

L A U D O P E R I C I A L

PROCESSO DIGITAL: ÁREA CÍVEL; CLASSE: ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS; ASSUNTO: ALIENAÇÃO JUDICIAL (FEITO Nº.1001308-84.2018.8.26.0370), EM CURSO POR ESTE JUÍZO E CARTÓRIO DO OFÍCIO JUDICIAL SEÇÃO CÍVEL, DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA – SP..

REQUERENTE: ALAIDE APARECIDO RAMOS DA SILVA

REQUERIDA: ANDRÉIA DA SILVA DOS SANTOS

Objetivo da Avaliação: Determinação de Laudo de Valor de Mercado.

Data da base: Dezembro de 2020.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Inferência Estatística

LUIZ CARLOS PALIM
Engenharia de Avaliações



L A U D O

Composto por este requerimento de juntada, folhas impressas somente no anverso, conforme o índice abaixo:

página 02 e 03 – Resumo da Avaliação -;

página 04 – preliminares e do imóvel objeto -;

página 05 – Localização e Características da Região onde está inserido o Imóvel Avaliando -;

página 06 – Fatores Desvalorizantes na Região, junto ao imóvel avaliando, e infraestrutura disponível -;

página 07 –Diagnóstico da Liquidez Diante do Mercado Imobiliário, e Características do Imóvel -;

página 08 –Metodologia Geral da Avaliação para o Imóvel Avaliando -;

página 14 – Da Avaliação -;

página 15 –Elementos de Pesquisa -;

página 33 –Memorial de Cálculos para Encontrar o Valor do Imóvel Avaliando -;

página 42 a 49– Valor do Imóvel Avaliando, Resultado do Valor do Imóvel Avaliando, e Encerramento -;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



RESUMO DA AVALIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Benedito Rocha, nº.200, Jardim Centenário,
Município e Comarca de Monte Azul Paulista – SP

DOCUMENTAÇÃO

Contrato de Compromisso de Compra e Venda
Município de Monte Azul Paulista – SP

TIPO DE IMÓVEL

Urbano

IMÓVEL

Residencial

DIMENSÕES DO TERRENO

Testada: 8,50 metros lineares em projeção na transversal
Lateral direita: 20,26 metros lineares
Lateral esquerda: 20,26 metros lineares
Fundos: 8,50 metros lineares

ÁREAS

Área Territorial: 172,25 metros quadrados
Área Construída: 80,20 metros quadrados

METODOLOGIA

Método Comparativo de Dados de Mercado e Inferência Estatística por Regressão Linear
Grau III de fundamentação e III de precisão

RESPONSÁVEL TÉCNICO



LUIZ CARLOS PALIM

Engenheiro Civil

Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas

CREA SP nº.060.146.686-3

CRECI SP nº.184.056-F da 2ª Região

Rua São Pedro, nº.451, Centro, Monte Azul Paulista- SP

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



RESUMO DE VALORES

Padrão construtivo médio 1,48 pela tabela do IBAPE SP: Residencial – Casa
Custo aproximado para construir com tudo (MO + MAT) + TERRENO: R\$.119.792,99 + R\$.41.519,01
= R\$.161.312,00

mao obra	material	area construída	mo / m2	mat / m2
R\$ 39.268,21	R\$ 80.524,78	80,20	R\$ 489,63	R\$ 1.004,05
		mude acima	(T) MAT + MO	R\$ 1.493,68
			R\$ 119.792,99	1.493,68

Custo aproximado a ser empreendido para uma reforma, considerando o estado de conservação atual (MO + MAT): R\$.10.211,50

piso ardósia	R\$ -	azulejos	R\$ 1.506,46	porta ferro laminada	R\$ -
emboço int	R\$ -	piso cimentado	R\$ 81,49	telhas rom e port	R\$ 496,76
reboco int	R\$ -	vitros c/ grade	R\$ 15,30	latex laje	R\$ -
hidráulica	R\$ 60,00	veneziana c/ grade	R\$ -	vitros s/ grade	R\$ 3,27
elétrica	R\$ 67,50	veneziana s/ grade	R\$ -	portas mad compens	R\$ 631,96
porta tábuas	R\$ -	porta f p/ vidro	R\$ 8,22	pint latex int e ext	R\$ 3.652,05
grades ferro	R\$ -	vitro max Dom.	R\$ 8,85	pint esm esquadrias	R\$ 53,06
cacos cerâm.	R\$ -	emassam par/la	R\$ -	piso taco	R\$ -
pint. Novacor	R\$ -	porta especial entr	R\$ -	madeira do telhado	R\$ 96,23
piso carpete	R\$ -	forro cedrilho	R\$ -	piso cerâmico	R\$ 1.055,12
alicerce tij al.	R\$ -	forro pinus	R\$ 60,20	reforço em vigas	R\$ -
alicerce tij div.	R\$ -	telha Etern 5mm	R\$ -	funcional	R\$ 2.000,00
vidros	R\$ 16,02	telha Etern 2mm	R\$ -	verniz forro e portas	R\$ 26,37
Piso Paviflex	R\$ -	revestimentos porcelanato parede	R\$ -	telhas francesas	R\$ -
Portão alinham.	R\$ 337,68	Pintura do portão do alinhamento	R\$ 34,96	Total da Reforma	R\$ 10.211,50

depreciação	m2	R8N	padrão	
0,89319		80,20	806,15	1,478741355
0,89319		80,20	806,15	1,48
				R\$ 85.394,14
				85.394,14

Aproximadamente

Valor de Mercado Médio: R\$.126.913,15 com margem de erro de 3,60% para mais ou de 3,47% para menos; Valor de Mercado Mínimo: R\$.122.504,90; Valor de Mercado Máximo: R\$.131.480,03

Valor Unitário		Variável numérica	
Mínimo		Área do Lote	172,25
Médio		Local (Índice Fiscal)	241,04
Máximo		Padrão	1,48
Valor Total		Área Construída	80,20
Mínimo (3,47%)	122.504,90	Idade aparente	8
Médio	126.913,15	Variável texto	
Máximo (3,60%)	131.480,03	Endereço	Rua Benedito Rocha, nº.200
Intervalo Predição		Complemento	Residencial
Mínimo (12,62%)	110.901,87	Bairro	Jardim Centenário
Máximo (14,44%)	145.236,04	Informante	Alaide e Andréia
Mínimo (IP)		Telefone	
Máximo (IP)		Variáveis desabilitadas	
Campo de Arbitrio			
RL Mínimo	107.876,18		
RL Máximo	145.950,13		
Parâmetros			
Nível de Confianç	80%		
Estimativa pela	Moda		
Coefficientes			
Correlação	1 - 0,9884		

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Relatório do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Regressão Linear por Inferência Estatística

LUIZ CARLOS PALIM
Engenharia de Avaliações



PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor de mercado, de um imóvel residencial, no grupo caracterizado como casa, situado no município e comarca de Monte Azul Paulista – SP., à Rua Benedito Rocha, nº.200, Jardim Centenário. A vistoria ao imóvel ocorreu em 15 de dezembro de 2.020, terça-feira, às 8:00 horas da manhã, com a presença das partes interessadas. Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, DEZEMBRO DE 2020.

Para tanto, este avaliador desenvolverá os seus cálculos tomando como base em valores atuais ditados pelo mercado imobiliário local a partir de critérios técnicos, e após proceder vistoria e análise que se fizeram necessários para a conclusão deste laudo, para os imóveis paradigmas, como também, para o imóvel avaliando.

DO IMÓVEL OBJETO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição:

Contrato Particular de Compra e Venda datado em 07 de março de 2.005

- Descrição Perimétrica -

UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA, Estado de São Paulo, com frente para a RUA BENEDITO ROCHA, composto do LOTE N.º.24 DA QUADRA 01, do loteamento denominado “JARDIM CENTENÁRIO”, com frente para a Rua Benedito Rocha, lado par, que mede e confronta da seguinte forma: pela frente mede 8,50m (doze metros) com a Rua Benedito Rocha; mede à direita 20,26m (vinte metros e vinte e seis centímetros);- mede à esquerda 20,26m (vinte metros e vinte e seis centímetros), e, nos fundos 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), com a área total de 172,25 ms2.- Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob n.021.026.197-00, com o Contrato Particular de Compra e Venda datado em 07 de março de 2.005.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Características da Região onde está Inserido o Imóvel Construído Avaliando:

Localização do Empreendimento <input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana <input type="checkbox"/> Periferia em área de expansão <input type="checkbox"/> Periferia fora da área de expansão <input type="checkbox"/> Zona Rural		Avaliação da Localização <input type="checkbox"/> Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim	Densidade de ocupação em relação ao município <input type="checkbox"/> Altamente Adensada <input checked="" type="checkbox"/> Densidade Normal <input type="checkbox"/> Pouco Adensada
Uso Predominante <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural		Padrão Usual de Acabamento <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo <input type="checkbox"/> Não se aplica	Transporte Coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Deficiente <input type="checkbox"/> Inexistente



Acessibilidade / transportes: horários com frequência

mediana;

Tipo de Ocupação Circunvizinha: zona de construção de uso residencial e comercial;

Características do Logradouro: na rua e nas imediações verifica-se que o trânsito quanto ao tráfego é muito baixo;

Infraestrutura Disponível Junto ao Imóvel - Terreno Avaliando:

Infraestrutura disponível junto ao imóvel e equipamentos comunitários no entorno	INFRA-ESTRUTURA								EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO							
	Água	Esgoto	Energia elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação pública	Pavimentação	Guias e sarjetas	Gás	Águas pluviais	Escola	Creche	Saúde pública	Comércio	Segurança pública	Lazer
Disponível - atendendo satisfatoriamente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Disponível - atendendo precariamente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Não disponível e necessária	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Não disponível e dispensável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fatores Desvalorizantes na Região, junto ao Imóvel - Residência Avalianda:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CRISTIANE FIOREZI CAMARGO DUCATTI, liberado nos autos em 22/01/2021 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001308-84.2018.8.26.0370 e código 63779EE.

Indicação se há no entorno do empreendimento atividades / características incompatíveis com o uso do imóvel que possam provocar risco ou situação de insalubridade no empreendimento, acarretando com isso desvalorização e comprometimento por ocasião da sua comercialização.

