



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA JUDICIAL
ÚNICA DA COMARCA DE ITABERÁ - SP**



AUTOS Nº 0000337-76.2023.8.26.0262

ANDRES ROSTELLATO SANTOS, engenheiro civil e de segurança do trabalho, regularmente inscrito no CREA/SP sob o nº 5070012581, especialista em georreferenciamento de imóveis rurais sob o código de credenciamento INCRA HBOT, perito nomeado nos autos de **DISSOLUÇÃO**, ajuizado pelo Senhor **JOSÉ PAULO FRANCISCO**, em face da Senhora **ADA ALICE DIVINO**, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, após realizado o trabalho de Avaliação Técnica do imóvel urbano de posse, situado no município de Itaberá/SP e dando por encerrado os estudos, diligências, vistorias e levantado todos os elementos que se fizeram necessários; apresenta as conclusões a que chegou consubstanciado no presente **Lauda Técnico de Avaliação**.

Itaberá / SP, 26 de outubro de 2024.

Assinado digitalmente

ANDRES ROSTELLATO SANTOS

CREA/SP 5070012581

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Especialista em Georreferenciamento

INCRA HBOT

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 – Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

1/30



LAUDO

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
1.1.	DOCUMENTOS E LICENÇAS	3
1.2.	LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS	3
1.3.	EXCLUSÕES.....	4
2.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	4
3.	FINALIDADE DO LAUDO	4
4.	OBJETIVO	4
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
6.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
7.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
8.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	8
8.1.	GENERALIDADES.....	8
8.2.	MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
8.3.	MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	9
8.4.	MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO.....	9
9.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO .	9
10.	PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS	19
11.	QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR.....	19
12.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	20
13.	CONCLUSÃO.....	29
14.	ENCERRAMENTO.....	30



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para a realização do presente Laudo Técnico foram considerados por este signatário:

1.1. DOCUMENTOS E LICENÇAS

- Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial – Fl. 26 a 28 Autos em epígrafe.
- Software SisDEA Home versão 1.61.2 – Licença de Uso nº 09127028.
- Software Métrica Topo - Compilação 58.42.24 – Licença nº REVKG-2F1UU-W23J9.
- Target Normas Técnicas ABNT – Assinatura Anual adquirida em 11/12/2023 NFS-e 00322354 Prefeitura Municipal de São Paulo/SP.
- App para IOS Gps Map Câmera Lite - Licença de Pedido nº MX9LY07W7H.
- Microsoft Office 365 – Licença 7W2MX-*****-*****-63X7Z.
- Aparelho Drone Phantom 4 Pro (WM331A) nº de Série 17132426 cadastrado junto a ANAC sob o nº PP-839053495 em nome de Andres Rostellato Santos.

1.2. LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS

- NBR 14.653 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais.
- NBR 14.653 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos.
- NBR 12.721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento.
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.
- Livro Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações – Eng. Sergio Antonio Abunahman.
- Lei nº 6.766 de 1.979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.



1.3. EXCLUSÕES

Por razões que muito suplantam o escopo dos trabalhos deste signatário, cabe consignar que o presente Laudo Técnico não irá considerar eventuais ônus, encargos e/ou gravames atípicos não relatados anteriormente, especialmente os que versam sobre passivos ambientais que implicam em prospecções e análises que em muito suplantam o escopo dos trabalhos.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nos termos da alínea (a) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que a produção do referido Laudo Técnico de Avaliação foi deferida pelo Exmo. Sr. Juiz de Direito da Comarca de Itaberá Dr. Fábio Aparecido Tironi mediante r. Decisão exarada as fls. 35 dos autos em epígrafe.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Nos termos da alínea (b) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que a produção do referido Laudo Técnico de Avaliação tem a finalidade de apurar o valor do aluguel a ser dado em contrapartida pela locação mensal do imóvel (R\$ - reais / mês).

4. OBJETIVO

Nos termos da alínea (c) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que, visando conferir a higidez necessária ao deslinde do feito bem como o justo valor do imóvel para locação, o presente Laudo Técnico tem o objetivo de apontar o valor do aluguel a ser dado em contrapartida pela locação mensal do imóvel (R\$ - reais / mês).

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nos termos da alínea (d) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que, para elaboração deste Laudo Pericial tornou-se indispensável consignar alguns detalhes importantes sob a edificação, os quais impactam diretamente no processo avaliatório.



Vistoriando o entorno do imóvel, denota-se que se trata de um bairro consolidado de tal sorte que as edificações adjacentes guardam características simples, remontando a um núcleo urbano de caráter social. As casas possuem um padrão predominantemente de médio abaixo. É comum encontrar edificações com alternativas construtivas mais baratas, como telhas de fibrocimento ao invés de telhas cerâmicas, ou mesmo com o reboco externo por fazer deixando os tijolos a mostra. Não obstante, as estreitas vias deixam a clara sensação de que o bairro não fora projetado. Por fim, constatou-se que o núcleo urbano está passando por um projeto de regularização fundiária de caráter social capitaneado pela fundação ITESP.

Com relação ao imóvel avaliando, este se mostra homogêneo ao seu entorno, pois muito embora sua área construída seja de elevado patamar atingindo facilmente os 160,00 metros quadrados de construção, há de se trazer em comento a precariedade do acabamento interno e externo, sendo inviável deixar tal constatação de fora da avaliação.

Posto isso, mediante expertise deste perito, o imóvel avaliando (paradigma) é classificado como padrão de acabamento **2-ruim**, numa escala de 1 a 5 onde 1 corresponde a inexistente, 2 corresponde a ruim, 3 corresponde a médio, 4 corresponde a bom e 5 corresponde a excelente.

Com relação ao entorno, mediante expertise deste perito, o padrão do entorno é classificado em **1-baixo**, numa escala de 1 a 4 onde 1 corresponde a baixo, 2 corresponde a médio, 3 corresponde a boa e 4 corresponde a excelente.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Nos termos da alínea (e) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que, a vistoria foi agendada através da petição de fl. 51 e 65, cujo objetivo está resumidamente descrito a seguir:

Vistoria 1 – 07 de novembro de 2.023 às 13:00 horas da manhã: Vistoria adiada devido a problemas de saúde.



Participantes:

Eng. Civil Perito **Andres Rostellato Santos**, CREA/SP nº 5070012581;
 Advogado Dr. **Reginaldo Nogueira**, OAB/SP nº 322.026;
 Parte Sr. **José Paulo Francisco**.

Vistoria 2 – 04 de abril de 2.024 às 09:00 horas da manhã: Reconhecimento do local, verificação geral do imóvel e de sua circunvizinhança, pesquisa local e imobiliária ver Anexo 1, levantamento de informações/evidências, registros fotográficos, entre outros.

Participantes:

Eng. Civil Perito **Andres Rostellato Santos**, CREA/SP nº 5070012581;
 Advogado Dr. **Reginaldo Nogueira**, OAB/SP nº 322.026;
 Parte Sr. **José Paulo Francisco**;
 Parte Sra. **Ada Alice Divino**.

Conforme verificado no local o imóvel objeto da vistoria foi edificado sobre um terreno com topografia acidentada, de modo que se presume ter havido corte no terreno primitivo, haja vista que todo o térreo do imóvel está defronte a um muro de arrimo que sustenta o pavimento superior do imóvel.

