

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Setor:	3ª Vara Cível   Fórum Itu
Nº do Processo:	10043780220208260286
Data da Nomeação:	14/07/2020
Nome do Juiz:	FERNANDO FRANÇA VIANA

***IMÓVEL: SÍTIO SÃO DOMINGOS-  
ITÚ /SP***

## **1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

### **1.1) Interessado:**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE ITÚ – FORUM DE ITÚ  
3º VARA CÍVEL  
CNPJ 51.174.001/0001-23  
Rua Luiz Bolognesi, s/n, Brasil  
Cep-13301-900  
Juiz: Sr. Fernando França Vianna

### **1.2) Proprietário:**

. Geraldo Leal Moraes

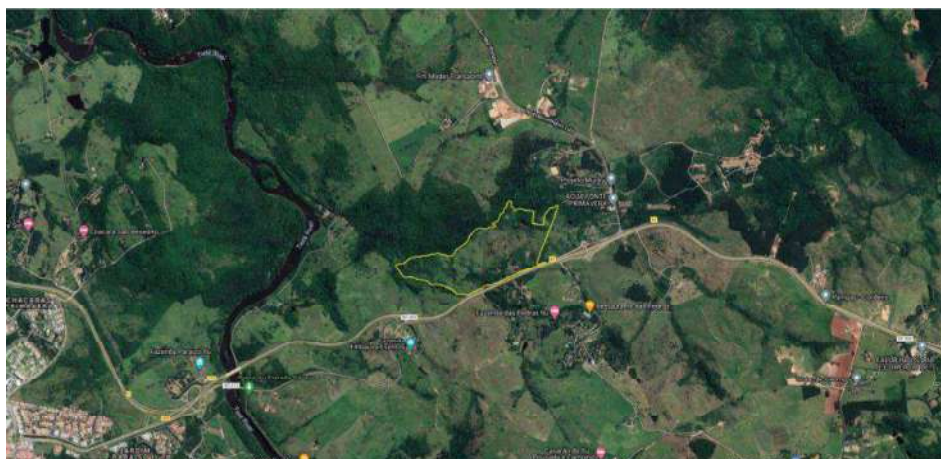
### **1.3) Objetivo:**

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado

#### **1.3.1) SITIO SÃO DOMINGOS**

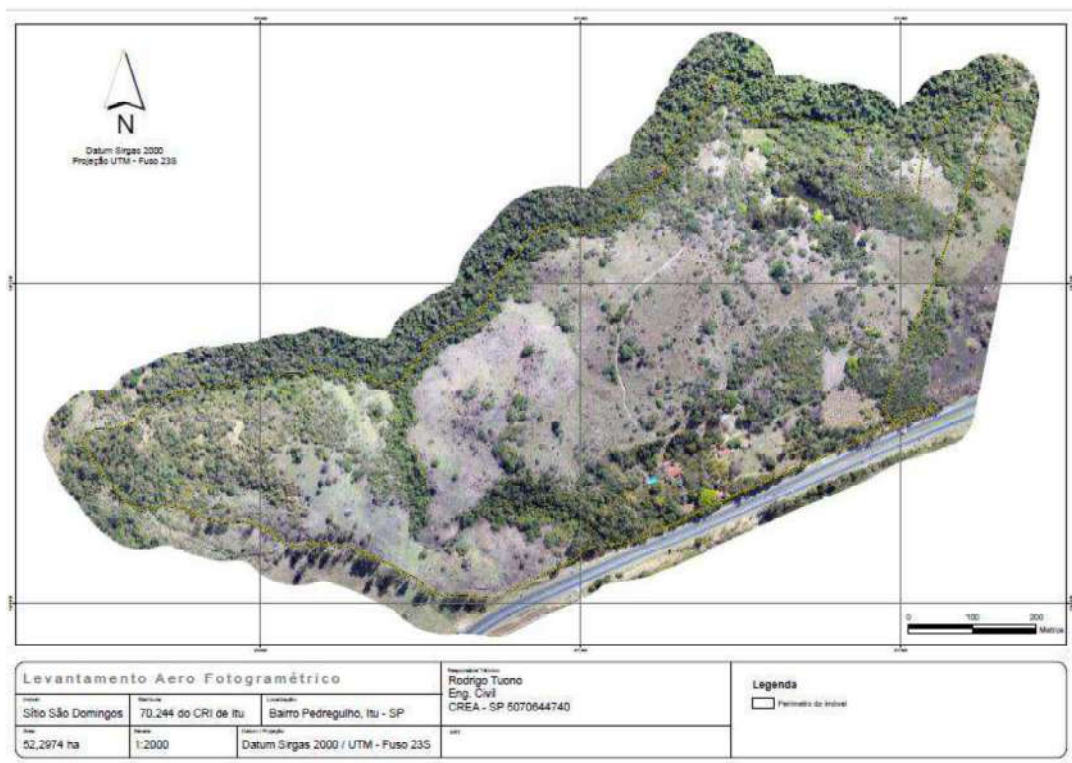
. Tipo: Imóvel inscrito sob a matrícula nº70244 do CRI COMARCA de ITU-SP, um imóvel rural, sitio São Domingos, localizado no bairro Pedregulho, “inicia-se na estaca 41, situada a margem esquerda do córrego de divisa no canto das Fazendas São José e Sant’ana, afastada do mesmo 15,00 metros de cerca 1,00m, segue a divisa a direita das visadas córrego abaixo, confrontando-se com a fazenda Sant’ana.

- . Área do terreno: 52,2974 ha
- . Situação: Sem confirmação de registro em cartório
- . Código Nacional de Serventia (CSN): 12.099-8
- . Quantidade de benfeitorias: 11 (todas improdutivas)
- . Local: Bairro Pedregulho
- . Município: Itú – Sp

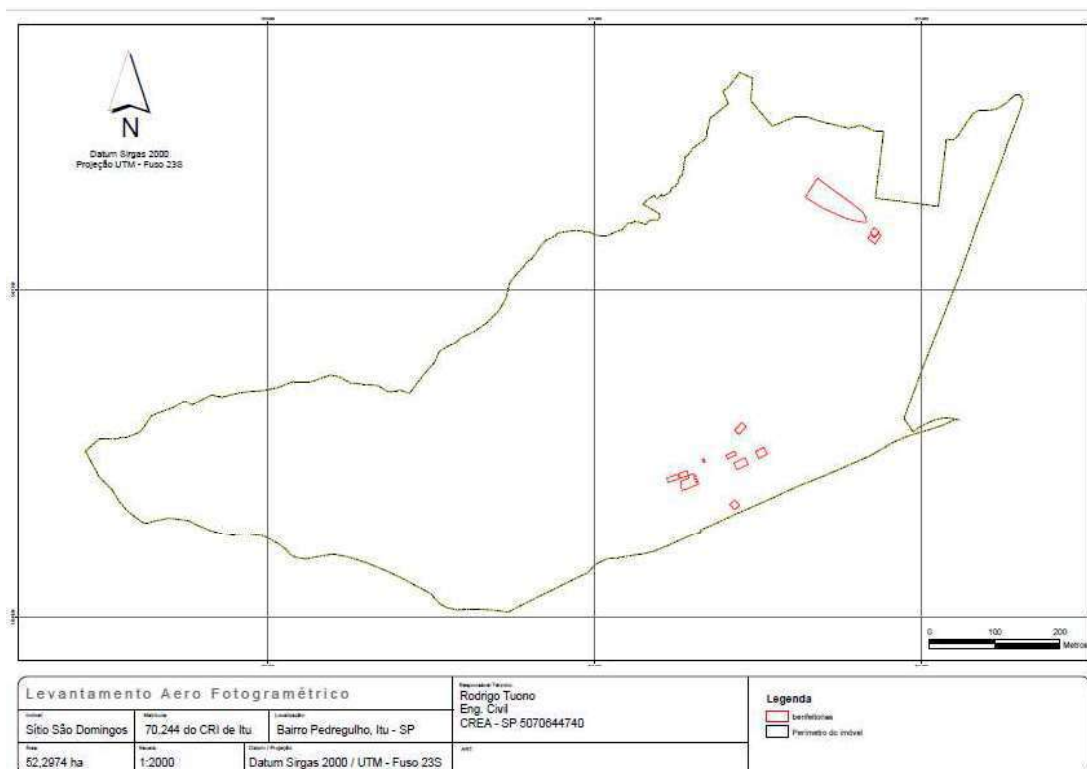




**IMAGEM SATELITE TIRADA GOOGLE MAPS EM 31.08.2020 AS 21:00**



**IMAGEM 2 – Levantamento Aero Fotogramétrico**



**IMAGEM 3 – Planta ilustrativa com benfeitorias (todas improdutivas, em vermelho)**

. **Finalidade:** apuração do valor de mercado para do imóvel em questão, para fins de penhora judicial.

#### 1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho realizado:

Vistoria: Efetuada no dia 25 de Agosto de 2020, entre 10:00 e 12:00 am, na presença dos Srs. Dr. Rodolfo e José Eduardo (autores) e o Sr. Carlos Henrique Leal;

fotografias detalhadas da sede, e de detalhes de benfeitorias (todas improdutivas);  
fotografias aeras com drone, detalhando relevo, estado do terreno, e vista área das benfeitorias do imóvel;

Diagnóstico do mercado;

Reunião pessoal com corretor: Cesar Alexandre Bataglia Cresci : 120.647

Coleta de informações na Imobiliária BETO IMÓVEIS – Praça Duque de Caxias, 227 – Itú /Sp;

Coleta de dados procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, reunião e análises com corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

Cálculo do valor de mercado do imóvel;

Considerações finais e conclusão.

#### 1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

*“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

. homogeneidade dos bens levados a mercado;

- . número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- . inexistência de influências externas;
- . racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- . perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. *O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.*

2. *A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:*

*“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”*

#### **1.6) Condições e limitações:**

Este Laudo técnico de avaliação segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- . Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- . O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a seqüência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- . A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- . Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

## 2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

-Para a avaliação do Imóvel, foram adotados métodos distintos e combinados.

. **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, sendo a composição do valor total do imóvel obtida através da conjugação dos métodos, sendo:

. Valor do terreno através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através do qual se identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra adotada, conforme disposto na NBR 14.653-1/2019. Para tratamento dos dados foi utilizada a estatística inferencial.

Valor das benfeitorias e edificações, através do **Método da Quantificação de Custo**, que “identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.

### 2.1) Método evolutivo:

O Método Evolutivo consiste em partir do valor do terreno (obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito acima) e somá-lo ao valor das benfeitorias, este **último obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos**.

Os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

De acordo com o item 8.2.4 da ABNT NBR 14.653-2, temos:

$$VTi = [VT + (CB \times Cde)] \times Fc$$

VT = Valor do Terreno

CB = Custo da benfeitoria = CUB x Área

VTi= Valor Total do Imóvel.

Fc = Fator de Comercialização

Fc= Fator de Comercialização Justificado = (0,9)

Os valores foram obtidos através da quantificação de custos e benfeitorias com a utilização de índices do SINDUSCON/SP – REFERÊNCIA JULHO/2020. (Tabela em anexo).

## 2.2) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da NBR-14.653-1 /2019 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

*"7.2.1 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."*

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário. Deve-se tomar muito cuidado ao validar o processo. Existem 12 critérios estatísticos que precisam ser validados, do contrário, as amostras não condizem com a "realidade".

Para esse método foi utilizado o software INFER-32, e foram utilizadas 16 amostras de terrenos.

## 2.3) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

*"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis."*

*"A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."*



Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

**. Método Comparativo:**

*“9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.*

**Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		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	
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	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	



9.2.1.1 *É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:*

- . conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;*
- . conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;*
- . conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;*
- . incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.*

9.2.1.2 *É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1*

9.2.1.3 *Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.*

9.2.1.4 *O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.*

9.2.1.5 *Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:*

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis 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 quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.*

9.2.1.5.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade ;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	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	Todos, no mínimo no grau I

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

**Tabela 3 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
<i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i>			

### **.Método Evolutivo:**

“ O grau de fundamentação, no caso de utilização do Método do Custo de Reprodução, deve ser determinado conforme as Tabelas 4 ,5 e 6

**Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitoria**

<b>TABELA - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias</b>				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custos unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

**Tabela 5 – Enquadramento do Laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitoria**

<b>TABELA - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da qualificação do custo de benfeitorias</b>			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo grau I

**Tabela 6 – Grau de Fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo.**

<b>TABELA - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo</b>			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com o 3 no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo grau I

## 2.4) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

*"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".*

### **3) DESCRIÇÃO DO OBJETO**

#### **3.1) Sítio São Domingos;**

##### **3.1.1) Localização:**

O posicionamento do imóvel no contexto rural possui as seguintes características:

- . Logradouro frontal: Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto
- . Bairro: Pedregulho – Itu/SP
- . Referência principal: Km 98 Rodovia Gabriel Paulino (entrada do

Sítio)

##### **3.1.2) Acesso:**

Tratando-se de imóvel situado em região rural, o acesso é somente pela:

- . Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, KM 98

##### **3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:**

A região é ocupada predominantemente por terras e matas e sua vizinhança também é composta de imóveis rurais. A frente do terreno faz divisa com a rodovia citada.

##### **3.1.4) Infraestrutura urbana:**

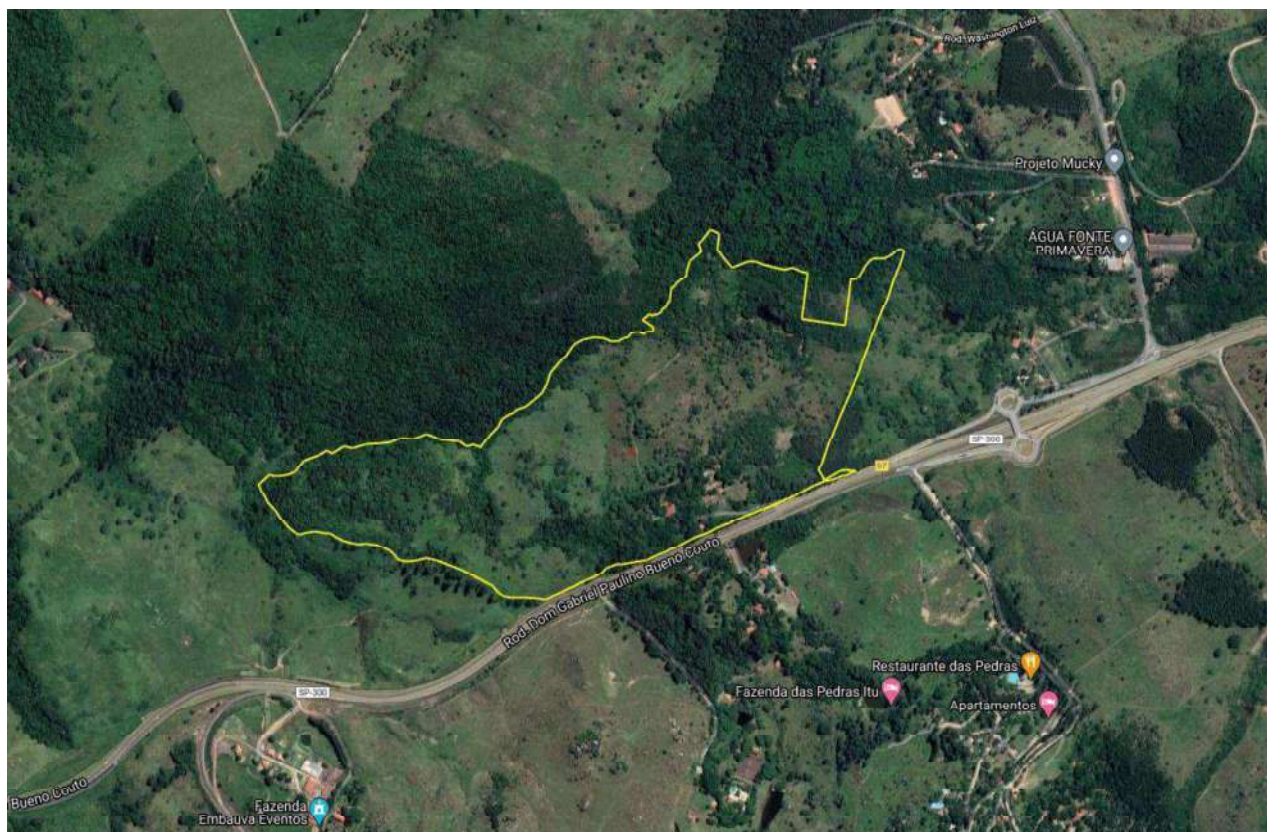
O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública (no caso a rodovia de acesso), passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública apenas em parte da rodovia, arborização, coleta de lixo, entrega postal.

##### **3.1.5) Características físicas:**

- . Frente principal: Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto;
- . Formato: Irregular;
- . Contribuinte INCRA: nº632.058.002.194-4;
- . Módulo Fiscal : 12,0 ha;
- . nº mód. Fiscais: 4,34;
- . Mód. Rural: 40,1 ha ;
- . nº mód. Rurais: 1,30;
- .



