

## *Avaliação de Bens Tangíveis: Imóveis Urbanos*

### *ABNT NBR: 14653/2:2011*

#### PREMISSAS GERAIS DO LAUDO

Projeto nº: #1037 - Avaliação de Imóvel

Solicitante/Proprietário: IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.

CNPJ: 33.337.122/0001-27

Proponente: Amanda Rosario Goncalves Medeiros

Objetivo: Valor de mercado e liquidez forçada

Finalidade: Garantia

Objeto/Tipologia: Casa | Quanto ao Uso: Residencial

Objeto Específico: Casa Residencial de 2 pavimentos

- Matrícula – Área Terreno (m<sup>2</sup>): 340,00 | Área Construída (m<sup>2</sup>): 262,70
- IPTU – Área Terreno (m<sup>2</sup>): 340,00 | Área Construída (m<sup>2</sup>): 395,53 (Utilizada para cálculos)

Fachada:



Fonte: Wert Engenharia

Endereço: Rua dos Japoneses, 93, Parque Nova Suíça, Valinhos - SP, CEP: 13271-440

Coordenadas: -22.9748213,-47.0094623

**Modalidade do Laudo de Avaliação:** Completa

**Tipo de Vistoria:** Somente Externa (Litígio)

**Data(s) Vistoria:** 04/05/2026

**Vistoriador(a): Corretor(a):** Cláudia Lentos

## 1. VALORES DA AVALIAÇÃO

**Valor de Mercado:** R\$ 1.600.000,00 *(um milhão e seiscentos mil reais)*

**Valor de Liquidez Forçada:** R\$ 1.173.000,00 *(um milhão e cento e setenta e três mil reais).*

*Considerou-se a liquidez inferida com hipótese de absorção pelo mercado imobiliário como: (Baixa (13 a 18 meses)).*

*Os valores obtidos podem ser arredondados em até +-1% conforme NBR14.653/1 item 7.7.1 Valor de Mercado do Bem alínea A.*

São Paulo/SP, 06/05/2026.

---

Empresa: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ: 23.853.635/0001-37

CREA nº 159.778-2

Engenheiro Civil Cristian Calvi

CREA SP nº 50.699.364-60

## SUMÁRIO

1.	VALORES DA AVALIAÇÃO	2
2.	PRESSUPOSTOS GERAIS	6
2.1.	Normativo, Ressalvas e Fatores Limitantes	6
2.2.	Pontos Positivos e Negativos	6
2.3.	Justificativas	6
2.4.	Resumo Memorial de Cálculo:	7
2.4.1.	Valores Itemizados	7
3.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
4.	CARACTERIZAÇÃO GERAL	8
4.1.	Documentação Legal	8
4.2.	Cenário Nacional	8
4.3.	Dados Financeiros	8
4.4.	Cenário Municipal	9
4.5.	Características da Região	9
4.5.1.	Aspectos gerais:	9
4.5.2.	Infraestrutura Urbana	10
4.5.3.	Zoneamento	12
4.6.	Caracterização do Imóvel	13
4.6.1.	Localização:	13
4.6.2.	Aspectos Físicos Terreno:	14
4.6.3.	Aspectos Físicos da Construção:	14
4.6.4.	Área construída, Padrão Construtivo e Estado de Conservação:	15
4.6.4.1.	Instalações e Equipamentos	15
4.6.4.2.	Dependências/Cômodos/Setores Internos	15
5.	PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO – METODOLOGIA	16
5.1.	Comparativo Direto	16
5.1.1.	Pesquisa de Mercado	16
5.1.2.	Tratamento Científico	17
5.1.3.	Determinação do Valor de Mercado	18
5.2.	Determinação do Valor de Liquidez	18
6.	ANEXOS	20

## *Prefácio*

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras das Diretivas ABNT, Parte 2. Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para Consulta Nacional entre os associados da ABNT e demais interessados. A ABNT NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”, tem previsão de conter as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Avaliação de bens;
- Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos.

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios.

## *Introdução*

A Empresa **WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERÍCIAS LTDA**, CNPJ: **23.853.635/0001-37**, CREA nº **159.778-2** é especializada em avaliações e perícias técnicas, através de seu responsável técnico **Engenheiro Civil Cristian Calvi** CREA SP nº **50.699.364-60**, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24/12/1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o Laudo que segue.

## *Escopo*

Esta parte da ABNT NBR 14653 fornece os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classificação Da Sua Natureza;
- Instituição De Terminologia, Definições, Símbolos E Abreviaturas;
- Descrição Das Atividades Básicas;
- Definição Da Metodologia Básica;
- Especificação Das Avaliações;
- Requisitos Básicos De Laudos De Avaliação.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da Norma de avaliação de bens – ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

## *Definições da Engenharia de Avaliações*

*Avaliação de Bem: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.*

*Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negocia com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.*

*Valor de Liquidação Forçada: Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea. A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.*

*Valor Locativo: Segundo o Método da Renda, o valor do imóvel é obtido através da capitalização da renda auferida por ele, ou seja, através da capitalização do valor locativo mensal.*

## 2. PRESSUPOSTOS GERAIS

### 2.1. Normativo, Ressalvas e Fatores Limitantes

**Metodologia - Comparativo Direto:** Amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

**Nível de confiança:** 80%

**Ressalva(s):** As medidas das edificações não puderam ser confirmadas in loco, portanto foi adotado a metragem disposta na prefeitura através do espelho de IPTU.

**Fator(es) limitante(s):** Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel, por se tratar de uma avaliação em situação de litígio.

### 2.2. Pontos Positivos e Negativos

São atributos valorizantes e desvalorizantes, conforme pontos elencados a seguir:

Positivos	Negativos
<ul style="list-style-type: none"><li>• Conservação</li><li>• Topografia</li><li>• Formato</li><li>• Pólo residencial</li></ul>	

### 2.3. Justificativas

**As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?** Não foi possível atestar.

**Condições de habitabilidade:** Aparentemente sim.

**Vícios de construção:** Não foi possível atestar.

**Fatores ambientais:** Nenhum.

**Posse:** Inquilino.

**Ocupação do Imóvel:** Ocupado.

**O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez?** Aparentemente sim.

**Este imóvel pode ser aceito como garantia?** Não foi possível vistoriar internamente, fato crucial para atestar garantia.

## 2.4. Resumo Memorial de Cálculo:

- ✓ Fundamentação: I - 13 pontos
- ✓ Precisão: III - amplitude de 14,57%
- ✓ Dados comparativos efetivos: 19
- ✓ Variáveis independentes: 4
- ✓ Equação de Regressão:  $1/Y = 0,0008691252451436841 - 1,3234952942393785E-07 * X1 + 4,996935375173856E-07 * X2 - 9,273356727261279E-05 * \ln(X3) - 0,00015108942891790822 / X4$
- ✓ R ajustado (resíduo): 0,807

### 2.4.1. Valores Itemizados

ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALORES
Valor de Mercado	395,53	R\$ 4.045,21	R\$ 1.600.000,00
Valor de Liquidez Forçada	395,53	R\$ 2.965,64	R\$ 1.173.000,00

Fonte: Wert Engenharia

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme características intrínsecas e extrínsecas peculiares que foram ponderadas – com análise de fundamentação, precisão, justificativas, ressalvas e possíveis fatores limitantes, e, portanto, pelas razões gerais explanadas neste Laudo, o bem avaliando situado no setor Sudoeste(SO) desta cidade, apresenta o seguinte diagnóstico de mercado, se ofertado pelos valores obtidos no item 1.1:

- ✓ Performance percebida: Normal
- ✓ Nível de ofertas verificado: Aquecida
- ✓ Liquidez inferida e Tempo de absorção: Baixa (13 a 18 meses)
- ✓ Parecer Final: Razoável

## 4. CARACTERIZAÇÃO GERAL

### 4.1. Documentação Legal

Consideraremos que as medidas, confrontações, divisas e lindeiros, conforme descrito na documentação fornecida pelo contratante são fidedignos, **portanto, não foram aferidas in loco**. Documentos que seguem nos anexos deste Laudo:

#### Documentação / Metragens:

**Matrícula / Transcrição:** 33.409, **Cartório:** Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos/SP.

**Área Terreno (m<sup>2</sup>):** 340,00 | **Área Construída (m<sup>2</sup>):** 262,70

**Inscrição Cadastral:** 2103200

**Área Terreno (m<sup>2</sup>):** 340,00 | **Área Construída (m<sup>2</sup>):** 395,53 *(Utilizadas para cálculos)*

**Anotação responsabilidade técnica (ART):** 2620261337001

*Cabe salientar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.*

### 4.2. Cenário Nacional

- **Econômico:** Negativo
- **Político:** Negativo
- **Saúde:** Neutro

### 4.3. Dados Financeiros

- **Moedas**
  - Dólar Venda (R\$): 4,96
  - Euro Venda (R\$): 5,80
- **Taxa SELIC:** 14,50
- **IPCA-15:** 4,36
- **IGP-M:** 0,61
- **INCC-M:** 6,29
- **Ibovespa:** 185.600,00
- **S&P 500:** 7.200,75
- **BitCoin (R\$):** 401.449,31

*Fonte: IBRE-FGV, Yahoo Finance, Mercado BitCoin e BACEN.*

#### 4.4. Cenário Municipal

- **População (habitantes):** 126.373
- **PIB/percapita:** R\$ 80.718,99
- **IDH:**
- **Cenário social:** Salário médio mensal dos trabalhadores formais é de 3.3 salários-mínimos
- **Educação:** Alta taxa de escolarização
- **Saúde:** Baixa taxa de óbito infantil
- **Território e Ambiente:** Apresenta 91.14% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 92.61% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 77.2% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

#### 4.5. Características da Região

##### 4.5.1. Aspectos gerais:

Análise das condições econômicas, políticas e sociais:

- **Região contexto urbano:** Não central
- **Uso predominante:** Residencial
- **Vocação:** Residencial
- **Ocupação:** Parcial
- **Padrão econômico:** Médio
- **Padrão construtivo vizinhos:** Médio
- **Distribuição ocupação:** Horizontal

Transportes coletivos

- Rodoviário (ônibus)

