



## LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025/006

**MÉTODO UTILIZADO:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO:** Av. João Correa, nº 157,  
Jd. Primavera, Matão/SP

Contratante: Izique Chebabi Advogados Associados

Resp. Técnicos: **Paula Francisca Ferreira da Silva e José Luiz Grieco** – Arquitetos e Urbanistas

Nota: O presente Laudo de Avaliação é composto 46 de páginas, sendo as páginas de Resumos de Valores assinadas digitalmente.

**01. FICHA EXTRATO DA AVALIAÇÃO**

Data: 14/03/2025

Número do laudo	2025/006
Finalidade	Para fins de processo judicial
Objetivo	Compra e Venda
Objeto	URE – Unidade Residencial Unifamiliar
Endereço	Av. João Correa, nº 157 – Jd. Primavera.
Cidade e UF	Matão/ SP
CEP	15997-042
Contratante	Izique Chebabi – Advogados Associados
Área do terreno	253,00 m <sup>2</sup>
Área construída <sup>1</sup>	120,00

<b>Resultado da avaliação Compra e Venda</b>	<b>R\$ 212.920,00</b> (valor de mercado) (Duzentos e doze mil e novecentos e vinte Reais)
--	--

Metodologia aplicada	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Tratamento dos dados	Inferência estatística. (Utilização de Software SISDEA)
Especificação da avaliação	Fundamentação: Grau I Precisão: Grau III
Data da vistoria	NÃO HOUVE VISTORIA – SITUAÇÃO PARADIGMA
Data do laudo	14.03.2025
Nome dos avaliadores	Paula Francisca Ferreira da Silva – Arquiteta e Urbanista José Luiz Grieco – Arquiteto e Urbanista
Informações relevantes	Trata-se de um lote de 253 m <sup>2</sup> , que apresenta uma residência construída e localiza-se no bairro Primavera. Esse loteamento urbano, situado a cerca de 1km do centro da cidade de Matão, caracteriza-se por ser essencialmente residencial, com uma rede de comércios e serviços de características locais. Nas proximidades do bairro há escolas como a EMEI Profa. Maria Amélia Ortiz Gandini, a E.E Prof. Laerte José Tarallo Mendes e a creche Ignês da Silva Coelho. Cabe ressaltar que não foi possível o acesso ao interior do imóvel, uma vez que por conta de ser objeto de processo judicial, houve dificuldades de acesso ao imóvel. Portanto, temos uma situação paradigma para a avaliação do imóvel.

<sup>1</sup> A área construída considerada foi calculada a partir de imagens do Google Earth de 20/04/2024, uma vez que esta área não está averbada na matrícula do imóvel.

# Sumário

<b>01. FICHA EXTRATO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>2</b>
<b>02. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>5</b>
2.1 Contratante	5
2.2 Proprietário	5
2.3 Finalidade da Avaliação	5
2.4 Objetivo da Avaliação	5
2.5 Condições limitantes	5
2.6 Situação paradigma	5
<b>03. OBJETO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>6</b>
3.1 Tipo do bem	6
3.2 Descrição sumária do bem	6
<b>04. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO</b>	<b>6</b>
4.1 Panorama Geral do Município	6
4.2 Localização do imóvel	7
4.3. Vista aérea do imóvel	8
4.4 Infraestrutura urbana	10
4.5 Zoneamento	11
<b>05. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>14</b>
<b>06. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO</b>	<b>14</b>
<b>07. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS</b>	<b>15</b>
<b>08. MODELO</b>	<b>16</b>
<b>09. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>17</b>
<b>10. CAMPO DE ARBÍTRIO DO AVALIADOR</b>	<b>17</b>
<b>11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA</b>	<b>17</b>
<b>12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES</b>	<b>17</b>
<b>13. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS</b>	<b>17</b>
<b>14. ANEXOS</b>	<b>18</b>
14.1 Croqui de localização dos elementos de amostras	18
14.2 Relatório fotográfico dos elementos amostrais	19
14.3 Relatórios do SISDEA – Resultados e Resíduos;	33
14.4 Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do presente laudo	40
14.5 Planilha de especificação	42
14.6 Certidão da matrícula	43

## Índice de Figuras

<i>Figura 1 - Localização do Avaliando pelo Google Maps.</i>	7
<i>Figura 2 - Imagem aérea - avaliando e entorno</i>	8
<i>Figura 3 - Imagem aérea e entorno imediato</i>	9
<i>Figura 4 - Infraestrutura do entorno – av. João Correa voltada para a Av. Francisco Mastropietro</i>	10
<i>Figura 5 - Infraestrutura do entorno – av. João Correa voltada para a Rua Enzo Castelani</i>	10
<i>Figura 6 – Zoneamento</i>	12
<i>Figura 7 – Avaliando e entorno</i>	12
<i>Figura 8 - Quadrilátero de Edificação Compulsória</i>	13
<i>Figura 9 - Indicação de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social)</i>	13
<i>Figura 10 – Vista do imóvel a partir da Av. João Corrêa (imagem do street view de março de 2024).</i>	14
<i>Figura 11 - Localização dos elementos amostrais</i>	18

## 02. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 Contratante

A contratante do laudo de avaliação de imóvel é a Izique Chebabi – Advogados Associados.

### 2.2 Proprietário

Conforme a matrícula de imóvel nº 11.108 do Livro nº 2 de Registro Geral do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Matão/SP, a propriedade do imóvel é a Ideal Empreendimentos e Construções Ltda..

### 2.3 Finalidade da Avaliação

O imóvel está sendo avaliado para fins de processo judicial.

### 2.4 Objetivo da Avaliação

Determinação dos valores de mercado do imóvel para compra e venda.

### 2.5 Condições limitantes

- Os profissionais que elaboraram este laudo não possuem quaisquer interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- Realizamos análises técnicas consideradas por nossa equipe como adequadas, sempre pautadas pela NBR 14.653. No entanto, não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- Este trabalho não tem como objetivo a investigação em documentos e registros da propriedade, nem mesmo inclui a responsabilidade para detectar fraudes nos documentos;
- Não cabe a nossa equipe a responsabilidade de identificar, projetar ou intervir em eventuais deficiências na propriedade avaliada, incluindo os aspectos físicos, financeiros e/ou legais;
- A presente avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus e/ou outros comprometimentos legais, além de considerar a não existência de problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- O presente laudo não considerou máquinas, equipamentos, móveis, utensílios e/ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

### 2.6 Situação paradigma

Cabe ressaltar que não foi possível o acesso ao imóvel, uma vez que por conta de ser objeto de avaliação com fins de processo judicial, houve dificuldades de acesso ao imóvel. Portanto, temos uma situação paradigma para a avaliação do imóvel.

### 03. OBJETO DA AVALIAÇÃO

#### 3.1 Tipo do bem

Unidade Residencial unifamiliar em rua aberta.

#### 3.2 Descrição sumária do bem

Trata-se de um lote de 253 m<sup>2</sup>, que apresenta uma residência construída e localiza-se no bairro Primavera. Esse bairro caracteriza-se por ser essencialmente residencial e estar ao Norte do município, no limite da área urbanizada, a cerca de 1 km do centro da cidade de Matão-SP.

### 04. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO

#### 4.1 Panorama Geral do Município

O município de Matão, localizado no interior do estado de São Paulo, foi fundado em 1898, mas sua história começou antes, com a chegada de migrantes, principalmente italianos, que se estabeleceram na região para a agricultura e pecuária. A cidade se desenvolveu ao longo da Estrada de Ferro Araraquara, que facilitou o escoamento da produção agrícola. No final do século XIX, a região era formada por grandes fazendas e matas fechadas, daí o nome "Matão". O crescimento populacional e econômico levou à emancipação do município, que anteriormente fazia parte de Araraquara.

Em relação à economia, a cidade se consolidou com a produção de café, seguido pela cana-de-açúcar e a citricultura, tornando-se um dos polos do agronegócio paulista. Com o tempo, Matão também se industrializou, atraindo empresas metalúrgicas e do setor têxtil.

Matão é famosa pelo Tapete de Corpus Christi, um dos maiores do Brasil, que atrai turistas e fiéis. Além disso, possui um forte vínculo com a imigração italiana, refletido em festas e costumes locais. Atualmente, Matão mantém uma economia diversificada e um alto índice de qualidade de vida, sendo uma cidade de destaque no interior paulista.

De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), em 2022, a população de Matão era de 79.033 habitantes e a densidade demográfica era de 150,57 habitantes por quilômetro quadrado. Em 2021, conforme o IBGE, o PIB per capita era de R\$ 63.716,37.

