

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA  
CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL - SÃO PAULO**

**AÇÃO:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Nº  
1055815-97.2016.8.26.0100

**COMARCA:** SÃO PAULO – 35ª VARA CÍVEL

**EXEQUENTE:** BRASIF S/A EXPORTAÇÃO IMPORTAÇÃO

**EXECUTADO:** JNE EMPREENDIMENTOS CONSTRUTORA E  
INCORPORADORA LTDA

Eu, **SIDNEY MARELLI BONASORTE**, infra-assinado, Engenheiro Civil, nomeado perito judicial nos autos em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, venho apresentar à consideração de Vossa Excelência as conclusões a que cheguei, por meio do seguinte:

## **LAUDO PERICIAL**

## 1. PRELIMINARES

**1.1** – A presente perícia tem por finalidade, mediante fundamentação técnica, proceder à vistoria e determinar o valor de uma gleba de terra e suas benfeitorias, localizada na Estrada Municipal Antonio Ramos, altura no nº 850 – Bairro Guaxinduva – Bom Jesus dos Perdões/SP;

**1.2** – Tem sua origem na ação de execução de título extrajudicial, movida por Brasif S/A Exportação Importação contra JNE Empreendimentos Construtora e Incorporadora Ltda, conforme petição inicial de fls. 01/03;

**1.3** – A Exequente é credora de 4 (quatro) cheques emitidos ao seu favor pela Executada, sendo que os mesmos foram devolvidos pelo banco-sacado, por ausência de fundos suficientes para a sua liquidação ou por terem sido sustados;

**1.4** – Como não houve o pagamento pela instituição financeira e após infrutíferas tentativas de recebimento amigável, a exequente propôs a presente ação de execução para recebimento de seu crédito;

**1.5** – Verifica-se a fl. 122, que atendendo ao pedido da exequente, foi deferida a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 103.143 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia (fls. 105/121), em nome de JNE Empreendimentos Construtora e Incorporadora Ltda.;

**1.6** – Em decisão de fl. 126, o MM. Juiz de Direito nomeou para a avaliação do imóvel o Engº Sidney Marelli Bonasorte;

**1.7** – Em 07 de maio de 2021 por volta das 10:00 h foi realizada diligência ao imóvel objeto da avaliação, não sendo possível vistoriar a área interna, pois a mesma estava fechada. Entretanto, ao verificar junto à portaria do Residencial Toscana, o Sr. Evandro (porteiro e zelador) entrou em contato com o proprietário da área a ser vistoriada (Sr. Wanderley) e após contato telefônico, ficou agendada nova vistoria para o dia 19 de maio;

**1.8** – Em 19 de maio de 2021, por volta das 10:00 h, desta vez com a anuência do proprietário, foi realizada diligência ao imóvel objeto de avaliação, esta acompanhada pelo Sr. Evandro (zelador), visando identificar as benfeitorias existentes, suas características e estágio construtivo, além do devido registro fotográfico;

**1.9** – Com a realização da vistoria, procedeu-se, posteriormente, as pesquisas e estudos necessários e conseqüentemente à elaboração deste Laudo.

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as inspeções efetuadas "in loco", com os elementos obtidos nos autos, na Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, imobiliárias e outras fontes, o imóvel possui as seguintes características principais, objeto da avaliação:

### 2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel do presente Laudo localiza-se na Estrada Municipal Antonio Ramos, altura do nº 850 – Bairro Guaxinduva – Bom Jesus dos Perdões/SP.



O imóvel está inserido em **ZER 4 (Zona Exclusivamente Residencial)**, conforme **Lei nº 2.492, de 29 de Maio de 2019 – Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões (Vide Anexo 1)**.

### 2.2 CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Esta via desenvolve-se com ligeiro acento, possuindo aproximadamente 6,00 metros de largura, está asfaltada e em bom estado de conservação, possuindo guias, sarjetas, calçadas e iluminação pública.

**Obs: As descrições acima mencionadas referem-se somente ao trecho onde se localiza o imóvel.**

## 2.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local onde está situado o imóvel possui os seguintes melhoramentos públicos: energia elétrica, água, telefone e iluminação pública.

## 2.4 MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Pela Estrada Municipal Antonio Ramos trafegam linhas de ônibus que possibilitam acesso a Bom Jesus dos Perdões.

## 2.5 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O entorno possui ocupação residencial, predominando a ocupação por condomínios residenciais, tais como: Residencial Toscana, Marfi II, Vale do Sol, entre outros.

## 2.6 DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Conforme se verifica na matrícula nº 103.143 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, juntada às fls. 175/192, o imóvel consiste em:

*"Uma gleba de terras com área de 26.199,60 m<sup>2</sup>, denominada Gleba 2-A2, localizada no lado par da ESTRADA MUNICIPAL ANTÔNIO RAMOS (BJP-020), ESQUINA COM A ESTRADA MUNICIPAL DO COCHO (BJP-145), no bairro Guaxinduva, no lugar denominado "Condição", perímetro urbano do município de Bom Jesus dos Perdões, desta Comarca de Atibaia/SP, dentro das seguintes divisas e confrontações:..."*

## 2.7 DESCRIÇÃO GERAL DAS BENFEITORIAS

De acordo com a R.3 da matrícula nº 103.143 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, consta a averbação de um empreendimento denominado Quintas de Maria III, constituído por um conjunto residencial com 136 unidades habitacionais, com área privativa de 85,63 m<sup>2</sup> cada.

Apurou-se na vistoria que as unidades residenciais estão inacabadas, existindo algumas em estágio mais avançado que outras. Por esse motivo, foi elaborada uma planilha, visando identificar o percentual construtivo ponderado de cada unidade, atribuindo-se pesos percentuais para cada etapa da obra (*Vide Anexo 3*).

### 3. AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14.653 partes 1 e 2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, constituindo-se em um Laudo de Avaliação Completo com grau de fundamentação equivalente ao Grau II.

#### 3.1 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Atualmente, o Mercado Imobiliário de Bom Jesus dos Perdões, segundo pesquisa realizada nas imobiliárias locais e informações de corretores, encontra-se estabilizado.

#### 3.2 METODOLOGIA ADOTADA PARA A AVALIAÇÃO E VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Os **Anexos 1, 2 E 3** apresentam todas as considerações e critérios adotados nesta avaliação para a determinação do valor do imóvel e de suas benfeitorias.

De acordo com o Anexo 1 têm-se os seguintes valores para data da vistoria (maio/2021):

*Valor da gleba de terra com 26.199,60 m<sup>2</sup> = R\$3.040.000,00*

*Valor das benfeitorias (136 unidades habitacionais) = R\$ 10.630.000,00*

### 4. CONCLUSÃO

De acordo com as análises feitas e com base no campo de arbítrio, facultado ao Jurisperito, o imóvel avaliando e suas benfeitorias, localizado na **Estrada Municipal Antonio Ramos, altura do nº 850 – Bom Jesus dos Perdões/SP** tem como valores de mercado mais prováveis para a data da vistoria (**Mai/2021**) as importâncias de:

**Valor da gleba de terra com 26.199,60 m<sup>2</sup>: R\$3.040.000,00 (três milhões e quarenta mil reais) para Maio de 2021.**

**Valor das benfeitorias (136 unidades habitacionais): R\$10.630.000,00 (dez milhões, seiscentos e trinta mil reais) para Maio de 2021.**

## 5. ENCERRAMENTO

Atesto que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

O bem referido no presente Laudo foi inspecionado por mim mesmo;

Não possuo nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste Laudo, nem tampouco interesse presente ou futuro nos bens objeto desta avaliação;

As análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;

A presente Avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

O presente Laudo compõe-se por 6 folhas digitalizadas e acompanhado de seus 3 anexos, estando devidamente juntados aos autos e assinados digitalmente.

Coloco-me ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 07 de junho de 2021.

---

**Eng<sup>o</sup> Sidney Marelli Bonasorte**

CREA-SP Nº 5060119878-D

MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP Nº 1.398

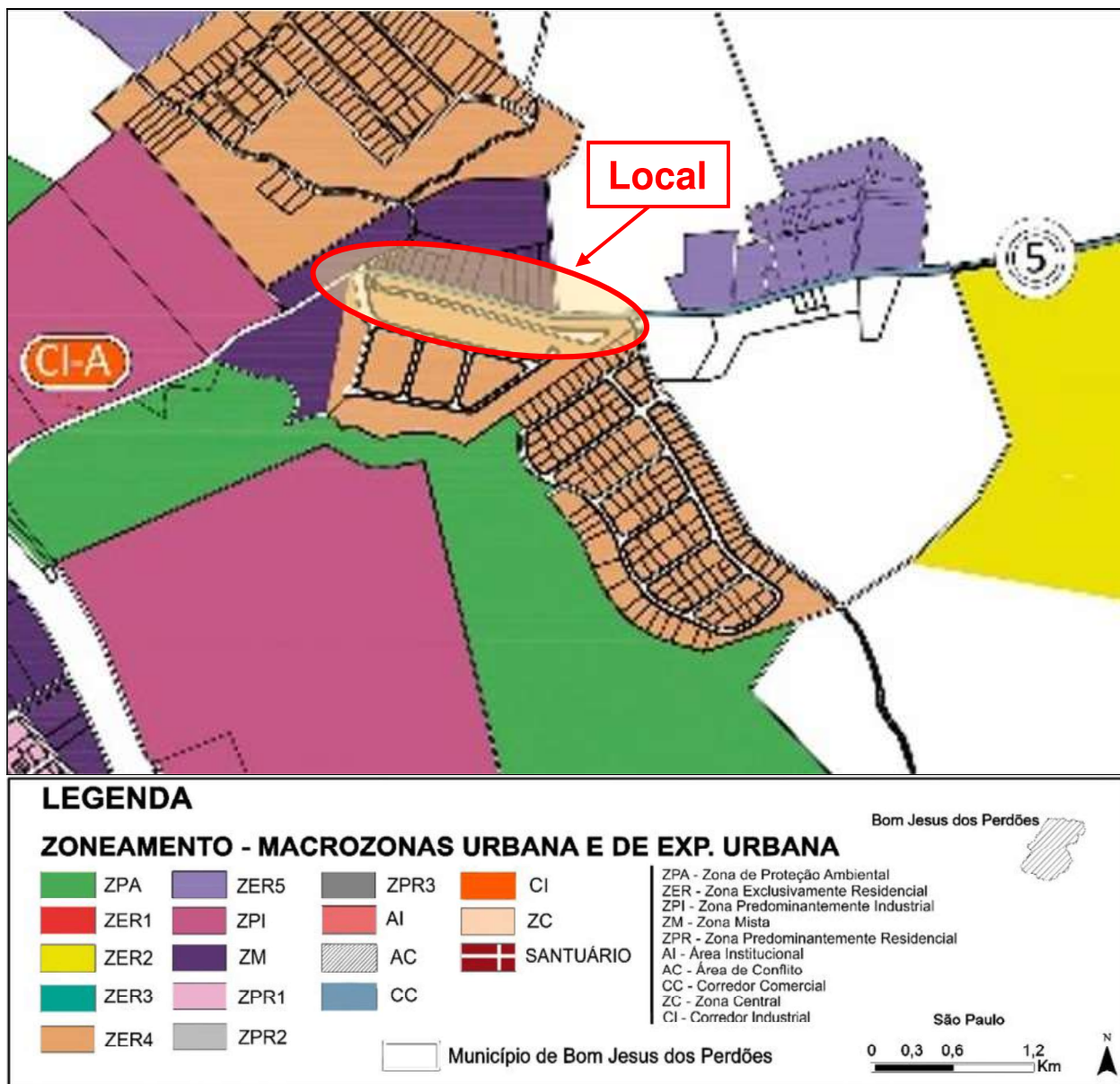
# **ANEXO 01**

## **CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

# 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O imóvel a ser avaliado corresponde ao empreendimento denominado Quintas de Maria III, objeto da matrícula nº 103.143 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, caracterizado por uma gleba de terras com área de 26.199,60m<sup>2</sup> e localizada na Estrada Municipal Antonio Ramos, altura do nº 850 – Bairro Guaxinduva – Bom Jesus dos Perdões/SP.

Para a classificação do zoneamento do imóvel foi consultada a **Lei nº 2.492, de 29 de Maio de 2019 – Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões**, que tem como finalidade ordenar a ocupação do território e dirigir a produção do espaço no Município, definindo as zonas de ocupação e as áreas de especial interesse.





De acordo com a referida Lei, o imóvel avaliando se encontra em **ZER 4 (Zona Exclusivamente Residencial)**.

Os coeficientes de uso relativo ao tipo de ocupação permitida por lei encontram-se destacados no ANEXO VI.

### ANEXO VI – Parâmetros de Ocupação do Solo

ZONA	Área do Lote mínimo (m²)	Frente mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Recuos Mínimos (m)			Altura da edificação (m)	Edícula	Usos Permitidos
						Frontal (m)	Fundos (m)	Lateral (m)			
ZER 1 - Zona Exclusivamente Residencial	200	8	1,5	70%	25%	4	0	1,5	7	P	R1
ZER 2 - Zona Exclusivamente Residencial	250	10	2	70%	10%	4	0	1,5	7	P	R1, R2, R3
ZER 3 - Zona Exclusivamente Residencial	500	15	2	70%	10%	5	2	2 ambos os lados	7	P	R1, R3
ZER 4 - Zona Exclusivamente Residencial	600	15	1	70%	15%	5	2	2 ambos os lados	7	P	R1
ZER 5 - Zona Exclusivamente Residencial	360	12	1,5	70%	10%	5	0	1,5 ambos os lados	7	P	R1
ZPR 1 - Zona Predominantemente Residencial	125	5	2	70%	10%	4	0	1,5	7	P	R1, R2, R3, NR1
ZPR 2 - Zona Predominantemente Residencial	200	8	2	70%	10%	4	0	1,5	7	P	R1, R2, R3, NR1
ZPR 3 - Zona Predominantemente Residencial	250	10	2	70%	10%	4	0	1,5	7	P	R1, R2, R3, NR1
ZPI - Zona Predominantemente Industrial	1000	20	3	90%	10%	10	4	3 ambas as laterais	14	NP	NR1, NR2, NR3
CC - Corredores Comerciais	125	5	3	90%	5%	5	0	1,5	12	P	R1, R2, R3, NR1, NR2
ZPA - Zona de Proteção Ambiental	Ver artigo 43					5	3	3	6	NP	Ver artigo 20
ZM - Zona Mista	200	8	3	70%	10%	5	2	1,5	24	P	R1, R2, R3, NR1
ZC - Zona Central	125	5	3	100%	0%	0	0	0	12	P	R1, R2, R3, NR1, NR2

NP = Não Permitido  
P = Permitido

Obs.: No caso de uso R3, remeter ao Anexo VIII e Anexo IX.  
NR, NR2, NR3, remeter ao Anexo XII.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O empreendimento denominado Quintas de Maria III, consiste em uma gleba de terra com área de 26.199,60m<sup>2</sup>, sobre a qual se encontram edificadas 136 unidades habitacionais inacabadas.

O imóvel a ser avaliado está localizado em uma região de uso residencial, predominando a ocupação por condomínios residenciais, tais como: Residencial Toscana, Marfi II, Vale do Sol, entre outros.

## 3. METODOLOGIA ADOTADA

Após análise do presente caso, baseando-se nas normas vigentes, conclui-se que o valor total do imóvel será composto por dois métodos.

O valor da gleba de terra será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM**.

No MCDDM, o valor do imóvel/terreno ou de suas partes construtivas é obtido mediante comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, por meio do devido tratamento técnico de seus atributos.

Após realizar visitas em imobiliárias locais e pesquisas em “sites”, foram colhidos dados e informações de diversas amostras, que serviram de comparativos para a avaliação da gleba de terra.

Para a determinação do valor da gleba foram elaborados cálculos com base na metodologia de cálculo inferencial estatístico, com o auxílio do **programa de regressão linear INFER 32**. (Vide Anexo 2)

Para as unidades habitacionais, foi utilizado o **Método do Custo de Reprodução**, que consiste em se apurar o valor correspondente para a construção de uma edificação equivalente, com a mesma área e padrão construtivo, através do devido tratamento técnico de seus atributos.

O valor adotado por/m<sup>2</sup> de área construída foi o R8N, publicado no Boletim Econômico - Abril de 2021, editado pelo SINDUSCON/SP, equivalendo a R\$ 1.622,21/m<sup>2</sup>.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2021		
	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	900,24	55,49
Material	676,67	41,71
Despesas Administrativas	45,30	2,79
<b>Total</b>	<b>1.622,21</b>	<b>100,00</b>
(*) Encargos Sociais: 178,90%		

Para apuração da área construída correspondente das 136 unidades, haja vista que as residências estão em diferentes estágios de suas construções, durante a vistoria buscou-se identificar o percentual ponderado construtivo de cada unidade, atribuindo-se pesos percentuais para cada etapa da obra, com base na tabela a seguir:

ETAPA	VARIAÇÃO DO CUSTO	MÉDIA
Projetos e aprovações	5% a 12%	8,50%
Serviços preliminares	2% a 4%	3,00%
Fundações	3% a 7%	5,00%
Estrutura	14% a 22%	18,00%
Alvenaria	2% a 5%	3,50%
Cobertura	4% a 8%	6,00%
Instalação hidráulica	7% a 11%	9,00%
Instalação elétrica	5% a 7%	6,00%
Impermeabilização/isolamento térmico	2% a 4%	3,00%
Esquadrias	4% a 10%	7,00%
Revestimento e acabamentos	15% a 32%	23,50%
Vidros	1% a 3%	2,00%
Pintura	4% a 6%	5,00%
Serviços complementares	Até 1%	0,50%
		100,00%

O Anexo 3 apresenta todas as considerações e ponderações feitas para a avaliação de cada unidade.