## Serviços e equipamentos existentes

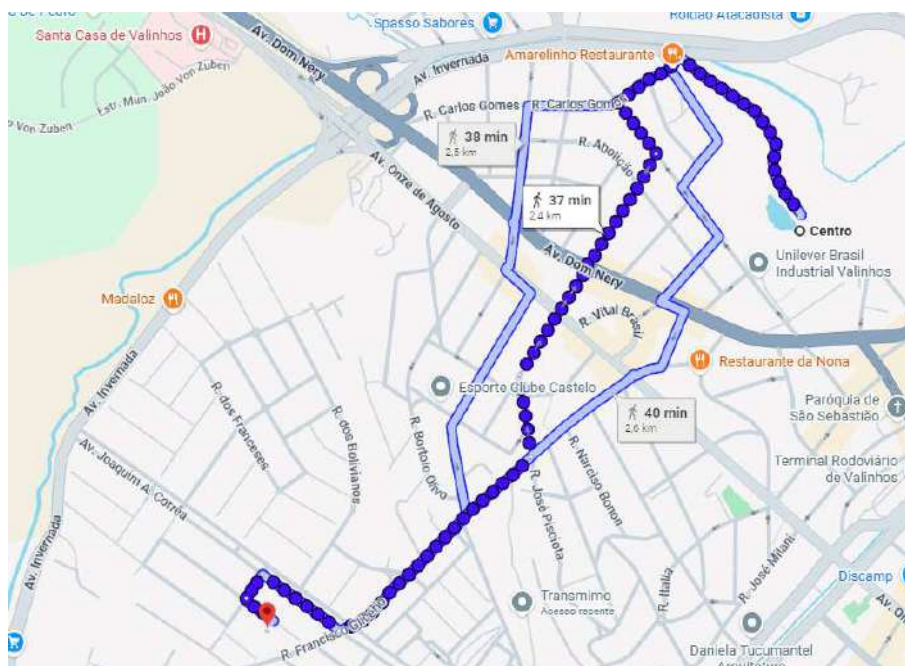
- Água potável
- Coleta resíduos sólidos
- Comunicação e televisão
- Correio domiciliar
- Drenagem pluvial
- Energia elétrica
- Esgotamento sanitário
- Rede cabeamento e fibra óptica
- Sistema viário
- Telefone
- Transporte coletivo (ônibus)

## Indústria

- Pequeno porte (Oficinas até 5.000m<sup>2</sup>)

### 4.5.2. Infraestrutura Urbana

Os principais pólos de influência (serviços públicos, comunitários e privados) oferecidos à coletividade, situados no entorno do **bem avaliando** estão relacionados a seguir:



Fonte: Google Maps

**Agências bancárias:** Banco do Brasil – Distância: 1.80km

**Agência Correios:** Correios – Distância: 2.00km

**Cartório:** Cartório Valinhos – Distância: 1.26km

**Centro:** Centro – Distância: 2.41km

**Concessionária:** Hyundai Andreta Valinhos – Distância: 0.96km

**Clube:** Esporte Clube Castelo – Distância: 0.99km

**Cultura – museus, totens, casas/prédios:** Centro Cultural Vicente Musselli –  
Distância: 0.60km

**Educação inicial e médio – escola:** Colégio Carpe Diem – Distância: 0.40km

**Educação superior – faculdades e universidades:** Faculdade UNIS Valinhos –  
Distância: 2.10km

**Fórum:** Fórum de Valinhos – Distância: 1.08km

**Hipermercado/Supermercado:** Dalben Supermercados – Distância: 0.93km

**Hotel/Pousada:** Blue Tree Towers Valinhos – Distância: 1.00km

**Parque:** Parque Monsenhor Bruno Nardini – Distância: 1.10km

**Prefeitura/Subprefeitura:** Prefeitura Municipal Valinhos – Distância: 2.20km

**Posto de serviço e abastecimento:** Posto Ipiranga – Distância: 0.37km

**Religião (Igrejas / Mesquitas / Sinagogas):** Igreja Santo Antônio – Distância:  
0.60km

**Saúde (Hospitais) (UPA/UBS):** Santa Casa de Valinhos – Distância: 1.90km

**Segurança pública (polícia e guarda municipal):** 4ª Cia PM do 35º BPM/I –  
Distância: 1.64km

**Segurança pública (corpo de bombeiros):** Corpo de Bombeiros – Distância: 1.41km

**Shopping:** Shopping Valinhos – Distância: 1.10km

**Aeroporto:** Aeroporto Internacional de Viracopos – Distância: 23.80km

**Capital:** São Paulo, SP – Distância: 91.66km

#### 4.5.3. Zoneamento

- Lei Complementar nº 6.573, de 29 de dezembro de 2023
- Zoneamento: Zona Mista de Baixa Densidade (ZM)
- Taxa de Ocupação: 70%
- Coef. Aprov. Básico: 1,0
- Coef. Aprov. Máximo: Não se aplica (*Adoção de CAMax mediante aquisição de potencial adicional através da Outorga Onerosa do Direito de Construir [OODC], conforme estabelece o Plano Diretor*)
- Recuo frontal: 4,00 metros
- Recuos laterais: 1,50 metros (*Recuo exigido apenas na ocorrência de abertura destinada à iluminação e/ou ventilação natural*)



LOTE MÍNIMO (m<sup>2</sup>): 300  
LOTE MÁXIMO (m<sup>2</sup>): N/A  
TESTADA MÍNIMA (m): 10,00 [11]  
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO - CAMIN: 0,1 [2]  
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO - CAB: 1,0 [2]  
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - CAMAX: N/A [2]  
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO): 70%  
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (TP): 15%  
COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL MÍNIMO - CCV: 7,5%  
RECUOS MÍNIMOS - FRENTE (m): 4,00  
RECUOS MÍNIMOS - LATERAL (m): 1,50 [3]  
RECUOS MÍNIMOS - FUNDO (m): 1,50 [3]  
GABARITO MÁXIMO (GAB): 2 [5]  
FRUIÇÃO PÚBLICA: N/A [1]  
FACHADA ATIVA: N/A [1]  
NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS INTERNAS AO LOTE: R [9] [10] | nR1 2/100m<sup>2</sup> de área construída [9] [10] | uR N/A [9] [10]

Fonte: Prefeitura Municipal

## 4.6. Caracterização do Imóvel

### 4.6.1. Localização:

Situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações:



Fonte: Google Earth

- Objeto específico/Tipologia: Casa Residencial de 2 pavimentos
- Pavimentação logradouro: Asfalto
- Via de acesso: Local
- Tráfego de veículos: Reduzido
- Tráfego de pedestres: Reduzido
- Padrão construções locais: Normal
- Face do imóvel (frente): Nordeste(NE)

#### 4.6.2. Aspectos Físicos Terreno:

O terreno possui as seguintes características físicas:

- **Tipo de Implantação:** Isolado
- **Área de preservação (APP):** Não
- **Problemas:** Nenhum
- **Restrição:** Nenhuma
- **Solo:** Consistente
- **Nível de escoamento:** Regular
- **Terreno em condomínio:** Não
- **Área de invasão:** Não
- **Área de servidão:** Não
- **Formato:** Regular

*Medidas do Terreno, de quem da via principal olha para o imóvel:*

- **Testada:** 10,00 metros; **Fundos:** 10,00 metros; **Lateral esquerda:** 34,00 metros; **Lateral direita:** 34,00 metros;
- **Área - metragem adotada nos cálculos:** 340,00m<sup>2</sup>;
- **Nº de frentes:** 1
- **Cota do logradouro:** Mesmo nível
- **Topografia:** Plana
- **Superfície:** Seca
- **Posição na quadra:** Meio

#### 4.6.3. Aspectos Físicos da Construção:

- **Morfologia/estrutura:** Concreto
- **Fundação:** Rasa (Sapatas)
- **Fechamento:** Bloco cerâmico
- **Revestimentos externos:** Tijolo a Vista (Litocerâmica)
- **Cercamento:** Muro Alvenaria e Gradil Metálico
- **Piso circulação:** Paver

#### 4.6.4. Área construída, Padrão Construtivo e Estado de Conservação:

- Área total construída (m<sup>2</sup>): 395,53
- Área não edificável (m<sup>2</sup>): Não
- Padrão construtivo: Normal
- CUB – custo unitário básico Sinduscon: R-1N
- Estado de conservação: Regular
- Idade aparente: 10 anos

##### 4.6.4.1. Instalações e Equipamentos

- Automação Portão
- Garagem

##### 4.6.4.2. Dependências/Cômodos/Setores Internos

⇒ **Casa Residencial:** Não foi possível acesso interno

Memorial fotográfico do imóvel avaliando: Caderno anexo a este Laudo.

## 5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO – METODOLOGIA

### 5.1. Comparativo Direto

#### 5.1.1. Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, Salas etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
  - *Dimensões compatíveis;*
  - *Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);*
  - *Padrão construtivo semelhante;*
  - *Estado de conservação e obsolescência similares.*

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de

- condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
  - i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
  - j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).”

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao Laudo.

#### 5.1.2. Tratamento Científico

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas a priori e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.

### 5.1.3. Determinação do Valor de Mercado

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, consta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo. Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do(a) Casa, em 06/05/2026, corresponde, por arredondamento, a:

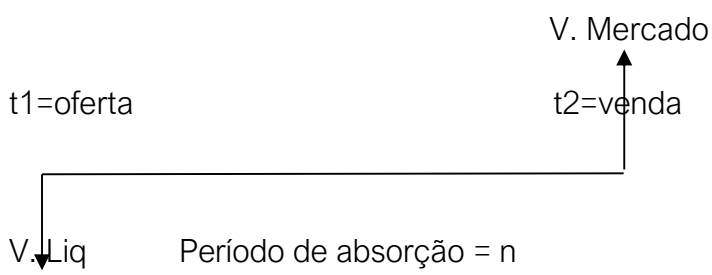
**Valor de Mercado: R\$ 1.600.000,00** *(um milhão e seiscentos mil reais).*

### 5.2. **Determinação do Valor de Liquidez**

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor de Liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

$i$  = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco. Caso  $n$  (período) for mensal adotar taxa composta:  $i = ((1 + TMA)^{(1/12)}) - 1$ ;

$n$  = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e  $(t1)$  e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local como **Baixa (13 a 18 meses)**. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de **1,159%** ao mês e uma taxa de risco de **0,58%**, resultando uma taxa total de **1,74%** com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em 06/05/2026, por arredondamento, equivale à:

**R\$ 1.173.000,00** (*um milhão e cento e setenta e três mil reais*)

## 6. ANEXOS

- A. Tabelas Auxiliares
- B. Memorial Fotográfico do Bem Avaliando
- C. Memorial de Cálculo com Tratamento Científico de Valores, Gráficos, Fundamentação e Precisão, Pesquisa de Mercado com Tabela de Elementos Comparativos e suas Fontes e Ilustração dos Dados Comparativos
- D. Documentação Legal

Tabela 1 - Referencial Vidas Úteis

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL	VALOR RESIDUAL
			(ANOS)	(%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
FINO		60	20	
LUXO		60	20	
INDUSTRIAL	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURA	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

Fonte: Ibape (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)

## Tabela 2 – Estado de Conservação

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no quadro a seguir:

### Características das edificações para Ross-Heidecke FIKER (2005:54)

CONDIÇÕES FÍSICAS	Coeficiente C	Características
Novo	0	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Novo e Regular	0,0032	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos, que apresente necessidade apenas de 1 demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	0,0252	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e /ou pintura externa e interna.
Regular e Reparos Simples	0,0809	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
Reparos Simples	0,181	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Reparos Simples e importantes	0,332	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	0,526	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
Reparos importantes e sem valor	0,752	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	1	Edificação em estado de ruína.

Fonte: Ibape (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)

## Valor Unitário Edificações e Benfeitorias

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8-N - (CUB - Sinduscon).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2019”.

