

Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

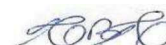
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA
VARACÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA BRANCA – SP**

PROCESSO Nº 1000741-12.2019.8.26.0534

MARIANA BERLINGIERI MARDEGAN, brasileira, perita judicial, engenheira civil, nomeada e compromissada nos autos da **Carta Precatória Cível – atos executórios**, requerida por **R.M.S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS TÊXTEIS EIRELI (RECNEV INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS TÊXTEIS LTDA) E OUTROS**, em face a requerente **ABRASIL SECURITIZADORA LTDA (ABRASIL FOMENTO COMERCIAL LTDA)**, em curso neste juízo, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões no seguinte

LAUDO

BEMAX ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA



Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Chácara localizada na Avenida Joaquim Vieira da Silva Filho, s/n, situado no bairro Cachoeira, na cidade de Santa Branca, SP, com área de terreno de 20.062,475m² (sob matrícula nº 11.427), área de terreno 1.775,547m² (sob matrícula nº 11.336) e área edificada total não averbada de, aproximadamente, 138,00m², Proprietária Marcia de Souza RG nº 23.803.910-9, do 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Santa Branca - SP.

Valor total do Imóvel:

VT = R\$305.000,00

(Trezentos e Cinco mil reais)

Data Base: Junho de 2020

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

1. - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Ação

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – ATOS EXECUTÓRIOS

1.1.1 – Da Ação

Os imóveis objetos da presente lide tem por finalidade declarada a penhora dos mesmos, apurando o seu valor de venda no mercado atual.

1.2 - Requerente

ABRASIL SECURITIZADORA LTDA (ABRASIL FOMENTO COMERCIAL LTDA)

1.3 - Requerido

R.M.S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS TÊXTEIS EIRELI (RECNEV INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS TÊXTEIS LTDA) E OUTROS

1.4 - Objetivo

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado dos seguintes imóveis: chácara localizada na Avenida Joaquim Vieira da Silva Filho, s/n, situado no bairro Cachoeira, na cidade de Santa Branca, SP, com área de terreno de 20.062,475m² (sob matrícula nº 11.427) e área edificada total de, aproximadamente, 138,00m² (não averbada), e área de terreno 1.775,547m² (sob matrícula nº 11.336), cuja proprietária é **Marcia de Souza RG nº 23.803.910-9**, do 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Santa Branca - SP.

Os imóveis relacionados nas matrículas acima possuem inscrição no **INCRA** sob o nº **635.162.00.027-1**, Número de Inscrição na Receita Federal (**NIRF**) sob a numeração **4.603.310-6** e inscrição no Sistema de Cadastro Ambiental Rural (**SICAR**) sob o nº **35460090000709**, que remete ao devido cadastramento nos órgãos referentes as propriedades rurais.

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

2. - VISTORIA

A vistoria no imóvel foi efetuada no dia 12 de junho de 2020, às 14:00 hrs.

2.1 – Características da Região

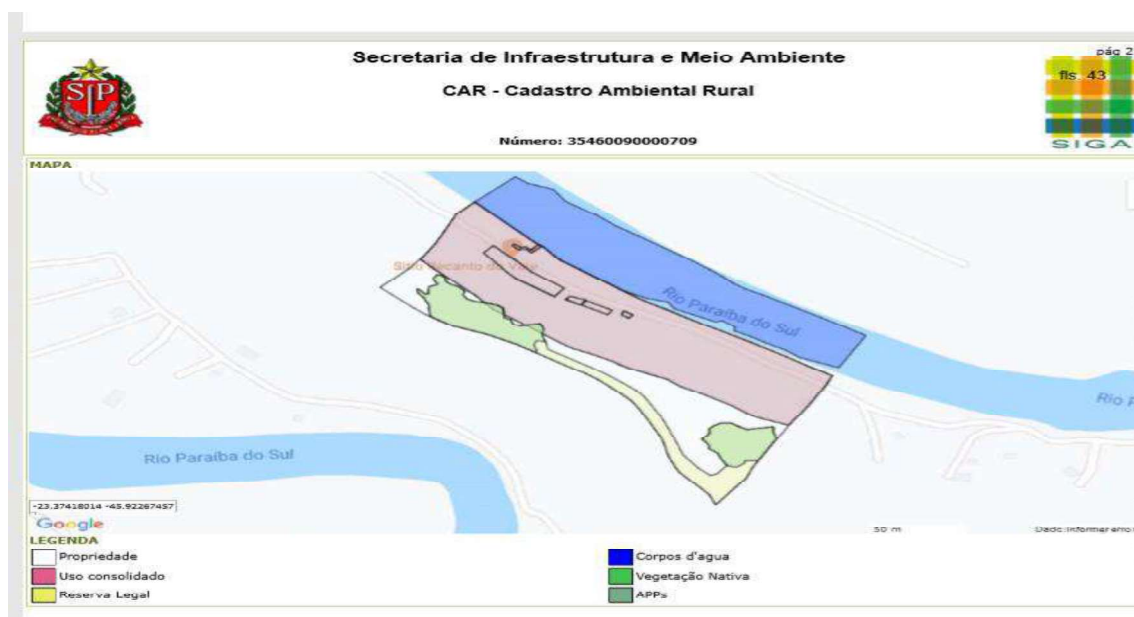
O município de Santa Branca, localizado no Vale do Paraíba, é banhado pelo curso superior do Rio Paraíba do Sul, possui clima temperado com inverno seco e média em torno de 17,5°. Possui relevo montanhoso e pertence a Serra do Mar.

O imóvel avaliando está posicionado em região de uso rural, o qual localiza-se no bairro Cachoeira, e tem como acesso principal a Avenida Joaquim Vieira da Silva Filho e a Avenida Maria T. Couto de Oliveira. De maneira genérica a região possui baixa densidade de edificações, vias dotadas de baixo fluxo de veículos e pessoas.

Na região predominam imóveis residenciais caracterizados na sua maioria, por casas térreas e assobradadas de padrão médio. Possui pouco comércio pois localiza-se na zona rural da cidade de Santa Branca.

2.2 – Mapa de Localização

Imóvel objeto da ação, localizado na Avenida Joaquim Vieira da Silva, s/n.



Fonte: SICAR

ABSO

Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com



Fonte: Google Maps

O imóvel possui as seguintes coordenadas geográficas:

- em relação a latitude: -23.373793 (23°22'25.7''S);

- em relação a longitude: -45.922084 (45°55'19.5''W).

2.3 – Infraestrutura Pública

A região dispõe somente de energia elétrica, como principal melhoramento público.

2.4 – Serviços Comunitários

O imóvel avaliando, está inserido em bairro da zona rural do município de Santa Branca, com a proximidade de, aproximadamente 5,5 km do centro da cidade, onde localiza-se bancos, comércio, e outros serviços essenciais.

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

2.5 – Topografia

No que concerne a topografia, os imóveis avaliados apresentam-se com topografia em aclave (imóvel sob matrícula nº 11.427) planejado em um platô acima do nível do greide (Avenida Joaquim Vieira da Silva) para a construção da edificação existente, e topografia em declive (imóvel sob matrícula nº 11.336), com solo firme e seco.

2.6 – Características do Imóvel

2.6.1 – Terreno

O imóvel das matrículas sob o nº11.427 e nº11.336, apesar de possuírem matrículas distintas não podem sofrer desmembramento pois deve obedecer a Fração Mínima de Parcelamento estabelecida na Lei Federal nº 5.868/72 (Fração Mínima de Parcelamento – FMP - é a área mínima fixada para cada município, que a lei permite desmembrar, para constituição de um novo imóvel rural, desde que o imóvel original permaneça com área igual ou superior à área mínima fixada).

SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL											
ÍNDICES BÁSICOS DE 2013											
Relação Alfabética				SR 08 - SÃO PAULO							
UNIDADE GEOGRÁFICA			ZP	MOD. FISC.	ZTM	FMP	LM.	SITUAÇÃO CADASTRAL		SUPER. TERRIT.	ÁREAS ESPECIAIS
CÓDIGO MUNICÍPIO	NOME DO MUNICÍPIO		MRG	(ha)	IE 50/97	(ha)	EST. (ha)	IMÓVEIS	ÁREA (ha)	(km²)	
3546009	SANTA BRANCA		050	3	20	A2-2	2	30	454	22.424,9	272,2

Possuem dimensão classificada como pequena (até quatro módulos fiscais), exploração com finalidade de lazer (veraneio). A parte sob o nº11.336 confronta com a Faixa de Terras da União, pela Linha Limite dos Terrenos Marginais que é banhado pelo Rio Paraíba do Sul.

