

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**LOCALIDADE: RUA CARLETO DOMINGUES, 227,
JARDIM VENEZA**

CIDADE: MOGI GUAÇU/SP

DATA BASE: JUNHO/2023

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO DE MOGI GUAÇU**

Autos nº. 1002284-47.2020.8.26.0362

**Classe Processual: Alienação Judicial de Bens - Alienação
Judicial**

Requerente(s):

Arilza Aparecida dos Reis Silva

Requerido(s):

Rony Fulvio da Silva

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Objetivo:

O presente trabalho tem por objeto avaliar e encontrar o justo valor de mercado de um imóvel urbano, objeto de alienação judicial de bens, situado no endereço Rua Carleto Domingues, 227, lote 22 – quadra I, no Jardim Veneza, na cidade de Mogi Guaçu/SP.

1.2) Atividades Básicas:

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

- Vistoria: Efetuada no dia 31 de MAIO de 2023, pelo Engenheiro Civil Daniel Brandão Poletini, na presença do Sr. Rony Fulvio da Silva, Sra. Arilza Aparecida dos Reis Silva e Dr. Maycon da Silva Barofe (lista de presença em anexo 4).

- Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em sites de empresas imobiliárias e corretores de imóveis locais.
- Diagnóstico de mercado.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- Cálculo do valor de mercado do imóvel.
- Considerações finais e conclusão.

1.3) Conceito de valor:

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

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

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

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

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;

- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

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

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

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

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

1.4) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

1.5) Diagnóstico de Mercado:

O Bairro Residencial Jardim Veneza encontra-se situado na cidade de Mogi Guaçu, no estado de São Paulo. A localização do bairro é próxima a outros bairros e regiões que possuem uma variedade de estabelecimentos comerciais locais, tais como padarias, supermercados, oficinas mecânicas, uma escola e o SESI - Serviço Social da Indústria, uma instituição que oferece soluções para as empresas do setor industrial por meio de atividades relacionadas à educação, segurança e saúde ocupacional, cultura e qualidade de vida.

As vias de todo o bairro possuem pavimentação asfáltica, iluminação pública e coleta de lixo, constituindo assim elementos que contribuem para qualidade de vida dos residentes.

Em relação ao povoamento do bairro, é possível observar uma alta densidade de imóveis já construídos e uma quantidade reduzida de imóveis em fase de construção. A maioria desses imóveis possui um padrão de construção considerado baixo ou normal, e há uma oferta média de lotes e terrenos disponíveis. Muitas das construções existentes apresentam características indicativas de participação em programas sociais, como o "Minha Casa, Minha Vida", e que, ao longo do tempo, sofreram melhorias, assim como no caso do imóvel em avaliação.

Em relação à disponibilidade de imóveis para venda no bairro, devido à sua extensão relativamente pequena, foi encontrado um desafio na obtenção de dados. Portanto, foi necessário recorrer a dados de mercado de outros bairros da cidade para complementar a pesquisa.

No que diz respeito ao mercado em que o imóvel avaliando está inserido, é plausível considerar que o Mercado Imobiliário apresenta um

desempenho caracterizado como "Comportamento Normal", assim como um nível de oferta também classificado como "Comportamento Normal" e a liquidez segue padrões condizentes com esse comportamento.

Este comportamento é resultado principalmente da presença de parques industriais na região e das oportunidades de emprego oferecidas. Essas condições possibilitam que os moradores já estabelecidos optem por mudar-se para outras regiões em busca de melhoria na qualidade de vida e, também, atrai novos residentes para a cidade.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de

fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

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

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

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

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

☑ Método Comparativo:

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

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

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BRANDÃO POLETTINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2023 às 13:07, sob o número WMGU23700518757. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002284-47.2020.8.26.0362 e código B9E7BFC.

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

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

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

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

9.2.1.4 *Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram*

contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

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

9.2.1.6 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 oos itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

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

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6
<i>Itens obrigatórios</i>	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	≤30%	≤40%	≤5 0%
<i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i>			

2.3) Aproveitamento eficiente:

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

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

3) CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

3.1) Denominação / Localização:

O imóvel objeto refere-se a uma residência unifamiliar com área total construída de 164,90m² (das quais 74,17m² estão regularizadas em órgãos públicos, conforme projeto aprovado, apresentado no ANEXO 4, e 90,73m² não regularizada em órgãos públicos, conforme levantamento efetuado através de medições realizadas *in-loco* no dia da vistoria, apresentado em croqui no ANEXO 4) e área total de terreno 200,00m², localizado na Rua Carleto Domingues, 227, Lote 22 – quadra I, Bairro Jardim Veneza, no município de Mogi Guaçu/SP.

3.2) Acesso:

Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

Para quem acessa vindo da rodovia SP-342: Rua José Roberto Assenço;

Para quem acessa vindo do centro da cidade: Av. Nove de Abril;
Av. Emília Marchi Martini; Rua Jesulino Alegre; Rua Dr. Sebastião A de Almeida;

3.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial;
- ▶ Padrão construtivo: Baixo e normal.

3.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

3.5) Características físicas:

- ▶ Frente : Rua Carleto Domingues;
- ▶ Formato: Retangular;
- ▶ Matrícula: 74.723 – Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu - SP
- ▶ Posição: a residência ocupa o Lote 22 da Quadra I
Bairro Jardim Veneza;
- ▶ Topografia: plana;
- ▶ Meio de Quadra;

Garagem coberta c/ 2 vagas, hall, sala, sala de jantar e cozinha integrada, 1 banheiro social, 2 dormitórios, sendo 1 suíte, área de serviço

Edícula:

Suíte c/ closet, área de lazer com churrasqueira e lavabo;

- ▶ Portas internas: madeira compensada envernizada;
- ▶ Esquadrias: em alumínio e vidro;
- ▶ Piso: Cerâmico em todos os ambientes,
- ▶ Paredes:

rebocadas e pintadas nas salas e quartos;

revestimento porcelanato na cozinha e uma parede da sala de jantar;

revestimento cerâmico “ piso-teto ” em banheiros da edificação principal e box do banheiro da suíte da edícula;

revestimento cerâmico “meia altura” em lavanderia, área de lazer e lavabo da edícula;

- ▶ Bancadas: em granito na cozinha e banheiro da suíte da edificação principal;
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Cobertura: telha cerâmica com laje, exceto garagem, área de lazer e lavanderia; telha cerâmica com forro de madeira em garagem, área de lazer e lavanderia.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

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

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

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

4.2) Coleta de dados:

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

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são casas térreas, novas ou usadas, localizados em diversos bairros de Mogi Guaçu/SP, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

4.3) Processamento e análise dos dados:

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

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

► **VALOR R\$/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 1.578,95/m² a R\$ 8.285,71/m²

► **ÁREA CONSTRUÍDA:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

De 50,00m² a 260,00m²

► **SETOR URBANO: (1-3)** variável independente de natureza qualitativa, que caracteriza conjuntamente o setor urbano e a localização de cada elemento da amostra, em relação ao comércio, bancos e região central, convencionando-se:

1 = regular;

2 = bom;

3 = ótima;

► **ESTADO DE CONSERVAÇÃO: (1-3)** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o estado de conservação de cada elemento, convencionando-se:

1 = regular;

2 = bom;

3 = novo;

► **PADRÃO DE ACABAMENTO: (1-3)** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o padrão construtivo de cada elemento, convencionando-se:

1 = regular;

2 = normal;

3 = bom;

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 35 dados da pesquisa, 30 foram efetivamente aproveitados na inferência.

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

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa INFER-32, onde encontramos a curva que apresentou o

melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguintes formas:

► **Casa Rua Carleto Domingues, 227 – Bairro Jardim Veneza**

$$[VALOR R\$/M^2] = 1/(-8,2277 \times 10^{-4} + 1,7752 \times 10^{-4} \times \ln([ÁREA CONSTRUÍDA]) + 1,8814 \times 10^{-4} / [SETOR URBANO] + 1,1760 \times 10^{-4} / [ESTADO DE CONSERVAÇÃO] + 1,3735 \times 10^{-4} / [PADRÃO DE ACABAMENTO])$$

4.5) Tratamento estatístico da amostra:

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

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

◆ **Coefficiente de correlação (r):**

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

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

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

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

$$r = 0,9289 \text{ ou } 92,89 \%$$

◆ Coeficiente de determinação (r^2):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,93, então o coeficiente de determinação será igual a 0,82.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 82% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 18% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,8629 \text{ ou } 86,29\%$$

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

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

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$3,1403 \times 10^{-7}$	4	$7,8508 \times 10^{-8}$	40,90
Residual	$4,9905 \times 10^{-8}$	26	$1,9194 \times 10^{-9}$	
Total	$3,6393 \times 10^{-7}$	30	$1,2131 \times 10^{-8}$	

F Calculado : 40,90

F Tabelado : 4,140 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $7,4 \times 10^{-9}\%$

◆ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,7056$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA CONSTRUÍDA	b1	9,029	$1,7 \times 10^{-7}\%$	Sim
SETOR URBANO	b2	6,766	$3,5 \times 10^{-5}\%$	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	b3	3,801	0,08%	Sim
PADRÃO DE ACABAMENTO	b4	5,104	$2,6 \times 10^{-3}\%$	Sim

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

♦ Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

♦ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

♦ Campo de Arbítrio:

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

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

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição " t " de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a

média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

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

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

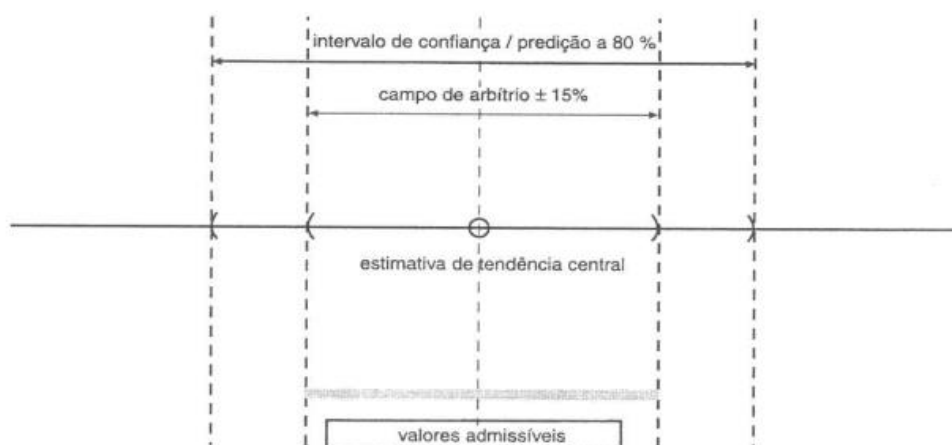


Figura A.1

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

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

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 2.022,84/m²	R\$ 2.266,32/m²

4.6) Cálculo do valor de mercado:

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

► Casa Rua Carleto Domingues, 227– Bairro Jardim Veneza

Área Construída = 164,90 m²

Setor urbano = 1

Estado de Conservação = 2

Padrão de acabamento = 1

VALOR DE MERCADO DA CASA	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 333.565,65	R\$ 373.716,67

4.7) Classificação da avaliação:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau Obtido		Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	II		3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	III		3
3	Identificação dos dados de mercado	II		2
4	Extrapolação	III		3
5	Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III		3
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III		3
Pontuação atingida				17
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		16	10	6
Itens obrigatórios		2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Pontuação		17	-	-

Requisitos	SIM	-	-
------------	-----	---	---

■ **Classificação quanto à fundamentação: Grau III.**

◆ **Quanto ao grau de precisão:**

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

$$Ic = \frac{Vmax. - Vmin.}{Vmedio} = \frac{373.716,67 - 333.565,65}{353.641,16} = 11,35\%$$

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

5) CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o imóvel não estar regularizado quanto às suas documentações perante aos órgãos públicos, porém com mercado imobiliário em comportamento normal, o resultado da avaliação ficou entre o Limite Inferior do Intervalo calculado e a Estimativa de Tendência Central.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

► **Casa Rua Carleto Domingues, 227 – Bairro Jardim Veneza**

R\$ 335.000,00

(Trezentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

6) ENCERRAMENTO

6.1) Anexos:

- 1 – Relatório Fotográfico (fotos numeradas de 1 a 30);
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Relatório Estatístico – programa INFER-32;
- 4 – Documentos;
- 5 – Quesitos;
- 6 – ART - Anotação de Responsabilidade Técnica no CREA.