**Tabela 3 - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES					
		Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo	
GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico		0,600	0,705	<b>0,810</b>	0,915	1,020
	1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,149	<b>1,266</b>	1,383	1,500
		Com elevador	1,260	1,365	<b>1,470</b>	1,575	1,680
	1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,629	<b>1,746</b>	1,863	1,980
		Com elevador	1,692	1,809	<b>1,926</b>	2,043	2,160
	1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,109	<b>2,226</b>	2,343	2,460
		Com elevador	2,172	2,289	<b>2,406</b>	2,523	2,640
	1.3.5-Padrão Fino		2,652	2,859	<b>3,066</b>	3,273	3,480
1.3.6-Padrão Luxo		Acima de 3,49					
GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico		0,600	0,690	<b>0,780</b>	0,870	0,960
	2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,089	<b>1,206</b>	1,323	1,440
		Com elevador	1,200	1,305	<b>1,410</b>	1,515	1,620
	2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,554	<b>1,656</b>	1,758	1,860
		Com elevador	1,632	1,734	<b>1,836</b>	1,938	2,040
	2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	1,872	1,959	<b>2,046</b>	2,133	2,220
		Com elevador	2,052	2,169	<b>2,286</b>	2,403	2,520
	2.1.5-Padrão Fino		2,532	2,799	<b>3,066</b>	3,333	3,600
2.1.6-Padrão Luxo		Acima de 3,61					
GRUPO 1.1 BARRACO BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico		0,060	0,075	<b>0,090</b>	0,105	0,120
	1.1.2-Padrão Simples		0,132	0,144	<b>0,156</b>	0,168	0,180
GRUPO 1.2 CASA  CASA	1.2.1-Padrão Rústico		0,360	0,390	<b>0,420</b>	0,450	0,480
	1.2.2-Padrão Proletário		0,492	0,534	<b>0,576</b>	0,618	0,660
	1.2.3-Padrão Econômico		0,672	0,729	<b>0,786</b>	0,843	0,900
	1.2.4- Padrão Simples		0,912	0,984	<b>1,056</b>	1,128	1,200
	1.2.5-Padrão Médio		1,212	1,299	<b>1,386</b>	1,473	1,560
	1.2.6-Padrão Superior		1,572	1,674	<b>1,776</b>	1,878	1,980
	1.2.7-Padrão Fino		1,992	2,214	<b>2,436</b>	2,658	2,880
	1.2.8 Padrão Luxo		Acima de 2,89				
GRUPO 2.2 GALPÃO  GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico		0,240	0,300	<b>0,360</b>	0,420	0,480
	2.2.2-Padrão Simples		0,492	0,609	<b>0,726</b>	0,843	0,960
	2.2.3-Padrão Médio		0,972	1,149	<b>1,326</b>	1,503	1,680
	2.2.4-Padrão Superior		Acima de 1,69				
GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples		0,060	0,090	<b>0,120</b>	0,150	0,180
	3.1.2-Padrão Médio		0,192	0,219	<b>0,246</b>	0,273	0,300
	3.1.3-Padrão Superior		0,312	0,384	<b>0,456</b>	0,528	0,600

Fonte: IBAPE-SP. Coeficientes referenciados no CUB R8-N.



#1 - Via de Acesso

Setor: Externo  
Local: R. dos Japanesees  
Sentido: Sudeste



#2

Setor: Externo  
Local: R. dos Japanesees  
Sentido: Sudeste



#3

Setor: Externo  
Local: R. dos Japanesees  
Sentido: Noroeste



#4

Setor: Externo  
Local: R. dos Japanesees  
Sentido: Noroeste



#5 - Imóvel Residencial  
Fachada Nordeste



#6 - Imóvel Residencial  
Fachada Nordeste



#7 - Imóvel Residencial  
Fachada Nordeste



#8 - Imóvel Residencial  
Identificação Numérica

# Memorial da Avaliação

## Tipologia Casa

### 1 Responsável

**Avaliador**

Cristian Calvi

**Atuação**

Engenheiro Civil (1582642)

**Data**

quarta-feira, 6 de maio de 2026

### 2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: Casas em Valinhos-SP
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda

### 3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### 4 Resultado

Valor atribuído à Casa:

**Imóvel Avaliado****Valor de Venda**

Rua dos Japoneses, 93

R\$ 1.593.962,17 → (R\$ 1.600.000,00)

### 5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Casa", microrregião avaliadora "Campinas", composta por dezesseis cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

### 6 Discussão Estatística

#### 6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

## 6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 4(QUATRO) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 19(DEZENOVE) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação ( $R^2$ ): 0,8500710414255984(er) / 0,8445095990093069(fe)
- Coeficiente de Determinação Ajustado ( $R$  ajustado<sup>2</sup>): 0,8072341961186265(er) / 0,8000837701548231(fe)
- Coeficiente de Correlação (R): 0,9219929725467534(er) / 0,9189720338559313(fe)

## 6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação  $R^2$ , na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 85,01%(er) e por 84,45%(fe) da formação dos preços pertencentes à amostra.

## 6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do  $R^2$  e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita:  $R = 1,00$
- Correlação Forte:  $1,00 > R \geq 0,75$
- Correlação Média:  $0,75 > R \geq 0,50$
- Correlação Fraca:  $0,50 > R > 0,00$
- Correlação Inexistente:  $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação Forte para a Equação de Regressão (92,2%) e também para a Função Estimativa (91,9%).

## 6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- Equação de Regressão: F calculado em 19,844389458045494, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.
- Função Estimativa: F calculado em 19,009428091380972, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

## 6.6 Normalidade dos Resíduos

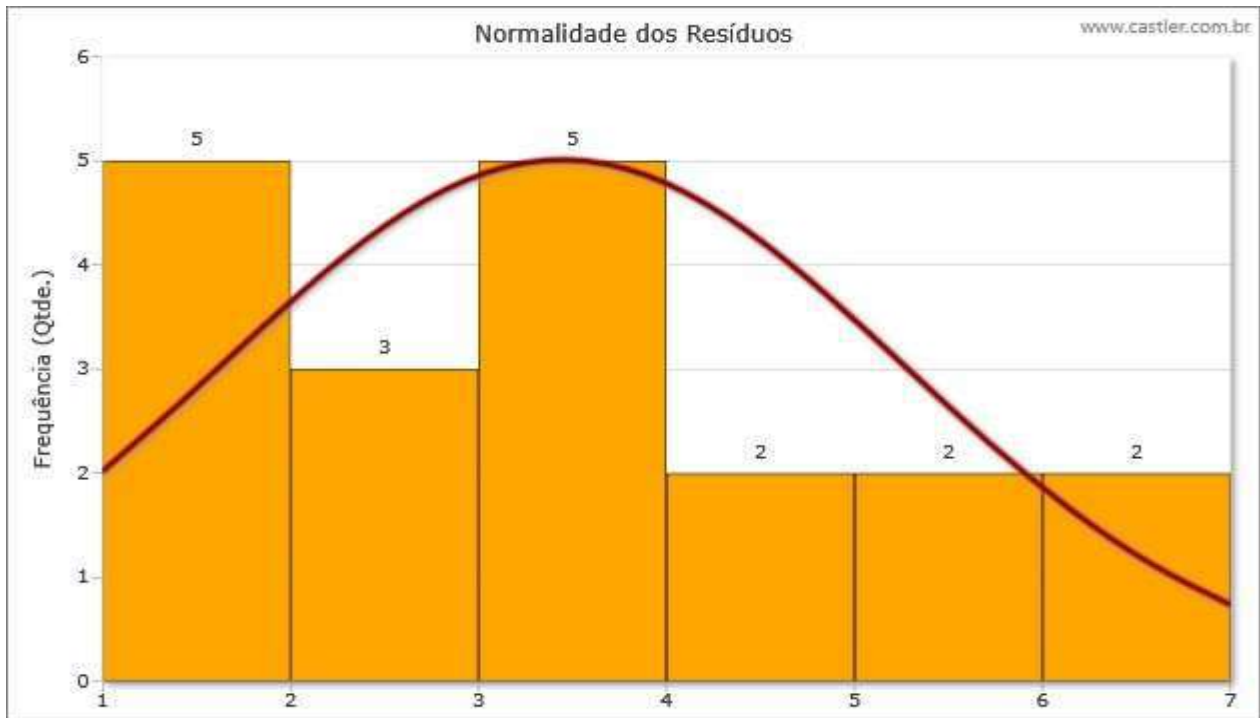
A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvio padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: 63%(er) / 84%(fe)
- -1,64dp à 1,64dp: 89%(er) / 89%(fe)
- -1,96dp à 1,96dp: 100%(er) / 95%(fe)

Para a Equação de Regressão, a sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.

