



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR (A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA, ESTADO DE SÃO PAULO**

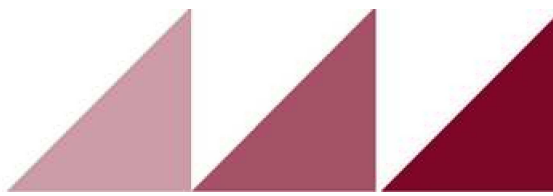
**Processo nº:** 1024012-72.2017.8.26.0032  
**Classe – Assunto:** Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais  
**Exequente:** Condomínio Residencial Garden Ville  
**Executado:** Breno Figarela de Souza

**Camila de Arantes**, Eng.ª Agrônoma e Corretora de Imóveis, CREA/SP 506.378.927.2, CRECI/SP 176.197, com escritório a Rua Oscar Rodrigues Alves, nº 55 – sl. 91, Centro, Araçatuba/SP, CEP 16.010-330, fone: (18) 3305.9178, e-mail: camila@arantes.eng.br, honrosamente nomeada **Perita Judicial** no processo supra descrito vem, tempestiva e mui respeitosamente, apresentar seu

**LAUDO PERICIAL**

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178



## Sumário

I.	PROÊMIO .....	3
II.	DEFINIÇÕES INICIAIS .....	3
III.	PRELIMINARES .....	3
IV.	DO IMÓVEL AVALIANDO .....	4
IV.1.	LOCALIZAÇÃO .....	4
IV.2.	DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	5
IV.3.	INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS .....	5
IV.4.	ÔNUS OU GRAVAMES .....	5
IV.5.	SITUAÇÃO JURÍDICA .....	5
IV.6.	ZONEAMENTO URBANO .....	6
V.	SOBRE BENFEITORIAS .....	8
VI.	DO IMÓVEL PERICIADO .....	8
VII.	METODOLOGIA AVALIATÓRIA .....	10
VIII.	DA METODOLOGIA BÁSICA APLICADA .....	10
IX.	MODUS OPERANDI .....	12
X.	DOS ELEMENTOS PESQUISADOS .....	12
XI.	DAS VARIÁVEIS CONSIDERADAS NO MODELO .....	14
XII.	CÁLCULOS .....	15
XIII.	GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO .....	36
XIII.1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	36
XIII.2.	GRAU DE PRECISÃO .....	39
XIV.	CONCLUSÃO .....	41
XV.	ANEXOS .....	42
XVI.	BIBLIOGRAFIA .....	42
XVII.	ENCERRAMENTO .....	43

## I. PROÊMIO

Conforme determinado pelo juízo, foi realizada a vistoria do imóvel em tela, consoante Norma Técnica ABNT 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos), Normas IBAPE e legislações correlatas, para fins de avaliação dos bens.

## II. DEFINIÇÕES INICIAIS

Como **Valor de Mercado**, temos definido em Norma Técnica NBR 14653-1 ABNT:

*3.1.47 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

## III. PRELIMINARES

Este estudo tem a finalidade de avaliar, a valor de mercado, um imóvel urbano, situado à Rua Presidente João Goulart, 555, localizado dentro de um Condomínio Residencial do tipo Predial, denominado “Condomínio Residencial Garden Ville”, Bloco 08, apartamento 803, Bairro Vila Alba, CEP: 16057-205, na cidade de Araçatuba/SP.

**Data da 1ª vistoria:** 19 de agosto de 2020, às 8h30. Conforme NCPC, os patronos das partes foram regularmente informados, via processo. O imóvel encontrava-se fechado e não foi possível vistoriar a parte interna do imóvel.

**Data da 2ª vistoria:** 11 de novembro de 2020, às 8h30. Conforme NCPC, os patronos das partes foram regularmente informados, via processo.

### **Equipe de trabalho:**

- ➔ Camila de Arantes, CREA-SP: 50.637.892-72, CRECI 176.197, Eng.ª Agrônoma e Corretora de Imóveis.
- ➔ Danilo Tassinari Nery, CPF/MF: 311.366.358-07, Construtor Civil, Acadêmico em Eng.ª Civil.

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178

## IV. DO IMÓVEL AVALIANDO

### IV.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado à Rua Presidente João Goulart, 555, dentro do Condomínio Residencial Garden Ville, Bloco 08, apartamento 803, Bairro Vila Alba, CEP: 16057-205, na cidade de Araçatuba/SP.

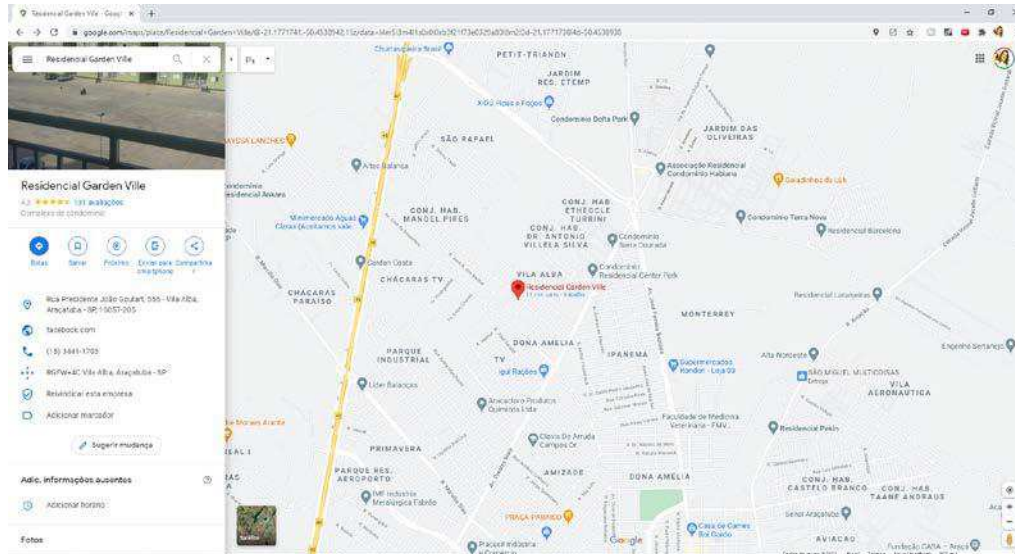


Figura 1 - Localização<sup>1</sup> do imóvel avaliando



Figura 2 - Imagem<sup>2</sup> aérea do Condomínio Residencial Garden Ville

<sup>1</sup> Disponível em < <https://www.google.com/maps/place/Residencial+Garden+Ville/@-21.1771741,-50.4538942,15z/data=!4m5!3m4!1s0x0:0xb3f21f73e0329a8018m2!3d-21.1771738!4d-50.4538938>> Acesso em 11.01.2021

<sup>2</sup> Disponível em < <https://www.google.com/maps/place/Residencial+Garden+Ville/@-21.1774514,-50.4544174,269m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0xb3f21f73e0329a8018m2!3d-21.1771738!4d-50.4538938>> Acesso em 11.01.2021

**18 99690-7117**

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178



## IV.2. DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região do entorno ao imóvel avaliando possui uma ocupação mista, ou seja, imóveis residenciais e comerciais. Em um raio de 2.000 metros a partir do avaliando, é possível encontrar supermercados, padarias, diversos condomínios residenciais do tipo predial, igrejas, campo de futebol, entre outros estabelecimentos.

## IV.3. INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região possui carência de infraestrutura urbana, necessitando de alguns melhoramentos básicos. Entretanto, a maioria dos bairros possui rede de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, transmissão de dados e arborização. A rua do Condomínio Garden Ville (onde está localizado o imóvel avaliando) possui pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

Cabe informar que, à  $\pm 600$  metros temos a Avenida Dois de Dezembro, que vem sendo pavimentada nos últimos tempos, trazendo valorização e desenvolvimento para a região.

## IV.4. ÔNUS OU GRAVAMES

Como pressupostos admitidos (NBR 14.653-1:2019 ABNT), não foram considerados ônus ou gravames existentes na matrícula do imóvel.

Observa-se que possíveis ônus ou gravames não diminuem o valor do bem em sua avaliação, visto inexistir, técnica e legalmente, respaldo para tanto. O imóvel será avaliado pelo seu Valor de Mercado, como explanado em capítulo específico neste estudo.

## IV.5. SITUAÇÃO JURÍDICA

O imóvel avaliando encontra-se inscrito na Prefeitura Municipal de Araçatuba sob nº 4-21-00-06-0074-0096-08-03, código do imóvel nº 102.564 e, registrado frente ao Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP, sob matrícula nº

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178

107.142, nos seguintes termos:

*“IMÓVEL: Apartamento nº 803 do Bloco 08, localizado no pavimento térreo, do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Garden Ville”, situado na Rua Presidente João Goulart, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a **área privativa de 58,56m<sup>2</sup>**, área comum de 13,19m<sup>2</sup>, totalizando a área de 71,75m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,00391, vinculando-se ao apartamento uma (01) vaga para estacionamento de veículo na garagem do edifício situada na área comum do condomínio. O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 10.909,43m<sup>2</sup>.” (grifei)*

Para fundamentação e suporte desse estudo, esta perita valeu-se da análise da documentação apresentada nos autos, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo encontra-se inserido, pesquisa de mercado, consulta informal aos órgãos públicos (Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP) e, ainda, com outros agentes do mercado imobiliário.

Apesar de solicitado via protocolo e recolhimento de taxa municipal, a Prefeitura Municipal de Araçatuba forneceu a planta baixa do imóvel somente no dia 18/02/2021. Tal solicitação havia sido realizada em 20 de outubro de 2020, conforme anexo.

#### **ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL**

#### **ANEXO II – COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU – EXERCÍCIO 2021**

#### **ANEXO III – PROTOCOLO P.M. ARAÇATUBA Nº 73379/2020**

#### **ANEXO IV – REQUERIMENTO DA PLANTA BAIXA DO IMÓVEL**

#### **ANEXO V – CONSULTA DE PROTOCOLO E TRAMITAÇÃO DE PROCESSO NA P.M.**

#### **ANEXO VI – FOTOS PARCIAIS DO PLANTA DO CONDOMÍNIO**

#### **ANEXO VII – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL**

### **IV.6. ZONEAMENTO URBANO**

Considerando-se o Plano de Zoneamento, Lei Complementar nº 168, de 06 de

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

outubro de 2006, que institui o Plano Diretor do Município de Araçatuba, verificou-se que o imóvel avaliando encontra-se na Zona de Ocupação Condicionada – ZONA 2, tendo como característica:

*Art.26 A Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 é composta por áreas com predominância de uso misto do território e com grande diversidade de padrão ocupacional.*

*Art.27 A Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 apresenta as seguintes características:*

*I – fragmentação e descontinuidade do sistema viário;*

*II – presença de áreas com carência de infraestrutura urbana;*

*III – ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos públicos;*

*IV - ocorrência de bairros que exigem a transposição de barreira da mobilidade urbana em razão da Rodovia Marechal Rondon - SP-300;*

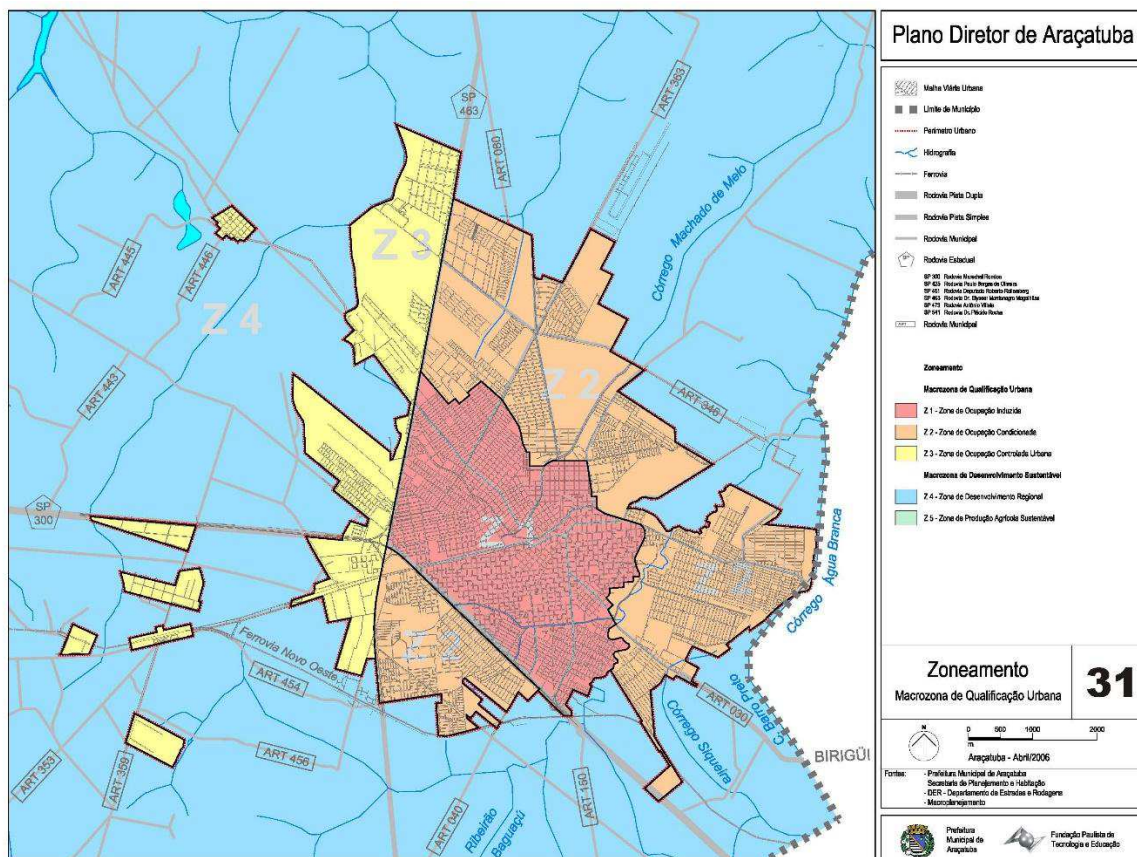


Figura 3 - Zoneamento - Macrozona de Qualificação Urbana<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Disponível em <<http://estudoaracatuba.blogspot.com/2015/06/uso-ocupacao-e-zoneamento-da-cidade-de.html>> Acesso em 28.01.2021.

## V. SOBRE BENFEITORIAS

As benfeitorias podem ser:

- **Úteis**
- **Necessárias**
- **Voluptuárias**

Conforme NBR 14.653-1 ABNT:

**3.1.8.1 benfeitoria necessária:** benfeitoria indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração

**3.1.8.2 benfeitoria útil:** benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora possa ser dispensável

**3.1.8.3 benfeitoria voluptuária:** benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem

Segundo Nascimento<sup>4</sup>:

*“As benfeitorias necessárias têm como finalidade a conservação do imóvel, ou evitar se deteriore. As úteis são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, enquanto as voluptuárias são as que criam luxo, conforto ou deleite, não aumentando o seu uso habitual, mesmo que o torne mais agradável ou lhe eleve o valor.”*

## VI. DO IMÓVEL PERICIADO

Podemos classificar o imóvel em estudo como urbano, localizado dentro de um condomínio residencial do tipo predial, abastecido por saneamento básico, energia elétrica, pavimentação, tendo as seguintes características básicas:

**Idade real:** 6 anos, conforme “Habite-se”

**Estrutura:** Alvenaria de bloco de concreto estrutural

**Estado de Conservação (do imóvel avaliando):** Requer reparos simples, o que implica na necessidade de pintura interna e externa, troca de portas e fechaduras, revisão das instalações elétricas.