6.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

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

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

Engenharia e Agronomia, do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.


6.3) Termo de encerramento:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 30 (trinta) páginas datilografadas, sendo a última assinada, e 06 (seis) anexos.

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

Mogi Guaçu, 09 de junho de 2023



Eng. Daniel Brandão Poletini

Engenheiro Civil – CREA n. 5070212063/SP

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista da Fachada do imóvel – Rua Carleto Domingues



Foto 2 – Vista à esquerda - Rua Carleto Domingues



Foto 3 – Vista à direita - Rua Carleto Domingues

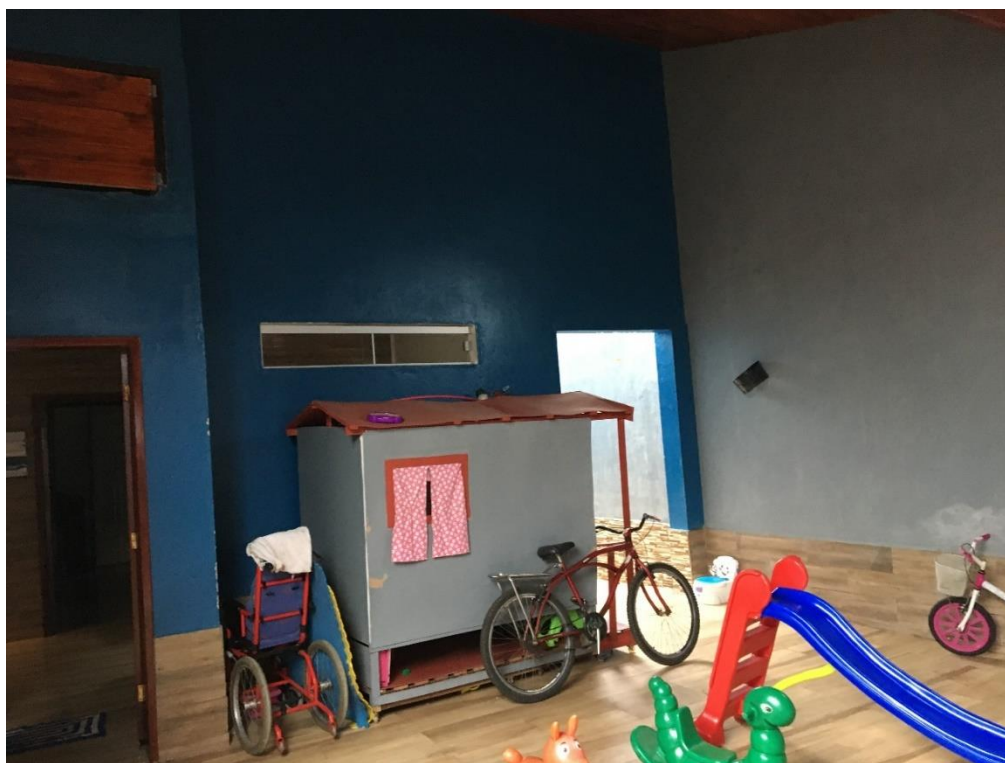


Foto 4 – Vista da garagem



Foto 5 – Vista à partir do jardim para janela da sala



Foto 6 – Vista à partir do jardim para a garagem



Foto 7 – Vista da garagem para o jardim

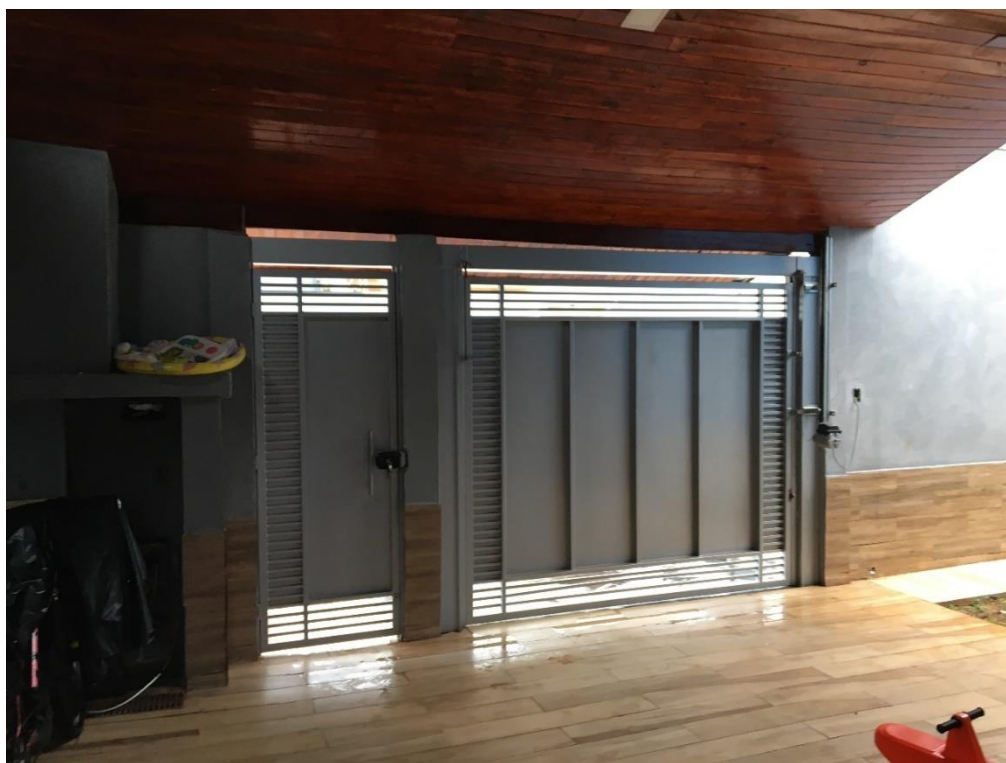


Foto 8 – Vista da garagem para o portão de acesso

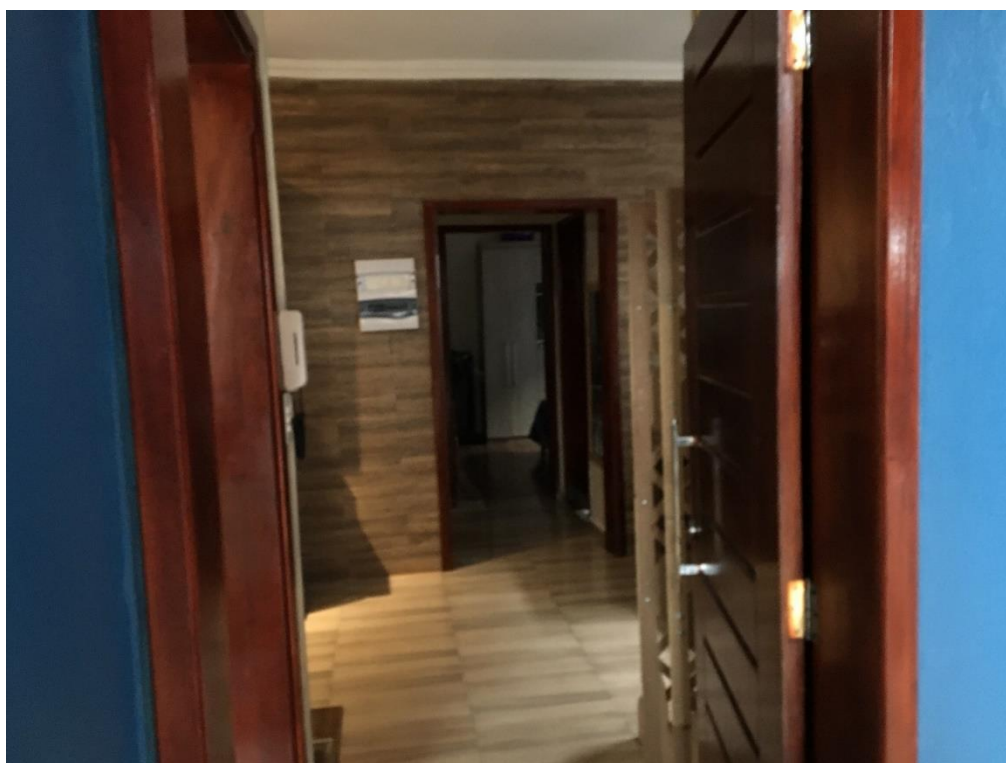


Foto 9 – Hall de entrada



Foto 10 – Sala



Foto 11 – Cozinha

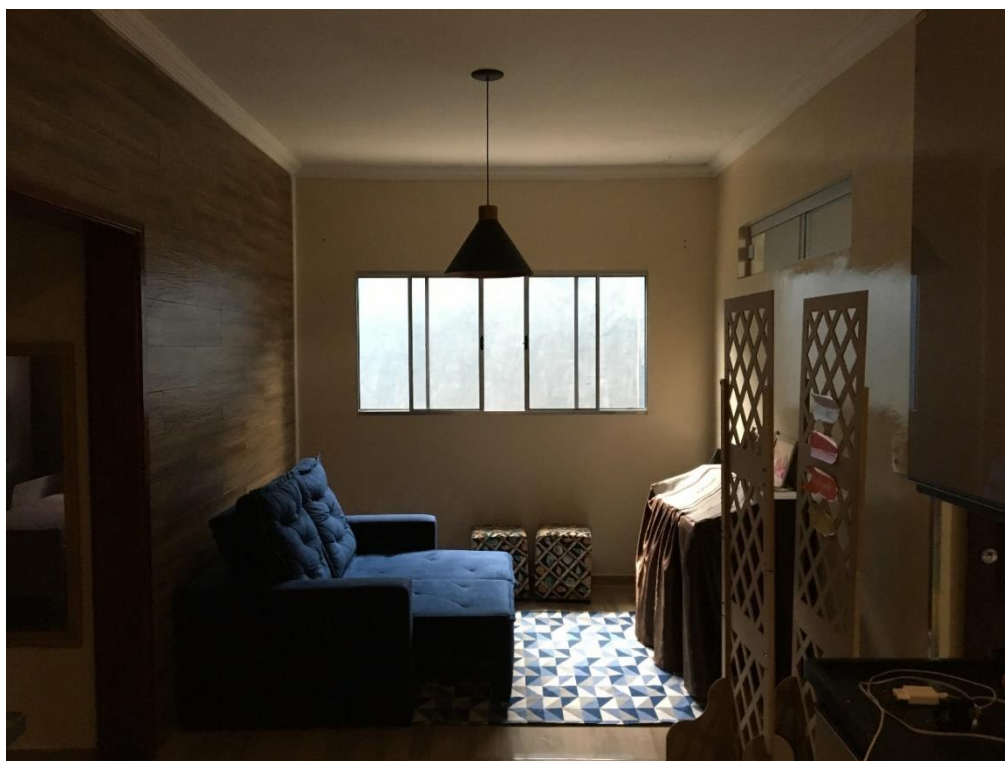


Foto 12 – Sala de estar (sala de jantar em projeto)