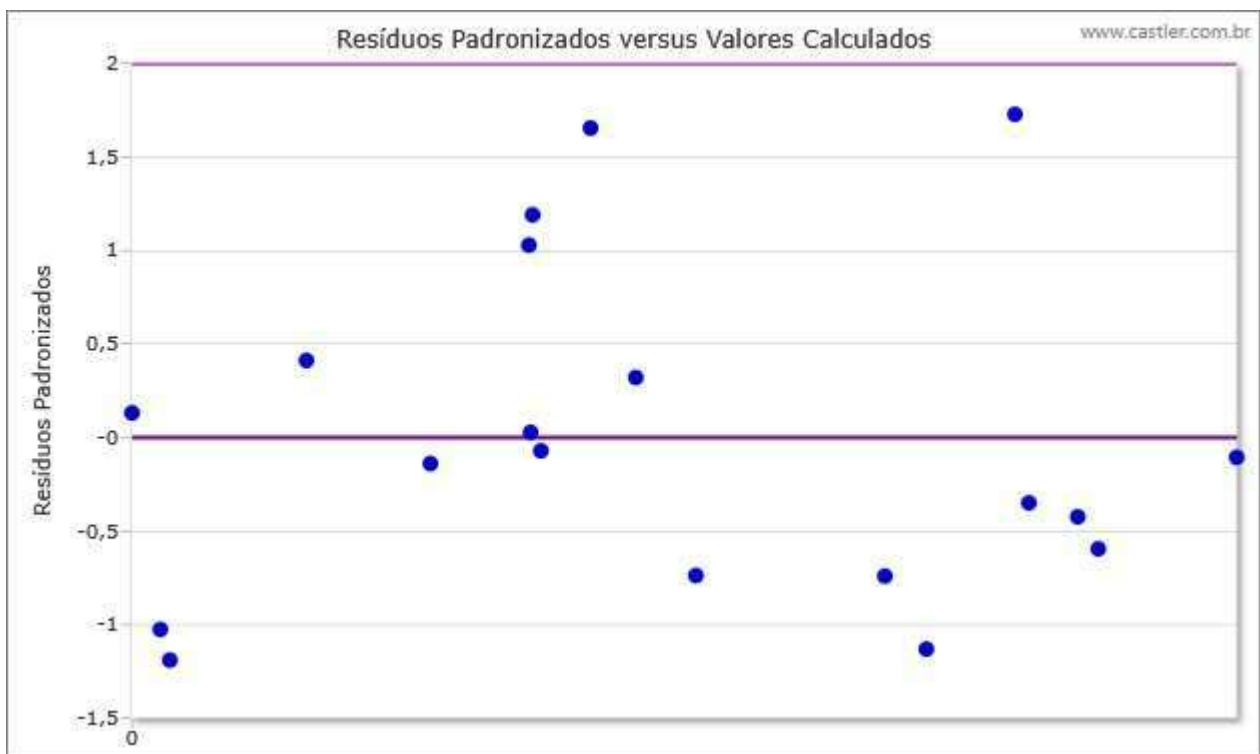


### 6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

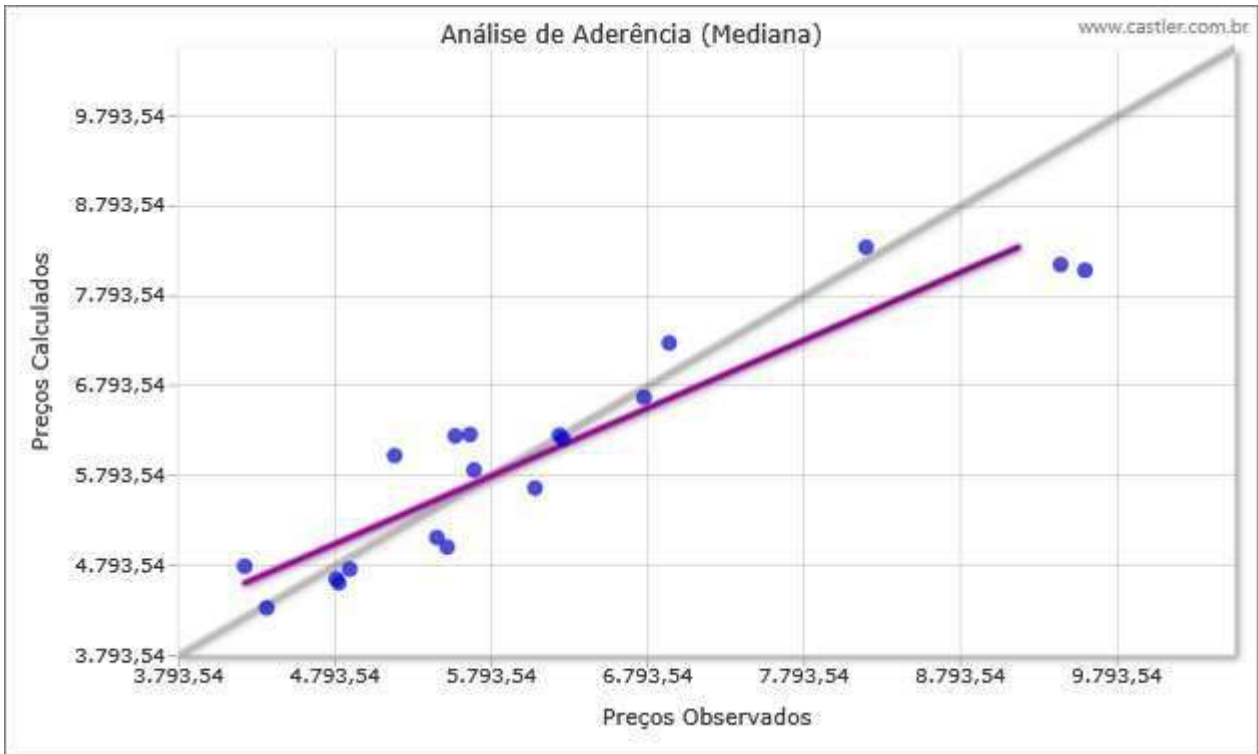
Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 0 (0%) outlier(s) acima de  $\pm 2DP$  para a Equação de Regressão e 1 (5,26%) para a Função Estimativa.

Para a Equação de Regressão, no gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.



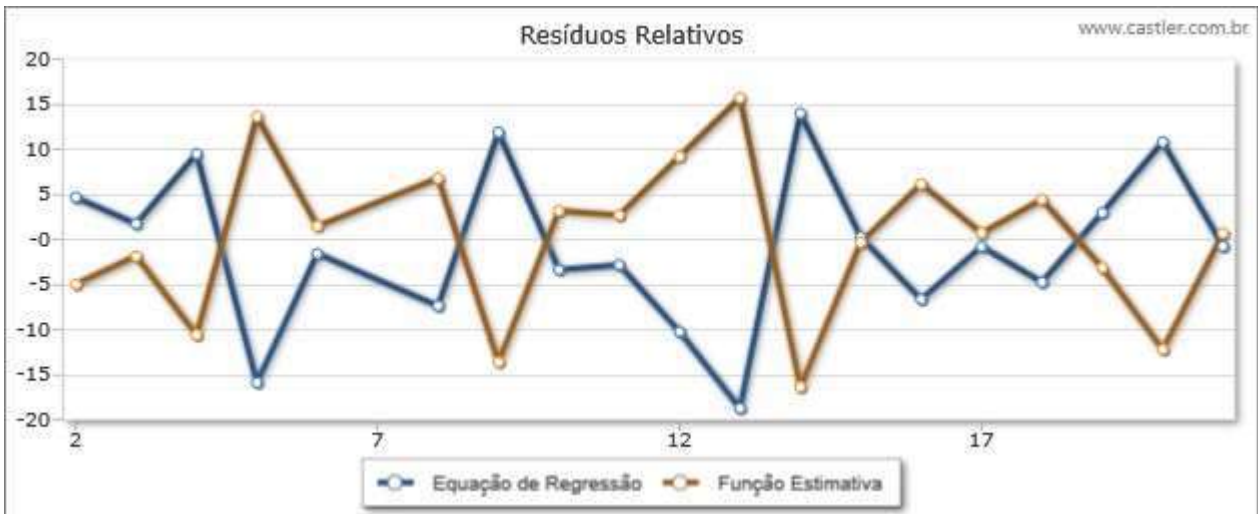
### 6.8 Análise de Aderência

Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências adquiridas são suficientemente próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bissetriz no primeiro quadrante.



### 6.9 Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se para a Função Estimativa e também para a Equação de Regressão:



### 6.10 Variação Residual

A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciadores ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



### 6.11 Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.

No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.

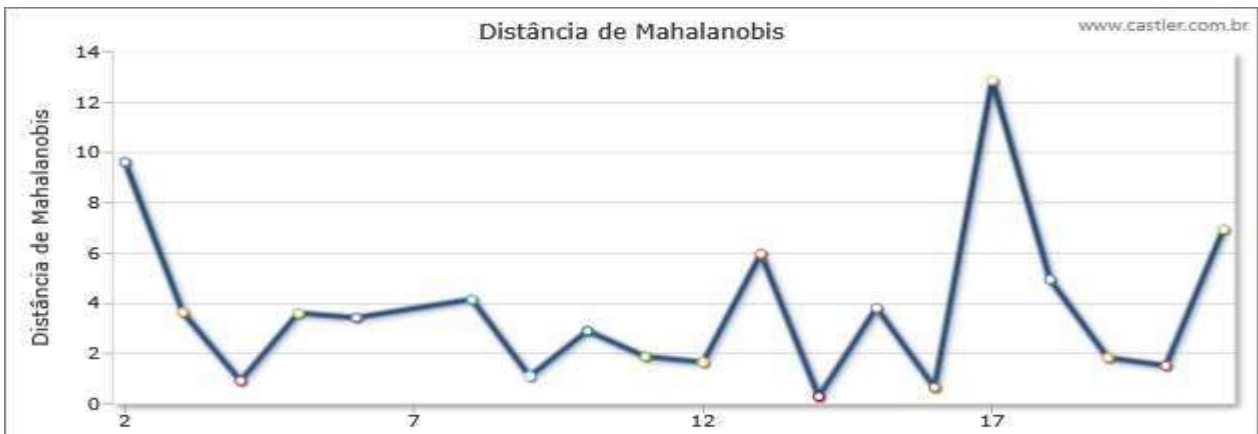


### 6.12 Distância de Mahalanobis

A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos.

Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.

Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

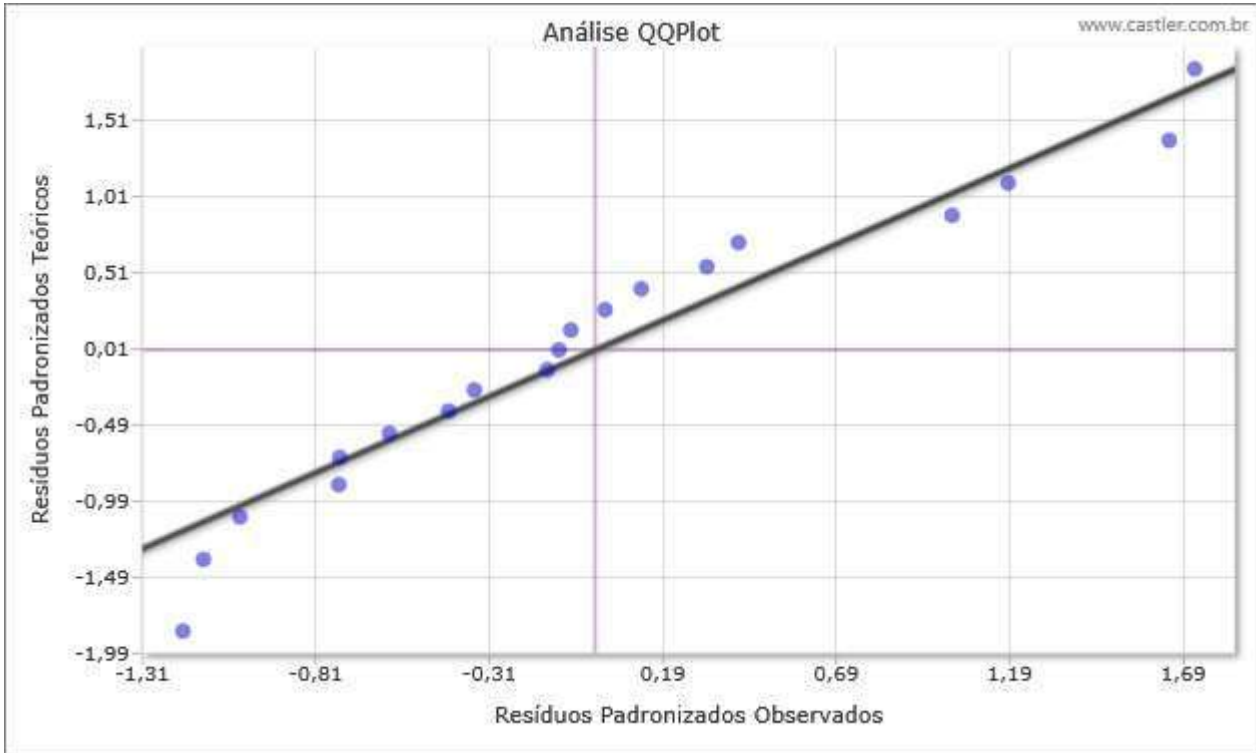


### 6.13 Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantiles de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.

Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.

No gráfico, abaixo, para a Equação de Regressão, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.



## 7 Variáveis

### 7.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / * Área Privativa (calculada)#
Padrão de Acabamento Automático	X1	Qualitativa. De comportamento Proxy. Tem valor calculado automaticamente, cruzando-se informações sobre as características de acabamento do imóvel com as tipologias padrões atuais do SINAPI, para a unidade da federação referente. São Paulo: Coleta SINAPI de janeiro de 2025 (mínimo: R\$ 1.384,13, baixo: R\$ 1.519,28, normal: R\$ 2.120,40 e alto: R\$ 2.249,64).
Área Privativa Principal Construída	X2	Quantitativa. Área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à moradia, atividade ou uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo.
Área Privativa de Terreno da Unidade	X3	Quantitativa. Área de terreno de uso comum destinada à utilização privativa da unidade.
Idade Real/Estimada	X4	Quantitativa. Aproximação da idade real do imóvel, levando-se em consideração as suas características construtivas.

