

LAUDO DE AVALIAÇÃO**CAPA RESUMO**

Processo Digital nº: 0006545-23.2012.8.26.0663

Assunto: Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança

Requerente: Celso Cordeiro Pedra

Requerido: Vanderlei Ferreira de Azevedo - Me e outro

Endereço do imóvel:

Rua Sinésio dos Santos, 516, Parque Jataí II

Rua Sinésio dos Santos, 516, Parque Jataí II

Cidade: UF

Votorantim SP

Objetivo da Avaliação

Determinação de Valor de Mercado – Venda

Solicitante e/ou Interessado

Tribunal de Justiça de São Paulo – Comarca de**Votorantim**

Proprietário

Vanderlei Ferreira de Azevedo

Tipo de Imóvel:	Área do imóvel 508(m ²): 192,44	Área do imóvel 516(m ²): 167,00
Residencial	Área do Terreno 508(m ²): 150,00	Área do Terreno 516(m ²): 150,00

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Comparativo Direto NBR 14.653-1	Grau de Fundamentação II

Pressupostos e Ressalvas:

Valor de Avaliação do Imóvel:

Residência nº 508

Valor para Venda	Valor mínimo	Valor máximo
R\$ 370.000,00	R\$ 352.106,95	R\$ 386.714,28

Residência nº 516

Valor para Venda	Valor mínimo	Valor máximo
R\$ 345.000,00	R\$ 330.600,23	R\$ 361.695,88

Total

Valor para Venda	Valor mínimo	Valor máximo
R\$ 715.000,00	R\$ 682.707,18	R\$ 748.410,16

Perspectiva de Liquidez do Imóvel: Baixa

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA-SP do RT
Diego Anhaya de Barros	383.718.028-03	Engenheiro Civil	5069301024

Votorantim, 23 de fevereiro de 2022

Assinatura do Responsável Técnico

Sumário

1. IMÓVEL.....	2
2. OBJETIVO.....	3
3. INTERESSADO.....	3
4. PROPRIETÁRIO.....	3
5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.....	3
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
7. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.....	6
8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.....	6
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	8
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo).....	9
11. CONCLUSÃO.....	9
12. ANEXOS.....	9

1. IMÓVEL

O terreno designado por lote nº 12 da quadra "F", do Loteamento denominado "PARQUE DO JATAÍ II", situado no Município de Votorantim – SP, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Sinésio dos Santos, onde mede 12,00 metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 metros e confronta com o lote 11; pelo lado esquerdo de igual orientação mede 25,00 metros e confronta com o lote 13 e parte do lote 14; e, pelos fundos mede 12,00 metros e confronta com o lote 16, encerrando a área de 300,00 metros quadrados.

Ao chegar no local constata-se que há benfeitorias no local. No local foram construídas duas residências, a de nº 516 e a de nº 508.

Informo que no dia agendado para a visita o morador da residência nº516 não permitiu a entrada deste profissional e a residência de nº 508 não foi atendido. Sendo assim para execução deste trabalho será utilizada a situação paradigma (itens 3.1.42; 6.3.1.1 e 6.9 da NBR 14:653-1-2019).

Da casa sob número 516. Casa assobradada, parede frontal de divisa com a calçada com bloco aparente com pintura na cor bege, portão em grades diagonais na cor branca de correr, paredes laterais externas em bloco aparente com pintura na cor bege. Telhado de fibrocimento.

Entrada possui uma escada metálica com pintura na cor branca. Entrada em porta de folha dupla, metálica na cor branca, janela metálica de correr na cor branca, paredes com revestimento de argamassa pintado na cor bege. Piso da garagem em lastro de concreto.

Internamente serão adotados da seguinte forma: piso cerâmico cores claras, e bom estado de conservação, paredes revestidas com emboço e massa corrida com pintura, teto revestido com emboço e massa corrida com pintura. Paredes das áreas molhadas,

banheiro e cozinha com revestimento cerâmico, em bom estado de conservação. Armários básicos (banheiro e cozinha) sem modulados.

A residência sob número 508. Casa assobradada, parede frontal de divisa com a calçada, com revestimento de emboço pintado na cor bege, portão metálico na cor bege de correr, muro frontal com cerca elétrica na parte superior. Telhado de barro.

Internamente serão adotados da seguinte forma: piso porcelanato na sala e cozinha, piso cerâmico nos demais ambientes, e bom estado de conservação, paredes revestidas com emboço e massa corrida com pintura, teto revestido com emboço e massa corrida com pintura. Paredes das áreas molhadas, banheiro e cozinha com revestimento cerâmico, em bom estado de conservação. Armários básicos (banheiro e cozinha) sem modulados.

Paredes laterais de residência com revestimento de emboço e pintura na cor bege, parede frontal com revestimento em emboço e pintura na cor creme, sacada com porta de vidro escuro e teto com revestimento de emboço na cor branca e moldura de gesso.

A residência é relativamente nova (cerca de 10 anos), possui bons acabamentos e ótimo estado de conservação, interna e externamente. A região que se encontra é boa e próxima aos comércios essenciais.

2. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para VENDA

3. INTERESSADO

Tribunal de Justiça de São Paulo – Comarca de Votorantim

4. PROPRIETÁRIO

Vanderlei Ferreira de Azevedo

5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

Friso ainda que no dia agendado para visita (11/12/2021), o morador não autorizou a entrada e na outra não fui atendido, e que só foi possível visualizar externamente a frente do referido imóvel. Portanto para execução desse trabalho, faço observar os itens de situação paradigma prevista nos itens 3.1.42, 6.3.1.1 e 6.9 da NBR 14.653-1, onde permite a adoção de situação paradigma em casos de impossibilidade de adentrar o imóvel.

- Na documentação fornecida, cópia da matrícula do terreno e, do IPTU do imóvel de nº 508.

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 11/12/2021;

- E em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, seguintes:

Av, Celso Miguel dos Santos, 460 102.014,000000 Vossoroça Lucia - proprietária 9-9136.7628;
 Ref v-29-www.moreiraimoveisweb.com.br 122.014,000000 Nova Votorantim
 Moreira 15-3243.7822;
 Rua Laurinda Bernadete Doles Arantes, 70 122.014,000000 Nova Votorantim laudo;
 Rua Jose Laureano de Cmargo, 129 12.015,000000 Jd Serrano laudo;
 Rua Amalia Gallan, 411 82.014,000000 Vila Nova Votorantim laudo anterior;
 Rua Ernesto Imparato, 140 22.015,000000 Vila Nova Votorantim Godinho Imoveis- Edilson 15-3247.6504;
 Rua Tereza Rodrigues de Oliveira, 154 32.015,000000 Votorantim Park 1 Antonio Carlos 15-99692.2523;
 Rua Americo Barroso, 86 05.2015 avaliando Altos de Votorantim Jean - proprietário 15-9-9789.9981;
 Rua José Roque Guerra, 392 52.015,000000 Altos de Votorantim Viviane - prop. 15-991677171;
 Av. Santos Dumont, 200 62.015,000000 Vila Domingues Jacob - vendedor 15-997875140;
 Rua Darwin Sbrana, 27 82.015,000000 São Joao Aline-corretora 15-99703.5658;
 Rua Geraldo Rodrigues, 64 82.015,000000 São João Ricardo Luiz-corretor 15-99714.6034/7814.2850;
 Rua DARwin Sbrana, 80 82.015,000000 São João Sr. João-proprietário 15-99700.3836;
 Rua Emilio de Macedo, 41 10.2015-avaliando Jd Chacara Ondina Andre Corretor 15-99784.9624;
 Rua Januário Munhoz, 190 -residual sem acabamento 11.2015-avaliando Pro Morar -Nova Votorantim laudo;
 Rua Gilberto Tadeu Gonçalves, 41 amostra c/ foto Jd Europa Keli, Oliveira Imoveis 15-3243.3701;
 Rua Jamile de Carvalho Demarchi, 92 avaliando 12.2015 Jd Cristal Bertati - proprietário 11-99932.6034;
 Rua Jamile de Carvalho Demarchi, 98 avaliando 12.2015 Jd Cristal Bertati - proprietário 11-99932.6034;
 R.Humberto Giovani REginato, 121 amostra c/ foto Vila Nova Votorantim Andreia 15-3243.4544;
 Rua Maria José Garcia, 36 avaliando 05.2016 Altos de Votorantim Paulo Sergio 15-991414818;
 Rua Sebastião Bitto Cardoso avaliando 08/2016 Vila São Matheus Rosana - compradora 15-3213.2690;
 Rua Antonio Adade, 124 amostra c/ foto Vila São Matheus Andre-BR Empreendimentos 15-3014.3137;
 Rua Jose Ferreira, 160 amostra c/ foto Nova Votorantim Edilson-Habitesse Imoveis 15-3243.2752;
 Rua Antonio di Campo di Lorto, 240 avaliando Nova Votorantim;
 Rua Otavio Teotonio, 191 amostra c/ foto Nova Votorantim Eliana-Casa Branca 15-2102.8888;
 Rua Maria Eugenia Oliveira, 305 avaliando/laudo Jd Tatiana;
 Rua Joao Reinaldo Aviles, 59 amostra c/ foto Jd Tatiana M.Lucelia 15-9-9743.1083;

Rua Antonio Vieira de Barros, 416-casa 2 vistoriada Jd Europa Luiz-15-9.9125.9696;

Rua Antonio Vieira de Barros, 416-casa 1 vistoriada Jd Europa Tadeu Cacace 15-3316.0910;

Rua Antonio Vieira de Barros, 416-casa 3 vistoriada Jd Europa Vanessa-Karafa Imoveis 15-3343.3071;

Rua Mauro de Almeida Barros, 14 amostra Parque São João Corretor João Alexandre 15-997051331;

Rua Carlos Roberto Machado, 162 amostra Parque São João Jobe - proprietário 15-997579487;

Rua Mauro de Almeida Barros, 138 avaliando Parque São João Corretor João Alexandre 15-997051331;