## 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nas tabelas na **NBR 14653-2** que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no **Grau II**.

### 4.2 GRAU DE PRECISÃO

Com base nas tabelas na **NBR 14653-2** que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no **Grau II**.

## 5. AMOSTRAS PARA O CÁLCULO DA GLEBA DE TERRA

Foram coletadas amostras através de pesquisa efetuada no local, sites e imobiliárias que atuam na região, buscando identificar imóveis com características semelhantes as do imóvel avaliando, por meio de amostras que estão inseridas dentro da mesma região geoeconômica. A seguir, estão relacionadas as amostras identificadas e utilizadas na presente avaliação:

**AMOSTRA 01**

Terreno/Área Industrial à venda em Atibaia-SP.  
 Área de 50 mil metros, localizada próxima da Rodovia Dom Pedro (apenas 1km), com asfalto e fácil acesso. Área totalmente plana, localizada no bairro Guaxinduva. Possui construções rudimentares (bairros, coqueiras, casa de caseiro, estábulos, etc), os quais necessitam de reparos e melhorias. Localizada ao lado de condomínio de alto padrão, essa área está localizada em um zoneamento industrial (EE2), servindo como excelente local para instalação de indústrias e empresas.

Valor = R\$ 4.800.000,00

Endereço: Avenida Professor Odair da Silva Pinto, 1 – Guaxinduva – Atibaia/SP

Área construída = 0,00 m<sup>2</sup>

Área do terreno = 50.000,00 m<sup>2</sup>

Contato: <http://www.giancarlopieve.com.br> - (11) 97221-2665 - Giancarlo Pieve

Código da oferta (Anunciante): AR0018

Código da oferta (ZAP): 2513434401

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-guaxinduva-atibaia-sp-50000m2-id-2513434401/?#lista=1458186&lead=visita>

**AMOSTRA 02**


**Guaxinduva**  
Terreno em Atibaia

Terreno com excelente topografia com 50.000 mts<sup>2</sup> no Bairro Guaxinduva - Atibaia. À 2 km do centro, fácil acesso à Rodovia...

**50.000**  
m<sup>2</sup>

Detalhes Contato

TE0086-TUR

**R\$ 5.000.000** IPTU R\$ 6.000/ano

Terreno com excelente topografia com 50.000 mts<sup>2</sup> no Bairro Guaxinduva - Atibaia. À 2 km do centro, fácil acesso à Rodovia Dom Pedro I. Ideal para Galpões e Condomínios.

Valor = R\$ 5.000.000,00

Endereço: Guaxinduva - Atibaia/SP

Área construída = 0,00 m<sup>2</sup>

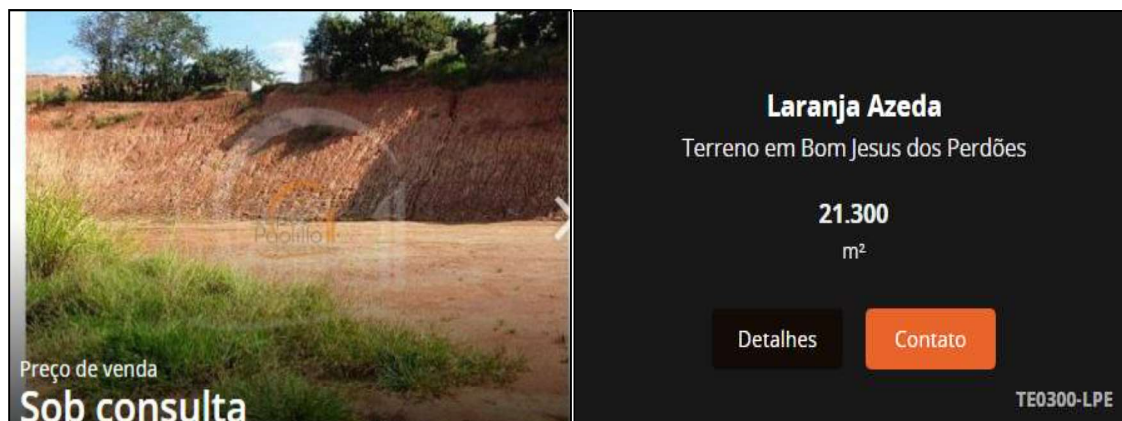
Área do terreno = 50.000,00 m<sup>2</sup>

Contato: <http://www.turraimoveis.com.br> - (11) 4402-2000 – (11) 2427-8222 – Turra & Lemos Imóveis Ltda

Código da oferta (Anunciante): TE0086

Código da oferta (ZAP): 2451517050

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-guaxinduva-atibaia-sp-50000m2-id-2451517050/?#lista=1458186&lead=visita>

**AMOSTRA 03**

Terreno, 21.300 m<sup>2</sup> - Laranja Azeda - Bom Jesus dos Perdões/SP.

Valor = R\$ 3.000.000,00

Endereço: Bom Jesus dos Perdões/SP

Área construída = 0,00 m<sup>2</sup>

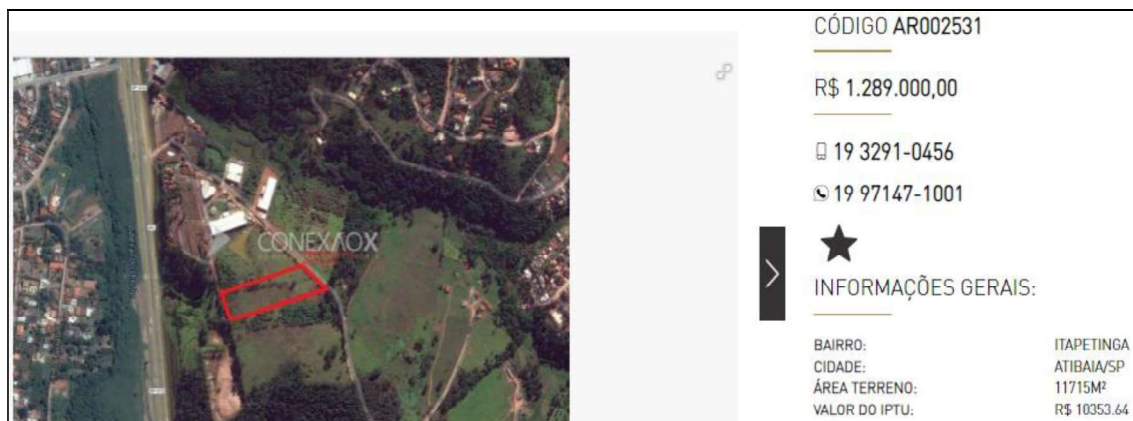
Área do terreno = 21.300,00 m<sup>2</sup>

Contato: <http://www.lopesepaolillo.com.br/> - (11) 2427-9400 - (11) 2427-9500 - Lopes & Paolillo

Código da oferta (Anunciante): TE0300

Código da oferta (ZAP): 2457706193

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-bom-jesus-dos-perdoes-sp-21300m2-id-2457706193/?#lista=1458186&lead=visita>

**AMOSTRA 04**

Terreno industrial à venda, Atibaia. Ótima topografia, fácil acesso pela rodovia Fernão Dias pelo Km 42 + 544 metros

Valor = R\$ 1.289.000,00

Endereço: Itapetinga – Atibaia/SP

Área construída = 0,00 m<sup>2</sup>

Área do terreno = 11.715,00 m<sup>2</sup>

Contato: <http://conexaomoveis.com.br/> - (19) 3291-0456 - (19) 9735-5412 (WhatsApp) - Conexão X Consultoria Imobiliária

Código da oferta (Anunciante): AR002531

Código da oferta (ZAP): 2493878497

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-itapetinga-atibaia-sp-11715m2-id-2493878497/?#lista=1458186&lead=visita>

**AMOSTRA 05**

Ref: 0680



**Excelente área em Atibaia, localizado em rua principal, comercial com Água, Esgoto, Iluminada e Plana.**

Área com 50.000,00 m<sup>2</sup> de área total, para venda. Guaxinduva, Atibaia (SP)

AT:50.000 m<sup>2</sup>  
topografia plana  
cercado e limpo

Excelente área em Atibaia, localizado em rua principal, comercial com Água, Esgoto, Iluminada e Plana..

Valor = R\$ 4.900.000,00

Endereço: Avenida Professor Odair da Silva Pinto, 2222 – Guaxinduva – Atibaia/SP

Área construída = 0,00 m<sup>2</sup>

Área do terreno = 50.000,00 m<sup>2</sup>

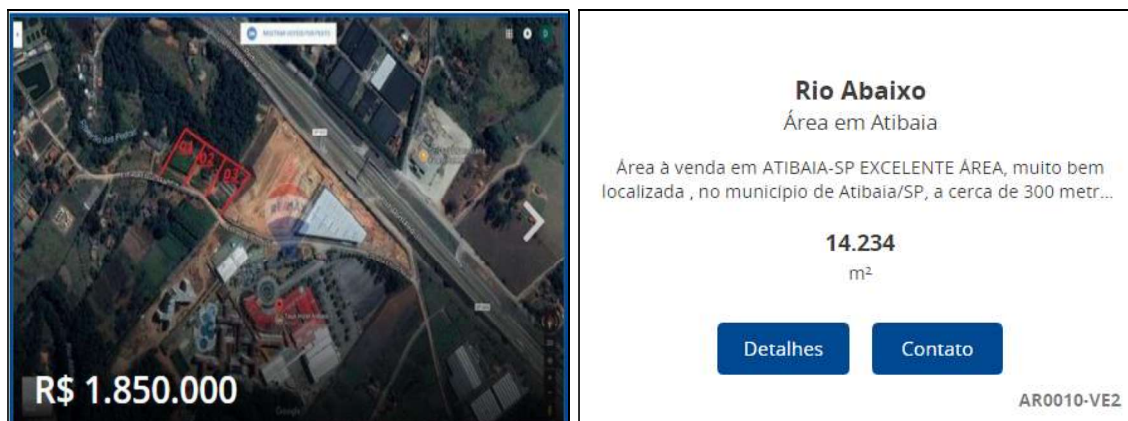
Contato: <http://www.ideatto.com.br> - (11) 93800-9916 (WhatsApp) ou (11) 2427-8044 - Ideatto Imóveis e Seguros Ltda

Código da oferta (Anunciante): 0680

Código da oferta (ZAP): 2520824498

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-guaxinduva-atibaia-sp-50000m2-id-2520824498/>



**AMOSTRA 06**

EXCELENTE ÁREA, muito bem localizada, no município de Atibaia/SP, a cerca de 300 metros da Rodovia Dom Pedro I, Km 85, asfaltado, totalmente plano. Região dos condomínios industriais de Atibaia - Centro Empresarial de Atibaia (corredor de exportação decretado pelo governo do Estado de São Paulo. Zoneamento EE2. Uso do solo classificado com IND03). Estudo de Massa ilustrativo. Análise de Orientação Prévia (AOP) para Edificações e empreendimentos comerciais e industriais (galpões e lojas); ENERGIA ELÉTRICA, ESTRADA ASFALTADA, Área total 14234m<sup>2</sup>, em desmembramento para 3 lotes, sendo Lote 1A 5.028,27m<sup>2</sup>, Lote 1B 5.093,87m<sup>2</sup> e Lote 1C 4.042,62m<sup>2</sup>, Financiamento Direto. Valor do m<sup>2</sup> R\$ 130,00 à vista, a prazo.

Valor = R\$ 1.850.000,00

Endereço: Rio Abaixo - Atibaia/SP

Área construída = 0,00 m<sup>2</sup>

Área do terreno = 14.234,00 m<sup>2</sup>

Contato: <https://www.remaxviva.com.br> - (11) 94292-8630 (WhatsApp) ou (11) 4412-6677 – Imobiliária Remax Viva

Código da oferta (Anunciante): AR0010

Código da oferta (ZAP): 2517380046

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-rio-abaixo-atibaia-sp-14234m2-id-2517380046/?#lista=1458186&lead=visita>

**AMOSTRA 07**

Terreno plano e limpo com 50.000 m<sup>2</sup>.

Valor = R\$ 5.000.000,00

Endereço: Guaxinduva - Atibaia/SP

Área construída = 0,00 m<sup>2</sup>

Área do terreno = 50.000,00 m<sup>2</sup>

Contato: <https://www.maximoveis.com> - - (11) 94001-4292 (WhatsApp) ou (11) 4411-6688 – Max Imóveis

Código da oferta (Anunciante): TE0044

Código da oferta (ZAP): 2509765771

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-guaxinduva-atibaia-sp-50000m2-id-2509765771/?#lista=1458186&lead=visita>

**AMOSTRA 08**


**Itapetinga**  
Área em Atibaia

Área disponível para venda de fácil acesso. Área total:  
17.039,91 m<sup>2</sup> Obs: Valor sujeito alteração. Para mais...

**17.039,91**  
m<sup>2</sup>

**Detalhes** **Contato**

AR0016-KAET

R\$ 2.200.000

Área disponível para venda de fácil acesso. Área total: 17.039,91 m<sup>2</sup>.

Valor = R\$ 2.200.000,00

Endereço: Itapetinga – Atibaia/SP

Área construída = 0,00 m<sup>2</sup>

Área do terreno = 17.039,91 m<sup>2</sup>

Contato: <http://www.kaesaimoveis.com.br> - (11) 4411-9559 – Kaesa Imobiliária

Código da oferta (Anunciante): AR0016

Código da oferta (ZAP): 2504485529

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-itapetinga-atibaia-sp-17040m2-id-2504485529/?#lista=1458186&lead=visita>

**AMOSTRA 09**

**Guaxinduva**  
Área em Atibaia

Área disponível para venda com possibilidade de fazer loteamento. Para mais informações procure um de nossos...

**25.451**  
m<sup>2</sup>

**R\$ 3.800.000**

**Detalhes** **Contato**

AR0009-KAET

Área disponível para venda com possibilidade de fazer loteamento.

Valor = R\$ 3.800.000,00

Endereço: Guaxinduva – Atibaia/SP

Área construída = 0,00 m<sup>2</sup>

Área do terreno = 25.451,00 m<sup>2</sup>

Contato: <http://www.kaesaimoveis.com.br> - (11) 4411-9559 – Kaesa Imobiliária

Código da oferta (Anunciante): AR0009

Código da oferta (ZAP): 2451628376

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-guaxinduva-atibaia-sp-25451m2-id-2451628376/?#lista=1458186&lead=visita>

## **6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **6.1 VALOR DA GLEBA**

Utilizando-se do programa de regressão linear **INFER 32**, foi efetuada uma análise estatística das amostras indicadas no item anterior, visando apurar o valor mais provável para a gleba de terra.

O Anexo 2 – Avaliação por Inferência Estatística, apresenta todos os estudos e análises utilizadas nesse método.

Conforme se verifica na pg. 20 do respectivo anexo, temos o seguinte valor estimado para a gleba:

R\$ 3.040.179,42

Portanto, com base no campo de arbítrio que é facultado ao Perito e mediante os critérios adotados nesta avaliação, todos em conformidade com os limites estabelecidos pela NBR 14653-2, têm-se como valor mais provável para a gleba de terra, com área equivalente a 26.199,60m<sup>2</sup>, na data da vistoria, a importância de:

**Valor da gleba de terra localizada na Estrada Municipal Antonio Ramos, altura do nº 850 – Bom Jesus dos Perdões/SP:  
R\$3.040.000,00 (três milhões e quarenta mil reais) para Maio de 2021.**

### **6.1 VALOR DAS UNIDADES HABITACIONAIS**

O Anexo 3 – Avaliação das unidades habitacionais, apresenta todos os estudos e análises utilizadas para a determinação do valor estimado de cada unidade.

Foi elaborada uma planilha contendo os pesos ponderados de cada unidade, visando apurar a área construída equivalente para cada uma.