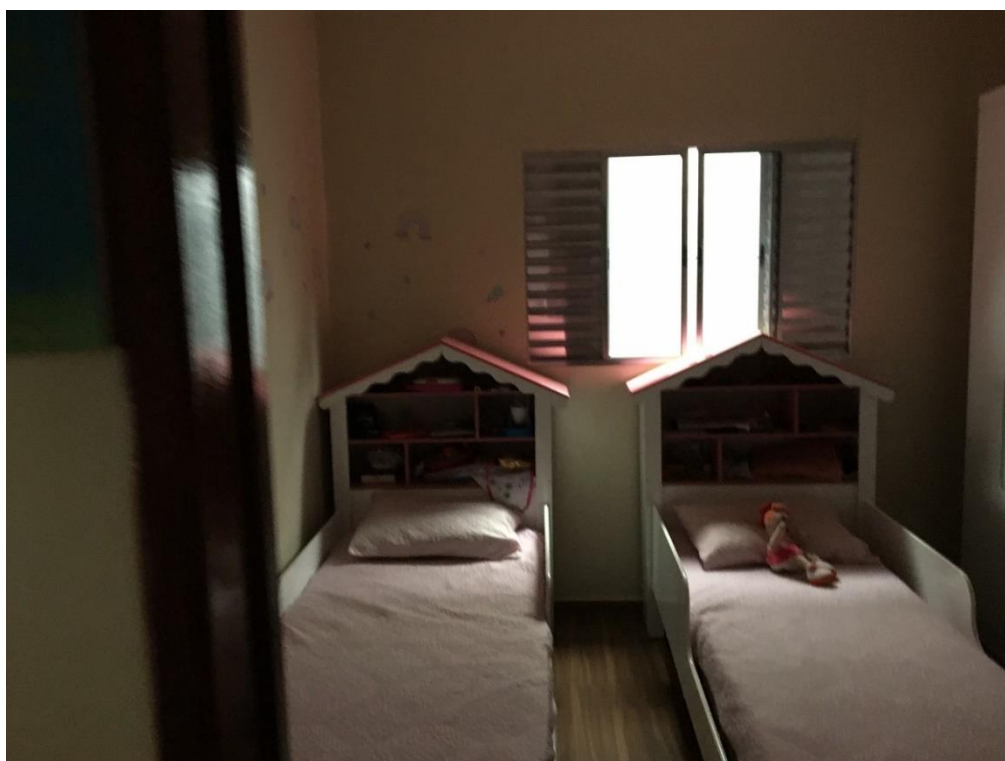


Foto 13 – Dormitório 01

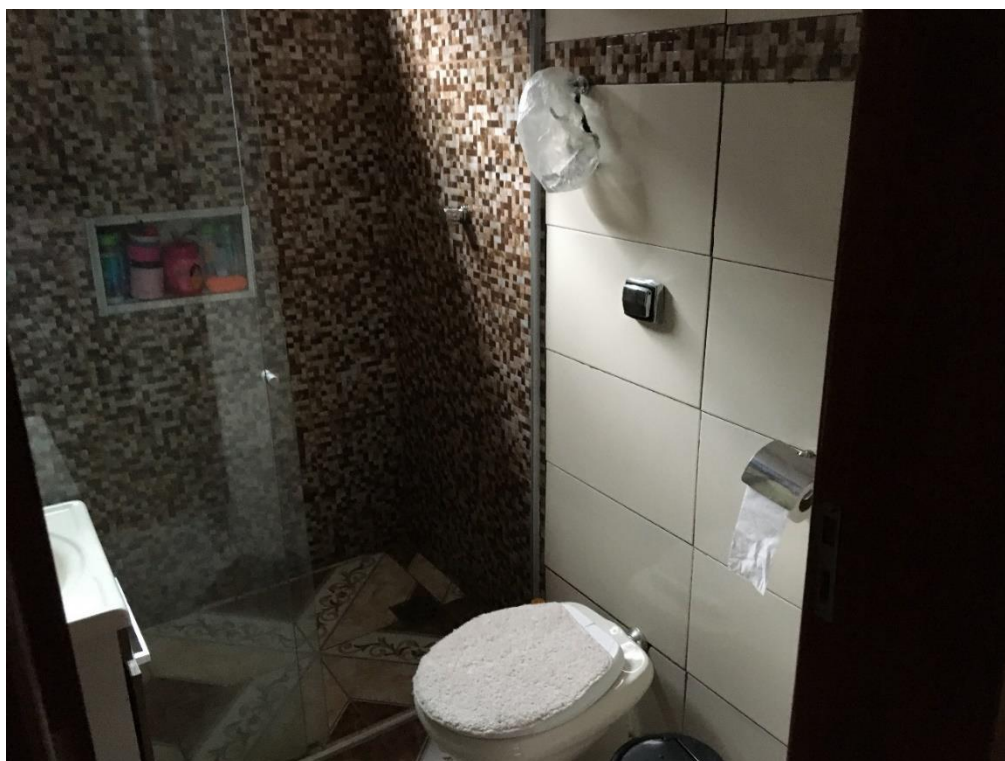


Foto 14 – Banho 01 – social

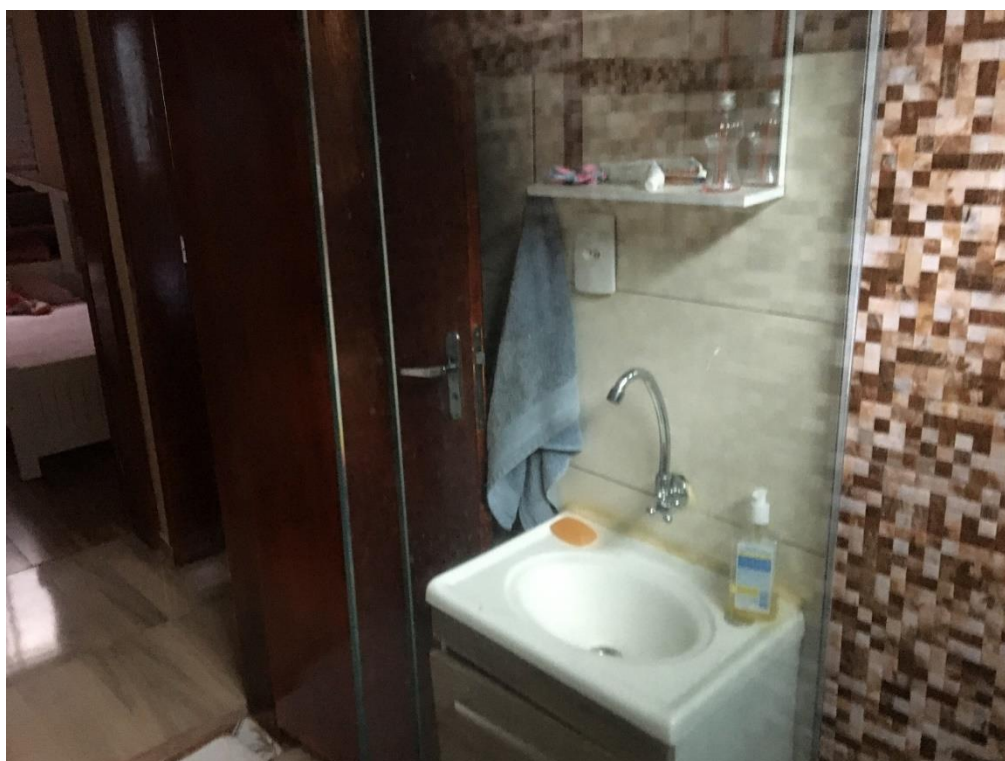


Foto 15 – Banho 01 – Social

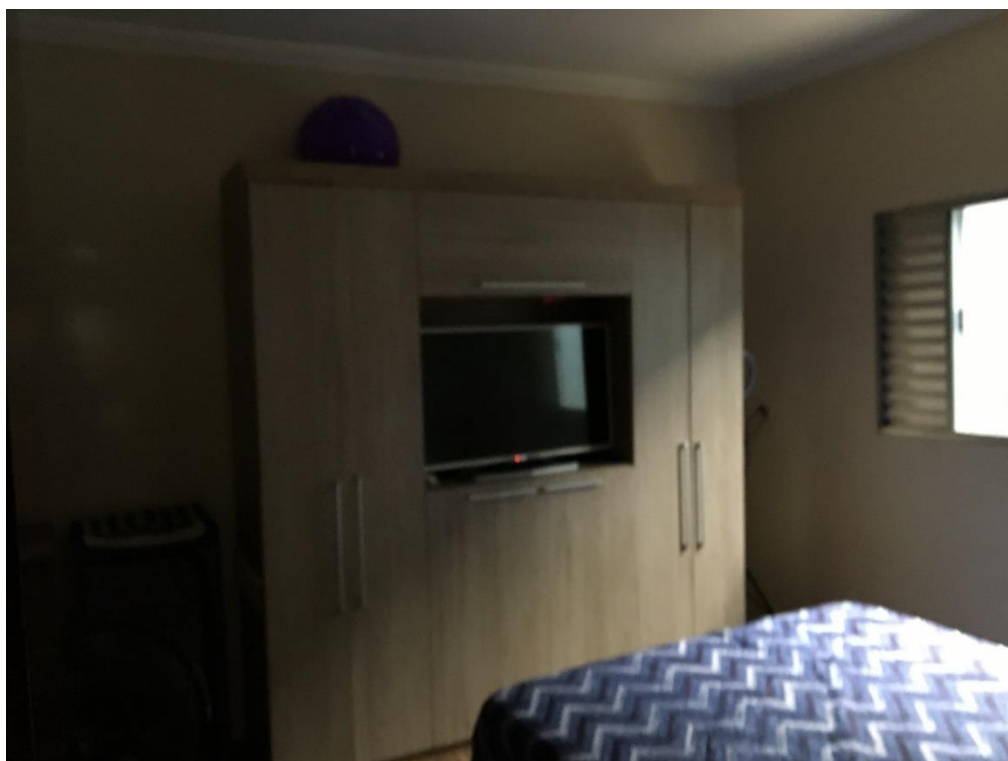


Foto 16 – Dormitório suíte



Foto 17 – Banheiro Suíte



Foto 18 – Banheiro suíte

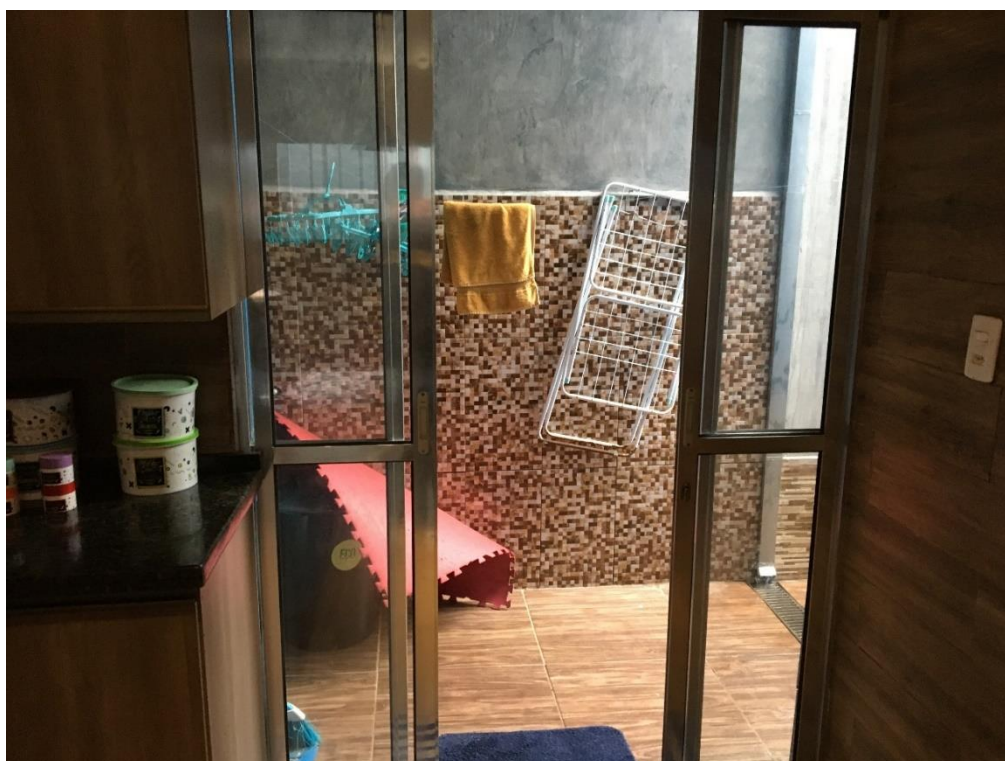


Foto 19 – Acesso lavanderia



Foto 20 – Lavanderia



Foto 21 – Corredor lateral/ acesso edícula - área de lazer