Rua Sudário Paudini, 32 - Casa 4 avaliando Residencial Monte Verde Jonatas - construtor 15-997788160;

Rua Luiz Caetano Bernardi, 782 amostra Parque do Jataí João - Prop. 9.9657-8510;

Rua Xisto da Silva, 72 amostra Parque do Jataí José - Prop. 3242-4489;

Rua Lázara Maria da Conceição, 121 amostra Monte Verde Cássio Araújo - Construtor 15-988118812;

Rua Primo Fidêncio, 10 amostra Monte Verde Cássio Araújo - Construtor 15-988118812;

Rua Maria Benedita Vilasboas Albergoni, 235 Real Parque Marcela 15-9.9709.8978;

Rua Antonio Di Campo Di Lorto, 21 avaliando Vila Nova Votorantim Paula - 15-9.9764.8324;

Vivá real imoveis cod 450 Jd Icatu Regina - corretora 15-3243.1079;

Rua Leonidas de Goes Vieira, 115 amostra Jd Icatu Helena 15-3247.5483

Viva REal -cod 16887 Jd Icatu Camilo Eduardo 15-3346.3564;

Rua Milton Novaes, 145 Jd Icatu FR Imoveisx 15-3017.0972;

Rua Lopes Chaves 77 c/ foto Barra funda Godinho Imoveis 15-3247.6504;

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-140-m-sup2--por-2954270894.html> parque jataí Triunfal imóveis 15 3019-7205 / 15 3019-7206;

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-parque-jatai-2942704606.html> Luiz Caetano Bernardi, Parque Jataí, Votorantim AEPatrimônio (15) 21050380•(15) 30327700•(15) 32331700;

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-parque-jatai-2954705643.html> Luiz Caetano Bernardi, Parque Jataí, Votorantim AEPatrimônio (15) 21050380•(15) 30327700•(15) 32331700;

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dormitorios-a-venda-186-m-sup2--por-2950485628.html> parque jataí Valoriza(15) 3359-9779;

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-parque-jatai-2945388862.html> parque jataí BWM (15) 32113000;

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-parque-jatai-2946206714.html> Sinésio dos Santos, Parque Jataí, Votorantim AEPatrimônio (15) 21050380•(15) 30327700•(15) 32331700;

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-parque-jatai-2947960368.html> parque jataí Torri (15) 3239-5598•(15) 998068325•(15) 99743-3218;

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-residencial-a-venda-parque-jatai-votorantim-2944479312.html> Rua Douglas Oliveira Santos, Parque Jataí, Votorantim Renato moura imóveis (15)3233-5788•(15)99862-6643;

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-112m2-venda-RS420000-id-2542781830/> Rua Sinésio dos Santos - Parque Jataí, Votorantim - SP Daniel Cairo – imóveis (15) 3242-6524(15) 99690-4043;

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-parque-jatai-2945469784.html> Casa - Parque Jataí Emirados Imóveis (15) 2104-4190•55 (15) 99752-1318;

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-204m2-venda-RS300000-id-2516575866/> Rua Sinésio dos Santos - Parque Jataí, Votorantim - SP Ae Patrimônio Consultores Imobiliários LTDA (15) 3035-7400(15) 99100-7917;

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-180m2-venda-RS425000-id-2455891842/> Parque Jataí, Votorantim – SP triunfai imóveis (15) 3019-7205(15) 99155-5078;

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-295m2-venda-RS500000-id-2543878374/> Rua Sinésio dos Santos, 481 - Parque Jataí, Votorantim - SP ZONA SUL NEGOCIOS IMOBILIARIOS (15) 3243-3099(15) 99154-8222;

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-172m2-venda-RS440000-id-1933885480/> Rua Sinésio dos Santos - Parque Jataí, Votorantim – SP Emaximóvel Vendas e Imóveis Organização LTDA-EPP (15) 2101-0900;

Na presente avaliação não foi realizada investigação quanto a regularidade dos documentos da residência construída no local, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na ZR4 (Zona preferencialmente Residencial de alta densidade), local predominantemente residencial, onde é permitido pelo plano diretor vigente instalações de comércios e serviços, é servido de toda a infraestrutura básica e serviços públicos.

7. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário na região tem tendência a ser recessivo, o município oferece muitas ofertas em variados tipos de imóveis, tornando se a oferta maior que a procura.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

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 atmosfera.

Uma vez definido o método comparativo para efetuar a avaliação, é importante definir, também, a ferramenta matemática a ser utilizada no tratamento dos elementos que serão utilizados para comparação. Para o caso em tela, considerando as características do imóvel e as do mercado no qual está inserido, será utilizado o **Tratamento**

Científico dos Dados, preconizado pela inicialmente citada Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, **NBR 14.653-2**.

8.1. Método Comparativo

Para aplicação da inferência estatística é importante obter amostras e estudar as variáveis que, em princípio, são relevantes retratar o comportamento do mercado e encontrar a tendência de formação dos seus preços para explicar valor do imóvel.

Para o caso em exame foram coletados 142 (cento e quarenta e dois) dados e selecionados 59 (cinquenta e nove) dados de mercados para a avaliação do imóvel com variados tamanhos, topografia e localização cujas características principais encontram-se relacionados na planilha **ANEXO III** –

8.1.1. Tratamento Científico para projeção de Valor do Imóvel

Foi admitido o **Valor Total** como variável dependente do modelo e as demais variáveis características (ou variáveis independentes):

- **Área do terreno:** considerada área total do terreno: variável quantitativa independente – expressa em metros quadrados, a fim de se verificar sua relação com os preços encontrados no mercado. Os elementos apresentam uma amplitude entre 55,90 m² e 333,85 m² nos dados de venda.
- **Área total:** considerada área total privativa do imóvel: variável quantitativa independente – expressa em metros quadrados, a fim de se verificar sua relação com os preços encontrados no mercado. Os elementos apresentam uma amplitude entre 52,98 m² e 299,65 m² nos dados de venda.
- **Localização:** variável qualitativa independente, expressa em códigos decrescente, onde 1 para imóveis localizados nas regiões mais nobres da cidade, 2 para imóveis localizados em corredores importantes; e 3 para imóveis localizados em bairros, fora das avenidas importantes., 4, 5 e 6 sucessivamente determinando a sua distância em relação ao centro da cidade.
- **Tipo de imóvel:** Refere-se à localização do imóvel, quando o imóvel está situado em condomínio fechado com vigilância 24 horas, No caso de estar, é expresso pelo valor 1, quando não é expresso pelo valor 0.
- **Conservação:** variável qualitativa independente, expressa em códigos crescentes que variam de 1 a 6, onde 6 para imóveis mais novos, e, portanto mais conservado e o valor diminui conforme a pior o estado do imóvel ou idade
- **Acabamento:** variável qualitativa independente, expressa em códigos crescentes que variam de 1 a 6, onde 6 para imóveis com acabamentos mais finos, ex. pisos em porcelanato, soleiras e peitoris em granito, modulados etc... e 1 para os piores tipos
- **Data do evento:** Mês de ocorrência do evento no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma: jan/2014 = 1; fev/2014 = 2; ... jan/2015 = 13; ...jan/2016 = 37; ...

• INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

- Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados no **ANEXO III**, foi investigado, com o auxílio de um **programa de estatística para avaliações**, uma equação de regressão que representasse os valores de venda de imóveis nas condições do avaliando. A determinação do modelo pressupõe representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado pela necessidade de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam e influenciam as demais.
- Estes estudos estatísticos geraram um modelo – apresentado em detalhe no **ANEXO IV** e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) para o caso em estudo, estão relacionadas com a Área do Terreno, Área total, Localização, Acabamento, Tipo de imóvel, Estado de Conservação, Valor Total. Nestes casos os unitários aplicáveis ao caso podem ser obtidos pela seguinte equação de regressão, de acordo com os cálculos procedidos no **ANEXO IV**:

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

9.1. Atributos de Entrada para inferência do imóvel

Variáveis	Residência a nº 508	Residência nº 516
Área do terreno	150,00	150,00
Área construída	192,49	167,00
Localização	3	3
Acabamento	5	4
Tipo imóvel	0	0
Estado de Conservação	5	5
Data do evento	97	97

9.2. Resultados

Equação:

Valor total = $+65454,70179 * e^{(+0,2883222138 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(-29,9742658 / \text{Área construída})} * e^{(-0,4101694166 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(-0,8245227305 / \text{Acabamento})} * e^{(+0,07489013322 * \ln(\text{Estado de conservação}))} * e^{(+0,1489940729 * \ln(\text{Data do evento}))}$

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Valor Calculado (R\$)	Máximo
-4,58%	369.005,13	4,80%
-4,40%	345.798,70	4,60%

Residência nº 508

Valor mínimo = R\$ 352.106,95
 Valor máximo = R\$ 386.714,28
Valor calculado = R\$ 369.005,13

Residência nº 516

Valor mínimo = R\$ 330.600,23
 Valor máximo = R\$ 361.695,88
Valor calculado = R\$ 345.798,70

O presente documento é uma cópia digitalizada de um documento original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 25/05/2024 às 02:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006545-23.2012.8.26.0663 e código DUN3JZMq.

Aplicando arredondamento de valores (máximo de 1% conforme NBR 14.653-1)

Valor arredondado total para venda Residência nº 508 = R\$ 370.000,00

Valor arredondado total para venda Residência nº 516 = R\$ 345.000,00

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo)

10.1. Grau de Fundamentação

A soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 15 pontos para o modelo, atingindo grau de fundamentação II.

10.2. Grau de Precisão

Grau de precisão III.

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, localizado na **Rua Sinésio dos Santos, 508, Parque Jataí II, Votorantim - SP e Rua Sinésio dos Santos, 516, Parque Jataí II, Votorantim - SP** o seguinte valor de mercado:

Valor de avaliação para Venda Residência nº 508: R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais).

Valor de avaliação para Venda Residência nº 516: R\$ 345.000,00 trezentos e quarenta e cinco mil reais).