O imóvel é urbano; a região é composta predominantemente por residências unifamiliares, ou seja, loteamentos e seus equipamentos urbanos.

A infraestrutura local num entorno primário pode ser considerada regular, com a presença, entre outros equipamentos e serviços, de:

X	Abastecimento de água	X	Esgoto sanitário		Galeria pluvial
X	Vias pavimentadas		Shooping Center	X	Energia Elétrica
X	Coleta de Lixo	X	Iluminação Pública	X	Telefone
	Transporte Público		Posto Policial / Bombeiros	X	Correios
	Parques / Praças	X	Atendimento Médico	X	Escolas

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 – Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109



À fl. 13 dos autos consta a descrição do imóvel que pode ser extraída e descrita da seguinte forma:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Os VENDEDORES são detentores da posse, livre de ônus de qualquer natureza, de um imóvel residencial, de alvenaria e seu respectivo terreno localizado na Rua Santa Catarina, nº 380, Vila Dom Silvio, em Itaberá, estado de São Paulo, cujo terreno contém as seguintes divisas e confrontações: pela frente, na extensão de 11,10 metros, confronta com a Rua Santa Catarina; nos fundos, na extensão de 9,10 metros, confronta com Paulo Elias Pinto; do lado direito, de quem de frente olha para o terreno, na extensão de 24,00 metros, confronta com a Igreja Quadrangular e, finalmente, de outro lado, na extensão de 24,00 metros confronta com Vanilda Braz Oliveira. A posse vem sendo feita a mais de 10 (dez) anos, sempre de maneira pacífica, sem nenhuma contestação. Melhores descrições encontram-se contidas em documentos arquivados junto a Prefeitura Municipal de Itaberá.

Imagem 1: Trecho extraído da fl. 26 dos autos em epígrafe.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário no município de Itaberá-SP e região passa por uma transformação nos últimos anos. Com o advento da Lei nº 13.465/2.017 diversos núcleos urbanos informais seguem sendo regularizados, seja pela municipalidade (Milton Couto, Guanxuma, Cema e Deia Couto) seja pelos legitimados interessados (Toriba do Sul). Noutro norte, loteamentos dotados de distinta infraestrutura se estabeleceram no município (Jardins Espanha II e Canadá). A constante procura por regularização associada a oferta de novos loteamentos demonstra a tendência de ruptura na procura por imóveis com avançado estado de vida útil, migrando para a procura de imóveis novos ou recentemente construídos. Durante as pesquisas, depreendeu-se que a oferta de imóveis à venda é superior à oferta de imóveis para fins de locação o que embasa o entendimento de que a oferta de imóveis semelhantes ao avaliando é baixa tendendo a escassez. As ofertas são predominantemente oriundas dos próprios proprietários não havendo imobiliária física estabelecida em Itaberá, sendo cultural no município a adoção de placas e letreiros em frente dos imóveis anunciando a oferta. Deste modo, optou-se por avaliar o imóvel para fins de comercialização e posteriormente aplicar o fator de fruição de 0,5% usualmente praticado no mercado em casos de distrato contratual para estimar o ressarcimento quando esteve disponibilizada a unidade imobiliária a outrem.

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 – Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109



8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Nos termos da alínea (g) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que para confecção do presente Laudo Técnico de Avaliação foi adotado o **Método comparativo direto de dados de mercado**.

8.1. GENERALIDADES

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 8.2, 8.3 e 8.4, respectivamente.

8.2. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

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

Método involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características



do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

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

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

8.3. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método comparativo direto de custo: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da quantificação de custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8.4. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Nos termos da alínea (h) item 10.1 da NBR 14.653-2 apresento abaixo os graus de fundamentação e precisão obtidos no presente Laudo Técnico de Avaliação.

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 – Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

9/30



Observando os termos da alínea (k) item 10.1 da NBR 14.653-2, apresento de também o tratamento dos dados e a identificação do resultado.

9.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

9.1.1. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis 2005”, do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2-2011, e das normas do IVSC- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação estivesse correta e devidamente regularizada e que o imóvel objeto da perícia estaria livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos ou presentes nos autos; as observações “*in loco*” foram feitas sem instrumentos de medição; e, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Para determinação do valor de avaliação do imóvel, aqui apresentados, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o “SisDea Home versão 1.61.2 – Licença de Uso nº 09127028”. Efetuei uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado local e regional para o tipo do imóvel avaliado.

9.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Partindo para o início dos trabalhos se mostrou necessário a realização de um tratamento prévio de parte das amostras. O item 9.2.1.3 da NBR nº 14.653-2 prevê que:

“9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).”

Dado que as amostras se tratam de ofertas de mercado é comum que recaiam sobre elas uma superestimativa de preços dada a empolgação do mercado na oferta. Para homogeneizar os preços, aplicou-se um fator 0,9 para todas as amostras em que se trate de ofertas.

Elemento	Valor unitário (R\$/m²)	Área total do imóvel	Fator Fonte	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)
1	1.356,48	147,44	0,90	1220,84
2	857,63	209,88	0,90	771,87
3	885,42	192,00	0,90	796,88
4	587,61	340,36	0,90	528,85
5	815,82	306,44	0,90	734,24
6	440,00	250,00	0,90	396,00
7	440,00	250,00	0,90	396,00
8	430,39	302,05	0,90	387,35
9	226,73	88,21	0,90	204,06
10	557,90	125,47	0,90	502,11
11	1.440,00	125,00	0,90	1296,00
12	1.066,67	187,50	0,90	960,00
13	980,39	153,00	0,90	882,35
14	1.696,91	76,61	0,90	1527,22
15	359,20	264,48	0,90	323,28
16	426,67	375,00	0,90	384,00
17	480,00	125,00	0,90	432,00



9.1.3. PESQUISA DE VALORES – METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA – IMÓVEL PARADIGMA

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e efetuado os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, deu-se início a avaliação buscando o valor do m² de lote para a região.

Nos termos da alínea (j) item 10.1 da NBR 14.653-2, consigno que mediante os elementos empregados e dentro do *método comparativo direto de dados de mercado* com tratamento dos dados por *inferência estatística*, foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

- Área do Imóvel em metro quadrado, variável quantitativa negativa
- Padrão do bairro, variável qualitativa positiva;
- Estado de conservação, variável qualitativa positiva;
- VU Valor unitário de área (R\$/ha), variável dependente;

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$1/PU = -0,002191306836 + 0,0001117723904 * \text{Área total}^{1/2} + 0,0009997045478 / \text{Padrão do Bairro}^{1/2} + 0,002068926464 / \text{Estado de Conservação}^{1/2}$$

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizadas. O coeficiente de correlação múltipla $R = 0,9898927$ indica uma correlação “fortíssima” entre a variável dependente e as variáveis independentes. A equação de regressão obtida explica 97,98% da variação do valor em relação a variável dependente



(coeficiente de determinação 0,9798876), restando 2,02 % não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) previsto na Norma, anteriormente referida. Como era desejável, a correlação parcial da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas é boa, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas. Os diversos valores de “yi” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “yi” pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, todos estes foram coletados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Determinação do Valor de Venda da Área (Vv)

$$Vv = A \times Vu$$

Sendo que:

A = área (paradigma)

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 231,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 456,82/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 105.525,28$$

Exatamente R\$ 105.525,28 (cento e cinco mil quinhentos e vinte e cinco reais e vinte e oito centavos), para o mês de Outubro de 2.024.

$$\text{Valor Mínimo (- 15\%)} = \text{R\$ } 388,30/\text{m}^2 = \text{R\$ } 89.697,30$$

$$\text{Valor Médio (+ 15\%)} = \text{R\$ } 525,34/\text{m}^2 = \text{R\$ } 121.353,54$$

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m²)	Valor Mínimo (- 5,23%) R\$/m²	Valor Médio 0% (R\$/m²)	Valor Máximo (+ 5,83%) R\$/m²
1,00	432,95	456,82	483,47
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m²
1,00	388,30	456,82	525,34
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m²)	Valor Mínimo (- 15 %) R\$	Valor Médio 0% (R\$)	Valor Máximo (+ 15 %) R\$
231,00	89.697,30	105.525,28	121.353,54
Valor adotado: R\$ 105.525,28 (cento e cinco mil quinhentos e vinte e cinco reais e vinte e oito centavos), para o mês de outubro de 2.024.			