Foto 22 – Edícula - Área de Lazer



Foto 23 – Edícula Área de lazer com armário, acesso suíte e lavabo



Foto 24 – Lavabo

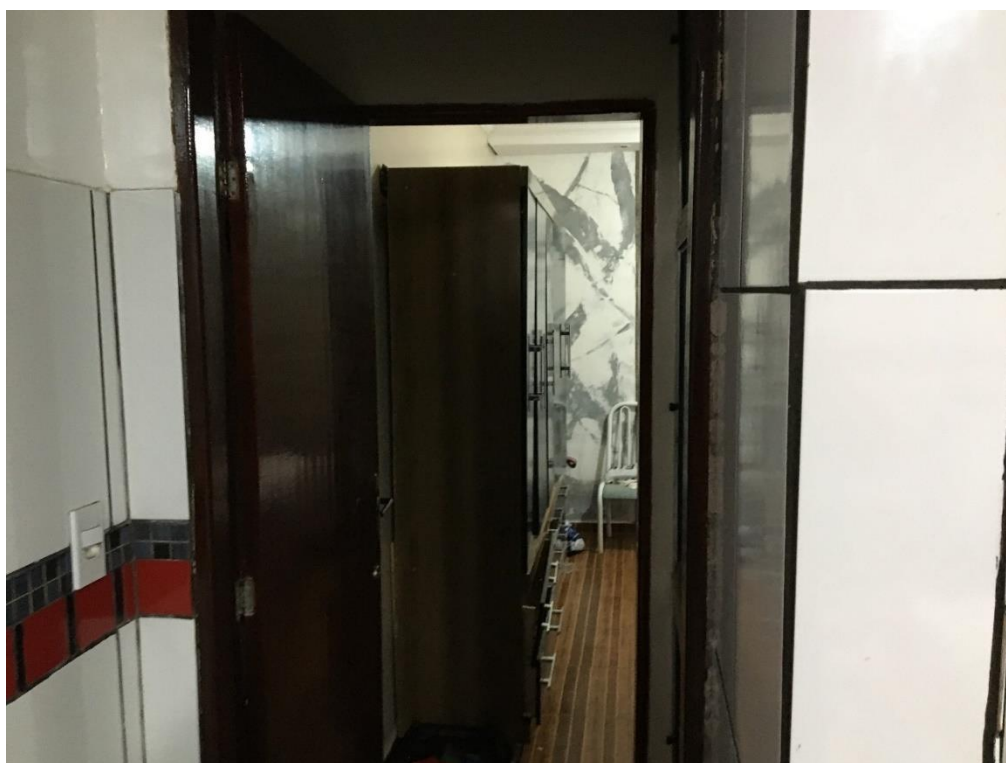


Foto 25 – Acesso suíte (edícula)

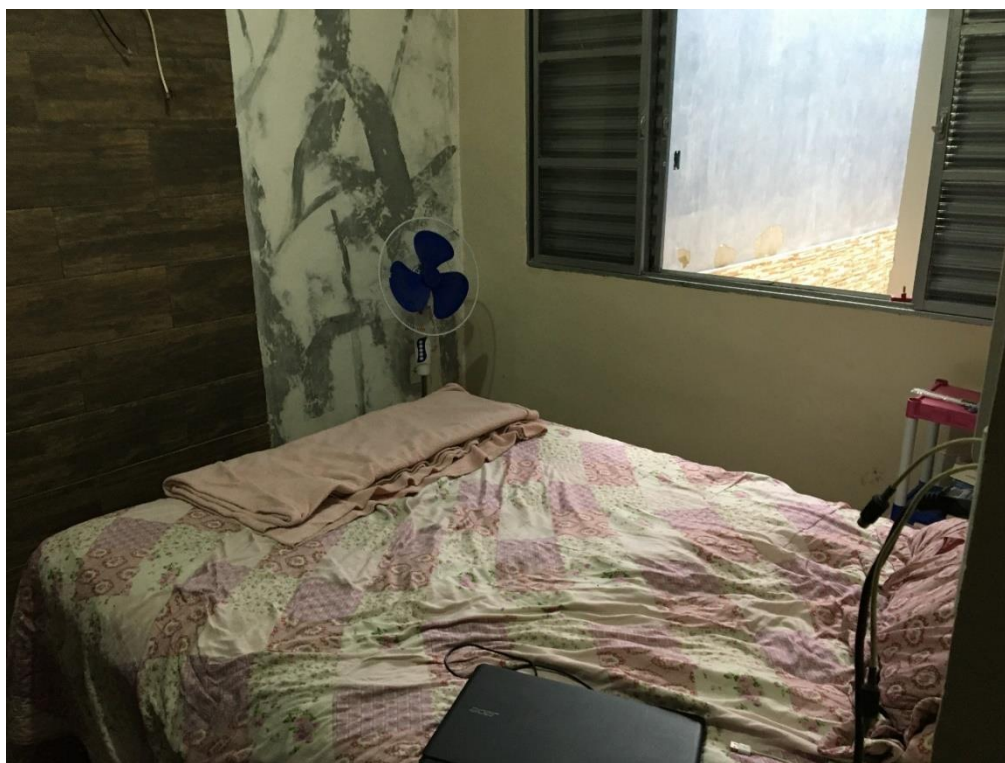


Foto 26 – Suíte (edícula)

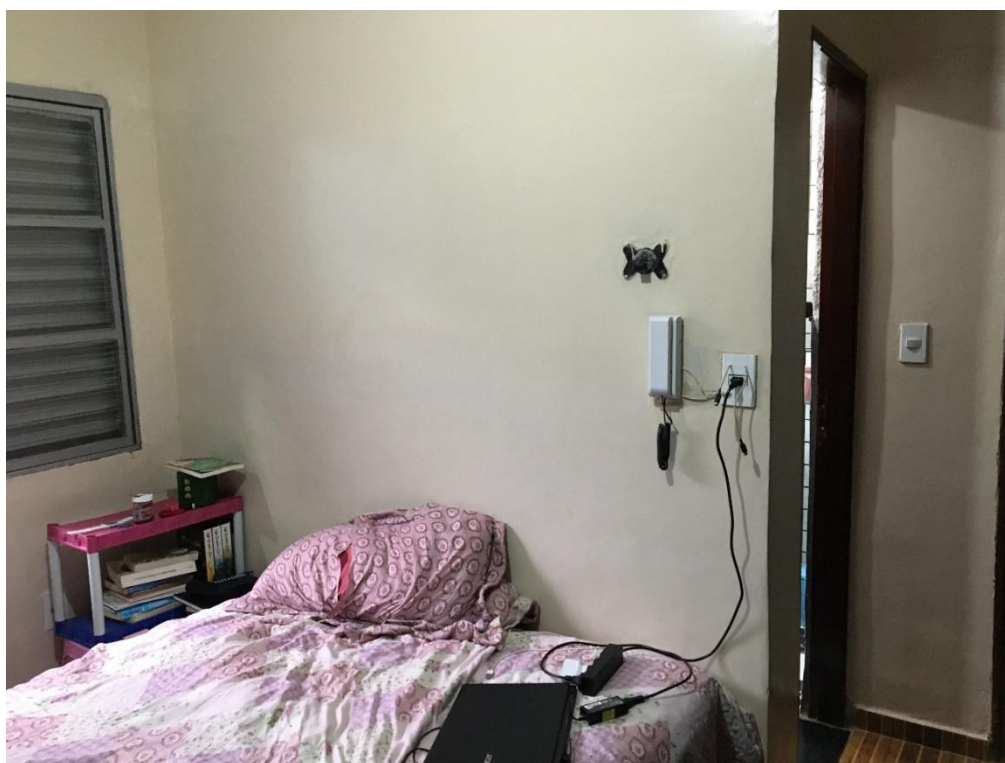


Foto 27 – Dormitório e acesso banho – suíte (edícula)



Foto 28 – Banho suíte – edícula

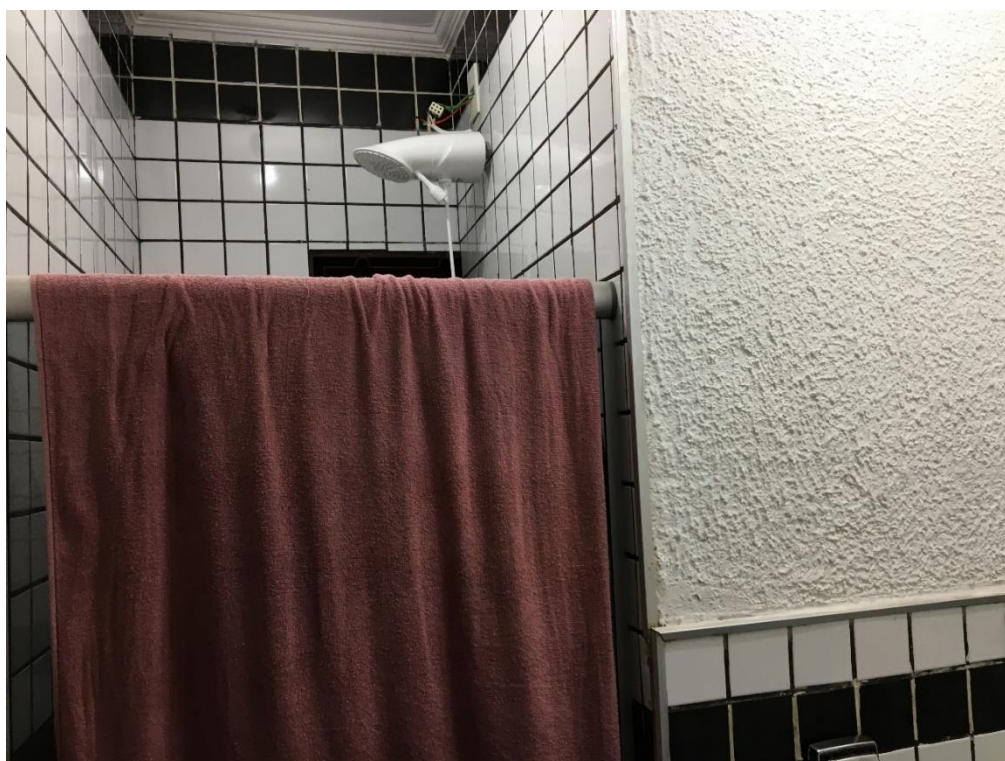


Foto 29 – Banho suíte (edícula)