O crescimento urbano de Matão está diretamente ligado à sua posição geográfica e ao desenvolvimento da malha rodoviária da região. A cidade expandiu sua infraestrutura e economia com base na conexão facilitada pelas rodovias, que promoveram a indústria, o comércio e a mobilidade da população. Destacam-se três rodovias: rodovia Brigadeiro Faria Lima (SP-326), uma das mais importantes, conecta a grande cidades, como Ribeirão Preto, além de facilitar o escoamento da produção agrícola e industrial; rodovia Washington Luís (SP-310), que embora não passe diretamente por Matão, está próxima e conecta à cidade de São Paulo; rodovia dos Trabalhadores, que realiza uma importante conexão regional, principalmente no fluxo de mão de obra e expansão para municípios vizinhos.

## 4.2 Localização do imóvel

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Av. João Correa, nº 157, no Jardim Ibirapuera, no município de Matão, Estado de São Paulo.

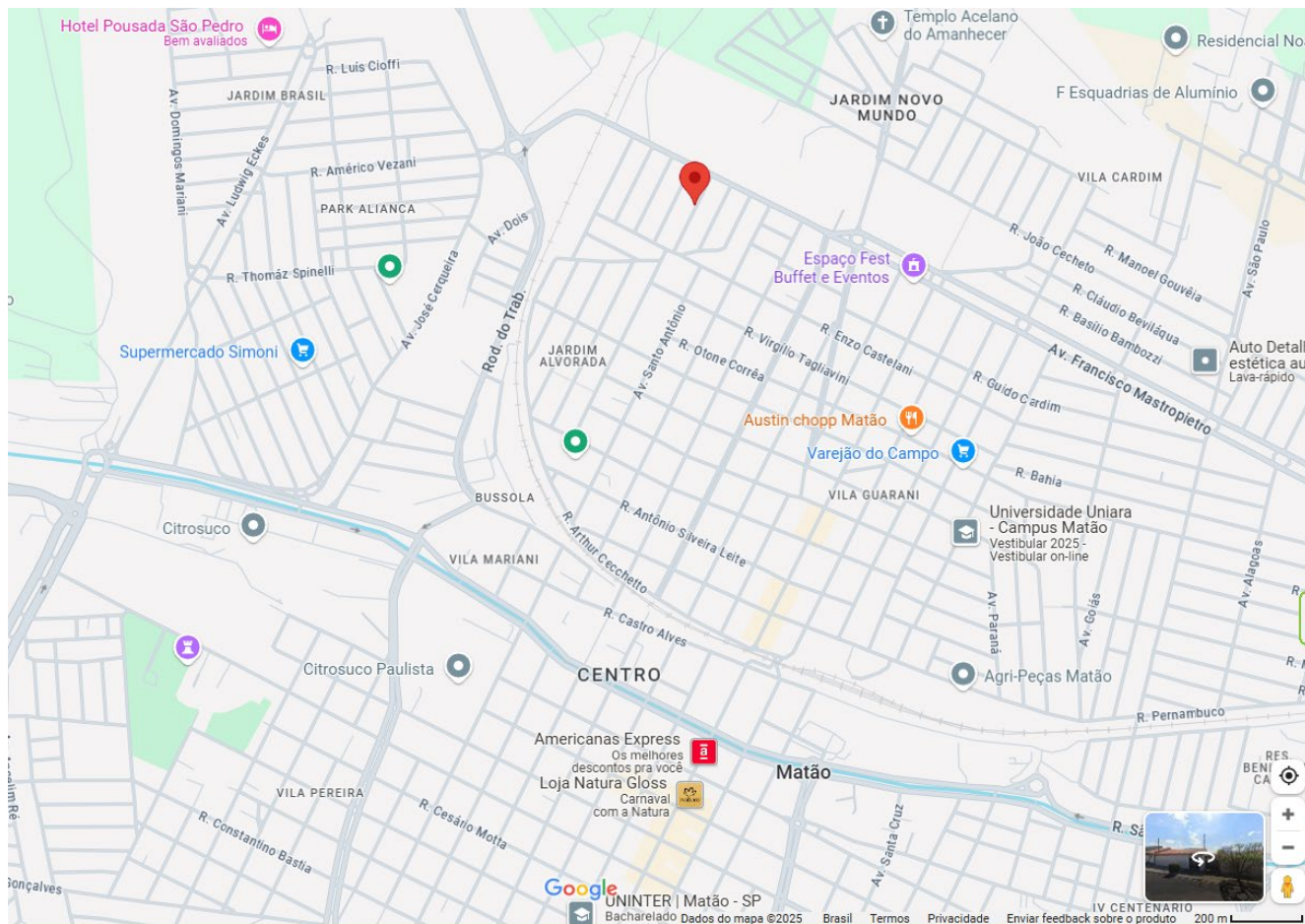


Figura 1 - Localização do Avaliando pelo Google Maps.

A Figura 1 foi gerada a partir do Google Maps, com dados de 2025, na qual pode-se observar o imóvel avaliando, assim como os bairros do entorno: Jardim Novo Mundo, Vila Guarani e Jardim Alvorada. Além disto é possível observar que o imóvel está muito próximo à Av. Francisco Mastropietro, que se conecta à Rodovia dos Trabalhadores, portanto o imóvel é atendido por uma boa rede de infraestrutura viária.

### 4.3. Vista aérea do imóvel

A partir da Figura 2, imagem aérea a seguir, gerada pelo Google Earth, com imagens que datam de 20/04/2024, é possível observar o avaliando e o seu entorno. Tem-se no entorno imediato residências em sua maioria.

Pode-se notar ainda que todas as vias do entorno são asfaltadas e que o loteamento, no qual se encontra o avaliando possui lotes de tamanhos similares e um viário bastante ortogonal, o que indica que o terreno do avaliando está inserido em um loteamento regular. Observa-se ainda, ao norte do Jardim Primavera, uma área de vegetação mais densa, ainda não ocupada, indicando que o bairro encontra-se no limite da área urbanizada.



Figura 2 - Imagem aérea - avaliando e entorno

A partir da Figura 3, outra imagem aérea gerada pelo Google Earth, também com imagens que datam de 20/04/2024, é possível observar que o lote do avaliando situa-se no meio de quadra na Av. João Corrêa e que as ruas paralelas são: a Leste, a Avenida Luís Rodrigues Esteves da e à Oeste a Avenida Vicente João Bernardi.

Pode-se ainda observar na Figura 3, que no lote do avaliando, além da área construída, há duas pequenas árvores em sua calçada.



Figura 3 - Imagem aérea e entorno imediato

Segundo o Sistema de Posicionamento Global, também chamado de GPS, o imóvel possui as seguintes coordenadas geodésicas:

- Latitude: 21°35'12.11"S
- Longitude: 48°21'51.83"O

#### 4.4 Infraestrutura urbana

O bairro onde localiza-se o avaliando possui a seguinte rede de infraestrutura:

- Rede pública de água encanada;
  - Rede pública de esgoto sanitário;
  - Rede pública de energia elétrica domiciliar;
  - Coleta de lixo;
- Rede de transporte público;
  - Rede de iluminação pública;
  - Pavimentação asfáltica.



Figura 4 - Infraestrutura do entorno – av. João Correa voltada para a Av. Francisco Mastropietro



Figura 5 - Infraestrutura do entorno – av. João Correa voltada para a Rua Enzo Castelani

Pode-se observar na Figura 4 (com imagens do street view de março de 2024) a rede de infraestrutura do entorno, os postes de iluminação, a via asfaltada, além de ser uma via bastante arborizada.

#### 4.5 Zoneamento

O avaliando localiza-se na ZONA RESIDENCIAL MISTA (ZRM), de acordo com a Lei Complementar nº 5.184 de 07 de junho de 2018 e com a Lei Complementar nº 6 de 2024, que alteram a Lei Municipal nº 3.800 de 05 de outubro de 2006. A ZONA RESIDENCIAL MISTA (ZRM) representada com a cor magenta no mapa numerado como nº 02, anexo da lei complementar pode ser observado na Figura 6 – Zoneamento, na página 12, do presente laudo. Em relação ao uso do solo, a lei define em seu artigo 46 para esta zona:

a) Permitido o uso Misto Residencial/Comercial: além das residências, permitido o comércio em geral, prestação de serviços, construções de caráter especial destinado ao funcionamento de entidades de classe, sindicais, clubes de serviço, igrejas e templos de qualquer culto, sempre com a observância de que, havendo a implicância de aspectos impactantes, será exigido o EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da presente Lei;

b) As atividades comerciais de restaurantes e lanchonetes poderão obter autorização específica para funcionamento além do horário comercial desde que, em hipótese nenhuma produzam som externo capaz de causar incômodo às áreas residenciais adjacentes, sempre com a observância da exigência do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança nos termos da presente Lei, quando houver implicância de aspectos impactantes;

c) Permitido o uso Misto Residencial/Comercial/Industrial Leve, respeitando-se a vocação ou destinação primária residencial, sempre com a observância da exigência do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança nos termos da presente Lei, quando houver implicância de aspectos impactantes.