**Padrão Construtivo:** Padrão III (Lei complementar nº 50, de 18 de dezembro de 1997 de Araçatuba/SP).

<sup>4</sup> <<https://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1992612/as-benfeitorias-nas-relacoes-de-locacao>>. Acesso em 28.01.2021



**Área do Terreno (Condomínio):** 10.909,43m<sup>2</sup>

**Testada principal (Condomínio):** 96,38m<sup>2</sup>

**Área construída (imóvel avaliando):** 71,75 m<sup>2</sup>, sendo 58,56m<sup>2</sup> de área privativa e 13,19m<sup>2</sup> de área comum

**Fração ideal do terreno:** 0,00391

**Estacionamento:** 01 vaga situada na área comum do condomínio

**Utilização atual:** Desocupado

Cientifica-se que a vistoria foi acompanhada pelo Sr. Manoel Messias de Oliveira, portador do RG 24.265.072-7, síndico na época da vistoria, possibilitando a entrada no imóvel e dependências do condomínio, visto que o mesmo se encontrava desabitado. O Sr. João Felipe Gomes de Lima, chaveiro da Art Portas, portador do RG 49763853, também esteve presente durante a vistoria.

O imóvel avaliando é um apartamento térreo localizado dentro de um condomínio residencial predial. Este, é composto por 8 blocos de edifícios, sendo térreo + 7 andares, com 4 apartamentos por andar, totalizando 256 apartamentos de mesma metragem e 256 vagas de garagens, atualmente, cobertas.

O condomínio possui salão de festas, portaria 24 horas, portão social, portão de correr para entrada e saída de veículos, piscina, churrasqueira, sistema de segurança, playground, escada de incêndio e 1 elevador. Cabe informar que no dia da vistoria o condomínio estava passando por melhorias nos *halls* (pintura).

O imóvel em estudo encontra-se atualmente desocupado, aparentemente abandonado, muito sujo, necessitando de reparos na pintura, troca da porta de um dos cômodos, troca de maçanetas e revisão da parte elétrica. Ele é composto por 3 dormitórios, um lavatório, um banheiro, cozinha, balcão, área de serviço e sacada.

Revestimento do imóvel avaliando: as paredes internas e o teto são de gesso. No banheiro há azulejo até o teto e na área de serviço há azulejo com altura de 1,50m.

Esquadrias de madeira: batentes, guarnições e portas lisas em compensado de madeira de lei, no qual uma está danificada. Dobradiças e maçanetas das esquadrias de madeira em ferro cromado (necessitando a reposição de algumas

delas).

Esquadrias de alumínio: nos dormitórios caixilho tipo veneziana, nos banheiros maxim-ar, sala de estar divisa com terraço, porta de correr, terraço com guarda-corpo (sacada).

**Instalações Elétricas:** Aparentemente de acordo com as normas da CPFL<sup>5</sup> e ABNT<sup>6</sup>.

**Instalações Hidráulicas:** Aparentemente de acordo com as normas da ABNT e posturas municipais.

Observa-se que a área a avaliar é aquela composta por **58,56 m<sup>2</sup>**.

## VII. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Consoante NORMA TÉCNICA ABNT 14.653-1, temos como metodologia básica aplicável para avaliação de imóveis:

*7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos*

*7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado*

*7.2.2 Método involutivo*

*7.2.3 Método evolutivo*

*7.2.4 Método da capitalização da renda*

*7.3 Métodos para identificar o custo de um bem*

*7.3.1 Método comparativo direto de custo*

*7.3.2 Método da quantificação de custo*

*7.4 Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento*

## VIII. DA METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

Para cálculo de valor do imóvel utilizaremos a metodologia a saber:

➔ Método comparativo direto com tratamento dos dados por inferência estatística.

<sup>5</sup> CPFL – Companhia Paulista de Força e Luz

<sup>6</sup> ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Tudo conforme Norma Técnica ABNT 14.653-2.

**Observações iniciais:**

A Norma Técnica ABNT 14.653 nos permite avaliar um imóvel por quatro metodologias, a saber:

**a) Método comparativo direto de dados de mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- É utilizado quando se tem imóveis com atributos semelhantes. Caso contrário, há que se fazer a adequação através de fatores (estatística clássica ou tratamento por fatores) ou variáveis (estatística científica ou tratamento por inferência), que irão procurar atribuir, por saneamento, aos elementos amostrais, similaridade com o imóvel avaliando, como por exemplo: usos, localização, situação, metragem de área etc.

**b) Método involutivo**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- É utilizado em caso de loteamentos ou glebas urbanizáveis. Não se aplica no nosso caso.

**c) Método evolutivo**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Pode ser utilizado conjuntamente com o método comparativo. Pois o valor total do imóvel (VTI) resulta do somatório do Valor do Terreno + Benfeitorias.

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

#### d) Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Utilizando o real faturamento líquido da empresa, por uma taxa de juros resultando no valor do imóvel.

Sobre tratamento dos dados amostrais, conforme **ARANTES & ARANTES (2020)**<sup>7</sup>:

*“Estatisticamente falando, temos dois tipos de tratamentos utilizados, para o tratamento dos dados de mercado a estatística clássica por tratamento por fatores e a estatística indutiva, cuja estimativa adotada, que tem por princípio a minimização do emprego do subjetivismo na homogeneização dos dados, é a Análise de Regressão, ou Inferência Estatística, a qual permite ao avaliador aferir o valor de uma variável, no caso o preço unitário da fração de terras ..., a partir dos valores conhecidos de outras variáveis, ...”.*

### IX. MODUS OPERANDI

O imóvel será avaliado através do **Método Comparativo Direto**: Levantou-se, comparativamente, dados amostrais compostos por imóveis formados (Terreno + Benfeitorias); efetuou-se o tratamento estatístico pertinente consoante normas (Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2) e literaturas; finalizando o valor total do imóvel (R\$/m<sup>2</sup>).

### X. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram pesquisadas as seguintes ofertas na região do imóvel, onde obteve-se o pertinente quadro amostral:

<sup>7</sup> ARANTES, C.A., ARANTES, C., Avaliações de Imóveis Rurais, Norma NBR 14.653-3 ABNT Comentada. Ed. Do Autor. Araçatuba / Brasil. 3ª Edição. 2020.



El/o	Data	Local	Descrição	Zona	Padrão	Dorm.	Área Privativa	R\$/total	R\$/m²	Fonte	Fone
1	17/02/2021	Cond. Resid. Copenhague	2 Quartos, 1 Banheiro, 1 Garagem, Sala de jantar c/ Sala de TV, Cozinha, Área de serviço, Sacada, Elevador, Porcelanato, Salão de festas, Porteiro eletrônico.	33	III	2	65,70	R\$ 185.000,00	R\$ 2.534,25	Imobiliária Vida	18 3624 1253
2	17/02/2021	Cond.Resid. Garden Ville	03 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala, 01 sala de jantar, 01 cozinha, 01 lavanderia, 01 vaga de garagem	34	III	3	58,56	R\$ 160.000,00	R\$ 2.459,02	CM Gomes de Carvalho	18 3117 6734
3	17/02/2021	Cond.Resid. Garden Ville	Características: Alarme, Aquecimento solar, ar-condicionado, Área de serviço, Armário área de Serviço, Armário cozinha, Armário quarto, Churrasqueira, Cozinha, Elevador, Interfone, Lavanderia, Piscina, Porcelanato, Portão eletrônico, Sacada. 3 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, piso porcelanato com arm.	34	III	3	58,56	R\$ 190.000,00	R\$ 2.920,08	Casa Branca Imóveis	18 3304-3004
4	17/02/2021	Cond.Resid. Garden Ville	Área de serviço, Armário área de Serviço, armário na cozinha, armário quarto Copa Cozinha, em condomínio fechado, Lavanderia, Piscina, Piso cerâmico Sacada	34	III	3	58,56	R\$ 180.000,00	R\$ 2.766,39	Casa Branca Imóveis	18 3304-3004
5	17/02/2021	Cond.Resid. Garden Ville	Apartamento com 3 dormitórios e sacada	34	III	3	58,56	R\$ 165.000,00	R\$ 2.535,86	Casa Branca Imóveis	18 3304-3004
6	17/02/2021	Cond. Resid. Copenhague	2 quartos 1 banheiro (planejado) sala de jantar sala de estar cozinha (planejada) lavanderia (planejada) sacada todas janelas e sacada cm tela de proteção 1 vaga de garagem coberta Apartamento localizado no 7º andar condomínio com quadra de futsal, área de lazer com churrasqueira parquinho para crianças.	33	III	2	65,70	R\$ 180.000,00	R\$ 2.465,75	Imobiliária Canaã	18 3636-4000
7	17/02/2021	Cond.Resid. Garden Ville	3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga, armário cozinha, piso cerâmico	34	III	3	58,56	R\$ 190.000,00	R\$ 2.920,08	Real Imóveis	18 3608-8282
8	17/02/2021	Cond. Resid. Copenhague	2 dormitórios, 1 banheiro, 1 sala e 1 garagem	33	III	2	65,70	R\$ 185.000,00	R\$ 2.534,25	Souza & Camargo Negócios Imobiliários	18 3304-7020
9	17/02/2021	Cond.Resid. Garden Ville	Apartamento à venda com 3 dormitórios, sala, sacada, cozinha, área de serviço, 2 ar-condicionado, ventilador de teto, banheiro social com box de blindex e garagem não coberta. Condomínio com piscina (pequena e grande), quiosque com churrasqueira, salão de festas, portaria, elevador e playground.	34	III	3	58,56	R\$ 180.000,00	R\$ 2.766,39	Souza & Camargo Negócios Imobiliários	18 3304-7020
10	28/06/2020	Residencial Bruna	2 dorm, sala cozinha área de serviço banheiro rico em armários	47	II	2	63,41	R\$ 110.000,00	R\$ 1.561,39	Caires Engenharia e Negócios Imobiliários	018 3622 0800
11	17/02/2021	Cond.Resid. Garden Ville	Imóvel novo, de laje, piso cerâmico, WC com paredes revestidas até o teto, sala dois ambientes, cozinha com pia, área de serviço com tanque de uma cuba, elevador, interfone, garagem para um veículo e portaria 24:00 horas. Área comum com salão de festa, churrasqueira, piscina (adulto e infantil) e playground. 3 dormitórios	34	III	3	58,56	R\$ 130.000,00	R\$ 1.997,95	Jvieira Corretor de Imóveis	18 3608-8621
12	17/02/2021	Gardênia Residencial	2 quartos, 1 suite, 1 banheiro e 1 garagem	33	III	2	55,08	R\$ 150.000,00	R\$ 2.450,98	MetrópoleAta Negócios Imobiliários	18 368 1820
13	17/02/2021	Residencial Daniele	2 quartos, 1 banheiro, 1 garagem	47	III	2	50,91	R\$ 130.000,00	R\$ 2.298,40	MetrópoleAta Negócios Imobiliários	18 368 1820
14	17/02/2021	Cond.Resid. Garden Ville	Apartamento de 03 quartos, sala, banheiro, cozinha, 01 vaga de garagem, com elevador, playground, salão de festas, portaria 24h. cômodos: cozinha	34	III	3	58,56	R\$ 174.000,00	R\$ 2.674,18	Parceria Negocios Imobiliários	18 3305-5052
15	17/02/2021	Residencial Gardênia	2 dormitórios sendo 1 suite, sala com 2 ambiente e cozinha planejada	33	III	2	55,08	R\$ 160.000,00	R\$ 2.614,38	Souza & Camargo Neg. Imob.- Luana	18 3304-7020
16	17/02/2021	Cond. Parque Almare	Sobre o imóvel, apartamento novo, térreo, são 2 dormitórios, wc social, sala, cozinha, área de serviço, 1 garagem	35	II	2	43,99	R\$ 130.000,00	R\$ 2.659,70	Casa Branca Imóveis	18 3304-3004
17	17/02/2021	Cond. Parque Adorate	1 dorm. com vaga de garagem. Área de lazer com salão de festas, espaço fitness, gazebo, espaço gourmet, playground.	35	II	1	40,76	R\$ 112.722,00	R\$ 2.488,95	Casa Branca Imóveis	18 3304-3004
18	17/02/2021	Cond. Parque Adorate	2 dorm., sala, cozinha americana, wc social, lavanderia, 1 vaga de garagem	35	II	2	45,92	R\$ 120.000,00	R\$ 2.351,92	Imobiliária Canaã	18 3636-4000
19	17/02/2021	Cond. Parque Adorate	2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, wc social, garagem, condomínio com todo lazer, segurança 24hrs	35	II	2	48,28	R\$ 140.000,00	R\$ 2.609,78	Imobiliária Canaã	18 3636-4000
20	17/02/2021	Cond. Parque Adorate	2 dormitórios, guarda-roupa planejado, cozinha planejada, wc social, lavanderia, garagem, todo no piso porcelanato.	35	II	2	48,28	R\$ 167.000,00	R\$ 3.113,09	Imobiliária Canaã	18 3636-4000
21	17/02/2021	Cond. Parque Adorate	Apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha com armários, blindex na lavanderia e banheiro, (2) ventiladores, varal, transformador e cortina	35	II	2	48,28	R\$ 120.000,00	R\$ 2.236,95	Souza & Camargo Negócios Imobiliários	18 3304-7020

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

## XI. DAS VARIÁVEIS CONSIDERADAS NO MODELO

Segundo a NBR 14.653-2 ABNT:

### 8.2.1.4.3 Tratamento científico

*Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados.*

Foram testadas as seguintes variáveis:

- Área privativa (m<sup>2</sup>)
- Dormitórios
- Fator (Valor cobrado no IPTU – Terreno/m<sup>2</sup> e Construção/m<sup>2</sup>)

A exclusão das variáveis irrelevantes seguiu o determinado em NBR 14.653-2 ABNT:

#### A.2. Pressupostos Básicos

*f) o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas no modelo – inclusive as decorrentes de interação – e **as variáveis irrelevantes não estejam presentes;** (Grifei)*

#### A.3 Testes de significância

*A.3.1 O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos (aqueles não citados na Tabela 1) não deve ser superior a 10 %.*

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

**XII. CÁLCULOS**

Com base nas amostras pesquisadas, utilizou-se o programa Infer32® para saneamento amostral, resultando em:

**Amostra**

<b>Nº Am.</b>	<b>VU</b>	<b>«Área»</b>	<b>Dormitórios</b>	<b>«Fator»</b>	<b>«Zona»</b>	<b>«T»</b>	<b>«C»</b>	<b>«VT»</b>
1	2.534,25	65,70	2	0,0430	33	13,11	305,13	185.000,00
2	2.459,02	58,56	3	0,0400	34	12,19	305,13	160.000,00
3	2.920,08	58,56	3	0,0400	34	12,19	305,13	190.000,00
4	2.766,39	58,56	3	0,0400	34	12,19	305,13	180.000,00
5	2.535,86	58,56	3	0,0400	34	12,19	305,13	165.000,00
6	2.465,75	65,70	2	0,0430	33	13,11	305,13	180.000,00
7	2.920,08	58,56	3	0,0400	34	12,19	305,13	190.000,00
8	2.534,25	65,70	2	0,0430	33	13,11	305,13	185.000,00
9	2.766,39	58,56	3	0,0400	34	12,19	305,13	180.000,00
«10»	1.561,27	63,41	2	0,0140	47	3,26	233,32	110.000,00
«11»	1.997,95	58,56	3	0,0400	34	12,19	305,13	130.000,00
12	2.450,98	55,08	2	0,0430	33	13,11	305,13	150.000,00
13	2.298,17	50,91	2	0,0140	47	3,26	233,32	130.000,00
14	2.674,18	58,56	3	0,0400	34	12,19	305,13	174.000,00
15	2.614,38	55,08	2	0,0430	33	13,11	305,13	160.000,00
16	2.659,70	43,99	2	0,0494	35	11,53	233,32	130.000,00
17	2.488,95	40,76	1	0,0494	35	11,53	233,32	112.722,00
18	2.351,92	45,92	2	0,0494	35	11,53	233,32	120.000,00
19	2.609,78	48,28	2	0,0494	35	11,53	233,32	140.000,00
«20»	3.113,09	48,28	2	0,0494	35	11,53	233,32	167.000,00
21	2.236,95	48,28	2	0,0494	35	11,53	233,32	120.000,00

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

**Descrição das Variáveis**

Variável Dependente:

- **VU**: Valor (R\$/m²). Equação:  
 $[VT] \times 0,9 \div [\text{Área}]$

Variáveis Independentes:

- **Área**: Área privativa em m². (variável não utilizada no modelo)
- **Dormitórios**  
Classificação:  
1 = 1; 2 = 2; 3 = 3;
- **Fator** (variável não utilizada no modelo)  
Equação:  
 $[T] \div [C]$

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178

Ainda, aplicou-se o Fator de Fonte (ou de Elasticidade) de 10% (0,90). Conforme **ARANTES & ARANTES<sup>8</sup>** (2020):

### B.3.1. Fator de fonte

É a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado observado no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.