- Fração mínima de parcelamento: 2,0 ha ;
- . Matrícula: 070244 – data de referência: 25/11/2005 – OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU – SP;
- . Topografia: Ingrime;
- . Área total do terreno: 52,2974 ha



**IMAGEM CAPTADA NO GOOGLE MAPS EM 31.08.2020 ÀS 21:00 HS**

### 3.1.5) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO

#### . a) SOLO

Área onde é comum a presença de argissolos fase pedregosa e rochosa e aqueles associados a afloramentos rochosos. Relevo forte ondulado e montanhoso, o que o torna inadequado ao uso agrícola e mesmo para uso silvo-pastoril. Predominância de argissolos vermelho-amarelos distróficos, apresentando textura média cascalhenta/argilosa cascalhenta, fase pedregosa e rochosa, relevo forte ondulado, associado com afloramento de rochas em grande parte da área, associado a ocorrência de matações de granito.





**FOTO 1-** Vista da área onde podem ser visualizados afloramentos rochosos (matacões de granito) presentes de forma generalizada na área.



**FOTO 2 –** Muita inclinação, muita pedra



Foto 3 – Pedras enormes nos relevos em acíves



FOTO 4 – Imagem área do imóvel



**c) RELEVO (ANEXO)**  
Forte ondulado e montanhoso (planta planialtimétrica)

**3.1.6-) BENFEITORIAS**

**MAPEAMENTO:**



MAPA 1





MAPA 2





MAPA 3

### 3.1.6-) BENFEITORIAS

As características construtivas das benfeitorias, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- . Área Construída Total:
- . Idade aparente: 50 anos

. Casa sede e Cozinha (NÚMERO 2 e 5 NO MAPA 1) – AREA CONSTRUÍDA:  
386m<sup>2</sup>



Foto 5 – frente lateral casa sede

Casa em Alvenaria tradicional, com uma ampla sala e boa iluminação natural (foto 8), 4 dormitórios, sendo todos suítes (fotos de 13 a 16), 1 lavabo, 1 sala de estar (foto 8) e 1 sala de tv (foto 9 e 10).



Foto 6 – interface entre a cozinha e a casa principal (vista para sala)





Foto 7 – interface entre cozinha e casa principal (vista para cozinha)



Foto 8 – sala de estar



Foto 9 – detalhe sala de TV



Foto 10 – sala de tv



Foto 11 – área de circulação entre os quartos (corredor)



FOTO 12 – Detalhe do teto em quase toda extensão da casa apresenta fissuras e mau estado de conservação do forro de madeira



Foto 13- Dormitório principal



Foto 14 –dormitório “2”





Foto 15 – dormitório "3"



Foto 16 – dormitório "4"



Foto 17 - lavabo



Foto 18 – banheiro de uma das suítes





Foto 19 – detalhe do banheiro da suíte



Foto 20 - detalhe para fissuras aparentes entre parede e teto e vazamentos (na projeção do cano de registro)



Foto 21 – Banheiro da suíte principal

Apresenta uma grande varanda externa (foto 22), e na outra estrutura, separado, encontra-se a cozinha (fotos 6 e 7 ilustram bem isso). Salas e dormitórios com pisos com taco de madeira em ótimo estado e forro de madeira (em mau estado de conservação). Paredes com acabamento de tinta látex, em diversas cores. No banheiro da suíte principal, o piso é de cimento queimado, a parede é de tijolo aparente, com pintura branca, o forro é um pré fabricado de tijolo + argamassa pré fabricada em um estado ruim de conservação, observando o lustre pendurado, quase caindo (foto 21). Os banheiros (todos suítes – foto 18 e 19), com exceção do lavabo (foto17), e suíte principal, contem parede de porcelanato, até um metro e meio de altura, depois segue o padrão de pintura em tinta acrílica.

A Cozinha (foto 23), conforme dito acima, em uma casa separada, rústica, bem antiga, sem muitos eletrodomésticos, existe uma piso cerâmico, a parede é de azulejos e praticamente não existe forro (apenas em uma pequena parte). Telhado aparente, e começa observar que a madeira que dá sustentação as telhas já não se encontra em seu estado ideal de conservação.



Foto 22 – varanda



Foto 23 – cozinha sem forro e telhado aparente



**. AREA DA PISCINA E CHURRASQUEIRA (3 e 4 do MAPA 1) - SOMA DA AREA CONSTRUIDA (425m<sup>2</sup>).**



FOTO 24 – Vista ampla da piscina

Externamente, a casa possui uma grande piscina (foto 25), rodeada por piso de pedrisco em placas contínuas. Logo adiante, possui uma grande área de Deck de madeira. Rodeando esse ambiente, existe uma cerca de madeira, como também existe uma pequena estrutura coberta (foto 27). Essa estrutura não apresenta um bom sinal de segurança, visto que seus materiais estruturais estão em sinais de visíveis desgastes. Além da piscina, existe uma estrutura para churrasqueira, com uma grande mesa para acomodação, comumente chamada de edícula com piscina. Uma área grande, coberta, com estrutura de madeira e telhas de barro. O piso é de cimento queimado, e as paredes são de tijolinho aparente com uma demão de tinta branca. Existe uma churrasqueira e um forno de pizza, com o mesmo padrão de acabamento.



Foto 25 – foto da piscina



Foto 26- área do Deck



Foto 27 – pequena estrutura ao redor da piscina – acabamento de madeira apresentando muito desgaste, telhas com muitos sinais de infiltrações - estrutura com muito risco de insalubridade.

Apesar de limpa e bem cuidada, essa edícula, também apresenta riscos estruturais. Nota-se nas setas (foto 28), que as madeiras não estão no estado adequado de conservação, o desgaste é evidente. A viga ao fundo apresenta “flambagem”, o pilar está fora de prumo, muitas infiltrações e as telhas também não estão no seu melhor estado.



Foto 28 – Edícula e as setas mostrando as anomalias encontradas



. CAPELA (1 MAPA 1) – AREA CONSTRUIDA – 15m<sup>2</sup>



Foto 29— detalhe da capelinha



Mapa 2 – “relembrando”





FOTO 30 – Detalhe da sauna



Foto 31 – local destinado para lavar roupas





Foto 32 – caixa d'água usada para alimentar a casa

### . CASA DO CASEIRO (8 MAPA 2) -AREA CONSTRUÍDA (90 m<sup>2</sup>)



Foto 33 – detalhe da casa do funcionário (caseiro)



Foto 34 – interior da casa do caseiro

Apesar das benfeitorias estarem presentes, nota-se que todas estão com um mau estado de conservação, principalmente a acomodação do caseiro. Muitas anomalias (fissuras, infiltrações e até cheiro de bolor – umidade), por sempre demandarem um custo considerável de manutenção, essas manifestações patológicas não podem continuar, do contrário a estrutura se deteriorará! Conforme já mencionado, é uma estrutura muito antiga e precisa de reparos urgentes. Fotos 34 e 35 ilustram bem isso:



Foto 35 – interior da casa do caseiro



**. BARRACÃO 1 (7 MAPA 2) – AREA CONSTRUIDA 220m<sup>2</sup>**



Foto 36— apesar de não ser a casa do caseiro, era uma benfeitoria produtiva em frente à casa do caseiro, e demonstra a falta de manutenção do proprietário em relação às instalações



Foto 37 – antiga benfeitoria produtiva e a falta de manutenção





Foto 38– imagem em frente da casa do caseiro

### . BARRACÃO 2 (9 MAPA2) – AREA CONSTRUIDA 166m<sup>2</sup>



FOTO 39 – Detalhe do barracão 2



Foto 40 – Situação de falta de manutenção e até perigo de desabamento (antiga benfeitoria, barracão 2)

## . ANTIGA COCHEIRA (10 MAPA 2) – AREA CONSTRUIDA 150m<sup>2</sup>



FOTO 41 – Detalhe da antiga cocheira





Foto 42 – Cercas de madeira ao longo de toda a sede (muitas danificadas, conforme a foto)



Foto 43 – foto de uma das porteiras da sede





Foto 44— foto acima ilustra bem o tipo de solo predominante no local, ingrime, seco e pedregoso.



Foto 45 – cercas e pequenas estruturas deficientes



Foto 47 – A pequena estrutura amarela era um abatedouro, hoje está em mau estado de conservação

### CASA DE FUNCIONÁRIOS DO SÍTIO (6 MAPA 2) – AREA CONSTRUIDA – 100 m<sup>2</sup>



FOTO 48 – Detalhe da casa do funcionário do sítio

Casa bem rustica, muito simples, com estrutura de madeira e alvenaria.





MAPA 3

. LAGO (11 MAPA 3) – AREA SUPERFICIAL – 2.500 m<sup>2</sup>



FOTO 49 – detalhe do lago



. CASA ÀS MARGENS DO LAGO (12 MAPA 3) – AREA  
CONSTRUIDA – 237 m<sup>2</sup>



FOTO 50 – Detalhe da casa próxima ao lago



FOTO 51 – Mais um detalhe da casa do lago

Casa bem rustica, em mau estado de conservação, piso batido, ausência de forro, estrutura de madeira.

## 4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

### 4.1) Análise de regressão: PARA OBTENÇÃO DO VALOR DO TERRENO

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

### 4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos RURAIS, localizados em Itú/Sp.

### 4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis que influenciam, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

. **V/M<sup>2</sup>**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

**De R\$5,67/m<sup>2</sup> a R\$9,86/m<sup>2</sup>**

. **ÁREA DO TERRENO:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área dos terrenos pesquisados, em metros quadrados.

Amplitude da amostra aproveitada:

**51.000 m<sup>2</sup> à 575.960,00 m<sup>2</sup>**

. **LOCALIZAÇÃO (1-4):** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza a localização, juntamente com a frente do terreno:

1 = frente do terreno ruim – local ruim

2 = frente do terreno ruim – local bom

3 = frente do terreno boa – local ruim

4 = frente do terreno boa – local bom

. **TOPOGRAFIA (1-3):** variável independente de natureza qualitativa, relativa às características topográficas de cada elemento da amostra, estratificados em:

1 = lote acidentado, com muita ondulação

2 = lote ondulado, com inclinação entre 10% e 20%;

3 = lote plano/semi-plano, com inclinação < 10%;

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. De um total de 16 dados pesquisados, 16 dados foram efetivamente aproveitados na inferência.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.



#### 4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa **INFER-32 - Estatística para Engenharia de Avaliações**, onde encontramos a equação que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguintes formas:

$$[R\$/m^2] = 1/(0,21306 - 3990,0 / [AREA] - 0,03293 \times \text{Ln}([Topografia]) - 0,03335 \times [Localização])$$

#### 4.5) Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

#### . Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,86$$

#### . Coeficiente de determinação ( $r^2$ ):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação ( $r$ ), por exemplo, se o valor do  $r$  calculado é igual a 0,86, então o coeficiente de determinação será igual a 0,74.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 74% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 26% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

#### . Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO 1, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o  $F_{tab}$  (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a  $F_{cal}$  (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

#### . Verificação de auto-regressão:

Teste realizado através da denominada Estatística de Durbin-Watson (DW), onde calcula-se os índices a serem analisados bem como aqueles tabelados, como segue:

Como o DU, tabelado, é inferior aos índices calculados, concluímos que não há auto-regressão.

#### . Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO 1, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

### . Normalidade de resíduo:

O teste de seqüência, que também encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO 1 indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

### . Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

*“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”*

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

*“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):*

- ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central*
- ao campo de arbítrio.”*

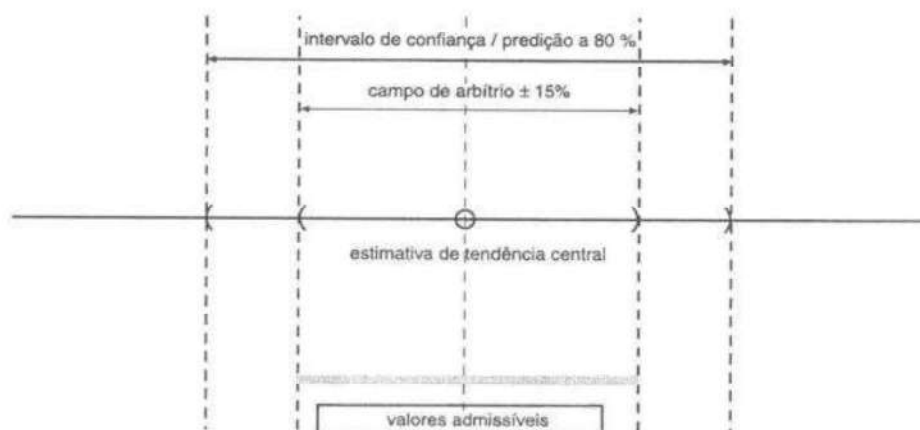


Figura A.1



O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, nos termos do item A-5 do Anexo A, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

<b>VALOR UNITÁRIO MÍNIMO</b>	<b>VALOR UNITÁRIO MÁXIMO</b>
<b>R\$5,67/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$9,86/m<sup>2</sup></b>

**Valor Unitário Médio = R\$ 7,26/m<sup>2</sup>**

#### 4.6) Classificação da avaliação:

##### . Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	I	1
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	I	1
5	Nível de significância $\alpha$ máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	I	1
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	I	1
<b>Pontuação atingida</b>			<b>9</b>

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	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	Todos, no mínimo no grau I
Pontuação			9
Requisitos			<b>SIM</b>

##### . Classificação quanto à fundamentação: Grau I

**Quanto ao grau de precisão:**

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{5249464 - 3018708}{3.833.280} = 0,5 = 50\%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida			SIM
<b>Classificação quanto à precisão: Grau I</b>			

## 5) CONCLUSÃO

### Para o Valor do Terreno:

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar desaquecido, com um baixo volume de negócios e transações, em um momento de volatilidade, com retração da economia, com o a pandemia em alta, pessoas com medo de sair na rua, quanto mais realizar uma transação de terreno rural, o resultado da avaliação ficou entre o Limite Inferior do intervalo calculado e a Estimativa de Tendência Central.

**VT = R\$3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais)**

## 6) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O Método Evolutivo consiste em partir do valor do terreno (obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito acima) e somá-lo ao valor das benfeitorias, este último obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

O critério foi utilizado pois não foram encontrados imóveis semelhantes, com as mesmas características e em número suficiente para fazer uma escolha com o método comparativo direto de dados de mercado (método que a NORMA deixa clara sua preferência).

Os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um). Nesse caso será aplicado, FC = 0,9.

*Tabela 7 - Grau de Fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo.*

TABELA - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

**Grau de Fundamentação Obtido: II**



## 6.1 CASA SEDE:

. Para calcular essa área em particular, é necessário o cálculo da área equivalente, através da fórmula:

$$\text{Área da casa sede} = AP + (Apc \times F1)$$

$$AP = \text{AREA PADRÃO} = \text{AREA CONSTRUIDA DA CASA SEDE} = 386 \text{ m}^2$$

$$Apc = \text{AREA DA PISCINA DECK} + \text{AREA DA CHURRASQUEIRA/ FORNO DE PIZZA} = 300 + 125 = 425 \text{ m}^2$$

$$F1 = \text{FATOR DE REDUÇÃO} = 0,7 \text{ (foi determinado 0,7)}$$

vagas de garagem descobertas sobre taje	0,30
Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15
<b>CASAS</b>	
Corno principal	1,00
Edículas	0,6 a 1,00
Abriço para carro	0,20 a 0,50
<b>LOJAS e PRÉDIOS COMERCIAIS</b>	
Pavimento ("Tipo" ou "Padrão")	1,00

Tabela de reduções de áreas, transformações em áreas equivalentes

. **AREA TOTAL DA CASA SEDE = 386 + (425x0,7) = 683,5 m<sup>2</sup>**

. As outras benfeitorias não possuem áreas que completam suas áreas construídas, portanto, não possuem áreas equivalentes. As áreas equivalentes são iguais as construídas.