Conforme se verifica na pg. 6 do respectivo anexo, temos o seguinte valor total estimado para as 136 unidades habitacionais:

R\$ 10.629.033,86

Portanto, com base no campo de arbítrio que é facultado ao Perito e mediante os critérios adotados nesta avaliação, todos em conformidade com os limites estabelecidos pela NBR 14653-2, têm-se como valor total mais provável para as 136 unidades habitacionais, na data da vistoria, a importância de:

**Valor das 136 unidades habitacionais, edificadas sobre a gleba localizada na Estrada Municipal Antonio Ramos, altura do nº 850 – Bom Jesus dos Perdões/SP:  
R\$10.630.000,00 (dez milhões, seiscentos e trinta mil reais) para Maio de 2021.**

## **ANEXO 02**

# **AVALIAÇÃO POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

**INFER 32 - MODO DE ESTATÍSTICA INFERENCIAL.****DATA DA AVALIAÇÃO : MAIO DE 2021****ENGº RESPONSÁVEL : SIDNEY MARELLI BONASORTE****IMÓVEL AVALIANDO: GLEBA DE TERRA COM ÁREA DE 26.199,60 M<sup>2</sup>, LOCALIZADA NA ESTRADA MUNICIPAL ANTONIO RAMOS – ATIBAIA/SP****Amostra**

Nº Am.	VALOR (R\$)	ÁREA (M2)
1	4.800.000,00	50.000,00
2	5.000.000,00	50.000,00
3	3.000.000,00	21.300,00
4	1.289.000,00	11.715,00
5	4.900.000,00	50.000,00
6	1.850.000,00	14.234,00
7	5.000.000,00	50.000,00
8	2.200.000,00	17.039,91
9	3.800.000,00	25.451,00

**Modelos Pesquisados**

Nº Modelo	Correlação	r <sup>2</sup> ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9652	0,9218	95,2721	1 em 1	0

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	3.040.179,42	2.830.730,00	3.249.628,84

**MODELOS**

(1) : [VALOR (R\$)] = b0 + b1\*[ÁREA (M2)]

**Observações :****(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%****(b) Critério de identificação de outlier :****Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.****(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%****(d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%****(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.**



**Descrição das Variáveis**

Variável Dependente :

- VALOR (R\$)

Variável Independente :

- ÁREA (M2)

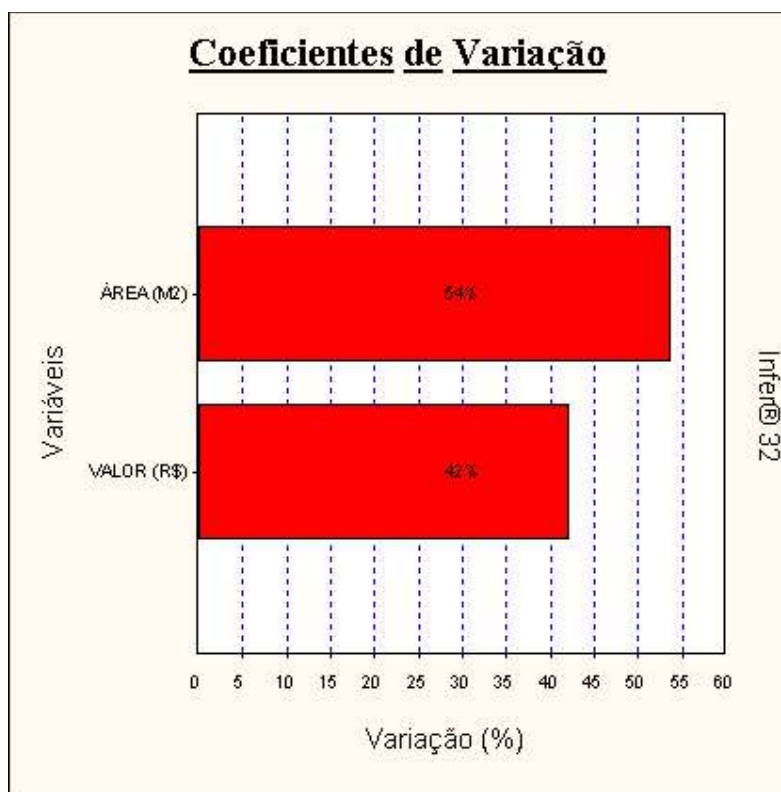
**Estatísticas Básicas**

Nº de elementos da amostra : 9  
 Nº de variáveis independentes : 1  
 Nº de graus de liberdade : 7  
 Desvio padrão da regressão : 4,1693x10<sup>5</sup>

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
<b>VALOR (R\$)</b>	3537666,67	1,4907x10 <sup>6</sup>	42,14%
<b>ÁREA (M2)</b>	32193,32	17334,7891	53,85%

**Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes : 8.**

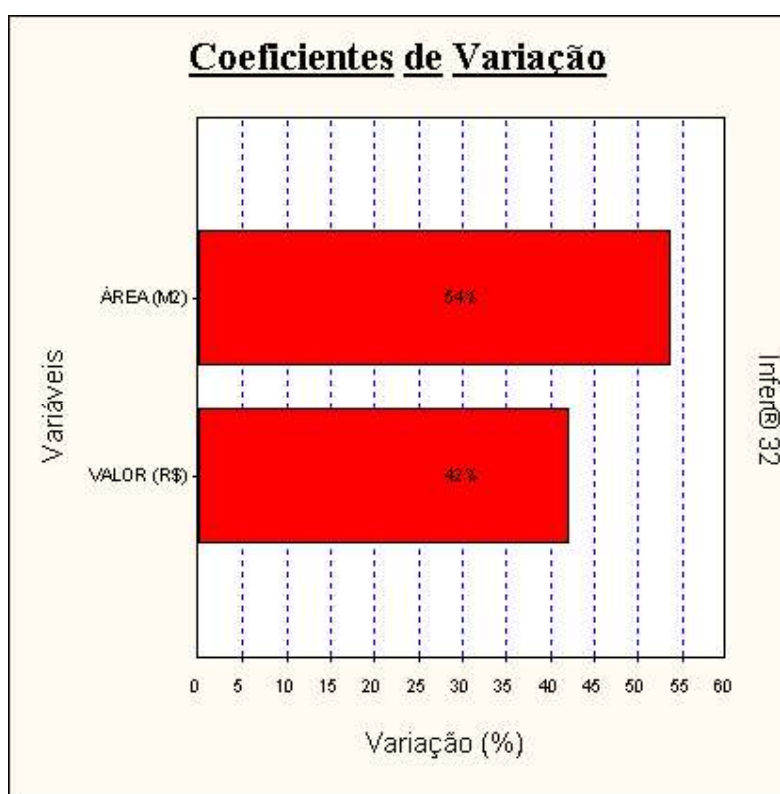
**Distribuição das Variáveis**



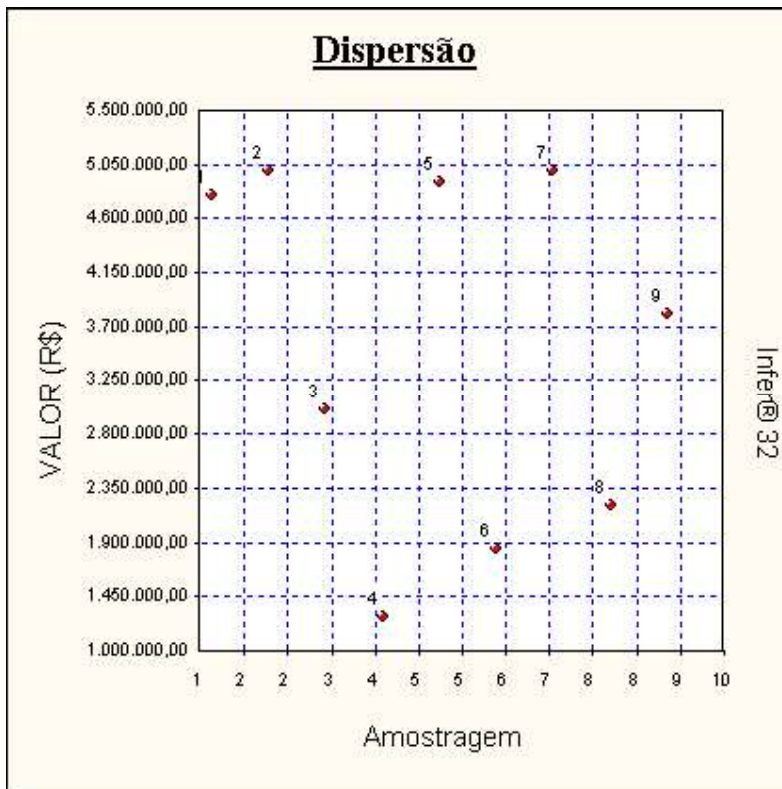
**Estatísticas das Variáveis Não Transformadas**

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
<b>VALOR (R\$)</b>	3537666,67	1,4907x10 <sup>6</sup>	1289000,00	5000000,00	3711000,00	42,1388
<b>ÁREA (M2)</b>	32193,32	17334,7891	11715,00	50000,00	38285,00	53,8459

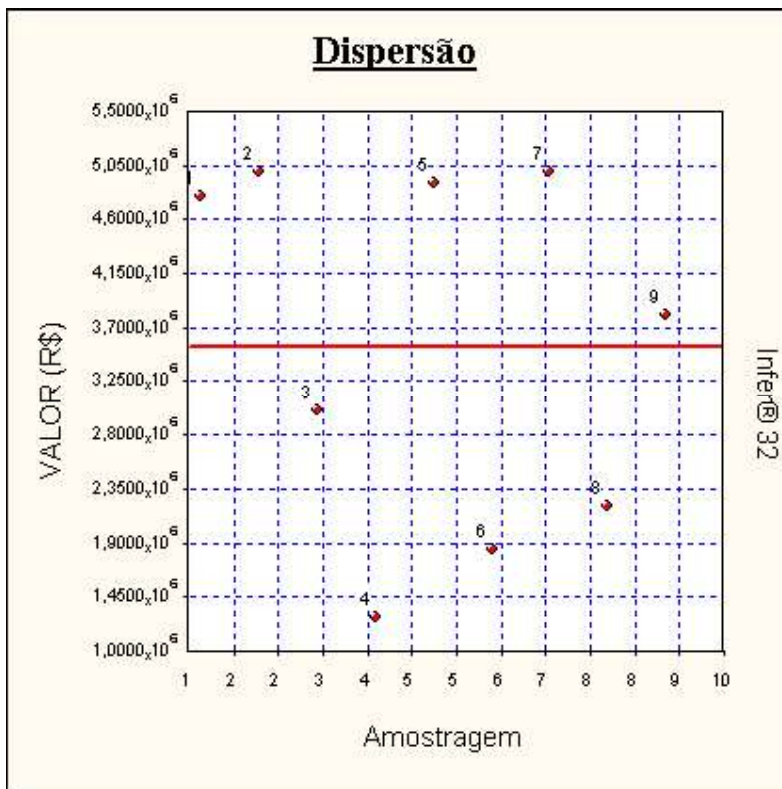
**Distribuição das Variáveis não Transformadas**



**Dispersão dos elementos**



**Dispersão em Torno da Média**



**Tabela de valores estimados e observados**

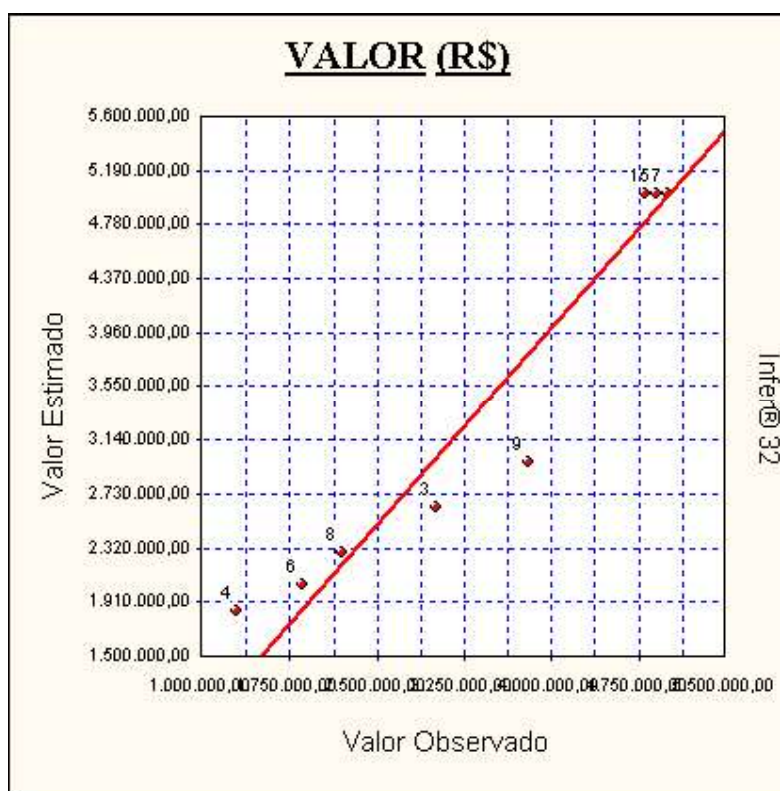
Valores para a variável VALOR (R\$).

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	4.800.000,00	5.015.645,22	215.645,22	4,4926 %
2	5.000.000,00	5.015.645,22	15.645,22	0,3129 %
3	3.000.000,00	2.633.505,91	-366.494,09	-12,2165 %
4	1.289.000,00	1.837.937,78	548.937,78	42,5863 %
5	4.900.000,00	5.015.645,22	115.645,22	2,3601 %
6	1.850.000,00	2.047.018,23	197.018,23	10,6496 %
7	5.000.000,00	5.015.645,22	15.645,22	0,3129 %
8	2.200.000,00	2.279.912,60	79.912,60	3,6324 %
9	3.800.000,00	2.978.044,60	-821.955,40	-21,6304 %

**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**

$$[\text{VALOR (R\$)}] = 865577 + 83,001 \times [\text{ÁREA (M2)}]$$

**Modelo para a Variável Dependente**

$$[\text{VALOR (R\$)}] = 865577 + 83,001 \times [\text{ÁREA (M2)}]$$

**Regressores do Modelo**

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
ÁREA (M2)	b1 = 83,0013	8,5035	70,9694	95,0333

**Correlação do Modelo**

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,9652  
 Valor t calculado ..... : 9,761  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,365 (para o nível de significância de 5,00 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,9316  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,9218

**Classificação : Correlação Fortíssima**

**Tabela de Somatórios**

	1	VALOR (R\$)	ÁREA (M2)
VALOR (R\$)	3,1839x10 <sup>7</sup>	1,3041x10 <sup>14</sup>	1,2245x10 <sup>12</sup>
ÁREA (M2)	2,8973x10 <sup>5</sup>	1,2245x10 <sup>12</sup>	1,1731x10 <sup>10</sup>

**Análise da Variância**

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,6561x10 <sup>13</sup>	1	1,6561x10 <sup>13</sup>	95,27
Residual	1,2168x10 <sup>12</sup>	7	1,7383x10 <sup>11</sup>	
<b>Total</b>	<b>1,7778x10<sup>13</sup></b>	<b>8</b>	<b>2,2222x10<sup>12</sup></b>	

F Calculado : 95,27

F Tabelado : 8,988 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 2,5x10<sup>-3</sup>%

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

**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.**

**Correlações Parciais**

	VALOR (R\$)	ÁREA (M2)
VALOR (R\$)	1,0000	0,9652
ÁREA (M2)	0,9652	1,0000

**Teste t das Correlações Parciais**

Valores calculados para as estatísticas t :

	VALOR (R\$)	ÁREA (M2)
VALOR (R\$)	¥	9,761
ÁREA (M2)	9,761	¥

**Valor t tabelado (t crítico) : 2,365 (para o nível de significância de 5,00 %)**

**Significância dos Regressores (bicaudal)**

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,4149

Variável	Coefficiente	t	Significância	Aceito
ÁREA (M2)	b1	9,761	2,5x10 <sup>-30</sup> %	Sim

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

**Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.**

**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.**

**Significância dos Regressores (unicaudal)**

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 0,8960

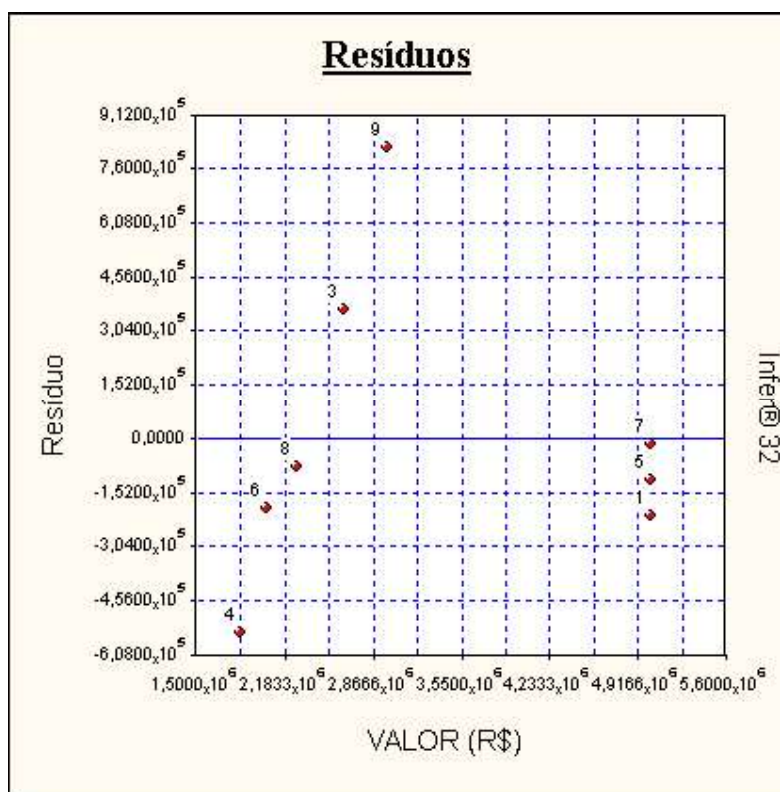
Variável	Coefficiente	t	Significância
ÁREA (M2)	b1	9,761	1,3x10 <sup>-30</sup> %

**Tabela de Resíduos**

Resíduos da variável dependente [VALOR (R\$)].