Foto 30 – Corredor lateral de acesso – edícula/área de lazer

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

ANEXO 2 – LISTAGEM DE ELEMENTOS PESQUISADOS

AVALIA NDO	JARDIM VENEZA	Rua Carleto Domingues, 227		
DADO	BAIRRO	ENDEREÇO	INFORMANTE	REF
1	JARDIM PLANALTO VERDE	Rua Conselheiro Joaquim Gonçalves de Oliveira, nº 55	SOCIALAR CHARLES	58758
2	JARDIM PLANALTO VERDE	Rua Conselheiro João José da Cunha, Nº 123	SOCIALAR CHARLES	58953
3	JARDIM NOVO I	Rua Conselheiro Luiz Rodrigues da Cunha, nº 176	SOCIALAR CHARLES	57614
4	PARQUE CIDADE NOVA	Rua Faustino Custódio dos Santos, nº 149	SOCIALAR CHARLES	55836
5	PARQUE DUAS NASCENTES	Rua Argemiro Guedes de Sene, nº 56	SOCIALAR CHARLES	58346
6	JARDIM NOVO I	Rua Vereador Luiz Otoni Fernandes, nº 33	SOCIALAR CHARLES	58091
7	CENTRO	Rua Chico de Paula, nº 741	SOCIALAR CHARLES	55655
8	CANAÃ II	Rua Joaquim de Seabra, nº 204	SOCIALAR CHARLES	59364
9	JARDIM CASAGRANDE	Rua João Ravagnani, nº 187	SOCIALAR CHARLES	59348
10	JARDIM CRISTINA	Rua Pedro Cividati, nº 226	SOCIALAR CHARLES	59139
11	PARQUE DOS EUCALIPTOS II	Rua Liberato Frezatto, nº 120	SOCIALAR CHARLES	59263
12	JARDIM YPÊ III	Rua Capina da Lagoa, nº 280	SOCIALAR CHARLES	57040
13	JARDIM IGAÇABA	Rua Urumiris, nº 212	SOCIALAR CHARLES	50513
14	ALTO DOS YPÊS	Rua Miguel de Paula Oliveira, nº 305	SOCIALAR CHARLES	57529
15	JARDIM ITAMARATY	Rua João Franco Alves, nº 202	SOCIALAR CHARLES	57150
16	JARDIM ALVORADA	Rua Antônio Urbano de Souza, nº 358	SOCIALAR CHARLES	58434
17	SANTA MONICA III	Rua Lazara Martins de Campos Caetano, nº 75	SOCIALAR CHARLES	59404
18	JARDIM MURILO	Rua José Badam, nº 457	DENISE CONDE	
19	JARDIM PLANALTO VERDE	Rua Conselheiro João da Rocha Mattos, nº 54	DENISE CONDE	CA0163
20	ALTO DOS IPÊS	Rua Celso Ricardo Camatari Galvão, nº 394	DENISE CONDE	CA0164
21	JARDIM BOA ESPERANÇA	Rua Luiz da Silva, nº 161	DENISE CONDE	CA0165
22	DR FALSETI	Alameda Monte Andrus, Casa 11	DENISE CONDE	
23	SANTA MONICA I	Rua Herminio Joaquim de Souza, nº 190	DENISE CONDE	
24	JARDIM YPE 8	Rua Cornélio Cesaroni, nº 26	DENISE CONDE	
25	COLINA VERDE	Alameda Oit, nº 152	DENISE CONDE	
26	COLINA VERDE	Alameda Sei, nº 221	DENISE CONDE	
27	PARQUE RESIDENCIAL ZANIBONI II	Rua Santo Antônio da Posse, nº 295	DENISE CONDE	
28	VALE VERDE	Rua Celso Alexandre Francisco, nº 151	DENISE CONDE	
29	JARDIM PLANALTO	Rua Luiz Markezzi, nº 151	DENISE CONDE	
30	RESIDENCIAL JARDIM DO BOSQUE	Rua Ary Crosgnac, nº 575	DENISE CONDE	
31	IPE II	Rua Arapongas, nº 262	DENISE CONDE	
32	JARDIM IMPERIAL	Rua Sebastião Gonçalves da Costa Filho, nº 20	DENISE CONDE	
33	SANTA MONICA III	Rua Osmar Nogueira, nº115	DENISE CONDE	
34	JARDIM PLANALTO VERDE	Rua Conselheiro João Adolpho Rangel, nº 38	INOVARE	CA1766
35	JARDIM VENEZA	Rua Carleto Domingues, nº 18	L4S	CM980416-3

* AMOSTRAGENS E VARIÁVEIS MARCADAS EM VERMELHO NÃO SERÃO USADAS NOS CÁLCULOS

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

AVALIA NDO	164,90		regular	bom	simples	regular
DADO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR R\$/M²	SETOR URBANO	ESTADO CONSERVAÇÃO	ÁREA DE LAZER	PADRÃO ACAB
1	260	R\$ 2.692,31	bom	bom	intermediária	normal
2	98	R\$ 5.612,24	bom	nov	não possui	bom
3	233	R\$ 2.489,27	regular	regular	simples	regular
4	117	R\$ 4.102,56	bom	bom	não possui	regular
5	180	R\$ 2.650,00	bom	bom	simples	normal
6	168	R\$ 2.380,95	regular	bom	simples	regular
7	200	R\$ 2.130,00	ótima	regular	não possui	regular
8	180	R\$ 2.388,89	regular	bom	simples	normal
9	150	R\$ 2.200,00	ótima	regular	não possui	regular
10	97	R\$ 3.298,97	regular	bom	intermediária	normal
11	51	R\$ 5.764,71	regular	bom	não possui	normal
12	123	R\$ 2.195,12	regular	bom	simples	regular
13	190	R\$ 1.578,95	ótima	regular	não possui	regular
14	106	R\$ 2.169,81	regular	regular	simples	regular
15	75	R\$ 2.800,00	regular	regular	não possui	regular
16	83	R\$ 2.409,64	regular	bom	não possui	regular
17	127	R\$ 6.850,39	ótima	nov	simples	bom
18	70	R\$ 5.285,71	bom	nov	não possui	bom
19	156	R\$ 4.166,67	bom	bom	simples	normal
20	85	R\$ 2.705,88	regular	bom	não possui	regular
21	130	R\$ 2.153,85	regular	regular	não possui	regular
22	100	R\$ 5.500,00	bom	bom	intermediária	normal
23	150	R\$ 5.000,00	ótima	bom	intermediária	bom
24	85	R\$ 3.294,12	regular	bom	simples	normal
25	140	R\$ 3.071,43	bom	bom	intermediária	bom
26	110	R\$ 2.709,09	bom	regular	não possui	regular
27	180	R\$ 2.500,00	regular	bom	não possui	bom
28	175	R\$ 8.285,71	ótima	bom	intermediária	bom
29	70	R\$ 3.000,00	regular	regular	não possui	regular
30	137	R\$ 2.554,74	bom	bom	simples	normal
31	120	R\$ 2.083,33	regular	regular	não possui	regular
32	50	R\$ 4.400,00	regular	regular	não possui	normal
33	124	R\$ 7.661,29	ótima	bom	simples	bom
34	197	R\$ 2.284,26	bom	regular	não possui	regular
35	70	R\$ 3.285,71	regular	bom	simples	regular

* AMOSTRAGENS E VARIÁVEIS MARCADAS EM VERMELHO NÃO SERÃO USADAS NOS CÁLCULOS

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpolettini@hotmail.com

AVALIA NDO	200	3	2	2	3
DADO	ÁREA TERRENO	DORMITÓRIOS	VAGAS GARAGEM	SUÍTE	BANHEIROS
1	330	3	3	1	2
2	160	3	2	1	2
3	456	2	5	1	3
4	252	3	1	0	1
5	300	3	2	1	2
6	300	3	1	0	2
7	300	4	0	0	2
8	390	3	2	1	2
9	250	3	1	1	1
10	150	2	2	1	2
11	200	2	2	0	1
12	200	2	2	0	2
13	200	3	1	1	1
14	200	3	1	1	2
15	250	2	1	0	1
16	300	1	1	0	1
17	200	3	2	1	2
18	150	2	1	1	2
19	200	3	1	1	3
20	200	2	1	0	1
21	160	2	2	0	2
22	200	2	2	1	2
23	200	2	1	2	3
24	200	2	1	1	3
25	200	2	2	1	3
26	200	2	1	1	2
27	200	4	2	1	3
28	300	3	2	1	3
29	200	3	1	0	1
30	197	2	1	0	1
31	200	3	1	0	1
32	200	2	1	0	1
33	200	3	2	1	2
34	300	3	2	1	2
35	160	2	1	0	2

* AMOSTRAGENS E VARIÁVEIS MARCADAS EM VERMELHO NÃO SERÃO USADAS NOS CÁLCULOS

ANEXO 3 – RELATÓRIO ESTATÍSTICO - PROGRAMA INFER-32

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- **VALOR R\$/M²:** Valor unitário em R\$/m². *Equação:*

$$[VALOR] \div [ÁREA CONSTRUÍDA]$$

Variáveis Independentes:

- **ÁREA CONSTRUÍDA:** Área Construída em m².
- **VALOR:** Valor do imóvel. *(variável não utilizada no modelo)*
- **SETOR URBANO:** Localização do imóvel.
Classificação:
Regular = 1; Bom = 2; Ótima = 3;
- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Estado de conservação do imóvel.
Classificação:
Regular = 1; Bom = 2; Novo = 3;
- **ÁREA DE LAZER:** Características de comodidade e/ou equipamentos instalados na área de lazer. *(variável não utilizada no modelo)*
Classificação:
Não Possui = 1; Simples = 2; Intermediária = 3;
- **PADRÃO DE ACABAMENTO:** Padrão de acabamento do imóvel.
Classificação:
Regular = 1; Normal = 2; Bom = 3;
- **ÁREA DO TERRENO:** Área do terreno em m². *(variável não utilizada no modelo)*
- **DORMITÓRIOS:** Quantidade de dormitórios. *(variável não utilizada no modelo)*
- **VAGAS DE GARAGEM:** Quantidade de vagas de garagem do imóvel. *(variável não utilizada no modelo)*
- **SUÍTES:** Quantidade de suítes do imóvel. *(variável não utilizada no modelo)*
- **BANHEIROS:** Quantidade de banheiros do imóvel. *(variável não utilizada no modelo)*

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 31
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 26
 Desvio padrão da regressão : 4,3811x10⁻⁵

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/VALOR R\$/M²	3,2906x10 ⁻⁴	1,1014x10 ⁻⁴	33,47%
Ln(ÁREA CONSTRUÍDA)	4,7448	0,4068	8,57%

1/SETOR URBANO	0,7311	0,2876	39,34%
1/ESTADO DE CONSERVAÇÃO	0,6397	0,2585	40,41%
1/PADRÃO DE ACABAMENTO	0,7043	0,2972	42,20%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 30.

Estadísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
VALOR R\$/M ²	3507,97	1526,2316	2083,33	7661,29	5577,96
ÁREA CONSTRUÍDA	124,26	49,2828	50,00	260,00	210,00
SETOR URBANO	1,6451	0,7549	1,0000	3,0000	2,0000
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,8064	0,6541	1,0000	3,0000	2,0000
PADRÃO DE ACABAMENTO	1,7419	0,8151	1,0000	3,0000	2,0000

Nome da Variável	Coefficiente de variação
VALOR R\$/M ²	43,5076
ÁREA CONSTRUÍDA	39,6616
SETOR URBANO	45,8868
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	36,2137
PADRÃO DE ACABAMENTO	46,7972