9.1.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto no presente laudo e atendendo à tabela 1 e 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no **Grau I de Fundamentação**. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 5,23% mínimo e 5,83% máximo. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no **Grau III de Precisão**.

9.1.5. NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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
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	10%	20%	30%	3

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 – Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

15/30

	significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
				TOTAL	15

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

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

9.2. DETERMINAÇÃO DA FRUIÇÃO – ALUGUEL

Conforme já convencionado no item 8.1 do presente Laudo Pericial, em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Nesta toada, como também já esmiuçado no item 7 do presente Laudo Pericial, o mercado de Itaberá-SP se mostra com pouquíssimas ou nenhuma oferta de imóveis para fins locatícios o que tornou inviável a aplicação do Método Comparativo Direto

de Dados de Mercado tomando como variável dependente o valor do aluguel em R\$/mês.

Assim sendo, ante a situação atípica este expert justifica que alternativamente aos métodos propostos em norma, adotará o índice previsto na Lei nº 13.785 de 2.018 para atribuir o índice de 0,5% (cinco décimos por cento) para fins de fruição do imóvel quando da disponibilização da unidade imobiliária a outrem, sendo esta a alíquota usual no mercado e prevista em lei.

Aplicando:

*Valor de fruição (aluguel) = valor de mercado do imóvel * taxa de fruição*

Valor de fruição (aluguel)

*= valor de mercado do imóvel * 0,5% (cinco décimos por cento)*

$$\text{Valor de fruição (aluguel)} = R\$ 105.525,28 * \left(\frac{5}{10} / 100 \right)$$

$$\text{Valor de fruição (aluguel)} = R\$ 105.525,28 * 0,005$$

$$\text{Valor de fruição (aluguel)} = R\$ 527,63$$

Aplicando o valor de arredondamento previsto no item 6.8.1 da NBR 14.653 parte 1, dentro do intervalo entre 0% e 1%, se obtém o seguinte resultado:

$$\text{Valor de fruição (aluguel)} = \mathbf{R\$ 530,00}$$

9.3. RETROAÇÃO DOS VALORES DE ALUGUEL

Na r. Sentença prolatada nos autos nº 1000547-18.2020.8.26.0262, restou determinado pelo então Exmo. Sr. Juiz de Direito da Comarca de Itaberá Dr. Fábio Aparecido Tironi que a parte ré daqueles autos indenizasse o autor pelo uso exclusivo de imóvel comum em 50% do valor locativo do bem, sendo o aluguel devido desde a citação, ocorrida em 07/11/2020.



Pois bem, tendo em conta que o valor do aluguel para o mês de outubro de 2.024 é R\$ 530,00 (quinhentos e trinta reais), se faz necessário corrigir os valores retroagindo os anos.

Para que seja possível determinar o montante ao longo dos anos este expert adotará o índice usualmente empregado no mercado imobiliário, o IGP-M Índice Geral de Preços – Mercado.

Para efeito de cálculo, consigna que o marco inicial do aluguel é 07 de novembro de 2.020, assim sendo, no mês de novembro de 2.020 foram considerados 23 dias de aluguel.

Consigna que o locatário vive no imóvel por 30 dias e recolhe o aluguel no 31º dia referente aos 30 dias que locou e assim sucessivamente. Consigna ainda que a renovação do aluguel ocorre a cada 12 meses, como prática padrão do mercado. Nestes termos, o contrato se renova todo dia 07 de novembro de cada ano.

Tendo em conta que nos vencimentos hipotéticos do contrato o IGP-M acumulado é:

- Outubro de 2.021 = (+) 21,73%
- Outubro de 2.022 = (+) 6,52%
- Outubro de 2.023 = (-) 4,57%

Chega-se ao seguinte resultado expresso em reais:

Mês	2020	2021	2022	2023	2024
Janeiro	R\$ -	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 530,00
Fevereiro	R\$ -	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 530,00
Março	R\$ -	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 530,00
Abril	R\$ -	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 530,00
Maior	R\$ -	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 530,00
Junho	R\$ -	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 530,00
Julho	R\$ -	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 530,00
Agosto	R\$ -	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 530,00
Setembro	R\$ -	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 530,00
Outubro	R\$ -	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 459,33
Novembro	R\$ 310,88	R\$ 491,81	R\$ 545,79	R\$ 535,65	R\$ -
Dezembro	R\$ 405,50	R\$ 518,08	R\$ 554,22	R\$ 530,00	R\$ -
Sub-total	R\$ 716,38	R\$ 5.064,89	R\$ 6.280,81	R\$ 6.607,85	R\$ 5.229,33

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 – Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

18/30

Ano	Valor (R\$)	
2020	R\$	716,38
2021	R\$	5.064,89
2022	R\$	6.280,81
2023	R\$	6.607,85
2024	R\$	5.229,33
Total	R\$	23.899,27

10. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

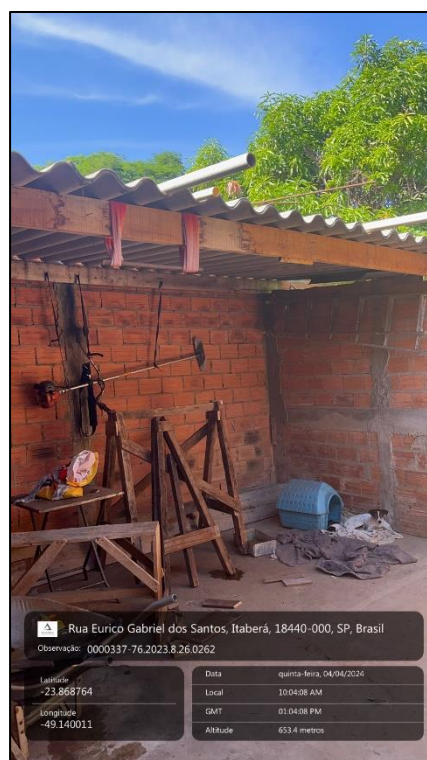
Nos termos da alínea (i) item 10.1 da NBR 14.653-2, esclareço que a planilha dos dados utilizados se encontra sob o anexo 1 do presente Laudo Técnico de Avaliação.

11. QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Nos termos da alínea (l) item 10.1 da NBR 14.653-2, esclareço que o Engenheiro Avaliador responsável técnico pelo presente Laudo Técnico de Avaliação possui a qualificação legal:

Andres Rostellato Santos, brasileiro, casado, engenheiro civil e de segurança do trabalho, regularmente inscrito no CREA/SP sob o nº 5070012581, especialista em georreferenciamento de imóveis rurais sob o código de credenciamento INCRA HBOT, portador do RG nº 40.124.337-0, inscrito junto ao CPF/MF nº 404.258.828-02, fone (15) 9 9848 8878, e-mail: pericia@rostellatoengenharia.com, endereço comercial: Rua XV de Novembro nº 74 – Centro Itararé SP CEP 18.460-007; e endereço para correspondência a: Rua Amazonas Ribas nº 257 Caixa Postal nº 109, Centro, Itararé, SP CEP 18.460-970.

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO

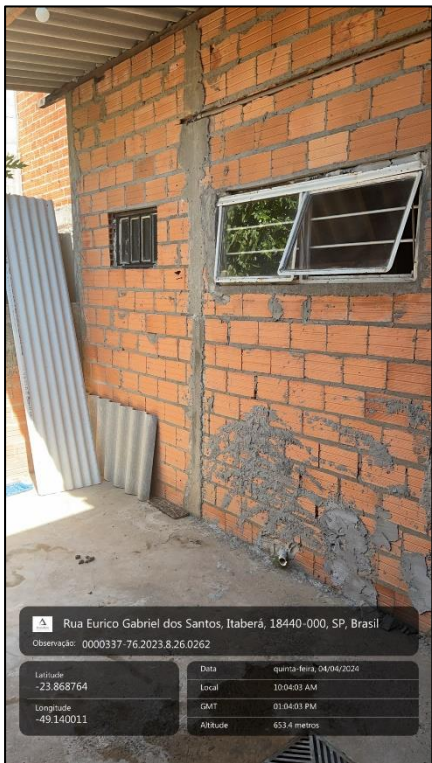
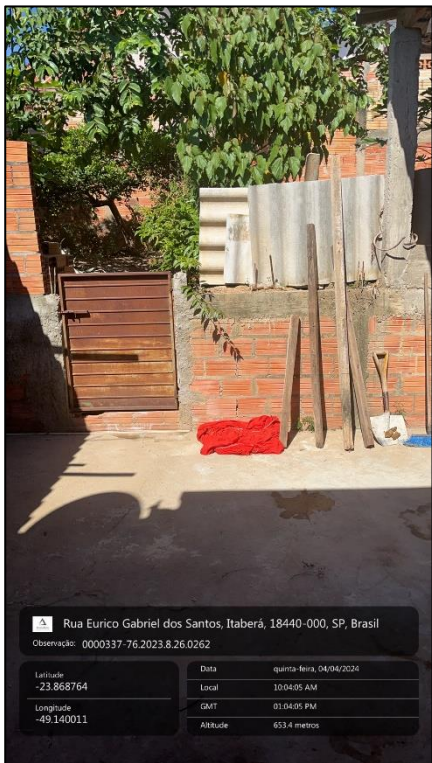


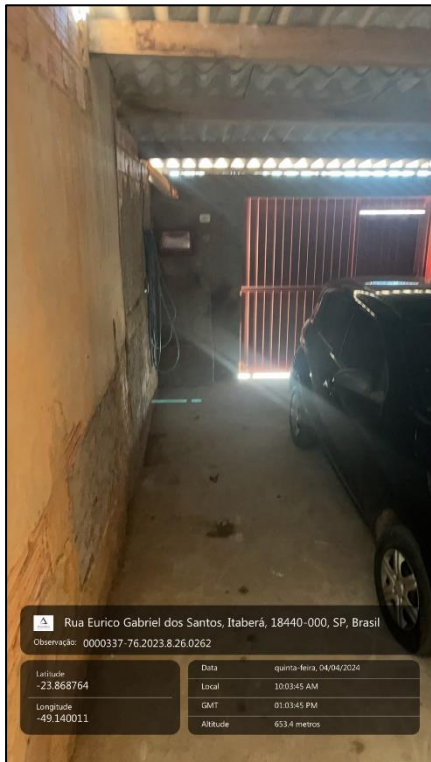
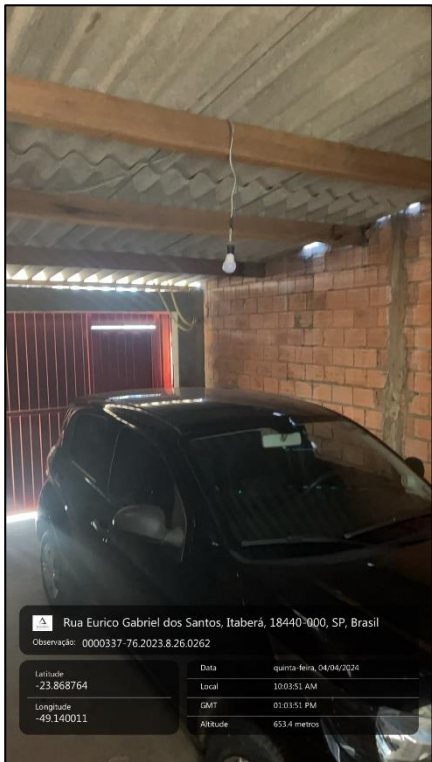
Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 – Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

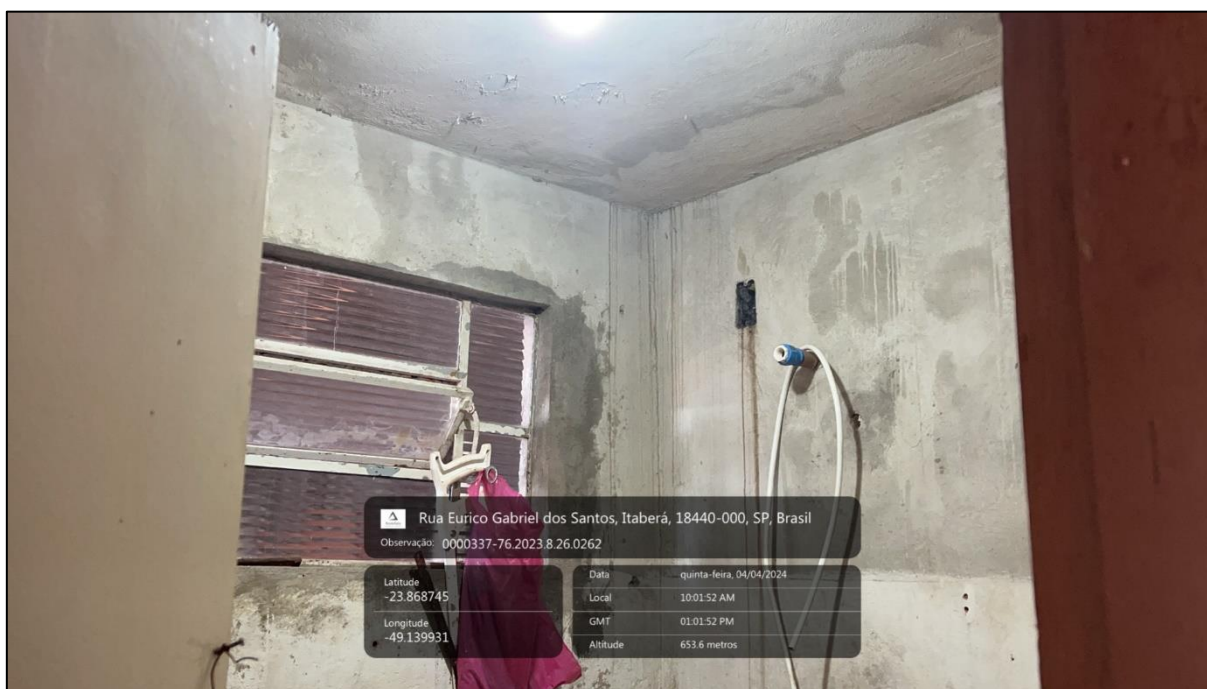
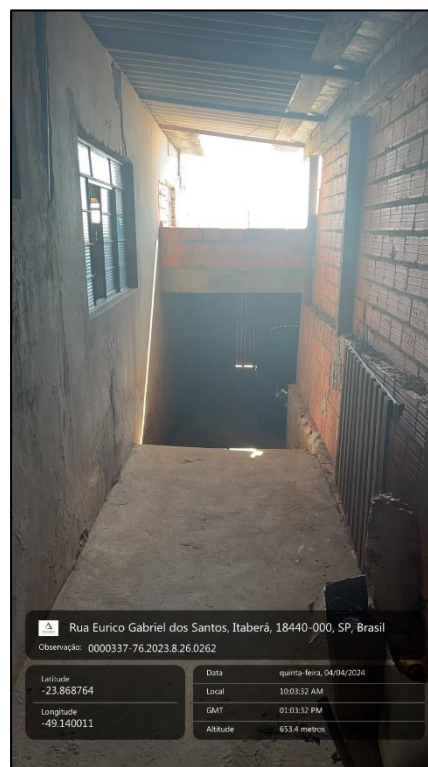
20/30