	Fatores Naturais			Fatores Ambientais e Sociais													
	Risco de deslizamento	Risco de Alagamento	Risco de erosão		Favela	Penitenciária	Indústria Poluente	Usina de lixo	Matadouro	Via Expressa	Viaduto	Cemitério	Hospital	Clube Noturno	Feira Livre	Oficinas	Escolas
Alto impacto																	
Médio impacto																	
Baixo impacto																	
Sem Impacto																	
Inexistente																	

Características do Imóvel - Residência Avalianda:

Tipo	Forma do Terreno	Situação	Topografia
<input type="checkbox"/> Gleba <input type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Lote Único <input checked="" type="checkbox"/> Lotes	<input checked="" type="checkbox"/> Retangular <input type="checkbox"/> Trapezoidal <input type="checkbox"/> Triangular <input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Frente <input type="checkbox"/> Esquina <input type="checkbox"/> Quadra Inteira <input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano / Semi-plano <input type="checkbox"/> Aclive / Declive < 10% <input type="checkbox"/> Acidentado
Titularidade	Superfície	Composição aparente do solo	Nível / Relação ao logradouro
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno Próprio <input type="checkbox"/> Opção de compra <input type="checkbox"/> Terceiros	<input checked="" type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> No nível do greide <input checked="" type="checkbox"/> Acima do greide <input type="checkbox"/> Abaixo do greide

Diagnóstico da Liquidez diante do Mercado Imobiliário, para o Imóvel Avaliando:

O imóvel situado no município de Monte Azul Paulista, região de valorização regular, dentro da malha urbana do Município e Comarca de Monte Azul Paulista-SP, diante de um mercado contemporâneo recessivo, onde o empreendedor age com cautela. Por experiência no ramo imobiliário, o tempo médio para se efetivar uma possível transação estaria dentro de um período longo de projeção, para mais de 1 ano ou indeterminado, após colocado à venda, motivo o qual há poucos interessados na aquisição, e, considerando que a documentação de averbação da construção está toda para fazer, e sabendo-se que 90% das compras e vendas de imóveis só saem com a ajuda de financiamentos, enfim, o risco pode ser considerado alto, a LIQUIDEZ É BAIXA (Valor de Mercado Médio: R\$.126.913,15 com margem de erro de 3,60% para mais ou de 3,47% para menos; Valor de Mercado Mínimo: R\$.122.504,90; Valor de Mercado Máximo: R\$.131.480,03, com margem de erro de 3,60% para mais ou de 3,47% para menos).

Por este motivo supra e tantos outros, como por exemplo a sua localização em um bairro onde a população tem uma grande rejeição, adoto o valor de mercado apontado no valor de mercado mínimo de R\$.122.504,90.

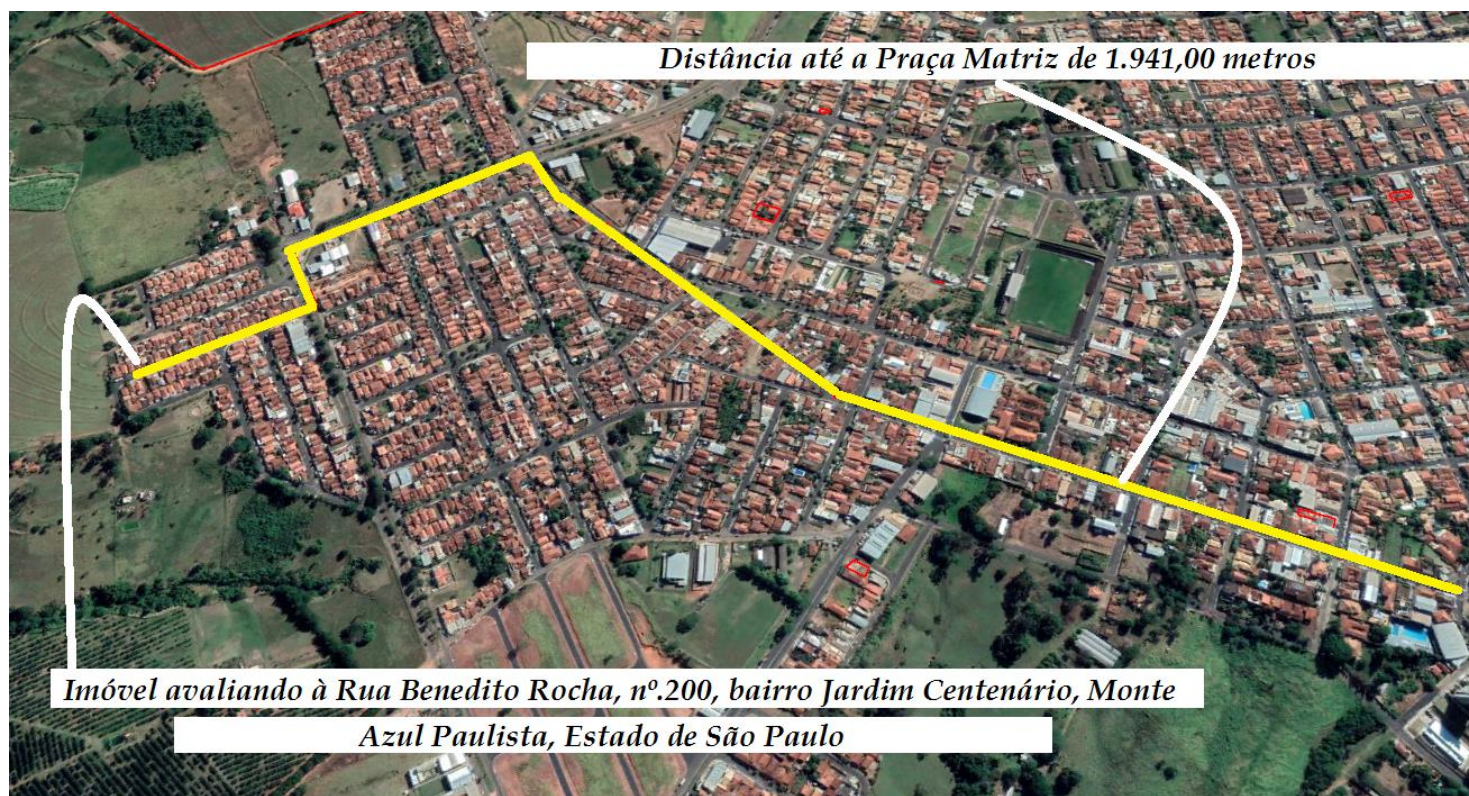
Valor Mínimo Adotado:
R\$.122.504,90 sem o arredondamento de até 1%

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Metodologia Geral da Avaliação para o Imóvel Avaliando:

De acordo com a Norma da ABNT NBR 14.653-2, pelo Método Comparativo de Dados do Mercado com tratamento científico dos fatores.



Distância até a Praça Matriz de 1.941,00 metros

Imóvel avaliando à Rua Benedito Rocha, nº.200, bairro Jardim Centenário, Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo

O imóvel, portanto, fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno aferida aproximada: 172,25 m²: descrição das medidas confrontante, adotando o sentido anti-horário, iniciando-se pela testada 8,50m testada x 20,26m x 8,50m x 20,26m;



Sentido anti-horário

1) Corpo Principal:



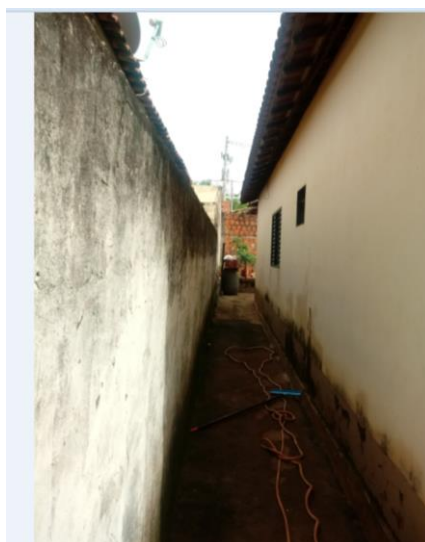
FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

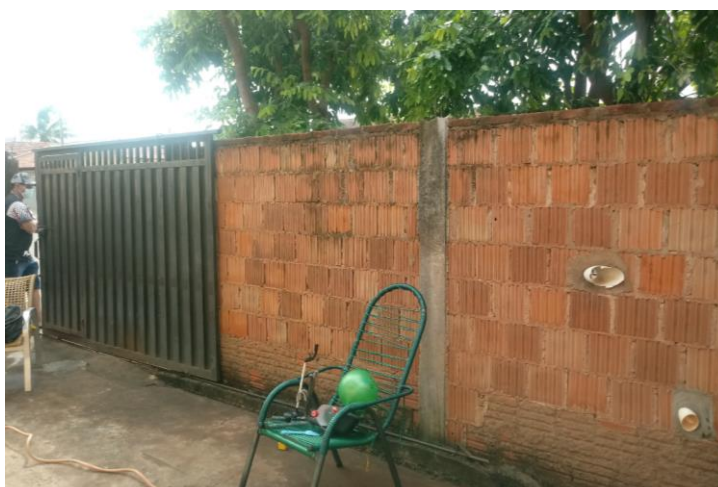




VARANDA DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DO CORREDOR EXTERNO, LADO ESQUERDO DE QUEM OLHA PARA O IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA CONTRA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409





VISTA DO CORREDOR EXTERNO, LADO DIREITO DE QUEM OLHA PARA O IMÓVEL AVALIANDO

Área total construída aproximada: 80,20 m²

Padrão construtivo médio 1,48 pela tabela do IBAPE SP : Residencial – Casa
Custo aproximado para construir com tudo novo (MO + MAT) + TERRENO: R\$.119.792,99 + R\$.41.519,01
= R\$.161.312,00

Reforma: R\$.10.211,50

mao obra	material	area construída	mo / m2	mat / m2
R\$ 39.268,21	R\$ 80.524,78	80,20	R\$ 489,63	R\$ 1.004,05
			(T) MAT + MO	R\$ 1.493,68
			R\$ 119.792,99	1.493,68
depreciação	m2	R8N	padrão	
0,89319		80,20	806,15	1,478741355
0,89319		80,20	806,15	1,48
				R\$ 85.394,14
				85.394,14

Aproximadamente

Valor de Mercado Médio: R\$.126.913,15 com margem de erro de 3,60% para mais ou de 3,47% para menos; Valor de Mercado Mínimo: R\$.122.504,90; Valor de Mercado Máximo: R\$.131.480,03

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



O imóvel é constituído de um prédio residencial térreo usado, enquadrando a construção com 80,20 m2, da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados entre 1,212 a 1,560 de R8N, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatai que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,48, sendo: Mão de Obra provável dispendida para a construção de R\$.489,63/m2, específica para o município de Monte Azul Paulista; Material provável dispendido para a construção de R\$.1.004,05/m2; totalizando assim R\$.1.493,68 /m2 com mão de obra e material, passando este engenheiro avaliador por todas as etapas construtivas no Excel. O valor da reforma a ser feita também foi calculado e alcançou o valor de R\$.10.211,50. Para se construir o imóvel novo, com os materiais e da maneira que o mesmo que se encontra, com terreno, precisaria de um investimento de aproximadamente R\$.161.312,00.

mao obra	material	area construída	mo / m2	mat / m2
R\$ 39.268,21	R\$ 80.524,78	80,20	R\$ 489,63	R\$ 1.004,05
		mude acima	(T) MAT + MO	R\$ 1.493,68
			R\$ 119.792,99	1.493,68

depreciação	m2	R8N	padrão	
0,89319		80,20	806,15	1,478741355
0,89319		80,20	806,15	1,48 R\$ 85.394,14
				85.394,14