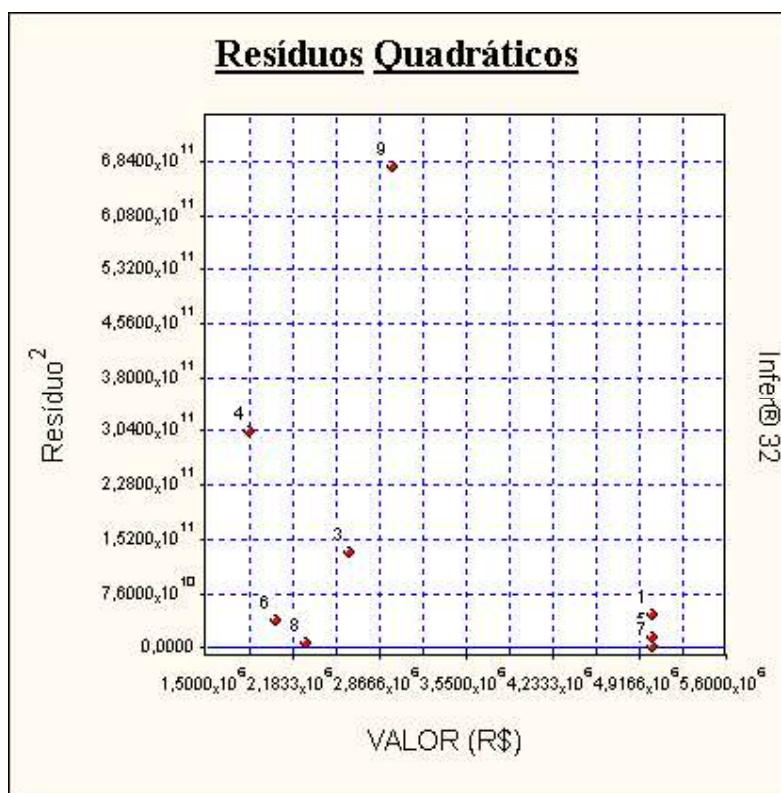
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	4,8000x10 <sup>6</sup>	5,0156x10 <sup>6</sup>	-2,1564x10 <sup>5</sup>	-0,5172	-0,5944	4,6502x10 <sup>10</sup>
2	5,0000x10 <sup>6</sup>	5,0156x10 <sup>6</sup>	-15645,2197	-0,0375	-0,0431	2,4477x10 <sup>8</sup>
3	3,0000x10 <sup>6</sup>	2,6335x10 <sup>6</sup>	3,6649x10 <sup>5</sup>	0,8790	0,9593	1,3431x10 <sup>11</sup>
4	1,2890x10 <sup>6</sup>	1,8379x10 <sup>6</sup>	-5,4893x10 <sup>5</sup>	-1,3166	-1,5576	3,0133x10 <sup>11</sup>
5	4,9000x10 <sup>6</sup>	5,0156x10 <sup>6</sup>	-1,1564x10 <sup>5</sup>	-0,2773	-0,3187	1,3373x10 <sup>10</sup>
6	1,8500x10 <sup>6</sup>	2,0470x10 <sup>6</sup>	-1,9701x10 <sup>5</sup>	-0,4725	-0,5439	3,8816x10 <sup>10</sup>
7	5,0000x10 <sup>6</sup>	5,0156x10 <sup>6</sup>	-15645,2197	-0,0375	-0,0431	2,4477x10 <sup>8</sup>
8	2,2000x10 <sup>6</sup>	2,2799x10 <sup>6</sup>	-79912,6044	-0,1916	-0,2151	6,3860x10 <sup>9</sup>
9	3,8000x10 <sup>6</sup>	2,9780x10 <sup>6</sup>	8,2195x10 <sup>5</sup>	1,9714	2,1136	6,7561x10 <sup>11</sup>

**Resíduos x Valor Estimado**



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

**Gráfico de Resíduos Quadráticos**



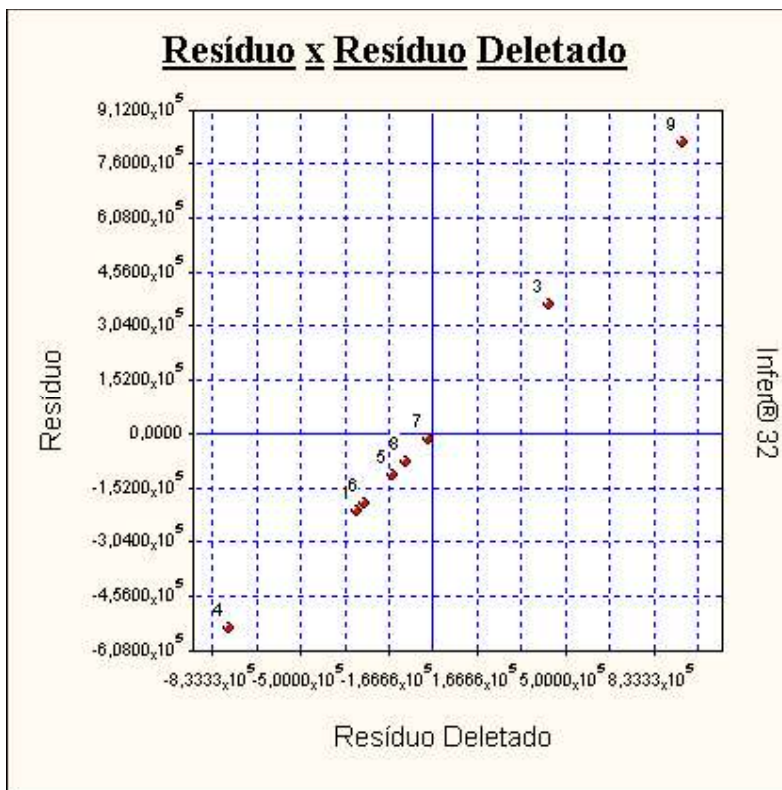
**Tabela de Resíduos Deletados**

Resíduos deletados da variável dependente [VALOR (R\$)].

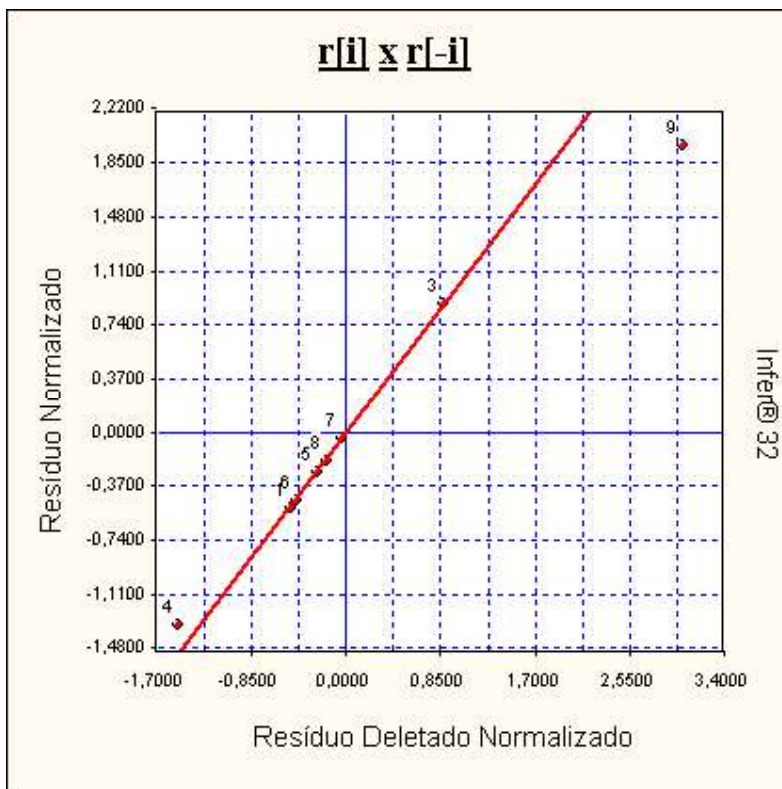
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-2,8487x10 <sup>5</sup>	1,9256x10 <sup>11</sup>	-0,4914	-0,5648
2	-20667,6495	2,0275x10 <sup>11</sup>	-0,0347	-0,0399
3	4,3654x10 <sup>5</sup>	1,7613x10 <sup>11</sup>	0,8732	0,9530
4	-7,6834x10 <sup>5</sup>	1,3250x10 <sup>11</sup>	-1,5079	-1,7840
5	-1,5276x10 <sup>5</sup>	1,9986x10 <sup>11</sup>	-0,2586	-0,2973
6	-2,6104x10 <sup>5</sup>	1,9423x10 <sup>11</sup>	-0,4470	-0,5145
7	-20667,6495	2,0275x10 <sup>11</sup>	-0,0347	-0,0399
8	-1,0072x10 <sup>5</sup>	2,0146x10 <sup>11</sup>	-0,1780	-0,1998
9	9,4479x10 <sup>5</sup>	7,3374x10 <sup>10</sup>	3,0344	3,2532



**Resíduo x Resíduo Deletado**

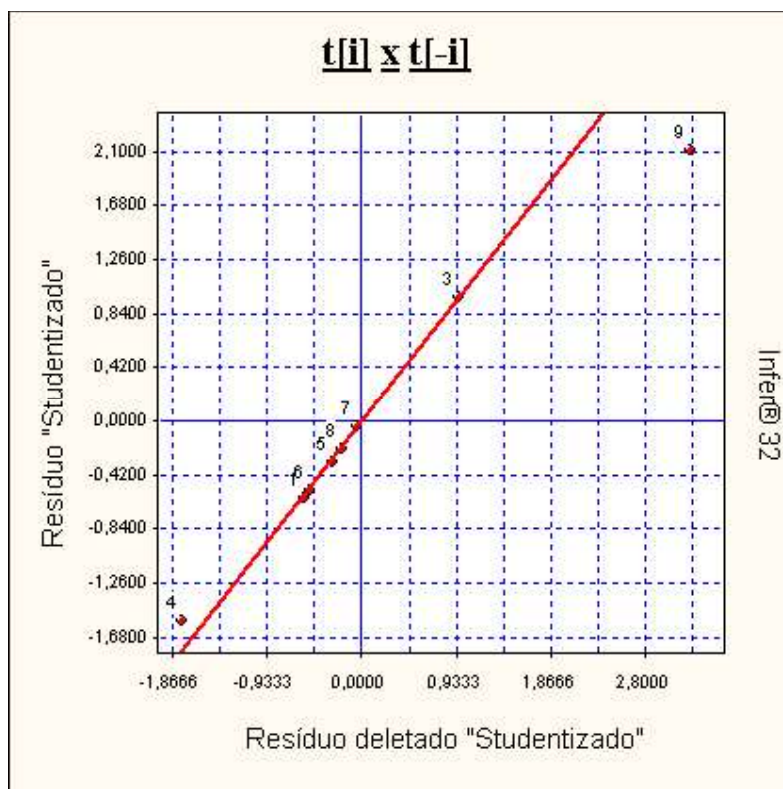


**Resíduos Deletados Normalizados**



**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 .....	: 9
Graus de liberdade .....	: 8
Valor médio .....	: $5,0527 \times 10^{-14}$
Variância .....	: $1,3520 \times 10^{11}$
Desvio padrão .....	: $3,6770 \times 10^5$
Desvio médio .....	: $2,6409 \times 10^5$
Variância (não tendenciosa) ....	: $1,7383 \times 10^{11}$
Desvio padrão (não tend.) .....	: $4,1693 \times 10^5$
Valor mínimo .....	: $-5,4893 \times 10^5$
Valor máximo .....	: $8,2195 \times 10^5$
Amplitude .....	: $1,3708 \times 10^6$
Número de classes .....	: 4
Intervalo de classes .....	: $3,4272 \times 10^5$

**Momentos Centrais**

Momento central de 1ª ordem	: $5,0527 \times 10^{-14}$
Momento central de 2ª ordem	: $1,3520 \times 10^{11}$
Momento central de 3ª ordem	: $4,6599 \times 10^{16}$
Momento central de 4ª ordem	: $5,1777 \times 10^{15}$

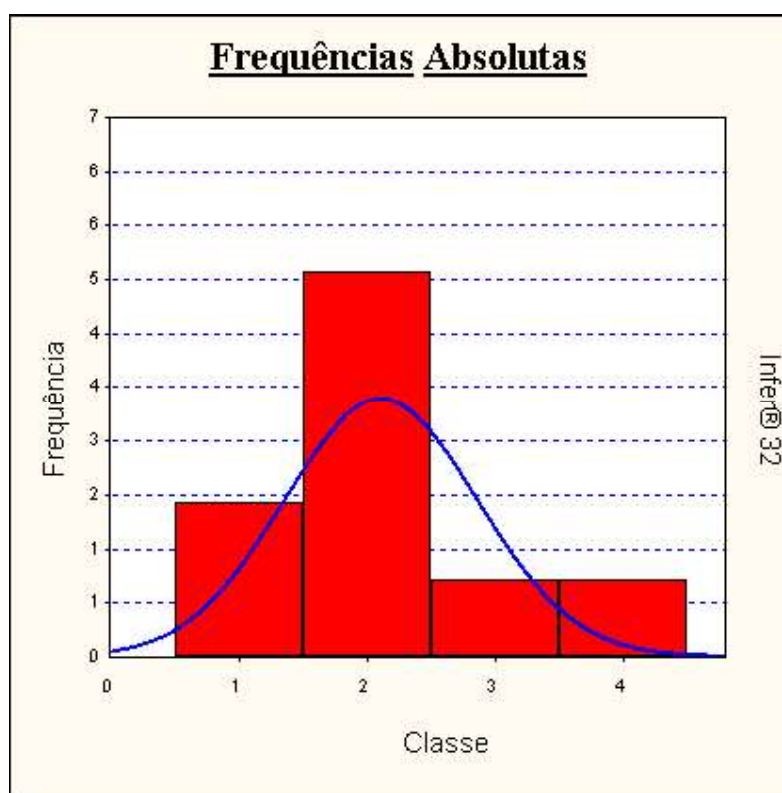
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,9373	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

**Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.**

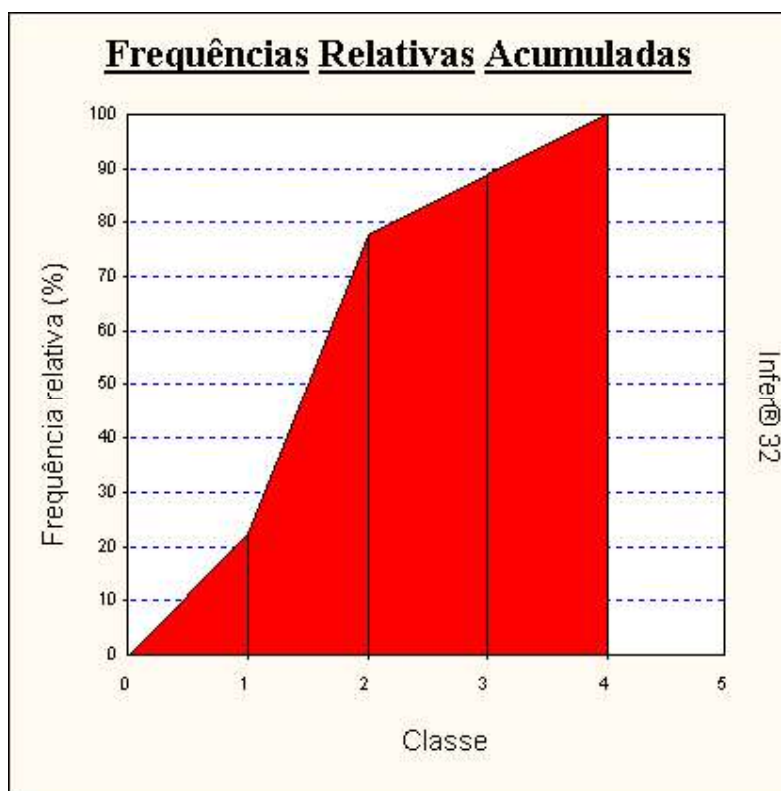
### Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
<b>1</b>	$-5,4893 \times 10^5$	$-2,0621 \times 10^5$	2	22,22	$-3,8229 \times 10^5$
<b>2</b>	$-2,0621 \times 10^5$	$1,3650 \times 10^5$	5	55,56	-84773,2989
<b>3</b>	$1,3650 \times 10^5$	$4,7923 \times 10^5$	1	11,11	$3,6649 \times 10^5$
<b>4</b>	$4,7923 \times 10^5$	$8,2195 \times 10^5$	1	11,11	$8,2195 \times 10^5$

### Histograma



### **Ogiva de Frequências**



### **Amostragens eliminadas**

Todas as amostragens foram utilizadas.