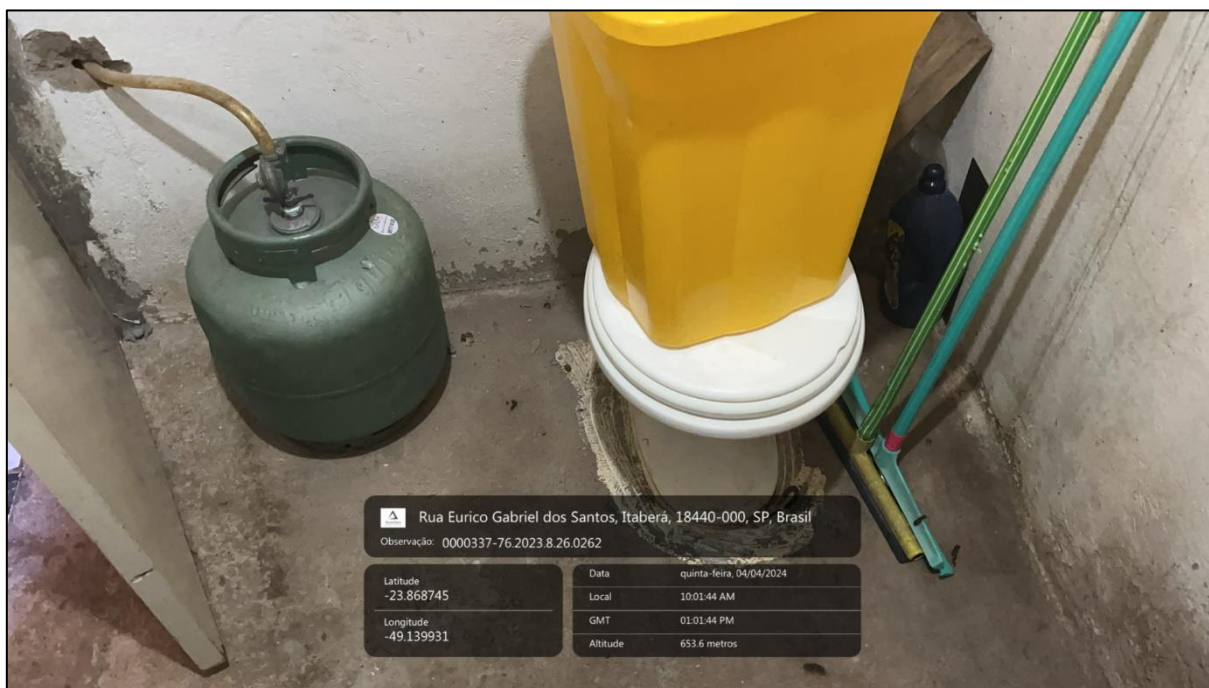


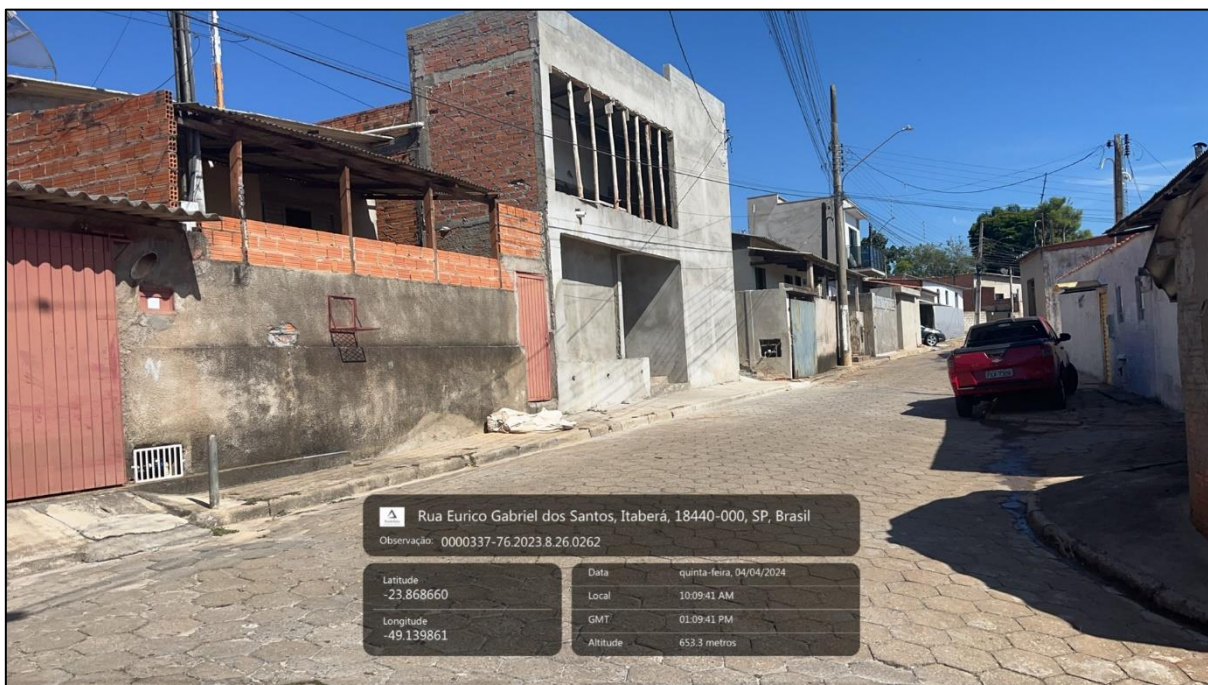
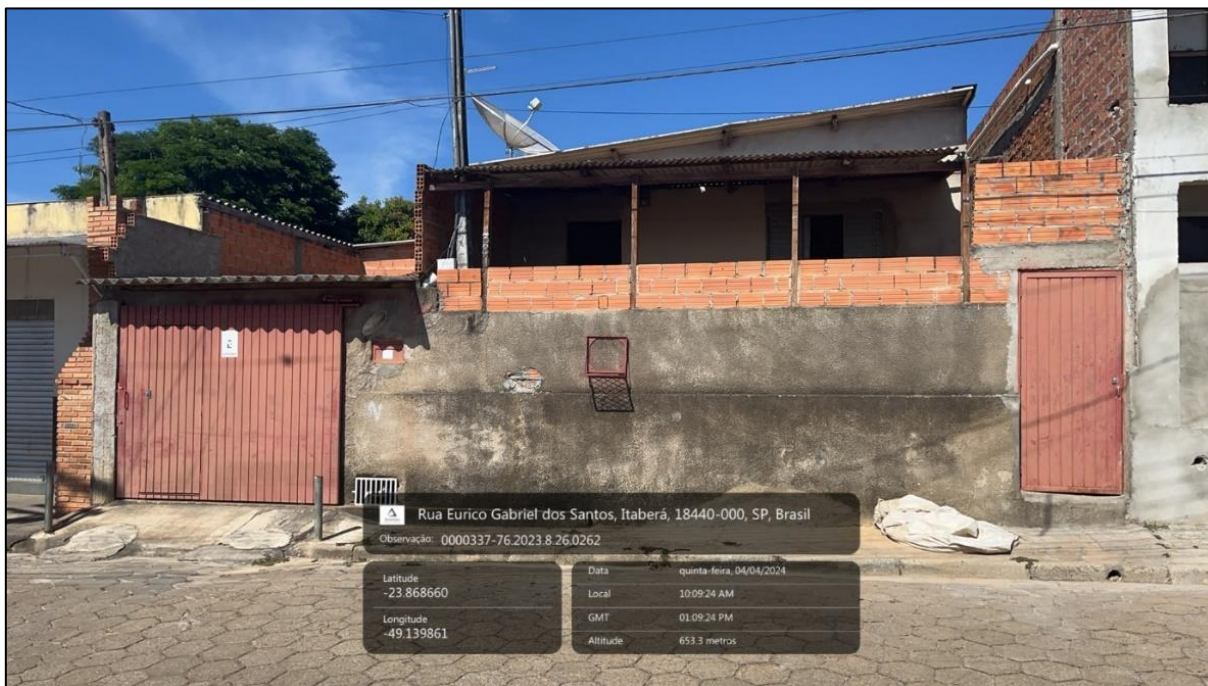
Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 – Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