Portanto o valor total dos imóveis que se encontram no terreno de matrícula 05.54.82.0404.00.003.0.00 é: **R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais)**

12. ANEXOS

- Anexo I: Croquis de localização do imóvel;
- Anexo II: Fotos do Local;
- Anexo III: Dados Coletados no Mercado;
- Anexo IV: Resultados de Modelo Estatístico Venda;
- Anexo V: Tabelas para grau de fundamentação;
- Anexo VI: Atestado de Responsabilidade técnica (ART);

Votorantim, 23 de fevereiro de 2022.


Responsável técnico:
Diego Anaya de Barros
CREA-SP 5069301024-SP

ANEXO I
CROQUI DE ACESSO

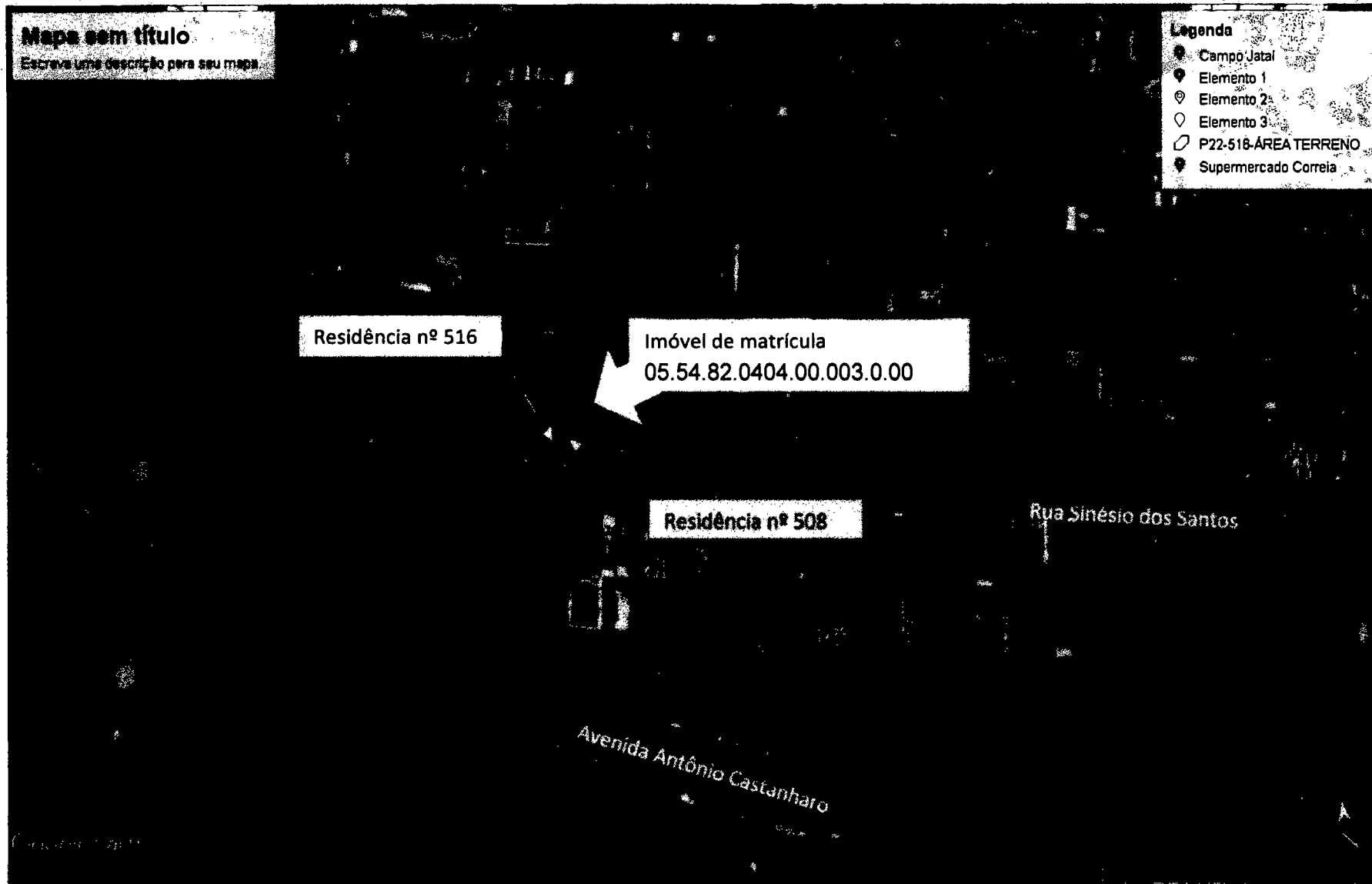


Figura 1 Mapa da região

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 25/05/2024 às 02:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006545-23.2012.8.26.0663 e código DUN3JZMq.

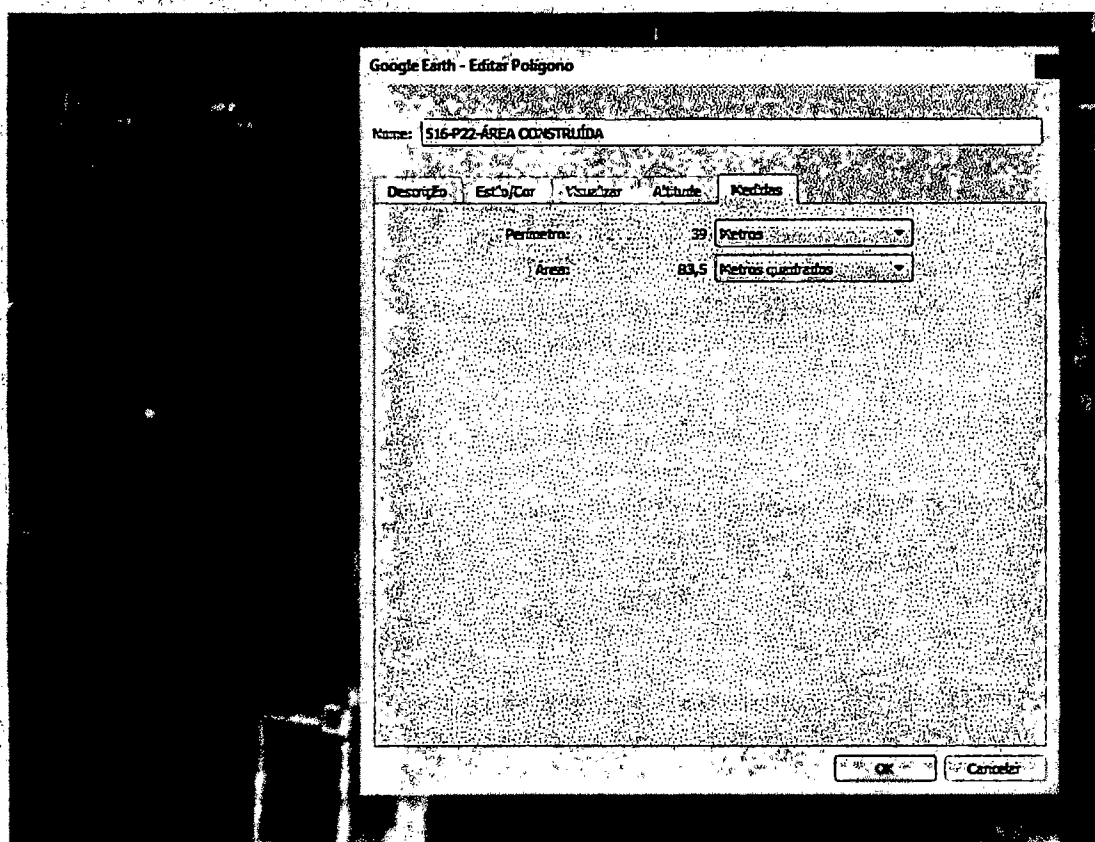


Figura 2 - Casa 516 - Área (projeção)

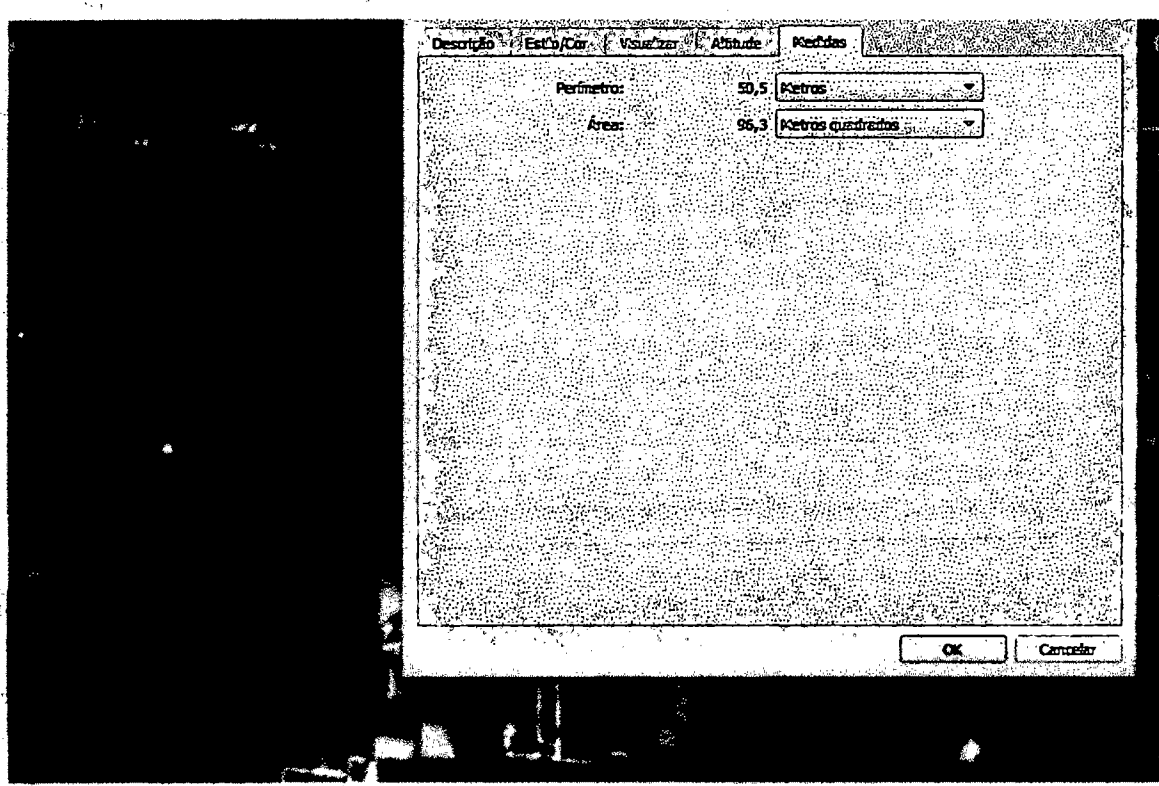


Figura 3 - Casa 508 - Área (projeção)