Este documento é um produto digital gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental da BEMAX Engenharia e Consultoria Ltda. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020745-42.2019.8.26.0924 e código 87A34008.

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

2.6.1.1 – Terreno sob a matrícula nº 11.427

O terreno, sob matrícula nº 11.427, possui formato irregular, com área de 20.062,475m², com as seguintes medidas e confrontações: “Inicia-se no vértice 22-A, localizado na margem esquerda da Avenida Joaquim Vieira da Silva Filho; deste segue por divisa de cerca de arame, confrontando com a Avenida Joaquim Vieira da Silva Filho, até o vértice 30-A, com os seguintes azimutes e distâncias: 122°24'12” e 8,944 metros até o vértice 23-A; 111°34'18” e 19,586 metros até o vértice 24; 115°38'47” e 30,237 metros até o vértice 25; 114°33'20” e 17,689 metros até o vértice 26; 114°45'52” e 14,347 metros até o vértice 27; 113°40'40” e 28,270 metros até o vértice 28; 122°48'24” e 25,022 metros até o vértice 29; 119°17'40” e 25,741 metros até o vértice 30; 129°05'59” e 1,490 metros até o vértice 30-a; deste deflete à direita e segue com o azimute de 215°24'10” e a distância de 144.417 metros até o vértice 58-A, confrontando com área desmembrada (matrícula 11.425); deste segue por divisa de cerca de arame, confrontando com a propriedade de Cobayaxi Empreendimentos Imobiliários Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 339°22'07” e 0,947 metro até o vértice 59; 332°22'18” e 46,512 metros até o vértice 60; 323°25'33” e 15,843 metros até o vértice 61; 313°33'49” e 30,945 metros até o vértice 62; 311°03'25” e 15,373 metros até o vértice 63; 305°15'15” e 15,334 metros até o vértice 64; 302°06'48” e 20,713 metros até o vértice 65; 300°25'06” e 27,415 metros até o vértice 65-A; deste deflete à direita e segue, confrontando com a área desmembrada (matrícula 11426), até o vértice inicial 22-A, com o azimute de 33°23'24” e na distância de 102,904 metros, encerrando uma área de 20.062,475m²”.

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

2.6.1.2 – Terreno sob a matrícula nº 11.336

O terreno, sob matrícula 11.336, possui formato irregular, com área de 1.775,547m², com as seguintes medidas e confrontações: “Inicia-se no vértice C, de coordenadas UTM E: 408.733,779m e N:7.415.514,878m, localizado no limite da Faixa de Terras da União; deste segue confrontando com a Faixa de Terras da União, pela Linha Limite dos Terrenos Marginais (LLTM), até o vértice I, com os seguintes azimutes e distâncias 136°41’39” e 20,449 metros até o vértice D; 133°33’58” e 67,163 metros até o vértice E; 125°31’27” e 9,930 metros até o vértice F; 137°50’39” e 28,117 metros até o vértice G; 121°34’19” e 12,201 metros até o vértice H; 125°43’30” e 71,684 metros até o vértice I; deste segue por divisa de cerca de arame, confrontando com a Avenida Joaquim Vieira da Silva Filho, até o vértice A, com os seguintes azimutes e distâncias: 292°15’02” e 24,658 metros até o vértice J; 302°29’42” e 20,865 metros até o vértice K; 297°13’23” e 11,995 metros até o vértice L; 306°22’35” e 17,647 metros até o vértice M; 308°23’10” e 23,348 metros até o vértice N; 311°02’01” e 21,651 metros até o vértice O; 313°32’20” e 17,332 metros até o vértice P; 316°31’15” e 15,212 metros até o vértice Q; 313°44’15” e 19,064 metros até o vértice R; 308°27’52” e 19,750 metros até o vértice S; 313°14’32” e 19,570 metros até o vértice A; deste segue por divisa de cerca de arame, confrontando com a propriedade de Sebastião de Siqueira Porto e Zulmira Melleiro Porto, até o vértice C, com os seguintes azimutes e distâncias: 18°21’47” e 0,755 metro até o vértice B; 44°02’49” e 11,478 metros até o vértice C; ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de 1.775,547m²”.

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

2.6.2 – Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito, do item 2.6.1.1, existe edificada uma residência com características aparentemente unifamiliares, pois não foi possível a entrada na moradia. Possui uma área de lazer (churrasqueira) e vagas de garagem descobertas para aproximadamente 8 carros e 1 vaga de garagem coberta.

A edificação possui uma área construída total, de aproximadamente 138,00m² com a seguinte divisão: área de lazer (churrasqueira) com cerca de 41,00 m²; imóvel com características residenciais com estado de conservação regular e padrão construtivo médio, com construção em torno de 69,00 m²; e outra edificação com características residenciais com estado de conservação ruim e padrão construtivo mínimo, apresentando idade média de 25 anos e próximo de 28,00 m² de área construída.

Como somente foi possível a averiguação externa, o imóvel com estado de conservação regular é de alvenaria, revestimento externo com reboco, massa corrida e pintura látex, esquadrias de ferro e madeira.

A área de churrasqueira possui piso com revestimento em lajota, paredes de alvenaria sem revestimento externo, cobertura de telhas de barro.

O imóvel com estado de conservação ruim é de alvenaria, porém sem nenhum tipo de revestimento externo, com esquadrias de madeira.

Abaixo estão anexadas fotos referentes as construções descritas acima:

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com



Foto 1 – Vista da Área de Lazer (churrascueira)



Foto 2 – Construção com estado de conservação regular

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com



Foto 3 – Construção com estado de conservação ruim

2.6.3 – Fotografias do Local

As fotografias apresentadas a seguir ilustram as características do imóvel objeto da avaliação:

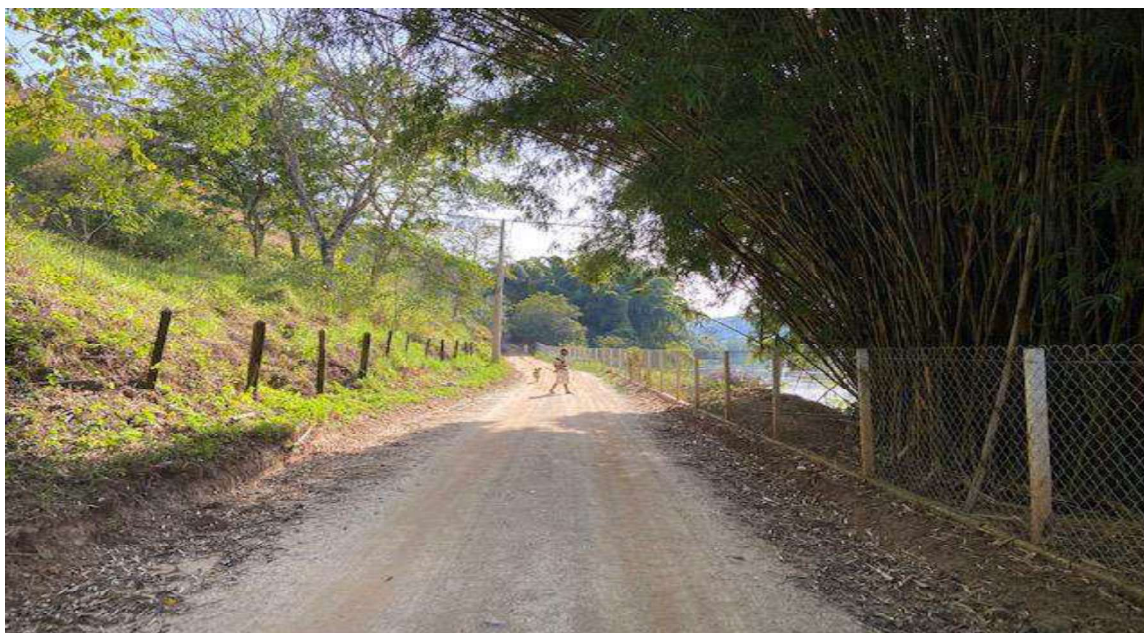


Foto 1 - Vista do logradouro (Avenida Joaquim Vieira da Silva)