26/30





Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 – Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

28/30



13. CONCLUSÃO

No presente trabalho pericial, este expert amparado pelas normas técnicas vigentes e boas práticas na engenharia, seguindo critérios técnicos, elaborou vistorias, análises, bem como efetuou a avaliação do valor da terra nua e suas benfeitorias.

Em atendimento alínea (m) item 10.1 da NBR 14.653-2, concluo que o valor de mercado do aluguel do imóvel de posse é:

R\$ 530,00

(Quinhentos e trinta reais)

Outubro de 2.024.

Nos termos da r. Sentença proferida nos autos nº 1000547-18.2020.8.26.0262 concluo que o montante de aluguel acumulado para a **integralidade** do imóvel entre 07/11/2.020 e 26/10/2.024 é:

R\$ 23.899,27

(vinte e três mil oitocentos e noventa e nove reais e vinte e sete centavos)

Novembro de 2.020 a Outubro de 2.024.

Portanto, o valo correspondente a **50% do valor locativo** do bem no período de 07/11/2.020 a 26/10/2.024 é:

R\$ 11.949,63

(onze mil novecentos e quarenta e nove reais e sessenta e três centavos)

Novembro de 2.020 a Outubro de 2.024.



14. ENCERRAMENTO

O signatário deste Laudo Técnico dá por encerrado o seu trabalho que possui 30 (trinta) folhas e 2 (dois) anexos. Esta vai datada e assinada digitalmente.

Faz parte integrante deste trabalho os seguintes anexos:

- Anexo I – Cálculos Estatísticos – Imóvel Paradigma;
- Anexo II – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Itaberá / SP, 26 de outubro de 2024.

Assinado digitalmente
ANDRES ROSTELLATO SANTOS
CREA/SP 5070012581
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Especialista em Georreferenciamento
INCRA HBOT



ANEXO I

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Andres Rostellato Santos
Modelo:	Perícia Autos nº 0000337-76.2023.8.26.0262
Data do modelo:	sábado, 26 de outubro de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	13

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Fonte	Texto		Local de onde foram obtidas as informações.	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Número	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Padrão do Bairro	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável que utiliza da expertise do perito para classificar o padrão dos imóveis quanto a sua localização, sendo: 1 = Baixa 2 = Média 3 = Boa 4 = Excelente	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável que utiliza da expertise do perito para classificar o padrão de acabamento das edificações, sendo: 1 = Inexistente (terreno vazio) 2 = Ruim 3 = Médio 4 = Bom 5 = Ótimo	Sim
PU	Numérica	Dependente	Valot Totoal (R\$) / Área Total (m²)	Sim

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	76,61	375,00	298,39	193,77
Padrão do Bairro	1,00	4,00	3,00	2,85
Estado de Conservação	1,00	4,00	3,00	2,38
PU	384,00	1.527,22	1.143,22	765,59

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9898911 / 0,9897304
Coeficiente de determinação:	0,9798844
Fisher - Snedecor:	146,14
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	146,138
Não Explicada	0,000	9	0,000	
Total	0,000	12		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/PU = -0,002434771632 + 0,0001241898327 * Area total½ + 0,001110802679 / Padrão do Bairro½ + 0,002298798308 / Estado de Conservação½

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$x\frac{1}{2}$	9,27	0,00
Padrão do Bairro	$1/x\frac{1}{2}$	5,35	0,05
Estado de Conservação	$1/x\frac{1}{2}$	13,21	0,00
PU	$1/y$	-10,70	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,04	0,34	0,69
Padrão do Bairro	x2	-0,04	0,00	0,11	0,31
Estado de Conservação	x3	0,34	0,11	0,00	0,86
PU	y	0,69	0,31	0,86	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,84	0,90	0,95
Padrão do Bairro	x2	0,84	0,00	0,84	0,87
Estado de Conservação	x3	0,90	0,84	0,00	0,98
PU	y	0,95	0,87	0,98	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00081900	0,00086400	-0,00004500	-5,4712%	-0,352297	0,00781300
2	0,00129600	0,00129900	-0,00000400	-0,2853%	-0,029055	0,00008000
3	0,00125500	0,00139900	-0,00014400	-11,4613%	-1,130641	0,06233100
6	0,00252500	0,00238300	0,00014200	5,6315%	1,117937	0,16200500
7	0,00252500	0,00238300	0,00014200	5,6315%	1,117937	0,16200500
8	0,00258200	0,00246000	0,00012200	4,7160%	0,957089	1,02555000
10	0,00199200	0,00204100	-0,00004900	-2,4593%	-0,385036	0,02875000
11	0,00077200	0,00083600	-0,00006500	-8,3879%	-0,508781	0,02035800
12	0,00104200	0,00097100	0,00007100	6,8255%	0,558914	0,02690900
13	0,00113300	0,00107000	0,00006300	5,5969%	0,498641	0,01039000
14	0,00065500	0,00062100	0,00003400	5,1962%	0,267467	0,01269000
16	0,00260400	0,00282400	-0,00022000	-8,4552%	-1,730917	1,29686100
17	0,00231500	0,00236300	-0,00004800	-2,0952%	-0,381257	0,13948400