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, julho de 2020 em R\$/m<sup>2</sup>**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	%mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
R-1	1.444,05	0,89	R-1	1.791,65	0,95	R-1	2.137,97	0,89
PP-4	1.313,31	0,87	PP-4	1.679,78	0,93	R-8	1.712,88	0,91
R-8	1.250,00	0,87	R-8	1.468,15	0,94	R-16	1.852,45	0,91
PIS	980,53	0,90	R-16	1.422,42	0,95			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2020 em R\$/m<sup>2</sup>**

**CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal		Padrão Alto			
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
CAL-8	1.692,40	0,93	CAL-8	1.788,27	0,90
CSL-8	1.468,11	0,95	CSL-8	1.578,61	0,92
CSL-16	1.954,45	0,95	CSL-16	2.099,43	0,93
<b>Custo m<sup>2</sup></b>		<b>% mês</b>			
RP1Q	1.596,95	1,00			
GI	628,29	1,00			

Tabela do CUB/m<sup>2</sup> - e seus códigos

## 6.2 CÓDIGOS E PREÇOS UNITÁRIOS E VALOR DAS BENFEITORIAS SEM DEPRECIACÃO

**FORMULA: CUB correspondente X AREA benfeitoria = área sem depreciação**

1. CASA SEDE: R1-N: PREÇO R\$ 1.791,65/m<sup>2</sup>X 683,5 = **1.224.592,78**
2. CASA DO CASEIRO: RP1Q: PREÇO R\$ 1.596,95/m<sup>2</sup>X 90 = **143.725,5**
3. CASA DO FUNCIONÁRIO:RP1Q :PREÇO R\$1.596,95/m<sup>2</sup>X 100 = **159.695,00**
4. CASA DO LAGO: RP1Q: PREÇO R\$ 1.596,95/m<sup>2</sup>X237 = **378.477,15**
5. CAPELINHA: G1: PREÇO: R\$ 828,29/m<sup>2</sup>X15 = **12.420,00**
6. BARRACÃO 1: G1: PREÇO: R\$ 828,29/m<sup>2</sup>X220 = **182.223,8**
7. BARRACÃO 2: G1: PREÇO: R\$ 828,29/m<sup>2</sup>X166 = **137.496,14**
8. COCHEIRA: G1: PREÇO: R\$ 828,28/m<sup>2</sup>X150= **124.242,00**

## 6.3 DEPRECIACÃO DAS BENFEITORIAS

COD IGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

Tabela de estado de conservação

APARTAMENTOS – 60 anos  
 BANCOS – 70 anos  
 CASAS DE ALVENARIA – 65 anos  
 CASAS DE MADEIRA – 45 anos  
 HOTÉIS – 50 anos  
 LOJAS – 70 anos  
 TEATROS – 50 anos  
 ARMAZÉNS – 75 anos  
 FÁBRICAS – 50 anos  
 CONST. RURAIS – 60 anos  
 GARAGENS – 60 anos  
 EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos  
 GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos  
 SILOS – 75 anos

Descrição de Idade útil de alguns imóveis

Para saber o cálculo do fator de depreciação K através da tabela ROSS HEIDECKE (em anexo), é preciso levar em conta as duas tabelas acima, ou seja, a % da idade aparente em relação a vida útil do imóvel com seu estado de conservação, e, cruzar as informações.

#### **6.4 VALOR DAS BENFEITORIAS TOTAIS COM DEPRECIACÃO**

O cálculo do valor depreciado da benfeitoria é obtido pela formula:

$$VBd = VB \times [(100-K)/100]$$

- 1)  $VBd = 1.224.592,78 \times [(100-83,90) / 100] = R\$ 197.159,44$
- 2)  $VBd = 143.725,5 \times [(100-88,60) / 100] = R\$ 16.384,707$
- 3)  $VBd = 159.695,00 \times [(100-94,05) / 100] = R\$ 9.501,85$
- 4)  $VBd = 378.477,15 \times [(100-88,60) / 100] = R\$ 43.146,40$
- 5)  $VBd = 12.420,00 \times [(100-88,60) / 100] = R\$ 1.415,88$
- 6)  $VBd = 182.223,8 \times [(100-94,6) / 100] = R\$ 9.840,10$
- 7)  $VBd = 137.496,14 \times [(100-94,4) / 100] = R\$ 7.424,80$
- 8)  $VBd = 124.242,00 \times [(100-94,4) / 100] = R\$ 6.709,10$

. VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS DEPRECIADAS = VBD

. **VBD = R\$ 291.583,00 (Duzentos e noventa mil, quinhentos e oitenta e três reais)**



## 7. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

De acordo com a fórmula:

$VTI = (VT + VBD) \times FC$ , obtemos o valor do imóvel avaliando.

Portanto,

VT = Valor do Terreno

VBD = Valor das benfeitorias Depreciadas

FC = Fator de comercialização

$$VTI = (3.800.000 + 291.583) \times 0,9 =$$

$$VTI = R\$ 3.682.425,00$$

### Fator de comercialização = FC

**FC = 0,9** pois além do mercado desaquecido, o fato da casa estar pronta não significa muitas vantagens pois, os investimentos em manutenção terão que ser feitos. Não só pequenas, grandes. As benfeitorias estão quase em seu estado último de utilização.

### **FC JUSTIFICADO**

## **8. QUESITOS**

1. Descrição das principais características do imóvel, especificação da área, acesso e estradas que levam ao imóvel.

**R. ITEM 1.3.1 / item 3**

2. Existência de benfeitorias edificadas descrevendo o valor delas e os critérios utilizados para avaliação.

**R. ITEM 3.1.6 / item 6.3 / item 6**

3. Apresentar memória de cálculo para a obtenção da terra nua, das benfeitorias não reprodutivas edificadas e das benfeitorias reprodutivas (plantações e pastos), bem como os critérios utilizados no cálculo.

**R. ITEM 4.1 e anexo 1; item 6.1/ item 6.2/ item 6.3 / item 6.4.**

**Em relação a benfeitoria reprodutiva, não existe!**

4. O imóvel está na posse direta do executado ou terceiros?

**R. O imóvel está na posse de Geraldo Leal Moraes (terceiro)**

5. Localização do Imóvel, descrevendo as características da região.

**R. ITEM 3.1.1/ item 3.1.3**

6. Quais são os serviços públicos atendidos na localidade?

**R. ITEM 3.1.4**

7. Há área de preservação permanente, Reserva legal ou remanescente de vegetação nativa?

**R. Não tem nenhum documento mostrando tal evidencia.**

8. O Imóvel está inscrito no CAR (Cadastro ambiental Rural)? Em caso positivo, apresente a cópia do cadastro com as informações e mapas inseridos no CAR.

**R. Não está inscrito no CAR.**

9. A exploração econômica é realizada pelos proprietários por terceiros? E a que título?

**R. Não existe exploração econômica no imóvel.**

## **9. CONCLUSÃO**

Pode-se constatar que trata-se de um imóvel bem antigo, na beira de uma estrada bem movimentada, a casa sede, não menos afastada, tem esses problemas, acrescentando barulho e insegurança.

Ele é muito bem cuidado, porém, sua manutenção ter que ser feita, não tem opção. Parte elétrica, hidráulica, forros, impermeabilizações, desgaste de madeira em vigas, enfim, tudo o que já foi mencionado.

Outra coisa que chamou muito atenção, foi o excesso de preocupação dos residentes locais com a fiscalização ambiental. As vezes confunde-se esse fato, por exemplo, com a sujeira ou a falta de limpeza de um imóvel, com a iminência de um multa de um órgão. No imóvel avaliando, existiam restos de troncos de arvores espalhados, folhas secas espalhadas pelo solo, arvores caídas, vegetação crescendo sobre telhados, sobre piso de concreto entre outros. Quando questionado sobre o fato, o morador era enfático que se fizesse qualquer ato sem consultar um dos órgãos fiscalizadores, era passível de algum tipo de multa.

Poucos investimentos públicos em infraestrutura na região, muitas reclamações de falta d'água devido a falta de chuva.

Esse tipo de imóvel na região apresenta uma baixa liquidez, pouquíssima oferta de produto similar. As amostras foram difíceis de serem achadas. De quatro imobiliárias, apenas uma conseguiu fornecer informação.

Não se vê outdoors, placas com anúncios, anúncios classificados, e nem placas com cavaletes.

Sendo assim, após a verificação das características das amostras obtidas, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural e os valores das benfeitorias depreciadas, conclui-se que a avaliação foi justa e os critérios foram os melhores utilizados.

Uma menção especial para o lago, ou na literatura, uma BENFEITORIA VOLUPTUARIA (visa simples recreio ou deleite, sem aumentar o uso normal do bem). Na vista aérea com o drone, tentou-se achar algum recurso de captação de água ou alguma infra estrutura para aproveitá-lo. Não foi encontrado nada, apenas agua parada, com uma casa na margem.



## 10 ) ENCERRAMENTO

### 10.1) Anexos:

- 1 – RELATORIO ESTATISTICO – PROGRAMA INFER 32
- 2 – Dados de coletas de amostras (terrenos)
- 3 – Tabela de ROSS HEIDECKE
- 4 – Plantas de curva de nível
- 5 - Registro do imóvel
- 6 – ART – profissional Rodrigo Tuono

### 10.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### 10.3) Termo de encerramento:

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 60 (sessenta) páginas datilografadas e 06 (seis) anexos.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 02 de Setembro de 2020

Rodrigo Guena de Albuquerque Tuono  
Engenheiro Civil - CREA-SP 5070644740  
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia – Mackenzie -SP

### ANEXO 1 – Cálculo estatístico para Valor do Terreno

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 31/Ago/2020

Nome do Arquivo : C:\Infer32\ituii.IW3

RODRIGO TUONO – ENG. CIVIL

#### Amostra

Nº Am.	AREA	«Valor»	Valor em R\$/m²	Topografia	Localização
1	230.000,00	13.800.000,00	60,00	BOA	LOCAL BOM -FRENTE BOA
2	96.800,00	2.904.000,00	30,00	BOA	LOCAL BOM -FRENTE BOA
3	188.000,00	4.700.000,00	25,00	BOA	LOCAL BOM -FRENTE BOA
4	171.000,00	11.970.000,00	70,00	BOA	LOCAL BOM -FRENTE BOA
5	411.400,00	32.912.000,00	80,00	BOA	LOCAL BOM -FRENTE BOA
6	210.000,00	8.400.000,00	40,00	MEDIA	LOCAL RUIM - FRENTE BOA
7	51.000,00	765.000,00	15,00	MEDIA	LOCAL RUIM - FRENTE RUIM
8	345.000,00	1.700.000,00	4,93	MEDIA	LOCAL RUIM - FRENTE RUIM
9	193.600,00	2.000.000,00	10,33	RUIM	LOCAL RUIM - FRENTE BOA
10	100.000,00	1.500.000,00	15,00	BOA	LOCAL RUIM - FRENTE BOA
11	575.960,00	4.607.680,00	8,00	BOA	LOCAL RUIM - FRENTE RUIM
12	79.000,00	3.160.000,00	40,00	RUIM	LOCAL BOM -FRENTE BOA
13	121.000,00	1.500.000,00	12,40	BOA	LOCAL RUIM - FRENTE RUIM

#### Modelos Pesquisados

#### Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor em R\$/m²: Valor em m². Equação :  
[Valor]÷[AREA]



Variáveis Independentes :

- **AREA** : AREA EM m<sup>2</sup>.
- **Valor** : Valor em Reais. (variável não utilizada no modelo)
- **Topografia** : Topografia do terreno.  
 Classificação :  
 RUIM = 1; MEDIA = 2; BOA = 3;
- **Localização** : Local e frente do terreno.  
 Classificação :  
 LOCAL RUIM - FRENTE RUIM = 1; LOCAL BOM - FRENTE RUIM = 2;  
 LOCAL RUIM - FRENTE BOA = 3; LOCAL BOM -FRENTE BOA = 4;

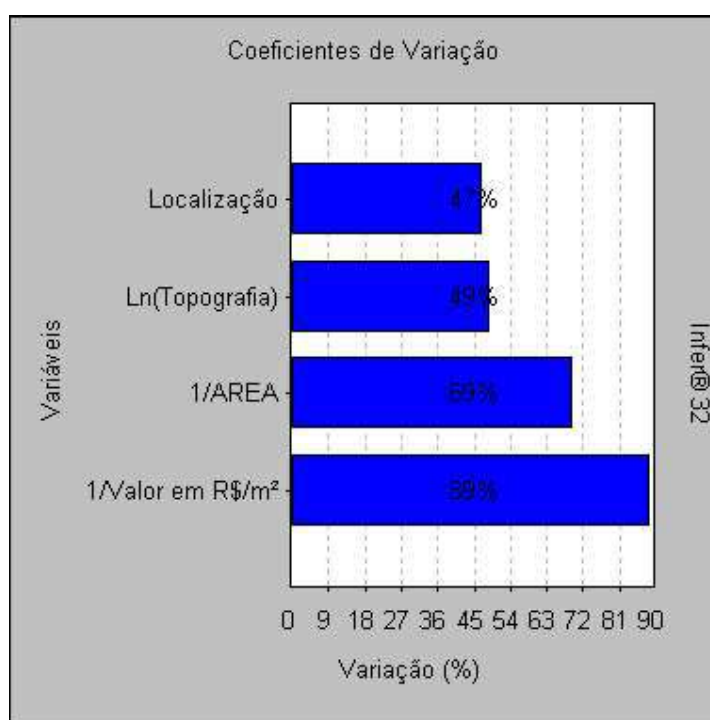
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 13  
 Nº de variáveis independentes : 3  
 Nº de graus de liberdade : 9  
 Desvio padrão da regressão : 3,230x10<sup>-2</sup>

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor em R\$/m <sup>2</sup>	6,195x10 <sup>-2</sup>	5,494x10 <sup>-2</sup>	88,69%
1/AREA	7,182x10 <sup>-6</sup>	4,976x10 <sup>-6</sup>	69,29%
Ln(Topografia)	0,836	0,409	48,96%
Localização	2,85	1,344	47,24%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 12.

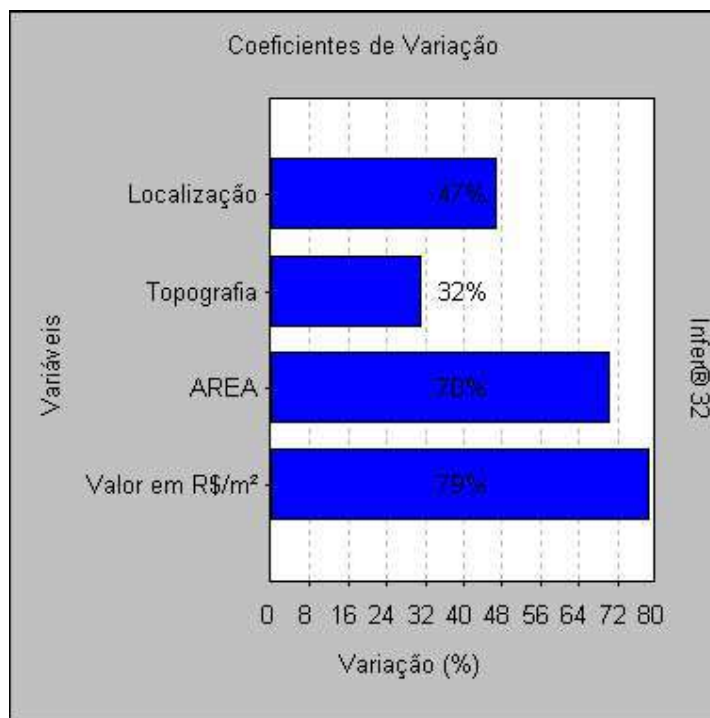
Distribuição das Variáveis



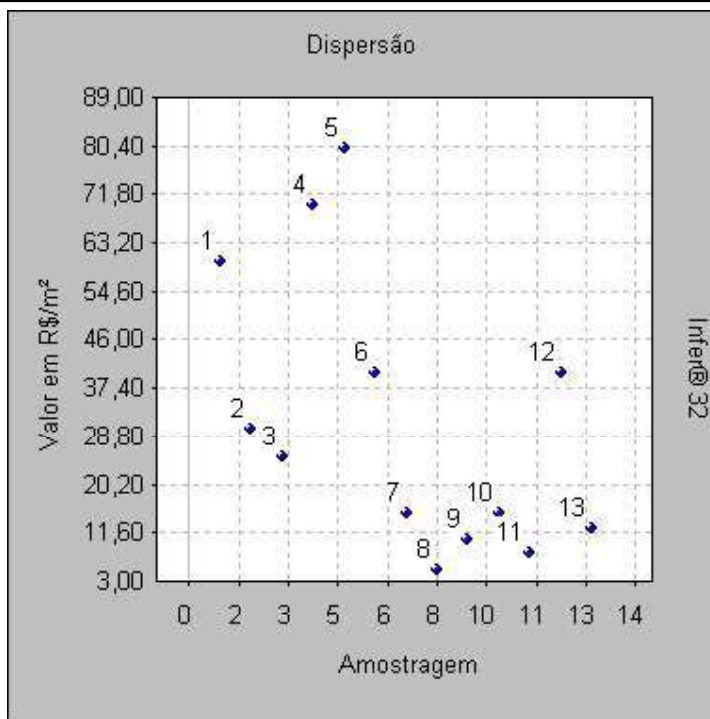
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor em R\$/m <sup>2</sup>	31,59	24,918	4,93	80,00	75,07	78,883
AREA	213289,23	1,501x10 <sup>5</sup>	51000,00	575960,00	524960,00	70,395
Topografia	2,461	0,776	1,000	3,000	2,000	31,535
Localização	2,846	1,344	1,000	4,000	3,000	47,239