BEMAX ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com



Foto 2 - Placa de Identificação do logradouro Avenida Joaquim Vieira da Silva



Foto 3 – Vista de um dos vértices de confronto do imóvel

Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

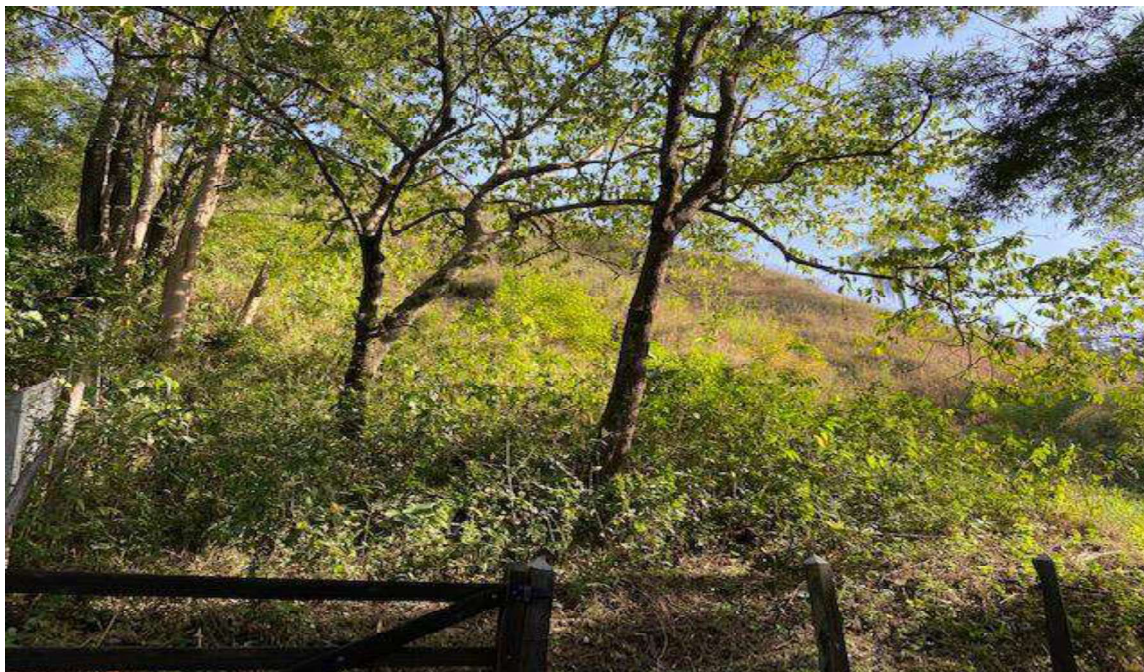


Foto 4 – Vista do imóvel

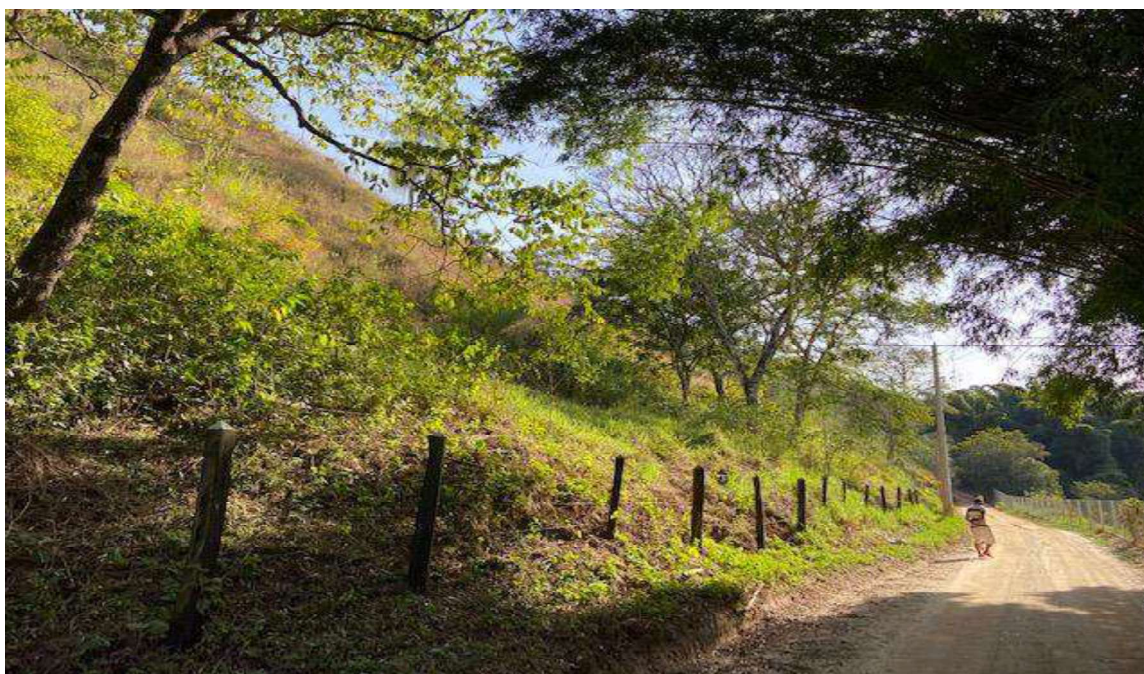


Foto 5 – Vista do imóvel

Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

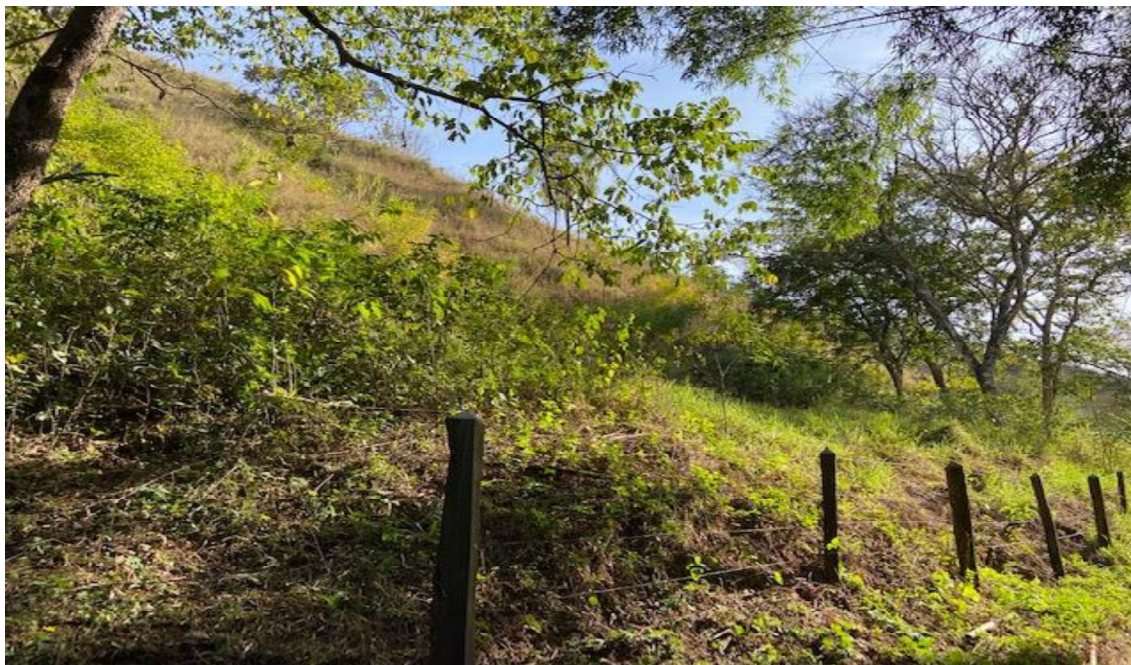


Foto 6 – Vista do imóvel

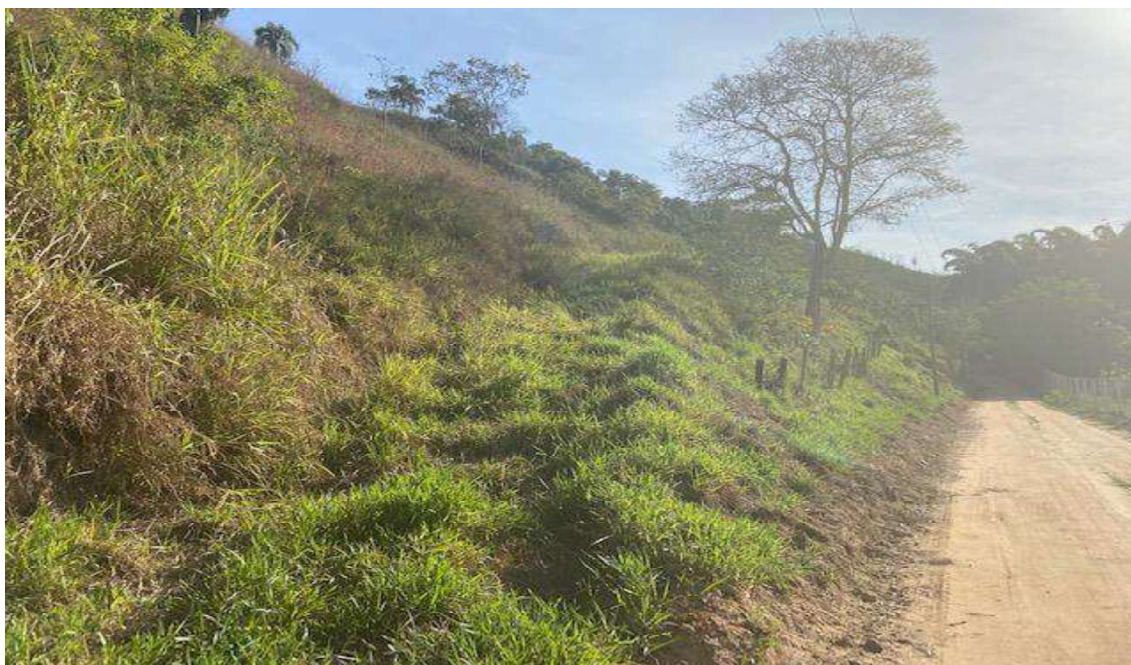


Foto 7 – Vista do imóvel

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com



Foto 8 – Vista do imóvel



Foto 9 – Vista do imóvel

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

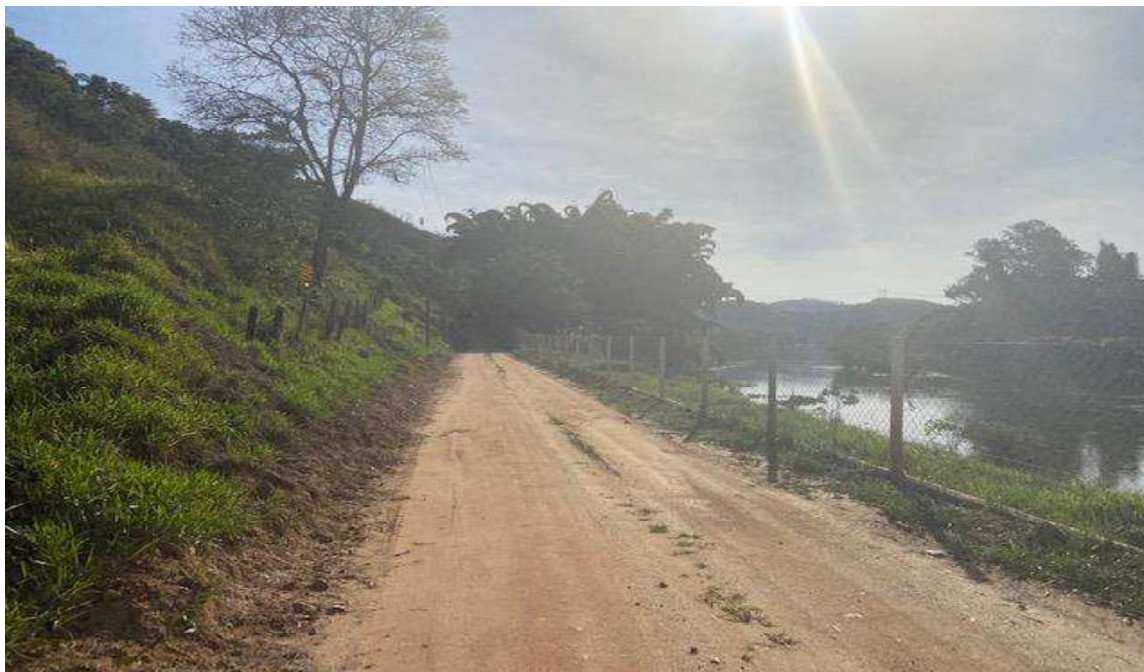


Foto 10 – Vista do imóvel



Foto 11 – Vista do acesso a área edificada

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com



Foto 12 – Vista da área edificada



Foto 13 – Vista da área destinadas a possíveis vagas de garagem

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com



Foto 14 – Vista do logradouro



Foto 15 – Vista da área edificada

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com



Foto 16 – Fachada da área edificada com estado de conservação ruim



Foto 17 – Vista da vaga coberta

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com



Foto 18 – Vista da área edificada com estado de conservação regular



Foto 19 – Fachada da área edificada com estado de conservação regular

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com



Foto 20 – Fachada da área edificada com estado de conservação regular



Foto 21 – Vista da área de lazer (churrasqueira)

Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com



Foto 22 – Entrada para a área edificada (Entrada 1)



Foto 23 – Entrada para a área edificada (Entrada 2)

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

3. – METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método evolutivo, baseado na conjugação de dois métodos sendo para a determinação do valor de terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”, cuja definição é encontrada na NBR 14.653 – 1 (Norma Brasileira para Avaliações de Bens – Parte 1)

Este método 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 pelo processo de homogeneização por fatores ou inferência estatística.

No caso do nosso trabalho foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado baseado no processo de inferência estatística com adoção de modelo de regressão múltipla para determinação do valor do terreno. Para a obtenção do valor da benfeitoria foi aplicado o método evolutivo.

O método evolutivo é aquele utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas. Em nosso laudo, utilizaremos o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), referente ao mês de junho/2020, praticado pelo SindusCon/SP (Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo).

3.1 – Critérios para a determinação do valor total do terreno do imóvel