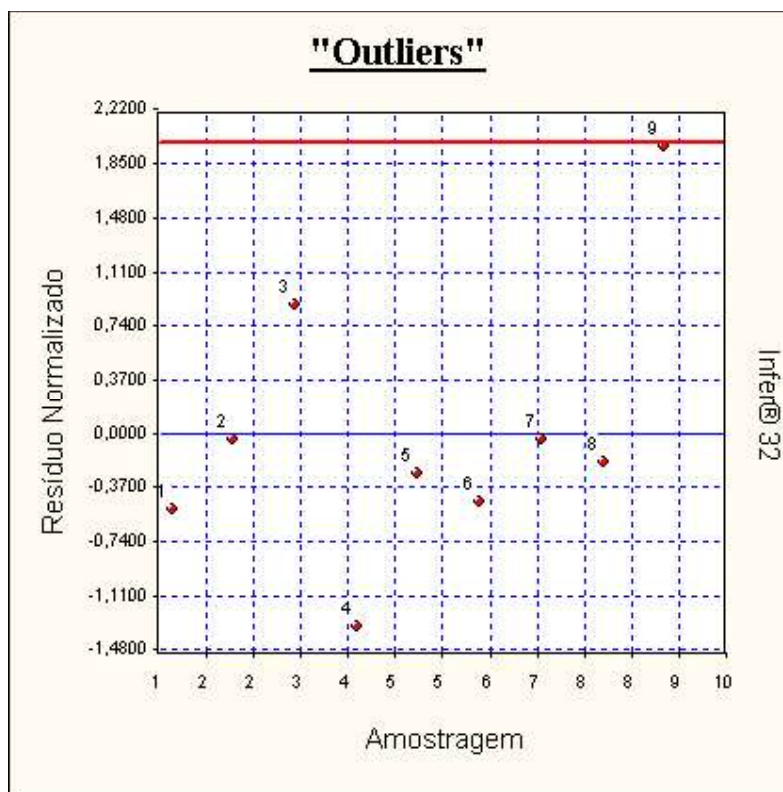
### **Presença de Outliers**

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 : 21,69 (para o nível de significância de 0,10 %)

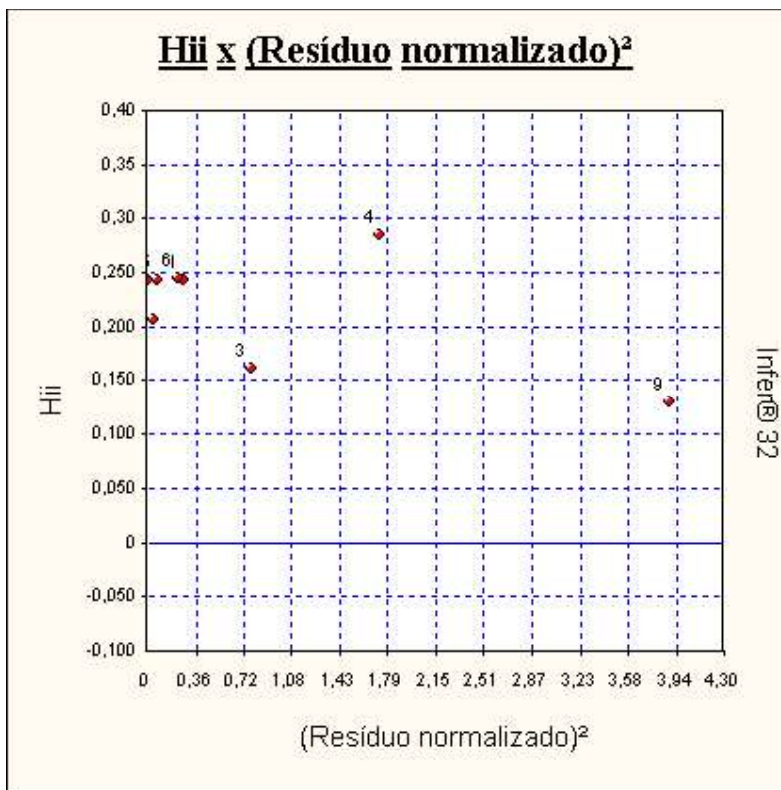
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceit o
1	0,0567	0,2430	Sim
2	2,9856x10 <sup>-4</sup>	0,2430	Sim
3	0,0879	0,1604	Sim
4	0,4848	0,2855	Sim
5	0,0163	0,2430	Sim
6	0,0480	0,2452	Sim
7	2,9856x10 <sup>-4</sup>	0,2430	Sim
8	6,0299x10 <sup>-3</sup>	0,2066	Sim
9	0,3338	0,1300	Sim

**(\*) 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 %	77,78 %
-1,64; +1,64	89,9 %	88,89 %
-1,96; +1,96	95,0 %	88,89 %

**Teste de Kolmogorov-Smirnov**

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-5,4893x10 <sup>5</sup>	0,0940	0,1111	0,0939	0,0171
1	-2,1564x10 <sup>5</sup>	0,303	0,2222	0,1913	0,0802
6	-1,9701x10 <sup>5</sup>	0,318	0,3333	0,0960	0,0150
5	-1,1564x10 <sup>5</sup>	0,391	0,4444	0,0574	0,0536
8	-79912,6044	0,424	0,5556	0,0204	0,1315
7	-15645,2197	0,485	0,6667	0,0705	0,1816
2	-15645,2197	0,485	0,7778	0,1816	0,2927
3	3,6649x10 <sup>5</sup>	0,810	0,8889	0,0325	0,0785
9	8,2195x10 <sup>5</sup>	0,976	1,0000	0,0867	0,0243

Maior diferença obtida : 0,2927

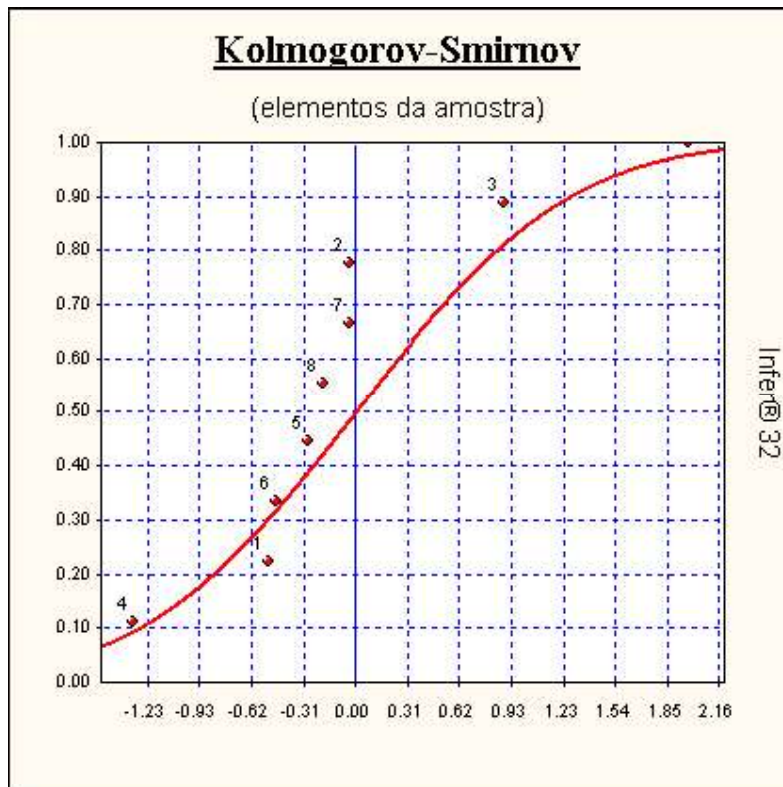
Valor crítico : 0,4320 (para o nível de significância de 5 %)

**Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.**

**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 ... : 2  
 Número de elementos negativos .. : 7  
 Número de sequências ..... : 4  
 Média da distribuição de sinais ... : 4,5  
 Desvio padrão ..... : 1,500

**Teste de Sequências**

(desvios em torno da média) :

Limite inferior ... : 0,4292  
 Limite superior . : -0,6745  
 Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

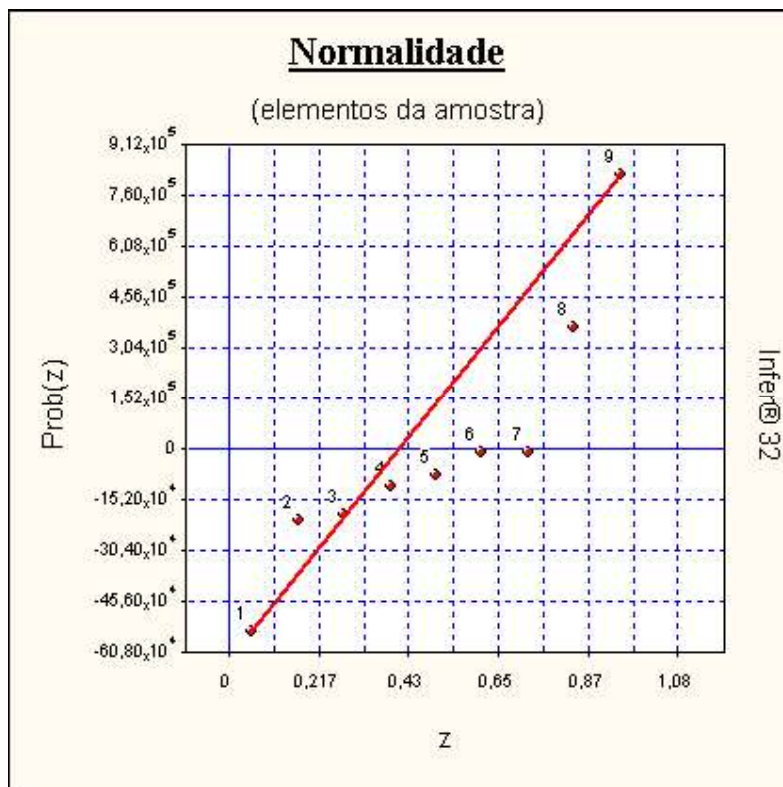
**Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.**

**Teste de Sinais**  
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 1,6667  
 Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

**Pelo teste de sinais, rejeita-se a hipótese nula. A distribuição dos desvios em torno da média não apresenta características de normalidade.**

**Reta de Normalidade**



**Autocorrelação**

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7002  
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,08  
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,92

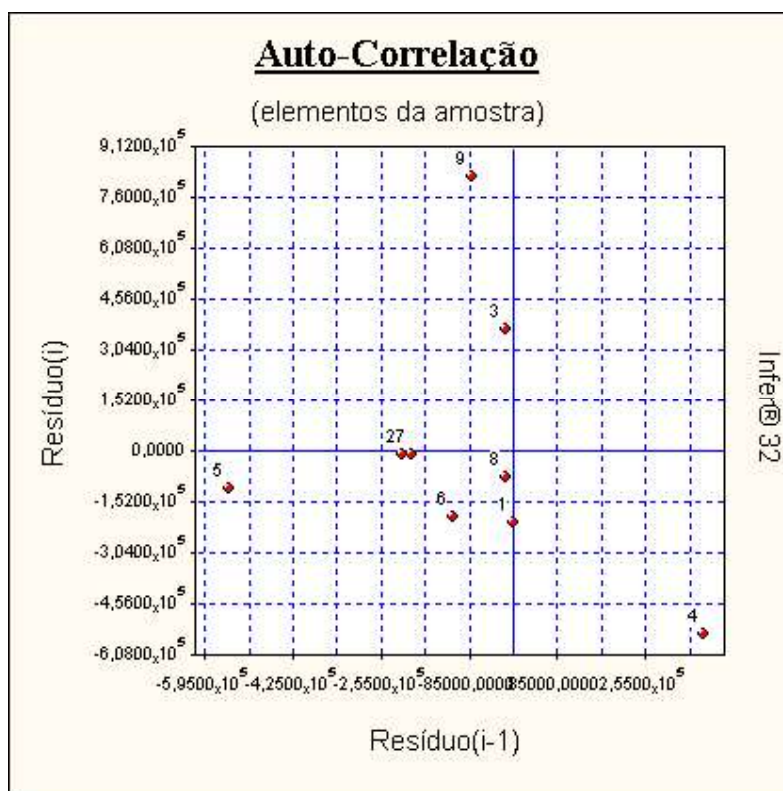
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
 DU = 1,36 4-DU = 2,64

**Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.**

**A autocorrelação (ou autorregressão) 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.**



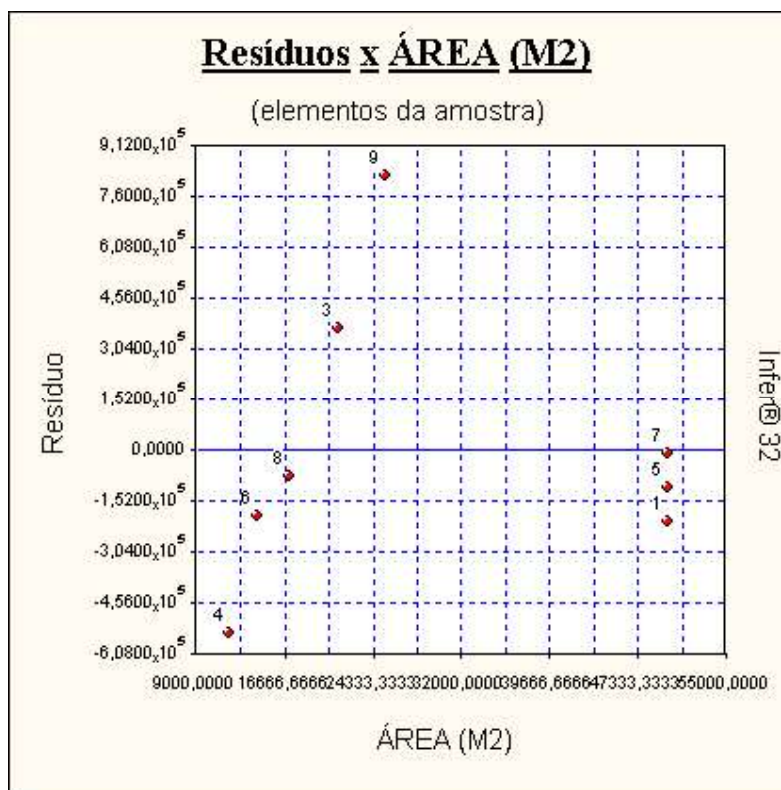
**Gráfico de Auto-Correlação**



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

**Resíduos x Variáveis Independentes**

Verificação de multicolinearidade :



**Resíduos x Variáveis Omitidas**

***Não existem informações neste item do relatório.***

**Estimativa x Amostra**

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
ÁREA (M2)	11.715,00	50.000,00	26.199,60

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

**Formação dos Valores**

Variáveis independentes :

- ÁREA (M2) ... = 26.199,60

Estima-se VALOR (R\$) = 3.040.179,42

***O modelo utilizado foi :***

***[VALOR (R\$)] = 865577 + 83,001 x [ÁREA (M2)]***

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

Mínimo : 2.830.730,00

Máximo : 3.249.628,84

**O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II**

### **Avaliação da Extrapolação**

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
ÁREA (M2)	11.715,00	50.000,00	26.199,60	Dentro do intervalo	Aprovada

\* Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% 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	Aprovada (**)
ÁREA (M2)	1.837.937,78	5.015.645,22	3.040.179,42	Dentro do intervalo	Aprovada

\*\* É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma 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 e Total	Amplitude/média (%)
ÁREA (M2)	2.968.063,34	3.112.295,50	144.232,16	4,74
E (VALOR (R\$))	2.414.172,99	3.666.185,85	1.252.012,86	41,18
Valor Estimado	2.830.730,00	3.249.628,84	418.898,85	13,78

**Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.**

**Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau II: O E(VALOR (R\$)) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.**

**Variação da Função Estimativa**

Variação da variável dependente (VALOR (R\$)) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

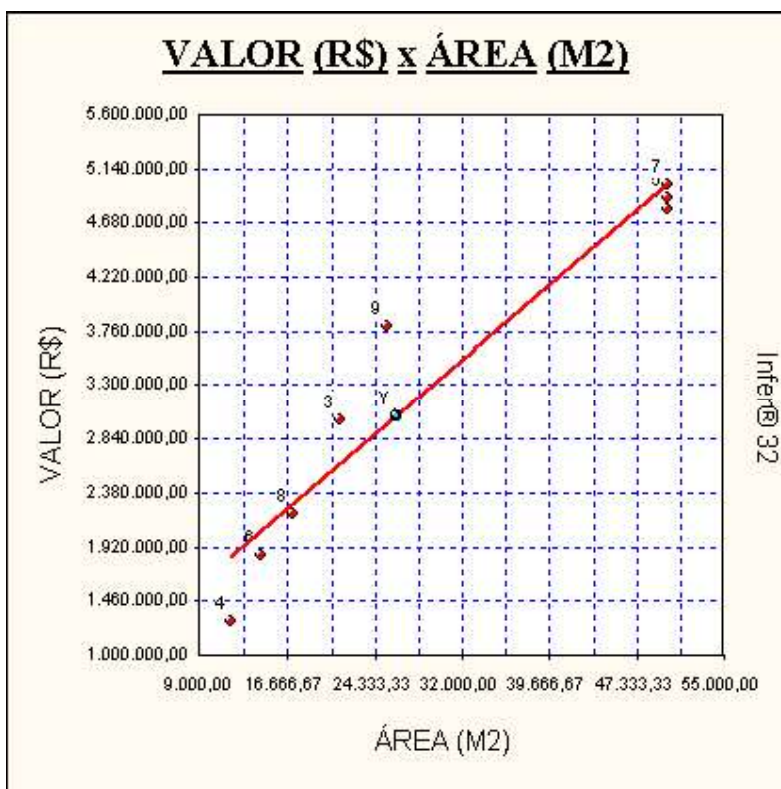
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
ÁREA (M2)	83,0013	0,7153%

(\*) 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 :

- ÁREA (M2) = 32193,3233



## **ANEXO 03**

# **AVALIAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS**

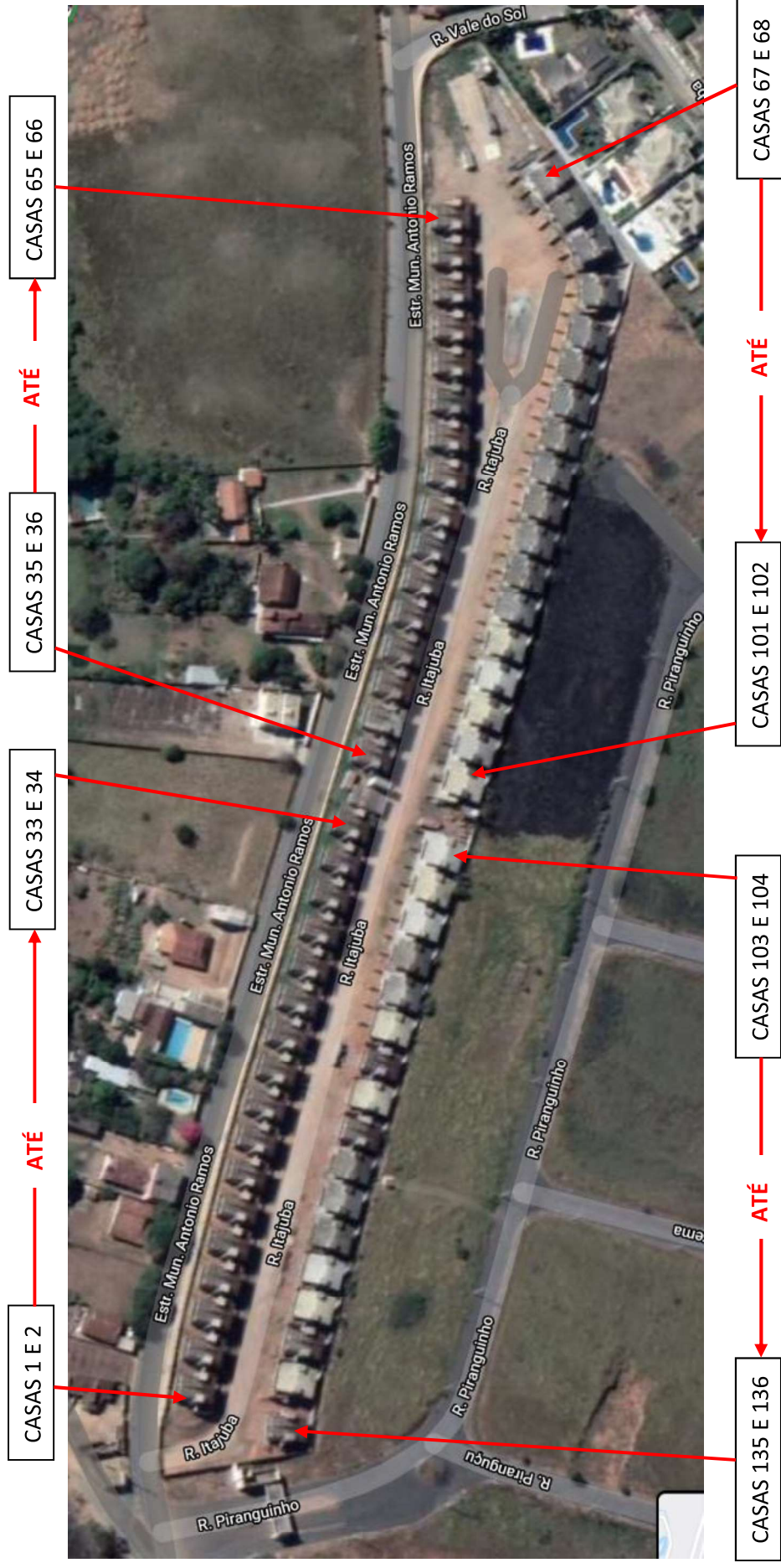
PROCESSO Nº 1055815-97.2016.8.26.0100 – 35ª VARA CÍVEL DE SÃO PAULO/SP