Vale considerar a localização do imóvel avaliando próximo ao Córrego do Leão, Córrego São Pedro, Avenida Francisco Mastropietro e as escolas EMEI Profa. Maria Amélia Ortiz Gandini, E.E Prof. Laerte José Tarallo Mendes e a creche Ignês da Silva Coelho. (vide Figura 7, pág. 12).

A Figura 8 - Quadrilátero de Edificação Compulsória (pág. 13) apresenta um quadrilátero onde na margem norte está localizado o imóvel avaliando, trata-se de um perímetro onde pela lei é indicada a edificação compulsória. Sobre esta regulamentação, o inciso VII do artigo 4 relata a instituição da política de promoção da aceleração do adensamento e da utilização dos vazios urbanos, ampliando a área de ocupação e de Edificação e/ou Urbanização Compulsória descrevendo seu perímetro.

A Figura 9 - Indicação de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), na página 13 do presente laudo, demonstra a proximidade do imóvel avaliando com uma área definida como ZEIS (ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL) representada no mapa com hexágonos de cor magenta. Segundo a lei, na ZEIS é permitido lotes com medidas de 8 metros de testada por 20 metros de comprimento.

Considerando a questão da ocupação do solo, o mapa numerado como 11, apresentado como anexo da mesma legislação, indica para a zona onde está localizada o imóvel avaliando (ZRM) o recuo em função do lote de H/6 e área máxima construída AX6. Portanto, o recuo deve ser o valor da altura da edificação dividido por 6 (seis), enquanto a área máxima a ser construída é a área do lote multiplicado por 6.





Figura 8 - Quadrilátero de Edificação Compulsória



Figura 9 - Indicação de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social)

## 05. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é uma casa unifamiliar, que se situa na avenida João Correa, no bairro Primavera na cidade de Matão, estado de São Paulo.

Trata-se de um lote de 253 m<sup>2</sup>, que apresenta uma residência construída com cerca de 120 m<sup>2</sup>. Esse bairro caracteriza-se por ser essencialmente residencial e estar ao Norte do município, no limite da área urbanizada, a cerca de 1 km do centro do município. O bairro apresenta uma rede de comércios e serviços de características locais e nas proximidades do bairro há escolas como a EMEI Profa. Maria Amélia Ortiz Gandini, a E.E Prof. Laerte José Tarallo Mendes e a creche Ignês da Silva Coelho.



Figura 10 – Vista do imóvel a partir da Av. João Corrêa (imagem do street view de março de 2024).

## 06. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

Diante da natureza do bem avaliando e da disponibilidade de elementos, valemos da metodologia abaixo por ser a que melhor explica a tendência de valor nesse mercado:

- **MCDDM** - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o avaliando.

## 07. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período da pesquisa de valores: entre 08/03/2025 e 11/03/2025.

Para determinação do valor do avaliando foram identificados dados de mercado com características semelhantes e localizados na região do avaliando e em bairros vizinhos, conforme pode observar no item “14.1 Croqui de localização dos elementos de amostras”, na pág. 18 do presente relatório. As informações obtidas estão listadas no relatório fotográfico das amostras, conforme item anexo a este laudo, na página 19.

As amostras foram colhidas junto aos comerciantes locais, banco de dados de profissionais atuantes da Área de engenharia de avaliações, prefeitura municipal, e proprietários.

O tratamento matemático foi realizado por meio de Inferência Estatística, por meio do aplicativo SisDEA Home versão 1.60 da Pelli Sistemas Engenharia Ltda., Sistema de Regressão Linear, a memória de cálculo dos procedimentos para a determinação do modelo e seus parâmetros, análise de variância e demais estudos estatísticos necessários, estão apresentados nos anexos deste laudo, conforme pode-se observar no itens constantes da página 33 a 39 do presente laudo.

As variáveis mais significativas, adotadas neste trabalho, foram as seguintes:

- **Área Total** – Variável independente, tipo quantitativa, apresentada através de pesquisa de mercado – apresentada em m<sup>2</sup>.
- **Área Construída** – Variável independente, tipo quantitativa, apresentada através de pesquisa de mercado – apresentada em m<sup>2</sup>.
- **Valor Unitário** (Valor total/ Área total) - Variável dependente, tipo quantitativa, pesquisada através de amostras pesquisadas no mercado local assumindo valor expressos em R\$.

Conforme relatório de projeção da inferência estatística, foi adotado para o imóvel o valor **MÍNIMO** do resultado da Avaliação, devido ao fato de que o imóvel não apresenta a área construída da residência averbada na matrícula do imóvel, conforme pode-se observar no anexo item “14.6 Certidão da matrícula do presente laudo, vide página 43.

## 08. MODELO

Casa\_Matão

### Data de Referência:

terça-feira, 11 de março de 2025

Informações Complementares: Unidade Residencial em rua aberta no Jd Primavera no município de Matão

### Dados para a projeção de valores:

- Area total = 253,00
- Area construída = 120,00
  
- Endereço = Rua João Corrêa,157
- Complemento =
- Informante = AVALIANDO
- Telefone do informante =

### Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (9,44%) = 841,59
  - Médio = 929,36
  - Máximo (10,43%) = 1.026,29
  
- Valor Total
  - Mínimo = 212.923,04
  - Médio = 235.129,02
  - Máximo = 259.650,88
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 182.629,17
  - Máximo = 302.720,83
  - Mínimo (22,33%) = 721,85
  - Máximo (28,75%) = 1.196,53
  - 
  - Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 789,96
  - RL Máximo = 1.068,77

Valor adotado para o avaliando de aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de área construída e 253 m<sup>2</sup> de área de terreno – **R\$212.923,01** de valor total ou **R\$841,59/m<sup>2</sup>**.

## 09. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Com base nos itens 9.2.1 e 9.2.3 da NB 14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que trata do grau de fundamentação e precisão, atribuímos ao presente trabalho, justificado em planilha anexa, conforme a seguir:

- Fundamentação: Grau I
- Precisão: Grau III

## 10. CAMPO DE ARBÍTRIO DO AVALIADOR

De acordo com a NBR 14.653-2, o valor do imóvel poderia ser de mais ou menos 15% em torno daquele valor médio calculado. Foi adotado o valor mínimo, pois o imóvel não apresenta a área construída da residência averbada, o que interfere diretamente na liquidez do imóvel e, conseqüentemente, em seu valor. Pode-se observar nas imagens (Figura 3, pág. 9 e Figura 4, pag. 10), a existência de área construída residencial e na matrícula do imóvel, que a mesma não está averbada, vide imagens do anexo, item 14.6 Certidão da matrícula

43.

## 11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Valores adotados finais como resultados em 14/03/2025.

Compra e Venda: O valor final do Avaliando é de **R\$ 212.920,00** (duzentos e doze mil e novecentos e vinte Reais), já adotado o arredondamento permitido pela Norma.

## 12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Foi adotada a situação paradigma para a avaliação do presente laudo, uma vez que não foi possível o acesso ao avaliando em março de 2025.

Por se tratar de imóvel com características equivalentes aos demais elementos de pesquisa/ dados de amostra adotamos como válido o valor mínimo encontrado no modelo da avaliação por entender que a ausência da averbação da área construída interfere na liquidez e valor do imóvel.

De acordo com a documentação enviada e anexa a esse laudo, consideramos não haver nenhum ônus ou gravame registrado na matrícula do mesmo.

## 13. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Paula Francisca Ferreira da Silva  
Arquiteta e Urbanista  
Perita Avaliadora

José Luiz Grieco  
Arquiteto e urbanista  
Perito Avaliador

Campinas, 14 de março de 2025.

## 14. ANEXOS

### 14.1 Croqui de localização dos elementos de amostras



Figura 11 - Localização dos elementos amostrais

O Avaliando está localizado no bairro Jardim Primavera, no município de Matão-SP. Foram considerados para amostra elementos próximos ao avaliando e que se situam em bairros que apresentam características semelhantes ao do Jardim primavera.

## 14.2 Relatório fotográfico dos elementos amostrais

### ELEMENTO 1

Endereço: Rua Enzo Castelani, 946, Matão, SP.