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, para determinação do valor do terreno, foi dado ênfase à procura de imóveis assemelhados, objetivando a avaliação pelo Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, através da análise estatística por regressão múltipla e método dos mínimos quadrados.

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

Para a determinação do valor total básico que reflita a realidade mercadológica da região do imóvel avaliando pesquisou-se junto a diversas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes ao do imóvel, preferentemente contemporâneos.

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se elementos comparativos de oferta para venda, cujas características geométricas dos lotes constam da pesquisa de mercado em anexo.

De posse dos dados mercadológicos efetuou-se os cálculos estatísticos para obtenção do valor total do imóvel (vide anexo I).

3.1.1 – Coleta de dados

A coleta de dados foi realizada no entorno do imóvel avaliando, percorrendo-se a circunvizinhança, obtivemos informações junto a proprietários e/ou imobiliárias e através de contatos telefônicos, resultando numa amostra com 15 (Quinze) elementos, sendo todos usados para cotejo e todos provenientes de oferta. Foram examinados, preliminarmente, os seguintes atributos que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compor os modelos matemáticos:

- a) Valor total dos imóveis ofertados (R\$): **VALOR TOTAL;**
- b) Área de terreno dos imóveis (m²): **A_TERRENO;**
- c) Topografia - plana (1) ou acline/declive (0): **TOPOGRAFIA.**

3.1.2 – Modelo

O tratamento dos dados foi realizado por Inferência Estatística (Anexo I), com o número de dados de mercado coletados de 19 (Dezenove) no total (Anexo I) e com número de dados aproveitados de 15 (Quinze).

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

O modelo encontrado apresentou um coeficiente de correlação de **0,8942 (85,42%)**, representando o grau de ajustamento da equação de regressão com respeito aos dados de mercado levantados.

Da pesquisa realizada, ficaram selecionados os atributos paramétricos, destacados dos demais, por serem mais representativos na formação do modelo matemático, o qual infere o valor do imóvel avaliando.

Para a investigação do comportamento do mercado como ferramenta de cálculo foi utilizado o software de modelagem de dados denominado SisDEA HOME (Regressão Linear e Não Linear Múltipla).

A melhor equação de regressão que explica o valor total dos imóveis correlacionados nas matrículas sob os nº 11.336 e nº 11.427, é abaixo indicada:

$$\text{Valor total} = -546386,3098 + 86066,31621 * \text{Topografia} + 83669,23013 * \ln(\text{Área Terreno})$$

Onde:

Valor total = Valor total dos imóveis em Reais (R\$);

Topografia = Se a topografia do imóvel é plana (1) ou acline/declive (0);

Área Terreno = Área total do terreno (m²).

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14.653-3 (Avaliação de Bens – Imóveis Rurais), verificando-se sua significância e confiabilidade, permitido a aprovação dos modelos inferidos como explicativo.

3.1.3 – Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação mede o grau de explicação do modelo para com o comportamento de um fenômeno observado através das variáveis integrantes da equação de regressão.