É também denominado de “Fator elasticidade da oferta” ou simplesmente “Fator oferta”.

Corresponde a um deflator percentual, tendo em vista a diferença entre ofertas e transações efetuadas observadas em pesquisa de campo. Esse valor percentual não é fixo e pode sofrer influências externas do mercado (oscilação cambial, inflação, recessão, etc.). **Usualmente temos observado seu valor em torno de 10% - dez pontos percentuais.** (Grifei)

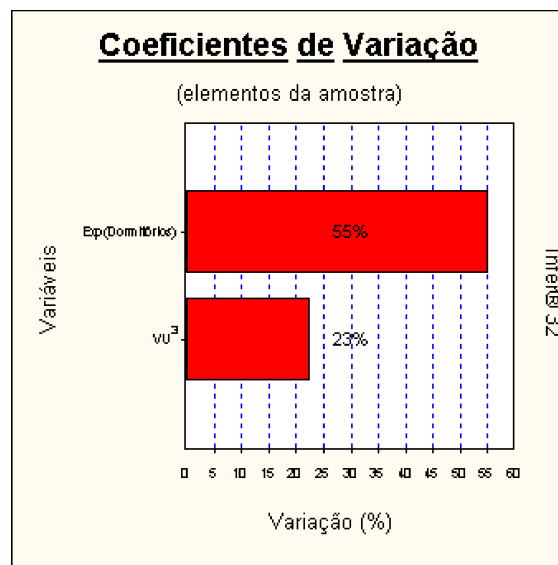
### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 18  
Nº de variáveis independentes : 1  
Nº de graus de liberdade : 16  
Desvio padrão da regressão : 3,0958x10<sup>9</sup>

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VU <sup>3</sup>	1,7273x10 <sup>10</sup>	3,8991x10 <sup>9</sup>	22,57%
Exp(Dormitórios)	12,0670	6,6699	55,27%

Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes: 12.

### Distribuição das Variáveis



### Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

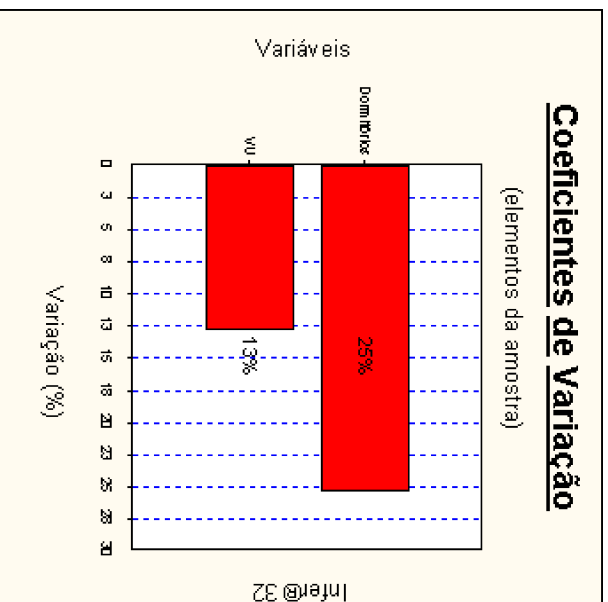
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
VU	2571,50	191,6913	2236,95	2920,08	683,13	7,4544
Dormitórios	2,3333	0,5940	1,0000	3,0000	2,0000	25,4609

<sup>8</sup> **ARANTES, C.A., ARANTES, C.** (2020). *Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada*. 3ª ed. Ed. do autor. Araçatuba/Brasil.

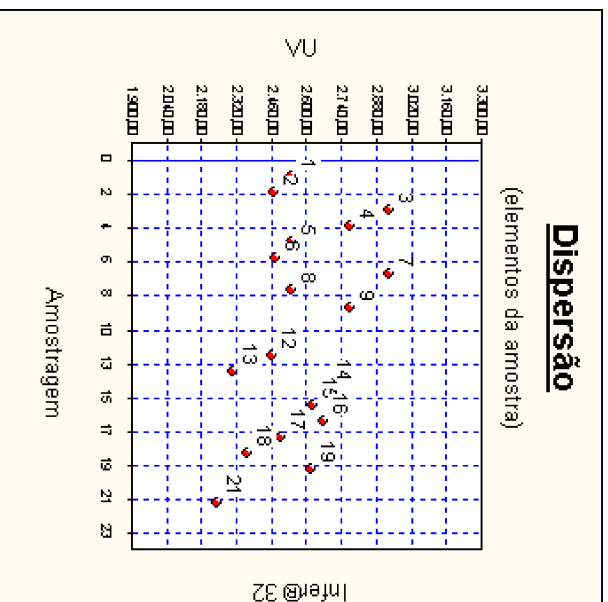




Distribuição das Variáveis não Transformadas

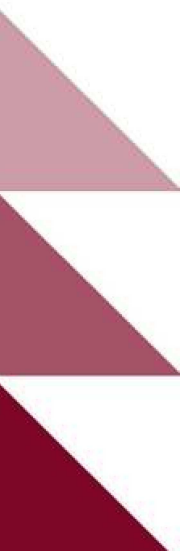


Dispersão dos elementos

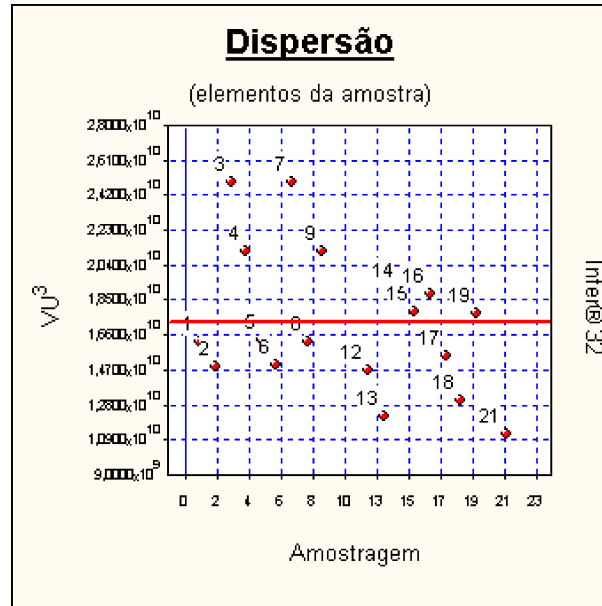


18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Aracatuba/SP - CEP 16010-330  
camilla.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178



**Dispersão em Torno da Média**



**Tabela de valores estimados e observados**

Valores para a variável VU.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	2.534,25	2.494,91	-39,34	-1,5523 %
2	2.459,02	2.726,26	267,24	10,8677 %
3	2.920,08	2.726,26	-193,82	-6,6375 %
4	2.766,39	2.726,26	-40,13	-1,4506 %
5	2.535,86	2.726,26	190,40	7,5083 %
6	2.465,75	2.494,91	29,16	1,1826 %
7	2.920,08	2.726,26	-193,82	-6,6375 %
8	2.534,25	2.494,91	-39,34	-1,5523 %
9	2.766,39	2.726,26	-40,13	-1,4506 %
12	2.450,98	2.494,91	43,93	1,7924 %
13	2.298,17	2.494,91	196,74	8,5607 %
14	2.674,18	2.726,26	52,08	1,9475 %
15	2.614,38	2.494,91	-119,47	-4,5697 %
16	2.659,70	2.494,91	-164,79	-6,1958 %
17	2.488,95	2.397,95	-91,00	-3,6563 %
18	2.351,92	2.494,91	142,99	6,0797 %
19	2.609,78	2.494,91	-114,87	-4,4015 %
21	2.236,95	2.494,91	257,96	11,5318 %

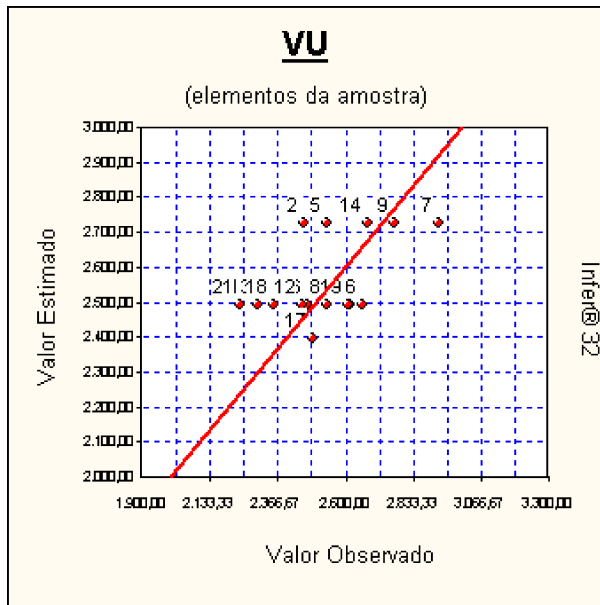
A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

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

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

**Valores Estimados x Valores Observados**



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

**Modelo da Regressão**

$[VU]^3 = 1,2775 \times 10^{10} + 3,7279 \times 10^8 \times \text{Exp}([\text{Dormitórios}])$

**Modelo para a Variável Dependente**

$[VU] = ( 1,2775 \times 10^{10} + 3,7279 \times 10^8 \times \text{Exp}([\text{Dormitórios}]))^{1/3}$

**Regressores do Modelo**

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Dormitórios	$b1 = 3,7279 \times 10^8$	$1,1257 \times 10^8$	$2,2230 \times 10^8$	$5,2327 \times 10^8$

**Correlação do Modelo**

- Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,6377
- Valor t calculado ..... : 3,312
- Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,921 (para o nível de significância de 1,00 %)
- Coefficiente de determinação (r<sup>2</sup>) : 0,4067
- Coefficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,3696

Classificação: Correlação Forte

**Tabela de Somatórios**

	1	VU	Dormitórios
VU	$3,1092 \times 10^{11}$	$5,6293 \times 10^{21}$	$4,0339 \times 10^{12}$
Dormitórios	217,2076	$4,0339 \times 10^{12}$	3377,3721

**Análise da Variância**

<i>Fonte de erro</i>	<i>Soma dos quadrados</i>	<i>Graus de liberdade</i>	<i>Quadrados médios</i>	<i>F calculado</i>
Regressão	1,0510x10 <sup>20</sup>	1	1,0510x10 <sup>20</sup>	10,97
Residual	1,5335x10 <sup>20</sup>	16	9,5844x10 <sup>18</sup>	
Total	2,5845x10 <sup>20</sup>	17	1,5203x10 <sup>19</sup>	

F Calculado : 10,97

F Tabelado : 8,531 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 0,4%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

**Correlações Parciais**

	<i>VU</i>	<i>Dormitórios</i>
VU	1,0000	0,6377
Dormitórios	0,6377	1,0000

**Teste t das Correlações Parciais**

Valores calculados para as estatísticas t :

	<i>VU</i>	<i>Dormitórios</i>
VU	¥	3,312
Dormitórios	3,312	¥

Valor t tabelado (t crítico) : 2,921 (para o nível de significância de 1,00 %)

**Significância dos Regressores (bicaudal)**

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,7459

<i>Variável</i>	<i>Coeficiente</i>	<i>t Calculado</i>	<i>Significância</i>	<i>Aceito</i>
Dormitórios	b1	3,312	0,4%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

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

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

**Significância dos Regressores (unicaudal)**

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3368

<i>Variável</i>	<i>Coeficiente</i>	<i>t Calculado</i>	<i>Significância</i>
Dormitórios	b1	3,312	0,22%

**18 99690-7117**Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

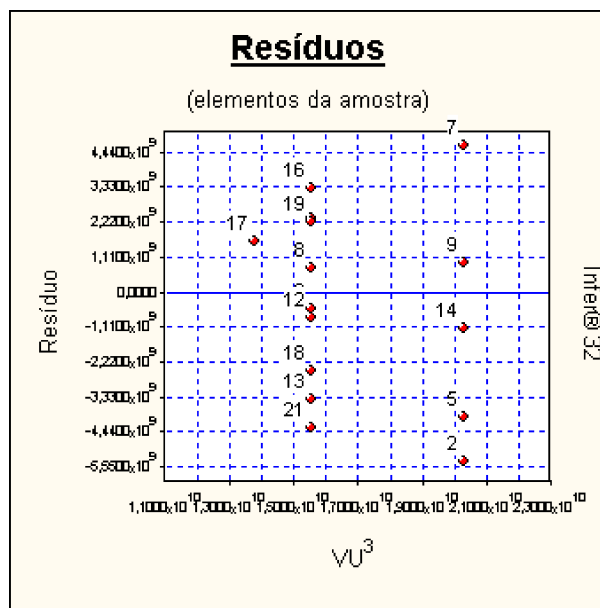


**Tabela de Resíduos**

Resíduos da variável dependente [VU]<sup>3</sup>.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1,6276x10 <sup>10</sup>	1,5529x10 <sup>10</sup>	7,4626x10 <sup>8</sup>	0,2410	0,2519	5,5690x10 <sup>17</sup>
2	1,4869x10 <sup>10</sup>	2,0262x10 <sup>10</sup>	-5,3937x10 <sup>9</sup>	-1,7422	-1,8793	2,9092x10 <sup>19</sup>
3	2,4899x10 <sup>10</sup>	2,0262x10 <sup>10</sup>	4,6362x10 <sup>9</sup>	1,4975	1,6153	2,1494x10 <sup>19</sup>
4	2,1170x10 <sup>10</sup>	2,0262x10 <sup>10</sup>	9,0803x10 <sup>8</sup>	0,2933	0,3163	8,2452x10 <sup>17</sup>
5	1,6307x10 <sup>10</sup>	2,0262x10 <sup>10</sup>	-3,9558x10 <sup>9</sup>	-1,2777	-1,3783	1,5648x10 <sup>19</sup>
6	1,4991x10 <sup>10</sup>	1,5529x10 <sup>10</sup>	-5,3819x10 <sup>8</sup>	-0,1738	-0,1816	2,8965x10 <sup>17</sup>
7	2,4899x10 <sup>10</sup>	2,0262x10 <sup>10</sup>	4,6362x10 <sup>9</sup>	1,4975	1,6153	2,1494x10 <sup>19</sup>
8	1,6276x10 <sup>10</sup>	1,5529x10 <sup>10</sup>	7,4626x10 <sup>8</sup>	0,2410	0,2519	5,5690x10 <sup>17</sup>
9	2,1170x10 <sup>10</sup>	2,0262x10 <sup>10</sup>	9,0803x10 <sup>8</sup>	0,2933	0,3163	8,2452x10 <sup>17</sup>
12	1,4723x10 <sup>10</sup>	1,5529x10 <sup>10</sup>	-8,0598x10 <sup>8</sup>	-0,2603	-0,2720	6,4960x10 <sup>17</sup>
13	1,2137x10 <sup>10</sup>	1,5529x10 <sup>10</sup>	-3,3917x10 <sup>9</sup>	-1,0955	-1,1450	1,1504x10 <sup>19</sup>
14	1,9123x10 <sup>10</sup>	2,0262x10 <sup>10</sup>	-1,1392x10 <sup>9</sup>	-0,3679	-0,3969	1,2977x10 <sup>18</sup>
15	1,7869x10 <sup>10</sup>	1,5529x10 <sup>10</sup>	2,3394x10 <sup>9</sup>	0,7556	0,7897	5,4731x10 <sup>18</sup>
16	1,8814x10 <sup>10</sup>	1,5529x10 <sup>10</sup>	3,2849x10 <sup>9</sup>	1,0610	1,1089	1,0791x10 <sup>19</sup>
17	1,5418x10 <sup>10</sup>	1,3788x10 <sup>10</sup>	1,6301x10 <sup>9</sup>	0,5265	0,5783	2,6575x10 <sup>18</sup>
18	1,3009x10 <sup>10</sup>	1,5529x10 <sup>10</sup>	-2,5200x10 <sup>9</sup>	-0,8140	-0,8507	6,3506x10 <sup>18</sup>
19	1,7775x10 <sup>10</sup>	1,5529x10 <sup>10</sup>	2,2453x10 <sup>9</sup>	0,7252	0,7579	5,0414x10 <sup>18</sup>
21	1,1193x10 <sup>10</sup>	1,5529x10 <sup>10</sup>	-4,3361x10 <sup>9</sup>	-1,4006	-1,4638	1,8802x10 <sup>19</sup>