Sítio online (acessado em 10/03/25):

<https://sp.mgfimoveis.com.br/vende-se-casa-venda-sp-matao-se-casa-na-rua-enzo-castelani-jd-303291483>

Imagens abaixo:

The screenshot shows a real estate listing on the 'mgf imóveis' website. The main image is a yellow house with a grey garage door and a tiled roof. The price is listed as 'PREÇO R\$ 250.000'. Below the price, there is a section titled 'Maison Suisse' with the text 'Entre Em Contato' and 'Reiteramos Que Somente Quem Estiver Nessa Lista Receberá Essas Condições'. A blue button labeled 'ABRIR' is visible. To the right of the main listing, there is a vertical advertisement for Oreo cookies with the text 'EXPERIMENTE'.

### Vende- se Casa Casa com 3 dormitórios

📍 Rua Enzo Castelani, Jardim Primavera, Matão - SP

O [imóvel](#) "Vende- se casa casa com 3 dormitórios" possui 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas na garagem, venda por R\$250.000, 115m<sup>2</sup> de área e está localizado em Rua Enzo Castelani, Jardim Primavera, Matão.

se casa na Rua Enzo Castelani Jd Primavera:

Sala

Banheiro

Cozinha

3 quartos, sendo 1 com suíte em fase de acabamento .

ELEMENTO 2

Endereço: Rua Geraldo Scutare, 277, Matão, SP.

Sítio online ( acessado em 08/03/25): <https://www.diskimoveis.com.br/imovel/3292859/casa-venda-matao-sp-jardim-novo-mundo>

Imagens abaixo:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 09:29 , sob o número WMOM25700158680 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003165-30.2024.8.26.0347 e código bXwLkFq3.

**ELEMENTO 3**

Endereço: Av. João Baptista Chiolino, 226, Matão, SP.

Sítio online ( acessado em 08/03/25): <https://imobiliariasantaluzia.com.br/imovel/venda/casas/matao/residencial-trolli/13115>

Imagens abaixo:

The screenshot shows the top portion of a real estate listing. At the top left is the logo for 'IMOBILIÁRIA SANTA LUZIA'. To its right is a search bar with the placeholder text 'Buscar por endereço, local ou código'. Further right is a hamburger menu icon. Below the header, there is a breadcrumb trail: 'Início > Matão > Residencial Trolli'. The main title of the listing is 'Casa à venda com 2 quartos no Residencial Trolli, Matão', with the address 'Residencial Trolli, Matão, São Paulo' underneath. To the right of the title is the code 'COD. 13115' and a row of social media sharing icons (Facebook, Twitter, WhatsApp, Telegram, Email, Print). Below this is a large image of a house with a dark garage door. To the right of the image is a white box containing the price 'VENDA R\$ 270.000,00', the total area 'Área total: 148.5 m²', and the built area 'Área construída: 101.38 m²'. Below this information are two buttons: 'Envie uma mensagem' (blue) and 'Fale com o corretor' (green).

- 2 dormitórios  
(sendo 1 suíte)
- 1 banheiro
- 4 vagas
- 148.5 m² total  
101.38 m² construído
- 1 sala
- 1 cozinha
- 1 lavanderia

**Descrição do imóvel**

Casa com ótima localização no Residencial Trolli Av. João Baptista Chiolino Matão -SP

Com área construída 101,38m²  
Terreno de frente medindo 5,50m²  
terreno fundos 27,00m²  
Terreno total de 148,50m²

Casa construída com!  
02 Dormitórios 1 sendo suíte  
Sala  
Cozinha  
Lavanderia  
Churrasqueira  
Garagem para 04 carros 02 sendo cobertos e 02 descoberto

This is a duplicate of the listing details box shown in the screenshot above, containing the same price, area information, and contact buttons.



**ELEMENTO 4**

Endereço: Rua Otávio Barbosa da Silva, 230, Matão, SP.

Sítio online (acessado em 09/03/25):

<https://imobiliariasantaluzia.com.br/imovel/venda/casas/matao/jardim-popular/13546>

Imagens abaixo:

**IMOBILIARIA SANTA LUZIA**

Buscar por endereço, local ou código

Início > Matão > JARDIM POPULAR

**Casa à venda com 3 quartos no JARDIM POPULAR, Matão**

JARDIM POPULAR, Matão, São Paulo

COD. 13546

VENDA  
**R\$ 270.000,00**

Área total: 270 m²  
Área construída: 130.42 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fale com o corretor

3 dormitórios 2 banheiros 270 m² total 130.42 m² construído 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia

**Descrição do imóvel**

Vende-se casa

Bairro: Jardim Popular  
Valor: R\$270.000,00  
Cidade: Matão/SP

O imóvel possui:  
- 3 quartos  
- Sala  
- Cozinha  
- Banheiro Social  
- Lavanderia  
- Banheiro Externo  
- Área com churrasqueira

VENDA  
**R\$ 270.000,00**

Área total: 270 m²  
Área construída: 130.42 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fale com o corretor

Google Earth

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 09:29, sob o número WMOM25700158680. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003165-30.2024.8.26.0347 e código bXwLkFq3.

ELEMENTO 5

Endereço: Rua Amazonas ,165, Jardim do Bosque, Matão, SP.

Sítio online (acessado em 08/03/25):

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-106-m-por-r\$-2945053672.html

Imagens abaixo:

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Casa · 106m<sup>2</sup> · 3 quartos · 3 vagas

**Venda R\$ 199.000**

Casa · 106m<sup>2</sup> · 3 quartos · 3 vagas


**Venda R\$ 199.000**

Contate o anunciante

Email

Rua Amazonas 165, Jardim do Bosque, Matão



-   
 250 m<sup>2</sup> tot.
-   
 106 m<sup>2</sup> útil
-   
 2 banheiros
-   
 3 vagas
-   
 3 quartos
-   
 12 anos

## Casa com 3 dormitórios à venda, 106 m<sup>2</sup> por R\$ 199.000,00 - Jardim do Bosque - Matão/SP

Casa a venda em Matão, Bairro tranquilo!

Com 3 amplos dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, garagem coberta para 3 carros. Edícula nos fundos, composta por 1 dormitório, sala, cozinha, wc e área de serviço.

Consulte nossos corretores!!! - 08/03/2025

Ler menos ^

### Perguntas para a imobiliária

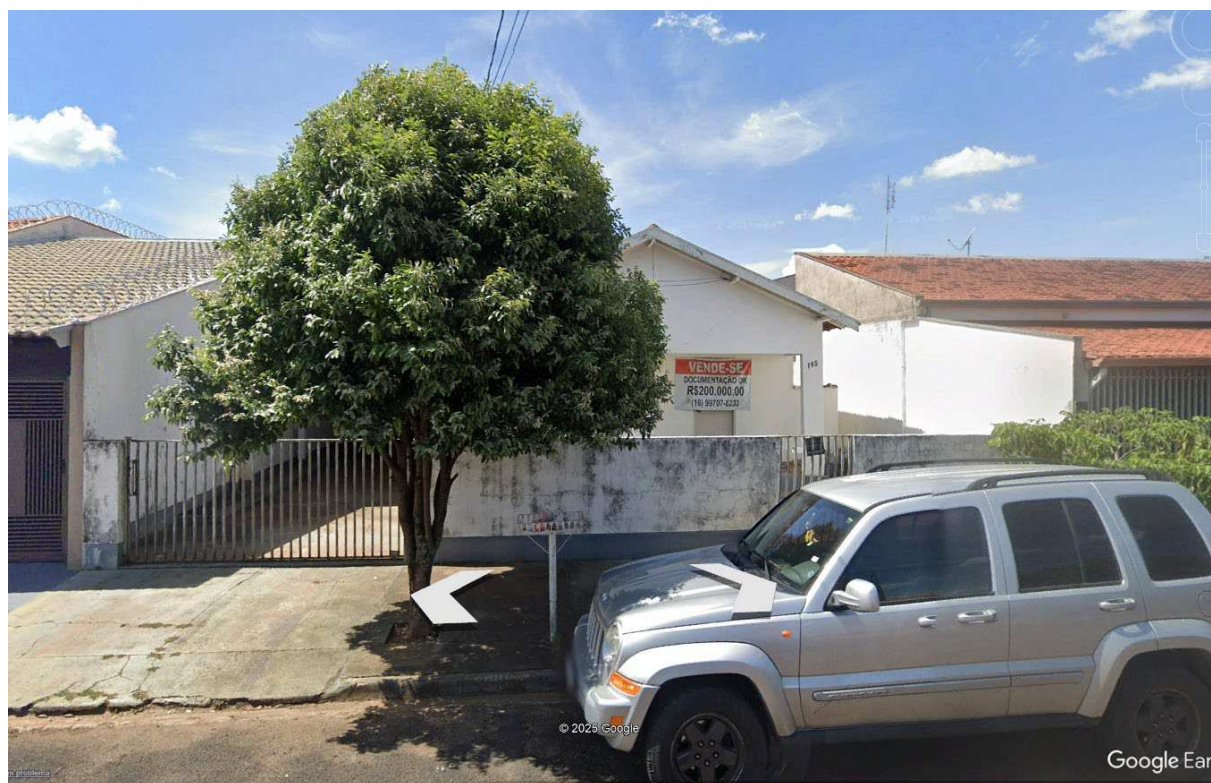
Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?