VISTORIA DAS UNIDADES HABITACIONAIS – DATAS 07/05/2021 E 19/05/2021

DISPOSIÇÃO DAS UNIDADES E NUMERAÇÃO ADOPTADA NA VISTORIA (SENTIDO HORÁRIO)

UNIDADE 67 – UTILIZADA PELO CASEIRO – SR. EVANDRO

UNIDADE 68 – UNIDADE MODELO



## PROCESSO Nº 1056815-97.2016.8.26.0100 – 35ª VARA CÍVEL DE SÃO PAULO/SP - AVALIAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

UNIDADE	PROJETOS E APROVAÇÕES	SERVÍCIOS PRELIMINARES	FUNDAÇÕES	ESTRUTURA	ALVENARIA	REVESTIMENTO ALVENARIA	COMTRA-PISO	REVESTIMENTO-PISO	ESQUADRAS E CAJILHOS	INST. ELÉTRICAS	INST. HIDRÁULICAS	IMPERMEABILIZAÇÃO / ISOLAMENTO TÉRMICO	VIDROS	PINTURA	ESTRUTURA COBERTURA	TELHAS	SERVÍCIOS COMPLEMENTARES	PERCENTUAL PONDEDADO	ÁREA UNIDADE (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M2)	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO EQUIVALENTE (R\$)
1	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
2	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
3	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
4	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
5	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
6	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
7	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
8	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
9	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
10	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
11	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
12	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
13	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
14	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
15	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
16	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
17	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
18	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
19	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
20	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
21	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
22	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
23	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
24	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
25	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
26	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
27	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
28	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
29	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
30	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
31	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
32	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
33	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79
34	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	30%	10%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	45,15%	85,63	38,66	R\$ 138.909,84	R\$ 62.717,79

UNIDADE	PROJETOS E APROVAÇÕES	SERVÇOS PRELIMINARES	FUNDAÇÕES	ESTRUTURA	ALVENARIA	REVESTIMENTO ALVENARIA	COMTRA-PISO	REVESTIMENTO PISO	ESQUADRIAS E CAMILHOS	INST. ELÉTRICAS	INST. HIDRÁULICAS	IMPERMEABILIZAÇÃO / ISOLAMENTO TÉRMICO	VIDROS	PINTURA	ESTRUTURA COBERTURA	TELHAS	SERVÇOS COMPLEMENTARES	PERCENTUAL PONDERADO	ÁREA UNIDADE (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M2)	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO EQUIVALENTE (R\$)
35	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
36	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	30%	0%	52,95%	85,63	45,34	R\$ 138.909,84	R\$ 73.552,76
37	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
38	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
39	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
40	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
41	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
42	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
43	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
44	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
45	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
46	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
47	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
48	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
49	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
50	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
51	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
52	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
53	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
54	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
55	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
56	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
57	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
58	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
59	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
60	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	52,20%	85,63	44,70	R\$ 138.909,84	R\$ 72.510,94
61	100%	100%	100%	100%	100%	10%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	48,15%	85,63	41,23	R\$ 138.909,84	R\$ 66.885,09
62	100%	100%	100%	100%	100%	10%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	48,15%	85,63	41,23	R\$ 138.909,84	R\$ 66.885,09
63	100%	100%	100%	100%	100%	10%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	48,15%	85,63	41,23	R\$ 138.909,84	R\$ 66.885,09
64	100%	100%	100%	100%	100%	10%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	48,15%	85,63	41,23	R\$ 138.909,84	R\$ 66.885,09
65	100%	100%	100%	100%	100%	10%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	48,15%	85,63	41,23	R\$ 138.909,84	R\$ 66.885,09
66	100%	100%	100%	100%	100%	10%	100%	0%	0%	40%	10%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	48,15%	85,63	41,23	R\$ 138.909,84	R\$ 66.885,09
67	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	99,50%	85,63	85,20	R\$ 138.909,84	R\$ 138.215,29
68	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	10%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	70,40%	85,63	60,28	R\$ 138.909,84	R\$ 97.792,53
69	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16



UNIDADE	PROJETOS E APROVAÇÕES	SERVÍCIOS PRELIMINARES	FUNDAÇÕES	ESTRUTURA	ALVENARIA	REVESTIMENTO ALVENARIA	COMTRA-PISO	REVESTIMENTO PISO	ESQUADRIAS E CAMILHOS	INST. ELÉTRICAS	INST. HIDRÁULICAS	IMPERMEABILIZAÇÃO/ISOLAMENTO TÉRMICO	VIDROS	FINITURA	ESTRUTURA COBERTURA	TELHAS	SERVÍCIOS COMPLEMENTARES	PERCENTUAL PONDERADO	ÁREA UNIDADE (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M2)	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO EQUIVALENTE (R\$)
70	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
71	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
72	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
73	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
74	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
75	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
76	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
77	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
78	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
79	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
80	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
81	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
82	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
83	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
84	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
85	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
86	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
87	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
88	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
89	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
90	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
91	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
92	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
93	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
94	100%	100%	100%	100%	100%	70%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	65,65%	85,63	56,22	R\$ 138.909,84	R\$ 91.194,31
95	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	69,70%	85,63	59,68	R\$ 138.909,84	R\$ 96.820,16
96	100%	100%	100%	100%	100%	70%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	65,65%	85,63	56,22	R\$ 138.909,84	R\$ 91.194,31
97	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,00%	85,63	52,23	R\$ 138.909,84	R\$ 84.735,00
98	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,00%	85,63	52,23	R\$ 138.909,84	R\$ 84.735,00
99	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,00%	85,63	52,23	R\$ 138.909,84	R\$ 84.735,00
100	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	40%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,00%	85,63	52,23	R\$ 138.909,84	R\$ 84.735,00
101	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,60%	85,63	52,75	R\$ 138.909,84	R\$ 85.568,46
102	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,60%	85,63	52,75	R\$ 138.909,84	R\$ 85.568,46
103	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,60%	85,63	52,75	R\$ 138.909,84	R\$ 85.568,46
104	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,60%	85,63	52,75	R\$ 138.909,84	R\$ 85.568,46

UNIDADE	PROJETOS E APROVAÇÕES	SERVÇOS PRELIMINARES	FUNDAÇÕES	ESTRUTURA	ALVENARIA	REVESTIMENTO ALVENARIA	COMTRA-PISO	REVESTIMENTO PISO	ESQUADRIAS E CAXILHOS	INST. ELÉTRICAS	INST. HIDRÁULICAS	IMPERMEABILIZAÇÃO / ISOLAMENTO TÉRMICO	VIDROS	PINTURA	ESTRUTURA COBERTURA	TELHAS	SERVÇOS COMPLEMENTARES	PERCENTUAL PONDERADO	ÁREA UNIDADE (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M2)	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO EQUIVALENTE (R\$)
105	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,60%	85,63	52,75	R\$ 138.909,84	R\$ 85.588,46
106	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,60%	85,63	52,75	R\$ 138.909,84	R\$ 85.588,46
107	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	59,10%	85,63	50,61	R\$ 138.909,84	R\$ 82.095,72
108	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	59,10%	85,63	50,61	R\$ 138.909,84	R\$ 82.095,72
109	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,60%	85,63	52,75	R\$ 138.909,84	R\$ 85.588,46
110	100%	100%	100%	100%	100%	40%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	61,60%	85,63	52,75	R\$ 138.909,84	R\$ 85.588,46
111	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	59,40%	85,63	50,86	R\$ 138.909,84	R\$ 82.512,45
112	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	59,40%	85,63	50,86	R\$ 138.909,84	R\$ 82.512,45
113	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	59,40%	85,63	50,86	R\$ 138.909,84	R\$ 82.512,45
114	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	59,40%	85,63	50,86	R\$ 138.909,84	R\$ 82.512,45
115	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	59,40%	85,63	50,86	R\$ 138.909,84	R\$ 82.512,45
116	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	59,40%	85,63	50,86	R\$ 138.909,84	R\$ 82.512,45
117	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	59,40%	85,63	50,86	R\$ 138.909,84	R\$ 82.512,45
118	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	59,40%	85,63	50,86	R\$ 138.909,84	R\$ 82.512,45
119	100%	100%	100%	100%	100%	70%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	63,85%	85,63	54,67	R\$ 138.909,84	R\$ 88.693,93
120	100%	100%	100%	100%	100%	70%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	63,85%	85,63	54,67	R\$ 138.909,84	R\$ 88.693,93
121	100%	100%	100%	100%	100%	60%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	62,50%	85,63	53,52	R\$ 138.909,84	R\$ 86.818,65
122	100%	100%	100%	100%	100%	60%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	62,50%	85,63	53,52	R\$ 138.909,84	R\$ 86.818,65
123	100%	100%	100%	100%	100%	70%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	63,85%	85,63	54,67	R\$ 138.909,84	R\$ 88.693,93
124	100%	100%	100%	100%	100%	70%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	63,85%	85,63	54,67	R\$ 138.909,84	R\$ 88.693,93
125	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	54,40%	85,63	46,58	R\$ 138.909,84	R\$ 75.566,95
126	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	54,40%	85,63	46,58	R\$ 138.909,84	R\$ 75.566,95
127	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	54,40%	85,63	46,58	R\$ 138.909,84	R\$ 75.566,95
128	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	54,40%	85,63	46,58	R\$ 138.909,84	R\$ 75.566,95
129	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	52,65%	85,63	45,08	R\$ 138.909,84	R\$ 73.136,03
130	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	52,65%	85,63	45,08	R\$ 138.909,84	R\$ 73.136,03
131	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	54,40%	85,63	46,58	R\$ 138.909,84	R\$ 75.566,95
132	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	54,40%	85,63	46,58	R\$ 138.909,84	R\$ 75.566,95
133	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	54,40%	85,63	46,58	R\$ 138.909,84	R\$ 75.566,95
134	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	70%	0%	54,40%	85,63	46,58	R\$ 138.909,84	R\$ 75.566,95
135	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	52,65%	85,63	45,08	R\$ 138.909,84	R\$ 73.136,03
136	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	80%	0%	0%	0%	70%	0%	0%	52,65%	85,63	45,08	R\$ 138.909,84	R\$ 73.136,03

<b>CUSTO UNITÁRIO SINDUSCON (ABR/21) PADRÃO RBN</b>	<b>R\$ 1.622,21</b>	<b>TOTAIS</b>	<b>11.645,68</b>	<b>6.552,19</b>	<b>R\$ 18.891.738,55</b>	<b>R\$ 10.629.033,86</b>
-----------------------------------------------------	---------------------	---------------	------------------	-----------------	--------------------------	--------------------------

## Setor de Economia



## Boletim Econômico - Abril de 2021

## Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62
nov/20	220,29	0,88	6,84	6,85	256,89	0,00	3,10	3,10	179,68	2,34	13,62	13,64	245,66	0,00	1,62	1,62
dez/20	221,36	0,48	7,36	7,36	256,89	0,00	3,10	3,10	181,95	1,26	15,05	15,05	245,66	0,00	1,62	1,62
jan/21	223,67	1,04	1,04	8,14	256,89	0,00	0,00	2,70	186,86	2,70	2,70	17,87	245,66	0,00	0,00	1,62
fev/21	226,63	1,33	2,38	9,58	257,07	0,07	0,07	2,77	192,98	3,27	6,06	21,77	245,66	0,00	0,00	1,62
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,18	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,66	0,00	0,00	1,62
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,66	0,00	0,00	1,62

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2021

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	900,24	55,49
Material	676,67	41,71
Despesas Administrativas	45,30	2,79
<b>Total</b>	<b>1.622,21</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 178,90%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, abril de 2021 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		
<b>R-1</b>	1.573,29	1,09	<b>R-1</b>	1.932,43	1,00	<b>R-1</b>	2.327,89	1,22
<b>PP-4</b>	1.474,65	1,40	<b>PP-4</b>	1.845,93	1,33	<b>R-8</b>	1.904,37	1,53
<b>R-8</b>	1.413,77	1,60	<b>R-8</b>	1.622,21	1,41	<b>R-16</b>	2.065,76	1,70
<b>PIS</b>	1.085,05	1,13	<b>R-16</b>	1.574,78	1,45			

(\*) 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, abril de 2021 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	
<b>CAL-8</b>	1.883,87	1,69	<b>CAL-8</b>	1.990,48	1,67
<b>CSL-8</b>	1.633,96	1,67	<b>CSL-8</b>	1.756,31	1,62
<b>CSL-16</b>	2.182,99	1,66	<b>CSL-16</b>	2.343,41	1,62
	Custo m <sup>2</sup>	% mês			
<b>RP1Q</b>	1.719,59	0,95			
<b>GI</b>	927,94	1,82			

(\*) 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

Setor de Economia



## Boletim Econômico - Abril de 2021

**Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2021**

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Servente	6,85	0,15
Pedreiro	8,38	0,00
Carpinteiro	8,44	0,12
Armador	8,49	0,12
Eletricista	8,68	0,00
Encanador	8,58	0,00
Pintor	8,69	0,00

**Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2021**

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Engenheiro	52,74	0,00

## Boletim Econômico - Abril de 2021

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2021  
Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,14	8,35	33,96	68,40 *
2	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	46,06	3,88	13,11	24,72
3	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	29,69	3,74	9,64	43,71 *
4	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	215,10	3,68	9,02	17,43
5	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	85,43	3,66	12,79	24,97
6	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	10,23	3,33	10,12	22,51
	CUB- Materiais	R\$/m²	676,67	3,31	13,82	30,05
7	Brita 2	m³	100,58	2,90	5,42	10,55
8	Areia média lavada	m³	104,46	2,58	5,61	10,34
9	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	377,96	2,49	3,88	7,90
10	Concreto FCK=25 MPa	m³	347,09	1,92	7,52	17,18
11	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,75	1,85	7,84	20,61
12	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	132,67	1,78	10,38	22,21
13	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	251,77	1,78	6,32	17,50
	IGP-M -Abril/2021	Índice	1027,21	1,51	9,89	32,02
14	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	136,27	1,27	12,86	63,63 *
15	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	81,42	1,04	11,40	20,25
16	Tinta látex branca PVA	lata	216,80	0,95	7,49	14,75
17	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	19,99	0,91	5,71	12,43
18	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	12,74	0,87	5,03	11,75
19	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	33,26	0,79	10,35	31,77
20	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	47,95	0,67	4,53	14,17
21	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	11,83	0,51	1,11	8,53
22	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	61,19	0,46	14,61	35,44 *
23	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	618,68	0,45	7,86	17,66
24	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	315,03	0,43	8,33	10,98
25	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	75,93	0,34	14,72	24,37
26	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	352,60	-0,04	2,99	13,29
27	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	20,62	-0,10	3,05	8,53

(\*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

## Boletim Econômico - Abril de 2021

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2021  
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,14	8,35	33,96	68,40
2	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm <sup>2</sup>	rolo	136,27	1,27	12,86	63,63
3	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	29,69	3,74	9,64	43,71
4	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	61,19	0,46	14,61	35,44
	IGP-M -Abril/2021	Índice	1027,21	1,51	9,89	32,02
5	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	33,26	0,79	10,35	31,77
	CUB- Materiais	R\$/m <sup>2</sup>	676,67	3,31	13,82	30,05
6	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	85,43	3,66	12,79	24,97
7	Chapa compensado plastificado 18mm	m <sup>2</sup>	46,06	3,88	13,11	24,72
8	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m <sup>2</sup>	75,93	0,34	14,72	24,37
9	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	10,23	3,33	10,12	22,51
10	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	132,67	1,78	10,38	22,21
11	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,75	1,85	7,84	20,61
12	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	81,42	1,04	11,40	20,25
13	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	618,68	0,45	7,86	17,66
14	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	251,77	1,78	6,32	17,50
15	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	215,10	3,68	9,02	17,43
16	Concreto FCK=25 MPa	m <sup>3</sup>	347,09	1,92	7,52	17,18
17	Tinta látex branca PVA	lata	216,80	0,95	7,49	14,75
18	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	47,95	0,67	4,53	14,17
19	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	352,60	-0,04	2,99	13,29
20	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m <sup>2</sup>	19,99	0,91	5,71	12,43
21	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m <sup>2</sup>	12,74	0,87	5,03	11,75
22	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m <sup>2</sup>	315,03	0,43	8,33	10,98
23	Brita 2	m <sup>3</sup>	100,58	2,90	5,42	10,55
24	Areia média lavada	m <sup>3</sup>	104,46	2,58	5,61	10,34
25	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	11,83	0,51	1,11	8,53
26	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m <sup>2</sup>	20,62	-0,10	3,05	8,53
27	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m <sup>2</sup>	377,96	2,49	3,88	7,90

## **ANEXO 04**

# **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**



**FOTO Nº1** – VISTA FRONTAL DO EMPREENDIMENTO QUINTAS DE MARIA III, LOCALIZADO NA ESTRADA MUNICIPAL ANTONIO RAMOS, ALTURA DO Nº 850 – BOM JESUS DOS PERDÕES/SP.