Aproximadamente

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo	Acima de 2,89		

Resultado da Reforma:

piso ardósia	R\$ -	azulejos	R\$ 1.506,46	porta ferro laminada	R\$ -
emboço int	R\$ -	piso cimentado	R\$ 81,49	telhas rom e port	R\$ 496,76
reboco int	R\$ -	vitros c/ grade	R\$ 15,30	latex laje	R\$ -
hidráulica	R\$ 60,00	veneziana c/ grade	R\$ -	vitros s/ grade	R\$ 3,27
elétrica	R\$ 67,50	veneziana s/ grade	R\$ -	portas mad compens	R\$ 631,96
porta tábuas	R\$ -	porta f p/ vidro	R\$ 8,22	pint latex int e ext	R\$ 3.652,05
grades ferro	R\$ -	vitro max Dom.	R\$ 8,85	pint esm esquadrias	R\$ 53,06
cacos cerâm.	R\$ -	emassam par/la	R\$ -	piso taco	R\$ -
pint. Novacor	R\$ -	porta especial entr	R\$ -	madeira do telhado	R\$ 96,23
piso carpete	R\$ -	forro cedrilho	R\$ -	piso cerâmico	R\$ 1.055,12
alicerce tij al.	R\$ -	forro pinus	R\$ 60,20	reforço em vigas	R\$ -
alicerce tij div.	R\$ -	telha Etern 5mm	R\$ -	funcional	R\$ 2.000,00
vidros	R\$ 16,02	telha Etern 2mm	R\$ -	verniz forro e portas	R\$ 26,37
Piso Paviflex	R\$ -	revestimentos porcelanato parede	R\$ -	telhas francesas	R\$ -
Portão alinham.	R\$ 337,68	Pintura do portão do alinhamento	R\$ 34,96	Total da Reforma	R\$ 10.211,50

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos

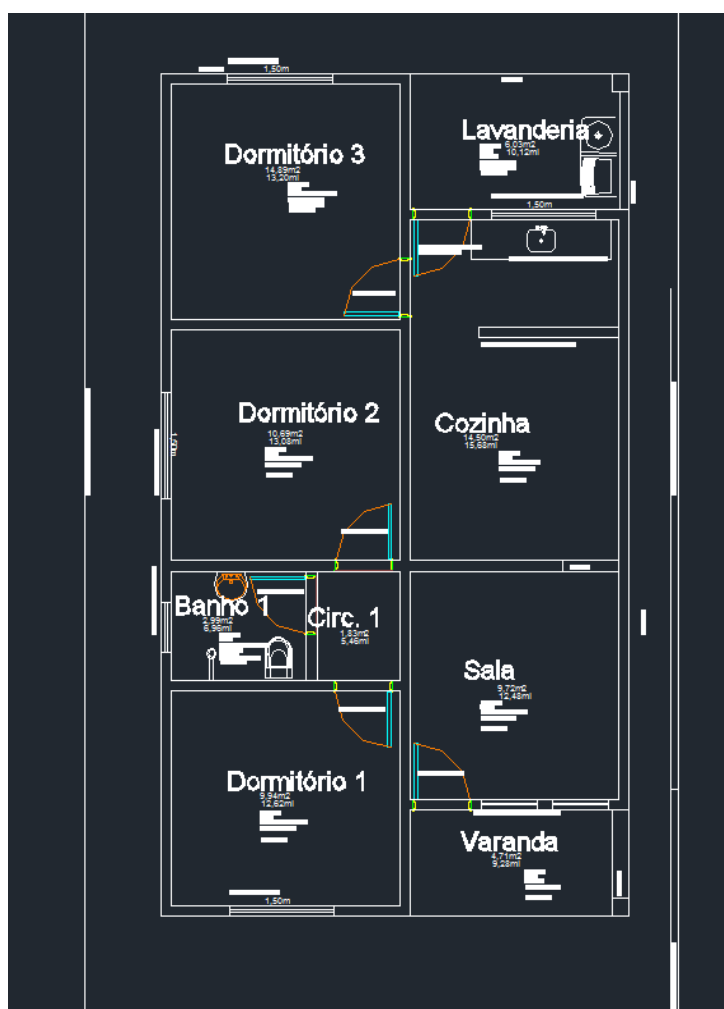
acabamentos:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409





Planta Baixa do Imóvel



Planta Baixa da Construção Principal Térrea

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Construção Principal Térrea:

Varanda (Área = 4,71m²; Perímetro = 9,28ml): piso cerâmico em péssimo estado de conservação, paredes com pé direito de 3,00 metros de altura e com pintura à base de látex em péssimo estado, mureta de bloco deitado e rebocada e tendo na cabeceira assentamento em pedra ardósia e pintura em látex com altura de 0,67m, sem forro, vigas aéreas em concreto armado, e com cobertura em madeira e telhas romana em ótimo estado;

Sala (Área =9,72 m²; Perímetro = 12,48ml): piso cerâmico em ótimo estado de conservação, paredes com pé direito de 3,00 metros de altura e com pintura à base de látex em péssimo estado, forro em madeira pinus envernizado e em ótimo estado, 2 vitros em ferro de 0,60m x 1,00m cada, e com grade de proteção, basculantes maximar em ótimo estado e com pintura esmalte em ótimo estado, porta de abrir de uma folha em madeira compensado em regular estado e com pintura esmalte em regular estado, só batente em madeira na passagem para a Cozinha, e com cobertura em madeira e telhas romana em ótimo estado;

Cozinha (Área =14,50 m²; Perímetro = 15,68ml): piso cerâmico em médio estado de conservação, paredes com pé direito de 3,00 metros de altura e com pintura à base de látex em péssimo estado, forro em madeira pinus envernizado e em ótimo estado, vidro de correr em ferro e com grade de proteção com 1,50m x 1,00m, e em regular estado e com pintura esmalte em péssimo estado e faltando 0,08m² de vidro, porta de acesso a Lavanderia, de abrir de uma folha em ferro para colocar vidro em ótimo estado e com pintura esmalte em ótimo estado e faltando 0,35m² de vidro, só batente em madeira na passagem para a Cozinha, mureta de 2,00m de comprimento x 1,00m de altura x 0,10m de largura com reboco e sem pintura, e com cobertura em madeira e telhas romana em ótimo estado;

Circulação (Área = 1,83m²; Perímetro = 5,46ml): piso cerâmico em ótimo estado de conservação, paredes com pé direito de 3,00 metros de altura e com pintura à base de látex em ótimo estado, forro em madeira pinus em ótimo estado e com pintura verniz em ótimo estado, e com cobertura em madeira de telhas de barro tipo romana em ótimo estado de conservação;

Banho 1 (Área = 2,99m²; Perímetro = 6,96ml): piso cerâmico em ótimo estado de conservação, paredes com revestimentos cerâmicos até 3,00 metros de altura e em péssimo estado, bacia com válvula de descarga, lavatório sem coluna, forro em madeira pinus envernizado em ótimo estado, lavatório com coluna, vidro em ferro basculante com 0,70m x 0,60m em ótimo estado, porta de abrir de uma folha em madeira compensado em ótimo estado e com pintura verniz em regular estado, e com cobertura em madeira de telhas de barro tipo romana em ótimo estado de conservação;

Dormitório 1 (Área = 9,94m²; Perímetro = 12,62ml): piso cerâmico em ótimo estado de conservação, paredes com pé direito de 3,00 metros de altura e com pintura à base de látex em péssimo estado, forro em madeira pinus envernizado em ótimo estado e com pintura verniz em ótimo estado, porta de abrir em madeira compensado em ótimo estado e com pintura verniz em ótimo estado, veneziana de ferro com grade de proteção com 1,50m x 1,00m e pintura esmalte em ótimo estado, e com cobertura em madeira de telhas de barro tipo romana em ótimo estado de conservação;

Dormitório 2 (Área = 10,69m²; Perímetro = 13,08ml): piso cerâmico em ótimo estado de conservação, paredes com pé direito de 3,00 metros de altura e com pintura à base de látex em péssimo estado, forro em madeira pinus envernizado em ótimo estado e com pintura verniz em ótimo estado, porta de abrir em madeira compensado em ótimo estado e com pintura verniz em ótimo estado, veneziana de ferro com grade de proteção com 1,50m x 1,00m e pintura esmalte em ótimo estado, e com cobertura em madeira de telhas de barro tipo romana em ótimo estado de conservação;



Dormitório 3 (Área = 14,89m²; Perímetro = 13,20m): piso cerâmico em ótimo estado conservação, paredes com pé direito de 3,00 metros de altura e com pintura à base de látex em ótimo estado, forro em madeira pinus envernizado e com pintura verniz em ótimo estado, porta de abrir em madeira compensado em ótimo estado e com pintura verniz em ótimo estado, veneziana em ferro de correr e com grade de 1,50m x 1,00m em ótimo estado e com pintura esmalte em ótimo estado, e com cobertura em madeira de telhas de barro tipo romana em ótimo estado de conservação;

Lavanderia (Área = 6,03m²; Perímetro = 10,12m): piso cerâmico em péssimo estado conservação, paredes com pé direito de 3,00 metros de altura e com pintura à base de látex em péssimo estado metros, sem forro, tanque duplo em acrílico, vigas aéreas em concreto armado, e com cobertura em madeira de telhas de barro tipo romana em ótimo estado de conservação;

DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, o avaliador utilizará o método comparativo direto de dados de mercado com auxílio da inferência estatística por regressão linear, para medir o grau de precisão dos dados amostrais, como também amplitude do intervalo de confiança em 80% em torno do valor central da estimativa, ou média, desvio padrão, resíduos das variáveis, análise de aderência, entre outros fatores mais. Este avaliador elaborou uma pesquisa de preços, selecionando trinta e seis elementos de imóveis transacionados e ofertas, sendo atendido a condição para avaliação no grau I, II ou III, onde assim será obtido o valor construído médio de mercado para a cidade de Monte Azul Paulista. Para calcular o valor médio da construção de mercado, foi procedido o cálculo, passando no Excel todas as etapas construtivas, achando o padrão, o absoletismo, lançando todos os dados levantados passados para o programa de cálculo por inferência estatística processar o balanceamento da homogeneização criando uma variável independente área do lote, índice fiscal, padrão do imóvel, área construída privativa, setor urbano, e uma variável dependente valor total, similar ao que foi procedido tanto para os 36 elementos comparativos, como também para o imóvel em questão. Não foram considerados em cálculo as variáveis independentes número de dormitórios, número de banheiros, evento, área de garagem, valor da reforma, valor unitário CUB, por apresentar nos resultados ora por alta porcentagem de significância, ou por alto grau de correlação entre as variáveis independentes, influenciando sobremaneira os resultados finais.