**Resíduos x Valor Estimado**



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

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA DE ARANTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2021 às 18:51, sob o número WARC21700288644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024012-72.2017.8.26.0032 e código 8704D57.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

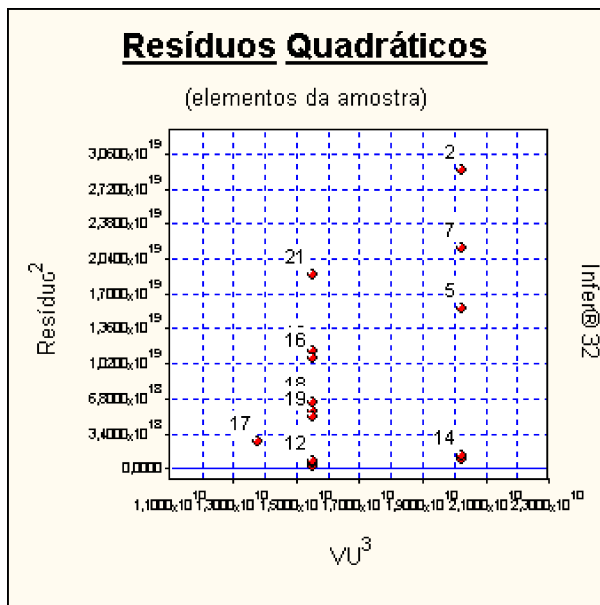


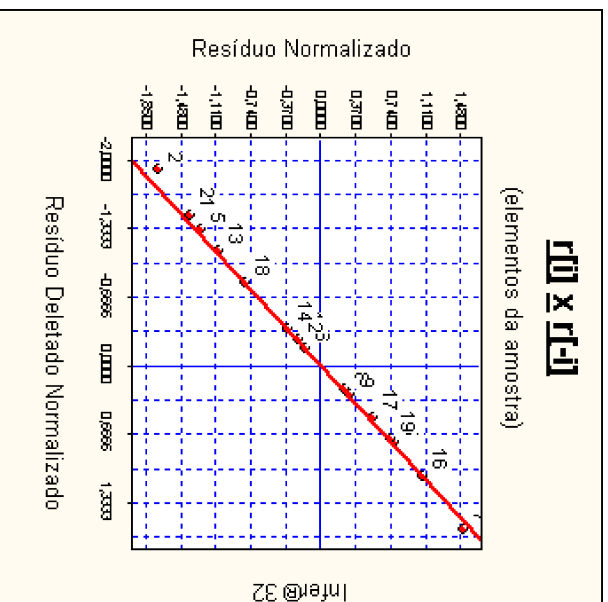
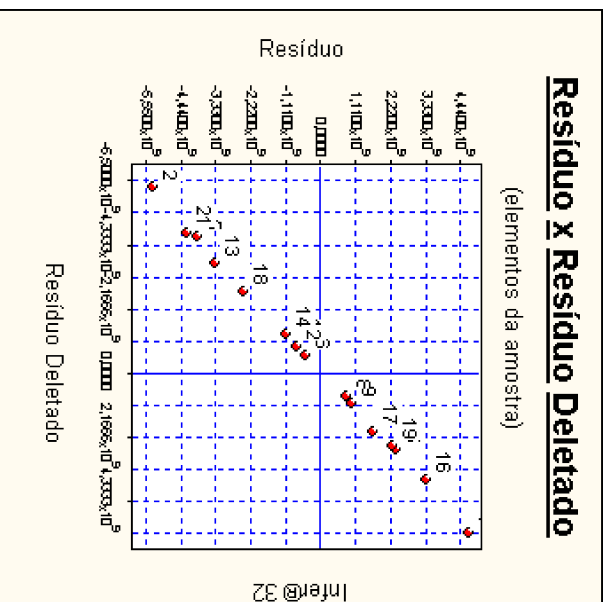
Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [VU]³.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	8,1513x10 <sup>8</sup>	1,0182x10 <sup>19</sup>	0,2338	0,2444
2	-6,2759x10 <sup>9</sup>	7,9666x10 <sup>18</sup>	-1,9109	-2,0613
3	5,3945x10 <sup>9</sup>	8,5560x10 <sup>18</sup>	1,5849	1,7097
4	1,0565x10 <sup>9</sup>	1,0159x10 <sup>19</sup>	0,2848	0,3072
5	-4,6028x10 <sup>9</sup>	9,0095x10 <sup>18</sup>	-1,3179	-1,4216
6	-5,8786x10 <sup>8</sup>	1,0202x10 <sup>19</sup>	-0,1684	-0,1760
7	5,3945x10 <sup>9</sup>	8,5560x10 <sup>18</sup>	1,5849	1,7097
8	8,1513x10 <sup>8</sup>	1,0182x10 <sup>19</sup>	0,2338	0,2444
9	1,0565x10 <sup>9</sup>	1,0159x10 <sup>19</sup>	0,2848	0,3072
12	-8,8036x10 <sup>8</sup>	1,0176x10 <sup>19</sup>	-0,2526	-0,2640
13	-3,7048x10 <sup>9</sup>	9,3856x10 <sup>18</sup>	-1,1071	-1,1570
14	-1,3255x10 <sup>9</sup>	1,0122x10 <sup>19</sup>	-0,3580	-0,3862
15	2,5553x10 <sup>9</sup>	9,8248x10 <sup>18</sup>	0,7463	0,7800
16	3,5881x10 <sup>9</sup>	9,4376x10 <sup>18</sup>	1,0693	1,1175
17	1,9667x10 <sup>9</sup>	1,0009x10 <sup>19</sup>	0,5152	0,5659
18	-2,7526x10 <sup>9</sup>	9,7609x10 <sup>18</sup>	-0,8066	-0,8430
19	2,4525x10 <sup>9</sup>	9,8562x10 <sup>18</sup>	0,7151	0,7474
21	-4,7363x10 <sup>9</sup>	8,8542x10 <sup>18</sup>	-1,4572	-1,5230



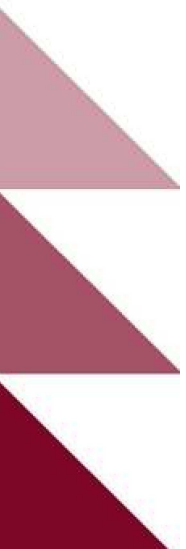
Resíduo x Resíduo Deletado



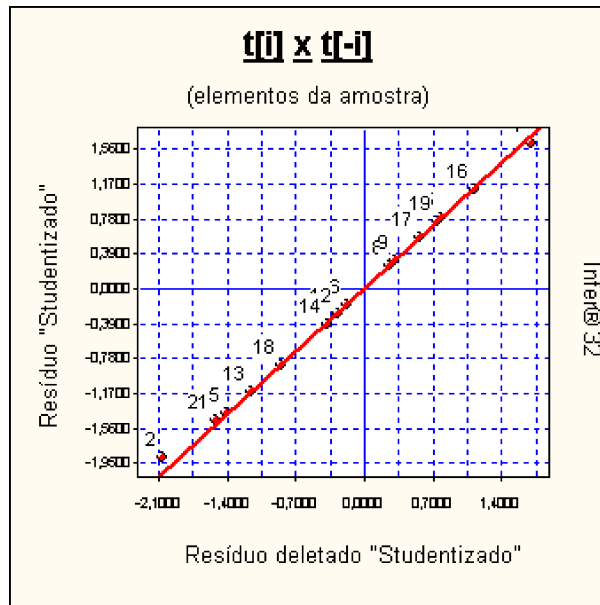
As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Aracatuba/SP - CEP 16010-330  
camilla.arantes@terra.com.br 18 3623 9178



**Resíduos Deletados Studentizados**



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

**Estadística dos Resíduos**

Número de elementos .....	: 18
Graus de liberdade .....	: 17
Valor médio .....	: 2,7939x10 <sup>-9</sup>
Variância .....	: 8,5194x10 <sup>18</sup>
Desvio padrão .....	: 2,9188x10 <sup>9</sup>
Desvio médio .....	: 2,4534x10 <sup>9</sup>
Variância (não tendenciosa) .....	: 9,5844x10 <sup>18</sup>
Desvio padrão (não tend.) .....	: 3,0958x10 <sup>9</sup>
Valor mínimo .....	: -5,3937x10 <sup>9</sup>
Valor máximo .....	: 4,6362x10 <sup>9</sup>
Amplitude .....	: 1,0029x10 <sup>10</sup>
Número de classes .....	: 5
Intervalo de classes .....	: 2,0059x10 <sup>9</sup>

**Momentos Centrais**

Momento central de 1ª ordem	: 2,7939x10 <sup>-9</sup>
Momento central de 2ª ordem	: 8,5194x10 <sup>18</sup>
Momento central de 3ª ordem	: -5,1108x10 <sup>27</sup>
Momento central de 4ª ordem	: -2,8393x10 <sup>26</sup>

<b>Coefficiente</b>	<b>Amostral</b>	<b>Normal</b>	<b>t de Student</b>
Assimetria	-0,2055	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

18 99690-7117

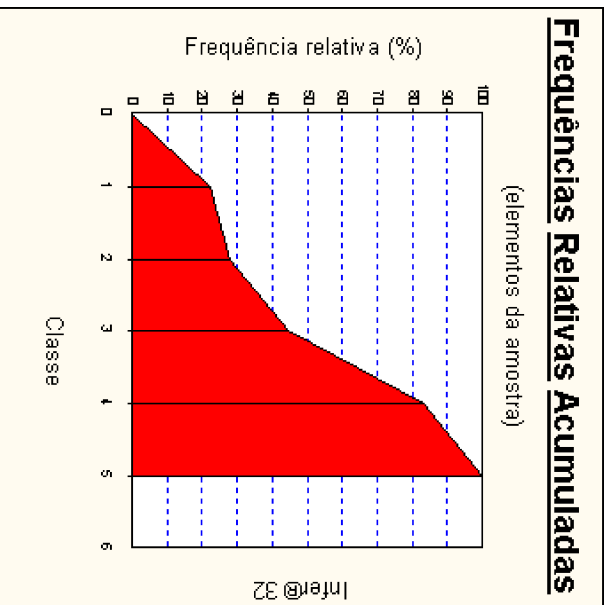
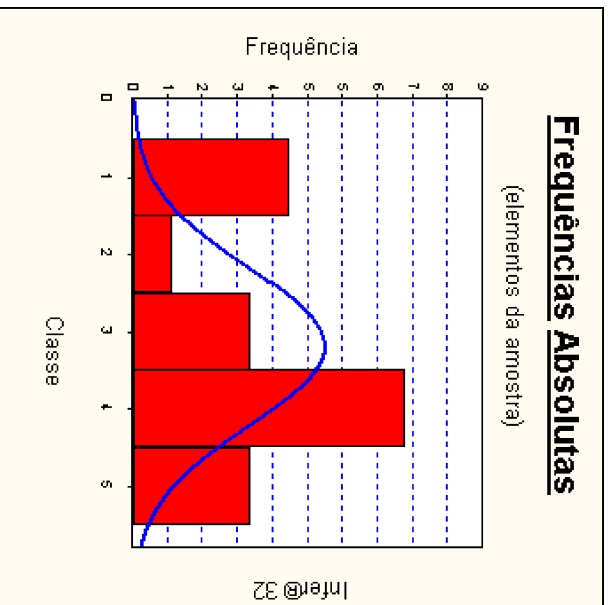
Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178



Intervalos de Classes

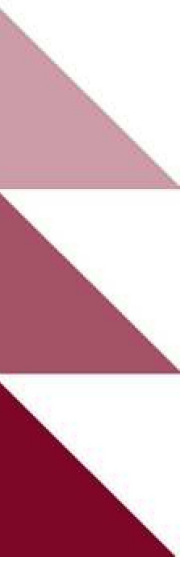
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-5,3937x10 <sup>9</sup>	-3,3877x10 <sup>9</sup>	4	22,22	-4,2693x10 <sup>9</sup>
2	-3,3877x10 <sup>9</sup>	-1,3817x10 <sup>9</sup>	1	5,56	-2,5200x10 <sup>9</sup>
3	-1,3817x10 <sup>9</sup>	6,2423x10 <sup>8</sup>	3	16,67	-8,2779x10 <sup>8</sup>
4	6,2423x10 <sup>8</sup>	2,6302x10 <sup>9</sup>	7	38,89	1,3605x10 <sup>9</sup>
5	2,6302x10 <sup>9</sup>	4,6362x10 <sup>9</sup>	3	16,67	4,1858x10 <sup>9</sup>

Histograma



18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Aracatuba/SP - CEP 16010-330  
camilla.arantes@terra.com.br 18 3623 9178





**Amostragens eliminadas**

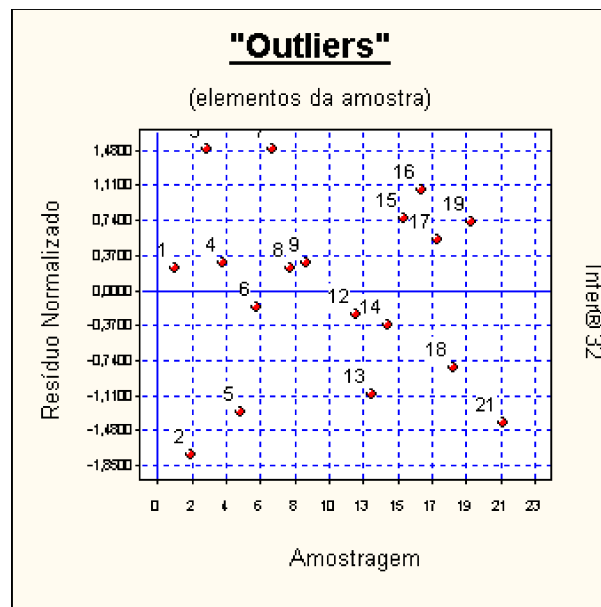
Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	VU	Erro/Desvio Padrão(*)
10	1561,2700	-3,7869
11	1997,9500	-3,9689
20	3113,0900	4,7289

**Presença de Outliers**Critério de identificação de *outlier*:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

**Gráfico de Indicação de Outliers****Efeitos de cada Observação na Regressão**

F tabelado: 10,97 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	2,9286x10 <sup>-3</sup>	0,0844	Sim
2	0,2888	0,1405	Sim
3	0,2134	0,1405	Sim
4	8,1859x10 <sup>-3</sup>	0,1405	Sim
5	0,1553	0,1405	Sim
6	1,5232x10 <sup>-3</sup>	0,0844	Sim
7	0,2134	0,1405	Sim
8	2,9286x10 <sup>-3</sup>	0,0844	Sim
9	8,1859x10 <sup>-3</sup>	0,1405	Sim
12	3,4161x10 <sup>-3</sup>	0,0844	Sim
13	0,0604	0,0844	Sim