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

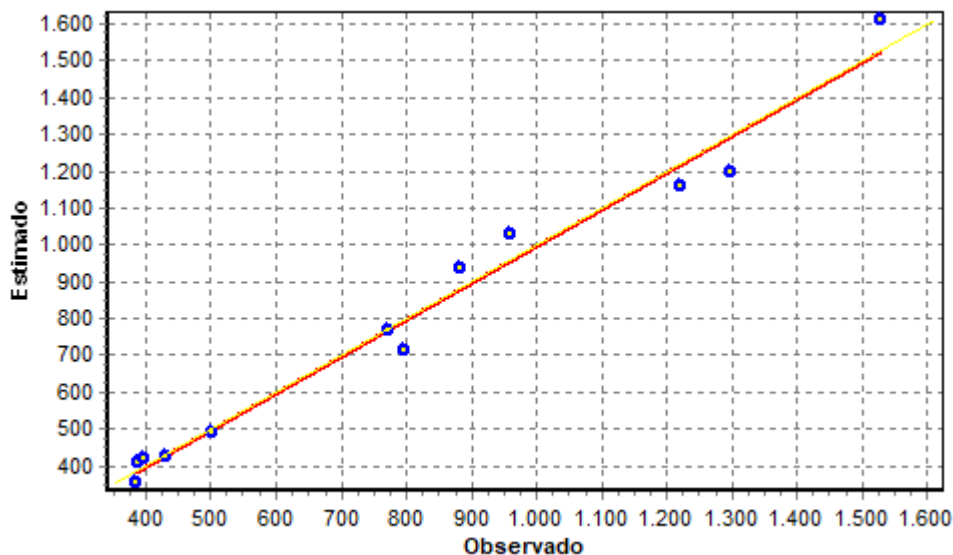
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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
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

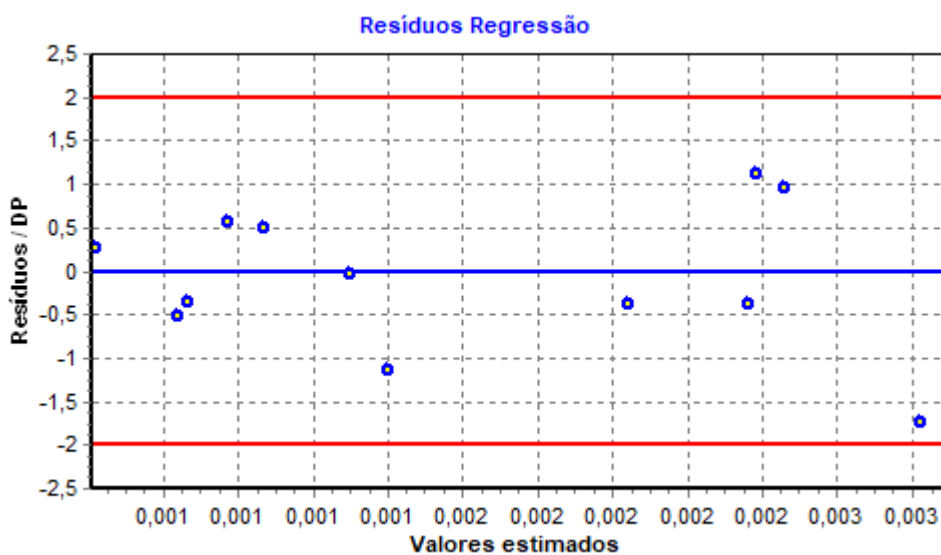
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

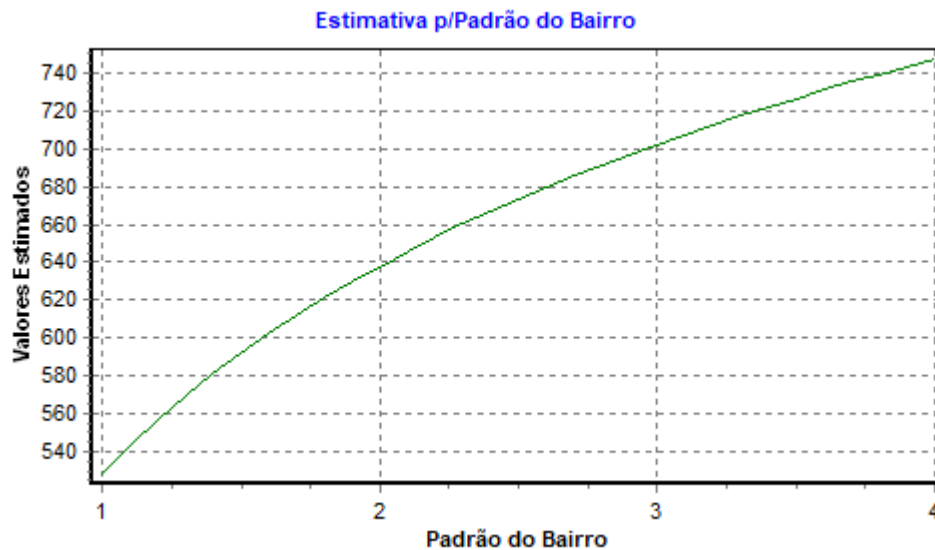
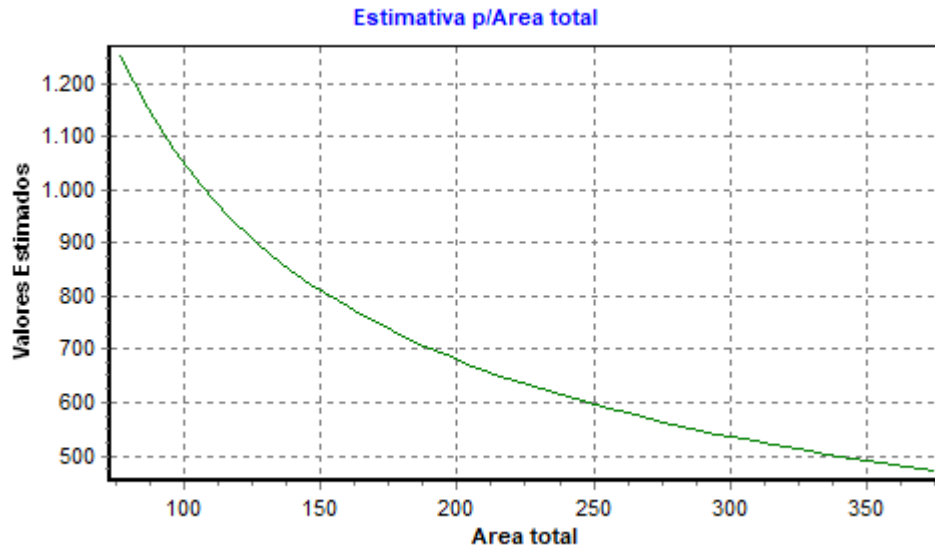