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

No caso presente, o coeficiente de determinação é de **0,7995982** significando que o modelo responde por **79,96%** da regularidade do mercado na formação dos preços de oferta, restando **20,04%** atribuíveis a outras variáveis não tão significativas e contraditórias, a erros acidentais de medidas.

A análise individuada da coerência das variáveis consideradas no modelo inferido indica:

- **TOPOGRAFIA:** Quando a topografia for plana, seu valor será maior do que quando acive/declive;
- **ÁREA DE TERRENO:** Quanto maior for a área de terreno do imóvel, maior será seu valor total;

3.1.4 – Determinação do Valor Total do Terreno

De acordo com o modelo matemático inferido, têm-se os Intervalos de confiança do valor do imóvel avaliando:

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
R\$289.587,09	R\$ 254.572,22	R\$ 324.601,95

O valor do imóvel (VALOR_TERRENO) foi obtido através da aplicação do modelo estatístico retro mencionado, no seu limite médio, o que resultou o seguinte valor:

- Valor médio calculado = R\$289.587,09: (Duzentos e Oitenta e Nove Mil e Quinhentos e Oitenta e Sete Reais e Nove Centavos)
- Valor mínimo calculado = R\$254.572,22: (Duzentos e Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos e Setenta e Dois Reais e Vinte e Dois Centavos)
- Valor máximo calculado = R\$324.601,95: (Trezentos e Vinte e Quatro Mil e Seiscentos e Um Reais e Noventa e Cinco Centavos)

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

Por possuir baixa liquidez e pelas condições do mercado recessivas, avaliou-se o imóvel dentro do intervalo do campo de arbítrio (amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada), valor este, permitido pela NBR 14.653

Para o valor do imóvel foi adotado o valor mínimo calculado:

VALOR_TERRENO = R\$254.572,22: (Duzentos e Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos e Setenta e Dois Reais e Vinte e Dois Centavos)

3.2 – Especificação da Avaliação

3.2.1 – Fundamentação

Em obediência ao que prescreve a NBR 14.653-3/2019 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – **TABELA 2** – Grau de Fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua):

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

Tabela 2 –Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas às variáveis consideradas influenciadoras <i>a priori</i>	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Composição da amostra efetivamente utilizada	Não são utilizadas opiniões de valor	Não são utilizadas opiniões de valor	Menos de 50% da amostra é constituída por opiniões de valor	3
4	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
7	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

Ainda de na **Tabela 3** – Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	18	11	7	21
Itens obrigatórios	2, 3, 6 e 7 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 3, 6 e 7 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Atingimos no presente laudo a somatória de **21** pontos, conforme notas na tabela 3, assim iremos enquadrá-lo de acordo com a tabela 2 em **GRAU III** de fundamentação.

3.2.2 – Precisão

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-3/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – **TABELA 6** – Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em Torno do Valor Central da Estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Nota 1: Observar item 9.1 na NBR 14.653 – 3 (Generalidades)

Nota 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Atingimos no presente laudo, a amplitude máxima do intervalo de confiança de **24,18%**, intervalo menor que 30%, portanto iremos enquadrá-lo em **GRAU III** de precisão.

Este documento é cópia do original em 28/06/2020 às 16:00, sob o número WSBFR20700043900. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020745-42.2019.8.26.0224 e código 87A3448C.

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

3.3 – Critérios para a determinação do valor das benfeitorias

Para a determinação do valor das benfeitorias, será adotado o método evolutivo, que nos indicará somente o valor de mercado da edificação. Precisaremos somar o valor do terreno em terra nua, como se nada ali estivesse construído, para obter o valor de mercado justo e correto do imóvel.

Levantaremos os custos envolvidos em se construir um imóvel idêntico com as mesmas características contidas no imóvel avaliando, e faremos a depreciação através de uma tabela indicada pela Norma Técnica. A depreciação será feita levando-se em consideração o estado de conservação e a idade aparente do imóvel.

Portanto os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos constantes no estudo acima citado vinculados ao valor do R8N do Sinduscon, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela a seguir:

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Valores			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-Residencial	1.1 - Barraco	1.1.1- Padrão Rustico	0.070	0.105	0.140	
		1.1.1-Padrão Simples	0.153	0.181	0.209	
	1.2-Casa	1.2.1-Padrão Rustico	0.419	0.488	0.558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0.572	0.670	0.767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0.781	0.914	1.046	
		1.2.4-Padrão Simples	1.060	1.228	1.395	
		1.2.5-Padrão Médio	1.409	1.612	1.814	
		1.2.6-Padrão Superior	1.828	2.065	2.302	
		1.2.7-Padrão Fino	2.316	2.832	3.349	
		1.2.8-Padrão Luxo	Acima de 3.363			
	1.3- Apartamento	1.3.1-Padrão Econômico	0.698	0.907	1186	
		1.3.2-Padrão Simples	sem elevador	1.200	1.472	1.744
			com elevador	1.465	1.709	1.953
		1.3.3-Padrão Médio	sem elevador	1.758	2.030	2.302
			com elevador	1.967	2.239	2.512
		1.3.4-Padrão Superior	sem elevador	2.316	2.588	2.860
			com elevador	2.526	2.798	3.070
		1.3.5-Padrão Fino	3.084	3.565	4.046	
1.3.6-Padrão Luxo	Acima de 4.060					
2-Comercial- Serviço- Industrial	2.1-Escritório	2.1.1-Padrão Econômico	0.698	0.907	1.116	
		2.1.2-Padrão Simples	sem elevador	1.130	1.402	1.674
			com elevador	1.395	1.639	1.884
		2.1.3-Padrão Médio	sem elevador	1.688	1.926	2.163
			com elevador	1.898	2.135	2.372
		2.1.4-Padrão Superior	sem elevador	2.177	2.379	2.581
			com elevador	2.386	2.658	2.930
	2.1.5-Padrão Fino	2.944	3.565	4.186		
	2.1.6-Padrão Luxo	Acima de 4.200				
	2.2-Galpão	2.2.1-Padrão Econômico	0.279	0.419	0.558	
		2.2.2-Padrão Simples	0.572	0.844	1.116	
		2.2.3-Padrão Médio	1.130	1.542	1.953	
2.2.4-Padrão Superior		Acima de 1.967				
3-Especial	3.1-Cobertura	3.1.1-Padrão Simples	0.070	0.140	0.209	
		3.1.2-Padrão Médio	0.223	0.286	0.349	
		3.1.3-Padrão Superior	0.363	0.530	0.698	

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

3.3.1 – Depreciação pelo Obsolescimento:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o método ROSS-HEIDECK que combina as condições da idade da edificação com o estado de conservação.

O fator de obsolescimento e estado de conservação será determinado pela expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2.

De acordo com o aludido trabalho o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A * Vu * Foc$$

onde:

VB = Valor da Benfeitoria;

A = Área total construída;

Vu = Valor unitário da construção;

Foc = Depreciação pela idade da construção.

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

Assim teremos:

$$VB = A * Vu * (R + K * (1 - R))$$

3.3.2 – Benfeitoria:

Através dos critérios definidos no item 3 deste laudo teremos o cálculo do valor das benfeitorias. As benfeitorias foram divididas em duas partes, pois uma parte da residência unifamiliar tem aspectos muito distintas da outra.

3.3.2.1 – Benfeitoria 1 (Residência Unifamiliar com estado de conservação regular)

A casa, nomeada de benfeitoria 1 (B1), tem as seguintes características:

- Classe: Residencial;
- Padrão Construtivo: Casa Proletário;
- Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes = g;
- Valor unitário adotado: (limite inferior): 0,572 * R8N;
- Valor de R8N = R\$1.435,51/m²(junho/2020)
- A = Área construída = 110,00m²
- Ie = Idade estimada = 15 anos

Este documento é um produto original em formato digital gerado pelo sistema de gestão de documentos da BEMAX Engenharia e Consultoria Ltda. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020745-42.2019.8.26.0324 e código 87A3448C. sob o número WSBFR20700043900

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

VALORES DA EDIFICAÇÃO - SANTA BRANCA

Edificação (B1)

IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)		
TIPO / PADRÃO	Casa-Proletário	▼
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	rep import	▼
IDADE APARENTE (anos)	15	observar limite de vida referencial
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m ²)	110,00	
VALOR DE R8N (R\$)	1435,51	Publicação do Sinduscon
MÊS DE REFERÊNCIA	jun/20	(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC	
Foc = R + K * (1-R)	0,5200

VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)			
VALOR UNITÁRIO	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N	0,297	0,348	0,399
EXPRESSO EM (R\$)	426,94	500,08	572,48
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	46.963,07	55.009,20	62.973,21