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

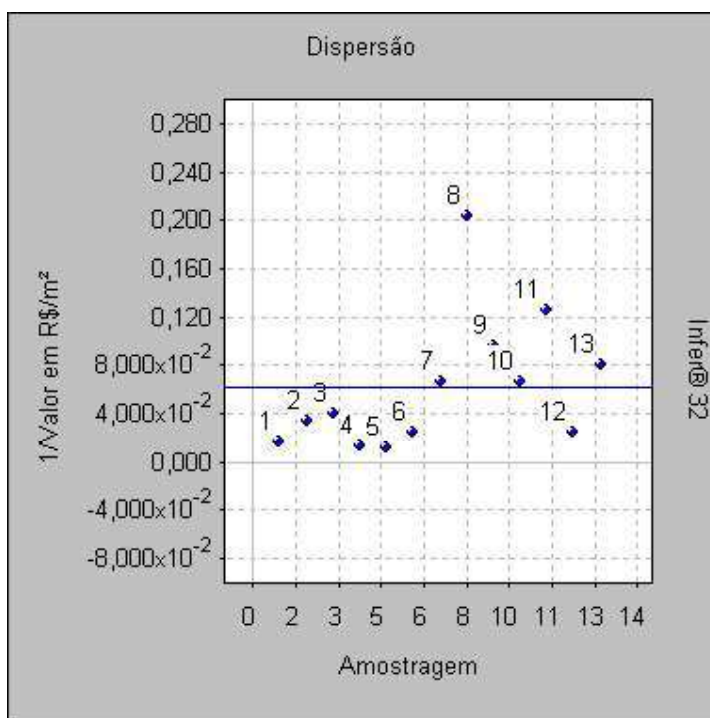


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor em R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	60,00	38,26	-21,74	-36,2283 %
2	30,00	441,74	411,74	1372,4628 %
3	25,00	44,92	19,92	79,7000 %
4	70,00	49,63	-20,37	-29,1011 %

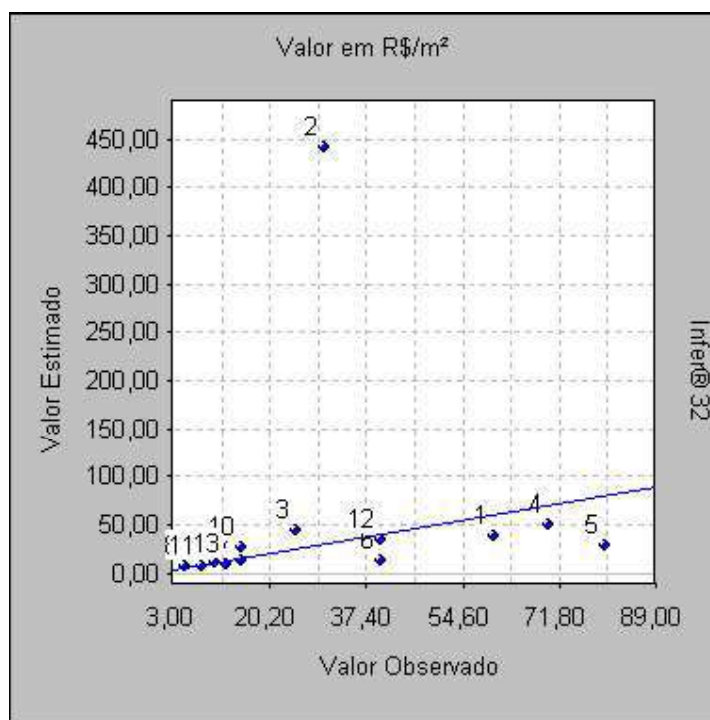


5	80,00	29,60	-50,40	-63,0004 %
6	40,00	14,05	-25,95	-64,8810 %
7	15,00	12,71	-2,29	-15,2375 %
8	4,93	6,88	1,95	39,5805 %
9	10,33	10,82	0,49	4,7614 %
10	15,00	27,08	12,08	80,5087 %
11	8,00	7,32	-0,68	-8,4951 %
12	40,00	34,29	-5,71	-14,2633 %
13	12,40	9,05	-3,35	-27,0557 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

#### Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor em R\$/m}^2] = 0,21306 - 3990,0 / [\text{AREA}] - 0,03293 \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 0,03335 \times [\text{Localização}]$$

#### Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor em R\$/m}^2] = 1 / (0,21306 - 3990,0 / [\text{AREA}] - 0,03293 \times \text{Ln}([\text{Topografia}]) - 0,03335 \times [\text{Localização}])$$

#### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	b1 = -3989,988	1950,837	-6688,052	-1291,924
Topografia	b2 = -3,293x10 <sup>-2</sup>	2,354x10 <sup>-2</sup>	-6,549x10 <sup>-2</sup>	-3,737x10 <sup>-4</sup>
Localização	b3 = -3,334x10 <sup>-2</sup>	6,990x10 <sup>-3</sup>	-4,301x10 <sup>-2</sup>	-2,368x10 <sup>-2</sup>

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,8607

**Valor t calculado .....: 5,071**

**Valor t tabelado (t crítico) .....: 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)**

Coefficiente de determinação (r<sup>2</sup>) : 0,7408

Coefficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,6544

Tabela de Somatórios

	1	Valor em R\$/m <sup>2</sup>	AREA	Topografia	Localização
Valor em R\$/m <sup>2</sup>	0,805	8,613x10 <sup>-2</sup>	5,124x10 <sup>-6</sup>	0,631	1,607
AREA	9,336x10 <sup>-5</sup>	5,124x10 <sup>-6</sup>	9,677x10 <sup>-10</sup>	7,193x10 <sup>-5</sup>	2,560x10 <sup>-4</sup>
Topografia	10,868	0,631	7,193x10 <sup>-5</sup>	11,096	30,931
Localização	37,000	1,607	2,560x10 <sup>-4</sup>	30,931	127,000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,684x10 <sup>-2</sup>	3	8,946x10 <sup>-3</sup>	8,573
Residual	9,392x10 <sup>-3</sup>	9	1,043x10 <sup>-3</sup>	
Total	3,623x10 <sup>-2</sup>	12	3,019x10 <sup>-3</sup>	

F Calculado : 8,573

F Tabelado : 3,863 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,5%

**Aceita-se a hipótese de existência da regressão.**

**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.**

Correlações Parciais

	Valor em R\$/m <sup>2</sup>	AREA	Topografia	Localização
Valor em R\$/m <sup>2</sup>	1,0000	-0,2012	-0,1546	-0,7722
AREA	-0,2012	1,0000	-0,2504	-0,1210
Topografia	-0,1546	-0,2504	1,0000	-0,0003
Localização	-0,7722	-0,1210	-0,0003	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor em R\$/m <sup>2</sup>	AREA	Topografia	Localização
Valor em R\$/m <sup>2</sup>	∞	-0,616	-0,470	-3,646
AREA	-0,616	∞	-0,776	-0,366
Topografia	-0,470	-0,776	∞	-8,740x10 <sup>-4</sup>
Localização	-3,646	-0,366	-8,740x10 <sup>-4</sup>	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,0997

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA	b1	-2,129	6,2%	Sim
Topografia	b2	-1,446	18%	Sim
Localização	b3	-4,808	0,10%	Sim

**Os coeficientes são importantes na formação do modelo.**

**Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.**

**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.**

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 0,5435

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AREA	b1	-2,045	3,6%
Topografia	b2	-1,399	9,8%
Localização	b3	-4,770	0,05%

Tabela de Resíduo

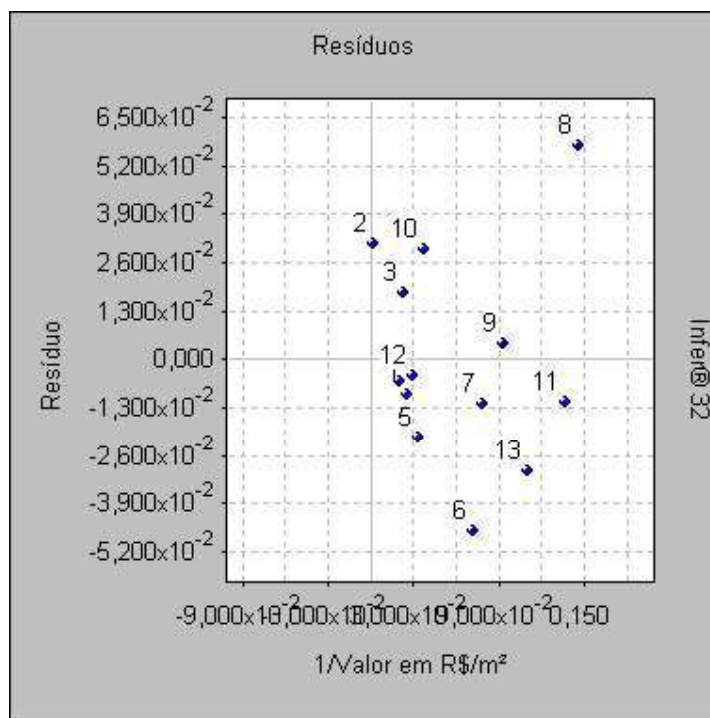
Resíduos da variável dependente 1/[Valor em R\$/m<sup>2</sup>].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1,666x10 <sup>-2</sup>	2,613x10 <sup>-2</sup>	-9,468x10 <sup>-3</sup>	-0,293	-0,323	8,964x10 <sup>-5</sup>
2	3,333x10 <sup>-2</sup>	2,263x10 <sup>-3</sup>	3,106x10 <sup>-2</sup>	0,961	1,107	9,653x10 <sup>-4</sup>
3	4,000x10 <sup>-2</sup>	2,225x10 <sup>-2</sup>	1,774x10 <sup>-2</sup>	0,549	0,604	3,147x10 <sup>-4</sup>
4	1,428x10 <sup>-2</sup>	2,014x10 <sup>-2</sup>	-5,863x10 <sup>-3</sup>	-0,181	-0,199	3,438x10 <sup>-5</sup>
5	1,250x10 <sup>-2</sup>	3,378x10 <sup>-2</sup>	-2,128x10 <sup>-2</sup>	-0,658	-0,743	4,530x10 <sup>-4</sup>
6	2,500x10 <sup>-2</sup>	7,118x10 <sup>-2</sup>	-4,618x10 <sup>-2</sup>	-1,429	-1,521	2,133x10 <sup>-3</sup>
7	6,666x10 <sup>-2</sup>	7,865x10 <sup>-2</sup>	-1,198x10 <sup>-2</sup>	-0,370	-0,675	1,436x10 <sup>-4</sup>
8	0,202	0,145	5,751x10 <sup>-2</sup>	1,780	2,219	3,308x10 <sup>-3</sup>
9	9,680x10 <sup>-2</sup>	9,240x10 <sup>-2</sup>	4,399x10 <sup>-3</sup>	0,136	0,192	1,935x10 <sup>-5</sup>



10	$6,666 \times 10^{-2}$	$3,693 \times 10^{-2}$	$2,973 \times 10^{-2}$	0,920	1,005	$8,841 \times 10^{-4}$
11	0,125	0,136	$-1,160 \times 10^{-2}$	-0,359	-0,455	$1,346 \times 10^{-4}$
12	$2,500 \times 10^{-2}$	$2,915 \times 10^{-2}$	$-4,159 \times 10^{-3}$	-0,128	-0,187	$1,729 \times 10^{-5}$
13	$8,064 \times 10^{-2}$	0,110	$-2,991 \times 10^{-2}$	-0,925	-1,085	$8,947 \times 10^{-4}$

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

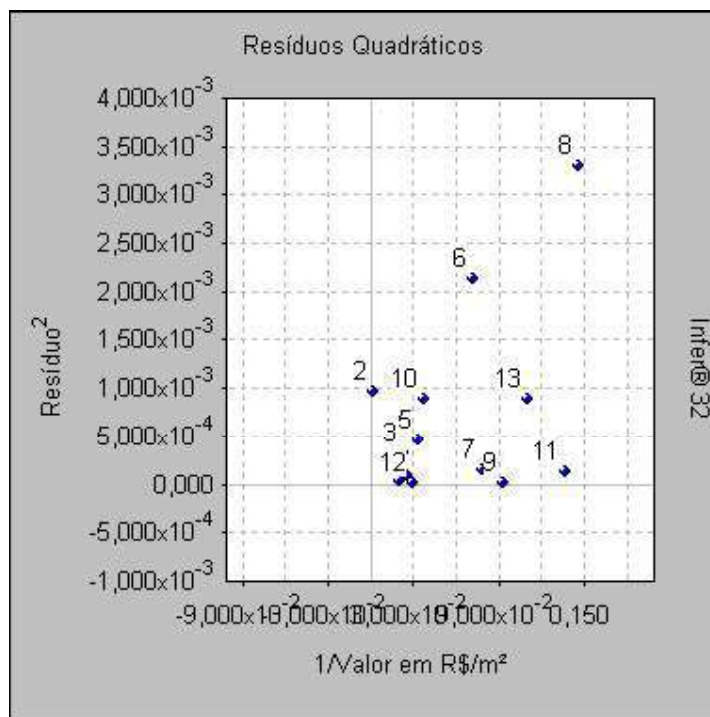
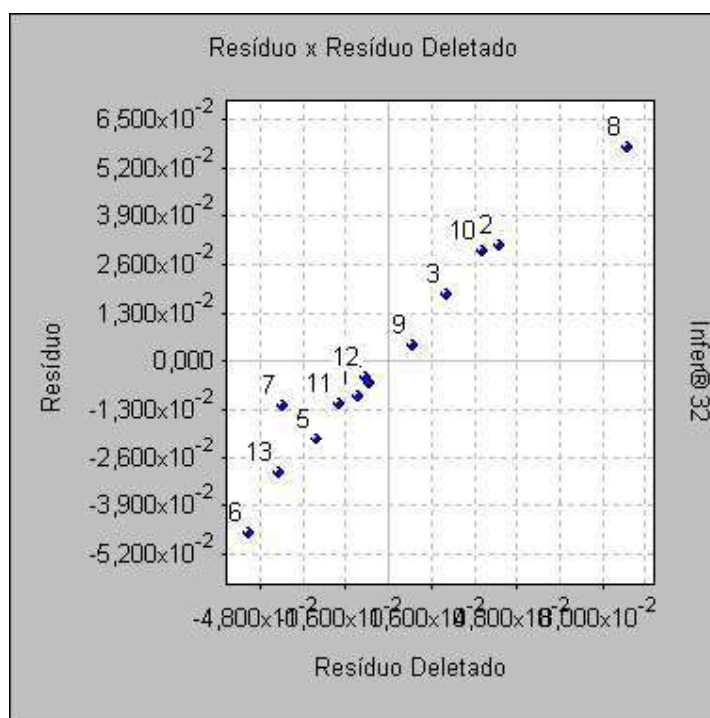


Tabela de Resíduos Deletados

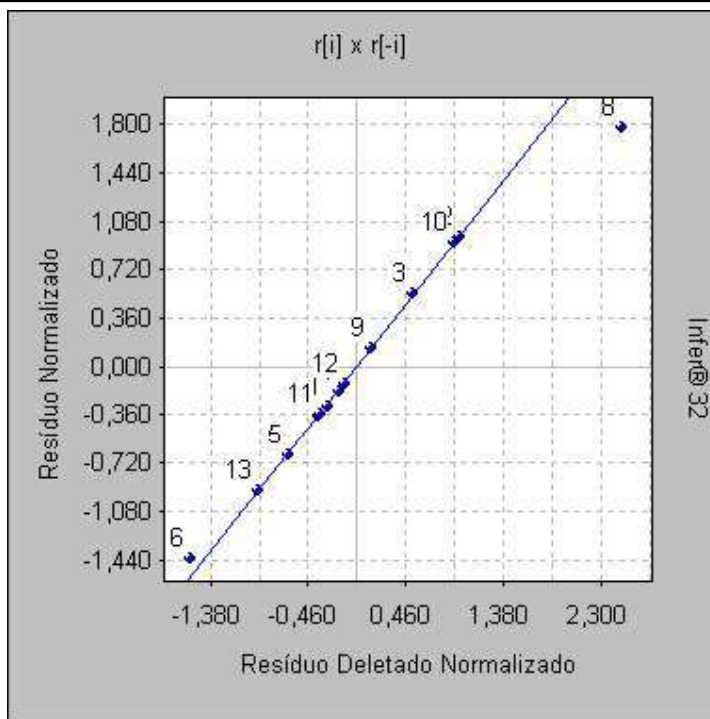
Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor em R\$/m²].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-1,156x10 <sup>-2</sup>	1,160x10 <sup>-3</sup>	-0,277	-0,307
2	4,116x10 <sup>-2</sup>	1,014x10 <sup>-3</sup>	0,975	1,123
3	2,147x10 <sup>-2</sup>	1,126x10 <sup>-3</sup>	0,528	0,581
4	-7,087x10 <sup>-3</sup>	1,168x10 <sup>-3</sup>	-0,171	-0,188
5	-2,713x10 <sup>-2</sup>	1,101x10 <sup>-3</sup>	-0,641	-0,723
6	-5,227x10 <sup>-2</sup>	8,722x10 <sup>-4</sup>	-1,563	-1,663
7	-3,977x10 <sup>-2</sup>	1,114x10 <sup>-3</sup>	-0,358	-0,653
8	8,936x10 <sup>-2</sup>	5,315x10 <sup>-4</sup>	2,494	3,109
9	8,785x10 <sup>-3</sup>	1,169x10 <sup>-3</sup>	0,128	0,181
10	3,547x10 <sup>-2</sup>	1,042x10 <sup>-3</sup>	0,921	1,006
11	-1,864x10 <sup>-2</sup>	1,147x10 <sup>-3</sup>	-0,342	-0,434
12	-8,833x10 <sup>-3</sup>	1,169x10 <sup>-3</sup>	-0,121	-0,177
13	-4,110x10 <sup>-2</sup>	1,020x10 <sup>-3</sup>	-0,936	-1,097