## 7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

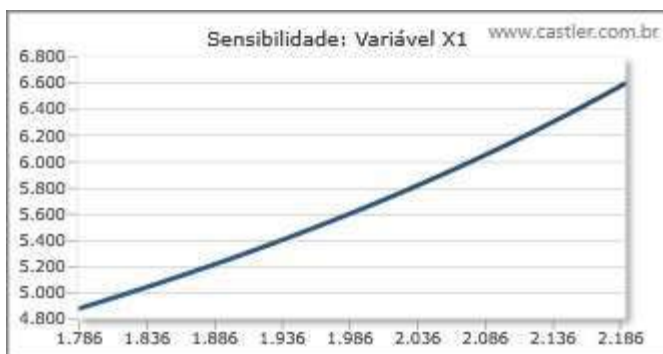
		unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	1/y	R\$/m <sup>2</sup>	Variável dependente	-	-	-	-
X1	x	R\$	Contínua	-1,323495e-007	-2,999	0,95611%	3,19219%
X2	x	m <sup>2</sup>	Contínua	4,996935e-007	5,837	0,01%	-6,7343%
X3	ln(x)	m <sup>2</sup>	Contínua	-9,3E-05	-4,652	0,03734%	6,51365%
X4	1/x	anos	Discreta	-0,000151	-1,649	12,14162%	-0,6559%

## 8 Análise da Sensibilidade do Modelo Estatístico

A análise da sensibilidade do modelo, mediante representação gráfica individualizada do grau de responsividade da variável dependente em função das variações de cada independente aplicada, permite a aferição da coerência do comportamento estatístico em relação ao mercado, de suas tendências de crescimentos e das adequabilidades em relação ao esperado pela modelagem, além da elasticidade em torno da estimativa de tendência central (nível de elasticidade da variável dependente em função de alterações arbitradas e aplicadas nas variáveis independentes). Abaixo, mostram-se os gráficos de sensibilidade obtidos e parâmetros representativos de cada variável independente:

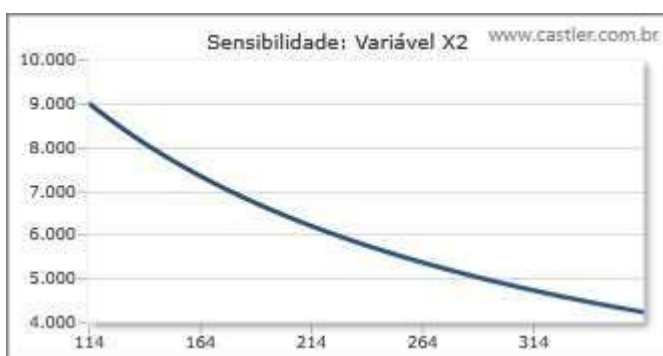
### Sensibilidade

### Variáveis



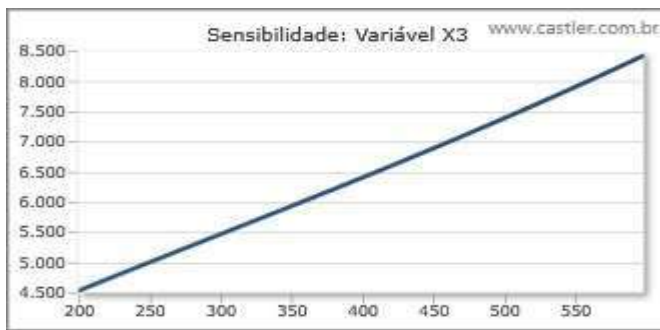
#### Padrão de Acabamento Automático

Tipo: Contínua  
 Transformação: x  
 Unidade: R\$  
 Amplitude: 406 R\$  
 Desvio Padrão: 135,12 R\$  
 Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo



#### Área Privativa Principal Construída

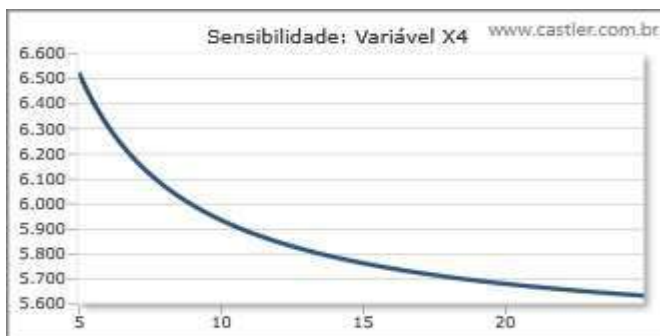
Tipo: Contínua  
 Transformação: x  
 Unidade: m<sup>2</sup>  
 Amplitude: 251 m<sup>2</sup>  
 Desvio Padrão: 57,82 m<sup>2</sup>  
 Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo

**Área Privativa de Terreno da Unidade**

Tipo: Contínua

Transformação:  $\ln(x)$ Unidade: m<sup>2</sup>Amplitude: 400 m<sup>2</sup>Desvio Padrão: 94,84 m<sup>2</sup>

Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo

**Idade Real/Estimada**

Tipo: Discreta

Transformação:  $1/x$ 

Unidade: anos

Amplitude: 20 anos

Desvio Padrão: 6,86 anos

Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo

**9 Equações**

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo	Função
Função Estimativa	$Y = 1/(0,0008691252451436841 - 1,3234952942393785E-07 * X1 + 4,996935375173856E-07 * X2 - 9,273356727261279E-05 * \ln(X3) - 0,00015108942891790822 / X4)$
Equação de Regressão	$1/Y = 0,0008691252451436841 - 1,3234952942393785E-07 * X1 + 4,996935375173856E-07 * X2 - 9,273356727261279E-05 * \ln(X3) - 0,00015108942891790822 / X4$

**10 Multicolinearidade**

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existirem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada  $X_i$  contra as demais  $X$ 's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação ( $r$ ). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem  $Y$  como variável dependente dos  $X$ 's.

A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Padrão de Acabamento Automático	X1	76,16%	2,3816	6,908	0,38%

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.	
Área Privativa Principal Construída	X2	23,66%	-0,013	-0,026	98% -
Área Privativa de Terreno da Unidade	X3	30,4%	135,477	1,218	24,22% +
Idade Real/Estimada	X4	71,74%	1519,551	4,158	0,08% -



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área Privativa Principal Construída	X2	62,51%	1,6414	3,207	5,35%

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.	
Padrão de Acabamento Automático	X1	23,66%	-0,003	-0,026	98% -
Área Privativa de Terreno da Unidade	X3	62,08%	137,83	2,845	1,23% +
Idade Real/Estimada	X4	11,54%	73,442	0,266	79,36% -



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área Privativa de Terreno da Unidade	X3	66,38%	1,7878	3,939	2,95%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.
Padrão de Acabamento Automático	X1	30,4%	0,001	1,218	24,22% +
Área Privativa Principal Construída	X2	62,08%	0,003	2,845	1,23% +
Idade Real/Estimada	X4	6,8%	-1,023	-0,884	39,07% +



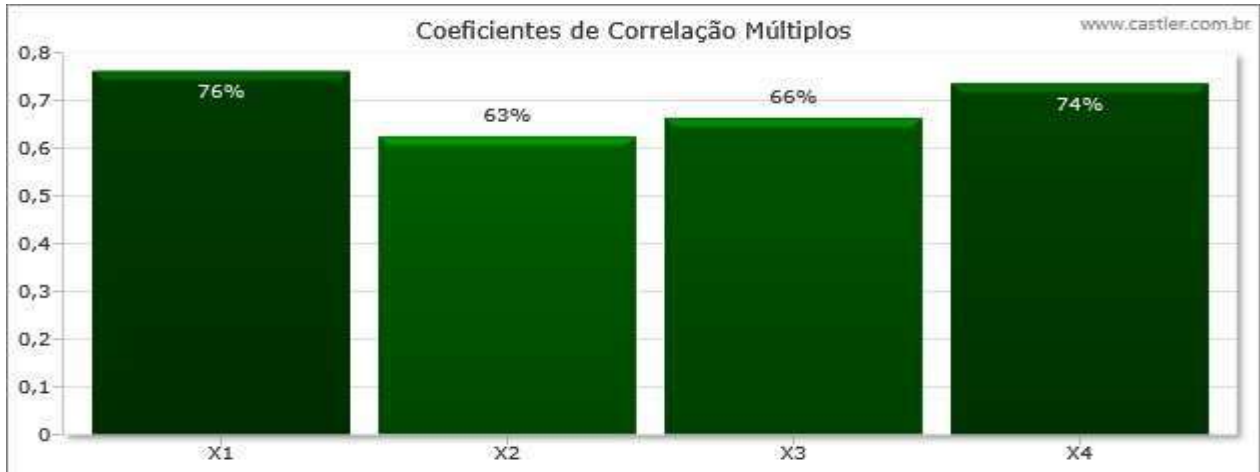
Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Idade Real/Estimada	X4	73,6%	2,1816	5,908	0,72%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.
Padrão de Acabamento Automático	X1	71,74%	3,524e-004	4,158	0,08% -
Área Privativa Principal Construída	X2	11,54%	6,411e-005	0,266	79,36% -
Área Privativa de Terreno da Unidade	X3	6,8%	-0,048	-0,884	39,07% +



## Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



## 10.2 Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis preditoras se encontram.

Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:



## 11 Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

### 11.1 Equação de Regressão

Varição	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	4	2,1E-08	5E-09	19,84439	0,01%
Não Explicada	14	4E-09	2,686713833e-010		
Total	18	2,5E-08			

### 11.2 Função Estimativa

Varição	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	4	3,589494833e+007	8,973737082e+006	19,00943	0,01%

Varição	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Não Explicada	14	6608947,86233604	472067,704452574		
Total	18	4,250389619e+007			

## 12 Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

### Rua dos Japoneses, 93

A Casa possui 396m<sup>2</sup> de área privativa principal construída e 4(QUATRO) vagas de garagem.

A unidade dispõe da seguinte divisão interna residencial: Áreas de Serviço(Qtd. 1), Banheiros Sociais(Qtd. 1), Closets(Qtd. 1), Cozinhas(Qtd. 1), Dormitórios(Qtd. 2), Sacadas/Varandas(Qtd. 2), Salas(Qtd. 2) e Suítes(Qtd. 1).

O tipo de uso "Residencial Unifamiliar" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Iluminação Pública", "Guias e Sarjetas", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de cabeamento para TV", "Rede de Energia Elétrica" e "Rede de Transmissão de Dados".

Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Comércio", "Esporte/Lazer", "Transporte Coletivo", "Unidade de Saúde" e "Unidade de Segurança".

Atributos de Cálculo do Avaliando: Padrão de Acabamento Automático(X1)=1987 , Área Privativa Principal Construída(X2)=395,53 , Área Privativa de Terreno da Unidade(X3)=340 e Idade Real/Estimada(X4)=10.