351

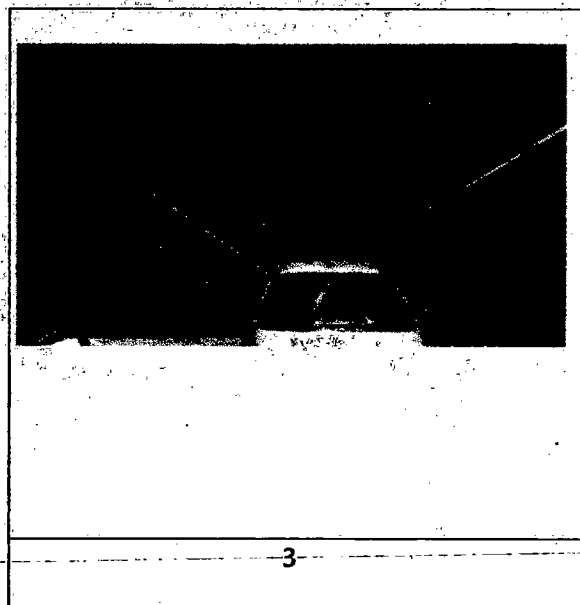
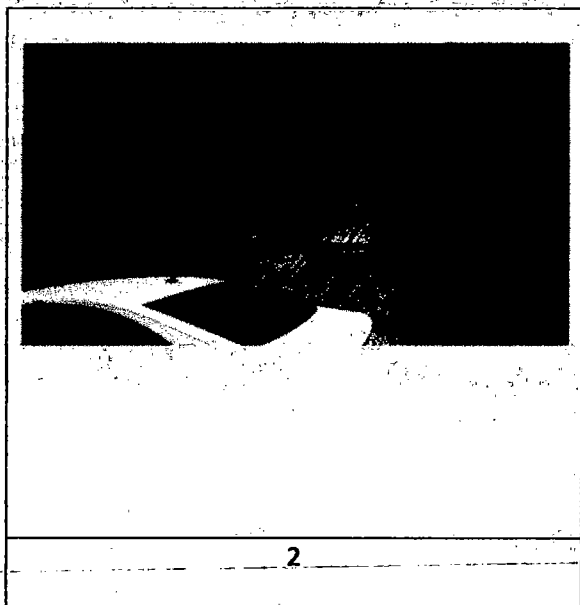
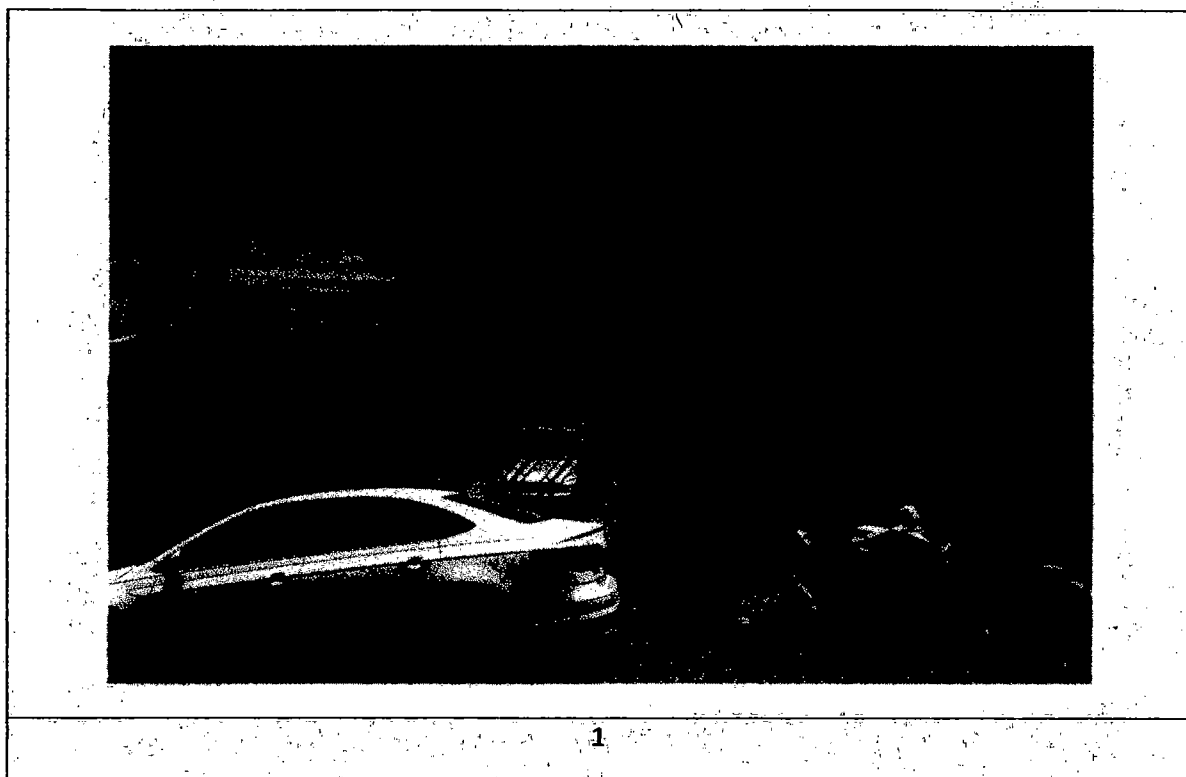
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM			
Inscrição Cadastral 055482040400000000		DADOS DO LANÇAMENTO	
		ÁREA TERRENO: 500,00	TIPO: D
		TESTADA: 12,00	EST. CONSERV.: 8000
		ÁREA OBRAS: 402,43	ALQ. TERRENO: 0,0000
Local do imóvel 5000 (SINESIO DOS SANTOS, RUA) 00000			
PARQUE JATAI 18117280 00000000 12			

Figura 4 - Confirmação da área casa 508

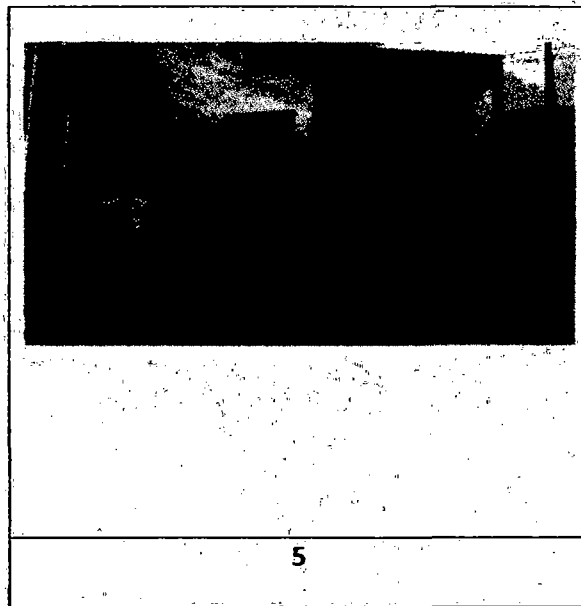
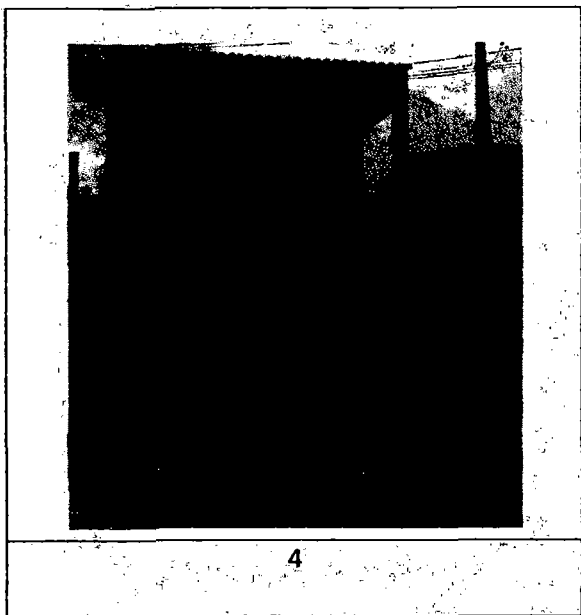
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 25/05/2024 às 02:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006545-23.2012.8.26.0663 e código DUN3JZMQ.