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

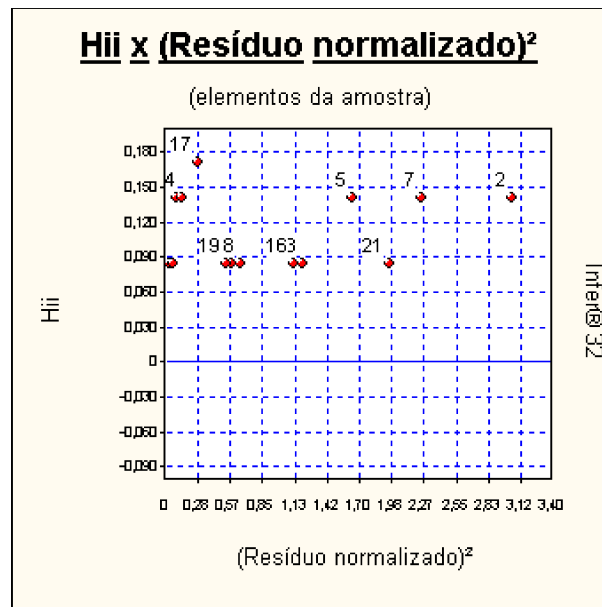
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
14	0,0128	0,1405	Sim
15	0,0287	0,0844	Sim
16	0,0567	0,0844	Sim
17	0,0345	0,1711	Sim
18	0,0333	0,0844	Sim
19	0,0265	0,0844	Sim
21	0,0988	0,0844	Sim

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

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

**Hii x Resíduo Normalizado Quadrático**



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

**Distribuição dos Resíduos Normalizados**

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	61,11 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,44 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

**Teste de Kolmogorov-Smirnov**

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-5,3937x10 <sup>9</sup>	0,0407	0,0556	0,0407	0,0148
21	-4,3361x10 <sup>9</sup>	0,0807	0,1111	0,0251	0,0304
5	-3,9558x10 <sup>9</sup>	0,1007	0,1667	0,0104	0,0660

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
13	-3,3917x10 <sup>9</sup>	0,1366	0,2222	0,0300	0,0855
18	-2,5200x10 <sup>9</sup>	0,2078	0,2778	0,0144	0,0699
14	-1,1392x10 <sup>9</sup>	0,356	0,3333	0,0786	0,0231
12	-8,0598x10 <sup>8</sup>	0,397	0,3889	0,0639	8,4114x10 <sup>-3</sup>
6	-5,3819x10 <sup>8</sup>	0,431	0,4444	0,0421	0,0134
1	7,4626x10 <sup>8</sup>	0,595	0,5000	0,1507	0,0952
8	7,4626x10 <sup>8</sup>	0,595	0,5556	0,0952	0,0396
4	9,0803x10 <sup>8</sup>	0,615	0,6111	0,0597	4,2443x10 <sup>-3</sup>
9	9,0803x10 <sup>8</sup>	0,615	0,6667	4,2443x10 <sup>-3</sup>	0,0513
17	1,6301x10 <sup>9</sup>	0,701	0,7222	0,0340	0,0214
19	2,2453x10 <sup>9</sup>	0,766	0,7778	0,0436	0,0119
15	2,3394x10 <sup>9</sup>	0,775	0,8333	2,6992x10 <sup>-3</sup>	0,0582
16	3,2849x10 <sup>9</sup>	0,856	0,8889	0,0223	0,0332
3	4,6362x10 <sup>9</sup>	0,933	0,9444	0,0439	0,0115
7	4,6362x10 <sup>9</sup>	0,933	1,0000	0,0115	0,0671

Maior diferença obtida: 0,1507

Valor crítico: 0,3700 (para o nível de significância de 1 %)

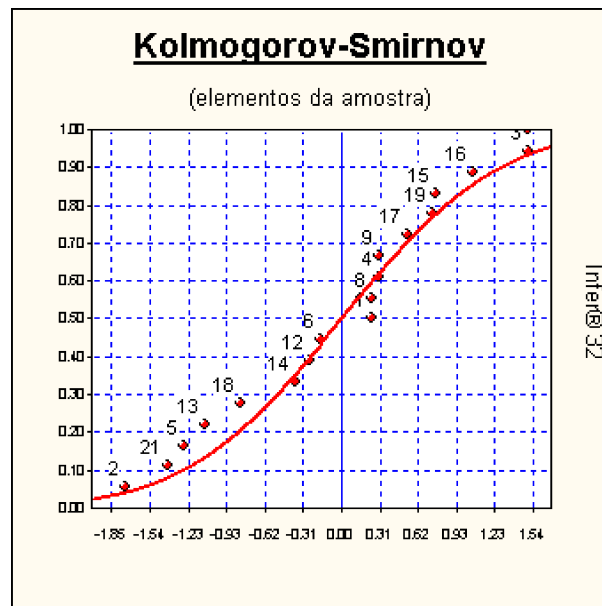
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

Observação:

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

#### Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



#### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 10

Número de elementos negativos : 8

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

Número de sequências ..... : 10  
 Média da distribuição de sinais : 9  
 Desvio padrão ..... : 2,121

**Teste de Sequências**  
(desvios em torno da média):

Limite inferior. : 0,3009  
 Limite superior : -0,1915  
 Intervalo para a normalidade: [-2,3268, 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

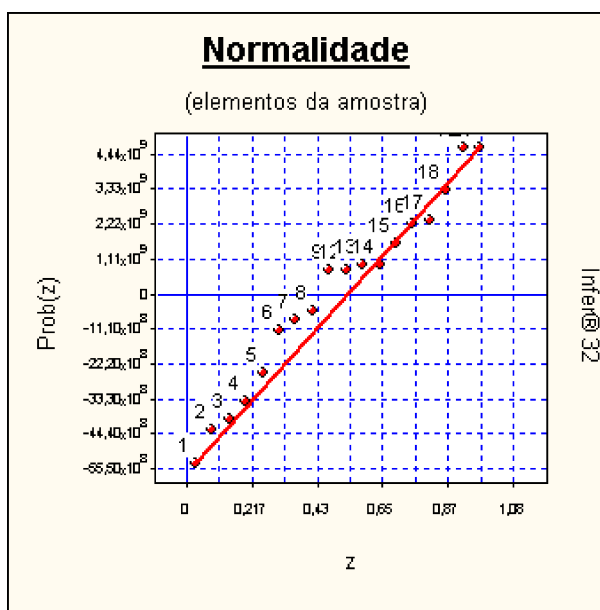
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

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

Valor z (calculado) ..... : 0,4714  
 Valor z (crítico) ..... : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

**Reta de Normalidade**



**Autocorrelação**

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2377  
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
 DU = 1,15 4-DU = 2,85

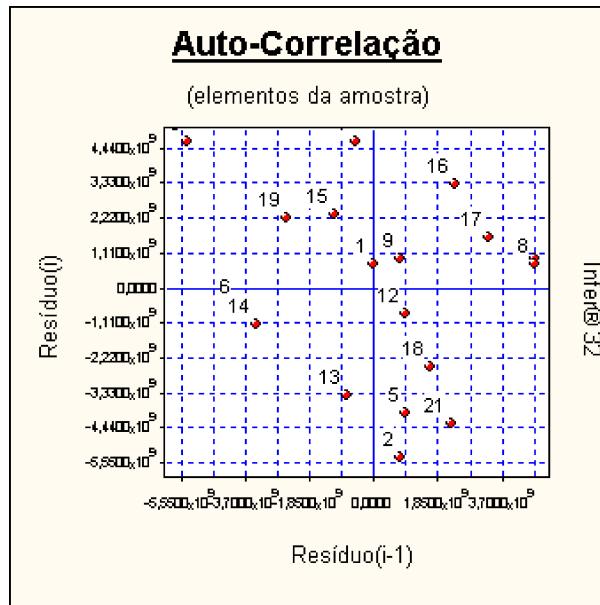
18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
 Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
 camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

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

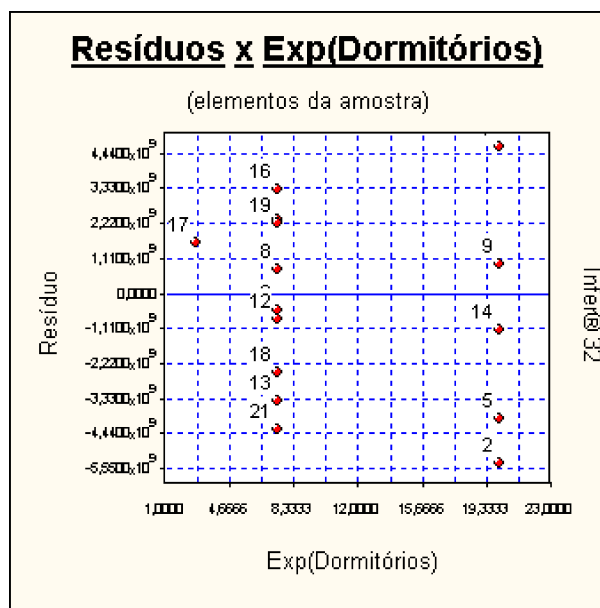
**Gráfico de Auto-Correlação**



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

**Resíduos x Variáveis Independentes**

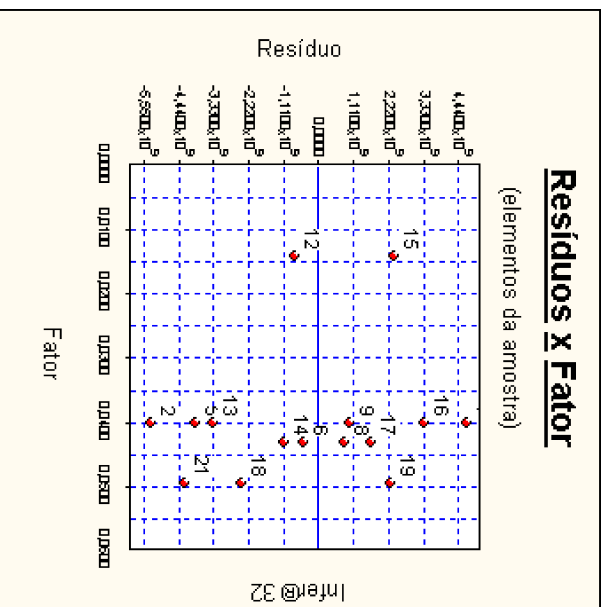
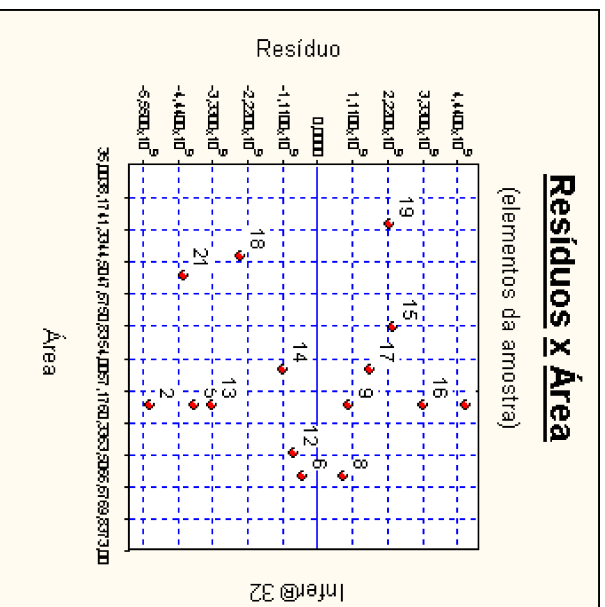
Verificação de multicolinearidade:





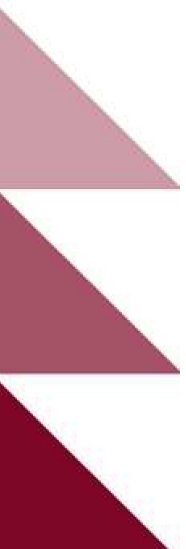


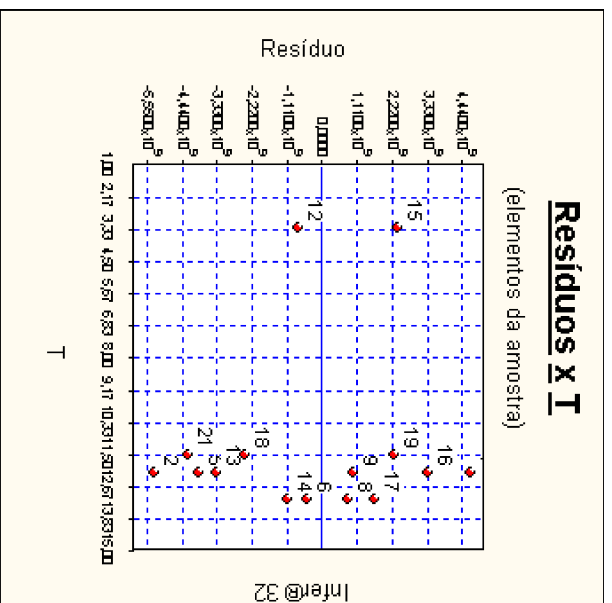
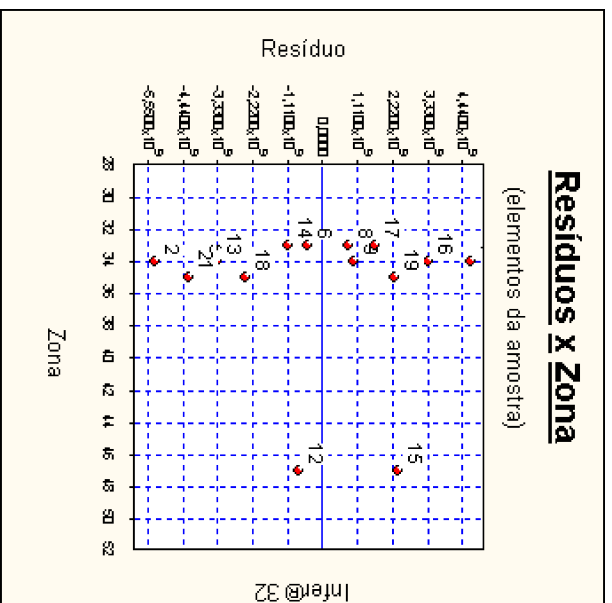
Resíduos x Variáveis Omitidas



18 99690-7117

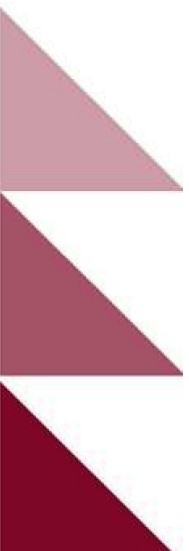
Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Aracatuba/SP - CEP 16010-330  
camilla.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178