Endereço completo: Rua dos Japoneses, 93. CEP: 13271-440. Bairro: Parque Nova Suíça. Valinhos/São Paulo.

Foi extrapolada a seguinte variável: 'Área Privativa Principal Construída'. Admitindo-se:

- Variável 'Área Privativa Principal Construída': Para o grau de fundamentação I, a Variável pôde ser majorada em 8,364383561643834%, em relação à amostra. Limite admitido: 100%. Atribuído: 395,53 m<sup>2</sup> / Fronteira amostral Superior: 365 m<sup>2</sup>.
- Variável 'Área Privativa Principal Construída': Atribuído: 395,53 m<sup>2</sup> / Fronteira amostral Superior: 365 m<sup>2</sup>. Para o grau de fundamentação I, o valor estimado do avaliando (R\$ 4.029,94 / m<sup>2</sup>), afastou-se, de forma aceitável, em 6,147932892915961%, do obtido pela projeção no limite desta fronteira amostral (R\$ 4.293,93 / m<sup>2</sup>), sendo o máximo permitido: 20%.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7457857 m	293999 m	23K
Geodésica Decimal	-22,974822°	-47,009467°	-
Geodésica Sexagesimal	22° 58' 29,36" S	47° 00' 34,08" O	-

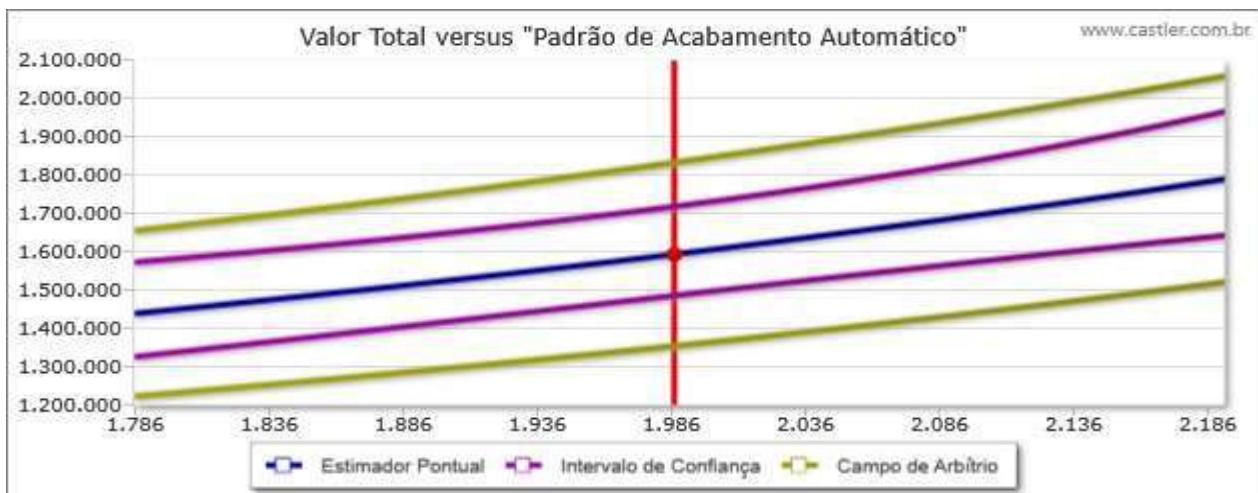
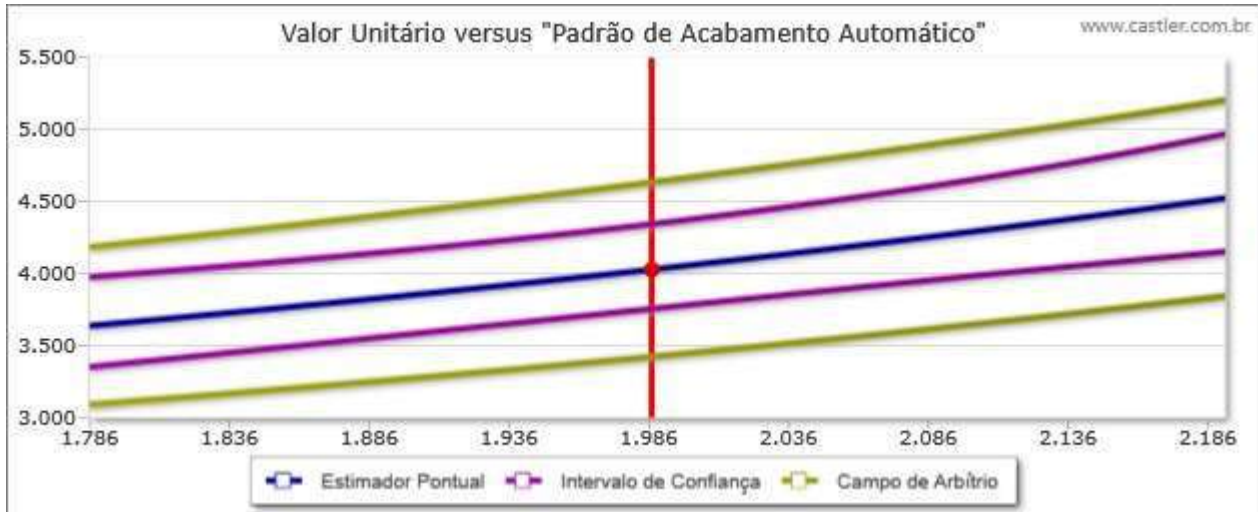
	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III

	Valor Unitário
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 4.029,94 / m <sup>2</sup> (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 3.757,69 / m <sup>2</sup> (-6,76%) à R\$ 4.344,73 / m <sup>2</sup> (7,81%)
Campo de Arbitrio (Unitário)	R\$ 3.425,45 / m <sup>2</sup> (-15%) à R\$ 4.634,43 / m <sup>2</sup> (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 587,04 / m <sup>2</sup> (14,57%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 4.029,94 / m <sup>2</sup> (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 3.757,69 / m <sup>2</sup> (-6,76%) à R\$ 4.344,73 / m <sup>2</sup> (7,81%)

## Valor Total

Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 1.593.962,17 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 1.486.277,48 (-6,76%) à R\$ 1.718.469,81 (7,81%)
Campo de Arbitrio (Total)	R\$ 1.354.867,85 (-15%) à R\$ 1.833.056,50 (15%)
Amplitude (Total)	R\$ 232.192,33 (14,57%)
Valor Definido (Total)	R\$ 1.593.962,17 (0%) → (R\$ 1.600.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$ 1.486.277,48 (-6,76%) à R\$ 1.718.469,81 (7,81%)

## Gráficos de Pontos Extremos



## 13 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

### 13.1 Parâmetros Obtidos

Grau: I.

Soma da pontuação para enquadramento global: 13 (treze).

### 13.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
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	Grau I

### 13.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 (três)
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	1 (um)
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	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 (dois)
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2 (dois)
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%	2 (dois)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3 (três)

## 14 Tabelas de Dados

As variáveis(habilitadas) e os dados, presentes no modelo estatístico, estão dispostos em duas tabelas, apresentadas a seguir:

Tabela 1, Variáveis:

- "Situação", "Informante", "Contato do Informante", "Cidade", "Bairro", "Logradouro", "Fuso", "Longitude", "Latitude", "Preço Unitário" e "Preço de Venda"

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
1*	desabilitado	Maori Imóveis	(19)3871-7878	Valinhos	Loteamento Nova Espirito Santo	Rua João Castanheira, 0 (COD: 2714880198)	23K	297134	7462001	R\$ 4.370,86 / m <sup>2</sup>	R\$ 660.000,00
2	habilitado	Petrucci	(19)98883-3000	Valinhos	Loteamento Nova Espirito Santo	Rua Antônio Zanelatto, 170 (COD: 2840458686)	23K	297054	7461754	R\$ 6.929,82 / m <sup>2</sup>	R\$ 790.000,00
3	habilitado	Davanti Imóveis	(19)99738-7354	Valinhos	Residencial Santa Maria	Rua José Carlos Ferrari, 382 (COD: CA115797)	23K	294949	7461387	R\$ 8.188,07 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.785.000,00
4	habilitado	Davanti Imóveis	(19)99738-7354	Valinhos	Residencial Santa Maria	Rua José Carlos Ferrari, 382 (COD: CA124609)	23K	294949	7461387	R\$ 5.655,74 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.380.000,00
5	habilitado	Davanti Imóveis	(19)99738-7354	Valinhos	Residencial Santa Maria	Rua José Carlos Ferrari, 382 (COD: CA119095 )	23K	294949	7461387	R\$ 9.431,82 / m <sup>2</sup>	R\$ 2.075.000,00
6	habilitado	Davanti Imóveis	(19)99738-7354	Valinhos	Residencial Santa Maria	Rua José Carlos Ferrari, 382 (COD: CA119496)	23K	294949	7461387	R\$ 6.767,86 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.895.000,00
7*	desabilitado	Davanti Imóveis	(19)99738-7354	Valinhos	Residencial Santa Maria	Rua José Carlos Ferrari, 382 (COD: CA124627 )	23K	294949	7461387	R\$ 7.142,86 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.500.000,00
8	habilitado	Rede Provectum - Unidade Realize	(19)3167-0627	Valinhos	Parque Nova Suíça	Rua dos Franceses, 476	23K	293847	7458438	R\$ 6.071,43 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.700.000,00
9	habilitado	Grupo Aguiar Imóveis Seguros	(19)3829-9940	Valinhos	Parque Nova Suíça	Rua dos Bolivianos, 739	23K	293968	7458595	R\$ 4.215,04 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.100.000,00

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
10	habilitado	Grupo Imóveis Seguros Aguiar e	(19)3829-9940	Valinhos	Parque Suíça	Nova Rua dos Portugueses, 169	23K	293807	7458203	R\$ 4.800,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 960.000,00
11	habilitado	Grupo Imóveis Seguros Aguiar e	(19)3829-9940	Valinhos	Parque Suíça	Nova Rua dos Italianos, 350	23K	293856	7458197	R\$ 4.886,88 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.080.000,00
12	habilitado	Petrucci Gestão Imobiliária	(19)98883-3000	Valinhos	Parque Suíça	Nova Rua dos Noruegueses, 97	23K	293936	7458126	R\$ 5.510,20 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.350.000,00
13	habilitado	Grupo Imóveis Seguros Aguiar e	(19)3829-9940	Valinhos	Parque Suíça	Nova Avenida Joaquim Alves Corrêa, 4417	23K	294047	7457917	R\$ 9.589,11 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.930.000,00
14	habilitado	Davanti Negócios Imobiliários	(19)99786-4118	Valinhos	Parque Suíça	Nova Rua dos Argentinos, 42	23K	293883	7457911	R\$ 5.173,91 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.190.000,00
15	habilitado	Davanti Negócios Imobiliários	(19)99786-4118	Valinhos	Parque Suíça	Nova Rua dos Irlandeses, 28	23K	293761	7458450	R\$ 6.227,11 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.700.000,00
16	habilitado	My Broker Vinhedo	(19)99161-8778	Valinhos	Parque Suíça	Nova Rua dos Noruegueses, 97	23K	293936	7458126	R\$ 5.443,55 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.350.000,00
17	habilitado	Madia Imóveis	(19)3869-3555	Valinhos	Parque Suíça	Nova Rua dos Italianos, 255	23K	293922	7458258	R\$ 4.356,16 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.590.000,00
18	habilitado	Fibra Forte Imóveis	(19)3277-1585	Valinhos	Parque Suíça	Nova Avenida Joaquim Alves Corrêa, 4028	23K	294394	7457742	R\$ 4.817,07 / m <sup>2</sup>	R\$ 790.000,00
19	habilitado	My Broker Vinhedo	(19)99161-8778	Valinhos	Parque Suíça	Nova Rua dos Franceses, 386	23K	293912	7458369	R\$ 5.681,82 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.250.000,00
20	habilitado	Madia Imóveis Ltda	(19)3869-3555	Valinhos	Parque Suíça	Nova Rua dos Argentinos, 157	23K	293768	7457942	R\$ 5.560,75 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.190.000,00
21	habilitado	Madia Imóveis Ltda	(19)3869-3555	Valinhos	Parque Suíça	Nova Rua dos Japoneses, 229	23K	293888	7457937	R\$ 6.250,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 2.200.000,00