Variáveis	Transf.	Elasticidade	t Calculado	Sig.(%)	Coef. RL	Coef. RNL	Média	Mínimo	Máximo
<input checked="" type="checkbox"/> Área do Lote	x ^{1/2}	3,91%	2,86	0,82%	0,019478		316,61	99,77	840,00
<input checked="" type="checkbox"/> Local (Índice Fiscal)	1/x ^{1/2}	5,19%	-5,77	0,01%	-16,154367		317,31	163,64	560,00
<input type="checkbox"/> Quartos									
<input type="checkbox"/> banheiros									
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	x	6,37%	6,66	0,01%	0,444181		2,75	1,00	10,00
<input type="checkbox"/> Evento (Oferta=2)									
<input checked="" type="checkbox"/> Área Construída	x	14,64%	10,70	0,01%	0,003683		1,97	1,00	10,00
<input type="checkbox"/> Area de garagem									
<input type="checkbox"/> Setor urbano									
<input type="checkbox"/> Valor da Reforma									
<input checked="" type="checkbox"/> Idade aparente	x	-1,82%	-1,83	7,87%	-0,006139		1,67	1,01	40,00
<input type="checkbox"/> Valor unitário									
<input checked="" type="checkbox"/> Preço Total	ln(y)		47,86	0,01%	11,642287		1,75	1,00	10,00

Tipo	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área do Lote	316,6050	2,86	0,019478	x ^{1/2}	3,91%
	Local (Índice Fiscal)	317,3103	-5,77	-16,154367	1/x ^{1/2}	5,19%
	Padrão	1,6734	6,66	0,444181	x	6,37%
	Área Construída	175,4453	10,70	0,003683	x	14,64%
	Idade aparente	7,1563	-1,83	-0,006139	x	-1,82%
	Preço Total	249.572,4982	47,86	11,642287	ln(y)	

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CRISTIANE FIOREZI CAMARGO DUCATTI, liberado nos autos em 22/01/2021 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001308-84.2018.8.26.0370 e código 63779EE.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.01

Casa residencial situada à Rua Izué Blanco Lima, n.53, Jardim Itamaraty;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.02

Casa residencial situada à Rua São Pedro, s/n., Centro;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.03

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial situada à Rua Barão do Rio Branco, nº.185, Centro

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO N°.04

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial situada à Rua Barão do Rio Branco, n°.499, Jardim Primavera;

ELEMENTO COMPARATIVO N°.05

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial situada à Rua Benedito Rosa de Moraes, 80, Residencial Colina do Sonho II;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO Nº.06

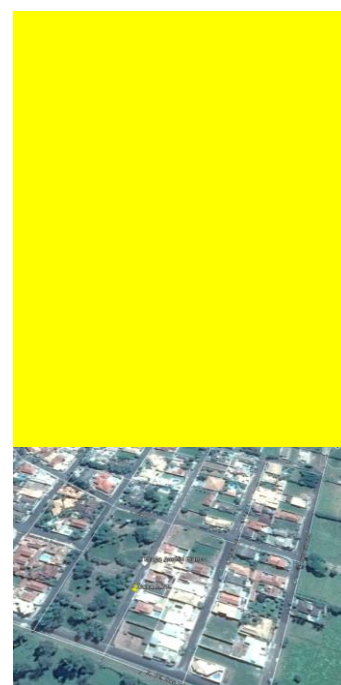
Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial situada à Rua Joaquim Martins Caiero, nº.50, Jardim Vila Nova;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.07

Casa residencial situada à Praça Aurélio Blanco, 78, Jardim Itamaraty;

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº.08**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial situada à Rua Said Jorge Casseb, nº.35, Jardim São Francisco;

ELEMENTO COMPARATIVO N°.09

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial situada à Rua Manoel Fumeiro, nº.385, Jardim São Francisco;

ELEMENTO COMPARATIVO N°.10

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Casa residencial situada à Rua Vicente Esteves Aguilar, nº.56, Jardim São Francisco;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.11

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial situada à Rua Baptista Carminatti, 75, Bairro Residencial Arroyo;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO Nº.12

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com

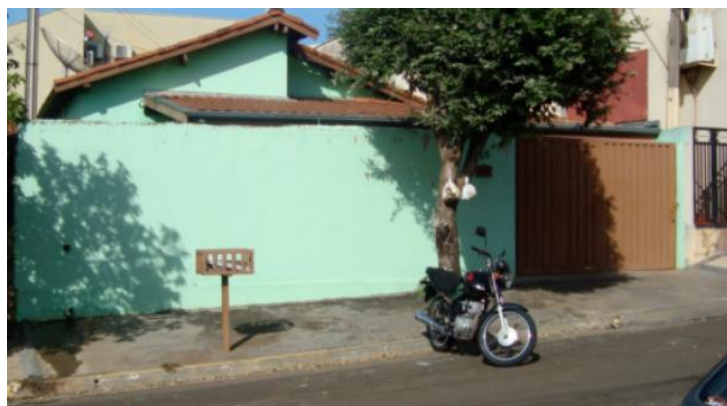


Foto encontrada no site, da Casa residencial situada à Rua Caio Dias Bastos, 225, Colina do Sonho I;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.13

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Casa residencial situada à Rua Saldanha Marinho, nº.70, centro;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO Nº.14

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Casa residencial situada à Rua Ricardo Lopes de Queiróz, nº.90, centro;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.15

Casa residencial situada à Praça Newton Prado, 54, Centro.

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº.16**

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409





LUIZ CARLOS PALIM - CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-SP 184056-F 2ª REGIÃO



Casa Anízio Jorge Casseb, nº.600, Residencial Baraldi, Monte Azul Paulista-SP.

Terreno: 12,25 m de frente por igual medida na
linha dos fundos; 29,75 m da frente aos fundos de
ambos os lados;

Área do Terreno: 364,44 metros quadrados;

Casa residencial situada à Rua Anízio Jorge Casseb, nº.600, Residencial Baraldi;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.17

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Casa residencial situada à Rua Monsenhor Bezerra de Menezes, nº.192, centro;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.18

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409





Casa residencial / comercial, situada à Rua São Pedro, nº.451 / 459, centro;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.19

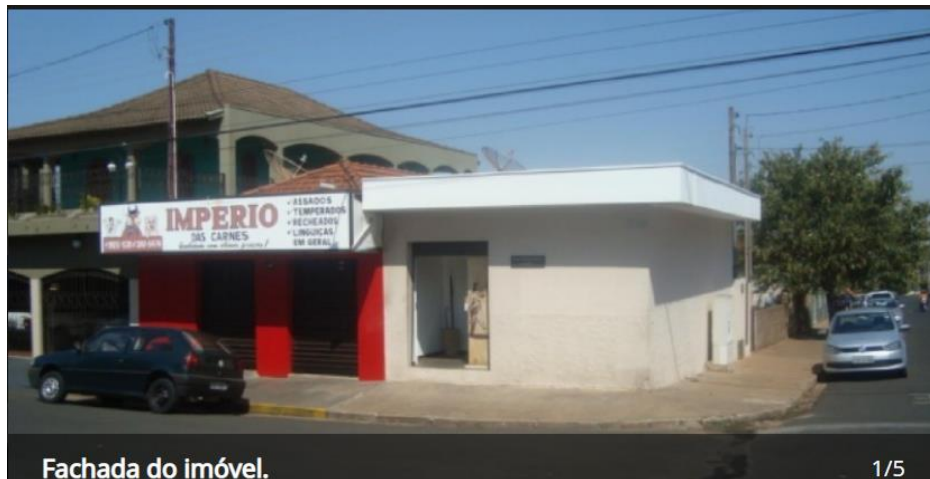
Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Casa residencial / comercial, situada à Rua 7 de Setembro, nº.396, centro;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO Nº.20**Mais Detalhes no Site:** www.palimcorretor.com**Fachada do imóvel.**

1/5

*Casa residencial / comercial, situada à Rua 13 de Maio, nº.350 / 352, centro;***ELEMENTO COMPARATIVO Nº.21****Mais Detalhes no Site:** www.palimcorretor.com*Casa residencial, situada à Rua João José de Moraes, nº.26, Colina do Sonho II;*

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO Nº.22**Mais Detalhes no Site:** www.palimcorretor.com*Casa residencial, situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, nº.545, Residencial Baraldi;***ELEMENTO COMPARATIVO Nº.23****Mais Detalhes no Site:** www.palimcorretor.com*Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua Donato Cesare Neto, nº.395, Residencial Vila Real;*

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO Nº.24

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua Sebastião de Souza Lima, nº.542, centro;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.25

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Casa residencial, situada à Rua Sebastião de Souza Lima, nº.853, centro;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.26

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Casa residencial, situada à Rua Marechal Castelo Branco, n°.100, centro;

ELEMENTO COMPARATIVO N°.27

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



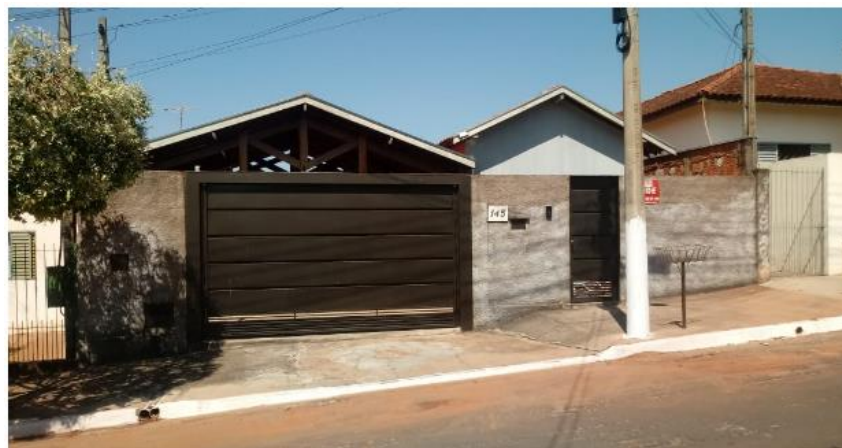
Fachada do imóvel.

3/14

Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua Joaquim Martins Caiero, n°.40, Jardim Vila Nova;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO Nº.28**Mais Detalhes no Site:** www.palimcorretor.com*Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua Barão do Rio Branco, nº.499, Jardim Primavera;***ELEMENTO COMPARATIVO Nº.29****Mais Detalhes no Site:** www.palimcorretor.com*Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua Cezário Calin Lopez, nº.145, Res. Colina do Sonho;*

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO Nº.30*Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com*

Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua Sebastião Origuela Buck, nº.790, Res. Colina do Sonho;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.31*Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com*

Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua Domingos Cione, nº.177, Centro;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO Nº.32

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua Izué Blanco Lima, nº.78, Jardim Itamaraty;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.33

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua Waldomiro Wohnrath, nº.170, Res. Baraldi;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CRISTIANE FIOREZI CAMARGO DUCATTI, liberado nos autos em 22/01/2021 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001308-84.2018.8.26.0370 e código 63779EE.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.34*Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com**Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua Anízio Jorge Casseb, nº.245, Res. Baraldi;***ELEMENTO COMPARATIVO Nº.35***Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com**Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Rua 13 de Maio, nº.734, Centro;*

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ELEMENTO COMPARATIVO Nº.36

Mais Detalhes no Site: www.palimcorretor.com



Foto encontrada no site, da Casa residencial, situada à Av. Matheus Bartol Gonzalez, nº.337, distrito de Marcondésia;

**MEMORIAL DE CÁLCULOS PARA ENCONTRAR O VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL
AVALIANDO SITUADO À RUA BENEDITO ROCHA, Nº.200, JARDIM CENTENÁRIO, MUNICÍPIO
E COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA-SP**

CALCULANDO O VALOR MÉDIO DO IMÓVEL

VC = ?