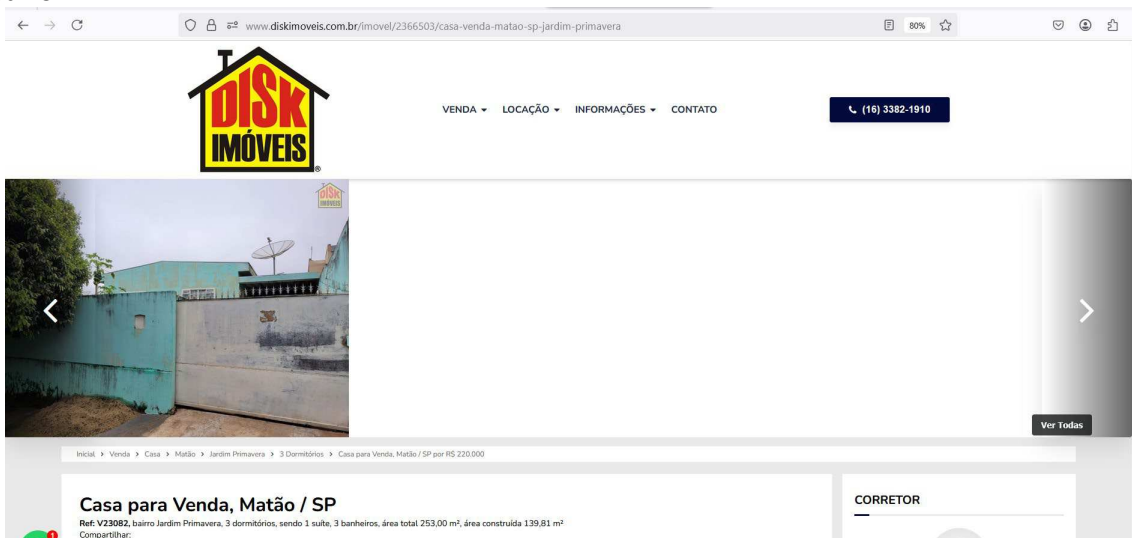
**ELEMENTO 6**

Endereço: Avenida Alfredo Domingos de Moraes, 38, Matão, SP.

Sítio online (acessado em 11/03/25):

https://www.diskmoveis.com.br/imovel/2366503/casa-venda-matao-sp-jardim-primavera

Imagens abaixo:



**Casa para Venda, Matão / SP**  
 Ref: V23082, bairro Jardim Primavera, 3 dormitórios, sendo 1 suite, 3 banheiros, área total 253,00 m², área construída 139,81 m²  
 Compartilhar:

**R\$ 220.000**

3 Dormitórios | 1 Suite | 3 Banheiros | Sala 1

Código: V23082 | Bairro: Jardim Primavera | Área Total: 253,00 m² | Área Construída: 139,81 m²

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Casa para Venda no bairro Jardim Primavera, localizado na cidade de Matão / SP.

Com 3 dormitórios, sendo 1 suite, possui 3 banheiros, 1 sala, 1 cozinha, área de serviço, 1 quartinho/depósito

Área Total de 253,00 m², Área Construída com 139,81 m².

Valor do Imóvel R\$ 220.000,00.

**Cômodos**

- Área de Serviço
- Cozinha

**CORRETOR**

  
**Maisa F. Ribeiro**  
 CRECI: 237.629

**FALE AGORA CONOSCO**

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.diskmoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

5925 repita:

**ENVIAR AGORA**



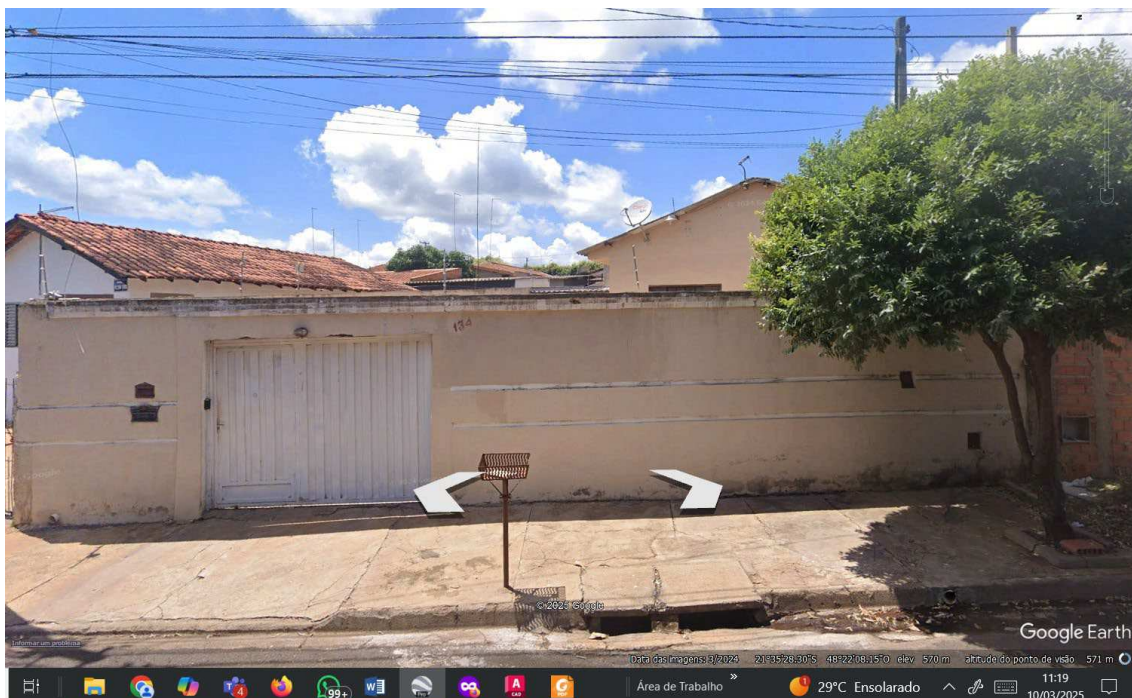
ELEMENTO 7

Endereço: Avenida Wilson Faria, 134 - Jardim Alvorada, Matão,SP.

Sítio online (acessado em 09/03/25):

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-alvorada-bairros-matao-144m2-venda-RS136000-id-2780393080/

Imagens abaixo:



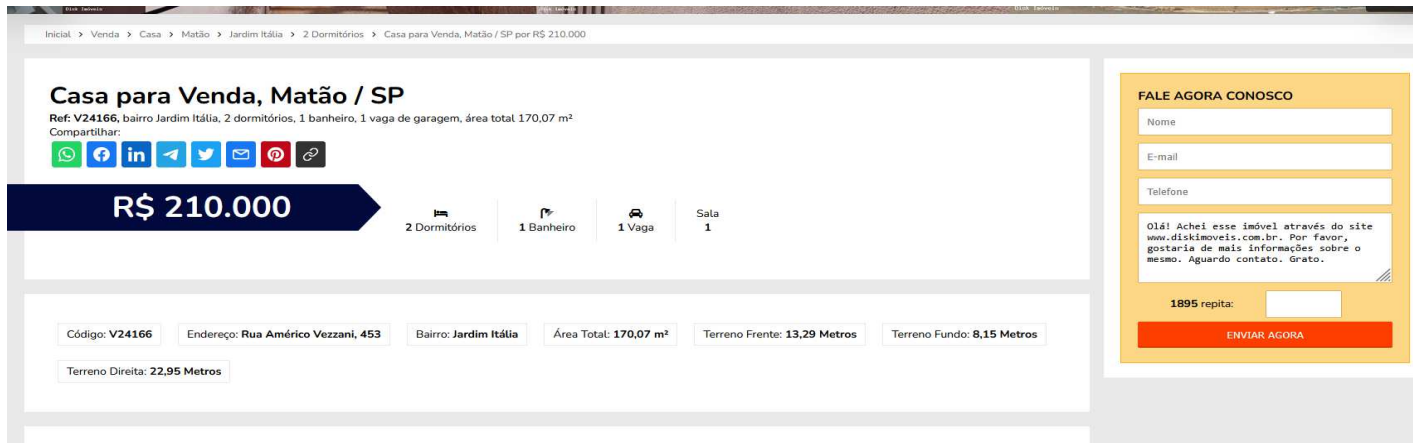
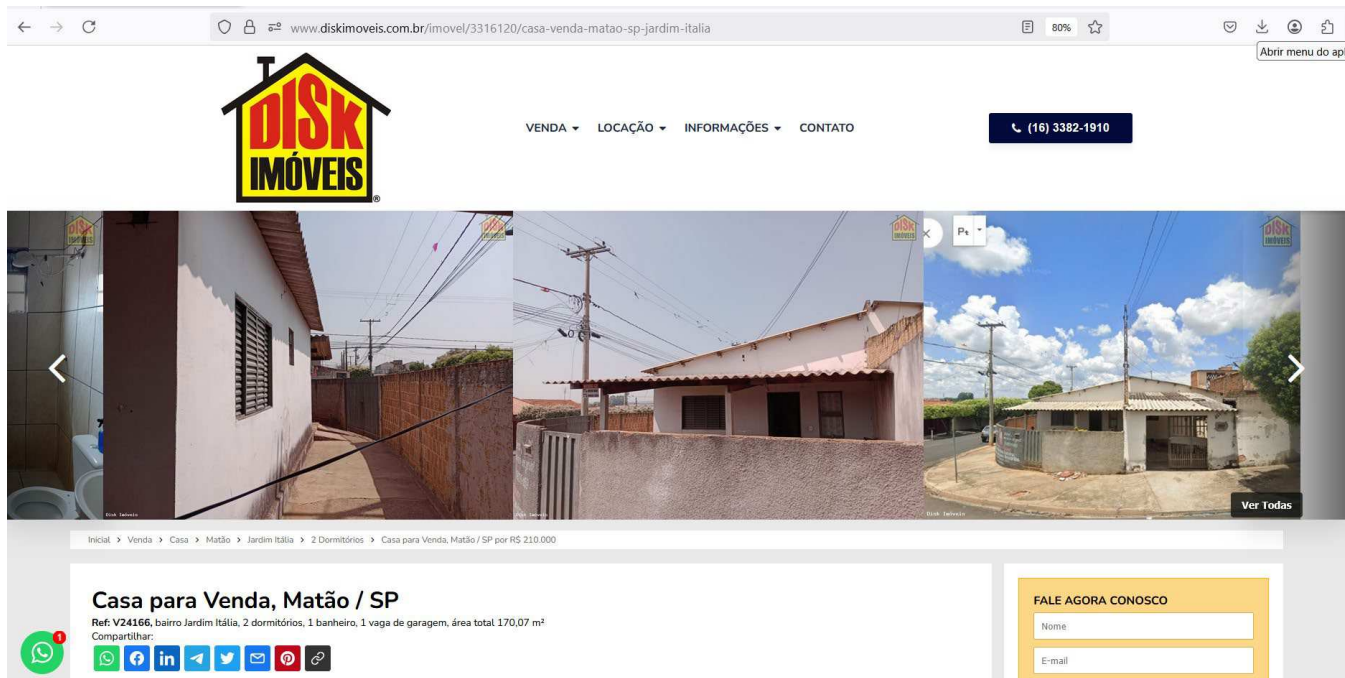
ELEMENTO 8

Endereço: Rua Américo Vezzani, 453, Matão, SP.

Sítio online (acessado em 08/03/25):

https://www.diskmoveis.com.br/imovel/3316120/casa-venda-matao-sp-jardim-italia

Imagens abaixo:



### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Casa para Venda no bairro Jardim Brasil, localizado na cidade de Matão / SP.

Com 2 dormitórios, possui 1 banheiro, 1 vaga de garagem, 1 sala.

Área Total de 170,07 m², Frente do terreno com 13,29 Metros, Fundos do terreno com 8,15 Metros, Lateral direita do terreno com 22,95 Metros.

Valor do Imóvel R\$ 210.000,00.

Cômodos: Área de Serviço, Copa, Cozinha.

Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Supermercado.

#### Cômodos

✓ Área de Serviço    ✓ Copa    ✓ Cozinha

#### Proximidades

✓ Bares e Restaurantes    ✓ Escola    ✓ Farmácia    ✓ Supermercado

### CENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

(16) 3382-1910 ou (16) 3394-3070

Rua Rui Barbosa, 1441  
Vila Santa Cruz - Matão

caixaaqui@diskimoveis.com.br



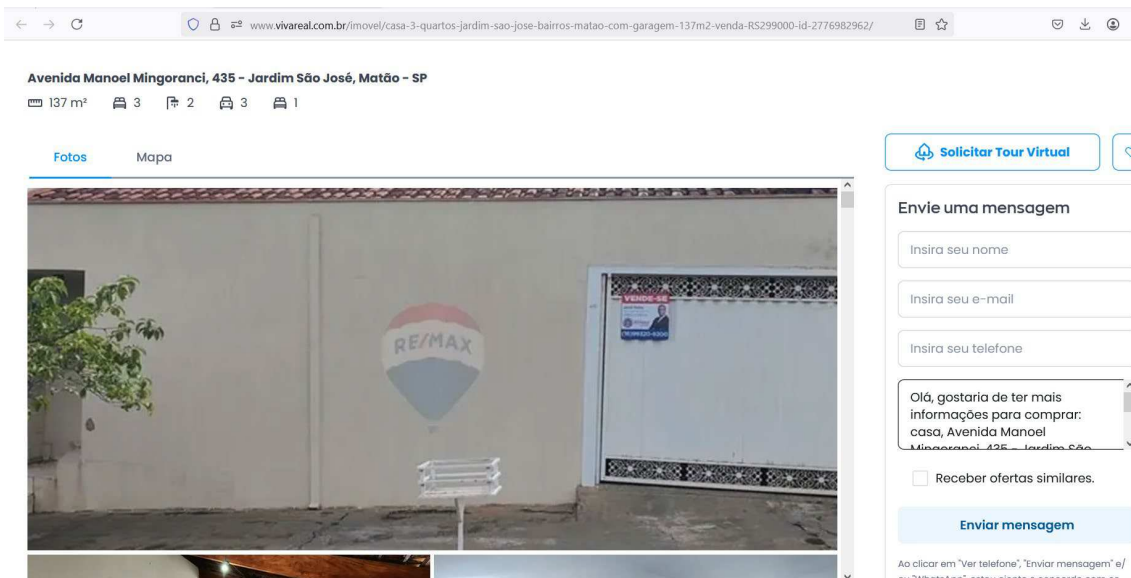
**ELEMENTO 9**

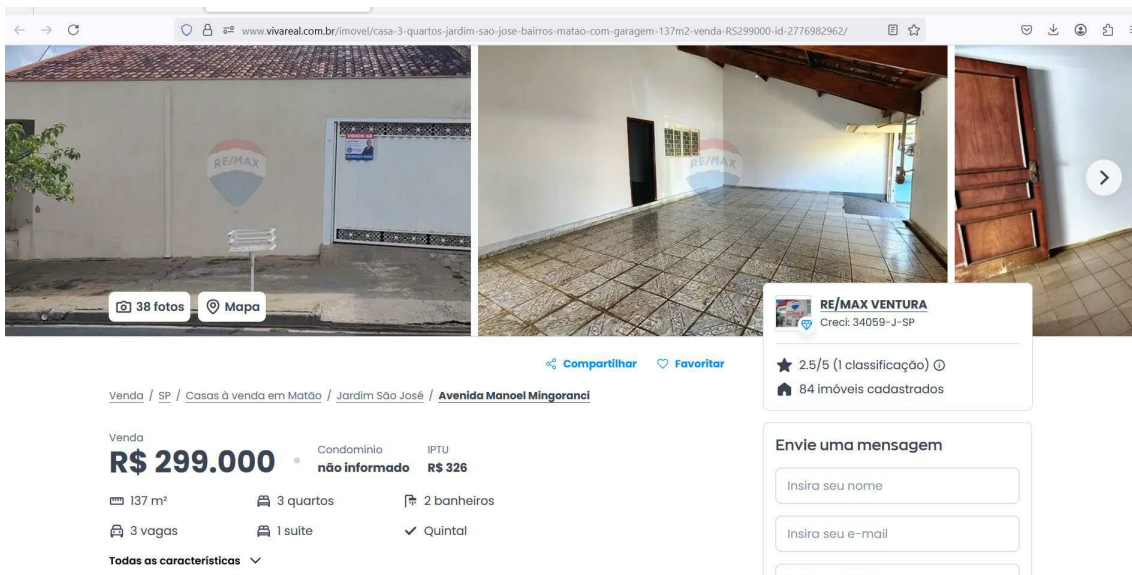
Endereço: Avenida Manoel Mingoranci 435, Matão, SP.