ANEXO II
FOTOS DO LOCAL

353



354



ANEXO III
DADOS COLETADOS NO MERCADO

Ordem	Endereço	Bairro	Área total	Área construída	Localização	Acabamento	tipo do imóvel	Estado de conservação	Data do evento	Valor total
1	Rua Odete Machado Pereira, 221	JD Europa	150,00	94,40	5	2	0	3	1	R\$ 135.000,00
2	CASA BRANCA NETE ref SO:0231	VILLA FLORA	83,08	76,41	2	6	1	5	4	R\$ 300.000,00
3	CASA BRANCA NETE ref SO:0270	VILLA FLORA	92,00	76,41	2	6	1	5	4	R\$ 298.000,00
4	AE Patrimônio - ref 4434	Bosque São Francisco	300,00	438,00	2	4	1	5	4	R\$ 800.000,00
5	AE Patrimônio - ref 11116	Bosque São Francisco	300,00	330,00	2	5	1	5	4	R\$ 800.000,00
6	AE Patrimônio - ref 16892	Res. Espalanada	300,00	260,00	2	6	1	6	4	R\$ 850.000,00
7	AE Patrimônio - ref 18155	Villa Flora	121,55	78,00	2	4	1	5	4	R\$ 260.000,00
8	AE Patrimônio REF 19664	Villa Flora	202,00	80,00	2	4	1	5	4	R\$ 295.000,00
9	AE Patrimônio Ref:7803	Karoline	120,00	101,00	2	4	1	5	4	R\$ 300.000,00
10	AE Patrimônio REF 7808	Karoline	300,00	81,00	2	3	1	5	4	R\$ 257.000,00
11	www.lagcondominios.com.br-Ref: ca1603	Mont Blanc	300,00	283,00	1	7	1	6	5	R\$ 1.200.000,00
12	www.lagcondominios.com.br-Ref: ca1301	Mont Blanc	312,00	300,00	1	7	1	6	5	R\$ 1.200.000,00
13	www.lagcondominios.com.br-Ref: ca1200	Mont Blanc	360,00	325,50	1	7	1	6	5	R\$ 1.400.000,00
14	www.lagcondominios.com.br-Ref: ca1197	Mont Blanc	307,43	293,00	1	6	1	6	5	R\$ 1.030.000,00
15	www.lagcondominios.com.br-Ref: ca1011	Mont Blanc	336,00	196,00	1	6	1	6	5	R\$ 830.000,00
16	www.lagcondominios.com.br-Ref: ca1606	Mont Blanc	312,00	183,35	1	5	1	6	5	R\$ 750.000,00
17	www.lagcondominios.com.br-Ref: ca1590	Mont Blanc	300,00	200,00	1	7	1	6	5	R\$ 980.000,00
18	Rua Mauro de Almeida Barros, 32	São João	140,00	72,45	4	4	0	5	8	R\$ 190.000,00
19	Rua Mauro de Almeida Barros, 32	São Joao	140,00	72,00	4	4	0	5	3	R\$ 190.000,00
20	Rua Mauro de Almeida Barros, 157	São Joao	140,00	48,00	4	3	0	4	3	R\$ 140.000,00
21	Rua Jose Carlos de Campos, 384	Vila Vasques	400,00	120,00	3	3	0	5	9	R\$ 220.000,00
22	Rua Jose Carlos de Campos, 451	Vila Vasques	167,00	297,00	3	4	0	5	9	R\$ 380.000,00
23	Rua Horacio Vieira Pedrico, 130	Jd Archila	250,00	176,00	3	4	0	5	9	R\$ 290.000,00
24	Rua Alan Kardec Xavier de Pontes	Vila Vasques	140,00	170,53	3	3	0	3	9	R\$ 180.000,00
25	Rua Cel. Joao Carlos de Campos, 170	Vossoroça	276,75	151,96	3	3	0	5	10	R\$ 230.000,00
26	Av. Celso Miguel dos Santos, 460	Vossoroça	250,00	180,00	1	3	0	5	10	R\$ 400.000,00
27	Ref.v-29-www.moreiraimoveisweb.com.br	Nova Votorantim	200,00	65,00	5	1	0	1	12	R\$ 80.000,00
28	Rua Laurinda Bernadete Dolos Arantes, 70	Nova Votorantim	200,00	128,43	4	1	0	3	12	R\$ 108.000,00

29	Rua Jose Laureano de Cmargo, 129	Jd Serrano	125,00	73,92	4	2	0	2	13	R\$ 112.600,00
30	Av. Pitangueiras, cond. flamboiant	Villa Flora	124,00	80,00	2	6	1	5	13	R\$ 300.000,00
31	Av. Pitangueiras, flamboiant, casa 6	Villa Flora	76,00	68,43	2	6	1	5	13	R\$ 260.000,00
32	Rua Ipe, 299- lote 7, quadra L	Aldeia da Matta	300,00	310,00	2	7	1	6	14	R\$ 1.200.000,00
33	Rua Jatoba, 366 - lote 29 quadra L	Aldeia da Matta	300,00	270,00	2	6	1	6	14	R\$ 900.000,00
34	Rua Castanheira, 433 - lote 03 quadra J	Aldeia da Matta	300,00	258,49	2	5	1	6	14	R\$ 700.000,00
35	Av. Figueiras, 126, casa 12	Vila Flora	76,00	68,43	2	3	1	6	14	R\$ 190.000,00
36	Av. das Palmeiras, 438 Cond Ipes	Vila Flora	68,61	63,71	2	3	1	6	14	R\$ 198.000,00
37	Rua Amalia Gallan, 411	Vila Nova Votorantim	200,00	134,06	4	3	0	5	8	R\$ 190.000,00
38	Rua Ernesto Imparato, 140	Vila Nova Votorantim	200,00	160,00	4	4	0	5	14	R\$ 250.000,00
39	Rua Tereza Rodrigues de Oliveira, 154	Votorantim Park 1	200,00	79,54	4	4	0	4	15	R\$ 190.000,00
40	Rua Americo Barroso, 86.	Altos de Votorantim	147,00	68,44	4	4	0	5	17	R\$ 180.000,00
41	Rua José Roque Guerra, 392	Altos de Votorantim	154,00	143,00	4	4	0	5	17	R\$ 250.000,00
42	Av. Santos Dumont, 500	Vila Domingues	165,00	141,11	3	4	1	3	18	R\$ 270.000,00
43	Av. Santos Dumont, 200	Vila Domingues	250,00	260,00	2	4	0	5	18	R\$ 450.000,00
44	Rua progresso Gonçalves, 155	Jd. Karoline	100,60	101,00	2	4	1	5	18	R\$ 270.000,00
45	Rua Darwin Sbrana, 27	São Joao	180,73	55,26	5	4	0	5	20	R\$ 170.000,00
46	Rua Geraldo Rodrigues, 64	São João	140,00	92,00	4	5	0	5	20	R\$ 270.000,00
47	Rua Darwin Sbrana, 80.	São João	140,00	85,00	4	3	0	4	20	R\$ 170.000,00
48	Rua Emilio de Macedo, 41	Jd Chacara Ondina	175,70	79,65	4	3	0	4	22	R\$ 160.000,00
49	Rua Januário Munhoz, 190 -residual sem acabamento	Pro Morar -Nova Votorantim	140,00	84,66	5	1	0	1	23	R\$ 90.600,00
50	Rua Analia Pereira, 1250-cond Vison-Ville	Itapeva-Cond. Vison Ville	126,00	51,85	5	4	1	6	24	R\$ 230.000,00
51	Rua Analia Pereira, 1250-cond Vison-Ville	Itapeva-Cond. Vison Ville	126,00	41,84	5	4	1	6	1	R\$ 155.000,00
52	Rua Analia Pereira, 1250-cond Vison-Ville	Itapeva-Cond. Vison Ville	143,36	64,27	5	4	1	6	24	R\$ 266.625,00
53	Rua Analia Pereira, 1250- casa 90	Itapeva-Cond. Vison Ville	145,62	52,08	5	4	1	6	24	R\$ 218.000,00
54	Rua Analia Pereira 1250- casa 68	Itapeva-Cond. Vison Ville	126,00	51,85	5	4	1	6	24	R\$ 197.000,00
55	Rua Gilberto Tadeu Gonçalves, 41	Jd Europa	160,00	100,00	5	4	0	5	24	R\$ 220.000,00
56	Rua Jamile de Carvalho Demarchi, 92	Jd Cristal	140,00	53,95	5	4	0	6	24	R\$ 190.000,00
57	Rua Jamile de Carvalho Demarchi, 98	Jd Cristal	140,00	53,95	5	4	0	6	24	R\$ 190.000,00
58	Rua Analia Pereira, 1250, casa 105	Cond. Vison Vile	126,00	51,85	5	4	1	6	25	R\$ 218.000,00
59	Rua Analia Pereira, 1250, casa 06	Cond. Vison-Vile	127,09	51,85	5	4	1	6	26	R\$ 218.000,00