PARÂMETROS CONSIDERADOS			
VALOR UNITÁRIO	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N <small>(tabela - item 4)</small>	0,572	0,670	0,767
VIDA REFERENCIAL (anos) <small>(tabela 1- item 5)</small>	60,000		
IDADE EM % DE VIDA <small>(tabela 2 - item 5)</small>	25,00%		
VALOR RESIDUAL (%) - R <small>(tabela 1- item 5)</small>	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK - K	0,400	coluna :	

VB1 = R\$ 46.963,07 (Quarenta e Seis Mil e Novecentos e Sessenta e Três Reais e Sete Centavos)



Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

3.3.2.2 – Benfeitoria 2 (Residência Unifamiliar com estado de conservação ruim)

A casa, nomeada de benfeitoria 2 (B2), tem as seguintes características:

- Classe: Residencial;
- Padrão Construtivo: Casa Rústico;
- Estado de Conservação: necessitando de reparos importantes a edificação sem valor = h;
- Valor unitário adotado: (limite inferior): 0,419 * R8N;
- Valor de R8N = R\$1.435,51/m²(junho/2020)
- A = Área construída = 28,00m²
- Ie = Idade estimada = 25 anos

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

VALORES DA EDIFICAÇÃO - SANTA BRANCA

Edificação (B2)

IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)		
TIPO / PADRÃO	Casa-Rústico	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	import-s/valor	
IDADE APARENTE (anos)	25	observar limite de vida referencial
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	28,00	
VALOR DE R&N (R\$)	1435,51	Publicação do Sinduscon
MÊS DE REFERÊNCIA	jun/20	(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC	
Foc = R + K * (1-R)	0,3398

VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)			
VALOR UNITÁRIO	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R&N	0,142	0,166	0,190
EXPRESSO EM (R\$)	204,41	238,07	272,22
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	5.723,46	6.665,98	7.622,17

PARÂMETROS CONSIDERADOS			
VALOR UNITÁRIO	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R&N (tabela - item 4)	0,419	0,488	0,558
VIDA REFERENCIAL (anos) (tabela 1 - item 5)	60,000		
IDADE EM % DE VIDA (tabela 2 - item 5)	41,67%		
VALOR RESIDUAL (%) - R (tabela 1 - item 5)	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK - K	0,175	coluna :	

VB2 = R\$ 5.723,46 (Cinco Mil e Setecentos e Vinte e Três Reais e Quarenta e Seis Centavos)



Este documento é cópia do original em anexo assinado digitalmente por Mariana Berlingieri Mardegan em 28/06/2020 às 16:00, sob o número WSBFR20700043900. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020745-42.2019.8.26.0324 e código 87A3448C.

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

4. – DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Para a determinação do valor total do imóvel avaliando (VT), adotaremos a somatória do valor do terreno, definido no item 3.1.4, e o valor das benfeitorias, definidos nos itens 3.3.2.1 e 3.3.2.2.

$VT = VALOR_TERRENO + VB1 + VB2$

onde:

VT = Valor total do Imóvel;

VALOR_TERRENO = Valor do terreno = R\$ 254.572,22;

VB1 = Valor da Benfeitoria 1 = R\$ 46.963,07;

VB2 = Valor da Benfeitoria 2 = R\$ 5.723,46.

$$VT = R\$ 254.572,22 + R\$ 46.963,07 + R\$ 5.723,46$$

$$VT = R\$ 307.258,75$$

Valor arredondado:

<p>$VT = R\\$305.000,00$</p> <p><i>(Trezentos e Cinco mil reais)</i></p> <p><i>Data Base: Junho de 2020</i></p>



Este documento é uma reprodução digitalizada a partir do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020745-42.2019.8.26.0324 e código 87A34488.

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

5. – QUESITOS DO REQUERENTE

5.1 – Apresente o(a) Sr.(a) Perito(a) Judicial croqui indicando os imóveis das matrículas nºs 11.427 e 11.336.

R.: Vide item 2.2

5.2 – Queira o(a) Sr.(a) Perito(a) Judicial informar em relação aos imóveis das matrículas nºs 11.427 e 11.336 se os mesmos são definidos como imóveis rurais ou imóveis urbanos, e suas respectivas inscrições cadastrais.

R. Vide Item 1.4

5.3 – Descreva o(a) Sr.(a) Perito(a) Judicial os imóveis localizados na Avenida Joaquim Vieira da Silva Filho, descritos nas matrículas nºs 11.427 e 11.336? Qual o tipo de utilização dos imóveis?

R.: Vide itens 1.4, 2.5 e 2.6

5.4 - Queira o(a) Sr.(a) Perito(a) Judicial esclarecer se os imóveis das matrículas nºs 11.427 e 11.336 possuem benfeitorias e seus respectivos valores.

R.: Vide item 3.3.2

5.5 – Informe o(a) Sr.(a) Perito(a) Judicial quais os parâmetros de utilização e limites de construção dos imóveis citados, de acordo com o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Branca?

R.: Não é o caso

5.6 - Queira o(a) Sr.(a) Perito(a) Judicial esclarecer se os imóveis das matrículas nºs 11.427 e 11.336 são passíveis de unificação e de desmembramentos.

R.: Vide item 2.6.1

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

6. QUESITOS DO REQUERIDO

6.1 - Há área construída no terreno?

R.: Sim

6.2 - Qual o valor de mercado da área (construída e livre)?

R.: Vide item 4

6.3 - Em caso de área construída, a mesma valoriza a área penhorada?

R.: Sim

6.4 - Há benfeitorias realizadas no local? Em caso positivo, qual o valor das mesmas?

R.: Vide itens 2.6.2 e 3.3.2

6.5 - Qual o estado de conservação do imóvel penhorado?

R.: No geral, estado de conservação regular.

6.6 - Em caso de venda no livre mercado, qual é o valor médio da área (com a construção se for o caso) considerando a região?

R.: O valor médio da área, sem a construção, é de R\$11,66.

Valor Médio da área = VALOR_TERRENO (R\$254.572,22) / ÁREA TOTAL DO TERRENO (21.838,02m²)

Valor Médio da área = R\$11,66

6.7 - Há desmembramento dos imóveis? Em caso positivo, qual a área correta correspondente apenas às matrículas penhoradas e seu valor?

R.: Não

Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 39 (trinta e nove) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Integra ainda a este trabalho 01 (um) anexo, que se fez necessário.

8. ANEXO

Anexo I: Pesquisa de mercado e memória de cálculo do terreno.

São José dos Campos, 28 de Junho de 2.020.



Mariana Berlingieri Mardegan

Engenheira Civil

CREA SP 5064045204

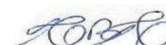
Mariana Berlingieri Mardegan
CREA SP 5064045204
Rua Jesus Garcia, 112
Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