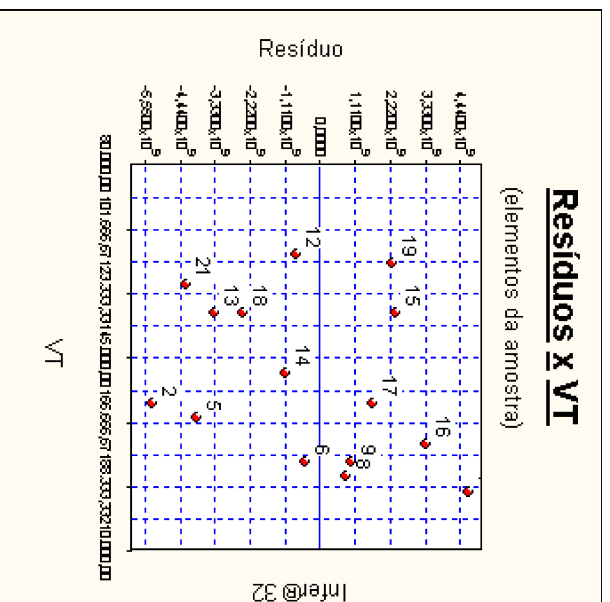
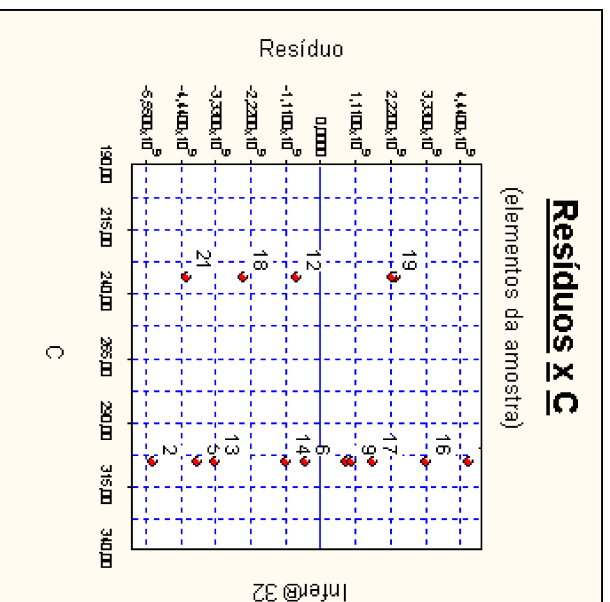




18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Aracatuba/SP - CEP 16010-330  
camilla.arantes@terra.com.br 18 3623 9178





Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Dormitórios	1	3	3

Nenhuma característica do Apto Garden Ville sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

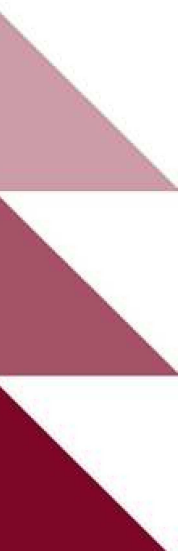
**Formação dos Valores**

Variáveis independentes:

- Dormitórios ..... = 3

**18 99690-7117**

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Aracatuba/SP - CEP 16010-330  
camilla.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178



Outras variáveis não usadas no modelo:

- Área ..... = 58,56
- Fator ..... = 0,0400
- Zona ..... = 34
- T ..... = 12,19
- C ..... = 305,13
- VT ..... = ???
- Imobiliária/Corretor ..... = ???
- Cod. .... = ???
- Fone ..... = ???
- Bairro ..... = ???

**Estima-se valor do imóvel localizado no Condomínio  
Residencial Garden Ville = R\$ 2.726,26/m<sup>2</sup>**

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = ( 1,2775 \times 10^{10} + 3,7279 \times 10^8 \times \text{Exp}([\text{Dormitórios}]))^{1/3}$$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 2.654,82  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 2.794,14

#### Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

<i>Variável</i>	<i>Limite inferior</i>	<i>Limite superior</i>	<i>Valor no ponto de avaliação</i>	<i>Varição em relação ao limite</i>	<i>Aprovada (*)</i>
Dormitórios	1	3	3	Dentro do intervalo	Aprovada

\* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para as variáveis independentes.  
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

<i>Variável</i>	<i>Valor estimado no limite inferior</i>	<i>Valor estimado no limite superior</i>	<i>Valor estimado no ponto de avaliação</i>	<i>Maior variação</i>
Dormitórios	2.397,95	2.726,26	2.726,26	Dentro do intervalo

<i>Variável</i>	<i>Aprovada (**)</i>
Dormitórios	Aprovada

\*\* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para o valor estimado. Nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.  
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

**18 99690-7117**

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178

**Intervalos de Confiança**

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

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Dormitórios	2.671,03	2.779,34	108,30	3,97
E(VU)	2.511,58	2.911,59	400,01	14,75
Valor Estimado	2.654,82	2.794,14	139,32	5,11

Amplitude do intervalo de confiança: até 30,0% em torno do valor central da estimativa.

**Variação da Função Estimativa**

Variação da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Dormitórios	335,8104	0,3695%

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

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

Consoante a Norma Técnica ABNT 14.653-2:

**8.2.1.5 Campo de arbítrio**

**8.2.1.5.1** O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

**8.2.1.5.2** O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178



Consoante Norma Técnica ABNT 14.653-1:

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

Calculando-se o Campo de Arbítrio em:

$$\text{R\$ } 2.726,26 + 15\% \rightarrow \text{R\$ } 3.135,20/\text{m}^2$$

$$\text{R\$ } 2.726,26 - 15\% \rightarrow \text{R\$ } 2.317,32/\text{m}^2$$

Tendo em vista que o modelo contemplou todas as características importantes do imóvel avaliando, esta signatária entende que não é necessário o uso do campo de arbítrio.

Resultando como valor total do imóvel (VI):

$$\text{VI} = 58,56 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.726,26/\text{m}^2$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 159.649,79$$

### **XIII. GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO**

#### **XIII.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Para se obter o Grau de Fundamentação do trabalho realizado têm-se que observar a seguinte tabela:

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

36

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
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, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

37

Consoante Norma Técnica ABNT 14.653-2:

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

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

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

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

O atendimento a cada exigência concederá o número de pontos equivalente ao seu grau ao laudo, sendo que o nível de fundamentação deste é determinado de acordo com o somatório de pontos obtidos, de acordo com a Tabela a seguir:

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Ficando para esse estudo:

### FUNDAMENTAÇÃO – GRAU III

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

### XIII.2. GRAU DE PRECISÃO

Para cálculo grau de precisão, segue-se os seguintes passos:

A média<sup>9</sup> é calculada pela seguinte fórmula:

$$\mu = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{n} = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{n}$$

O desvio padrão<sup>10</sup> é calculado pela fórmula:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \mu)^2}{n - 1}}$$

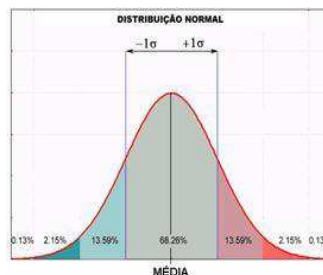
Onde:

$\sigma$  (sigma minúsculo) = desvio padrão.

$x_i$  = valor de cada evento individual ( $X_1, X_2, X_3 \dots X_n$ ).

$\mu$  = média aritmética dos valores  $x_i$ .

Em uma distribuição normal perfeita, 68,26% das ocorrências se concentrarão na área do gráfico demarcada por um desvio padrão à direita e um desvio padrão à esquerda da linha média, conforme a figura abaixo:



Distribuição normal perfeita, conforme desvio padrão<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Média ( $\mu$ ) é o valor que representa um conjunto de valores da população. Definida como a soma de todos os valores da população dividido pelo número de observações.

<sup>10</sup> Desvio Padrão ( $\sigma$ ) mede o grau de dispersão dos dados numéricos em torno de um valor médio. O desvio padrão é a medida mais comum da dispersão estatística. O desvio-padrão define-se como a raiz quadrada da variância (é o desvio padrão elevado ao quadrado e é simbolizado por **S2**). A variância é uma medida que tem pouca utilidade como estatística descritiva, porém é extremamente importante na inferência estatística e em combinações de amostras). A fórmula básica do desvio-padrão pode ser traduzida como: a raiz quadrada da média aritmética dos quadrados dos desvios.

<sup>11</sup> <https://educacao.uol.com.br/disciplinas/matematica/desvio-padrão-entenda-este-conceito-de-estatística.htm>

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

Quando demarcamos dois desvios padrão, para a direita e a esquerda da média, abrangemos 95,44% das ocorrências e 99,72% quando demarcamos três.

O **limite (intervalo) de confiança** das variáveis não transformadas é calculado pela seguinte fórmula:

$$Lc_{(max/min)} = \mu \pm t_c \times \frac{\sigma}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

$\mu$  = média

$t_c$  = valores *percentis* para distribuição “t” de Student, com “n-1” grau de liberdade<sup>12</sup> (tabelado para confiança de 80%).

$\sigma$  = Desvio padrão (*Standard Deviation*)

n = número de elementos amostrais

A **amplitude relativa total** (ou amplitude do intervalo de confiança), para cálculo do grau de precisão de estimativa é definida pela seguinte fórmula:

$$ART = \frac{t_c \times \frac{\sigma}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

$$ART = 5,11\%$$

Comparando o resultado obtido com a tabela 5 da Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2, temos:

<sup>12</sup> Graus de liberdade é um conceito ligado ao número de dados disponíveis (livres) para o cálculo da estatística. Por exemplo, ao estimarmos a média populacional, com a média amostral perdemos um grau de liberdade, assim a estatística t-student terá n-1 graus de liberdade.



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

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

### GRAU DE PRECISÃO III

A presente avaliação, em razão da metodologia adotada, além do estudo como um todo, atende perfeitamente no preconizado pela Norma ABNT NBR 14.653-2 e, como já demonstrado, enquadra-se no **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO e GRAU III DE PRECISÃO**.

#### XIV. CONCLUSÃO

Depois de calculado consoante Norma Técnica ABNT 14.653-2, avalia-se o imóvel para **fevereiro de 2.021**, estão assim resumidos:

<b>R\$ 159.649,79</b>
<b>Cento e Cinquenta e nove mil, seiscentos e quarenta e nove reais e setenta</b>
<b>centavos</b>

Arredondamento conforme Norma Técnica NBR 14.653-1 ABNT:

#### 6.8 Resultado da avaliação

##### 6.8.1 Arredondamento

*Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %.*

R\$ 159.649,79	1%	R\$ 161.246,29
	-1%	R\$ 158.053,29

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

Considerando o preconizado em NBR 14.653-1:2019, temos como valor final arredondado para o imóvel:

**VTI = R\$ 160.000,00**  
**(Cento e sessenta mil reais)**

## **XV. ANEXOS**

1. ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL
2. ANEXO II – COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU – EXERCÍCIO 2021
3. ANEXO III – PROTOCOLO P.M. ARAÇATUBA Nº 73379/2020
4. ANEXO IV – REQUERIMENTO DA PLANTA BAIXA DO IMÓVEL
5. ANEXO V – CONSULTA DE PROTOCOLO E TRAMITAÇÃO DE PROCESSO NA P.M.
6. ANEXO VI – FOTOS PARCIAIS DA PLANTA DO CONDOMÍNIO
7. ANEXO VII – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL
8. ANEXO VIII – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

## **XVI. BIBLIOGRAFIA**

- **ARANTES, C.A., ARANTES, C.**, Avaliações de Imóveis Rurais, Norma NBR 14.653-3 ABNT Comentada. Ed. Do Autor. Araçatuba / Brasil. 3ª Edição. 2020.
- NBR 14.653-1:2019 ABNT
- NBR 14.653-2:2011 ABNT
- <<https://www.ibape-sp.org.br/normas.php>> Acesso em 09.02.2021
- <<http://estudoaracatuba.blogspot.com/2015/06/uso-ocupacao-ezoneamento-da-cidade-de.html>> Acesso em 28.01.2021
- <<https://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1992612/as-benfeitorias-nas-relacoes-de-locacao>>. Acesso em 28.01.2021
- <<https://www.google.com/maps/place/Residencial+Garden+Ville/@-21.1771741,-50.4538942,15z/data=!4m5!3m4!1s0x0:0xb3f21f73e0329a80!8m2!3d-21.1771738!4d-50.4538938>> Acesso em 11.01.2021
- <[\*\*18 99690-7117\*\*](https://www.google.com/maps/place/Residencial+Garden+Ville/@-21.1774514,-50.4544174,269m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0xb3f21f73e0329a80!8m2!3d-</a></li></ul></div><div data-bbox=)

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178

21.1771738!4d-50.4538938> Acesso em 11.01.2021

- <<https://leismunicipais.com.br/a1/sp/a1/aracatuba/lei-complementar/1997/5/50/lei-complementar-n-50-1997-institui-o-sistema-tributario-do-municipio-de-aracatuba>>  
Acesso em 01.02.2021

## XVII. ENCERRAMENTO

O presente **Laudo Pericial** contém 43 (quarenta e três) páginas digitadas e anexos, todas assinadas eletronicamente, sendo esta última datada e assinada.

*Camila de Arantes*

**Camila de Arantes**

- Perita Judicial
- Eng.<sup>a</sup> Agrônoma
- Corretora de Imóveis
- CREA/SP 506.378.927.2
- CRECI/SP 176197

Araçatuba/SP, 19 de fevereiro de 2021.

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178



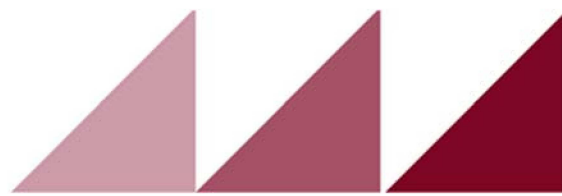


# ANEXO I

## MATRÍCULA DO IMÓVEL

**18 99690-7117**

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178



# REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 - Centro - CEP 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: [criata@uol.com.br](mailto:criata@uol.com.br)

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

fls. 225

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

107.142

FICHA

01

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO  
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

FICHA COMPLEMENTAR

Matrícula nº 73.983 - Apartamento nº AP803

**IMÓVEL:** Apartamento nº 803 do Bloco 08, localizado no pavimento térreo, do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Garden Ville", situado na Rua Presidente João Goulart, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a área privativa de 58,56m², área comum de 13,19m², totalizando a área de 71,75m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,00391, vinculando-se ao apartamento uma (01) vaga para estacionamento de veículo na garagem do edifício situada na área comum do condomínio. O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 10.909,43m².

**PROPRIETÁRIA:** ALCANCE CONSTRUTORA LTDA, com sede na Avenida do Fico nº 335, Bairro São Joaquim, Araçatuba/SP, CNPJ nº 11.131.567/0001-13.

**REGISTROS ANTERIORES:** R-10 (compra e venda) e R-13 (incorporação), feitos em 12 de abril de 2012 e 13 de janeiro de 2014, respectivamente, ambos na matrícula nº 73.983, neste Registro.

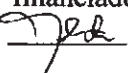
**CADASTRO MUNICIPAL:** 4.21.00.06.0073.0330.01.00 (maior área).

Araçatuba, 8 de janeiro de 2015. O Oficial

(Marcelo Augusto Santana de Melo)

R-01 em 8 de janeiro de 2015.

### COMPRA E VENDA

Por instrumento particular datado de 18 de dezembro de 2014, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, e Lei nº 11.977/2009 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, ALCANCE CONSTRUTORA LTDA, com sede na Avenida do Fico nº 335, São Joaquim, Araçatuba/SP, CNPJ nº 11.131.567/0001-13, transmitiu por venda a fração ideal do terreno de 0,00391, que corresponde ao apartamento nº 803, em construção, localizado no pavimento térreo, do bloco 08, BRENO FIGARELA DE SOUZA, brasileiro, solteiro, chefe de setor, RG nº 50.907.078-4-SP, CPF nº 412.946.368-39, domiciliado na Rua José de Castro Alves, nº 332, Bairro Amizade, nesta cidade, pelo valor de R\$6.959,70 equivalendo o valor de R\$113.000,00 para aquisição da unidade em construção, desse valor, R\$6.993,93 com recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$4.846,76 com utilização de saldo da conta vinculada FGTS, R\$13.173,00 com desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, e o restante R\$87.986,31 financiados pela CEF. (Protocolo nº 264.559 de 02/01/2015). REGISTRADO POR:  (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-02 em 8 de janeiro de 2015.