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Casas

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 05 de janeiro de 2021

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	13
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	32

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9884952 / 0,9884686
Coefficiente de determinação:	0,9771227
Fisher - Snedecor:	222,10
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

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

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

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

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	10,877	5	2,175	222,099
Não Explicada	0,255	26	0,010	
Total	11,131	31		

8) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Preço Total}) = +11,64228722 + 0,01947754081 * \text{Área do Lote}^{\frac{1}{2}} - 16,15436721 / \text{Local (Índice Fiscal)}^{\frac{1}{2}} + 0,4441811968 * \text{Padrão} + 0,00368289226 * \text{Área Construída} - 0,006139232442 * \text{Idade aparente}$$

- Função estimativa (moda):**

$$\text{Preço Total} = +112700,9145 * e^{(+0,01947754081 * \text{Área do Lote}^{\frac{1}{2}} * e^{(-16,15436721 / \text{Local (Índice Fiscal)}^{\frac{1}{2}} * e^{(+0,4441811968 * \text{Padrão} * e^{(+0,00368289226 * \text{Área Construída} * e^{(-0,006139232442 * \text{Idade aparente}))})})})}$$

- Função estimativa (mediana):**

$$\text{Preço Total} = +113810,176 * e^{(+0,01947754081 * \text{Área do Lote}^{\frac{1}{2}} * e^{(-16,15436721 / \text{Local (Índice Fiscal)}^{\frac{1}{2}} * e^{(+0,4441811968 * \text{Padrão} * e^{(+0,00368289226 * \text{Área Construída} * e^{(-0,006139232442 * \text{Idade aparente}))})})})}$$

- Função estimativa (média):**

$$\text{Preço Total} = +114368,8943 * e^{(+0,01947754081 * \text{Área do Lote}^{\frac{1}{2}} * e^{(-16,15436721 / \text{Local (Índice Fiscal)}^{\frac{1}{2}} * e^{(+0,4441811968 * \text{Padrão} * e^{(+0,00368289226 * \text{Área Construída} * e^{(-0,006139232442 * \text{Idade aparente}))})})})}$$



9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do Lote	$x^{1/2}$	2,86	0,82
Local (Índice Fiscal)	$1/x^{1/2}$	-5,77	0,01
Padrão	x	6,66	0,01
Área Construída	x	10,70	0,01
Idade aparente	x	-1,83	7,87
Preço Total	$\ln(y)$	47,86	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área do Lote	Isoladas	Influência
Local (Índice Fiscal)	-0,47	0,27
Padrão	0,25	0,30
Área Construída	0,75	0,22
Idade aparente	0,17	0,46
Preço Total	0,71	0,49

Correlações parciais para Local (Índice Fiscal)	Isoladas	Influência
Padrão	-0,51	0,54
Área Construída	-0,61	0,57

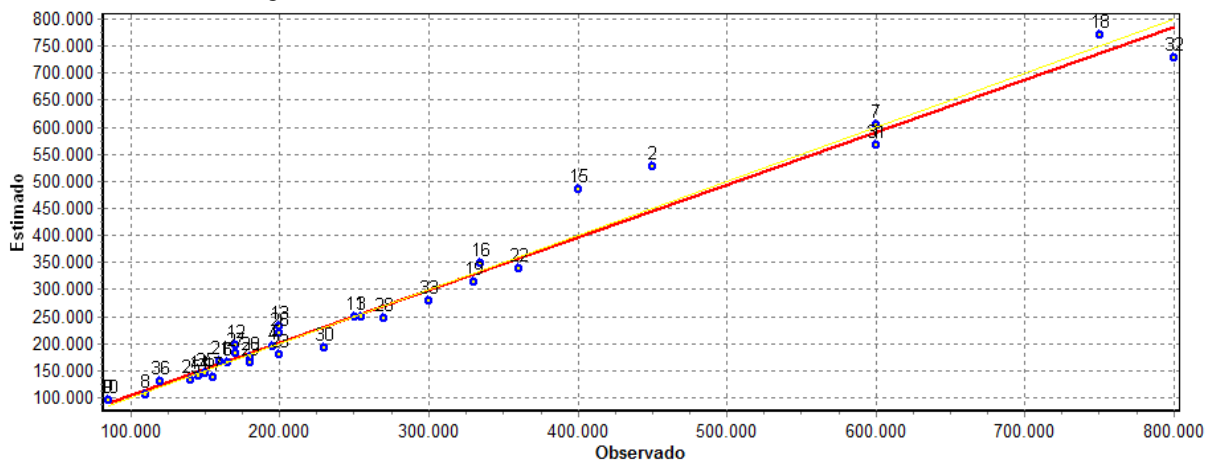
Idade aparente	0,38	0,04
Preço Total	-0,81	0,75

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Área Construída	0,34	0,69
Idade aparente	-0,58	0,04
Preço Total	0,66	0,79

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Idade aparente	0,00	0,34
Preço Total	0,88	0,90

Correlações parciais para Idade aparente	Isoladas	Influência
Preço Total	-0,31	0,34

Gráfico de Aderência – Regressão Linear



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



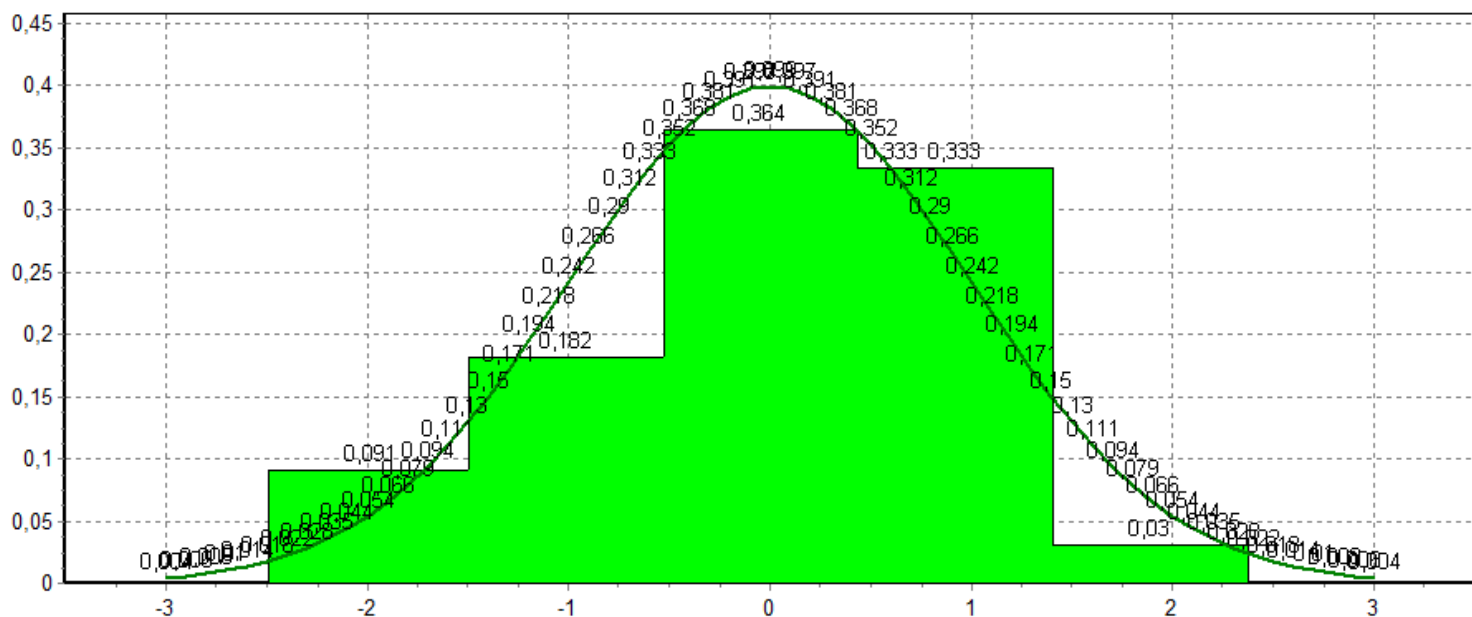


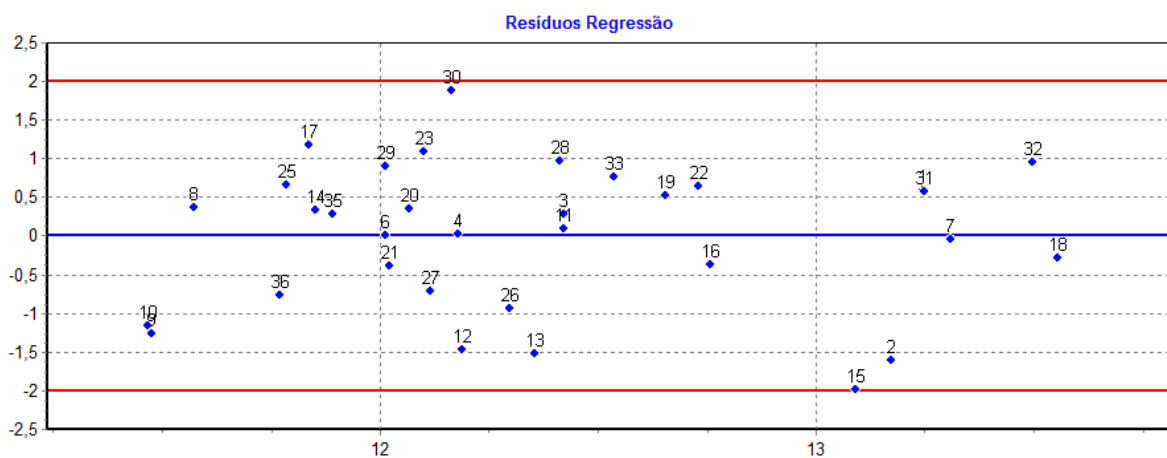
Gráfico de resíduos – Regressão Linear

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	600.000,00	566.206,15	33.793,85	5,63%	1,06	0,59
2	450.000,00	526.507,01	-76.507,01	-17,00%	-2,41	-1,61
3	255.000,00	248.145,26	6.854,74	2,69%	0,22	0,28
4	195.000,00	194.502,15	497,85	0,26%	0,02	0,03
6	165.000,00	164.747,23	252,77	0,15%	0,01	0,02
7	600.000,00	602.699,36	-2.699,36	-0,45%	-0,09	-0,05
8	110.000,00	106.095,99	3.904,01	3,55%	0,12	0,37
9	85.000,00	96.136,35	-11.136,35	-13,10%	-0,35	-1,26
10	85.000,00	95.275,23	-10.275,23	-12,09%	-0,32	-1,17
11	250.000,00	247.883,42	2.116,58	0,85%	0,07	0,09
12	170.000,00	196.144,60	-26.144,60	-15,38%	-0,82	-1,46
13	200.000,00	231.975,89	-31.975,89	-15,99%	-1,01	-1,52
14	145.000,00	140.235,59	4.764,41	3,29%	0,15	0,34
15	400.000,00	485.795,63	-85.795,63	-21,45%	-2,70	-1,99
16	335.000,00	347.119,01	-12.119,01	-3,62%	-0,38	-0,36
17	155.000,00	138.053,20	16.946,80	10,93%	0,53	1,18
18	750.000,00	770.968,25	-20.968,25	-2,80%	-0,66	-0,28
19	330.000,00	313.440,27	16.559,73	5,02%	0,52	0,53
20	180.000,00	173.768,20	6.231,80	3,46%	0,20	0,36
21	160.000,00	166.186,82	-6.186,82	-3,87%	-0,19	-0,39
22	360.000,00	337.823,64	22.176,36	6,16%	0,70	0,65
23	200.000,00	179.849,54	20.150,46	10,08%	0,63	1,09
25	140.000,00	131.323,77	8.676,23	6,20%	0,27	0,65
26	200.000,00	219.326,44	-19.326,44	-9,66%	-0,61	-0,94
27	170.000,00	182.404,93	-12.404,93	-7,30%	-0,39	-0,72
28	270.000,00	245.630,68	24.369,32	9,03%	0,77	0,97
29	180.000,00	164.787,18	15.212,82	8,45%	0,48	0,90
30	230.000,00	191.419,96	38.580,04	16,77%	1,22	1,88
31	600.000,00	567.444,89	32.555,11	5,43%	1,03	0,57
32	800.000,00	728.312,86	71.687,14	8,96%	2,26	0,96
33	300.000,00	278.325,43	21.674,57	7,22%	0,68	0,77
35	150.000,00	145.778,43	4.221,57	2,81%	0,13	0,29
36	120.000,00	129.367,88	-9.367,88	-7,81%	-0,30	-0,77