Resíduo x Resíduo Deletado

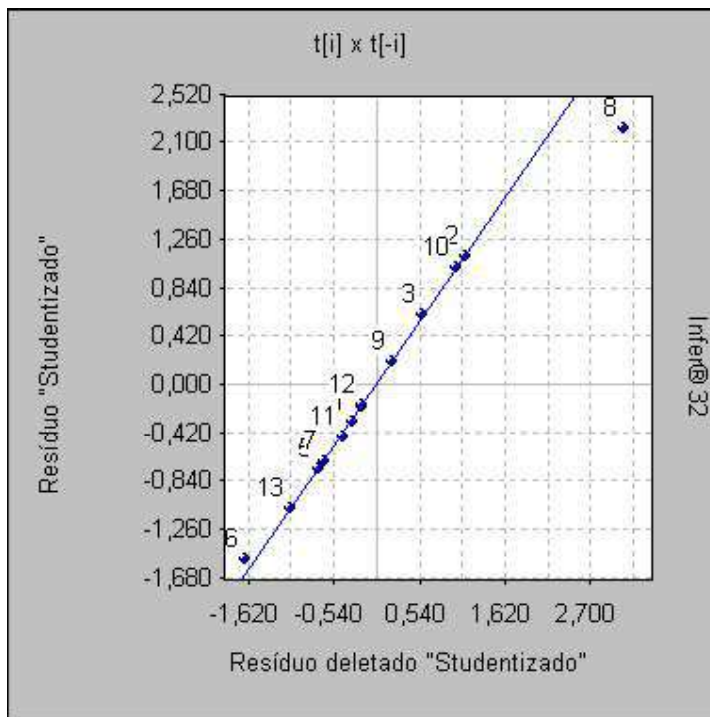


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 13  
 Graus de liberdade ..... : 12



Valor médio ..... :  $1,954 \times 10^{-21}$   
 Variância ..... :  $7,224 \times 10^{-4}$   
 Desvio padrão ..... :  $2,687 \times 10^{-2}$   
 Desvio médio ..... :  $2,160 \times 10^{-2}$   
 Variância (não tendenciosa) ..... :  $1,043 \times 10^{-3}$   
 Desvio padrão (não tend.) ..... :  $3,230 \times 10^{-2}$   
 Valor mínimo ..... :  $-4,618 \times 10^{-2}$   
 Valor máximo ..... :  $5,751 \times 10^{-2}$   
 Amplitude ..... : 0,103  
 Número de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... :  $2,592 \times 10^{-2}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $1,954 \times 10^{-21}$   
 Momento central de 2ª ordem :  $7,224 \times 10^{-4}$   
 Momento central de 3ª ordem :  $8,685 \times 10^{-6}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $6,680 \times 10^{-7}$

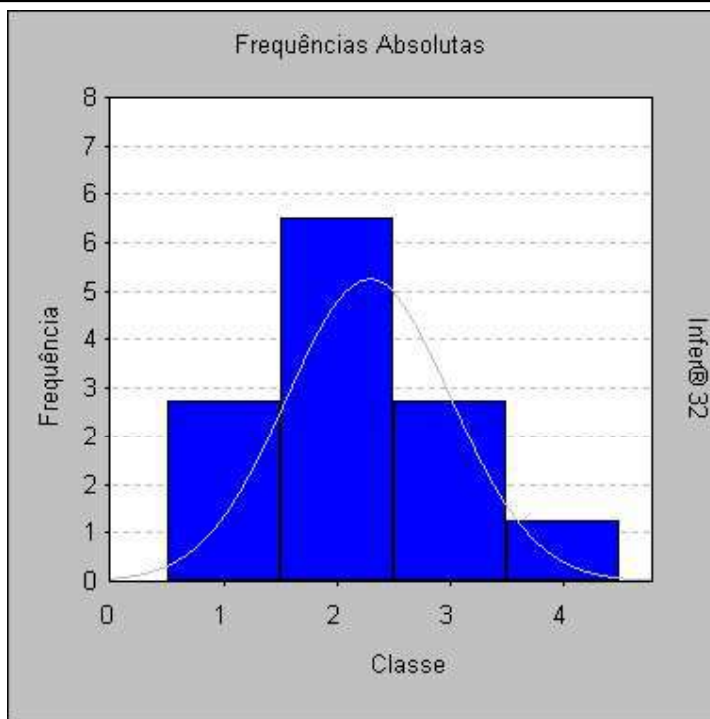
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,447	0	0
Curtose	-1,720	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

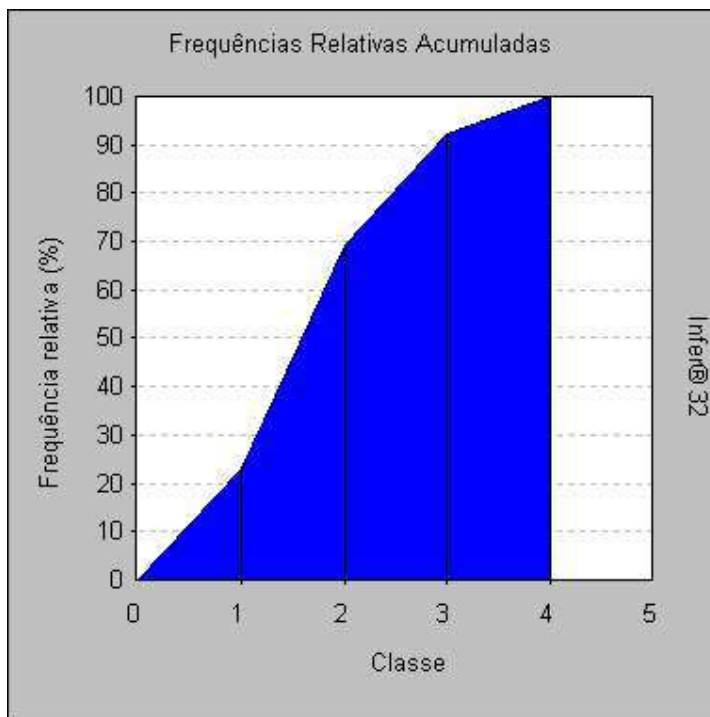
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-4,618 \times 10^{-2}$	$-2,026 \times 10^{-2}$	3	23,08	$-3,246 \times 10^{-2}$
2	$-2,026 \times 10^{-2}$	$5,666 \times 10^{-3}$	6	46,15	$-6,446 \times 10^{-3}$
3	$5,666 \times 10^{-3}$	$3,159 \times 10^{-2}$	3	23,08	$2,618 \times 10^{-2}$
4	$3,159 \times 10^{-2}$	$5,751 \times 10^{-2}$	1	7,69	$5,751 \times 10^{-2}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

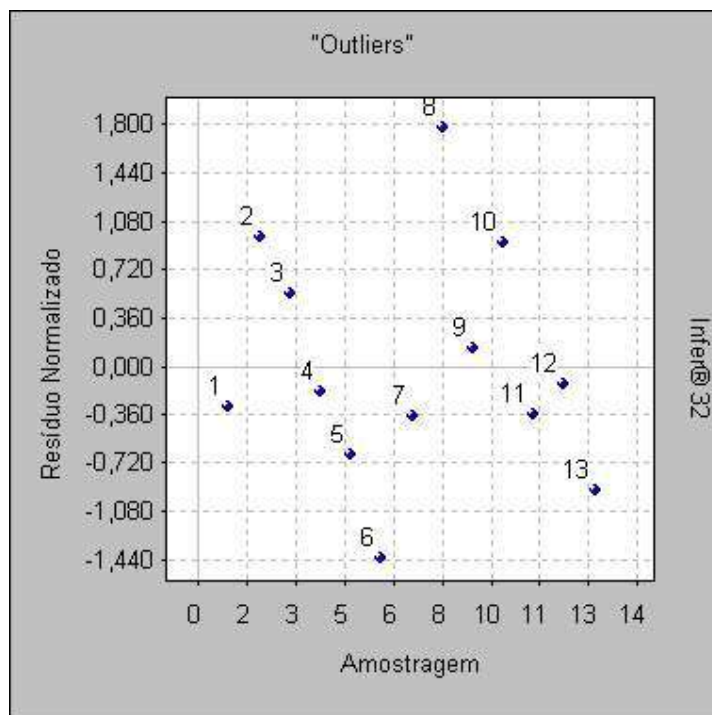
Nº Am.	Valor em R\$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
14	13,140	84,548
17	150,000	158,904
18	150,000	158,508

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :  
 Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. **Não existem outliers.**

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

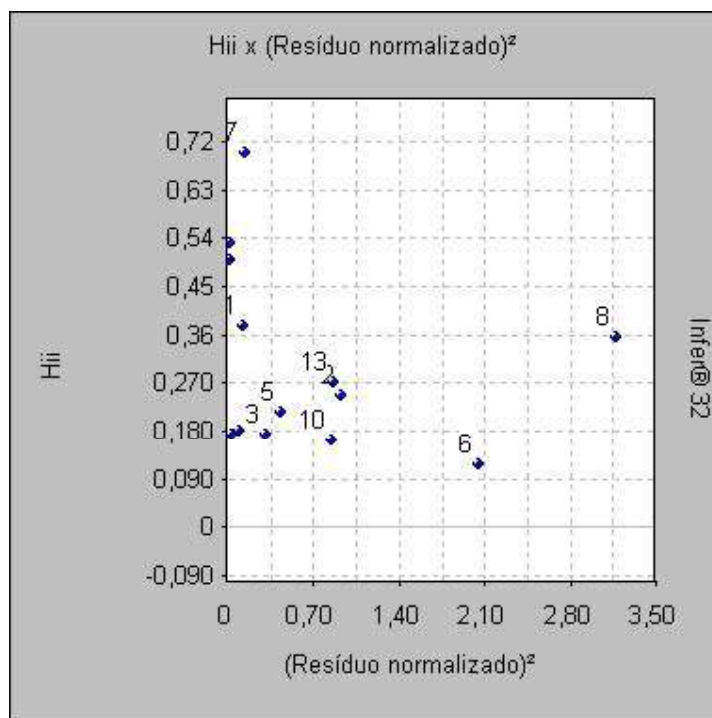
F tabelado : 12,56 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	5,795x10 <sup>-3</sup>	0,181	Sim
2	9,959x10 <sup>-2</sup>	0,245	Sim
3	1,918x10 <sup>-2</sup>	0,173	Sim
4	2,076x10 <sup>-3</sup>	0,172	Sim
5	3,803x10 <sup>-2</sup>	0,215	Sim
6	7,624x10 <sup>-2</sup>	0,116	Sim
7	0,264	0,698	Sim
8	0,681	0,356	Sim
9	9,231x10 <sup>-3</sup>	0,499	Sim
10	4,879x10 <sup>-2</sup>	0,161	Sim
11	3,143x10 <sup>-2</sup>	0,377	Sim
12	9,891x10 <sup>-3</sup>	0,529	Sim
13	0,110	0,272	Sim

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(\*\*) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".  
 Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	84,62 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,31 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
6	-4,618x10 <sup>-2</sup>	0,0764	0,0769	7,640x10 <sup>-2</sup>	5,220x10 <sup>-4</sup>
13	-2,991x10 <sup>-2</sup>	0,1772	0,1538	0,100	2,339x10 <sup>-2</sup>
5	-2,128x10 <sup>-2</sup>	0,2550	0,2308	0,101	2,422x10 <sup>-2</sup>
7	-1,198x10 <sup>-2</sup>	0,355	0,3077	0,124	4,763x10 <sup>-2</sup>



11	$-1,160 \times 10^{-2}$	0,360	0,3846	$5,202 \times 10^{-2}$	$2,490 \times 10^{-2}$
1	$-9,468 \times 10^{-3}$	0,385	0,4615	$1,117 \times 10^{-4}$	$7,681 \times 10^{-2}$
4	$-5,863 \times 10^{-3}$	0,428	0,5385	$3,355 \times 10^{-2}$	0,110
12	$-4,159 \times 10^{-3}$	0,449	0,6154	$8,968 \times 10^{-2}$	0,166
9	$4,399 \times 10^{-3}$	0,554	0,6923	$6,121 \times 10^{-2}$	0,138
3	$1,774 \times 10^{-2}$	0,709	0,7692	$1,624 \times 10^{-2}$	$6,067 \times 10^{-2}$
10	$2,973 \times 10^{-2}$	0,821	0,8462	$5,209 \times 10^{-2}$	$2,483 \times 10^{-2}$
2	$3,106 \times 10^{-2}$	0,832	0,9231	$1,423 \times 10^{-2}$	$9,116 \times 10^{-2}$
8	$5,751 \times 10^{-2}$	0,963	1,0000	$3,942 \times 10^{-2}$	$3,749 \times 10^{-2}$

Maior diferença obtida : 0,166

Valor crítico : 0,3250 (para o nível de significância de 10 %)

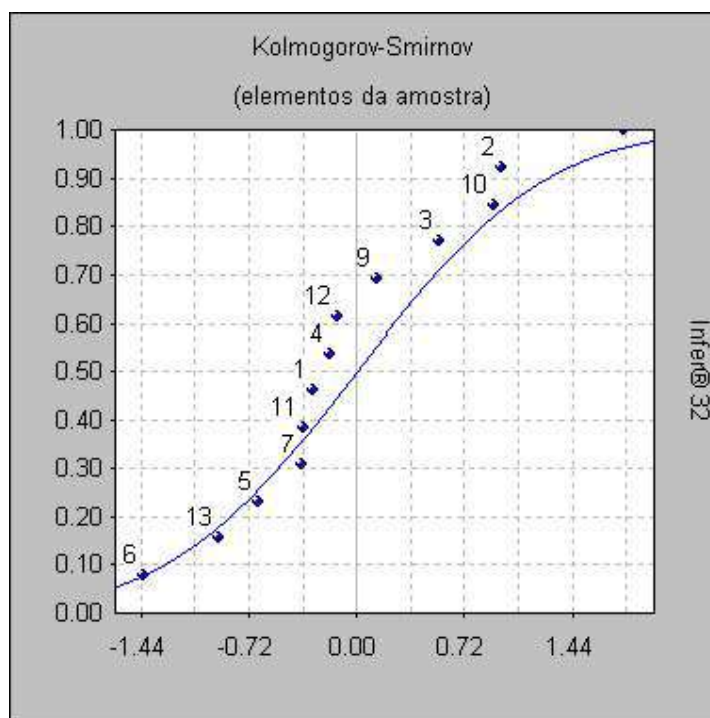
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.**

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 5  
 Número de elementos negativos : 8  
 Número de sequências ..... : 5  
 Média da distribuição de sinais : 6,5  
 Desvio padrão ..... : 1,803

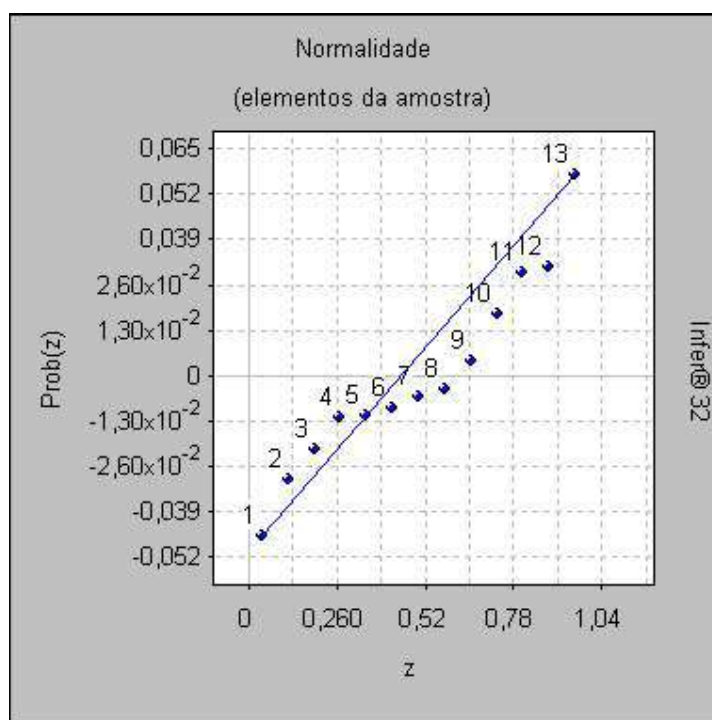
Teste de Sequências  
 (desvios em torno da média) :