Dispersão dos elementos

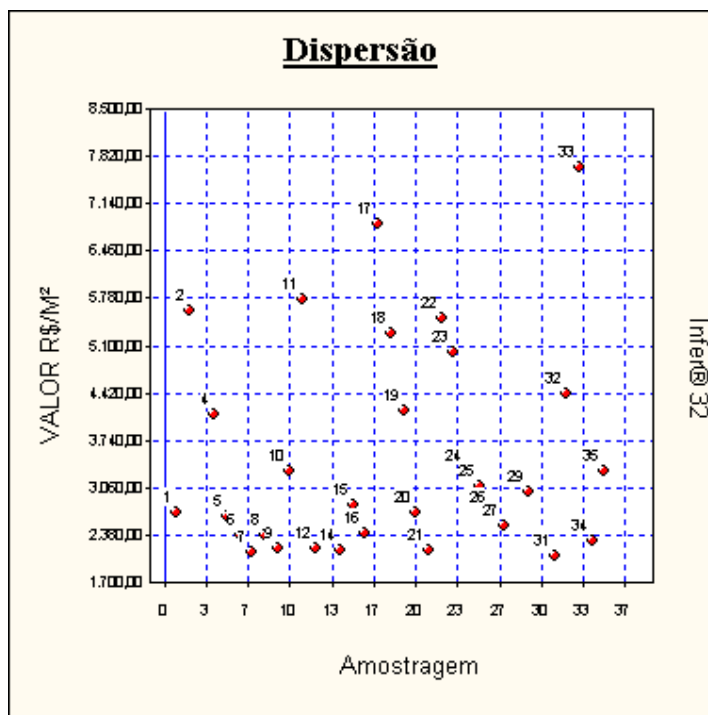


Tabela de valores estimados e observados

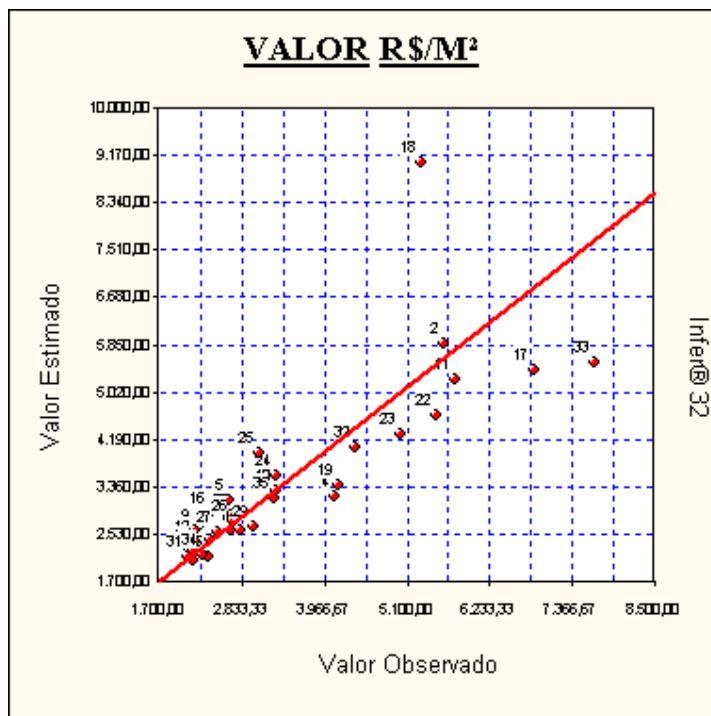
Valores para a variável VALOR R\$/M².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.692,31	2.591,45	-100,86	-3,7462 %
2	5.612,24	5.875,85	263,61	4,6970 %
4	4.102,56	3.196,81	-905,75	-22,0777 %
5	2.650,00	3.119,08	469,08	17,7012 %
6	2.380,95	2.122,67	-258,28	-10,8479 %
7	2.130,00	2.296,59	166,59	7,8214 %
8	2.388,89	2.411,51	22,62	0,9470 %
9	2.200,00	2.601,73	401,73	18,2606 %
10	3.298,97	3.279,45	-19,52	-0,5916 %
11	5.764,71	5.240,91	-523,80	-9,0862 %
12	2.195,12	2.405,24	210,12	9,5719 %
14	2.169,81	2.231,38	61,57	2,8376 %
15	2.800,00	2.585,71	-214,29	-7,6533 %
16	2.409,64	2.890,72	481,08	19,9647 %
17	6.850,39	5.409,88	-1.440,51	-21,0282 %
18	5.285,71	9.053,13	3.767,42	71,2757 %
19	4.166,67	3.387,48	-779,19	-18,7005 %
20	2.705,88	2.855,82	149,94	5,5414 %
21	2.153,85	2.064,48	-89,37	-4,1493 %
22	5.500,00	4.623,94	-876,06	-15,9283 %
23	5.000,00	4.273,62	-726,38	-14,5276 %
24	3.294,12	3.552,57	258,45	7,8459 %
25	3.071,43	3.950,96	879,53	28,6359 %
26	2.709,09	2.772,71	63,62	2,3483 %
27	2.500,00	2.552,42	52,42	2,0967 %
29	3.000,00	2.670,27	-329,73	-10,9910 %
31	2.083,33	2.126,87	43,54	2,0899 %
32	4.400,00	4.063,57	-336,43	-7,6461 %
33	7.661,29	5.536,99	-2.124,30	-27,7277 %
34	2.284,26	2.154,70	-129,56	-5,6717 %
35	3.285,71	3.167,60	-118,11	-3,5945 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/[\text{VALOR R\$/M}^2] = -8,2277 \times 10^{-4} + 1,7752 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{ÁREA CONSTRUÍDA}]) + 1,8814 \times 10^{-4} / [\text{SETOR URBANO}] + 1,1760 \times 10^{-4} / [\text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO}] + 1,3735 \times 10^{-4} / [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{VALOR R\$/M}^2] = 1 / (-8,2277 \times 10^{-4} + 1,7752 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{ÁREA CONSTRUÍDA}]) + 1,8814 \times 10^{-4} / [\text{SETOR URBANO}] + 1,1760 \times 10^{-4} / [\text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO}] + 1,3735 \times 10^{-4} / [\text{PADRÃO DE ACABAMENTO}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
ÁREA CONSTRUÍDA	b1 = 1,7751x10 ⁻⁴	2,2209x10 ⁻⁵	1,4831x10 ⁻⁴	2,0672x10 ⁻⁴
SETOR URBANO	b2 = 1,8814x10 ⁻⁴	3,3416x10 ⁻⁵	1,4419x10 ⁻⁴	2,3208x10 ⁻⁴
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	b3 = 1,1759x10 ⁻⁴	4,0366x10 ⁻⁵	6,4514x10 ⁻⁵	1,7067x10 ⁻⁴
PADRÃO DE ACABAMENTO	b4 = 1,3735x10 ⁻⁴	3,7003x10 ⁻⁵	8,8692x10 ⁻⁵	1,8600x10 ⁻⁴

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9289
 Valor t calculado : 12,79
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,779 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8629
 Coeficiente r² ajustado : 0,8418

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,1403x10 ⁻⁷	4	7,8508x10 ⁻⁸	40,90
Residual	4,9905x10 ⁻⁸	26	1,9194x10 ⁻⁹	
Total	3,6393x10⁻⁷	30	1,2131x10⁻⁸	

F Calculado : 40,90

F Tabelado : 4,140 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 7,4x10⁻⁹%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	VALOR R\$/M ²	ÁREA CONSTRUÍDA	SETOR URBANO
VALOR R\$/M²	1,0000	0,4090	0,3697
ÁREA CONSTRUÍDA	0,4090	1,0000	-0,4501
SETOR URBANO	0,3697	-0,4501	1,0000
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	0,5779	-0,0316	0,1735
PADRÃO DE ACABAMENTO	0,6840	-0,0456	0,3389

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	PADRÃO DE ACABAMENTO
VALOR R\$/M²	0,5779	0,6840
ÁREA CONSTRUÍDA	-0,0316	-0,0456
SETOR URBANO	0,1735	0,3389
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,0000	0,6401
PADRÃO DE ACABAMENTO	0,6401	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VALOR R\$/M ²	ÁREA CONSTRUÍDA	SETOR URBANO

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

VALOR R\$/M ²	∞	2,285	2,029
ÁREA CONSTRUÍDA	2,285	∞	-2,570
SETOR URBANO	2,029	-2,570	∞
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	3,610	-0,1610	0,898
PADRÃO DE ACABAMENTO	4,781	-0,2327	1,837

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	PADRÃO DE ACABAMENTO
VALOR R\$/M ²	3,610	4,781
ÁREA CONSTRUÍDA	-0,1610	-0,2327
SETOR URBANO	0,898	1,837
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	∞	4,249
PADRÃO DE ACABAMENTO	4,249	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,779 (para o nível de significância de 1,00 %)

As variáveis independentes ESTADO DE CONSERVAÇÃO e PADRÃO DE ACABAMENTO são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,7056

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA CONSTRUÍDA	b1	9,029	1,7x10 ^{-7%}	Sim
SETOR URBANO	b2	6,766	3,5x10 ^{-5%}	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	b3	3,801	0,08%	Sim
PADRÃO DE ACABAMENTO	b4	5,104	2,6x10 ^{-3%}	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

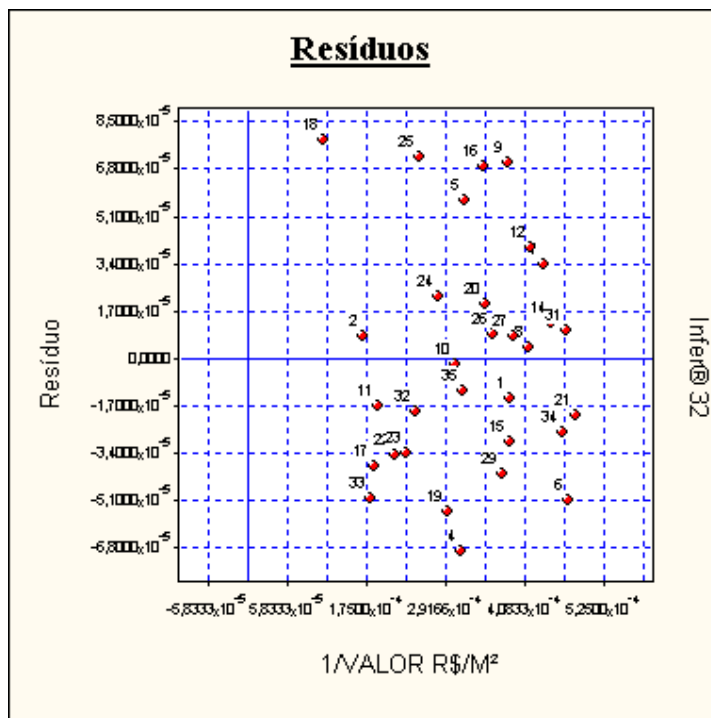
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3150

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
ÁREA CONSTRUÍDA	b1	7,993	9,0x10 ^{-7%}
SETOR URBANO	b2	5,630	3,2x10 ^{-4%}
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	b3	2,913	0,4%
PADRÃO DE ACABAMENTO	b4	3,712	0,05%

Resíduos x Valor Estimado



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

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	VALOR R\$/M²	Erro/Desvio Padrão(*)
3	2489,2700	-4,2509
13	1578,9500	4,7250
28	8285,7100	-3,2107
30	2554,7400	2,7225

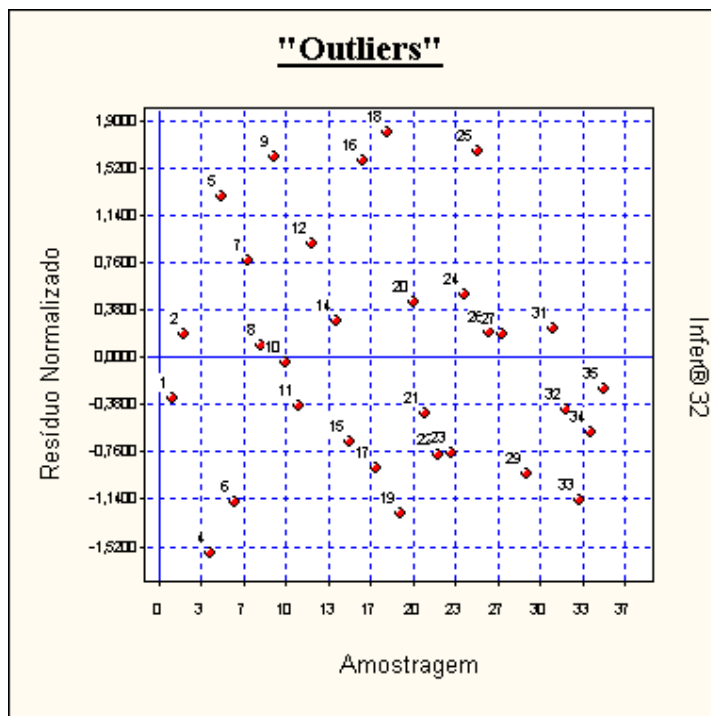
Presença de Outliers

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: 5,802 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	5,9447x10 ⁻³	0,1824	Sim
2	1,0001x10 ⁻³	0,1170	Sim
4	0,1697	0,2120	Sim
5	0,0352	0,0873	Sim
6	0,0964	0,2171	Sim
7	0,0427	0,2169	Sim
8	5,5689x10 ⁻⁴	0,2140	Sim
9	0,1639	0,2028	Sim
10	4,1895x10 ⁻⁵	0,1000	Sim
11	9,0626x10 ⁻³	0,1898	Sim
12	0,0381	0,1623	Sim
14	2,4717x10 ⁻³	0,1149	Sim
15	0,0162	0,1333	Sim
16	0,1170	0,1644	Sim
17	0,0279	0,1334	Sim
18	0,1901	0,1921	Sim
19	0,0253	0,0691	Sim
20	9,0529x10 ⁻³	0,1620	Sim
21	7,4384x10 ⁻³	0,1328	Sim
22	0,0116	0,0797	Sim
23	0,0190	0,1221	Sim
24	6,3657x10 ⁻³	0,1011	Sim
25	0,0639	0,0955	Sim
26	1,6535x10 ⁻³	0,1571	Sim
27	3,9444x10 ⁻³	0,2859	Sim

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

29	0,0348	0,1443	Sim
31	1,6137x10 ⁻³	0,1232	Sim
32	0,0383	0,3887	Sim
33	0,0471	0,1350	Sim
34	0,0180	0,1718	Sim
35	3,8858x10 ⁻³	0,1900	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.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,97 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,55 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,7163
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,10
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,90