Sítio online (acessado em 11/03/25):

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-jose-bairros-matao-com-garagem-137m2-venda-RS299000-id-2776982962/>

Imagens abaixo:





## Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 137 m² por R\$ 299.000

(Código do anunciante: 690151008-104 | Código no Viva Real: 2776982962)

### CASA À VENDA NO JARDIM SÃO JOSÉ MATÃO/SP

Se você está em busca de um lar espaçoso, bem localizado e que oferece todo o conforto necessário para sua família, esta casa no Jardim São José, em Matão/SP, é a escolha ideal. Com uma área total de 253m² e 137,97m² de área construída, o imóvel oferece amplos espaços para garantir a tranquilidade e a qualidade de vida que sua família merece.

Características do Imóvel:

- 3 Quartos , sendo 1 suíte, oferecendo conforto e privacidade para você e sua família.
- Ampla Sala de Estar , ideal para momentos de convivência e lazer com seus entes queridos.
- Cozinha Espaçosa , comodidade praticidade e espaço para preparar suas refeições com conforto.
- Banheiro Social completo, de fácil acesso para os moradores e visitantes.
- Lavanderia , um ambiente funcional e reservado para facilitar as tarefas domésticas.
- Garagem para 3 carros , com portão eletrônico, garantindo mais comodidade e segurança para os moradores e visitantes.

Área Total: 253m²

Área Construída: 137,97m²

Investimento: R\$ 299.000

Aceita Financiamento

Localização Privilegiada

Localizada no Jardim São José, um bairro tranquilo e bem estruturado, a casa oferece fácil acesso às principais vias e rodovias da cidade, além de estar perto de supermercados, padarias, escolas e outros serviços essenciais. A excelente infraestrutura do bairro contribui para o conforto e praticidade no dia a dia, ideal para quem busca qualidade de vida e conveniência.

Ocultar descrição ^

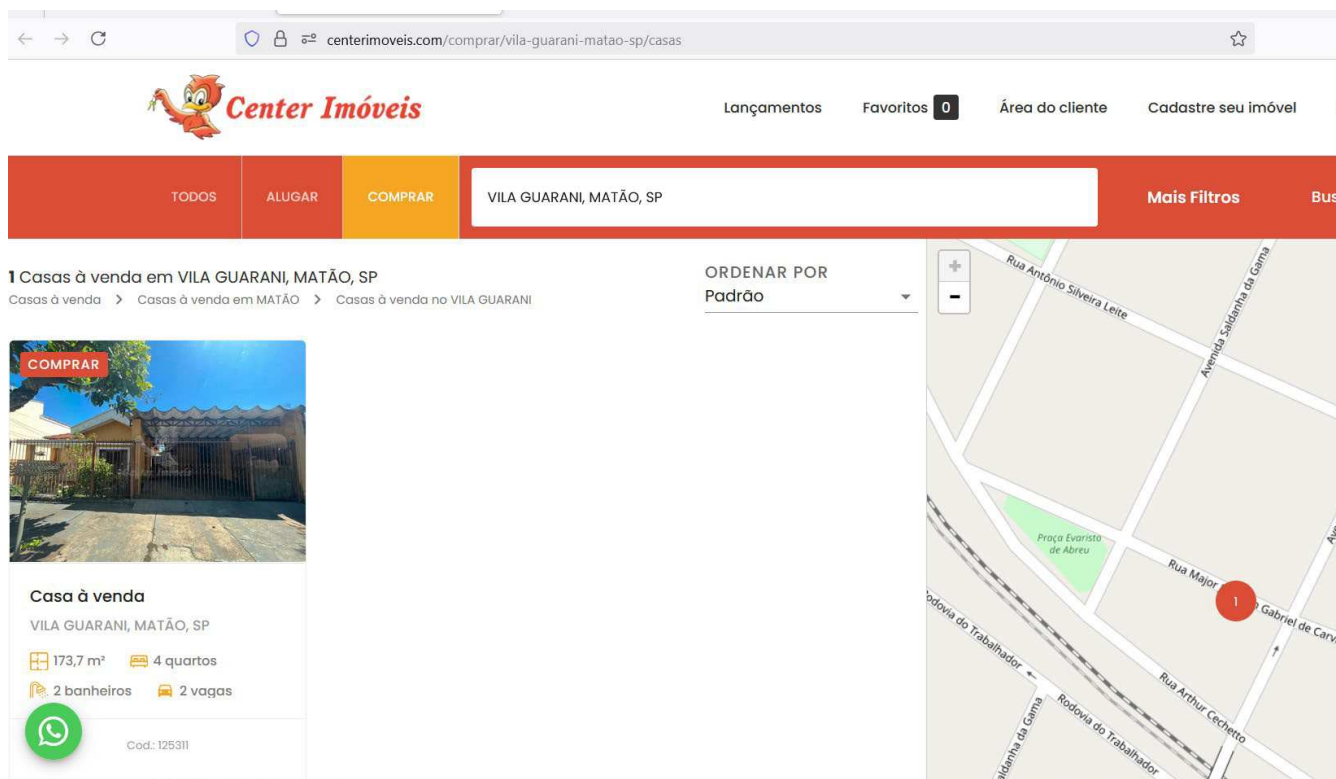
ELEMENTO 10

Endereço: Rua major Gabriel de carvalho 168, Matão, SP.

Sítio online (acessado em 11/03/25):

https://centerimoveis.com/comprar/vila-guarani-matao-sp/casas

Imagens abaixo:



### 1 Casas à venda em VILA GUARANI, MATÃO, SP

Casas à venda > Casas à venda em MATÃO > Casas à venda no VILA GUARANI



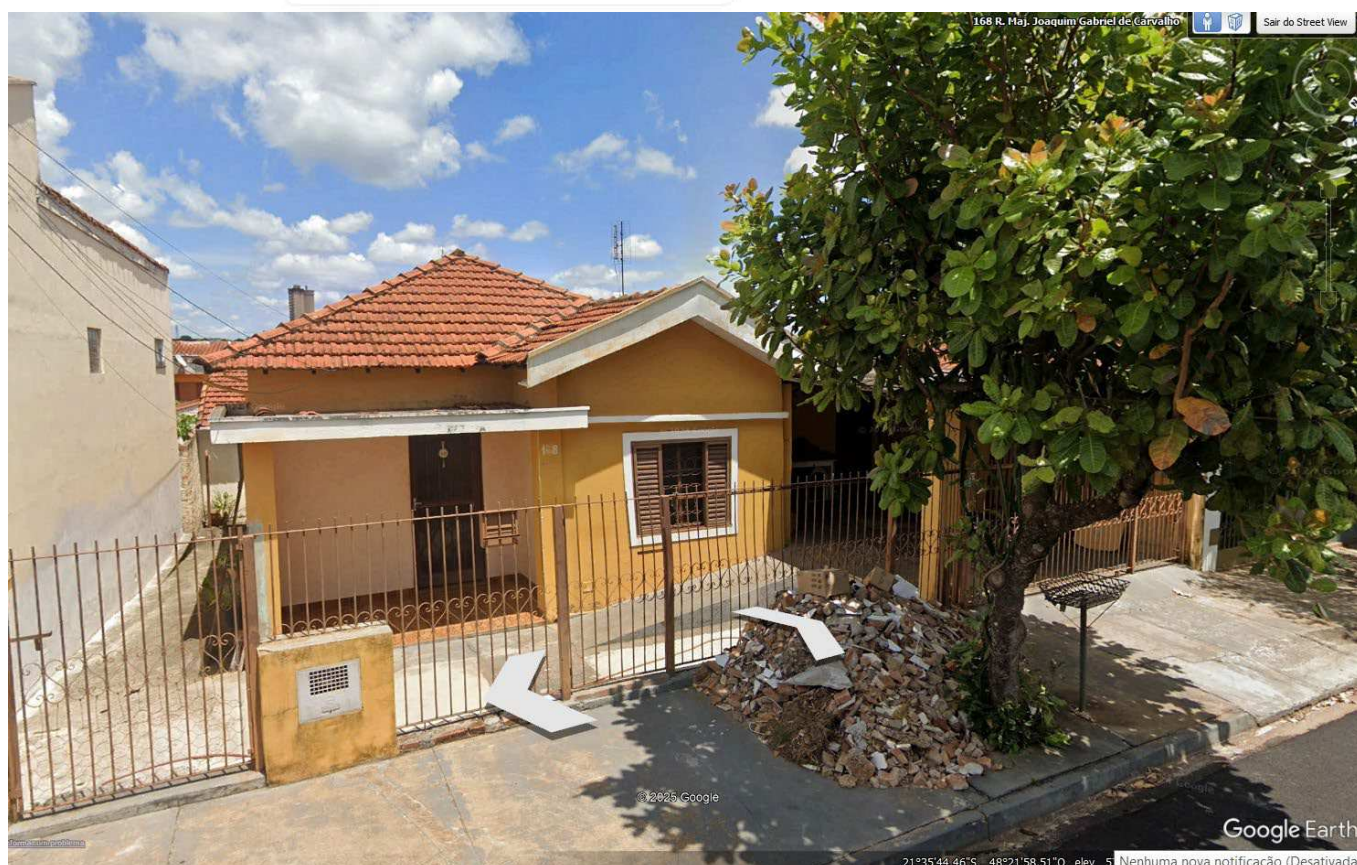
**Casa à venda**  
VILA GUARANI, MATÃO, SP