**FOTO Nº2** – VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO EMPREENDIMENTO QUINTAS DE MARIA III, LOCALIZADO NA ESTRADA MUNICIPAL ANTONIO RAMOS, ALTURA DO Nº 850 – BOM JESUS DOS PERDÕES/SP.

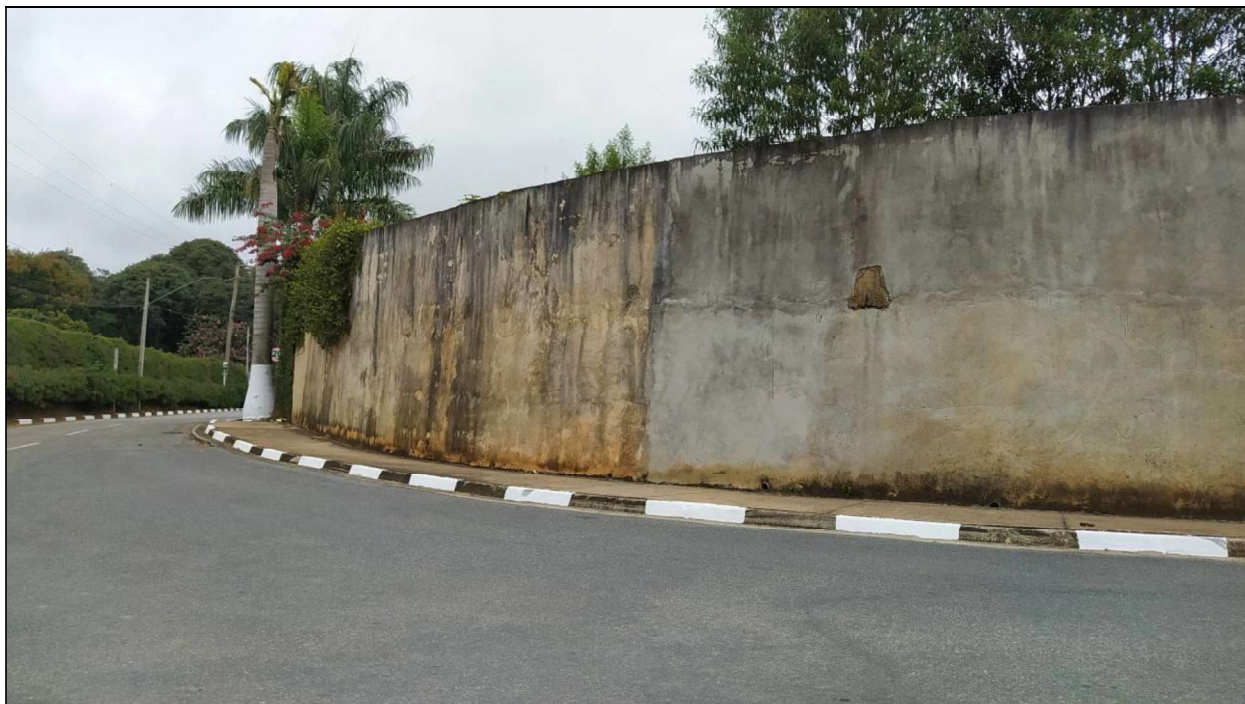




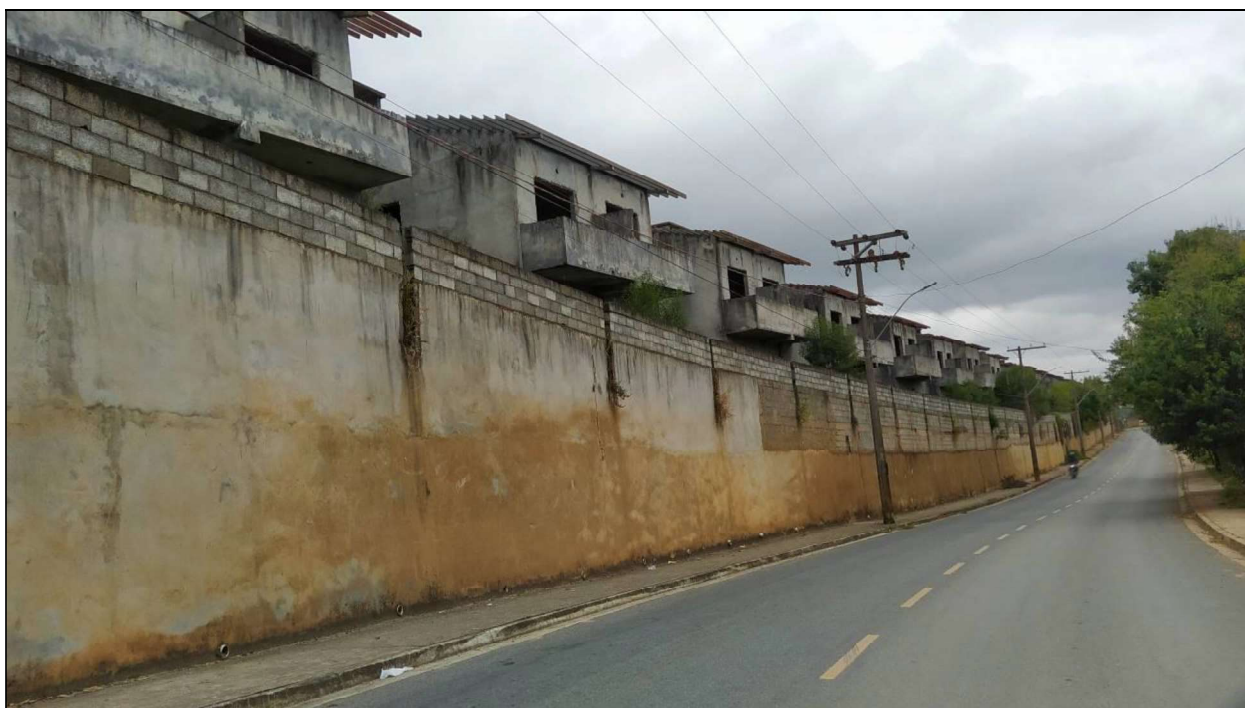
**FOTO Nº3** – VISTA GERAL DO EMPREENDIMENTO QUINTAS DE MARIA III. OBSERVAR O ACESSO DO LADO DIREITO AO RESIDENCIAL TOSCANA.



**FOTO Nº4** – VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL ANTONIO RAMOS COM O MURO DE DIVISA DO EMPREENDIMENTO À DIREITA.



**FOTO N° 5** – OUTRA VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL ANTONIO RAMOS COM O MURO DE DIVISA DO EMPREENDIMENTO À DIREITA.



**FOTO N° 6** – VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL ANTONIO RAMOS COM O MURO DE DIVISA DO EMPREENDIMENTO À ESQUERDA.



**FOTO Nº 7** – VISTA DA DIVISA LATERAL COM O RESIDENCIAL TOSCANA.



**FOTO Nº 8** – OUTRA VISTA DA DIVISA LATERAL COM O RESIDENCIAL TOSCANA.



**FOTO Nº 9 – VISTA PARCIAL DO EMPREENDIMENTO A PARTIR DO RESIDENCIAL TOSCANA.**



**FOTO Nº 10 – VISTA PARCIAL DA DIVISA COM O RESIDENCIAL TOSCANA.**



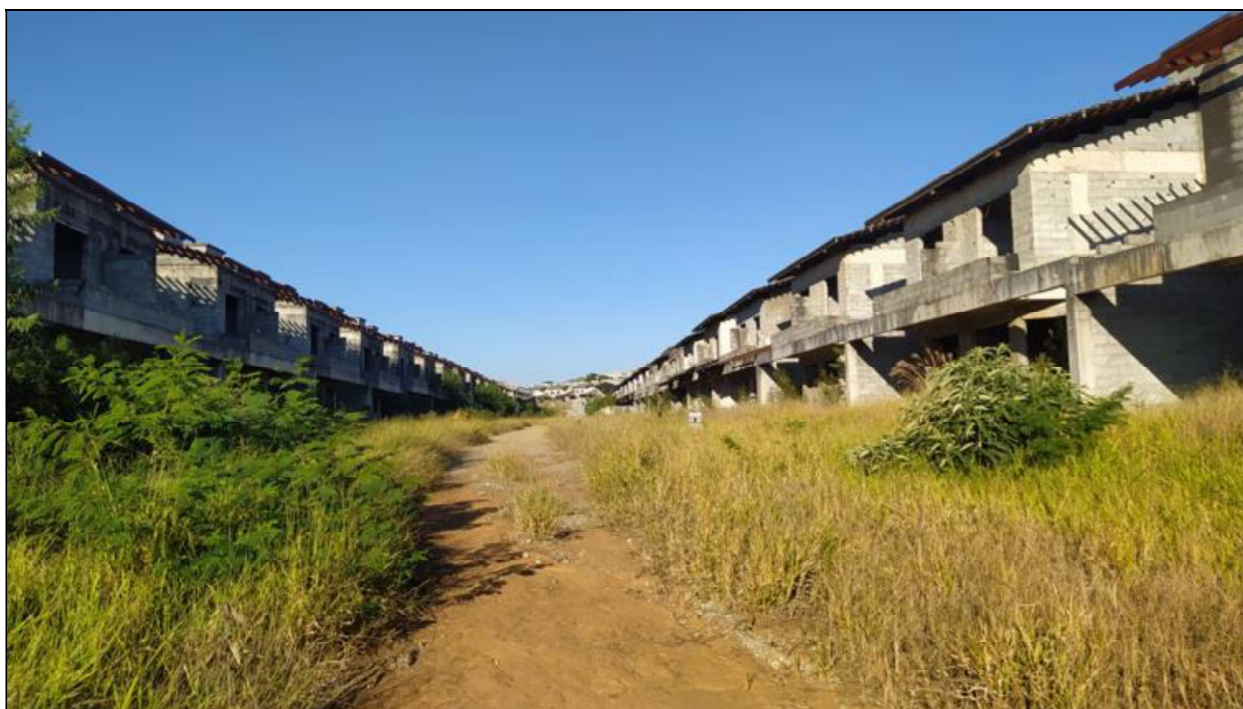
**FOTO N°11** – VISTA PARCIAL DA DIVISA COM O ACESSO AO RESIDENCIAL TOSCANA.



**FOTO N°12** – VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO EMPREENDIMENTO QUINTAS DE MARIA III, LOCALIZADO NA ESTRADA MUNICIPAL ANTONIO RAMOS, ALTURA DO Nº 850 – BOM JESUS DOS PERDÕES/SP. NO DETALHE A PLACA COM O NOME DA VIA.



**FOTO Nº13** – VISTA INTERNA DO EMPREENDIMENTO QUINTAS DE MARIA III.



**FOTO Nº14** – VISTA INTERNA DO EMPREENDIMENTO QUINTAS DE MARIA III. OBSERVAR ACESSO E EDIFICAÇÕES INACABADAS.



**FOTO Nº15** – VISTA GERAL DO EMPREENDIMENTO A PARTIR DAS UNIDADES HABITACIONAIS 1 E 2.



**FOTO Nº16** – VISTA FRONTAL DAS UNIDADES 1 (ESQUERDA) E 2 (DIREITA).

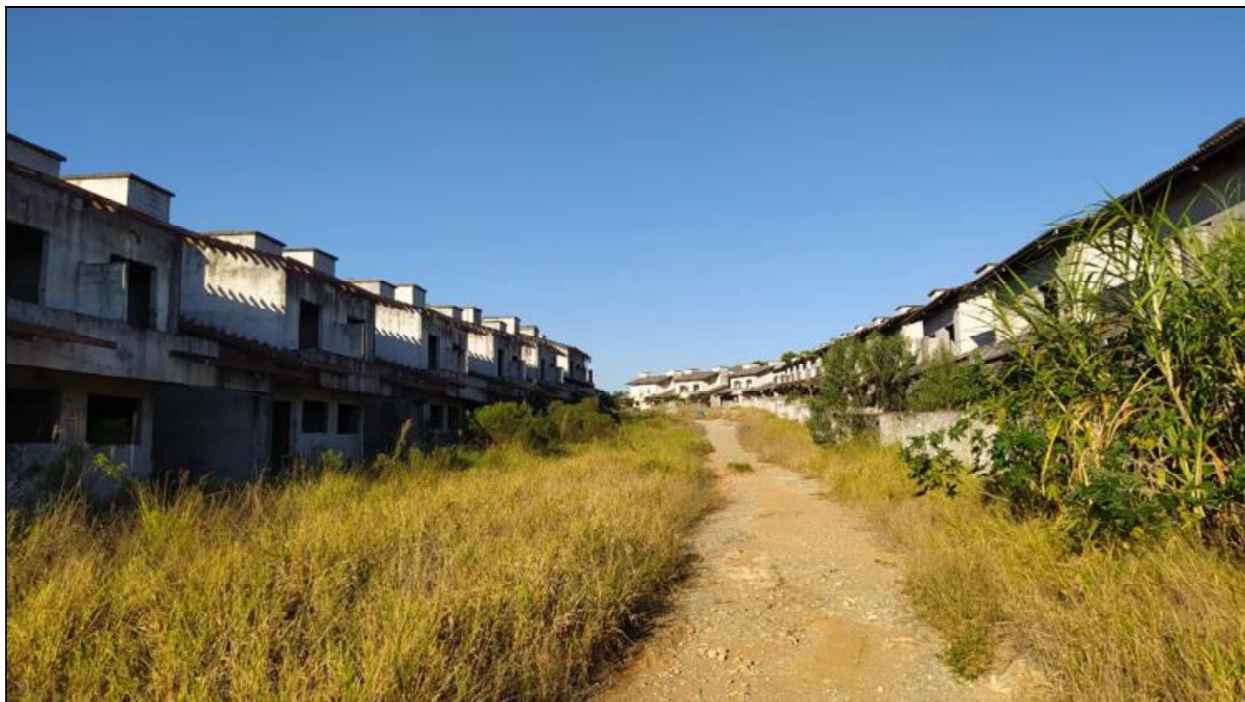


**FOTOS NºS 17 E 18** – VISTA PARCIAL INTERNA DA UNIDADE HABITACIONAL 2.





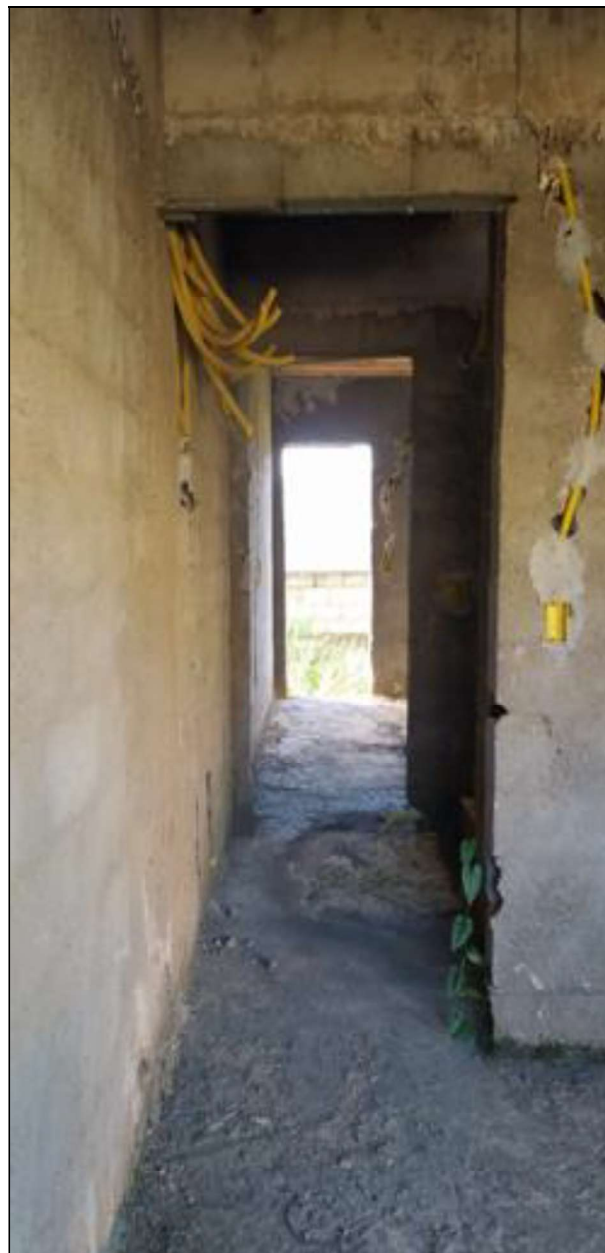
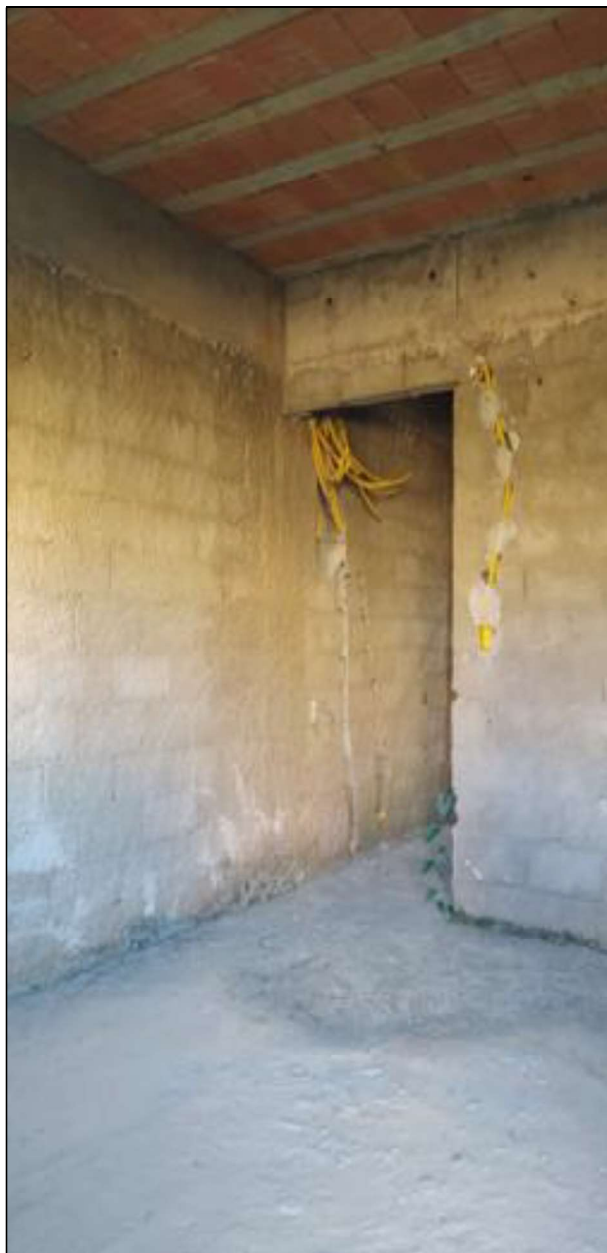
**FOTOS NºS 19 E 20 – VISTAS PARCIAIS INTERNAS DA UNIDADE HABITACIONAL 2.**



**FOTO Nº21** – VISTA PARCIAL DA VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA QUE PERMITE O ACESSO ÀS UNIDADES.