Limite inferior . : -1,0173  
Limite superior : -1,6324  
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)  
**Pelo teste de seqüências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.**

Teste de Sinais  
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,8321  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)  
**Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).**

Reta de Normalidade



Autocorrelação

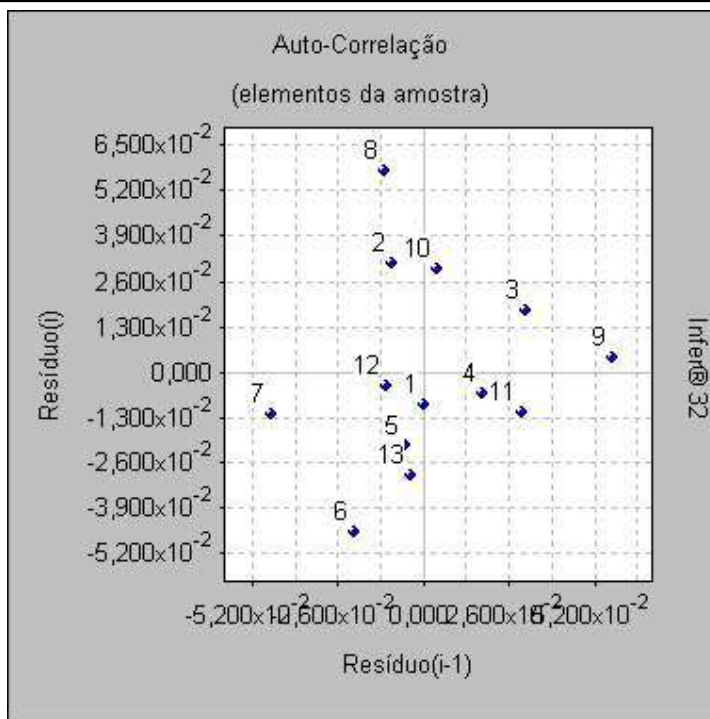
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6106  
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,75 4-DU = 2,25

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

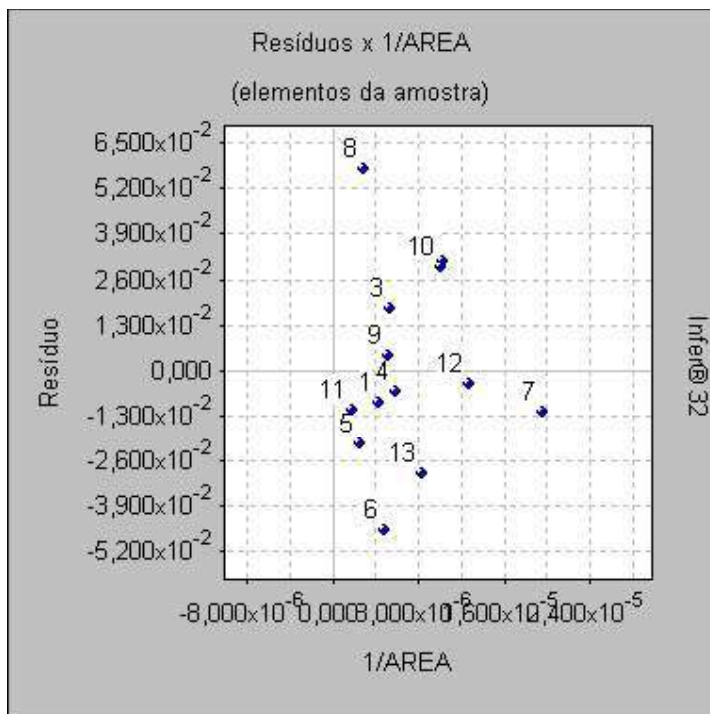
Gráfico de Auto-Correlação

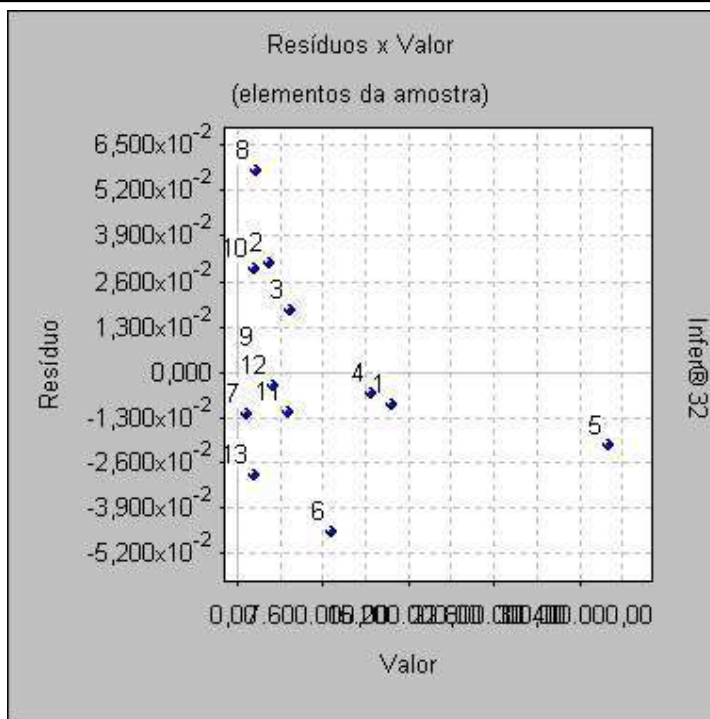


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação. **Nesse caso não ocorreu auto-correlação**

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :**Não Existe**





**HOMOCEASTICIDADE não existe**

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo
AREA	51.000,00	575.960,00
Topografia	RUIM	BOA
Localização	LOCAL RUIM - FRENTE RUIM	LOCAL BOM - FRENTE BOA

Nome da Variável	Imóvel Avaliando
AREA	532.400,00
Topografia	RUIM
Localização	LOCAL BOM - FRENTE RUIM

Nenhuma característica do Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- AREA ..... = 532.400,00
- Topografia ..... = RUIM
- Localização .. = LOCAL BOM - FRENTE RUIM

Estima-se Valor em R\$/m<sup>2</sup> do Terreno = 7,20



O modelo utilizado foi :

[Valor em R\$/m²] = 1/( 0,21306 - 3990,0 / [AREA] - 0,03293 x Ln([Topografia]) - 0,03335 x [Localização])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo: 5,67  
Máximo: 9,86

**Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I**

#### Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior
AREA	51.000,00	575.960,00
Topografia	RUIM	BOA
Localização	LOCAL RUIM - FRENTE RUIM	LOCAL BOM - FRENTE BOA

Variável	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
AREA	532.400,00	Dentro do intervalo	<b>Aprovada</b>
Topografia	RUIM	Dentro do intervalo	<b>Aprovada</b>
Localização	LOCAL BOM - FRENTE RUIM	Dentro do intervalo	<b>Aprovada</b>

\* É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.  
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

#### Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
AREA	14,68	7,17	7,20	<b>Dentro do intervalo</b>
Topografia	7,20	9,74	7,20	<b>Dentro do intervalo</b>
Localização	5,81	13,86	7,20	<b>Dentro do intervalo</b>

Variável	Aprovada (**)
AREA	<b>Aprovada</b>
Topografia	<b>Aprovada</b>
Localização	<b>Aprovada</b>

\*\* É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.  
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
AREA	6,53	8,03	1,50	20,61
Topografia	6,02	8,96	2,94	39,20
Localização	6,80	7,65	0,85	11,78
E(Valor em R\$/m <sup>2</sup> )	5,07	12,42	7,35	84,01
Valor Estimado	5,67	9,86	4,19	54,01

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor em R\$/m<sup>2</sup>) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
AREA	-7,299x10 <sup>-7</sup>	-0,0540%
Topografia	1,707	0,2372%
Localização	1,729	0,4803%

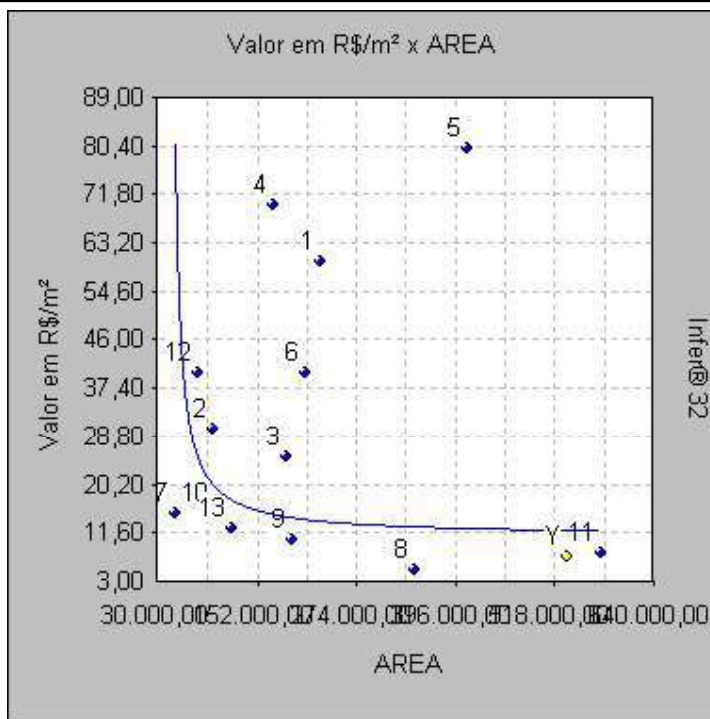
(\*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(\*\*) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- AREA = 1,392x10<sup>5</sup>
- Topografia = 2,307
- Localização = 2,846



Curvas de Nível- Relacionamento enquadra-se a NBR 14653-2 Regressão Grau I

## ANEXO 2 – Dados e coletas de informações

### 1 AMOSTRAS

1º ) Vizinho do Restaurante Santa Rita  
AREA: 230.000 m<sup>2</sup>  
Preço: R\$ 13.800.000,00  
Topografia boa  
Rodovia Don Gabriel Paulino (altura km 102)



2º) Vizinho ao Chapéu do Sol e Chácaras primavera  
Área: 96.800 m<sup>2</sup>  
Preço: R\$ 2.904.000,00  
Topografia boa





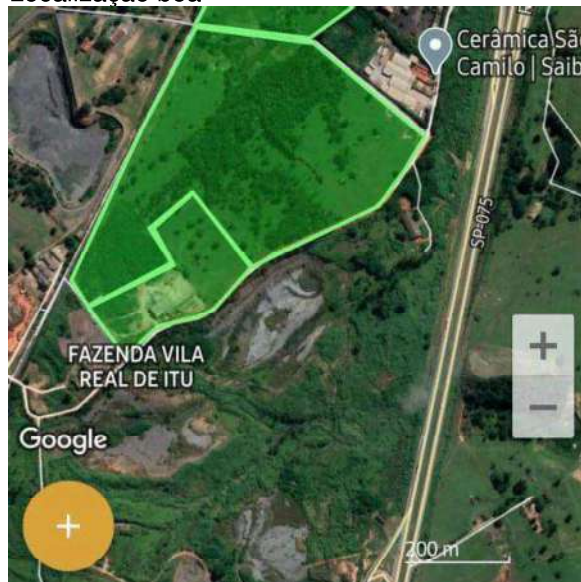
3º terreno proximo a estrada Jacu, fazenda Vila Real e linha de trem

Area: 188.000 m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 4.700.000,00

Topografia boa

Localização boa



4º Terreno vizinho ao de cima, próximo a estrada Jacu, fazenda Vila Real e linha de trem

Area: 171.000 m<sup>2</sup>

Preço : 11.970.000,00

Topografia muito boa

Localização ótima



5º Vizinho Palmeiras Imperiais

Área: 411.400 m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 32.912.000,00

Topografia Boa

Bairro: Progresso



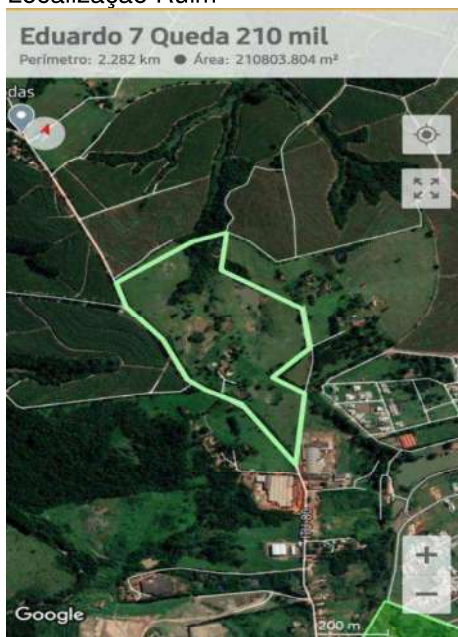
6º EDUARDO 7 QUEDAS”

Área: 210.000m<sup>2</sup>

Preço: 8.400.000,00

Topografia média

Localização Ruim



7º Sítio do G. Porto Feliz

Área: 51.000m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 765.000,00

Topografia média

Localização ruim



8º Terreno – “TONINHO”

Área: 345.000m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 1.700.000,00

Topografia regular (média) Localização ruim





9ºbrumo (vizinho de cerca ao “TONINHO” – acima)

Área: 193.600m<sup>2</sup>

Preço R\$ 2.000.000,00

Topografia Ruim

Localização Ruim



10º Terreno “100.000 – km12”

Área: 100.000m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 1.500.000,00

Topografia boa

Localização média





11º TERRENO “CANA”

Área: 575.960m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 4.607.680,00

Topografia Ótima

Localização ruim



12º Terreno “Evandro – Danone”

Área: 79.000m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 3.160.000,00

Topografia Ruim



13º Terreno – AREA Rotatória Tapelinha

Área: 24.000

Preço: R\$ 3.600.000,00

Topografia Boa

Localização Boa



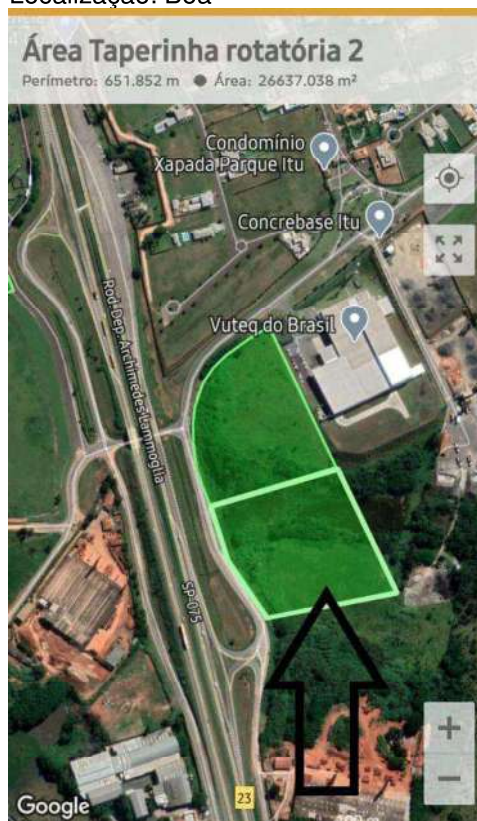
14º Terreno – AREA Rotatória Tapelinha 2 ( vizinho de cerca com o terreno acima)

Área: 26.000m²

Preço: R\$ 3.900.000,00

Topografia Boa

Localização: Boa



15º Terreno – Limoeiro Itú – Cabreúva

Área: 121.000m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 1.500.000,00

Topografia boa

Localização ruim – a 5 km da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto



16º TERRENO – RODOVIA Presidente Castelo Branco Mapa Dentro – ITÚ

Área: 20.036m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 263.304,00

Topografia boa

Localização Boa



## 2) Fonte das Coletas

### 2.1) IMOBILIÁRIA BETO IMÓVEIS

. Praça Duque de Caxias, 227 – Centro-ITÚ-SP



### 2.2) Profissional Corretor

. Cesar Alexandre Bataglia

RG 21198178-3

CRECI 120.647

### 2.3) WEBSITES

. VIVA REAL IMÓVEIS

. ZAP IMÓVEIS

. BETO IMÓVEIS



**ANEXO 3 – TABELA DE ROSS HEIDECK**

Depreciação Ross Heidecke

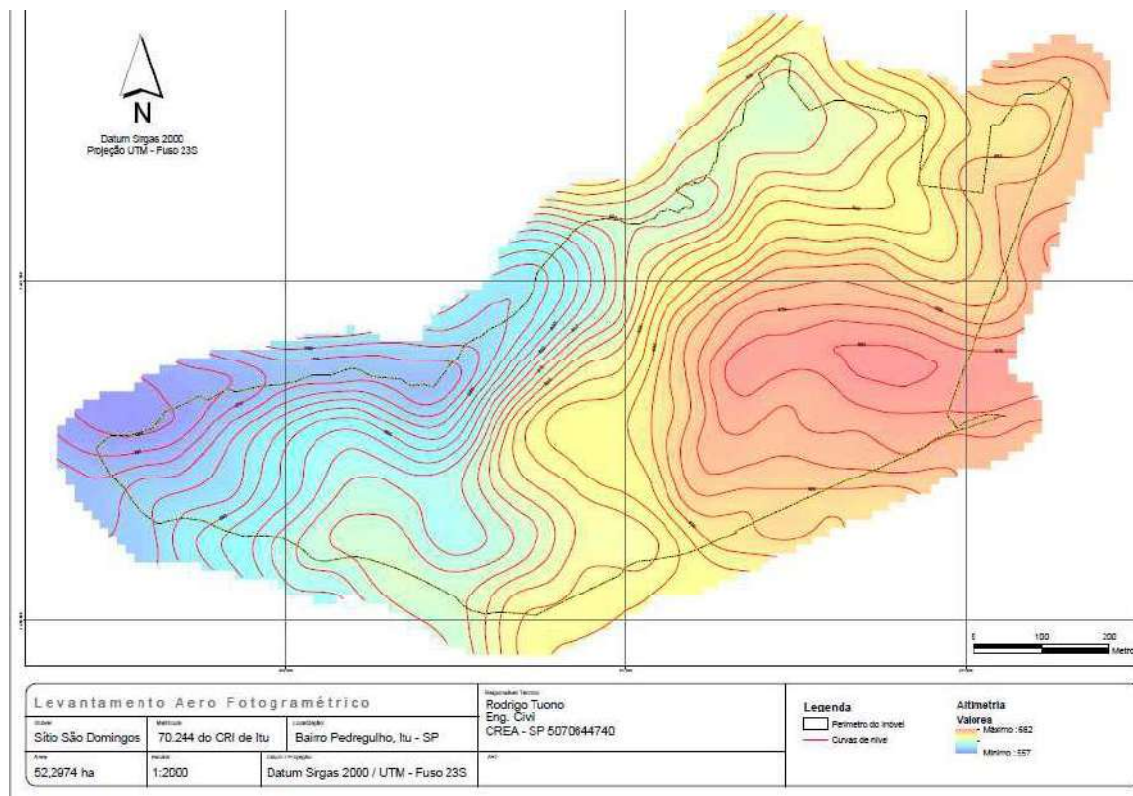
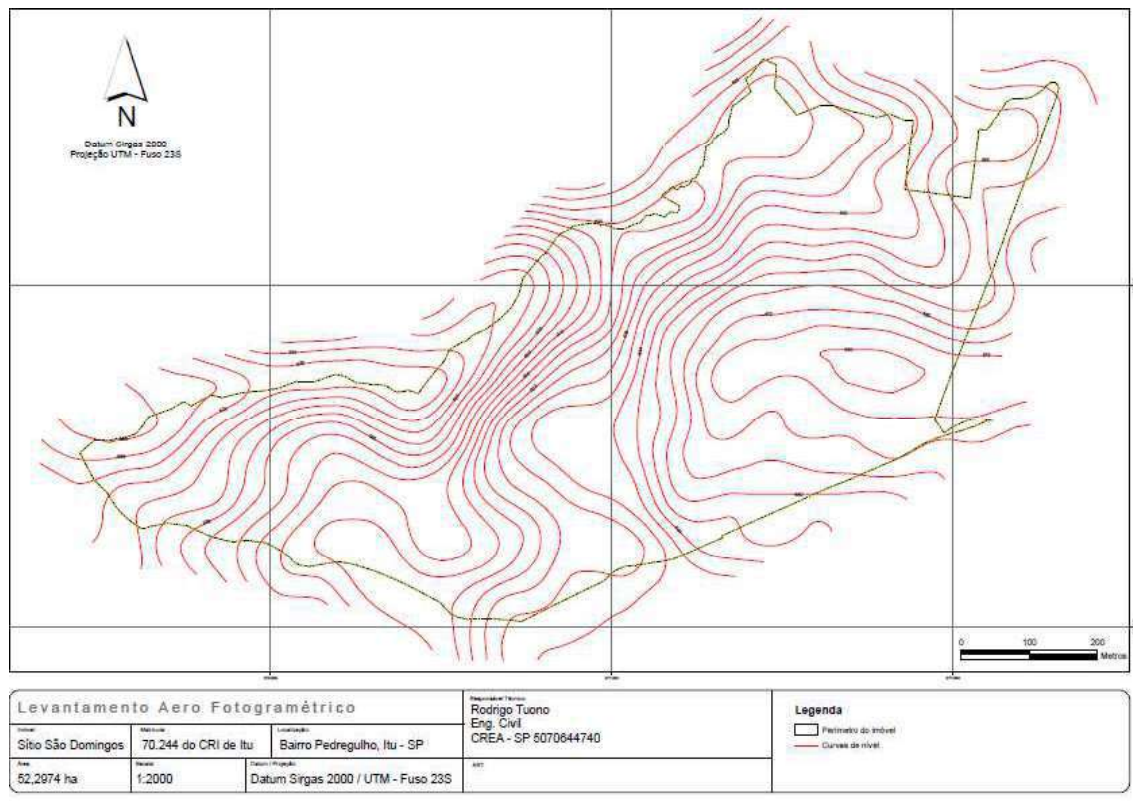
Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
3	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	34,25	53,35	75,55
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
5	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
7	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
9	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
11	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
13	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
15	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
15	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
17	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
18	10,6	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
19	11,3	11,30	13,55	18,45	27,35	41,25	57,95	78,00
20	12	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
21	12,7	12,70	14,90	19,75	28,50	42,20	58,65	78,35
22	13,4	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
23	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
24	14,9	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
25	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
26	16,4	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
27	17,15	16,70	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
28	17,9	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
29	18,7	18,25	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
30	19,5	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
31	20,3	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
32	21,1	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
33	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
34	22,8	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80

35	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
36	24,5	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
37	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
38	26,2	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
39	27,5	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
40	28,8	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
41	29,3	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
42	29,8	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
43	30,75	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
44	31,7	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
45	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
46	33,6	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50

74	64,4	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
75	65,65	65,65	66,50	68,45	71,85	77,05	83,70	91,50
76	66,9	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
77	68,15	68,15	70,20	70,75	73,90	83,75	84,90	92,10
78	69,4	69,40	72,70	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
79	70,7	70,70	72,70	73,10	76,00	85,45	86,10	92,75
80	72	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
81	73,3	73,30	74,00	75,50	78,15	82,15	87,35	93,40
82	74,6	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
83	75,95	75,95	76,55	77,90	80,30	83,90	88,60	94,05
84	77,3	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
85	78,65	78,65	79,15	80,35	82,50	85,70	89,85	94,70
86	80	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
87	81,35	81,35	81,85	82,85	84,60	87,55	91,15	95,35
88	82,7	82,70	83,20	84,10	85,60	88,50	91,80	95,70
89	84,1	84,10	84,55	85,40	86,85	89,40	92,45	96,05
90	85,5	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
91	86,9	84,40	87,25	88,00	89,25	91,50	93,80	96,75
92	88,3	83,30	88,60	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10



**ANEXO 4 – PLANTAS DE CURVA DE NÍVEL**



**ANEXO 5 – REGISTRO DO IMÓVEL**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula  
070244

ficha  
001

Itu, 25 de Novembro de 2005.

Um imóvel rural denominado Sítio São Domingos, situado no Bairro do Pedregulho, neste município, que assim se descreve: "Inicia-se na estaca 41, situada à margem esquerda do córrego de divisa, no canto das Fazendas São José e Sant'Ana, afastada do mesmo 15,00m e da cerca 1,00m, segue a divisa à direita das visadas, córrego abaixo confrontando-se com a Fazenda Sant'Ana, pelos seguintes rumos e distâncias: estaca 041-1 SW 88°30'00" e distância de 22,63m, 1-2 NW 84°29'00" e distância de 41,68m, 2-3 SW 59°25'00" e distância de 57,80m, neste ponto 3 deflete à esquerda no rumo NW 76°47'00" e distância de 36,03m, confrontando-se com terras da Fazenda Sant'Ana, deflete novamente à esquerda e segue no rumo SW 19°00'00" e distância de 103,10m, confrontando-se com terras do Recanto Arembepe, após esta última distância deflete à direita e segue no rumo NW 71°00'00" e distância de 97,00m, confrontando-se com terras do Recanto Arembepe, deflete novamente a direita e segue no rumo NE 19°00'00" e distância de 103,10m, confrontando com terras do Recanto Arembepe, após esta distância deflete à esquerda no rumo NW 66°58'00" e distância de 5,40m quando atinge o ponto 5, confrontando-se com terras da Fazenda Sant'Ana, segue do ponto 5-6 NW 63°55'00" e distância de 98,39m, 6-7 NW 63°21'00" e distância de 80,30m, 7-8 NE 0°58'00" e distância de 42,30m, 8-9 SW 39°45'00" e distância de 84,85m, 9-10 SW 55°35'00" e distância de 45,70m, e distâncias respectivamente de 11,00m, 11,00m, 9,00m, 21,00m, 16,00m, 18,00m, 13,00m, 14,00m, 9,00m e 14,00m das estacas, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, na visada 10-11 que tem o rumo SW 64°23'00" a mesma transpõe o córrego de divisa a partir da estaca 10 nas distâncias de 26,00m, 80,00m, 110,00m e 130,00m, quando então termina a confrontação com a Fazenda Sant'Ana, passando a confrontar-se com a Fazenda Embaúva, daí prossegue a divisa pelo córrego continuando a visada 10-11 a transpor o córrego por mais duas vezes nas distâncias de 150,00m e 163,00m, até atingir a estaca 11 que esta a 186,80m, da estaca 10, e a esquerda do córrego 14,00m, prossegue a divisa pelo córrego confrontando-se com a Fazenda Embaúva à direita das visadas, pelos seguintes rumos e distâncias: 11-12 NW 83°34'00" e distância de 41,95m, 12-13 SW 74°09'30" e distância de 41,46m, 13-14 SW 65°07'00" e distância de 79,89m, 14-15 SW 25°52'00" e distância de 35,15m, 15-16 SW 71°41'30" e distância de 116,16m, 16-17 SW 49°17'00" e distância de 51,60m, 17-18 NW 89°19'00" e distância de 46,84m, 18-19 NW 62°42'00" e distância de 35,86m, 19-20 NW 65°23'00" e distância de 58,54m, 20-21 NW 80°43'30" e distância de

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Certidão Registradores de Imóveis

1/6



matricula  
070244

ficha  
002  
verso

Óbito passada em 13 de junho de 1.985, pelo 17º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Subdistrito - Bela Vista, da Comarca de São Paulo-SP, extraída do livro C-022, fls. 140v, assento nº 13.448, inclusa no referido Formal de Partilha.

A Oficial, *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

R.04 - Em 25 de novembro de 2005. (microfilme 127.797).  
Conforme Formal de Partilha passado em 15 de setembro de 1.986, aditado em 23 de abril de 2.002, e, em 26 de agosto de 2.002, pelo 10º Ofício de Justiça da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo-SP, extraído dos Autos nº 1265/85 de Inventário dos bens deixados por falecimento de DOMINGOS FERREIRA DE MORAES (CPF nº 040.348.138-49), ocorrido no dia 13 de junho de 1.985, no estado civil de casado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr\$-29.634,927 (valor venal: R\$-222.065,83), foi PARTILHADO à viúva-meeira: HELOISA LEAL DE MORAES (RG nº 1.064.574-SSP-SP - CPF nº 089.010.258-92), brasileira, do lar, residente e domiciliada à Rua Desembargador Mamede nº 33, em São Paulo-SP. A partilha foi homologada por sentença proferida em 14 de agosto de 1.986, pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo-SP, Dr. Benedito Silvério Ribeiro, transitada em julgado aos 25 de agosto de 1.986. Foram apresentados e microfilmados sob nº 127.796, em 25 de novembro de 2005, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002 e a Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - NIRF sob nº 0.344.939-4, código de controle nº 57F8.5E60.99F5.556C, emitida em 16 de novembro de 2005, pela Secretaria da Receita Federal, cuja veracidade foi confirmada via internet.

A Oficial, *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.05 - Em 24 de junho de 2008. (microfilme 144.755).  
Pela Carta de Adjudicação passada em 20 de maio de 2.008, pela 3ª Vara desta Comarca, extraída dos Autos nº 1640/05 de Desapropriação, movida por RODOVIA DAS COLINAS S/A contra ESPÓLIO DE DOMINGOS FERREIRA DE MORAES, devidamente registrada sob nº 01 na matrícula nº 74.355 neste Registro, parte do imóvel objeto desta matrícula, consistente em "Um imóvel rural, situado na Rodovia Dom Gabriel Paulino

continua na ficha 00003

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Conselho Reguladores de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

matricula  
070244

ficha  
003

Itu, 24 de Junho de 2008.

Bueno Couto (SP-300), na altura do Km 97+942m ao Km 98+508m, entre as estacas 0+1,56 a 28+7,97, medindo 4.391,00m<sup>2</sup>, neste Município, que assim se descreve: "inicia-se no ponto 1, com coordenadas UTM N=221892,2062 E=173173,319. Deste ponto inicial, segue em linha reta azimute 247°33'29", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a SP-300, numa distância de 144,95m, até chegar ao ponto 2; do ponto 2, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 247°34'32", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a SP-300, numa distância de 146,05m, até chegar ao ponto 3; do ponto 3, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 247°34'18", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a SP-300, numa distância de 176,27m, até chegar ao ponto 4; do ponto 4, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 247°18'6", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a SP-300, numa distância de 100,43m, até chegar ao ponto 5; do ponto 5, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 276°22'48", acompanhando a linha de divisa, confrontando com Apparicio de Moraes, numa distância de 10,38m, até chegar ao ponto 6; do ponto 6, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 64°46'45", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 126,69m, até chegar ao ponto 7; do ponto 7, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 48°0'49", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 19,69m, até chegar ao ponto 8; do ponto 8, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 65°10'56", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com área remanescente, numa distância de 36,07m até chegar ao ponto 10; do ponto 10, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 76°8'36", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 40,21m, até chegar ao ponto 11; do ponto 11, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 66°19'19", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 7,93m, até chegar ao ponto 12; do ponto 12, onde deflete, segue em linha reta azimute 66°19'19", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com área

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Certidão Assinada em Papel

3/6



matrícula  
070244

ficha  
003

verso

remanescente, numa distância de 8,8m, até chegar ao ponto 13; do ponto 13, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}52'59''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 7,2m, até chegar ao ponto 14; do ponto 14, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}29'50''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 6,62m, até chegar ao ponto 15; do ponto 15, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}29'47''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 8,48m, até chegar ao ponto 16; do ponto 16, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}49'59''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,93m, até chegar ao ponto 17; do ponto 17, onde deflete a esquerda, e segue em linha reta azimute  $66^{\circ}33'4''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,4m, até chegar ao ponto 18; do ponto 18, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}33'7''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,35m, até chegar ao ponto 19; do ponto 19, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}33'5''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 6,47m, até chegar ao ponto 20; do ponto 20, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}48'50''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 8,92m, até chegar ao ponto 21; do ponto 21, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}49'21''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,39m, até chegar ao ponto 22; do ponto 22, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}49'21''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,84m, até chegar ao ponto 23; do ponto 23, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}11'8''$ , acompanhando o limite de faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,34m, até chegar ao ponto 24; do ponto 24, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}11'52''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 7,7m, até chegar ao ponto 25; do ponto 25, onde deflete a esquerda,

continua na ficha 00004

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Conselho Registradores de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

matricula  
070244

ficha  
004

Itu, 24 de Junho de 2008.

segue em linha reta azimute  $67^{\circ}11'51''$ , acompanhando o limite de faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,44m, até chegar ao ponto 26; do ponto 26, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}8'38''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,39m, até chegar ao ponto 27; do ponto 27, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}7'9''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,62m, até chegar ao ponto 28, do ponto 28, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}7'6''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 3,9m, até chegar ao ponto 29; do ponto 29, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}7'9''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 3,65m, até chegar ao ponto 30; do ponto 30, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}39'19''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 6,37m, até chegar ao ponto 31; do ponto 31, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}12'43''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,28m, até chegar ao ponto 32; do ponto 32, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}12'48''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 7,18m, até chegar ao ponto 33; do ponto 33, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}16'3''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,94m, até chegar ao ponto 34; do ponto 34, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}42'34''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,24m, até chegar ao ponto 35; do ponto 35, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}42'30''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,75m, até chegar ao ponto 36; do ponto 36, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}42'32''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 6,48m, até chegar ao ponto 37; do ponto 37, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}56'3''$ ,

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registadores

4/6



matrícula  
070244

ficha  
004

verso

acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,14m, até chegar ao ponto 38; do ponto 38, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}13'29''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,76m, até chegar ao ponto 39; do ponto 39, deflete a direita, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}13'31''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 7,74m, até chegar ao ponto 40; do ponto 40, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}18'6''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 8,13m, até chegar ao ponto 41; do ponto 41, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}23'13''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,56m, até chegar ao ponto 42; do ponto 42, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}23'17''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,23m, até chegar ao ponto 43; do ponto 43, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $67^{\circ}10'35''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 7,08m, até chegar ao ponto 44; do ponto 44, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $65^{\circ}28'55''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,74m, até chegar ao ponto 45; do ponto 45, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $65^{\circ}28'58''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 3,45m, até chegar ao ponto 46; do ponto 46, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $65^{\circ}28'53''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,91m, até chegar ao ponto 47; do ponto 47, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $65^{\circ}28'59''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,56m, até chegar ao ponto 48; do ponto 48, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}32'26''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,31m, até chegar ao ponto 49; do ponto 49, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}39'36''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta,

continua na ficha 00005

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Certidão Registrada de Imóvel



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula  
070244

ficha  
005

Itu, 24 de Junho de 2008.

confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,12m, até chegar ao ponto 50; do ponto 50, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}39'39''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,39m, até chegar ao ponto 51; do ponto 51, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $66^{\circ}53'23''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,23m, até chegar ao ponto 52; do ponto 52, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $70^{\circ}15'58''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 3,78m, até chegar ao ponto 53; do ponto 53, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $70^{\circ}15'57''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,05m, até chegar ao ponto 54; do ponto 54, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $70^{\circ}16'2''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 3,66m, até chegar ao ponto 55; do ponto 55, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $70^{\circ}16'1''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,31m, até chegar ao ponto 56; do ponto 56, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $70^{\circ}39'58''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 2m, até chegar ao ponto 57; do ponto 57, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute  $69^{\circ}39'28''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 51,7m, até chegar ao ponto 58; do ponto 58, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute  $72^{\circ}22'39''$ , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 28,69m, até chegar ao inicial, perfazendo a área de  $3.925,27m^2$ , foi declarada de utilidade pública pelo art. 1º do Decreto Estadual nº 46.989 de 14 de agosto de 2.002, para fins de duplicação da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300) e incorporado ao patrimônio do DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM.