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular datado de 18 de dezembro de 2014, referido no R-01, BRENO FIGARELA DE SOUZA, já qualificado, alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno de 0,00391, que corresponde ao apartamento nº 803, em construção, localizado no pavimento térreo, do bloco 08, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -  
- continua no verso -

# REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 - Centro - CEP 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: [criata@uol.com.br](mailto:criata@uol.com.br)

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

fls. 226

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

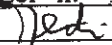
107.142

FICHA

01

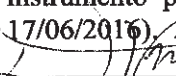
VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios, para garantia da dívida no valor de R\$87.986,31 referente ao financiamento da construção, pagável no prazo de 360 meses, tendo prazo para término da construção de 13 meses, com juros à taxa nominal de 4,5000% a.a. e à taxa efetiva de 4,5941% a.a., pelo Sistema de Amortização: TP - TABELA PRICE, Origem dos Recursos: FGTS, correspondendo na data do título a R\$454,71 o valor total do encargo mensal, tendo o vencimento do encargo mensal de acordo com o item terceiro. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei n.º 9.514/97. (Protocolo nº 264.559 de 02/01/2015). REGISTRADO POR:  José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

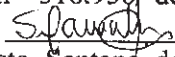
Av-03 em 23 de junho de 2016.

#### CONCLUSÃO DO CONDOMÍNIO

Tendo em vista a conclusão do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARDEN VILLE", situado na Rua Presidente João Goulart nº 555, conforme Habite-se averbado sob nº 387 da matrícula nº 73.983, nesta data, a ficha complementar da presente unidade autônoma é convertida em matrícula recebendo o número 107.142, nos termos do instrumento particular datado de 04 de abril de 2016. (Protocolo n.º 282.828 de 17/06/2016). AVERBADO POR:  Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-04 em 26 de fevereiro de 2019.

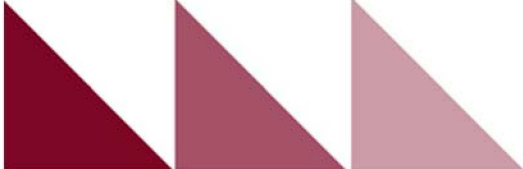
#### PENHORA

Por certidão de penhora expedida em 19 de fevereiro de 2019, pelo Cartório do 3º Ofício e Juízo de Direito da 3ª Vara, ambos do Cível da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, subscrita pelo Escrivão/Diretor, Sr. Paulo Roberto Urbano de Souza, extraída dos autos da ação de Execução Civil, Processo n.º 1024012-72.2017.8.26.0032, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARDEN VILLE**, CNPJ nº 25.189.190/0001-68, em face de **BRENO FIGARELA DE SOUZA**, solteiro, CPF nº 412.946.368-39, foi procedida a penhora dos direitos aquisitivos decorrentes dos R-01 e R-02, tendo por objeto o imóvel matriculado. Valor da causa: R\$6.476,41. Foi nomeado depositário Breno Figarela de Souza, já qualificado. A presente é feita nos termos da r. decisão proferida em 14/02/2019, fls. 214, em virtude do tipo de responsabilidade patrimonial decretada pelo MM. Juiz no Processo (CPC/2015 - Vigente, artigos 790 e 792). (Protocolo nº 316.956 de 19/02/2019 - Penhora Online: PH000252494). AVERBADO POR:  Silvia Izippato de Carvalho Lourenço), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA







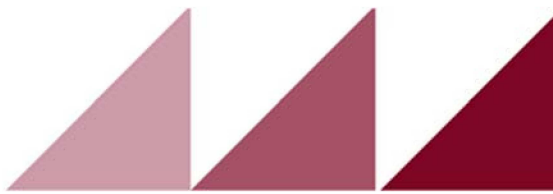
# ANEXO II

## COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU

### – EXERCÍCIO 2021

**18 99690-7117**

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178



PARA USO DO CORREIO

- 1º 2º Comp. de não entrega
- Ausente
- Desconhecido
- Endereço Insuficiente
- Mudou-se
- Não procurado
- Não foi atendido
- Número Inexistente
- Recusou-se a receber
- Outros / Especificar no Verso

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
Data da 1ª Tentativa - Entregador

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
Data da 2ª Tentativa - Entregador



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**

RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO  
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

fls. 419  
Contrato  
ETC/DR/SP  
X  
Prefeitura

**COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU - EXERCÍCIO 2021**

Cod. Imóvel  
102564

Inscrição do Imóvel  
4-21-00-06-0074-0096-08-03

Lançamento  
3927157

Destinatário  
Endereço  
Bairro  
Cidade

**BRENO FIGARELO DE SOUZA**  
**RUA: PRESIDENTE JOÃO GOULART, 555. Compl.: BLOCO 08 APTO 803.**  
**VILA ALBA, CEP: 16057-205.**  
**ARAÇATUBA - SP.**

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
Recebi em

\_\_\_\_\_  
RG

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Recebedor



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**  
RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO  
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

**Exercício  
2021**

Cod. Imóvel: 102564

Guia: 3927157

IPTU

**DADOS DO IMÓVEL**

Inscrição 4-21-00-06-0074-0096-08-03 Cód. Imóvel 102564  
Proprietário BRENO FIGARELO DE SOUZA  
Compromissário  
Local do Imóvel RUA: PRESIDENTE JOÃO GOULART, 555. Compl.: BLOCO 08 APTO 803., VILA ALBA, CEP: 16057-205.  
Loteamento Matricula: 107.142  
Entrega RUA: PRESIDENTE JOÃO GOULART, 555. Compl.: BLOCO 08 APTO 803.  
Bairro VILA ALBA, CEP: 16057-205. - ARAÇATUBA - SP.

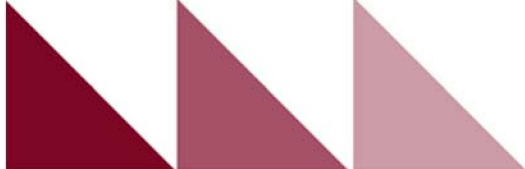
Eventos	Valor
Imposto Predial e Terr. Urbano	291,36
TX Remoção de Lixo Residencial	164,31

Área do Terreno		Valor M² Terreno		Valores Venais	
Testada Principal	10909,43 m2	Valor M² Construção	12,19	Terreno	519,44
Área de Construção	96,38 m2	Valor M² Construção	305,13	Prédio	21.893,08
Fração Ideal	71,75 m2	Aliquota	1,30%	Valor Venal do Imóvel	22.412,52
Tipo de Construção	0,003906	Padrão Construção	PADRAO III	Data de Lançamento	01/01/2021
Tipo de Imposto	Residencial	Depreciação	0,000000		
	Predial	Zona	ZONA 34		

**Total Lançado 455,67**

Processo Nº de 00/00/0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA DE ARANTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2021 às 18:51, sob o número WARC21700288644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024012-72.2017.8.26.0032 e código 8704D58.

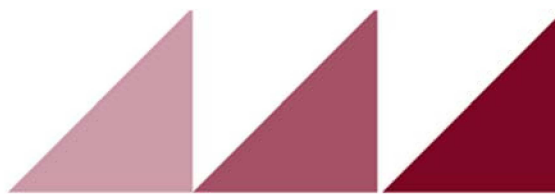


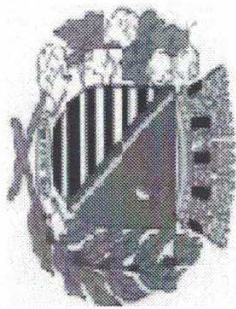
# ANEXO III

## PROTOCOLO P.M. ARAÇATUBA Nº 73379/2020

**18 99690-7117**

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA

**Processo: 73379 / 2020**

**Data / Hora: 20/10/2020 - 11:50:23**

**Senha: 199952**

**Origem.....: 050300 - CENTRAL DE ATENDIMENTO/ATENDE FÁCIL**

**Requerente: 324305 - CAMILA DE ARANTES**

**Assunto.....: 1620 - COPIA DE PLANTA**

**Observação: REF. IMOVEL OBJETO DA MATRICULA CRI Nº 107.142**

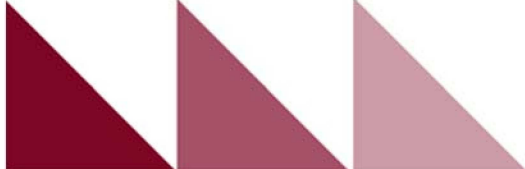
*Arantes*

**ACOMPANHE SEU PROCESSO NO SITE**

[www.aracatuba.sp.gov.br](http://www.aracatuba.sp.gov.br)

Acesse o menu "Para o Cidadão",  
em seguida "Processos".

<http://guiafacil.aracatuba.sp.gov.br>



# ANEXO IV

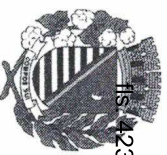
## REQUERIMENTO DA PLANTA BAIXA DO IMÓVEL

**18 99690-7117**

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178







**REQUERIMENTO**

**Excelentíssimo Senhor  
Prefeito Municipal de Araçatuba-SP**

Eu, Camila de Queiroz

Portador do RG nº 330912863 e C.P.F. nº 384138958-98

Residente e domiciliado a Rua: Oraa Rodrigues Alves, 55 Al 91

Bairro: Pinhe cep: 16010330

Na cidade de: Araçatuba/SP Fone: (18) 996907117

Vem mui respeitosamente a Vossa Excelência requerer:

lôgio da planta baixa do imóvel localizado a rua  
Presidente Goulart, 55 apt 803 bloco 8 situado no  
CEA de Araçatuba/SP sob nº matrícula 107.142 para  
 fins de avaliação de imóvel urbanome conf. proc. jud. nº 10261012-72/2017  
8.26.0032

Termos em que,  
P. Deferimento

Araçatuba, 20 de outubro de 2020.

Camila de Queiroz  
Assinatura do Requerente

# ANEXO V

## CONSULTA DE PROTOCOLO E TRAMITAÇÃO DE PROCESSO NA P.M.

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178



Prefeitura Municipal de Araçatuba  
Consulta de Protocolo

Qui - 18 de Fevereiro de 2021 - 18:35

## Consulta de Protocolo

Informações do Protocolo / Processo

**Processo** 73379 / 2020

**Protocolo** 73379 / 2020

**Digitação** Data : 20/10/2020 Hora : 11:50:23

**Requerente** CAMILA DE ARANTES

**Ofício** .

**Assunto** COPIA DE PLANTA

### Observação

REF. IMOVEL OBJETO DA MATRICULA CRI Nº 107.142

### Remessas

Ano	Recebimento	Origem	Destino	Data do Envio	Hora do Envio	Observação do Despach
2021	//	SERVICO DE CADASTRO FISICO E LEVANTAM	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E HAB	18/02/2021	09:22:19	
2020	18/02/2021	SEC.PLAN. PATRYCK	SERVICO DE CADASTRO FISICO E LEVANTAM	26/10/2020	13:23:47	
2020	22/10/2020	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E HAB	SEC.PLAN. PATRYCK	22/10/2020	12:41:33	
2020	22/10/2020	CENTRAL DE ATENDIMENTO/ATENDE FÁCIL	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E HAB	20/10/2020	13:30:11	
2020	20/10/2020	ATENDE FACIL GERENTE ESTER (CADASTRO)	CENTRAL DE ATENDIMENTO/ATENDE FÁCIL	20/10/2020	12:52:46	
2020	20/10/2020	CENTRAL DE ATENDIMENTO/ATENDE FÁCIL	ATENDE FACIL GERENTE ESTER (CADASTRO)	20/10/2020	12:21:12	

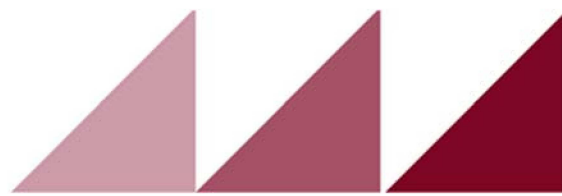


# ANEXO VI

## FOTOS PARCIAIS DA PLANTA DO CONDOMÍNIO

**18 99690-7117**

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178









ÁREAS de CONSTRUÇÃO

ÁREAS		m <sup>2</sup>
TERRENO :		10.909,43
A CONSTRUIR :		
P.M.O. TERREO - (273,57 x 08 blocos)		2.188,56
P.M.O. TERREO - (solão de fachada + vent. + portada + espaço gourmet)		286,47
P.M.O. TP0 (1º AO 7º P.M.O. 273,57 x 7 ordens x 8 blocos)		15.319,92
BARRILETE ( 35,88 x 8 blocos)		287,04
RESERVATÓRIO SUPERIOR ( 35,88 x 8 blocos)		287,04
<b>TOTAL GERAL DE ÁREAS A CONSTRUIR</b>		<b>18.369,03</b>

ÁREAS de CONSTRUÇÃO POR ETAPAS ( Para Habite-se Parcial)

ÁREAS (m <sup>2</sup> )	1ª Etapa	2ª Etapa	3ª Etapa	4ª Etapa	TOTAL
TERRENO :	3.131,65	2.639,47	2481,51	2.656,80	10.909,43
A CONSTRUIR :					
P.M.O. TERREO - (273,57 x 2 blocos)	547,14	547,14	547,14	547,14	2.188,56
P.M.O. TERREO - (solão de fachada + vent. + portada + 01 espaço gourmet)	190,47	32,00	32,00	32,00	286,47
P.M.O. TP0 (1º AO 7º P.M.O. 273,57 x 7ordens x 2 blocos)	3.829,98	3.829,98	3.829,98	3.829,98	15.319,92
BARRILETE ( 35,88 x 2 blocos)	71,76	71,76	71,76	71,76	287,04
RESERVATÓRIO SUPERIOR ( 35,88 x 2 blocos)	71,76	71,76	71,76	71,76	287,04
<b>TOTAL GERAL DE ÁREAS A CONSTRUIR</b>	<b>4.711,11</b>	<b>4.552,64</b>	<b>4.552,64</b>	<b>4.552,64</b>	<b>18.369,03</b>

256 APARTAMENTOS – COM 58,56 m<sup>2</sup> – ÁREA ÚTIL  
 256 VAGAS DE GARAGENS      Área Total de construção = 18.369,03m<sup>2</sup>

tapa  
 jpatos.