E

MEMÓRIA DE CÁLCULOS DO TERRENO



Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448

mariana.pericioengenharria@gmail.com

CIDADE	BAIRRO	VALOR	DATA (MÊS)	DATA (ANO)	TOPOGRA FIA	TOPOGRAFIA (0 = ACLIVE/DECLIVE; A = 1 = PLANO)	INFORMANTE	FONE	DADOS	VUNIT
SANTA BRANCA	CACHOEIRA	R\$ 250.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	EVERTON OLIVEIRA	(12) 3955.8888	1	R\$ 12,20
SANTA BRANCA	CENTRO	R\$ 450.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	EVERTON OLIVEIRA	(12) 3955.8888	2	R\$ 38,02
SANTA BRANCA	RECANTO DA	R\$ 200.000,00	246	2020	ACLIVE	0,00	IMOBILIÁRIA MACIEL	(12) 3919.6000	3	R\$ 87,18
SANTA BRANCA	CENTRO	R\$ 120.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	IMOBILIÁRIA COUITO	(11) 95637.0014	4	R\$ 45,80
SANTA BRANCA	ESTRADA MIGUEL TALHARES	R\$ 180.000,00	246	2020	ACLIVE	0,00	SANCHEZ SOLUÇÕES EM GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA	(11) 4645.3506	5	R\$ 45,00
SANTA BRANCA	ZONA RURAL	R\$ 60.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	LOCAL NOVO IMÓVEIS	(11) 2086.2010	6	R\$ 62,31
SANTA BRANCA	NOVA CAMPOS DO JORDÃO	R\$ 47.000,00	246	2020	PLANO	1,00	LM CORRETORA DE IMÓVEIS E SEGUROS LTDA	(11) 3952.3658	7	R\$ 47,00
SANTA BRANCA	PARQUE CAMBUÇI	R\$ 238.000,00	246	2020	PLANO	1,00	LM CORRETORA DE IMÓVEIS E SEGUROS LTDA	(11) 3952.3658	8	R\$ 103,48
SANTA BRANCA	RECREIO ELDERADO DO	R\$ 65.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	MGF IMÓVEIS	X	9	R\$ 34,21
SANTA BRANCA	ZONA RURAL	R\$ 243.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	EDK IMÓVEIS	(12) 3631.3405	10	R\$ 103,89
SANTA BRANCA	MOQUETÁ	R\$ 350.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	ALVORADA IMÓVEIS SJC	(12) 3933.2674	11	R\$ 35,50
SANTA BRANCA	TOCA DO LEITÃO	R\$ 215.000,00	246	2020	PLANO	1,00	AMAGAI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	(12) 3954.9777	12	R\$ 43,43
SANTA BRANCA	RECANTO DAS ÁGUAS	R\$ 200.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	AMAGAI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	(12) 3954.9777	13	R\$ 23,64
SANTA BRANCA	CENTRO	R\$ 99.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	IMOBILIÁRIA MACIEL	(12) 3919.6000	14	R\$ 24,75
SANTA BRANCA	ESTRADA DO LAGO	R\$ 75.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	SIX PARTICIPAÇÃO, INCORPORAÇÃO E EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4693.3902	15	R\$ 41,67
SANTA BRANCA	PARQUE SÃO JORGE	R\$ 150.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	DIDOLS EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(12) 3952.7775	16	R\$ 13,64
SANTA BRANCA	ZONA RURAL	R\$ 700.000,00	246	2020	PLANO	1,00	SIX PARTICIPAÇÃO, INCORPORAÇÃO E EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4693.3902	17	R\$ 31,25
SANTA BRANCA	CACHOEIRA BRANCA	R\$ 440.000,00	246	2020	PLANO	1,00	YELLOW IMÓVEIS	(11) 4654.3334	18	R\$ 18,33
SANTA BRANCA	CENTRO	R\$ 562.000,00	246	2020	DECLIVE	0,00	AMAGAI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	(12) 3954.9777	19	R\$ 10,06

BEMAX ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA



Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 1	
BAIRRO	Cachoeira
ÁREA TERRENO	20.500,00 m ²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Declive
ÁREA CONSTRUÇÃO	320,00 m ²
VALOR	R\$880.000,00
OFERTANTE	Everton Oliveira Imóveis - Tel. (12) 3955.8888 - Sr. Everton

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa Média - 1,409	IDADE	15
	Regular = c	foc	0,8784
VALOR DA CONSTRUÇÃO	320,00 x 1435,51 x 1,409 x 0,8396 = R\$543.437,03		

TERRENO	
VALOR DO TERRENO	= [(880.000,00 x 0,9) - 543.437,03] = R\$248.562,97



Handwritten signature

Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 2	
BAIRRO	Cachoeira
ÁREA TERRENO	11.835,00 m²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Declive
VALOR	R\$450.000,00
OFERTANTE	Everton Oliveira Imóveis - Tel. (12) 3955.8888 - Sr. Everton



ELEMENTO nº 3	
BAIRRO	Recanto da Cachoeira
ÁREA TERRENO	2.294,00 m²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Aclive
VALOR	R\$200.000,00
OFERTANTE	Maciel Negócios Imobiliários - Tel. (12) 3919.600



Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 4	
BAIRRO	Centro
ÁREA TERRENO	2.620,00 m ²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Declive
VALOR	R\$120.000,00
OFERTANTE	Imobiliária Couto - Tel. (11) 99637.0014



ELEMENTO nº 5	
BAIRRO	Estrada Miguel Talhares
ÁREA TERRENO	4.000,00 m ²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Aclive
VALOR	R\$180.000,00
OFERTANTE	I Sanchez Soluções em Gestão Imobiliária LTDA- Tel. (11) 4645.3506



Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 6	
BAIRRO	Zona Rural
ÁREA TERRENO	963,00 m²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Declive
VALOR	R\$60.000,00
OFERTANTE	Local Novo Imóveis- Tel. (11) 2086.2010

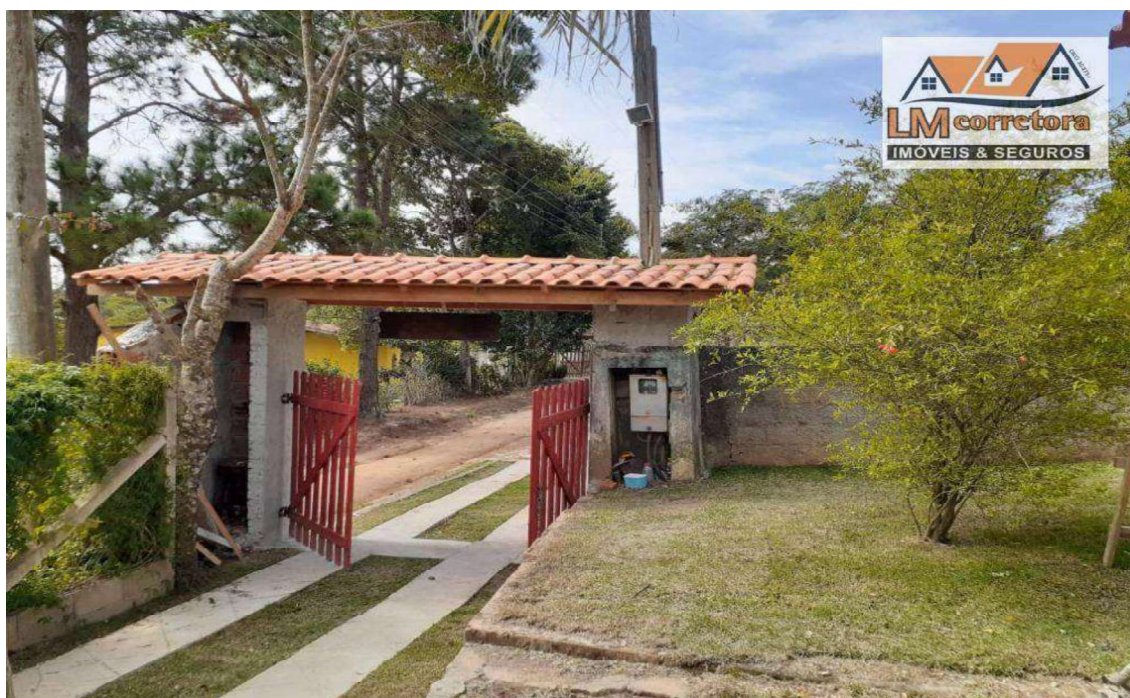


Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 7	
<i>BAIRRO</i>	Nova Campos do Jordão
<i>ÁREA TERRENO</i>	1.000,00 m ²
<i>TOPOGRAFIA-NIVEL</i>	Plano
<i>ÁREA CONSTRUÇÃO</i>	200,00 m ²
<i>VALOR</i>	R\$300.000,00
<i>OFERTANTE</i>	LM Corretora de Imóveis e Seguros LTDA- Tel. (12) 3952.3658

CONSTRUÇÃO			
<i>PADRÃO</i>	Casa Simples - 1,060	<i>IDADE</i>	20
	Reparos Simples = d	<i>foc</i>	0,7349
<i>VALOR DA CONSTRUÇÃO</i>	200,00 x 1435,51 x 1,060 x 0,7349 = R\$223.650,74		

TERRENO	
<i>VALOR DO TERRENO</i>	= [(300.000,00 x 0,9) - 568.525,88] = R\$46.525,88



Handwritten signature

Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 8	
<i>BAIRRO</i>	Parque Cambuci
<i>ÁREA TERRENO</i>	2.300,00 m ²
<i>TOPOGRAFIA-NIVEL</i>	Plano
<i>ÁREA CONSTRUÇÃO</i>	120,00 m ²
<i>VALOR</i>	R\$420.000,00
<i>OFERTANTE</i>	LM Corretora de Imóveis e Seguros LTDA- Tel. (12) 3952.3658

CONSTRUÇÃO			
<i>PADRÃO</i>	Casa Simples - 1,060	<i>IDADE</i>	15
	Reparos Simples = d	<i>foc</i>	0,7700
<i>VALOR DA CONSTRUÇÃO</i>	120,00 x 1435,51 x 1,060 x 0,7700 = R\$140.599,59		