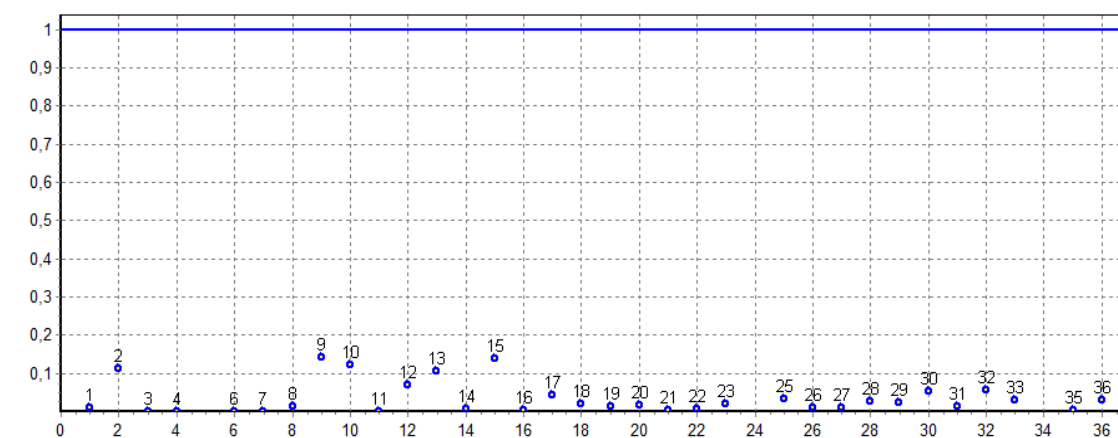
Gráfico de Aderência – Regressão Linear – Gráfico de resíduos – Regressão Linear

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409





Resíduos Regressão / Distância de Cook /



Resíduos Regressão \ Distância de Cook /

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III



4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Segundo tabela acima, o grau de fundamentação atende o Grau II, pontos obtidos 16, e pelo motivo de não estar o item 2 no grau II. Conforme segue as comprovações:

Tabela 6 – Critérios de enquadramento do laudo no Grau de Fundamentação

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

**Item 1 - Condição Mínima: Grau III, > ou = a 3,
Condição Mínima: Grau II, > ou = a 2,
Condição Mínima: Grau I, > ou = a 1.
Portanto: pontos obtidos 2.**

Item 2 - Condição Mínima: Grau II, $4 * (k + 1) = 4 * (6 + 1) = 28$ comparativos efetivamente utilizados, foram usados 32, pontos obtidos 2.

**Condição Mínima: Grau II, $4 * (k + 1)$, pontos obtidos 2.
Condição Mínima: Grau I, $3 * (k + 1)$, pontos obtidos 1.
Portanto: usados $32 < 36$, pontos obtido 2.**



Item 3 - Condição Mínima: Grau III, pontos obtidos 3.
Condição Mínima: Grau II, pontos obtidos 2.
Condição Mínima: Grau I, pontos obtidos 1.
Portanto: Identificação dos dados de mercado, pontos obtido 2.

Item 4 - Condição Mínima: Grau III, pontos obtidos 3.
Condição Mínima: Grau II, pontos obtidos 2.
Condição Mínima: Grau I, pontos obtidos 1.
Portanto: Intervalo admissível de confiabilidade, extrapolação não admitida, < ou = a 30, sendo 16,94%, pontos obtido 3.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Grau de Precisão	Amplitude do I.C. (N.C. 80%)
III	≤ 30%
II	≤ 40 %
I	≤ 50 %

Item 5 - Condição Mínima: Grau III, pontos obtidos 3.
Condição Mínima: Grau II, pontos obtidos 2.
Condição Mínima: Grau I, pontos obtidos 1.
Portanto: Nível de Significância, 10% pontos obtido 3.

Significância das variáveis	Grau de Fundamentação
≤ 10%	III
≤ 20 %	II
≤ 30 %	I

Item 6 - Condição Mínima: Grau III, pontos obtidos 3.
Condição Mínima: Grau II, pontos obtidos 2.
Condição Mínima: Grau I, pontos obtidos 1.
Portanto: Nível de Significância, teste F de Snedecor, 1% pontos obtido 3.

Significância do modelo (f)	Grau de Fundamentação
≤ 1 %	III
≤ 2 %	II
< =5%	I

Tabela 6 – Critérios de enquadramento do laudo no Grau de Fundamentação

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I



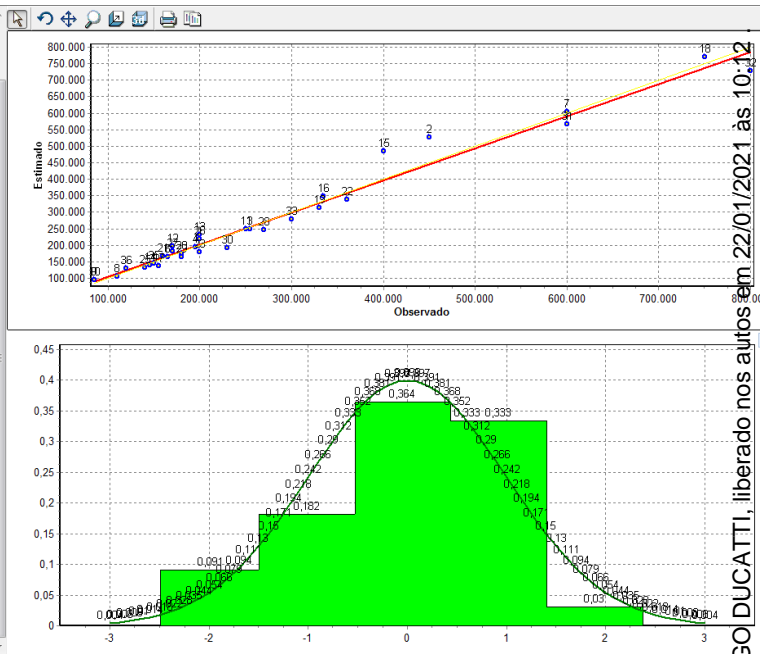
Grau de Precisão	Amplitude do I.C. (N.C. 80%)
III	≤ 30%
II	≤ 40%
I	≤ 50%

Intervalo admissível de confiabilidade, extrapolação não admitida < ou = a 30%, sendo 7,07%, pontos obtidos

3.

Segundo os cálculos acima efetuado, o grau de fundamentação atende o Grau II, pontos obtidos 16, e grau de precisão III, pois a amplitude atingida para o avaliando foi de 7,07% < 30%.

Dados	Observado	Estimado	Equação	Resíduo Relati...	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
4	195.000,00	194.502,15		0,26%	0,02	0,03
6	165.000,00	164.747,23		0,15%	0,01	0,02
7	600.000,00	602.699,36		-0,45%	-0,09	-0,05
8	110.000,00	106.095,99	3.904,01	3,55%	0,12	0,37
9	85.000,00	96.136,35	-11.136,35	-13,10%	-0,35	-1,26
10	85.000,00	95.275,23	-10.275,23	-12,09%	-0,32	-1,17
11	250.000,00	247.883,42	2.116,58	0,85%	0,07	0,09
12	170.000,00	196.144,60	-26.144,60	-15,38%	-0,82	-1,46
13	200.000,00	231.975,89	-31.975,89	-15,99%	-1,01	-1,52
14	145.000,00	140.235,59	4.764,41	3,29%	0,15	0,34
15	400.000,00	485.795,63	-85.795,63	-21,45%	-2,70	-1,99
16	335.000,00	347.119,01	-12.119,01	-3,62%	-0,38	-0,36
17	155.000,00	138.053,20	16.946,80	10,93%	0,53	1,18
18	750.000,00	770.968,25	-20.968,25	-2,80%	-0,66	-1,28
19	330.000,00	313.440,27	16.559,73	5,02%	0,52	0,53
20	180.000,00	173.768,20	6.231,80	3,46%	0,20	0,36
21	160.000,00	166.186,82	-6.186,82	-3,87%	-0,19	-0,39
22	360.000,00	337.823,64	22.176,36	6,16%	0,70	0,65
23	200.000,00	179.849,54	20.150,46	10,08%	0,63	1,09
25	140.000,00	131.323,77	8.676,23	6,20%	0,27	0,65
26	200.000,00	219.326,44	-19.326,44	-9,66%	-0,61	-0,94
27	170.000,00	182.404,93	-12.404,93	-7,30%	-0,39	-0,72
28	270.000,00	245.630,68	24.369,32	9,03%	0,77	0,97
29	180.000,00	164.787,18	15.212,82	8,45%	0,48	0,90
30	230.000,00	191.419,96	38.580,04	16,77%	1,22	1,88
31	600.000,00	567.444,89	32.555,11	5,43%	1,03	0,57
32	800.000,00	728.312,86	71.687,14	8,96%	2,26	0,96
33	300.000,00	278.325,43	21.674,57	7,22%	0,68	0,77
35	150.000,00	145.778,43	4.221,57	2,81%	0,13	0,29
36	120.000,00	129.367,88	-9.367,88	-7,81%	-0,30	-0,77



Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	
Área do Lote		319,1321	-4,07	0,000000	x
Local (Índice Fis...		315,2706	9,86	0,001115	1/x
Padrão		1,6491	8,20	0,000009	1/x ^{1/2}
Área Construída		173,9167	11,75	0,000388	1/x
Setor urbano		3,4545	3,40	0,000001	1/x
Preço Total		270.556,1513	-8,93	-0,000008	1/y