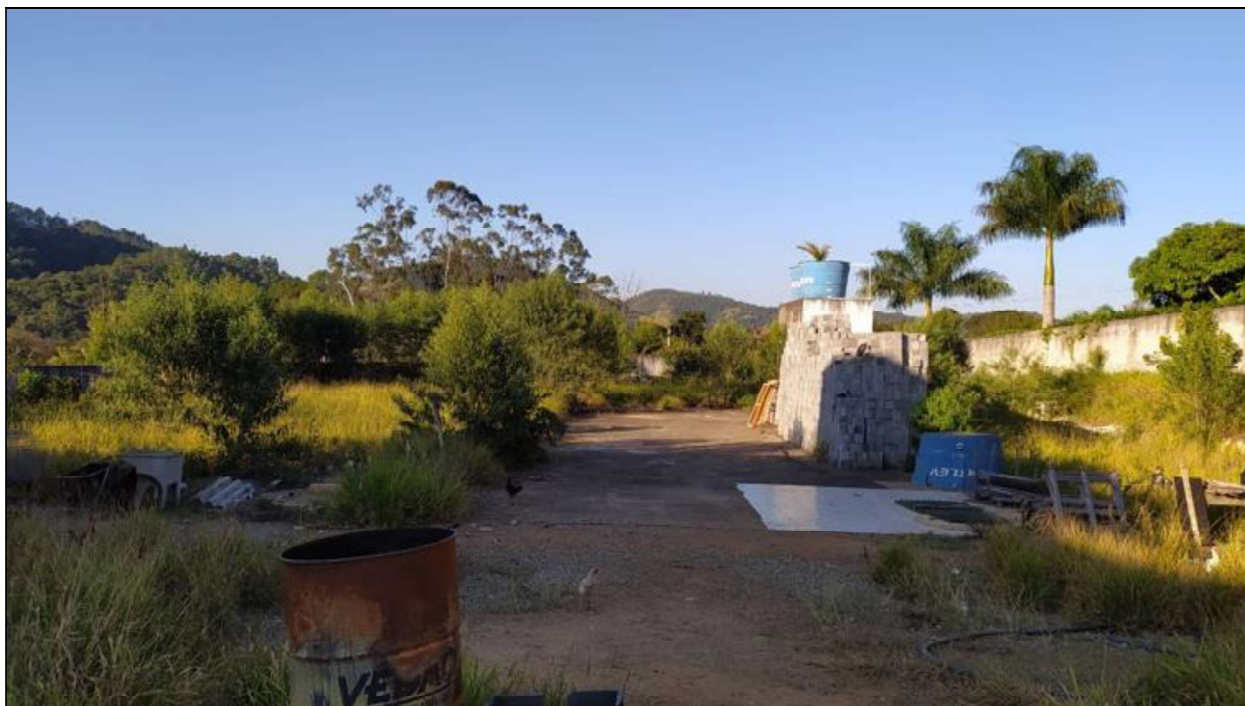
**FOTO Nº22** – VISTA FRONTAL DAS UNIDADES 61 ATÉ 66.



**FOTOS NºS 23 E 24 – VISTAS PARCIAIS INTERNAS DA UNIDADE HABITACIONAL 64.**



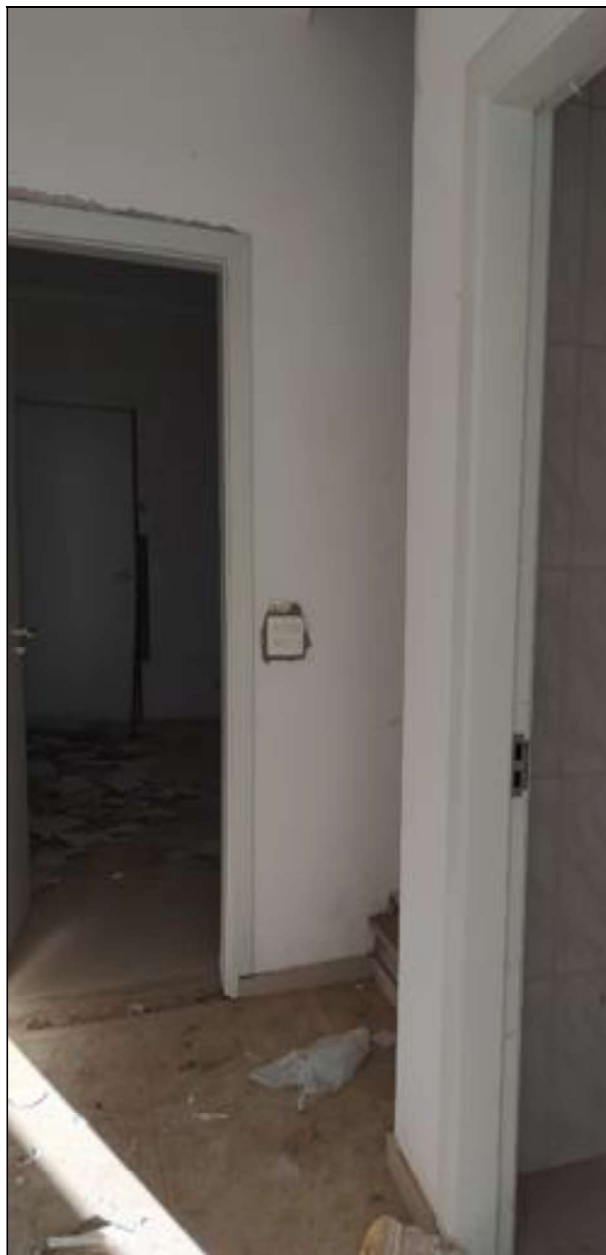
**FOTOS NºS 25 E 26 – OUTRAS VISTAS PARCIAIS INTERNAS DA UNIDADE HABITACIONAL 64.**



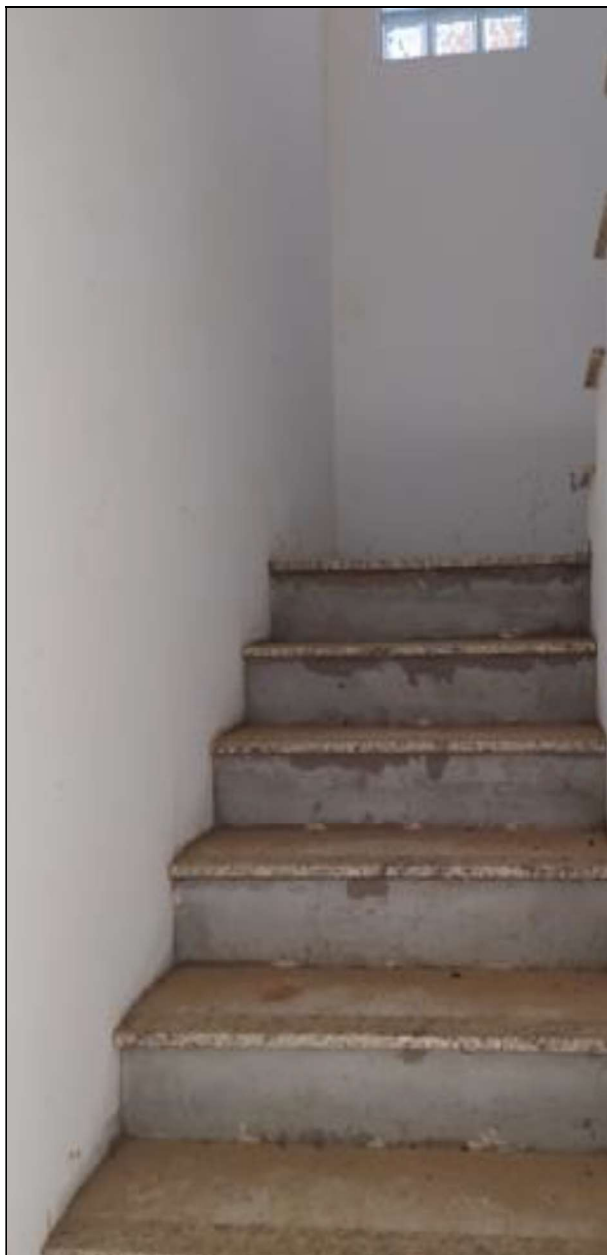
**FOTO Nº27** – VISTA PARCIAL DA FUTURA ÁREA DE LAZER DO CONDOMÍNIO.



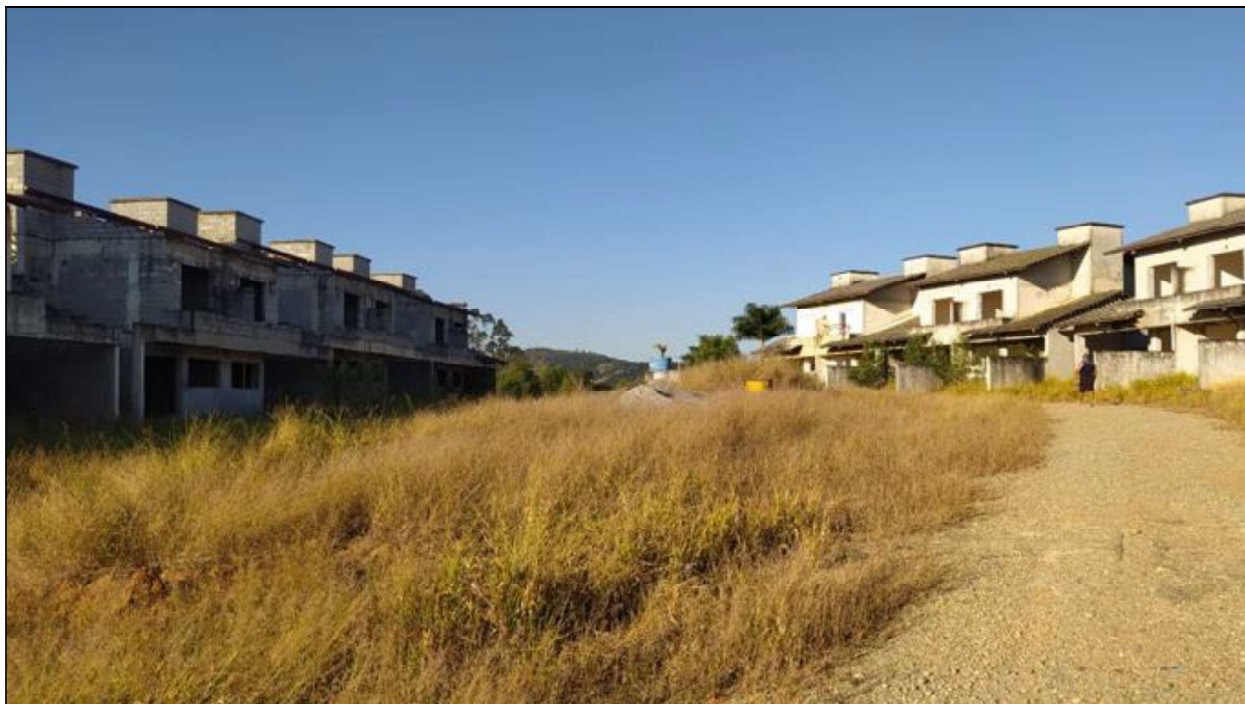
**FOTO Nº28** – VISTA FRONTAL DAS UNIDADES 67 (ESQUERDA) E 68 (DIREITA). A UNIDADE 67 É UTILIZADA COMO MORADIA PELO ZELADOR, SR. EVANDRO. A UNIDADE 68 COMO UNIDADE MODELO.



**FOTOS NºS 29 E 30 – VISTAS PARCIAIS INTERNAS DA UNIDADE HABITACIONAL 68.**



**FOTOS NºS 31 E 32 – OUTRAS VISTAS PARCIAIS INTERNAS DA UNIDADE HABITACIONAL 68.**



**FOTO Nº33** – VISTA PARCIAL DO INTERNA DO EMPREENDIMENTO.



**FOTO Nº34** – VISTA PARCIAL DE UMA UNIDADE COMPREENDIDA ENTRE AS DE NºS 70 E 101.





**FOTOS NºS 35 E 36 – VISTAS PARCIAIS INTERNAS DE UMA UNIDADE COMPREENDIDA ENTRE AS DE NºS 70 E 101.**



**FOTOS NºS 37 E 38 – OUTRAS VISTAS PARCIAIS INTERNAS DE UMA UNIDADE  
COMPREENDIDA ENTRE AS DE NºS 70 E 101.**



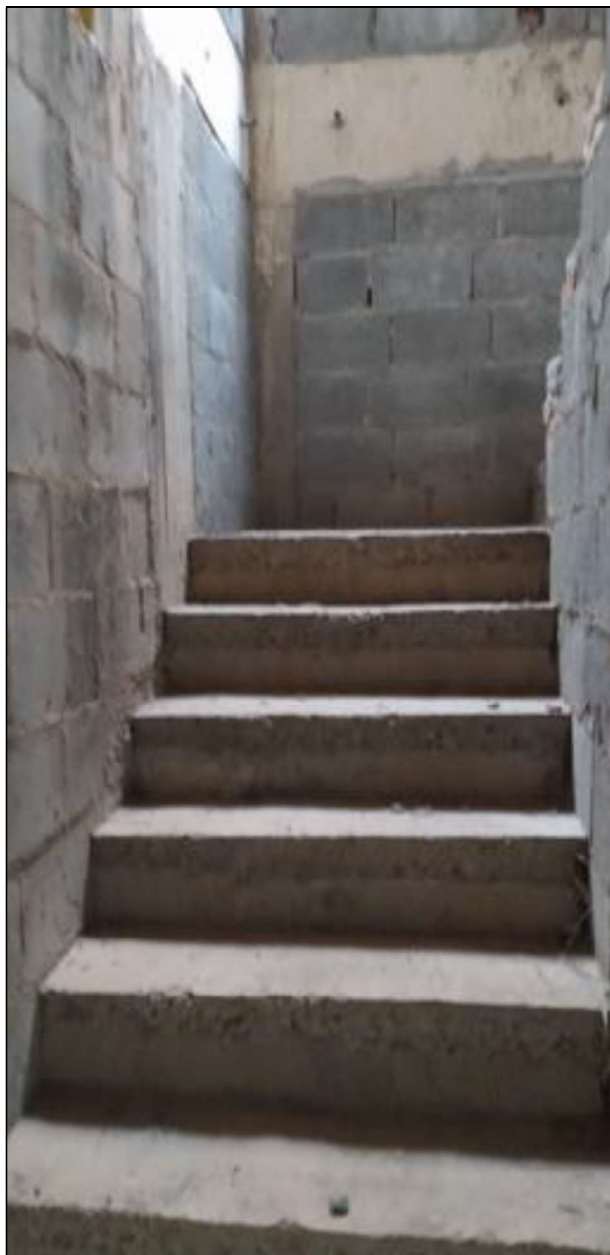
**FOTO Nº39** – VISTA PARCIAL DO EMPREENDIMENTO ENTRE AS UNIDADES HABITACIONAIS NºS 103 E 136.



**FOTO Nº40** – VISTA PARCIAL DE UMA UNIDADE COMPREENDIDA ENTRE AS DE NºS 103 E 136.



**FOTOS NºS 41 E 42 – VISTAS PARCIAIS INTERNAS DE UMA UNIDADE COMPREENDIDA ENTRE AS DE NºS 103 E 136.**



**FOTOS NºS 43 E 44 – OUTRAS VISTAS PARCIAIS INTERNAS DE UMA UNIDADE  
COMPREENDIDA ENTRE AS DE NºS 103 E 136.**



**FOTO Nº45** – VISTA GERAL DO EMPREENDIMENTO A PARTIR DAS UNIDADES HABITACIONAIS 133 E 134.



**FOTO Nº46** – VISTA DAS UNIDADES HABITACIONAIS 135 (ESQUERDA) E 136 (DIREITA).