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,52 4-DU = 2,48

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- ÁREA CONSTRUÍDA = 164,90
- SETOR URBANO = Regular
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Bom
- PADRÃO DE ACABAMENTO = Regular

Outras variáveis não usadas no modelo:

- VALOR = ???
- ÁREA DE LAZER = Simples
- ÁREA DO TERRENO = 200,00
- DORMITÓRIOS = 3

- VAGAS DE GARAGEM = 2
- SUÍTES = 2
- BANHEIROS = 3

Estima-se VALOR R\$/M² da Casa = R\$/m² 2.137,67

O modelo utilizado foi:

$$[VALOR R\$/M^2] = 1/(-8,2277 \times 10^{-4} + 1,7752 \times 10^{-4} \times \ln([ÁREA CONSTRUÍDA]) + 1,8814 \times 10^{-4} / [SETOR URBANO] + 1,1760 \times 10^{-4} / [ESTADO DE CONSERVAÇÃO] + 1,3735 \times 10^{-4} / [PADRÃO DE ACABAMENTO])$$

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

Mínimo: R\$/m² 2.022,84
 Máximo: R\$/m² 2.266,32

Para uma Área de m² 164,8999, teremos:
 Valor do imóvel obtido = R\$ 352.501,51
 Valor do imóvel mínimo = R\$ 333.565,65
 Valor do imóvel máximo = R\$ 373.716,67

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, as extrapolações não podem ser admitidas.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação
ÁREA CONSTRUÍDA	50,00	260,00	164,90
SETOR URBANO	Regular	Ótima	Regular
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular	Novo	Bom
PADRÃO DE ACABAMENTO	Regular	Bom	Regular

Característica do objeto sob avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
ÁREA CONSTRUÍDA	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
SETOR URBANO	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
PADRÃO DE ACABAMENTO	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro do limite amostral.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado em relação aos limites amostrais.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais
VALOR R\$/M²	2.083,33	7.661,29	2.137,67	Dentro dos limites definidos

Variável dependente	Aprovado
VALOR R\$/M²	Sim

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não é admitida extrapolação do valor estimado além dos limites amostrais.

O valor estimado está dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais superiores a 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 2.137,67
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 4.275,34
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação
ÁREA CONSTRUÍDA	3.906,76	1.822,72	82,7% acima do lim. superior
SETOR URBANO	2.137,67	2.920,79	36,6% acima do lim. superior
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1.898,98	2.231,15	11,1% abaixo do lim. inferior
PADRÃO DE ACABAMENTO	2.137,67	2.657,94	24,3% acima do lim. superior

Variável independente	Aprovada
ÁREA CONSTRUÍDA	Aprovada
SETOR URBANO	Aprovada
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Aprovada
PADRÃO DE ACABAMENTO	Aprovada

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não é permitido que as estimativas nos limites amostrais extrapolem o valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

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 - Precisão -
------------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------------------

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

ÁREA CONSTRUÍDA	2.090,62	2.186,88	96,26	4,50 %
SETOR URBANO	2.085,02	2.193,04	108,02	5,05 %
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	2.104,29	2.172,12	67,83	3,17 %
PADRÃO DE ACABAMENTO	2.073,88	2.205,50	131,62	6,15 %
E (VALOR R\$/M²)	1.882,40	2.473,03	590,63	27,12 %
Valor estimado	2.022,84	2.266,32	243,49	11,35 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VALOR R\$/M²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
ÁREA CONSTRUÍDA	-4,9192	-0,3794%
SETOR URBANO	859,7304	0,4021%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	134,3423	0,1256%
PADRÃO DE ACABAMENTO	627,6441	0,2936%

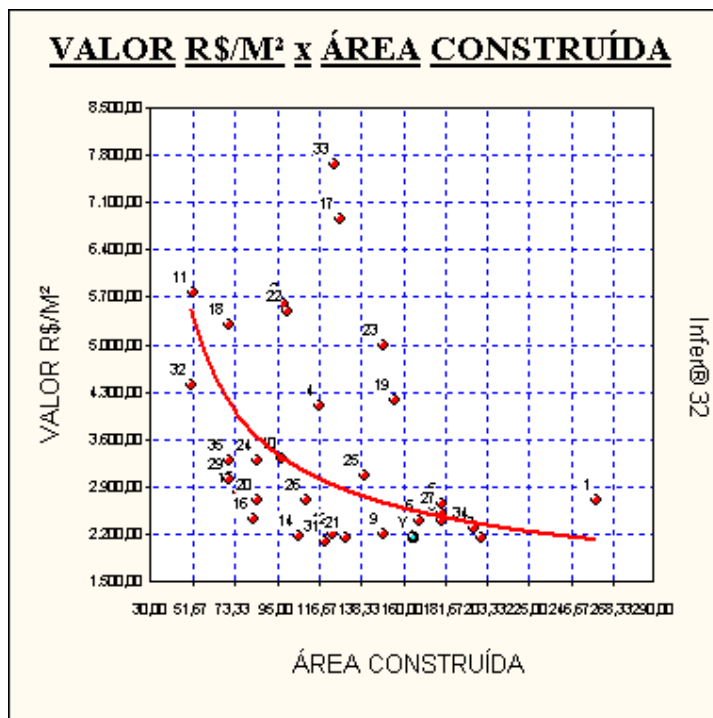
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

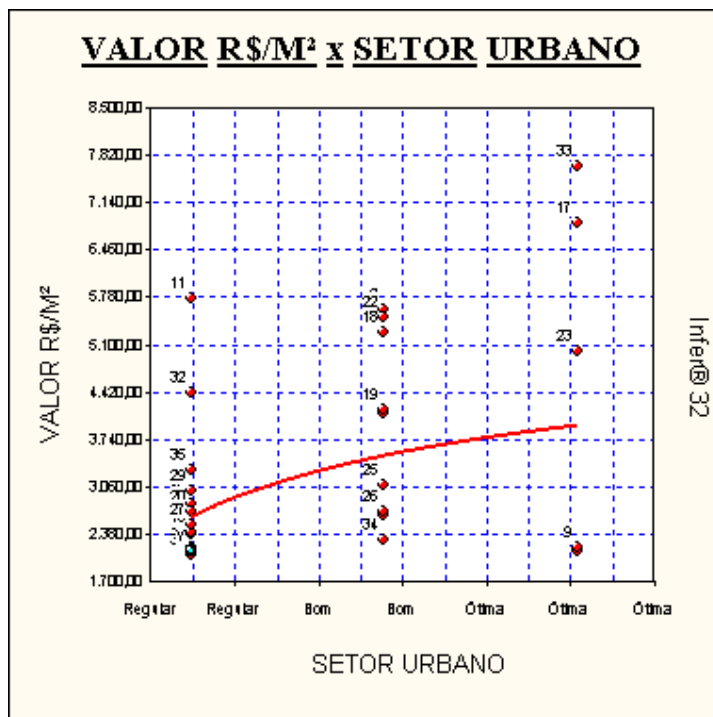
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- ÁREA CONSTRUÍDA = 114,9944
- SETOR URBANO = 1,3676
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO = 1,5630
- PADRÃO DE ACABAMENTO = 1,4198



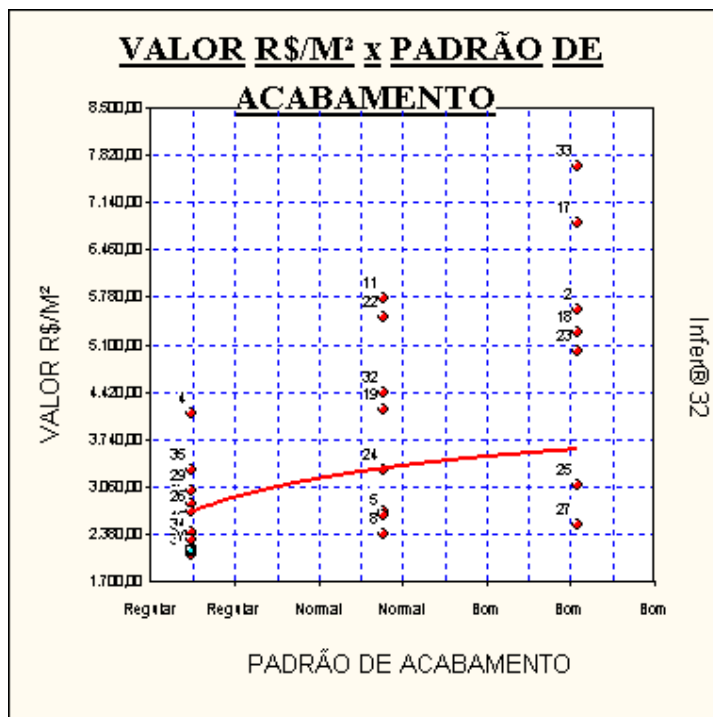
Gráficos da Regressão (2D)



Gráficos da Regressão (2D)



Gráficos da Regressão (2D)



Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063
 CIDADE: MOGI MIRIM – SP
 danielpoletti@hotmail.com

ANEXO 4 – DOCUMENTOS

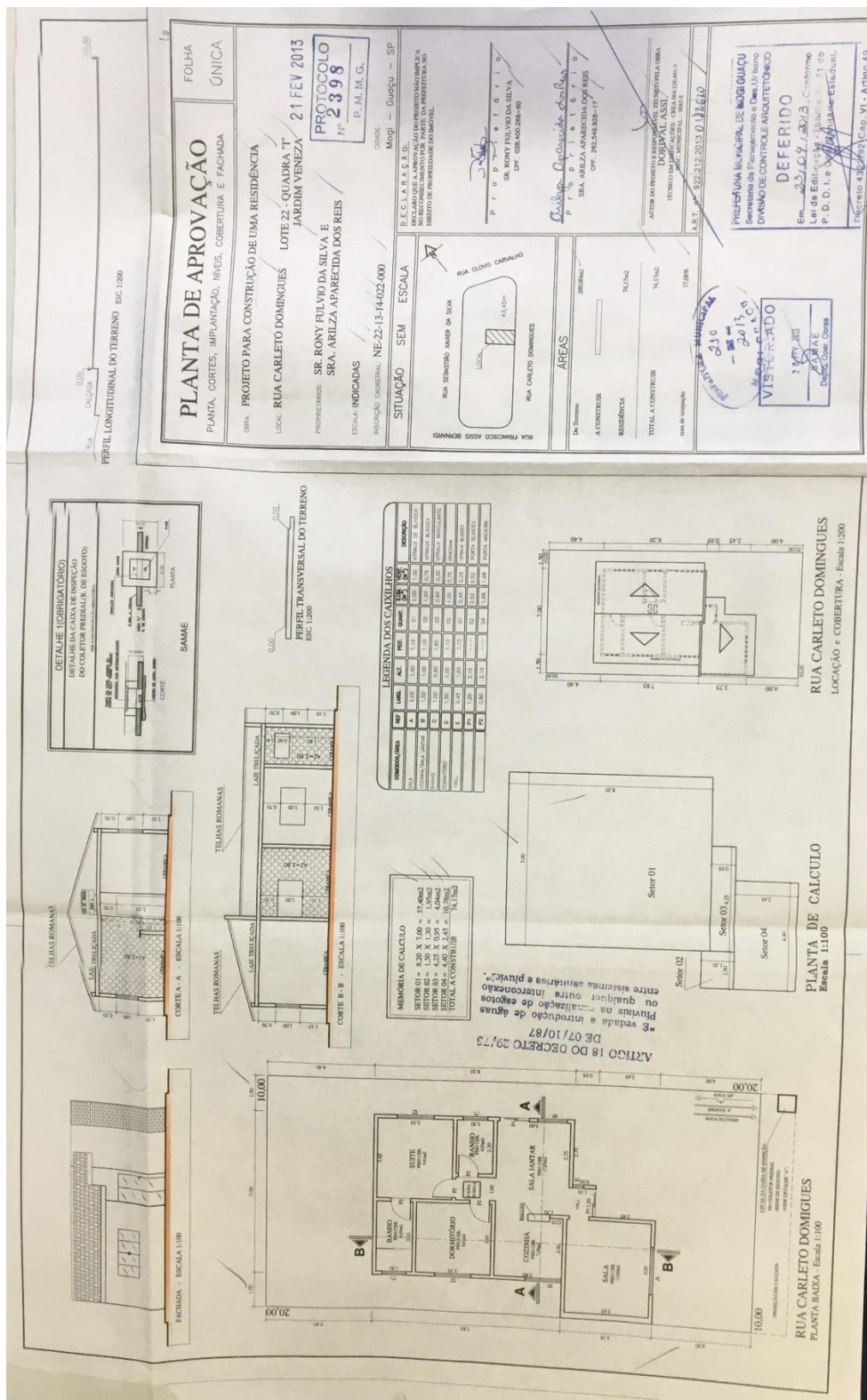


Foto do projeto aprovado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BRANDAO POLETTINI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/06/2023 às 13:07, sob o número WMGU23700518757. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002284-47.2020.8.26.0362 e código B9E7BFC.