60	Rua Analia Pereira 1250-casa 120	Conmd. Vision Vile	113,44	41,84	5	4	1	6	27	R\$ 190.000,00
61	Rua Analia Pereira 1250-casa 120	Conmd. Vision Vile	113,44	41,84	5	4	1	6	27	R\$ 180.000,00
62	R. Humberto Giovani REginato, 121	Vila Nova Votorantim	200,00	60,00	4	3	0	5	29	R\$ 170.000,00
63	Rua Maria José Garcia, 36	Altos de Votorantim	140,00	52,98	4	4	0	5	29	R\$ 195.000,00
64	Rua Sebastião Bitto Cardoso	Vila São Matheus	140,00	88,67	5	3	0	4	32	R\$ 150.000,00
65	Rua Antonio Adade, 124	Vila São Matheus	140,00	90,00	5	4	0	5	32	R\$ 220.000,00
66	Av. da Figueiras, 180-casa 10	Villa Flora	87,52	78,41	2	3	1	6	33	R\$ 254.000,00
67	Al. das Figueiras, 162 - casa 11	Villa Flora	72,00	72,00	2	6	1	6	33	R\$ 290.000,00
68	Al. das Figueiras, 162 - casa 18	Villa Flora	72,00	72,00	2	6	1	6	33	R\$ 290.000,00
69	Rua José Ferreira, 160	Nova Votorantim	200,00	90,00	4	4	0	5	35	R\$ 230.000,00
70	Rua Antonio di Campo di Lorto, 240	Nova Votorantim	200,00	102,77	4	3	0	4	35	R\$ 190.000,00
71	Rua Otavio Teotonio, 191	Nova Votorantim	200,00	160,00	4	4	0	5	35	R\$ 290.000,00
72	Rua Maria Eugenia Oliveira, 305	Jd Tatiana	150,80	95,06	4	2	0	3	35	R\$ 132.000,00
73	Rua João Reinaldo Aviles, 59	Jd Tatiana	275,00	190,00	4	4	0	5	35	R\$ 350.000,00
74	Av. Pitangueiras, 118-lirios, casa 19	Vila Flora	80,00	64,97	2	5	1	5	37	R\$ 235.000,00
75	Av. Pitangueiras, 118-lirios casa 87	Vila Flora	100,26	64,97	2	5	1	5	37	R\$ 260.000,00
76	Av. Pitangueiras, 220-Jasimim- casa 24	Vila Flora	100,26	64,97	2	5	1	5	37	R\$ 245.000,00
77	Av. Pitangueiras, 118-lirios casa 86	Vila Flora	100,26	64,97	2	5	1	5	37	R\$ 245.000,00
78	Rua Antonio Vieira de Barros, 416-casa 2	Jd Europa	55,90	73,02	5	4	0	6	39	R\$ 165.000,00
79	Rua Antonio Vieira de Barros, 416-casa 1	Jd Europa	55,90	73,02	5	4	0	6	39	R\$ 170.000,00
80	Rua Antonio Vieira de Barros, 416-casa 3	Jd Europa	90,20	73,02	5	4	0	6	39	R\$ 185.000,00
81	Rua Analia Pereira, 1250 - 3 D.	Cond. Vision Vile	126,00	64,27	5	4	1	6	39	R\$ 250.000,00
82	Rua Analia Pereira, 1250 - 2 D.	Cond. Vision Vile	126,00	51,84	5	4	1	6	39	R\$ 225.000,00
83	Rua Mauro de Almeida Barros, 14	Parque São João	140,00	75,00	4	4	0	4	43	R\$ 180.000,00
84	Rua Carlos Roberto Machado, 162	Parque São João	140,00	130,00	4	4	0	5	43	R\$ 280.000,00
85	Rua Mauro de Almeida Barros, 138	Parque São João	140,00	80,57	4	3	0	5	43	R\$ 175.000,00
86	Rua Sudário Paudini, 32 - Casa 4	Residencial Monte Verde	81,48	59,50	4	4	0	6	44	R\$ 180.000,00
87	Av. das Palmeiras, 608-casa 26	Vila Flora- cond. Flamboyant	104,54	65,10	2	3	1	6	46	R\$ 220.000,00
88	Cond. Gardenias casa 16-3D-ste	Vila Flora- cond. Flamboyant	148,00	115,00	2	4	1	6	46	R\$ 360.000,00
89	Rua Luiz Caetano Bernardi, 782	Parque do Jataí	180,00	160,00	3	4	0	5	49	R\$ 360.000,00
90	Rua Xisto da Silva, 72	Parque do Jataí	150,00	181,00	3	3	0	4	49	R\$ 260.000,00
91	Rua Lázara Maria da Conceição, 121	Monte Verde	75,00	70,00	5	4	0	6	51	R\$ 190.000,00

92	Rua Primo Fidêncio, 10	Monte Verde	160,00	60,00	5	4	0	5	51	R\$ 190.000,00
93	Avenida da Pitangueira, 75	Vila Flora	190,00	76,14	2	3	1	6	52	R\$ 310.000,00
94	Avenida da Pitangueira, 03	Vila Flora	160,00	76,14	2	3	1	6	52	R\$ 298.000,00
95	Avenida da Pitangueira, 81	Vila Flora	148,00	76,14	2	3	1	6	52	R\$ 290.000,00
96	Rua Maria Benedita Vilasboas Albergoni, 235	Real Parque	140,00	109,71	5	4	0	5	53	R\$ 208.000,00
97	data: 1 = 01/2014; 13 = 01/2015; 49 = 01/2018		0,00	0,00	0	0	0	0	0	R\$ 0,00
98	Rua Analia Pereira, 1250-	Itapeva	196,75	53,85	5	4	1	5	55	R\$ 195.000,00
99	Rua Analia Pereira, 1250	Itapeva	191,92	53,85	5	5	1	5	55	R\$ 240.000,00
100	Rua Analia Pereira, 1250	Itapeva	126,00	64,00	5	4	1	6	55	R\$ 250.000,00
101	Rua Analia Pereira, 1250	Itapeva	126,00	51,85	5	5	1	5	55	R\$ 220.000,00
102	Av. Pitangueiras, -	Vila Flora	120,00	90,00	2	6	1	5	58	R\$ 380.000,00
103		Vila Flora	179,00	75,00	2	5	1	5	58	R\$ 300.000,00
104		Vila Flora	179,00	63,00	2	5	1	5	58	R\$ 290.000,00
105	Av. Pitangueiras	Vila Flora	100,00	64,00	2	5	1	5	58	R\$ 250.000,00
106	Rua Antonio Di Campo Di Lorto, 21	Vila Nova Votorantim	200,00	105,30	4	2	0	4	58	R\$ 190.000,00
107	Rua Leonidas de Goes Vieira, 142	Jd. Icatu	270,00	84,00	1	4	0	4	61	R\$ 275.000,00
108	Viva real moveis cod 450	Jd Icatu	312,00	250,00	1	6	0	5	61	R\$ 780.000,00
109	Rua Leonidas de:Goes Vieira, 115	jd icatu	230,00	185,00	1	6	0	5	61	R\$ 800.000,00
110	Viva REal -cod 16887	Jd Icatu	307,00	207,00	1	5	0	5	61	R\$ 540.000,00
111	Rau Milton Novaes, 145	Jd icatu	333,85	299,65	1	5	0	5	61	R\$ 700.000,00
112	Rua Lopes Chaves 77	Barra funda	65,80	56,92	4	2	0	4	68	R\$ 100.000,00
113	Rua Av. Figueiras, 271-C21	Vila Flora	107,96	115,01	2	4	1	6	70	R\$ 493.000,00
114	Av. das Palmeidas	Vila Flora	107,96	115,01	2	5	1	6	70	R\$ 450.000,00
115	Imovel Web-	Vila Flora	104,00	65,00	2	6	1	5	70	R\$ 320.000,00
116	Imovel Web-	Vila Flora	120,00	65,00	2	6	1	5	70	R\$ 350.000,00
117	Imovel Web-	Vila Flora	104,00	91,00	2	6	1	5	70	R\$ 420.000,00
118	Imovel Web-	Vila Flora	104,00	85,00	2	5	1	5	70	R\$ 325.000,00
119	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-140-m-sup2-por-2954270894.html	parque jataí	150,00	140,00	3	5	0	6	91	R\$ 385.000,00
120	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-parque-jatai-2942704606.html	Luiz Caetano Bernardi , Parque Jataí, Votorantim	180,00	159,00	3	4	0	4	91	R\$ 380.000,00
121	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-parque-jatai-2954705643.html	Luiz Caetano Bernardi , Parque Jataí, Votorantim	300,00	108,00	3	3	0	2	91	R\$ 375.000,00

122	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dormitorios-a-venda-186-m-sup2-por-2950485628.html	parque jataí	150,00	187,00	3	5	0	5	91	R\$ 340.000,00
123	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-parque-jatai-2945388862.html	parque jataí	150,00	117,00	3	4	0	5	91	R\$ 330.000,00
124	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-parque-jatai-2946206714.html	Sinesio dos Santos , Parque Jataí, Votorantim	300,00	204,00	3	3	0	2	91	R\$ 300.000,00
125	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-parque-jatai-2947960368.html	parque jataí	125,00	79,00	3	4	0	4	91	R\$ 288.000,00
126	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-residencial-a-venda-parque-jatai-votorantim-2944479312.html	Rua Douglas Oliveira Santos , Parque Jataí, Votorantim	150,00	130,00	3	4	0	5	91	R\$ 265.000,00
127	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-centro-2957534169.html	Alameda Oiti 195, cyrela landscape esplanada , Votorantim	305,00	270,00	2	6	1	6	92	R\$ 1.900.000,00
128	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-centro-2953122489.html	Avenida Landscape Km 105, Centro, Votorantim	336,00	210,00	2	6	1	6	92	R\$ 900.000,00
129	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-centro-2949670453.html	Rodovia Joao Leme dos Santos km 10 Condomínio világio di capri, Votorantim	250,00	160,00	3	6	1	6	92	R\$ 900.000,00
130	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-centro-2957019227.html	Rodovia Joao Leme dos Santos km 10 Condomínio világio di capri, Votorantim	344,00	156,00	3	6	1	6	92	R\$ 850.000,00
131	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-cyrela-landscape-esplanada-2954165594.html	Cyrela Landscape Esplanada	327,00	210,00	2	6	1	6	92	R\$ 965.000,00
132	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-suites-condominio-cyrela-landscape-2947698795.html	Cyrela Landscape Esplanada	300,00	250,00	2	6	1	6	92	R\$ 950.000,00
133	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-suites-condominio-cyrela-landscape-2947698811.html	Cyrela Landscape Esplanada	300,00	200,00	2	6	1	6	92	R\$ 780.000,00
134	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-suites-condominio-cyrela-landscape-2947698497.html	Cyrela Landscape Esplanada	300,00	250,00	2	6	1	6	92	R\$ 950.000,00
135	https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-3-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-112m2-venda-RS420000-id-2542781830/	Rua Sinésio dos Santos - Parque Jataí, Votorantim - SP	222,00	112,00	3	5	0	5	97	R\$ 420.000,00
136	https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-3-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-188m2-venda-RS595000-id-2516574051/	Rua Sinésio dos Santos - Parque Jataí, Votorantim - SP	300,00	188,00	3	3	0	4	97	R\$ 595.000,00
137	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-parque-jatai-2945469784.html	Casa - Parque Jataí	300,00	150,00	3	4	0	4	97	R\$ 318.000,00
138	https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-2-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-204m2-venda-RS300000-id-2516575866/	Rua Sinésio dos Santos - Parque Jataí, Votorantim - SP	300,00	204,00	3	3	0	2	97	R\$ 300.000,00
139	https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-3-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-180m2-venda-RS425000-id-2455891842/	Parque Jataí, Votorantim - SP	150,00	180,00	3	5	0	6	97	R\$ 425.000,00