TERRENO	
<i>VALOR DO TERRENO</i>	= [(420.000,00 x 0,9) - 140.599,59] = R\$237.400,41



Handwritten signature

Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 9	
BAIRRO	Recreio Eldorado do VAle
ÁREA TERRENO	1900,00 m ²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Declive
VALOR	R\$65.000,00
OFERTANTE	MGF imóveis



ELEMENTO nº 10	
BAIRRO	Zona Rural
ÁREA TERRENO	2339,00 m ²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Declive
VALOR	R\$243.000,00
OFERTANTE	EDK Intermediação e Administração de Imóveis LTDA - Tel: (12) 3631.3405



Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 11	
BAIRRO	Moquetá
ÁREA TERRENO	9.860,00 m ²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Declive
VALOR	R\$350.000,00
OFERTANTE	Alvorada Imóveis SJC- Tel: (12) 3933.2674



ELEMENTO nº 12	
BAIRRO	Toca do Leitão
ÁREA TERRENO	4.950,00 m ²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Plano
VALOR	R\$215.000,00
OFERTANTE	Amagai Consultoria de Imóveis LTDA- Tel: (12) 3954.9777



BEMAX ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA

ABSO

Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 13	
BAIRRO	Recanto das Àguas
ÁREA TERRENO	8.461,00 m²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Declive
VALOR	R\$200.000,00
OFERTANTE	Amagai Consultoria de Imóveis LTDA- Tel: (12) 3954.9777



ELEMENTO nº 14	
BAIRRO	Centro
ÁREA TERRENO	4.000,00 m²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Declive
VALOR	R\$99.000,00
OFERTANTE	Maciel Negócios Imobiliários- Tel: (12) 3919.6000



ABSO

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 15	
<i>BAIRRO</i>	Estrada do Lago
<i>ÁREA TERRENO</i>	1.800,00 m²
<i>TOPOGRAFIA-NIVEL</i>	Declive
<i>VALOR</i>	R\$75.000,00
<i>OFERTANTE</i>	SJX Participação, Incorporação e Empreendimentos Imobiliários - Tel: (11) 4693.3902



ELEMENTO nº 15	
<i>BAIRRO</i>	Parque São Jorge
<i>ÁREA TERRENO</i>	11.000,00 m²
<i>TOPOGRAFIA-NIVEL</i>	Declive
<i>VALOR</i>	R\$150.000,00
<i>OFERTANTE</i>	Didols Empreendimentos Imobiliários LTDA- Tel: (12) 3952.7775



Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 17	
<i>BAIRRO</i>	Zona Rural
<i>ÁREA TERRENO</i>	22.400,00 m ²
<i>TOPOGRAFIA-NIVEL</i>	Plano
<i>ÁREA CONSTRUÇÃO</i>	500,00 m ²
<i>VALOR</i>	R\$1.600.000,00
<i>OFERTANTE</i>	SJX Participação, Incorporação e Empreendimentos Imobiliários - Tel: (11) 4693.3902

CONSTRUÇÃO			
<i>PADRÃO</i>	Casa Médio - 1,409	<i>IDADE</i>	20
	Reparos Simples = d	<i>foc</i>	0,7349
<i>VALOR DA CONSTRUÇÃO</i>	500,00 x 1435,51 x 1,409 x 0,7349 = R\$743.216,71		

TERRENO	
<i>VALOR DO TERRENO</i>	= [(1.600.000,00 x 0,9) - 743.216,71] = R\$696.783,29



ABSO

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 18	
BAIRRO	Cachoeira Branca
ÁREA TERRENO	24.000,00 m ²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Plano
ÁREA CONSTRUÇÃO	430,00 m ²
VALOR	R\$1.200.000,00
OFERTANTE	Yellow Imóveis - Tel: (11) 4654.3334

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa Médio - 1,409	IDADE	20
	Reparos Simples = d	foc	0,7349
VALOR DA CONSTRUÇÃO	430,00 x 1435,51 x 1,409 x 0,7349 = R\$639.166,37		

TERRENO	
VALOR DO TERRENO	= [(1.200.000,00 x 0,9) - 639.166,37] = R\$440.833,63



Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

ELEMENTO nº 19	
BAIRRO	Centro
ÁREA TERRENO	36.000,00 m ²
TOPOGRAFIA-NIVEL	Declive
ÁREA CONSTRUÇÃO	323,00 m ²
VALOR	R\$750.000,00
OFERTANTE	Amagai Consultoria de Imóveis LTDA- Tel: (12) 3954.9777

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa Médio - 1,060	IDADE	20
	Reparos Simples/Importantes = f	foc	0,6362
VALOR DA CONSTRUÇÃO	323,00 x 1435,51 x 1,060 x 0,6362 = R\$312.685,88		

TERRENO	
VALOR DO TERRENO	= [(750.000,00 x 0,9) - 312.685,88] = R\$362.314,12



Handwritten signature

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- PROCESSO SANTA BRANCA - TERRENO

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 25 de junho de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	13
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	15

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8942025 / 0,8942025
Coefficiente de determinação:	0,7995982
Fisher - Snedecor:	23,94
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	142658652192,650	2	71329326096,325	23,940
Não Explicada	35754281140,684	12	2979523428,390	
Total	178412933333,333	14		

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

Valor total = $-546386,3098 + 86066,31621 * \text{Topografia} + 83669,23013 * \ln(\text{Area Terreno})$

Mariana Berlingieri Mardegan

CREA SP 5064045204

Rua Jesus Garcia, 112

Celular (12) 99122.8448

mariana.periciaengenharia@gmail.com

SisDEA Home - Modelagem de Dados

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Topografia	x	2,70	1,94
Area Terreno	ln(x)	6,51	0,01
Valor total	y	-4,98	0,03

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Area Terreno	-0,05	0,56
Valor total	0,30	0,61

Correlações parciais para Area Terreno	Isoladas	Influência
Valor total	0,82	0,88

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

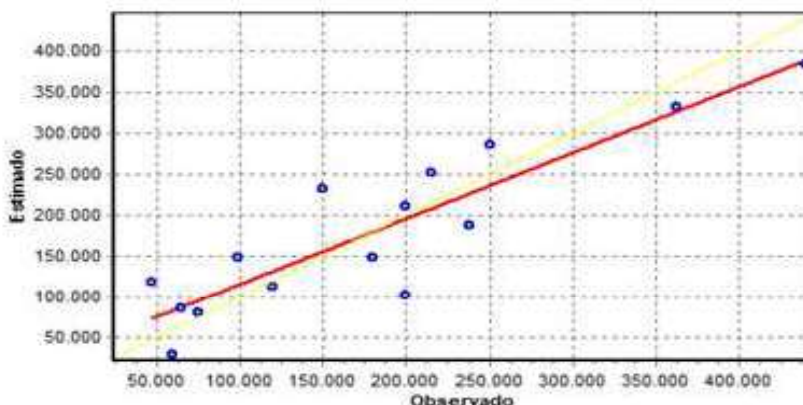
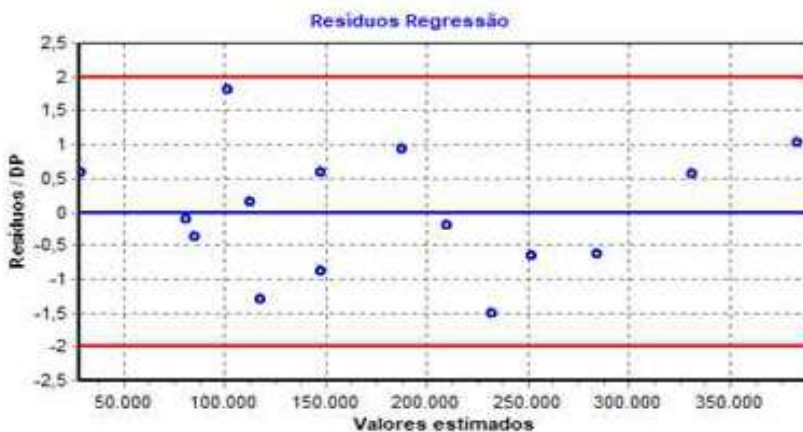


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ABSO

Mariana Berlingieri Mardegan
 CREA SP 5064045204
 Rua Jesus Garcia, 112
 Celular (12) 99122.8448
mariana.periciaengenharia@gmail.com

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas às variáveis consideradas influenciadoras <i>a priori</i>	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Composição da amostra efetivamente utilizada	Não são utilizadas opiniões de valor	Não são utilizadas opiniões de valor	Menos de 50% da amostra é constituída por opiniões de valor	3
4	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
7	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3