Tabela 2, Variáveis:

- "Descritiva Evento", "Padrão de Acabamento Automático", "Área Privativa Principal Construída", "Área Privativa de Terreno da Unidade" e "Idade Real/Estimada"

Dado	Descritiva Evento	Padrão de Automático	Acabamento	Área Privativa Principal Construída	Área Privativa Terreno da Unidade	de Idade Real/Estimada
1*	08 abr 2026	R\$ 1.786,00		151 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	15 anos
2	08 abr 2026	R\$ 1.853,00		114 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	18 anos
3	23 set 2025	R\$ 2.192,00		218 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	5 anos
4	23 set 2025	R\$ 2.120,00		244 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	7 anos
5	23 set 2025	R\$ 2.178,00		220 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	5 anos
6	23 set 2025	R\$ 2.178,00		280 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	5 anos
7*	23 set 2025	R\$ 2.163,00		210 m <sup>2</sup>	401 m <sup>2</sup>	6 anos
8	05 mai 2026	R\$ 2.149,00		280 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	15 anos
9	05 mai 2026	R\$ 1.920,00		260,97 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	20 anos
10	05 mai 2026	R\$ 1.853,00		200 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	18 anos
11	05 mai 2026	R\$ 1.920,00		221 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	22 anos
12	05 mai 2026	R\$ 1.987,00		245 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	25 anos
13	05 mai 2026	R\$ 2.054,00		201,27 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	20 anos
14	05 mai 2026	R\$ 2.054,00		230 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	12 anos
15	05 mai 2026	R\$ 2.163,00		273 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	5 anos
16	05 mai 2026	R\$ 1.987,00		248 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	15 anos
17	05 mai 2026	R\$ 1.786,00		365 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	20 anos
18	05 mai 2026	R\$ 1.786,00		164 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	25 anos
19	05 mai 2026	R\$ 2.054,00		220 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	20 anos
20	05 mai 2026	R\$ 2.054,00		214 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	18 anos
21	05 mai 2026	R\$ 2.120,00		352 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	15 anos

## 15 Localização dos Dados Comparativos e Avaliando



## 16 Relatório Fotográfico dos Dados

Abaixo, mostram-se as fotografias de identificação dos dados habilitados para cálculo no modelo estatístico:

### Foto de Identificação

### Informações do Imóvel



#### DADO 2

Longitude: 46° 58' 45,01" O  
Latitude: 22° 56' 24,05" S

Unidade: COD: 2840458686

Rua Antônio Zanelatto, 170

Cidade: Valinhos



#### DADO 3

Longitude: 46° 59' 59,05" O  
Latitude: 22° 56' 35,05" S

Unidade: COD: CA115797

Rua José Carlos Ferrari, 382

Cidade: Valinhos



**DADO 4**

Longitude: 46° 59' 59,05" O  
Latitude: 22° 56' 35,05" S

Unidade: COD: CA124609

Rua José Carlos Ferrari, 382

Cidade: Valinhos



**DADO 5**

Longitude: 46° 59' 59,05" O  
Latitude: 22° 56' 35,05" S

Unidade: COD: CA119095

Rua José Carlos Ferrari, 382

Cidade: Valinhos



**DADO 6**

Longitude: 46° 59' 59,05" O  
Latitude: 22° 56' 35,05" S

Unidade: COD: CA119496

Rua José Carlos Ferrari, 382

Cidade: Valinhos



**DADO 8**

Longitude: 47° 00' 39,14" O  
Latitude: 22° 58' 10,41" S

Rua dos Franceses, 476

Cidade: Valinhos



**DADO 9**

Longitude: 47° 00' 34,81" O  
Latitude: 22° 58' 05,36" S

Rua dos Bolivianos, 739

Cidade: Valinhos



**DADO 10**

Longitude: 47° 00' 40,65" O  
Latitude: 22° 58' 18,03" S

Rua dos Portugueses, 169

Cidade: Valinhos



**DADO 11**

Longitude: 47° 00' 38,94" O  
Latitude: 22° 58' 18,25" S

Rua dos Italianos, 350

Cidade: Valinhos



**DADO 12**

Longitude: 47° 00' 36,16" O  
Latitude: 22° 58' 20,59" S

Rua dos Noruegueses, 97

Cidade: Valinhos



**DADO 13**

Longitude: 47° 00' 32,37" O  
Latitude: 22° 58' 27,43" S

Avenida Joaquim Alves Corrêa, 4417

Cidade: Valinhos



**DADO 14**

Longitude: 47° 00' 38,13" O  
Latitude: 22° 58' 27,55" S

Rua dos Argentinos, 42

Cidade: Valinhos



**DADO 15**

Longitude: 47° 00' 42,15" O  
Latitude: 22° 58' 09,98" S

Rua dos Irlandeses, 28

Cidade: Valinhos



**DADO 16**

Longitude: 47° 00' 36,16" O  
Latitude: 22° 58' 20,59" S

Rua dos Noruegueses, 97

Cidade: Valinhos



**DADO 17**

Longitude: 47° 00' 36,59" O  
Latitude: 22° 58' 16,29" S

Rua dos Italianos, 255

Cidade: Valinhos



**DADO 18**

Longitude: 47° 00' 20,27" O  
Latitude: 22° 58' 33,27" S

Avenida Joaquim Alves Corrêa, 4028

Cidade: Valinhos



**DADO 19**

Longitude: 47° 00' 36,89" O  
Latitude: 22° 58' 12,68" S

Rua dos Franceses, 386

Cidade: Valinhos



**DADO 20**

Longitude: 47° 00' 42,15" O  
Latitude: 22° 58' 26,49" S

Rua dos Argentinos, 157

Cidade: Valinhos

**DADO 21**

Longitude: 47° 00' 37,94" O

Latitude: 22° 58' 26,71" S

Rua dos Japoneses, 229

Cidade: Valinhos

**17 Conclusão**

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "Campinas" (Microrregião IBGE pertencente à meso: Campinas). O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Americana, Campinas, Cosmópolis, Elias Fausto, Holambra, Hortolândia, Indaiatuba, Jaguariúna, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara D'Oeste, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

R\$ 1.600.000,00 (UM MILHÃO E SEISCENTOS MIL REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 1.500.000,00 à R\$ 1.720.000,00.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS**

13270-005 - Rua Antonio Carlos, 301, Centro - Valinhos/SP

Divisão da Dívida Ativa - Divisão de Receitas Imobiliárias

**Certidão Positiva de Débitos**

Número 6713 / 2026

Requerente **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A**  
Finalidade  
IdFísico **2103200** Inscrição **5794-08-1-0072-0000**  
Matrícula **Valinhos/SP**  
Proprietário **20161 - Tranquilino Joaquim Sant'anna**  
Endereço **13271-440 - Rua dos Japoneses, 93**  
Bairro **Invernada**  
Quadra **G** Lote **5** Quarteirão **457**  
Loteamento **PARQUE NOVA SUIÇA**

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS, ESTADO DE SÃO PAULO, CERTIFICA, PARA OS DEVIDOS FINS, QUE O CONTRIBUINTE POSSUI DÉBITOS JUNTO À FAZENDA MUNICIPAL, CUJOS VALORES ENCONTRAM-SE DISCRIMINADOS NA DESCRIÇÃO ABAIXO.

<b>Tributo</b>	<b>Exercício</b>	<b>Qtde Parc</b>	<b>Vlr Original</b>	<b>Vlr Corrigido</b>	<b>Ajuizamento</b>
Imposto Predial e Territorial Urbano	2022	12	4630,00	8780,37	

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ **04/08/2026**



**Autenticidade**

**6ccab7ef-3e1b-4778-b3d6-6cdd080d5c33**

Valinhos, 06 de Maio de 2026



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

DIVISÃO DE RECEITAS IMOBILIÁRIAS - DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Número 6714 / 2026

Requerente	<b>Ipiranga Produtos de Petróleo S/A</b>	
Finalidade		
Inscrição	<b>2103200</b>	Setor <b>5794</b>
Proprietário	<b>Tranquilino Joaquim Sant'anna</b>	
Endereço	<b>13271-440 - Rua dos Japoneses, 93</b>	
Bairro	<b>Invernada</b>	
Quadra	<b>G</b>	Lote <b>5</b>
Loteamento	<b>PARQUE NOVA SUIÇA</b>	

Valor Venal Territorial (R\$)	<b>151.601,92</b>
Valor Venal Predial (R\$)	<b>658.136,32</b>
Valor Venal Imóvel (R\$)	<b>809.738,24</b>



Autenticidade

a0868603-63bd-4c7a-9c4f-7ae87128d8b5

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS, CERTIFICA QUE, PARA FINS DE LANÇAMENTO DE IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE ACIMA DESCRITA, FOI ATRIBUIDO O REFERIDO VALOR VENAL, PARA O EXERCÍCIO DE **2026**.  
POR SER A EXPRESSÃO DA VERDADE, DAMOS FÉ E ASSINAMOS A PRESENTE CERTIDÃO.