140	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-295m2-venda-RS500000-id-2543878374/	Rua Sinésio dos Santos, 481 - Parque Jataí, Votorantim - SP	150,00	295,00	3	6	0	6	97	R\$ 500.000,00
141	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-150m2-venda-RS480000-id-2516574659/	Rua Benedito Antônio dos Santos - Parque Jataí, Votorantim - SP	150,00	150,00	4	3	0	3	97	R\$ 480.000,00
142	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jatai-bairros-votorantim-com-garagem-172m2-venda-RS440000-id-1933885480/	Rua Sinésio dos Santos - Parque Jataí, Votorantim - SP	250,00	172,00	3	3	0	3	97	R\$ 440.000,00

Dados coletados no mercado – RESIDENCIAL venda

ANEXO IV
RESULTADOS DO MODELO ESTATÍSTICO - VENDA

Sumário

1. Estatística Descritiva	1
2. Informações Complementares:	2
3. Estatísticas:	2
4. Normalidade dos resíduos:	2
5. Outliers do modelo de regressão:	3
7. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):	3
8. Testes de Hipóteses:	3
9. Correlações Parciais:	3
10. Resíduos da regressão	5
11. Cálculo de Y estimado	7

Lista de Figuras

Figura 1 - Gráfico de espalhamento	2
Figura 2 - Gráfico de Aderência - Regressão Linear	5
Figura 3 - Gráfico de resíduos - Regressão Linear	5

1. Estatística Descritiva

Variável	Média	Mínimo	Máximo
Area do terreno	178,35	55,90	333,85
Area construída	123,93	52,98	299,65
Localização	3,68	1	5
Acabamento	4	1	6
tipo do imóvel	0	0	0
Estado de conservação	5	1	6
Data do evento	48	8	97
Valor total	276.562,71	80.000,00	800.000,00

5. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	1,69%

6. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	13,783	6	2,297	126,380
Não Explicada	0,945	52	0,018	
Total	14,728	58		

7. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1) Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor total}) = +11,10728995 + 0,2883222138 * \ln(\text{Area total}) - 29,9742658 / \text{Area construída} - 0,4101694166 * \ln(\text{Localização}) - 0,8245227305 / \text{Acabamento} + 0,07489013322 * \text{Estado de conservação} + 0,1489940729 * \ln(\text{Data do evento})$$

• Função estimativa (moda):

$$\text{Valor total} = +65454,70179 * e^{(+0,2883222138 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(-29,9742658 / \text{Area construída})} * e^{(-0,4101694166 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(-0,8245227305 / \text{Acabamento})} * e^{(+0,07489013322 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,1489940729 * \ln(\text{Data do evento}))}$$

• Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor total} = +66655,3069 * e^{(+0,2883222138 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(-29,9742658 / \text{Area construída})} * e^{(-0,4101694166 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(-0,8245227305 / \text{Acabamento})} * e^{(+0,07489013322 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,1489940729 * \ln(\text{Data do evento}))}$$

• Função estimativa (média):

$$\text{Valor total} = +67263,84268 * e^{(+0,2883222138 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(-29,9742658 / \text{Area construída})} * e^{(-0,4101694166 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(-0,8245227305 / \text{Acabamento})} * e^{(+0,07489013322 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,1489940729 * \ln(\text{Data do evento}))}$$

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	4,23	0,01
Área construída	1/x	-5,28	0,01
Localização	ln(x)	-7,06	0,01
Acabamento	1/x	-4,84	0,01
Estado de conservação	x	3,01	0,41
Data do evento	ln(x)	4,85	0,01
Valor total	ln(y)	20,51	0,01

9. Correlações Parciais:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 25/05/2024 às 02:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006545-23.2012.8.26.0663 e código DUN3JZMq.

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Area construída	-0,59	0,04
Localização	-0,56	0,12
Acabamento	-0,01	0,07
Estado de conservação	-0,35	0,59
Data do evento	0,07	0,48
Valor total	0,53	0,51
Correlações parciais para Area construída	Isoladas	Influência
Localização	0,62	0,21
Acabamento	0,17	0,36
Estado de conservação	0,07	0,18
Data do evento	-0,32	0,16
Valor total	-0,72	0,59
Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Acabamento	0,26	0,38
Estado de conservação	-0,05	0,16
Data do evento	-0,26	0,32
Valor total	-0,78	0,70
Correlações parciais para Acabamento	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,71	0,37
Data do evento	-0,37	0,01
Valor total	-0,63	0,56
Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Data do evento	0,07	0,47
Valor total	0,32	0,38
Correlações parciais para Data do evento	Isoladas	Influência
Valor total	0,52	0,56

367

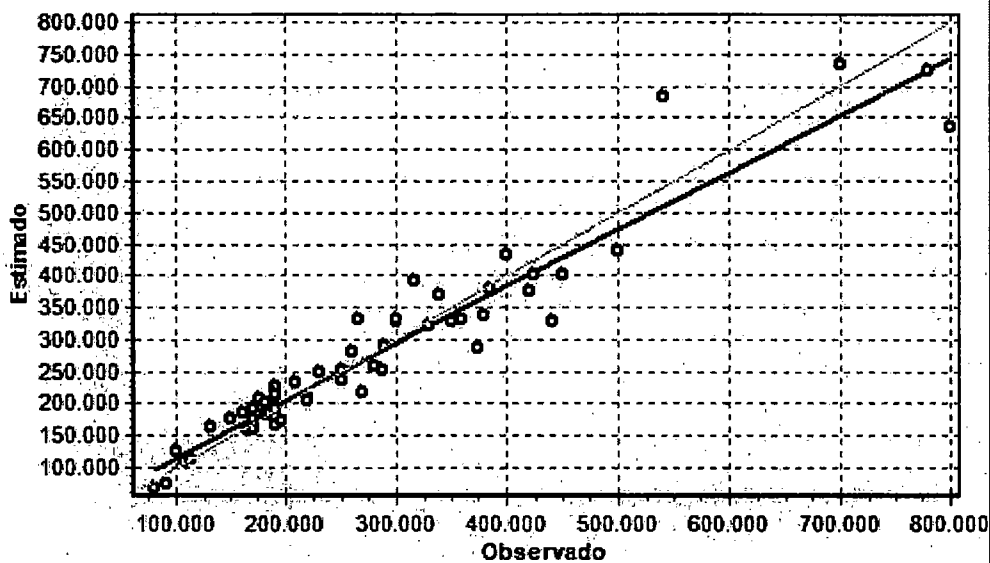


Figura 2 - Gráfico de Aderência - Regressão Linear

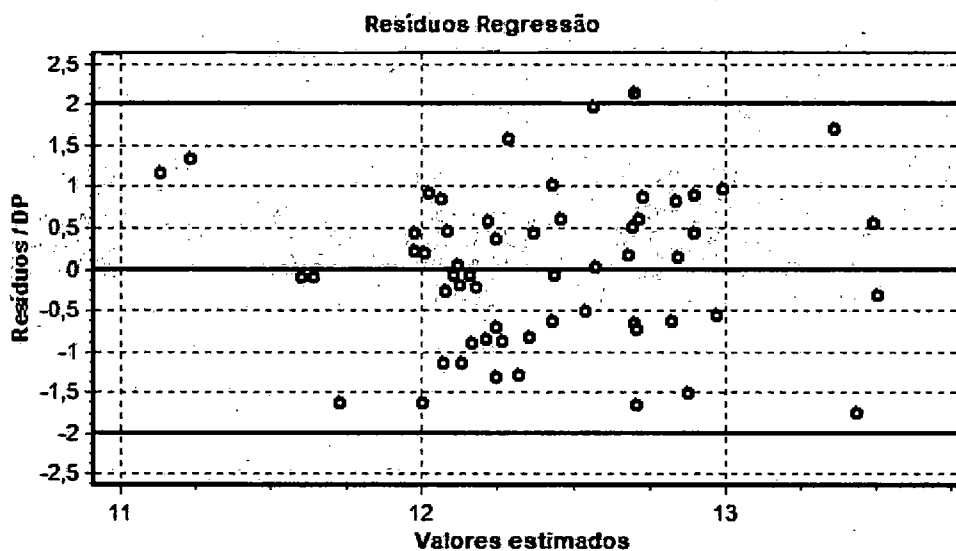


Figura 3 - Gráfico de resíduos - Regressão Linear

10. Resíduos da regressão

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
26	400.000,00	431.665,98	-31.665,98	-7,92%	-0,68	-0,57
27	80.000,00	68.475,52	11.524,48	14,41%	0,25	1,15
28	108.000,00	109.457,44	-1.457,44	-1,35%	-0,03	-0,1
29	112.600,00	114.115,87	-1.515,87	-1,35%	-0,03	-0,1
37	190.000,00	209.429,57	-19.429,57	-10,23%	-0,42	-0,72
38	250.000,00	252.832,30	-2.832,30	-1,13%	-0,06	-0,08
39	190.000,00	196.097,07	-6.097,07	-3,21%	-0,13	-0,23
40	180.000,00	185.352,52	-5.352,52	-2,97%	-0,11	-0,22