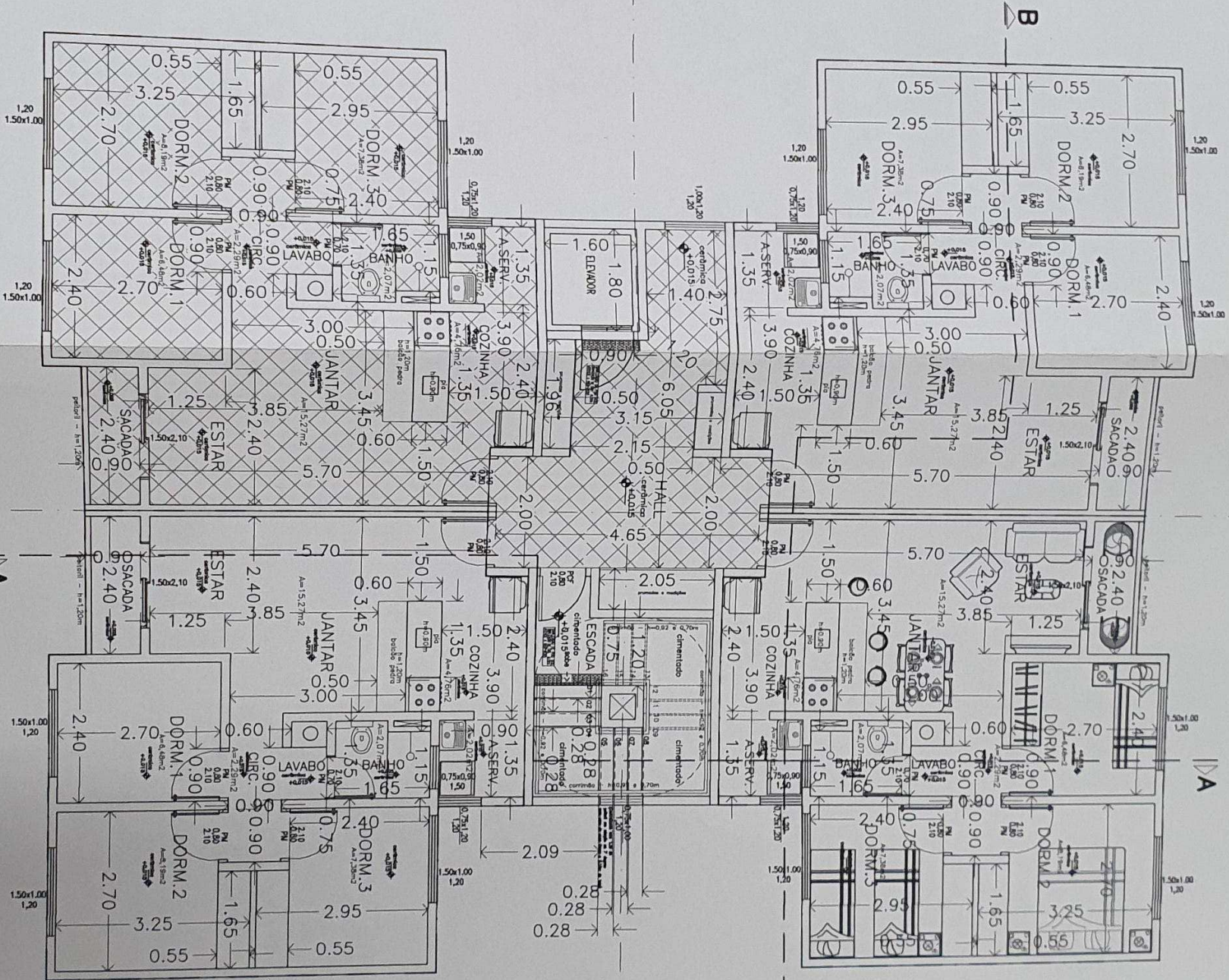
4ª Etapa



**POR APARTAMENTO NO BLOCO**

(barriete, reserv. sup. holl e escadas)

AREAS: UTIL APTO = 58,56m<sup>2</sup>  
 COMUM BLOCO = 12,075m<sup>2</sup>  
 TOTAL POR APTO = 70,635m<sup>2</sup>



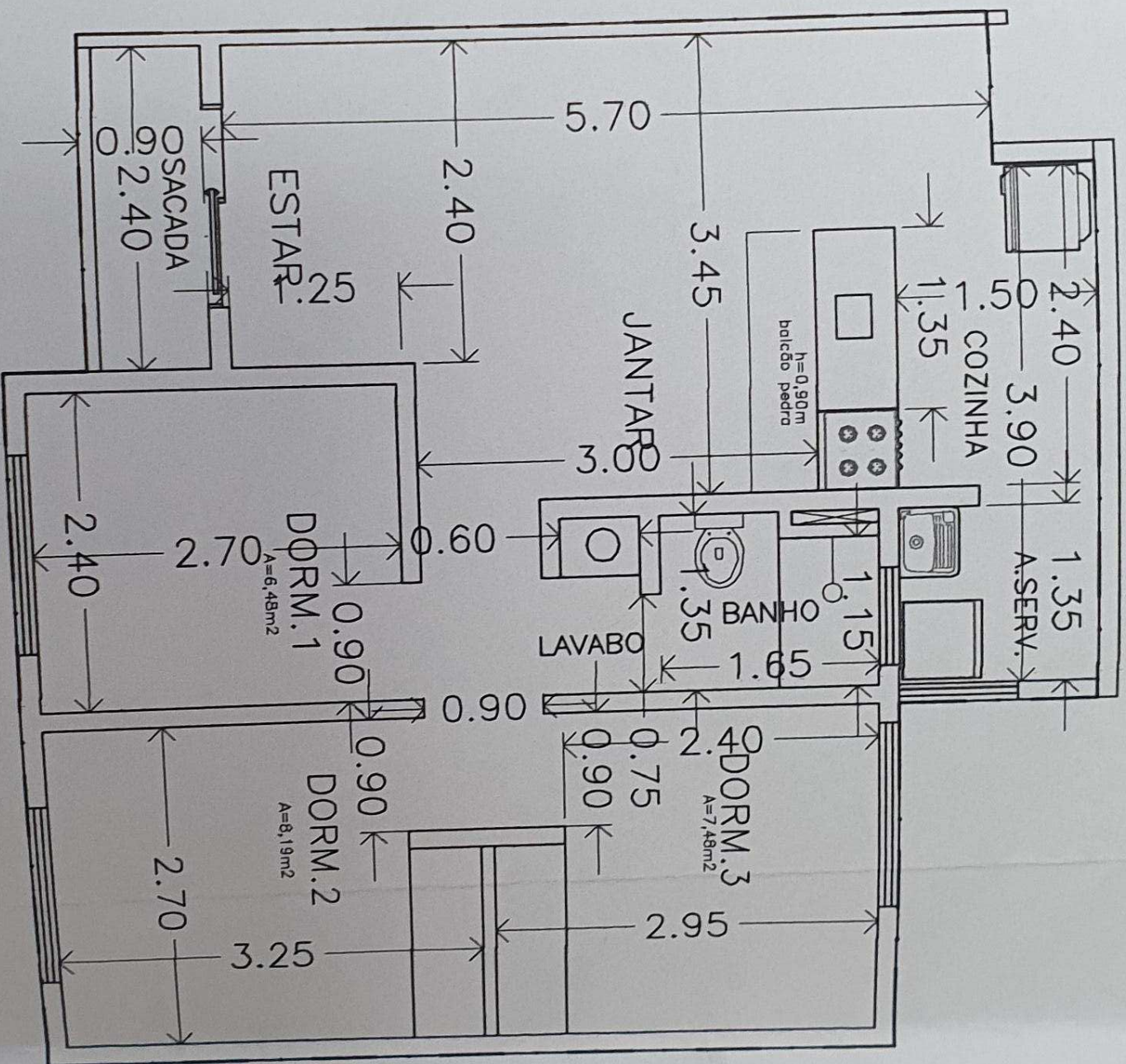
**PLANTA TIPO BLOCOS 1 a 8 - (7x)**

ÁREA DO TIPO = 273,57m<sup>2</sup>

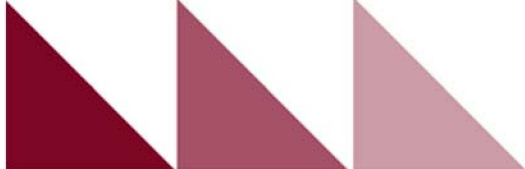
ESCALA : 1:100



APTO. - T I P O  
3 DORM. E 01 BANHO.



A=58,56m<sup>2</sup>

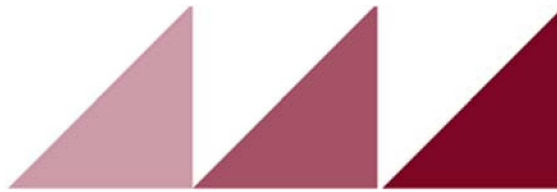


# ANEXO VII

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

**18 99690-7117**

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Rendas Municipal**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

**CERTIFICAMOS**, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código 102564  
Cadastro Imobiliário 4-21-00-06-0074-0096-08-03  
Proprietário BRENO FIGARELO DE SOUZA  
Compromissário  
Local do Imóvel RUA PRESIDENTE JOÃO GOULART, 555  
Bairro VILA ALBA  
Bloco/Apartamento 08/803  
Complemento BLOCO 08 APTO 803  
Loteamento  
Quadra  
Lote 107.142  
Endereço de Entrega PRESIDENTE JOÃO GOULART 555  
Bairro de Entrega VILA ALBA  
Área do Terreno 10.909,43  
Área Edificada 71,75  
Exercício de cálculo 2021

**ÁREAS EDIFICADAS**

Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		//	2016	71,75	0.003906

FATOR CONSERVAÇÃO PRÉDIO 1,00 (UM INTEIRO)

ALÍQUOTA 1,30 (UM INTEIRO E TRINTA CENTÉSIMOS)

ÁREA CONSTRÚIDA 71,75 (SETENTA E UM INTEIROS E SETENTA E CINCO CENTÉSIMOS)

M2 TERRENO R\$ 12,19 (DOZE REAIS E DEZENOVE CENTAVOS)

M2 CONSTRUCAO R\$ 305,13 (TREZENTOS E CINCO REAIS E TREZE CENTAVOS)

Valor Venal Territorial **R\$ 519,44 (QUINHENTOS E DEZENOVE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS)**

Valor Venal Predial **R\$ 21.893,08 (VINTE E UM MIL OITOCENTOS E NOVENTA E TRÊS REAIS E OITO CENTAVOS)**

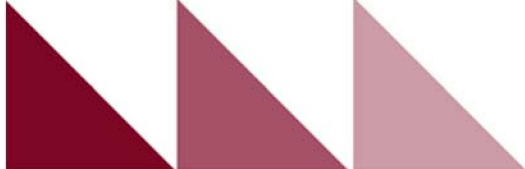
Valor Venal Imóvel **R\$ 22.412,52 (VINTE E DOIS MIL QUATROCENTOS E DOZE REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS)**

**Autenticação Eletrônica**

Emitido em: 11/02/2021 às 17:30:29

Código de Verificação: 7394-8730-6110

Validade: 13/03/2021



# ANEXO VIII

## REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

**18 99690-7117**

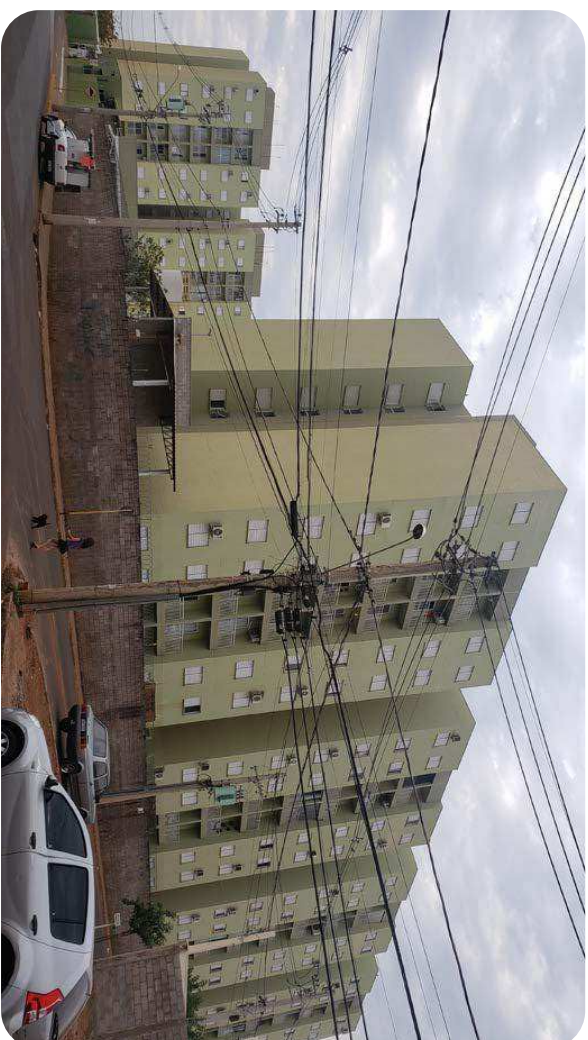
Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91  
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330  
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178







Vista do Condomínio Residencial Garden Ville pela Rua Pres. João Goulart

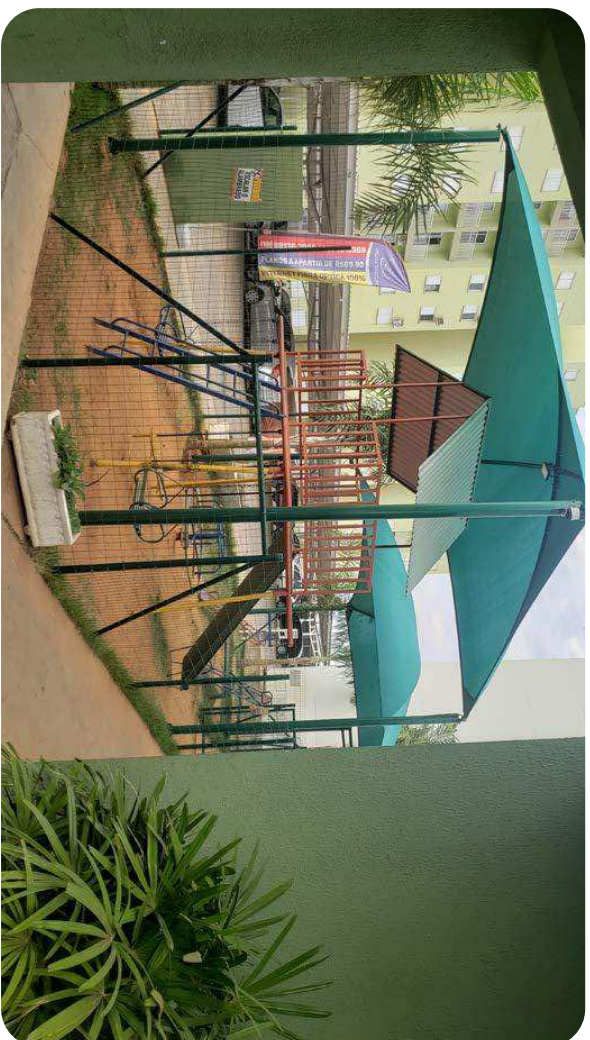


Vista do Condomínio Residencial Garden Ville pelo cruzamento da R. Pres. João Goulart com a Rua Ademar Rodrigues de Aguiar





Vaga de veículo (garagem) do apartamento 803



Playground



Salão de Festas



Salão de Festas





Piscinas



Piscinas



Entrada do Bloco 8



Entrada do Bloco 8

Imóvel Avaliando



Elevador







Churrasqueira do Bloco



Dormitório



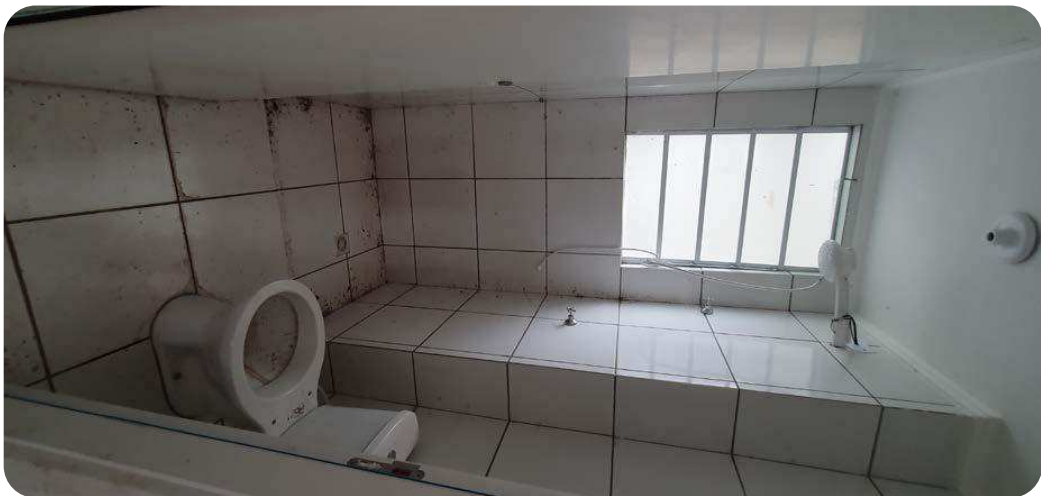


Detalhe da danificação na porta do dormitório



Lavatório/Lavabo

Banheiro



Detalhe da ausência de maçaneta





Porta de correr/sacada



Vista da entrada ao apartamento



Lavanderia



Cozinha



Detalhe da pintura necessitando de reparos



Detalhe da parede necessitando de reparos





Escada de incêndio



Câmeras de Segurança/Vigilância