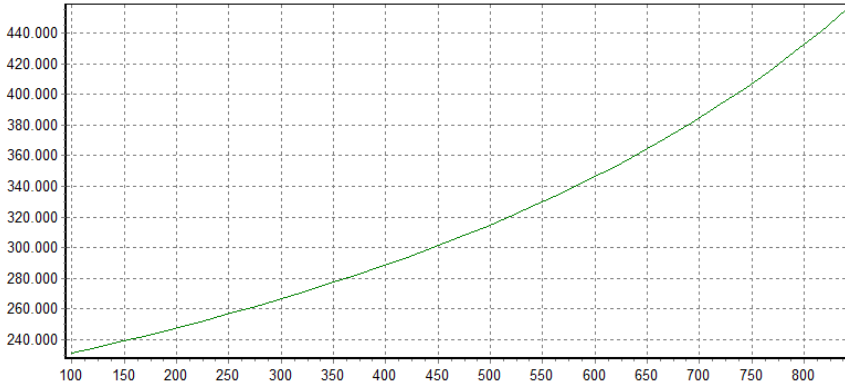
Função Estimativa:

Preço Total = 1/(
 -8.346227278E-006
 -2.881104445E-009 * Área do Lote
 +0.001115014758 / Local (Índice Fiscal)
 +8.715025795E-006 / Padrão^{1/2}
 +0.000388236406 / Área Construída
 +1.403438503E-006 / Setor urbano)

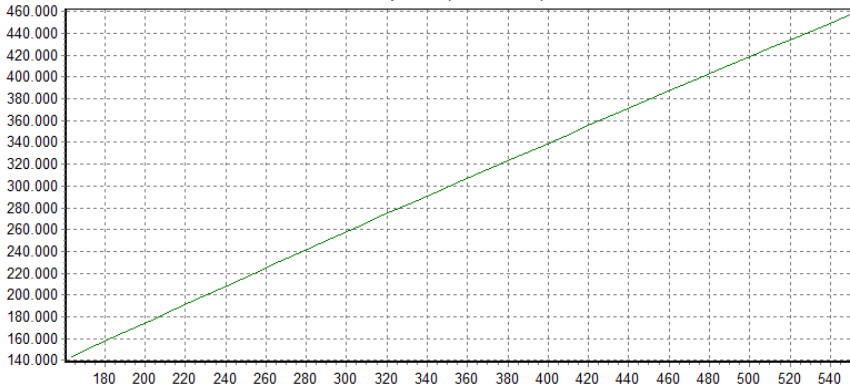


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CRISTIANE FIOREZI CAMARGO DUCATTI, liberado nos autos em 22/01/2021 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001308-84.2018.8.26.0370 e código 63779EE.

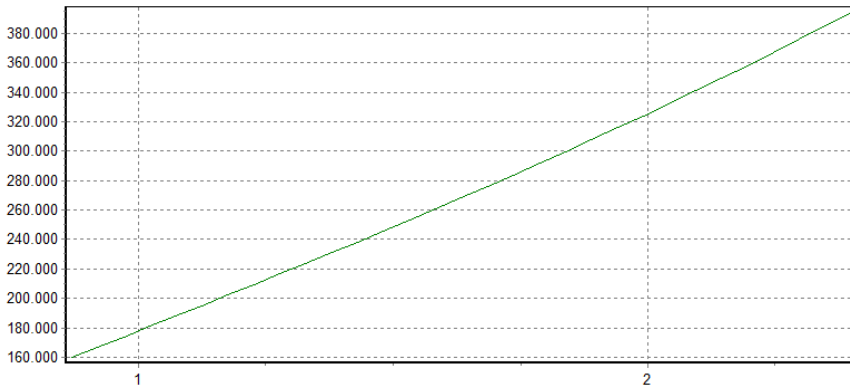
Estimativa p/Área do Lote



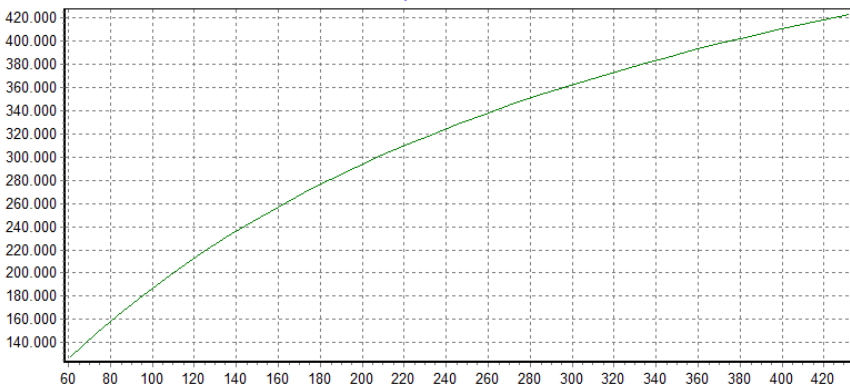
Estimativa p/Local (Índice Fiscal)



Estimativa p/Padrão



Estimativa p/Área Construída



A variável independente Área Construída é a mais importante do modelo.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Variáveis	Transf.	Elasticidade	t Calculado	Sig.(%)	Coef. RL	Coef. RNL	Média	Mínimo	Máximo
Área do Lote	x½	3,91%	2,86	0,82%	0,019478		316,61	99,77	840,00
Local (Índice Fiscal)	1/x½	5,19%	-5,77	0,01%	-16,154367		317,31	163,64	550,00
Quartos									
banheiros									
Padrão	x	6,37%	6,66	0,01%	0,444181		2,75	1,00	5,00
Evento (Oferta=2)									
Área Construída	x	14,64%	10,70	0,01%	0,003683		1,97	1,00	6,00
Area de garagem									
Setor urbano									
Valor da Reforma									
Idade aparente	x	-1,82%	-1,83	7,87%	-0,006139		1,67	1,01	2,40
Valor unitário									
Preço Total	ln(y)		47,86	0,01%	11,642287		1,75	1,00	2,00

Tipo	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área do Lote	316,6050	2,86	0,019478	x½	3,91%
	Local (Índice Fiscal)	317,3103	-5,77	-16,154367	1/x½	5,19%
	Padrão	1,6734	6,66	0,444181	x	6,37%
	Área Construída	175,4453	10,70	0,003683	x	14,64%
	Idade aparente	7,1563	-1,83	-0,006139	x	-1,82%
	Preço Total	249.572,4982	47,86	11,642287	ln(y)	

Variáveis	Tra...	Relac.	t Calcul...	Signific...	F. Calculado
Área do Lote	x½	3,91	2,86	0,82	222,10
Local (Índice...	1/x½	5,19	-5,77	0,01	0,01
Padrão	x	6,37	6,66	0,01	Durbin Watson
Área Constr...	x	14,64	10,70	0,01	Desvio Padrão
Idade apare...	x	-1,82	-1,83	7,87	0,098967
Preço Total	ln(y)		47,86	0,01	31652
					Outliers (%)
					0 (0,00%)
					Dist Resíduos
					068 - 093 - 100

Im...	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
11						
12						
13						
14						
15	126.913,15	131.480,03	122.504,90	7,07	3,60	3,47
16						

1) VALOR DO IMÓVEL – Imóvel Residencial

O imóvel é constituído de um prédio residencial térreo usado,, enquadrando a construção com 80,20 m2, da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados entre **1,212 a 1,560 de R8N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em **1,48**, sendo: Mão de Obra provável dispendida para a construção de R\$.489,63/m2, específica para o município de Monte Azul Paulista; Material provável dispendido para a construção de R\$.1.004,05/m2; totalizando assim R\$.1.493,68 /m2 com mão de obra e material, passando este engenheiro avaliador por todas as etapas construtivas no **Excel**. O valor da reforma a ser feita também foi calculado e alcançou o valor de R\$.10.211,50. Para se construir o imóvel novo, com os materiais e da maneira que o mesmo que se encontra, com terreno, precisaria de um investimento de aproximadamente R\$.161.312,00.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CRISTIANE FIOREZI CAMARGO DUCATTI, liberado nos autos em 22/01/2021 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001308-84.2018.8.26.0370 e código 63779EE.

mao obra	material	area construída	mo / m2	mat / m2
R\$ 39.268,21	R\$ 80.524,78	80,20	R\$ 489,63	R\$ 1.004,05
		mude acima	(7) MAT + MO	R\$ 1.493,68
			R\$ 119.792,99	1.493,68

depreciação	m2	R8N	padrão
0,89319		80,20	806,15
0,89319		80,20	806,15
			1,48
			R\$ 85.394,14
			85.394,14

Aproximadamente valor médio de mercado

depreciação	m2	R8N	padrão
0,88803		80,20	768,98
0,88803		80,20	768,98
			1,48
			R\$ 80.985,89
			80.985,89

Aproximadamente valor mínimo de mercado

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo	Acima de 2,89		

Resultado da Reforma:

piso ardósia	R\$ -	azulejos	R\$ 1.506,46	porta ferro laminada	R\$ -
emboço int	R\$ -	piso cimentado	R\$ 81,49	telhas rom e port	R\$ 496,76
reboco int	R\$ -	vítros c/ grade	R\$ 15,30	latex laje	R\$ -
hidráulica	R\$ 60,00	veneziana c/ grade	R\$ -	vítros s/ grade	R\$ 3,27
elétrica	R\$ 67,50	veneziana s/ grade	R\$ -	portas mad compens	R\$ 631,96
porta tábuas	R\$ -	porta f p/ vidro	R\$ 8,22	pint latex int e ext	R\$ 3.652,05
grades ferro	R\$ -	vítro max Dom.	R\$ 8,85	pint esm esquadrias	R\$ 53,06
cacos cerâm.	R\$ -	emassam par/la	R\$ -	piso taco	R\$ -
pint. Novacor	R\$ -	porta especial entr	R\$ -	madeira do telhado	R\$ 96,23
piso carpete	R\$ -	forro cedrilho	R\$ -	piso cerâmico	R\$ 1.055,12
alicerce tij al.	R\$ -	forro pinus	R\$ 60,20	reforço em vigas	R\$ -
alicerce tij div.	R\$ -	telha Etern 5mm	R\$ -	funcional	R\$ 2.000,00
vidros	R\$ 16,02	telha Etern 2mm	R\$ -	verniz forro e portas	R\$ 26,37
Piso Paviflex	R\$ -	revestimentos porcelanato parede	R\$ -	telhas francesas	R\$ -
Portão alinham.	R\$ 337,68	Pintura do portão do alinhamento	R\$ 34,96	Total da Reforma	R\$ 10.211,50

q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; q = 1,48 (para toda a área de 80,20 m2, de Classe Residencial – Grupo Casa - Padrão Médio, considerando as benfeitorias externas como muros, cimentados, portões, etc).

depreciação	m2	R8N	padrão
0,88803		80,20	768,98
0,88803		80,20	768,98
			1,48
			R\$ 80.985,89
			80.985,89

Aproximadamente valor mínimo de mercado

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); D = 0,893, com aproximadamente 8,00 anos, ou ainda R\$.10.211,50 de gastos previstos de material e mão de obra em uma reforma, adotando a forma de empreita na contratação de mão de obra = (1 - 0,015)ⁿ

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Sendo, n = sendo o número de anos aparente. D = 0,893 (8,00 anos aproximadamente);

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

O valor de mercado é obtido após os cálculos efetuados de todas as etapas construtivas de uma **Obra Nova**

Obra Nova com todas as benfeitorias como, muros, calçadas externas e internas, grades, portões externos, aparelhos de ar condicionado, ventiladores, etc..., conforme resultado resumo:

mao obra	material	area construída	mo / m2	mat / m2
R\$ 39.268,21	R\$ 80.524,78	80,20	R\$ 489,63	R\$ 1.004,05
		mude acima	(T) MAT + MO	R\$ 1.493,68
			R\$ 119.792,99	1.493,68