Resíduos da Regressão Linear

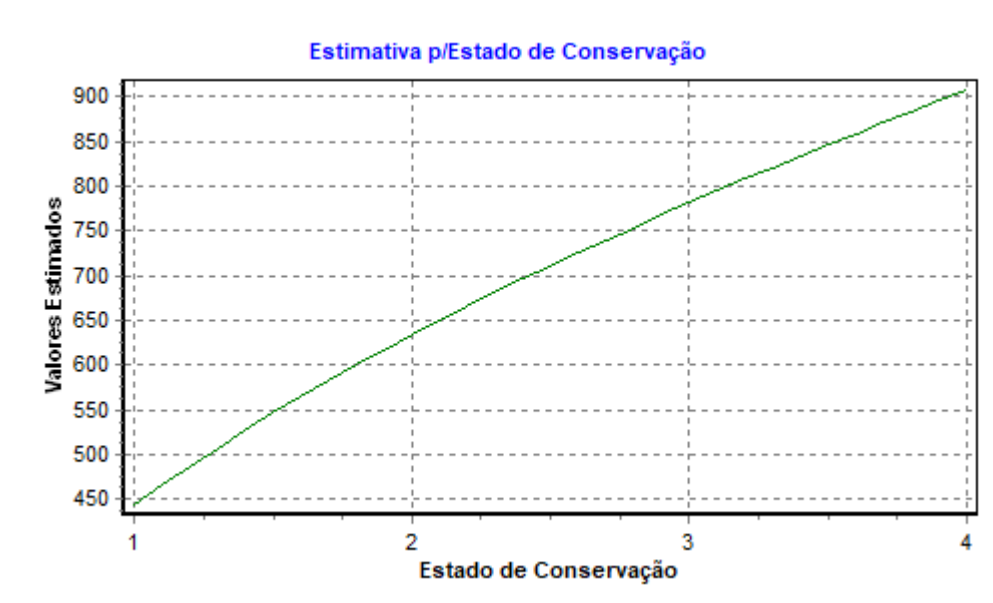


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Fonte	Informante	Endereço	Número
1		Pesquisa própria	Vanda - (15) 99746-0620	Rua Josias Cardoso	548
2		Pesquisa própria	Barbosa	Rua Josias Cardoso	147
3		Pesquisa própria / Whats App	(15) 99702-5518	Rua Francisco Alves Negrão	442
4	*	Pesquisa própria / Whats App	Fabricio - (15) 99741-3427	Rua São João (ao lado direito do 356 para quem de frente olha)	sem número
5	*	Pesquisa própria / Whats App	Amélia - (15) 99816-8732	Rua Taquarituba (ao lado esquerdo do 232 para quem de frente olha)	sem número
6		Pesquisa própria / Whats App	(15) 99796-5959	Rua São José	sem número
7		Pesquisa própria / Whats App	(15) 99796-5959	Rua São José	sem número
8		Pesquisa própria / Whats App	(15) 99141-6146	Rua Joaquim Pedroso	51
9	*	Pesquisa própria	Nelson Tavares	Rua Juvenal Rodrigues Martins (ao lado direito do 140 para quem de frente olha)	sem número
10		Pesquisa própria	José Carlos da Farmácia	Rua Francisco Alves Negrão (ao lado esquerdo do 95 para quem de frente olha)	sem número

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

11		https://espacoimoveisitepeva.com.br/imovel-residencial-itabera-jardim-espanha-5144	Espaço Imóveis	Rua Amaro André da Silva	246
12		https://espacoimoveisitepeva.com.br/imovel-residencial-jardim-espanha-itabera-4978	Espaço Imóveis	Rua XV de Novembro	898
13		https://espacoimoveisitepeva.com.br/imovel-residencial-centro-4943	Espaço Imóveis	Rua 13 de maio	65
14		https://espacoimoveisitepeva.com.br/imovel-residencial-centro-itabera-4928	Espaço Imóveis	Rua Coronel Venancio	418
15	*	https://chirivelimoveis.com.br/imoveis-venda/149-terreno-para-venda-com-264-48m-jardim-espanha-ii-itabera-te149	Chirivel Imóveis	REF.TE149	sem número
16		https://chirivelimoveis.com.br/imoveis-venda/142-terreno-para-venda-jardim-espanha-2-itabera-te142	Chirivel Imóveis	Rua Valencia	sem número
17		https://chirivelimoveis.com.br/imoveis-venda/85-terreno-para-venda-com-125-m	Chirivel Imóveis	Rua XV de Novembro	sem número

ID	Desabilitado	Bairro
1		Centro
2		Jardim São Pedro
3		Jardim São Pedro
4	*	Jardim São Pedro
5	*	Jardim São Pedro
6		Jardim Espanha
7		Jardim Espanha
8		Vila Dom Sílvia
9	*	Vila Dom Sílvia
10		Jardim São Pedro
11		Jardim Espanha
12		Jardim Espanha
13		Centro
14		Centro
15	*	Jardim Espanha II
16		Jardim Espanha II
17		Centro

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Padrão do Bairro	Estado de Conservação	PU
1		147,44	3,00	4,00	1.220,84
2		209,88	2,00	4,00	771,87
3		192,00	2,00	3,00	796,88
4	*	340,36	2,00	1,00	528,85
5	*	306,44	2,00	1,00	734,24
6		250,00	4,00	1,00	396,00
7		250,00	4,00	1,00	396,00
8		302,05	1,00	2,00	387,35
9	*	88,21	1,00	1,00	204,06
10		125,47	2,00	1,00	502,11
11		125,00	4,00	3,00	1.296,00
12		187,50	4,00	4,00	960,00
13		153,00	3,00	3,00	882,35
14		76,61	3,00	3,00	1.527,22
15	*	264,48	4,00	1,00	323,28
16		375,00	4,00	1,00	384,00
17		125,00	1,00	1,00	432,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	432,95	5,23%	
Valor Médio	456,82	-	III
Valor Máximo	483,47	5,83%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Fonte	0000337-76.2023.8.26.0262	-
Informante	0000337-76.2023.8.26.0262	-
Endereço	Rua Santa Catarina	-
Número	380	-
Bairro	Vila Dom Silvio	-
Area total	231,00	Não
Padrão do Bairro	1,00	Não
Estado de Conservação	2,00	Não



ANEXO II



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
2620241874132

1. Responsável Técnico

ANDRES ROSTELLATO SANTOS

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2616463407

Registro: 5070012581-SP

Empresa Contratada: ROSTELLATO ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

Registro: 2497241-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Rua CORONEL JOSÉ PEDRO DE LIMA

Nº: 266

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Itaberá

UF: SP

CEP: 18440-015

Processo Judicial: 0000337-76.2023.8.26.0262 Data de Nomeação: 21/09/2023

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 292,00

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua SANTA CATARINA

Nº: 380

Complemento:

Bairro: VILA DOM SÍLVIO

Cidade: Itaberá

UF: SP

CEP: 18448-048

Data de Início: 07/11/2023

Previsão de Término: 26/10/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	Perícia	de imóveis		1,00000	unidade
Execução					
2	Avaliação	de imóveis	para fins comerciais	231,00000	metro quadrado

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

5. Observações

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

ANDRES ROSTELLATO SANTOS - CPF: 404.258.828-02

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.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
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 26/10/2024

Valor Pago R\$

96,62

Nosso Número: 2620241874132

Versão do sistema

Impresso em: 26/10/2024 14:31:00