A Oficial, *[Assinatura]* (Ilza Persona Fioravanti).

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registadores  
Central Registradores de Imóveis

5/6



matrícula  
70244

ficha  
005  
verso

Av.06 - Em 27 janeiro de 2014.  
A vista da Carta de Adjudicação passada em 20 de maio de 2008, pela 3ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos nº 1640/05 de Desapropriação movida por RODOVIA DAS COLINAS S/A contra ESPÓLIO DE DOMINGOS FERREIRA DE MORAES, averbada sob nº 05 nesta matrícula, e registrada sob nº 01 na matrícula nº 74.355, em 24 de junho de 2008, é feita a presente averbação com fulcro nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, alterados pelo art. 59 da Lei nº 10.931/04, a fim de ficar constando que o imóvel objeto da desapropriação possui a área superficial de 3.292,27m<sup>2</sup>, incorporado ao patrimônio do DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO, mediante a indenização no valor de R\$-3.423,96.

Oficial Substº,  (Ricardo S. Fioravanti).

Av.07-Em 21 de fevereiro de 2020 (Prot. 240496 de 10/02/2020).  
Conforme Certidão datada de 07 de fevereiro de 2020, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000307196, por Luis Augusto de Salles Gomes, expedida pela Escrivã/Diretora do 2º Ofício Cível do Foro de Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP, Sra. Paola Martins Lo Sardo Palestino, nos Autos nº 10008110 -11.2018.8.26.0011 de Execução Civil, que VILA VERA IMOVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA. - ME (CNPJ/MF nº 07.308.572/0001-81) move contra CARLOS HENRIQUE LEAL DE MORAES (CPF nº 640.620.668-15), CARMEN TERESA LOTUFO DE MORAES (CPF nº 259.005.378-97), e OZEMES FOODS LTDA. - EPP (CNPJ/MF nº 07.465.018/0001-08), verifica-se que foi PENHORADO os direitos do primeiro executado sobre 99,36800% do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-524.666,07, figurando como fiel depositário CARLOS HENRIQUE LEAL DE MORAES, já qualificado. Consta da Certidão que a responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM. Juiz no processo (CPC/2015 vigente, arts. 790 e 792) em decisão datada de 18 de dezembro de 2019, fls. 497.

Selo Digital - 120998331RI02404960001206.

CONTINUA NA FICHA 006

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Central Registradores de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
 GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 DA COMARCA DE ITU - SP

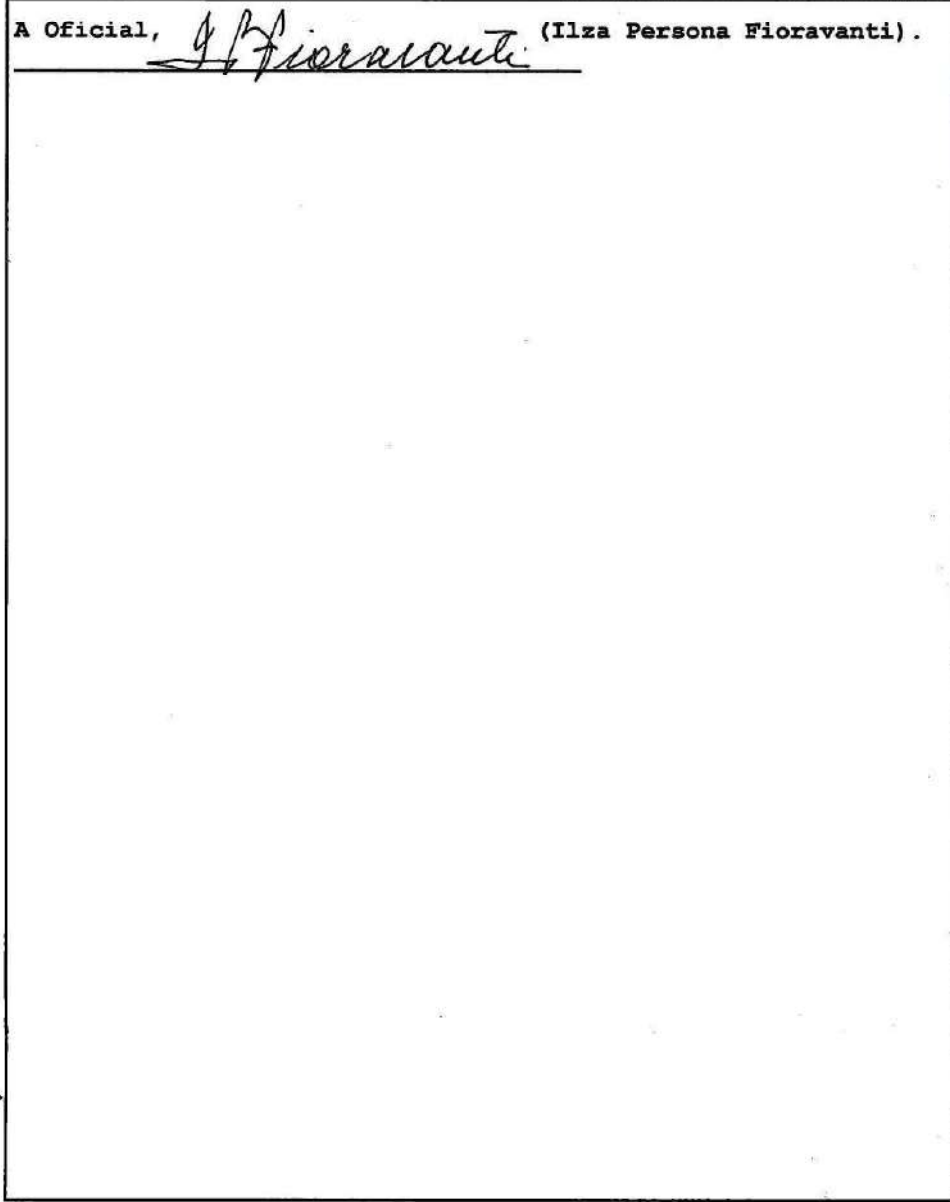
matrícula  
 070244

ficha  
 006

Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8

ITU, 21 de Fevereiro de 2020

A Oficial, Ilza Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).



Certidão emitida pelo SREI  
 Registradores  
 www.registradores.org.br  
 Certidão assinada digitalmente por SARA GASPARG DA SILVA, a qual terá validade somente em formato digital, ou se impressa nos termos do item 357.1 do Cap.XX das NSCGJ-SP.

6/6

3 dou fé, que em relação ao imóvel da matrícula referida nada mais consta, foi relatado nesta certidão, expedida nos termos do artigo 19 parag. 1º da 73, com referência a alienações e constituições de onus reais. A presente ão supre as demais certidões exigidas por lei.

agosto de 2020  
 16 hs **ESCREVENTE - SARA GASPARG DA SILVA**  
 PRAZOS O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 5835 CAP. XIV, 15 C).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU  
 Rua Marechal Deodoro, 570 - Centro

Ao SERVENTUÁRIO	32,97
Ao ESTADO	9,37
A SEFAZ	6,41
Ao SINOREG	1,74
Ao TRIBUNAL	2,26
Ao ISSQN	0,06
Ao MINISTÉRIO PÚBLICO	1,58
TOTAL	54,00

GUIA  
 149

Selo Digital: 1209983C3CE000031100620Z - Protocolo - 311096. Acosse  
 \*selodigital.tjsp.jus.br" ou capture o QR Code no recibo que faz parte integrante desta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO GUENA DE ALBUQUERQUE TUONO, em 02/09/2020 às 21:39, sob o número WITU20700803637. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008370-02.2020.8.26.0086 e código 05088433.



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



MEMORIAL DESCRITIVO

Denominação: Sítio São Domingos  
Proprietário: Geraldo Leal de Moraes  
Matrícula do imóvel: 70244  
Município/UF: Itu SP

Natureza da Área: Particular  
CPF: 035.108.468-00  
Código INCRA/SNCR: 6320580021944  
Cartório (CNS): (12.000-8) Itu - SP

Responsável Técnico: NAHOR LUIZ DEL RIO GATTI  
Formação: Engenheiro Agrônomo  
Código de credenciamento: BLC

CREA: 060103728-1/SP  
A.R.T.: 92221220151089154 -

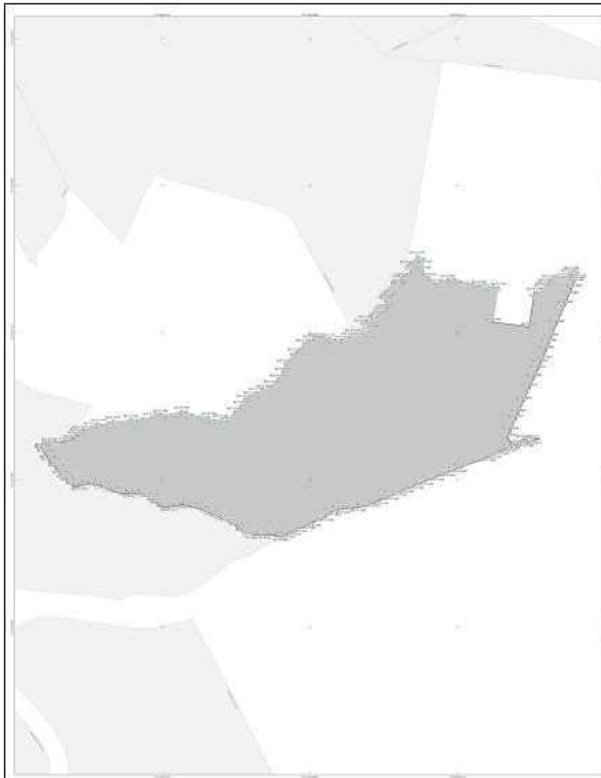
Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000  
Área (Sistema Geodésico Local): 52,2974 ha

Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas  
Perímetro (m): 4.234,68 m Azimutes: Azimutes geodésicos

VÉRTICE				DESCRIÇÃO DA PARCELA			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
BLC-P-7222	-47°14'09,909"	-23°14'50,580"	640,612	BLC-P-7223	113°34'	21,0	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7223	-47°14'09,232"	-23°14'50,853"	637,349	BLC-P-7224	185°29'	34,77	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7224	-47°14'09,349"	-23°14'51,078"	633,804	BLC-P-7225	140°33'	25,38	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7225	-47°14'08,782"	-23°14'52,615"	632,25	BLC-P-7226	140°58'	25,15	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7226	-47°14'08,225"	-23°14'53,250"	632,605	BLC-P-7227	68°32'	37,51	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7227	-47°14'06,997"	-23°14'52,804"	637,349	BLC-P-7228	90°47'	17,91	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7228	-47°14'06,367"	-23°14'52,812"	638,266	BLC-P-7229	109°13'	19,15	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7229	-47°14'05,731"	-23°14'53,017"	639,416	BLC-P-7230	104°44'	48,27	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7230	-47°14'04,089"	-23°14'53,416"	644,258	BLC-P-7231	76°07'	19,24	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7231	-47°14'03,432"	-23°14'53,266"	646,581	BLC-P-7232	114°49'	23,09	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7232	-47°14'02,695"	-23°14'53,591"	647,695	BLC-P-7233	93°08'	13,47	CNS: 12.000-8   Mat. 45098   Sítio São Marcelo
BLC-P-7233	-47°14'02,222"	-23°14'53,605"	649,481	BLC-M-3765	168°02'	103,06	CNS: 12.000-8   Mat. 39931   Fincante Avantepe
BLC-M-3765	-47°14'02,729"	-23°14'56,922"	660,019	BLC-M-3766	98°02'	96,99	CNS: 12.000-8   Mat. 39931   Fincante Avantepe
BLC-M-3766	-47°13'59,351"	-23°14'57,363"	660,844	BLC-P-7234	08°02'	103,1	CNS: 12.000-8   Mat. 39931   Fincante Avantepe
BLC-P-7234	-47°13'58,844"	-23°14'54,045"	658,351	BLC-P-7235	103°55'	7,03	CNS: 12.000-8   Mat. 24298   Sítio Jabel
BLC-P-7235	-47°13'58,604"	-23°14'54,190"	659,347	BLC-P-7236	82°03'	3,56	CNS: 12.000-8   Mat. 24298   Sítio Jabel
BLC-P-7236	-47°13'58,480"	-23°14'54,084"	659,347	BLC-P-7237	47°10'	9,48	CNS: 12.000-8   Mat. 24298   Sítio Jabel
BLC-P-7237	-47°13'58,236"	-23°14'53,875"	660,892	BLC-P-7238	30°49'	7,38	CNS: 12.000-8   Mat. 24298   Sítio Jabel
BLC-P-7238	-47°13'58,103"	-23°14'53,669"	660,741	BLC-P-7239	40°54'	9,16	CNS: 12.000-8   Mat. 24298   Sítio Jabel

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Siger com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

Página 1/8



Este documento é propriedade intelectual do profissional RODRIGO GUENA DE ALBUQUERQUE TUONO, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o número WITU20700803637. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008370-02.2020.8.26.0286 e código 05088435.



## ANEXO 6 – A.R.T – PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
28027230201046636

### 1. Responsável Técnico

**RODRIGO GUENA DE ALBUQUERQUE TUONO**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2619253810

Registro: 5070644740-SP

Empresa Contratada:

Registro:

### 2. Dados do Contrato

Contratante: 3º VARA CIVIL DE ITÚ

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Endereço: Rua RUA LUIZ BOLOGNESI, S/N

Nº:

Complemento:

Bairro: BRASIL

Cidade: Itu

UF: SP

CEP: 13301-900

Contrato:

Celebrado em: 15/07/2020

Vinculada à Art n°:

Valor: R\$ 12.384,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

### 3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua RUA LUIZ BOLOGNESI, S/N

Nº:

Complemento:

Bairro: BRASIL

Cidade: Itu

UF: SP

CEP: 13301-900

Data de Início: 15/07/2020

Previsão de Término: 02/09/2020

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

CPF/CNPJ:

### 4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Avaliação	Fabricação de concreto ciclópico, estrutural ou usinado	534000,00000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

### 5. Observações

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - SÍTIO SÃO DOMINGOS - VISTORIA REALIZADA EM 25/08/2020

### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade da Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE  
ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
data

RODRIGO GUENA DE ALBUQUERQUE TUONO - CPF: 290.764.308-88

3ª VARA CÍVEL DE ITU - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 17 18 11  
E-mail: [acessar@link.fale.conosco](mailto:acessar@link.fale.conosco) do site acima



Valor ART R\$ 155,38 Registrada em: 02/09/2020 Valor Pago R\$ 155,38 Nosso Número: 28027230201046636 Versão do sistema  
Impresso em: 02/09/2020 17:06:37

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008370-02.2020.8.26.0286 e código 05086435. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008370-02.2020.8.26.0286 e código 05086435. Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008370-02.2020.8.26.0286 e código 05086435. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008370-02.2020.8.26.0286 e código 05086435.