VC aproximado construir prédio novo = 80,20 m2 * R\$.1.493,68/ m2 = R\$.119.792,99

À seguir, Valor de Mercado para a Construção, a partir do valor da Obra Nova, conforme foi discriminado acima, após passar por tratamento científico, através da coleta in loco, similar ao avaliando, com elaboração de planta baixa de 36 comparativos de imóveis em ofertas e transacionados:

VC + Terreno, valor médio de mercado = R\$.126.913,15, com margem de erro de 3,47% para menos (R\$.122.504,90); e com margem de erro de 3,60% para mais (R\$.131.480,03)

Valor Unitário		Variável numérica	
Mínimo		Área do Lote	172,25
Médio		Local (Índice Fiscal)	241,04
Máximo		Padrão	1,48
Valor Total		Área Construída	80,20
Mínimo (3,47%)	122.504,90	Idade aparente	8
Médio	126.913,15	Variável texto	
Máximo (3,60%)	131.480,03	Endereço	Rua Benedito Rocha, nº.200
Intervalo Predição		Complemento	Residencial
Mínimo (12,62%)	110.901,87	Bairro	Jardim Centenário
Máximo (14,44%)	145.236,04	Informante	Alaíde e Andréia
Mínimo (IP)		Telefone	
Máximo (IP)		Variáveis desabilitadas	
Campo de Arbitrio			
RL Mínimo	107.876,18		
RL Máximo	145.950,13		
Parâmetros			
Nível de Confiança	80%		
Estimativa pela	Moda		
Coefficientes			
Correlação	1 - 0,9884		

VI mínimo = VC + VT = R\$.122.504,90

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Levantamento dos custos aproximados para regularizar o imóvel avaliando:

1 – Regularização de Planta da Residência na Prefeitura Municipal, compreendendo 80,20 m2: aproximadamente R\$.1.500,00 – Honorários do Engenheiro Civil;

2 – Taxa de Aprovação da Planta na Prefeitura: 80,20 m2 x R\$.6,23/m2 aproximadamente = R\$.499,65;

3 – CND na Receita Federal, utilizando a tabela do Sinduscon/SP: Como temos Casa Residencial compreendendo 80,20m2, o recolhimento de guia segue conforme cálculos:

Custo Global da Obra: CGO é obtido com a multiplicação da área, já aplicados os redutores, pelo CUB previamente definido.

No nosso caso: 80,20 m2, CUB padrão residencial R-1 = CUB = R\$.1.502,24/m2 - (RMT) –

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2020 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.502,24	0,47	R-1	1.859,12	0,42	R-1	2.227,62	0,47
PP-4	1.386,45	0,67	PP-4	1.755,79	0,47	R-8	1.799,70	0,55
R-8	1.321,86	0,64	R-8	1.538,49	0,48	R-16	1.946,58	0,47
PIS	1.030,77	0,73	R-16	1.492,04	0,50			

Remuneração de Mão de Obra Total: RMT será calculada mediante a aplicação dos percentuais definidos no Art. 351 na proporção do escalonamento por área, sobre o CGO obtido na forma do art. 350, e somando os resultados obtidos em cada etapa:

I – sobre os primeiros 100m2, será aplicado o percentual de 4%;

II – sobre os próximos 100m2 e até 200m2, será aplicado o percentual de 8% ;

III – acima de 200m2 e até 300m2, será aplicado o percentual de 14% ;

IV – para a área restante acima de 300m2, será aplicado o percentual de 20%.

Área Faixa	Custo Global (Área Faixa X CUB)	% Mão de Obra (MO)	Remuneração de MO
80,20 residencial	120.479,65	4	4.819,19
00,00 residencial	000.000,00	8	00.000,00
00,00 residencial	000.000,00	14	00.000,00
00,00 residencial	000.000,00	20	00.000,00
Total Global	120.479,65	Total	4.819,19 (RMT)

PASSO 4: CÁLCULO DO IMPOSTO DEVIDO

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



O valor da RMT obtido será a base de cálculo para a aplicação dos seguintes percentuais: 20% INSS (patronal), 8% segurado, 3% RAT e 5,8% outras entidades. Total: 36,8%

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA POR AFERIÇÃO = RMT x 36,8% = R\$ 4.819,19 x 36,8% =

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA POR AFERIÇÃO = R\$.1.773,46 (Casa Residencial)

CÁLCULO DO CUSTO GLOBAL (CGO) E DA REMUNERAÇÃO DE MÃO DE OBRA TOTAL (RMT) – Casa Residencial

(Base legal: Art. 350, 351 IN 971/2009)

4 – Viagens a Bebedouro para pegar a CND via internet, e outras taxas, estimando-se em um total de R\$.1.000,00;

5 – Averbação da construção – Casa Residencial no Cartório de Registro de Imóveis: devido o prédio avaliando enquadrar na faixa de padrão normal R- 1 (Padrão Baixo – pavimento térreo com 1 dormitório), o Custo do m2 segundo a tabela é de: R\$.1.502,24/m2 x 80,20m2 = R\$.120.479,65. Consultando a Tabela de Recolhimentos Referentes a Averbações fixados na parede da entrada do CRI Local, resulta em um recolhimento de R\$.416,39;

e	13.805,01	Até	27.610,00	213,29	60,62	41,49	11,23	11,48	8,03	5,02	280,59
f	27.610,01	Até	82.830,00	222,79	63,32	43,34	11,73	15,29	10,69	6,40	357,91
g	82.830,01	Até	138.050,00	248,15	70,53	48,27	13,06	17,03	11,91	7,44	373,84
h	138.050,01	Até	165.660,00	273,50	77,73	53,20	14,39	18,77	13,13	8,21	416,39
i	165.660,01	Até	193.270,00	286,28	81,36	55,69	15,07	19,65	13,74	8,59	468,38
j	193.270,01	Até	220.880,00	298,87	84,84	57,17	15,52	20,13	14,02	8,77	498,56

6 – IPTU atraso na Prefeitura Local: R\$.1.062,47

1	1	ITU	15/10/2020	8	30,51	0,00	1,59	3,05	0,31	0,00	35,46	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	15/11/2020	9	30,51	0,00	1,59	3,05	0,31	0,00	35,46	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	15/12/2020	10	30,52	0,00	1,59	1,53	0,00	0,00	33,64	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					305,11	0,00	15,90	50,33	13,75	0,00	385,09			741,49
Exercício: 2021 Código da Dívida: 358224														
Processos:														
Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	15/03/2021	1	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,08	N	N	ABERTO DO EXERCÍ
1	1	ITU	15/04/2021	2	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,08	N	N	ABERTO DO EXERCÍ
1	1	ITU	15/05/2021	3	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,08	N	N	ABERTO DO EXERCÍ
1	1	ITU	15/06/2021	4	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,08	N	N	ABERTO DO EXERCÍ
1	1	ITU	15/07/2021	5	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,08	N	N	ABERTO DO EXERCÍ
1	1	ITU	15/08/2021	6	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,08	N	N	ABERTO DO EXERCÍ
1	1	ITU	15/09/2021	7	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,08	N	N	ABERTO DO EXERCÍ
1	1	ITU	15/10/2021	8	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,08	N	N	ABERTO DO EXERCÍ
1	1	ITU	15/11/2021	9	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,08	N	N	ABERTO DO EXERCÍ
1	1	ITU	15/12/2021	10	32,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,26	N	N	ABERTO DO EXERCÍ
Sub-Total:					320,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320,98			1.062,47
Total:					847,48	0,00	43,51	94,64	76,84	0,00	1.062,47			

Total Aproximado dos Gastos para Regularização do Imóvel: R\$.1.500,00 + R\$.499,65 + R\$.1.773,46 + R\$.1.000,00 + R\$.1.062,47 + R\$.416,39 = R\$.10.716,02 aproximadamente. O valor encontrado é estimado, podendo sofrer alterações:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Conferindo com o Excel:

IPTUs em atraso	R\$	1.062,47
	R\$	-
	R\$	-
	R\$	-
	R\$	-
	R\$	-
	R\$	-
	R\$	-
Total	R\$	1.062,47
Total da Regularização		
Honorários Projeto Regular.	R\$	1.500,00
Taxa de Aprovação Prefeit.	R\$	499,65
CND Receita Federal	R\$	1.773,46
Honorários para CND	R\$	1.000,00
IPTU em atraso	R\$	1.062,47
Taxa de Registro CRI	R\$	416,39
	R\$	-
	R\$	-
Total	R\$	6.251,97
Valor de Mercado do Imóvel	R\$	122.504,90
Total para Regularizar	R\$	6.251,97
Total	R\$	116.252,93

Deduzindo o valor estimado do total dos gastos acima encontrado, o VI passa a ser o seguinte, no valor de mercado médio:

$$VI_{\text{mínimo de mercado}} = R\$.116.252,93$$

$VI_{\text{mínimo de mercado}} = R\$.116.252,93$ (Cento e Dezesesse Mil, Duzentos e Cinquenta e Dois Reais e Noventa e Três Centavos), para o valor de mercado mínimo, já deduzidos os custos para averbar a construção, e quitar a dívida de IPTU.

RESULTADO DO VALOR DO IMÓVEL – Casa Residencial

Assim, pelos critérios apresentados no Laudo Pericial, devidamente justificados, **o valor médio de mercado para o imóvel** denominado Casa Residencial situada à Rua Benedito Rocha, nº.200, bairro Jardim Centenário, é de R\$.126.913,15 (Cento e Vinte e Seis Mil, Novecentos e Treze Reais e Quinze Centavos), com uma margem de erro de 3,47% para menos ou 3,60% para mais.

Assim, pelos critérios apresentados no Laudo Pericial, devidamente justificados, **o valor máximo de mercado para o imóvel** Casa Residencial situada à Rua Benedito Rocha, nº.200, bairro Jardim Centenário, é de R\$.131.480,03 (Cento e Trinta e Um Mil, Quatrocentos e Oitenta Reais e Três Centavos), com uma margem de erro de 3,60% para mais.

Assim, pelos critérios apresentados no Laudo de Avaliação, devidamente justificados, **o valor de mercado mínimo para o imóvel residencial**, situado à Rua Benedito Rocha, nº.200, bairro Jardim Centenário, município e comarca de Monte Azul Paulista, é de **R\$.116.300,00 (Cento e Dezesesse Mil e Trezentos Reais)**, com arredondamento de até 1%, atendendo o disposto na NBR 14.653, já deduzidos os custos para averbar a construção, e quitar a dívida de IPTU.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerro o laudo pericial de avaliação ao mesmo tempo em que me coloco inteiramente à disposição de Vossa Excelência para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir no trâmite normal dos autos, e que vai por mim assinado nesta.

Monte Azul Paulista, 08 de janeiro de 2021.



LUIZ CARLOS PALIM

Engenheiro Civil

Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas

CREA SP nº.060.146.686-3

CRECI SP nº.184.056-F da 2ª Região

Rua São Pedro, nº.451, Centro, Monte Azul Paulista- SP

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