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE MOGI GUAÇU - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN**

<p>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; font-size: small;">MATRÍCULA Nº</td> <td style="text-align: center;">74.723</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">DATA</td> <td style="font-size: small;">FICHA Nº</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">08/03/2022</td> <td style="text-align: center;">01</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.</td> <td style="text-align: center;"><i>Elinara</i></td> </tr> </table>	MATRÍCULA Nº	74.723	DATA	FICHA Nº	08/03/2022	01	OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.	<i>Elinara</i>
MATRÍCULA Nº	74.723								
DATA	FICHA Nº								
08/03/2022	01								
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.	<i>Elinara</i>								

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO SOB Nº 22 DA ÁREA "I", do loteamento denominado "JARDIM VENEZA", nesta cidade e comarca, com a área de 200,00 metros quadrados e de forma retangular, mede 10,00 metros de frente para a **Rua Carleto Domingues** (Rua 15); 20,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 23; 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 21 e 10,00 metros no fundo confrontando com o lote 30.

CADASTRO MUNICIPAL: IC-NE-22-13-14-022-000.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA ZANIBONI LTDA., com sede em Mogi Mirim, SP, na Rua Professor Ferreira Lima, nº 100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.168.470/0001-95, Inscrição Estadual 456.012.179, com seu Contrato Social registrado na JUCESP sob nº 844.680/76, em 27 de maio de 1976 e posteriores alterações também registradas na JUCESP.

REGISTRO ANTERIOR:- R-01 em 18/07/1980 na matrícula nº 9.145 e Loteamento averbado sob nº 01 em 08/04/2011 na matrícula 21.976, deste Registro de Imóveis. Escrevente Autorizada *Elinara* (Elinara Gabriele de Oliveira).

AV.01/74.723: Mogi Guaçu, 08 de março de 2022. (RAZÃO ABERTURA)
Pelo Requerimento de 04 de março de 2022, foi solicitado a abertura desta matrícula. Eu *Elinara* (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Henrique Dal Molin* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$33,55 - guia 045/2022 - Prenotado sob nº 250.123 em 04/03/2022.

EM BRANCO

CONTINUA NO VERSO

RI - 002

Página: 0001/0002

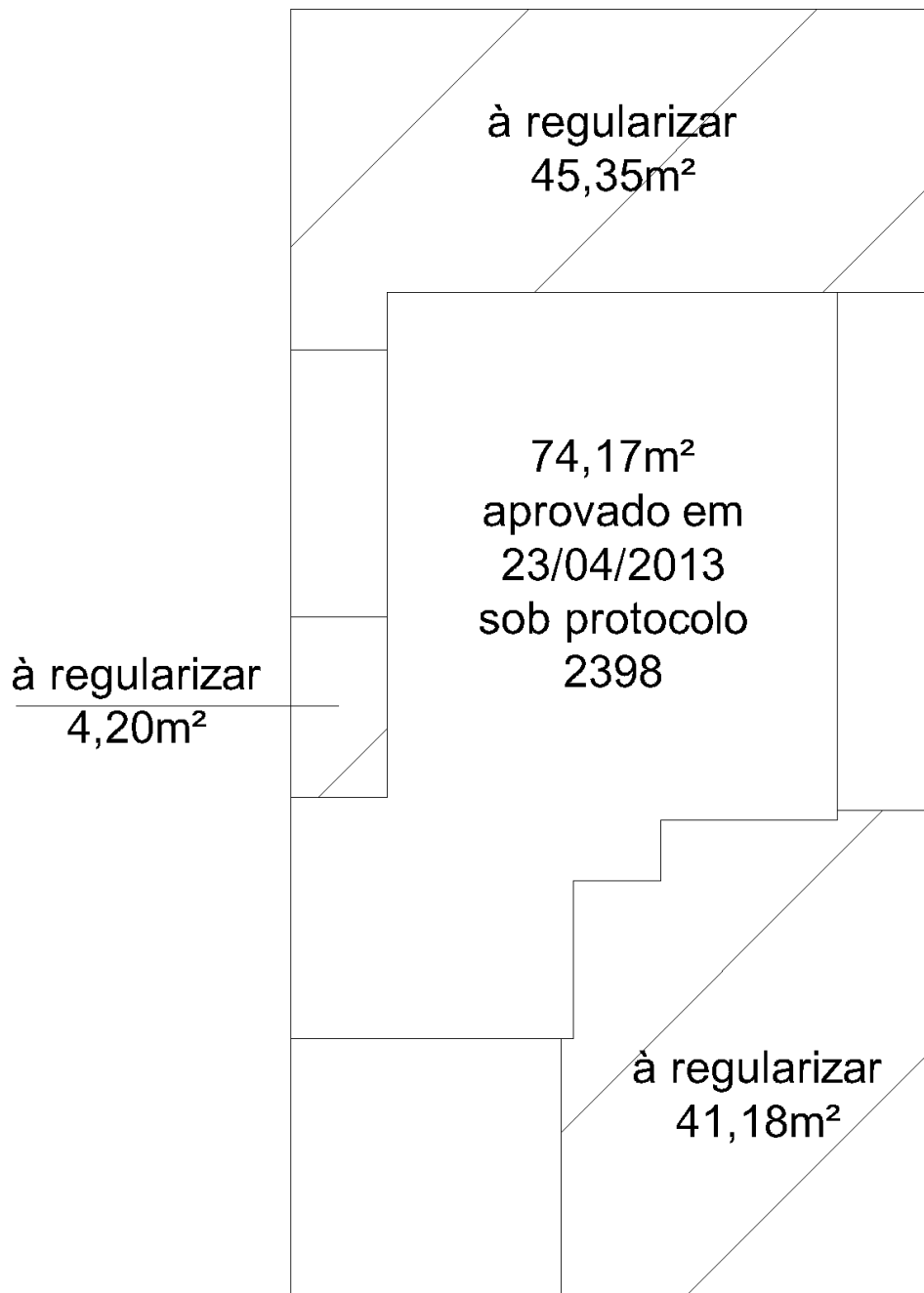
Rua Henrique Coppi, 125 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu-SP - CEP 13840-061
Tel/Fax: (19) 3891-3769 – 3841-2804 – 3831-1705 e 3818.2305 – e-mail: cartregmogiguacu@uof.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi Guaçu - SP

12061-8 - AA 502387

Foto da matrícula do imóvel



Croqui de levantamento de áreas *in- loco*

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

LISTA DE PRESENÇA

Autos nº. 1002284-47.2020.8.26.0362

Classe Processual: Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial

Requerente(s):

Arilza Aparecida dos Reis Silva

Requerido(s):

Rony Fulvio da Silva

Os abaixo assinados declaram que estiveram presentes no dia **31 de maio de 2023** às **9:30h** no local da vistoria, bem como acompanharam o trabalho pericial. Este documento será juntado ao laudo, que será apresentado nos autos da ação acima mencionados, que tramita na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DE MOGI GUAÇU**.

NOME COMPLETO:	CPF:	ASSINATURA:
Arilza Aparecida dos Reis Silva	26 25499 2877	Arilza Ap Reis
maçan da Silva Bonafe	048158 467266	Bonafe
Rony F da Silva	028 400 26860	Rony F

Lista de presença na data da vistoria

ANEXO 5 – QUESITOS

QUESITOS REQUERIDO.

- 1) Queira o Senhor Perito informar se o imóvel, objeto da ação, sofreu alguns melhoramentos, sob o ponto de vista residencial?

R: É possível verificar que, tomando como referência a data de aprovação do projeto, deferido em 23/04/2013, ocorreram investimentos em reformas com ampliações.

- 2) Queira o Senhor Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

R: Não se trata de um imóvel de alto padrão.

- 3) Queira o Senhor Perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

R: Sim, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

- 4) Queira o Senhor Perito informar se o imóvel está totalmente acabado, com toda instalação elétrica, pintura, armários, entre outros necessários?

R: O imóvel está acabado, pintado e, aparentemente com toda instalação elétrica e hidráulica em bom estado de conservação. Armários foi constatado “fixos” somente em cozinha e área de lazer, nos outros ambientes os móveis são de “fácil remoção”.

- 5) Queira o Senhor Perito informar qual o valor em média que foi gasto para o termino das benfeitorias realizadas no imóvel, objeto da presente ação?

R: Levando-se em consideração o Custo Unitário Básico (CUB) publicado pelo Sinduscon-SP (maio/23), com valor global de R\$1.898,65, frente às benfeitorias, que se trata de ampliação de

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

90,73m² apresentada no imóvel em referência ao projeto aprovado, e a depreciação pela idade do imóvel, a reforma com ampliação deste imóvel custaria, em média, cerca de R\$150.000,00.

6) Outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

R: Foram apresentados projetos aprovados datados de 2013, onde a área aprovada para construção seria de 74,17m². Foi necessário fazer levantamento *in-loco* da área ampliada, com total aproximado de 90,73m², o qual não está regularizado. Totalizando, assim, 164,9m² de área construída.

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063
 CIDADE: MOGI MIRIM – SP
 danielpoletini@hotmail.com

ANEXO 6 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 1/2



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230875296

1. Responsável Técnico

DANIEL BRANDÃO POLETTINI

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2617419037**

Registro: **5070212063-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua JOSÉ COLOMBO**

Nº:

Complemento:

Bairro: **LOTEAMENTO MORRO DE OURO**

Cidade: **Mogi Guaçu**

UF: **SP**

CEP: **13840-065**

Processo Judicial: **1002284-47.2020.8.26.0362**

Data de Nomeação: **14/12/2022**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 292,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua CARLETO DOMINGUES**

Nº: **227**

Complemento: **Lote 22 - Quadra I**

Bairro: **JARDIM VENEZA**

Cidade: **Mogi Guaçu**

UF: **SP**

CEP: **13848-048**

Data de Início: **09/05/2023**

Previsão de Término: **07/06/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade	
Elaboração	1	Laudo	de imóveis	1,00000	unidade
		Execução	2	Vistoria	de imóveis
		Perícia	de imóveis	1,00000	unidade
		Avaliação	de imóveis	1,00000	unidade

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

5. Observações

ART referente ao processo 1002284.47.2020.8.26.0362 com objetivo de vistoria, avaliar, encontrar o justo valor de mercado de um imóvel urbano, objeto do processo, e emissão de laudo para perícia judicial.

6. Declarações

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

Eng. DANIEL BRANDÃO POLETTINI

ENGENHEIRO CIVIL – CREA-SP 5070212063

CIDADE: MOGI MIRIM – SP

danielpoletini@hotmail.com

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe
ASSOCIAÇÃO DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE MOGI MIRIM

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
Local _____ de _____ de _____
Local _____ de _____ data _____
DANIEL BRANDÃO POLETTINI - CPF: 342.614.058-65
PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações
- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confear.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 07/06/2023 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Número: 28027230230875296 Versão do sistema
Impresso em: 08/06/2023 13:40:30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BRANDAO POLETTINI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/06/2023 às 13:07, sob o número WMGU23700518757. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002284-47.2020.8.26.0362 e código B9E7BFC.