368

41	250.000,00	236.045,87	13.954,13	5,58%	0,3	0,43
43	450.000,00	399.761,99	50.238,01	11,16%	1,08	0,88
45	170.000,00	165.678,32	4.321,68	2,54%	0,09	0,19
46	270.000,00	218.282,40	51.717,60	19,15%	1,11	1,58
47	170.000,00	176.643,21	-6.643,21	-3,91%	-0,14	-0,28
48	160.000,00	186.817,93	-26.817,93	-16,76%	-0,58	-1,15
49	90.600,00	75.766,83	14.833,17	16,37%	0,32	1,33
55	220.000,00	209.508,92	10.491,08	4,77%	0,23	0,36
56	190.000,00	168.225,54	21.774,46	11,46%	0,47	0,9
57	190.000,00	168.225,54	21.774,46	11,46%	0,47	0,9
62	170.000,00	192.536,84	-22.536,84	-13,26%	-0,48	-0,92
63	195.000,00	174.158,50	20.841,50	10,69%	0,45	0,84
64	150.000,00	175.427,97	-25.427,97	-16,95%	-0,55	-1,16
65	220.000,00	203.532,24	16.467,76	7,49%	0,35	0,58
69	230.000,00	250.520,33	-20.520,33	-8,92%	-0,44	-0,63
70	190.000,00	226.178,28	-36.178,28	-19,04%	-0,78	-1,29
71	290.000,00	289.816,60	183,40	0,06%	0	0
72	132.000,00	164.670,35	-32.670,35	-24,75%	-0,7	-1,64
73	350.000,00	327.224,17	22.775,83	6,51%	0,49	0,5
78	165.000,00	160.459,35	4.540,65	2,75%	0,1	0,21
79	170.000,00	160.459,35	9.540,65	5,61%	0,2	0,43
80	185.000,00	184.194,58	805,42	0,44%	0,02	0,03
83	180.000,00	202.324,71	-22.324,71	-12,40%	-0,48	-0,87
84	280.000,00	258.229,73	21.770,27	7,78%	0,47	0,6
85	175.000,00	209.282,09	-34.282,09	-19,59%	-0,74	-1,33
86	180.000,00	181.799,19	-1.799,19	-1,00%	-0,04	-0,07
89	360.000,00	332.620,20	27.379,80	7,61%	0,59	0,59
90	260.000,00	279.378,94	-19.378,94	-7,45%	-0,42	-0,53
91	190.000,00	178.581,53	11.418,47	6,01%	0,24	0,46
92	190.000,00	191.952,01	-1.952,01	-1,03%	-0,04	-0,08
96	208.000,00	232.952,38	-24.952,38	-12,00%	-0,54	-0,84
106	190.000,00	214.040,86	-24.040,86	-12,65%	-0,52	-0,88
108	780.000,00	724.150,36	55.849,64	7,16%	1,2	0,55
109	800.000,00	635.846,21	164.153,79	20,52%	3,52	1,7
110	540.000,00	683.995,15	-143.995,15	-26,67%	-3,09	-1,75
111	700.000,00	732.817,89	-32.817,89	-4,69%	-0,7	-0,34
112	100.000,00	124.884,84	-24.884,84	-24,88%	-0,53	-1,65
119	385.000,00	378.426,04	6.573,96	-1,71%	-0,14	0,13
120	380.000,00	338.040,63	41.959,37	11,04%	0,9	0,87
121	375.000,00	287.992,92	87.007,08	23,20%	1,87	1,96
122	340.000,00	370.532,89	-30.532,89	-8,98%	-0,65	-0,64
123	330.000,00	323.052,86	6.947,14	2,11%	0,15	0,16
124	300.000,00	328.173,59	-28.173,59	-9,39%	-0,6	-0,67
125	288.000,00	251.420,72	36.579,28	12,70%	0,78	1,01
126	265.000,00	331.436,09	-66.436,09	-25,07%	-1,43	-1,66
135	420.000,00	376.212,06	43.787,94	10,43%	0,94	0,82

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 25/05/2024 às 02:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006545-23.2012.8.26.0663 e código DUN3JZMq.

269

137	318.000,00	390.977,86	-72.977,86	-22,95%	-1,57	-1,53
138	300.000,00	331.310,56	-31.310,56	-10,44%	-0,67	-0,74
139	425.000,00	400.659,66	24.340,34	5,73%	0,52	0,44
140	500.000,00	439.444,95	60.555,05	12,11%	1,3	0,96
142	440.000,00	329.653,68	110.346,32	25,08%	2,37	2,14

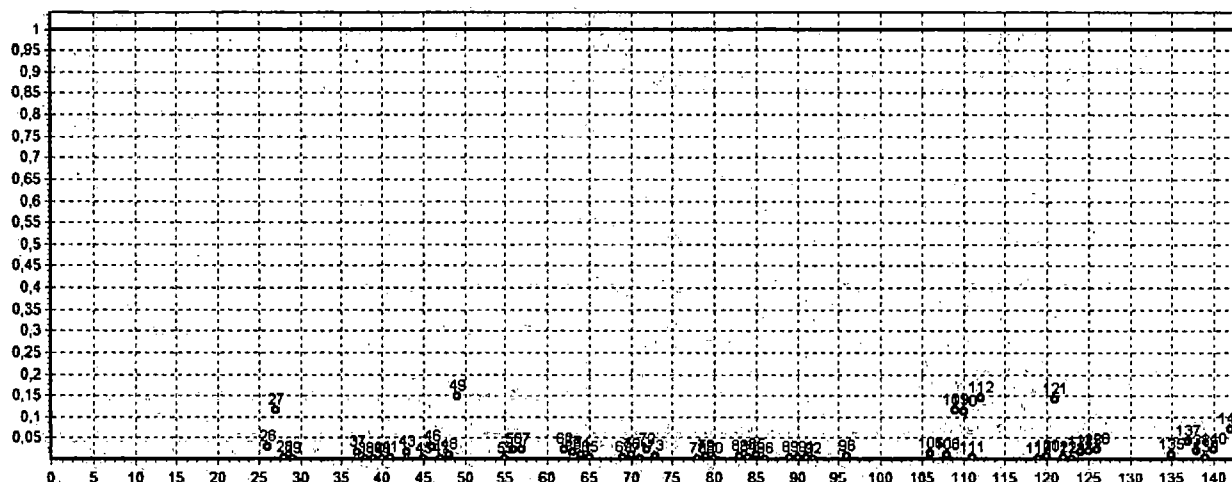


Gráfico - Distância de Cook - Regressão Linear

11. Cálculo de Y estimado

- **Informações Complementares:** Determinação de valor locativo
- **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$$\text{Valor total} = +65454,70179 * e^{(+0,2883222138 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(-29,9742658 / \text{Area construída})} * e^{(-0,4101694166 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(-0,8245227305 / \text{Acabamento})} * e^{(+0,07489013322 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,1489940729 * \ln(\text{Data do evento}))}$$

- **Dados para a projeção de valores:**

Variáveis	Conteúdo	Conteúdo
Area terreno	150	150
Area construída	192,44	167,00
Localização	3	3
Acabamento	5	4
Estado de conservação	5	5
Data do evento	97	97

- **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

Valor estimado	Total	
	Residência Nº 508	Residência Nº 516
Médio	369.005,13	345.798,70
Mínimo (4,58%) (4,40%)	352.106,95	330.600,23
Máximo (4,80%) (4,60%)	386.714,28	361.695,88
Campo de arbitrio	Total	Total
Mínimo	313.654,36	293.928,89
Máximo	424.355,90	397.668,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 25/05/2024 às 02:14. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006545-23.2012.8.26.0663 e código DUN3JZMq.

Intervalo de Predição	Total	Total
Mínimo (16,51%) (16,46%)	308.100,62	288.866,38
Máximo (19,77%) (19,71%)	441.949,08	413.951,73
Resultado final	Total	Total
Valor adotado	370.000,00	345.000,00
Variável base		

ANEXO V
TABELA PARA GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
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
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	2
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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



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
28027230220247036

1. Responsável Técnico

DIEGO ANHAYA DE BARROS

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2613112000

Registro: 5069301024-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Endereço: **Avenida LUIZ DO PATROCINO FERNANDES**

Complemento:

Cidade: **Votorantim**

Contrato: **0006545-23.2012.8.26.0663**

Valor: **R\$ 1.920,00**

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Nº: **762**

Bairro: **VILA DOMINGUINHO**

UF: **SP**

CEP: **18114-001**

Celebrado em: **11/12/2021**

Vinculada à Art nº:

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua SINÉSIO DOS SANTOS**

Complemento:

Cidade: **Votorantim**

Data de Início: **11/12/2021**

Previsão de Término: **16/02/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **516**

Bairro: **PARQUE JATAÍ**

UF: **SP**

CEP: **18117-280**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua SINÉSIO DOS SANTOS**

Complemento:

Cidade: **Votorantim**

Data de Início: **11/12/2021**

Previsão de Término: **16/02/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **508**

Bairro: **PARQUE JATAÍ**

UF: **SP**

CEP: **18117-280**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração	1	Avaliação		
		Avaliação de Terreno para perícia judicial	359,44000	metro quadrado
		Laudo		
		Avaliação de Terreno para perícia judicial	359,44000	metro quadrado
Execução	2	Vistoria		
		Avaliação de Terreno para perícia judicial	359,44000	metro quadrado
		Perícia		
		Avaliação de Terreno para perícia judicial	359,44000	metro quadrado

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

5. Observações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 25/05/2024 às 02:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006545-23.2012.8.26.0663 e código DUN3JZMq.

Perito nomeado pelo TJSP comarca de Votorantim 2ª Vara civil para elaborar o Laudo de avaliação do imóvel de matrícula 05.64.82.0404.00.003.0.00 supracitado (processo 0006545-23.2012.8.26.0663) Tendo este duas benfeitorias, sendo a primeira de nº 508 150,00m2 de terreno e 192,44 de área construída. E a segunda de nº 516 150,00m2 de terreno e 187,00 de área construída. Totalizando 300,00m2 de terreno e 359,44m2 de área construída. Através das etapas de vistoria, avaliação, e elaboração e execução do Laudo. Trabalho realizado utilizando o método de Tratamento Científico dos Dados, preconizado pela inicialmente citada Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2. Grau de Fundamentação II e precisão III para o comparativo de dados.

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.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SOROCABA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Votorantim de fevereiro de 2022
Local data

DIEGO ANHAYA DE BARROS - CPF: 383.718.028-03

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-83

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.confrea.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: 0800.017.1811
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 16/02/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230220247036 Versão do sistema

Impresso em: 17/02/2022 13:38:13