Valinhos, 06 de Maio de 2026

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS**Secretaria da Fazenda - Departamento de Receitas e Fiscalização  
www.valinhos.sp.gov.br |**Ficha Espelho Cadastro Resumida**FÍSICO **5794-08-1-0072-0000** Inscrição Municipal **2103200** Matrícula Data Alteração **16/07/2021**  
Situação Físico: **Ativo**

## LOCAL DO IMÓVEL

CEP / Logradouro **13271-440 - Rua dos Japoneses, 93**  
Bairro **Invernada**  
Loteamento **PARQUE NOVA SUIÇA** Quadra **G** Lote(s) **5**

## CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área do Terreno **340.00 M<sup>2</sup>** Test. Principal **10.00 M** Testada2 **0,00M** Testada3 **0,00M** Testada4 **0,00M**

## Dimensões

Frente **M** Fundo **M** Direita **M** Esquerda **M**

## CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Tipo da Área	Situação	Ano	Área
<b>Principal</b>	<b>Regularizada</b>		<b>229,70</b>
<b>Dependência</b>	<b>Regularizada</b>		<b>33,00</b>
<b>Principal</b>	<b>Irregular</b>	<b>2018</b>	<b>132,83</b>

## DADOS DOS PROPRIETÁRIOS

CRC	Identificação	Nome	CPF/CNPJ	RG/IE
<b>20161</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Tranquilino Joaquim Sant'anna</b>	<b>204.940.848-04</b>	<b>2.346.439</b>
<b>318954</b>	<b>Compromissário</b>	<b>Ipiranga Produtos de Petróleo S/A</b>	<b>33.337.122/0001-27</b>	

## ENDEREÇO DE ENTREGA

CEP / Logradouro **13271-440 - Rua dos Japoneses, 93**  
Bairro **Pq. Nova Suíça** Cidade **Valinhos** Estado **SP**

## PROJETOS

Processo nº: /	Natureza:
Tipo Projeto:	Responsável:
Data Início:	Data Encerramento:
Habita-se nº:	Data Habita-se:
Tipo Construção:	Area Edificação:

## HISTÓRICO

Histórico	Protocolo	Data	Assunto
Cadastro de Rosa Maria Forte Sant'anna como compromissária do imóvel, mediante apresentação da matrícula desatualizada onde consta o nome da mesma junto com o do marido falecido. PA: 3519/2021.		16/07/2021	Cadastro de Compromissário (DRI/SPMA)

## HISTÓRICO

Histórico	Protocolo	Data	Assunto
(C.67/2023 Receita)	4370 / 2023	15/02/2023	Certidões (SPMA)

15 OUT 2018

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0033409-95

matrícula do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis ficha

33.409

1

Antonio Ilson da Silva Mota  
Oficial Titular

**CADASTRO:** 21032/00, setor 5794, da Municipalidade de Valinhos.

**PRÉDIO RESIDENCIAL** situado à Rua dos Japoneses, nº 93, nesta cidade e Comarca de Valinhos, com a área construída de 262,70m<sup>2</sup> (pavimento térreo residencial com 175,30m<sup>2</sup>; resid. inferior com 54,40m<sup>2</sup>; e edícula com 33,00m<sup>2</sup>), edificado no lote de terreno nº "05", da quadra "G", do loteamento denominado "**PARQUE NOVA SUÍÇA**", com as seguintes medidas, confrontações e área: 10,00m de frente para a Rua 18; à direita (de quem olha de dentro do lote para a Rua) por 34,00m, cofrontando o com o lote "06"; no fundo mede 10,00m, com o lote "16"; e à esquerda, 34,00m, confrontando com o lote "04", com uma área total de 340,00m<sup>2</sup>. (A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do item 55, letra b, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a vista de certidão de ônus expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, prenotada em 28/09/2018 sob nº. 63.553 neste cartório).

**PROPRIETÁRIOS:** TRANQUILINO JOAQUIM SANT'ANA, brasileiro, vendedor, portador da cédula de identidade RG nº 2.346.439 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 204.940.848-04, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com ROSA MARIA FORTE SANT'ANNA, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 3.791.988 SSP/SP, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua José Von Zuben, nº. 40, Vila Santo Antonio. (Título Aquisitivo: R.2/46.316, de 03/11/1986, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, Valinhos, 15 de outubro de 2018. (BPA). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota).

**Av.1/33.409:** À vista de requerimento e dados constantes da escritura pública lavrada nas notas do 1º Tabelionato da Comarca de Campinas - SP, datada de 16 de fevereiro de 2018 (livro 2.647 e fls. 177), apresentada por certidão datada de 18 de maio de 2018, prenotada em 28/09/2018 sob nº 63.553, faço constar que, ROSA MARIA FORTE SANT'ANNA está inscrita no CPF/MF sob nº. 187.799.288-70. Valinhos, 15 de outubro de 2018. (BPA). A Substituta do Oficial: Brigida Abadia Pereira Alves.

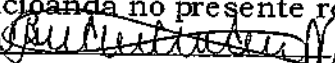
**R.2/33.409:** Os proprietários, TRANQUILINO JOAQUIM SANT'ANA e sua mulher ROSA MARIA FORTE SANT'ANNA, já qualificados, pelo presente registro, lançado de acordo com a escritura pública lavrada nas notas do 1º Tabelionato da Comarca de Campinas - SP, datada de 16 de fevereiro de 2018 (livro 2.647 e fls. 177), apresentada por certidão datada de 18 de maio de 2018, prenotada em 28/09/2018 sob nº 63.553, **TRANSFEREM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** a **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 33.337.122/0001-27, com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ, à Rua Francisco Eugênio, nº. 329, bairro São Cristovão, transferência essa feita a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, para garantia do pagamento de um crédito no valor limite de R\$295.497,31, em cumprimento das obrigações legais e contratuais na forma da presente escritura pública, dívida essa que deverá ser paga pelo prazo de 80 meses, em qualquer caso de atraso os débitos serão atualizados monetariamente pelo IGP-M, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, calculados dia a dia, e demais encargos moratórios, além de multa de 10%, ficando a posse direta do imóvel com os fiduciários, JOAQUIM SANT'ANA e sua mulher ROSA MARIA FORTE SANT'ANNA, já qualificados, e a posse indireta com o fiduciário, IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, nos termos do parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, com todas as demais condições

CONTINUA NO VERSO

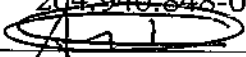
matrícula  
33.409Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveisficha  
1

verso

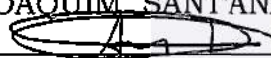
Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0033409-95

constantes da escritura pública mencionada no presente registro. Valinhos, 15 de outubro de 2018. (BPA). A Substituta do Oficial:  (Brígida Abadia Pereira Alves).


**Prenotação nº 97.900, de 24/08/2023.**

**Av.3:** Na conformidade de consulta realizada junto ao site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, e respectiva obtenção da Ordem de Indisponibilidade, expedida aos 07/08/2023 às 14:32:39 (Protocolo de Indisponibilidade nº 202308.0714.02852083-IA-830), emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Poços de Caldas - por Victor Emílio Feital Soares - Processo nº 00101616920225030073), faço constar que, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS**, sobre os direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária objeto do R.2, datado de 15/10/2018 desta matrícula, pertencentes a TRANQUILINO JOAQUIM SANT'ANA, CPF. 204.940.848-04. Valinhos, 25 de agosto de 2023. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E1000000025787323E.

**Prenotação nº 97.860, de 23/08/2023.**

**Av.4:** Na conformidade de consulta realizada junto ao site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, e respectiva obtenção da Ordem de Indisponibilidade, expedida aos 21/08/2023 às 09:41:36 (Protocolo de Indisponibilidade nº 202308.2109.02850737-IA-430), emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí - por Deise de Oliveira Fernandes - Processo nº 00116265020185150096), faço constar que, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS**, sobre os direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária objeto do R.2, datado de 15/10/2018 desta matrícula, pertencentes a TRANQUILINO JOAQUIM SANT'ANA, CPF. 204.940.848-04. Valinhos, 25 de agosto de 2023. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E1000000025787123I.

**Prenotação nº 113.451, de 03/09/2025.**

**Av.5:** Na conformidade de consulta realizada junto ao site do Ofício Eletrônico / ONR - Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, e respectiva obtenção da Indisponibilidade Específica solicitada em 02/09/2025 (16:34:45), Protocolo 202509.0216.04199636-IA-634, Número do Processo - 00116186520215150097, emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Regional - 5ª Vara do Trabalho de Jundiaí-SP, por Edinea Bianchin Basso, faço constar que, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** e direitos pertencentes a TRANQUILINO JOAQUIM SANT ANNA CPF nº 204.940.848-04. Valinhos, 18 de setembro de 2025. (SRMB). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E10000000376368257.

**Prenotação nº 105.307, de 15/08/2024.**

**Av.6:** Nos termos de requerimentos constantes de instrumentos particulares passados na cidade de Campinas/SP, datado de 27/08/2024 e assinado eletronicamente em 01/01/2026, acompanhados de demais documentos, faço constar que, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula FICA CONSOLIDADA, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, em favor da credora, **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, já qualificada, à vista do decurso do prazo sem a purgação da mora objeto do contrato registrado no R.2 desta matrícula, por parte dos devedores fiduciários, tendo sido cumpridas as intimações

CONTINUA NA FICHA Nº 2

matricula

do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

ficha


33.409

2

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0033409-95

requeridas, conforme certidão positiva datada de 14/10/2024, expedida por esta serventia, tendo sido efetuadas as publicações por editais publicados em 14/05/2025, 15/05/2025 e 16/05/2025 e publicações por editais publicados em 01/11/2025, 02/11/2025 e 03/11/2025, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada de 30/10/2025, por esta serventia, pelo valor de R\$774.944,41. Valinhos, 19 de março de 2026. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873310000000411981267.

PARA SIMPLES CONSULTA  
NAO VALE COMO CERTIDAO

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



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  
2620261337001

1. Responsável Técnico

**CRISTIAN CALVI**

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2616177510**

Registro: **5069936460-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.**

CPF/CNPJ: **33.337.122/0001-27**

Endereço: **Avenida República do Chile**

Nº: **330**

Complemento: **BLC 2 SAL 2801 2901 E 3001**

Bairro: **Centro**

Cidade: **Rio de Janeiro**

UF: **RJ**

CEP: **20031-170**

Contrato:

Celebrado em: **29/04/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **6850,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada do Oratório**

Nº: **1100**

Complemento: **Posto 149**

Bairro: **Jardim Sônia Maria**

Cidade: **Mauá**

UF: **SP**

CEP: **09380-240**

Data de Início: **29/04/2026**

Previsão de Término: **07/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

Endereço: **Rua dos Japoneses**

Nº: **93**

Complemento: **Casa**

Bairro: **Parque Nova Suíça**

Cidade: **Valinhos**

UF: **SP**

CEP: **13271-440**

Data de Início: **29/04/2026**

Previsão de Término: **06/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

Endereço: **Avenida Luís Stamatis**

Nº: **220**

Complemento: **Posto**

Bairro: **Vila Constança**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **02260-000**

Data de Início: **29/04/2026**

Previsão de Término: **08/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
<b>Elaboração</b>					
<b>1</b>	<b>Avaliação</b>	<b>de imóveis</b>	<b>para fins comerciais</b>	<b>55,00000</b>	<b>homem hora</b>

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

**5. Observações**

#1037 - Avaliação de Imóvel. Valinhos-SP - AUTO POSTO PRATENSE LTDA  
#1041 - Avaliação de Imóvel. São Paulo-SP - A P EDU LTDA (imóvel 69)  
#1039 - Avaliação de Imóvel. Santo André-SP - CENTRO AUTOMOTIVO PAINEIRAS LTDA (imóvel 149)

**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**

Nenhuma

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

CRISTIAN CALVI - CPF: 918.785.270-53

Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. - CPF/CNPJ: 33.337.122/0001-27

**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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.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](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

Valor ART R\$ **108,39**Registrada em: **06/05/2026**Valor Pago R\$ **108,39**Nosso Numero: **2620261337001**

Versão do sistema

Impresso em: **06/05/2026 09:23:54**Autenticação de ART  
2620261337001