🏠 173,7 m<sup>2</sup> 🛏️ 4 quartos  
🚿 2 banheiros 🚗 2 vagas

Cod.: 125311

Compra **R\$ 265.000,00**

📍 🏠



**14.3 Relatórios do SISDEA – Resultados e Resíduos;**

**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Paula Silva
Modelo:	Casa_Matão
Data do modelo:	terça-feira, 11 de março de 2025
Tipologia:	Casas

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	9

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao centro da cidade (polo valorizante).	Não
Area construída	Numérica	Quantitativa	Area construída da unidade medida em m <sup>2</sup>	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m <sup>2</sup> )	Sim

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	148,50	300,00	151,50	237,49
Area construída	100,00	173,70	73,70	126,51
Valor unitário	796,00	1.818,18	1.022,18	1.137,01

**5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8554089 / 0,8727552
Coefficiente de determinação:	0,7317243
Fisher - Snedecor:	8,18
Significância do modelo (%):	1,93

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	0,426	2	0,213	8,183
Não Explicada	0,156	6	0,026	
Total	0,583	8		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +9,862664809 - 0,00747339609 * \text{Area total} - 133,3611532 / \text{Area construída}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +18706,23762 * e^{(-0,00747339609 * \text{Area total})} * e^{(-133,3611532 / \text{Area construída})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +19199,98562 * e^{(-0,00747339609 * \text{Area total})} * e^{(-133,3611532 / \text{Area construída})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +19451,72547 * e^{(-0,00747339609 * \text{Area total})} * e^{(-133,3611532 / \text{Area construída})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-3,66	1,06
Area construída	1/x	-1,96	9,75
Valor unitário	$\ln(y)$	9,96	0,01

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	-0,81	-0,75
Area construída	x2	-0,81	0,00	0,37
Valor unitário	y	-0,75	0,37	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

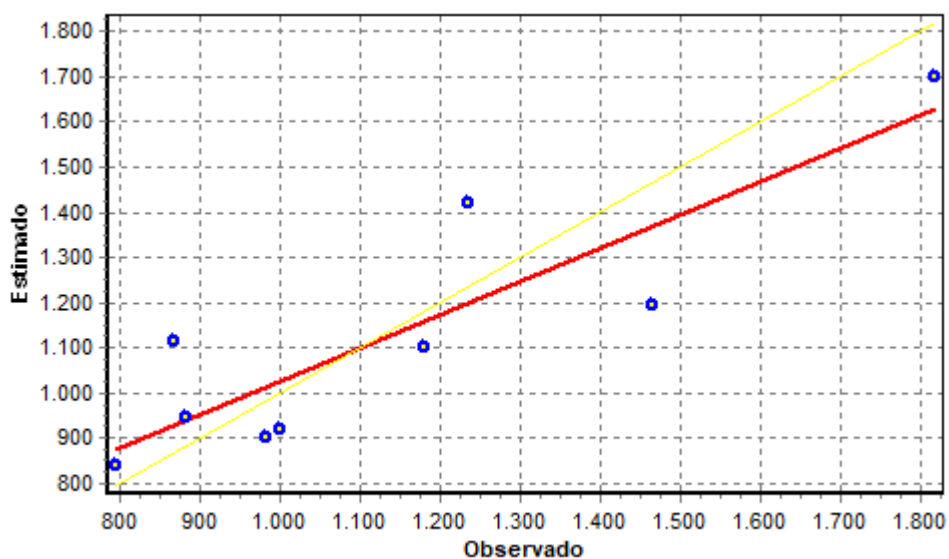
Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	0,87	0,83
Area construída	x2	0,87	0,00	0,63
Valor unitário	y	0,83	0,63	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

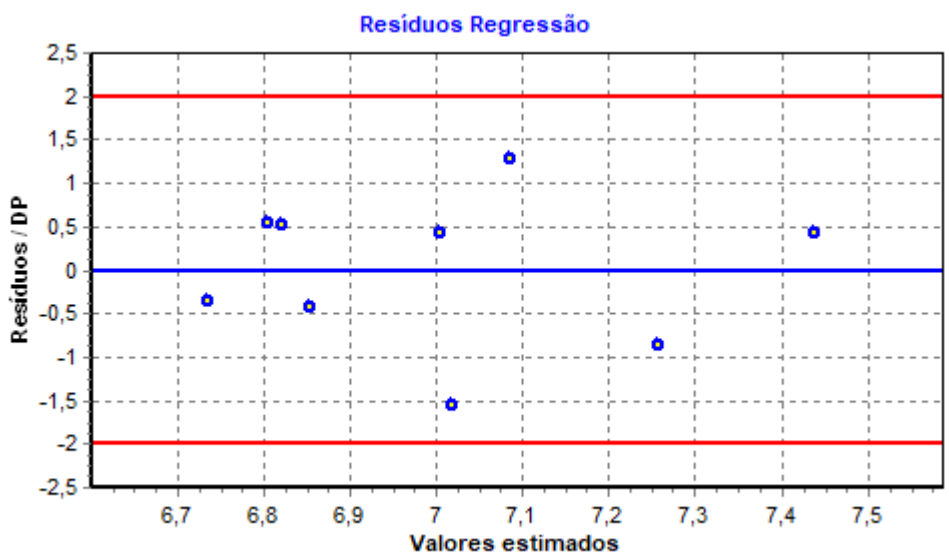
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,89	6,80	0,09	1,2641%	0,539750	0,05551700
2	7,29	7,08	0,20	2,8114%	1,269742	0,15472900
3	7,51	7,44	0,07	0,9084%	0,422433	0,19404800
4	6,91	6,82	0,09	1,2371%	0,529459	0,02644000
5	6,68	6,74	-0,06	-0,8472%	-0,350618	0,12914200
6	6,77	7,02	-0,25	-3,6944%	-1,549082	0,23170100
8	7,12	7,26	-0,14	-1,9583%	-0,863680	0,22780400
9	7,07	7,01	0,07	0,9824%	0,430599	0,01538300
10	6,78	6,85	-0,07	-1,0198%	-0,428604	0,09346900

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

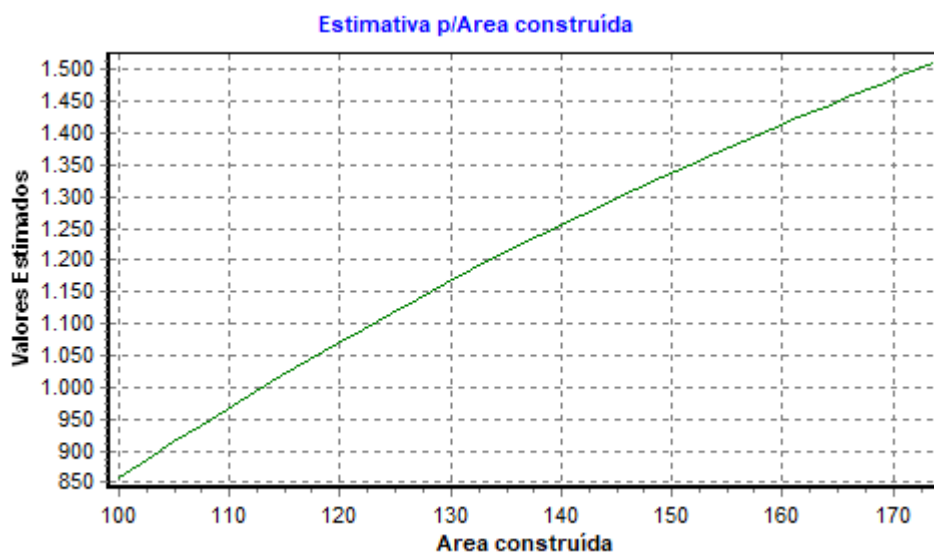
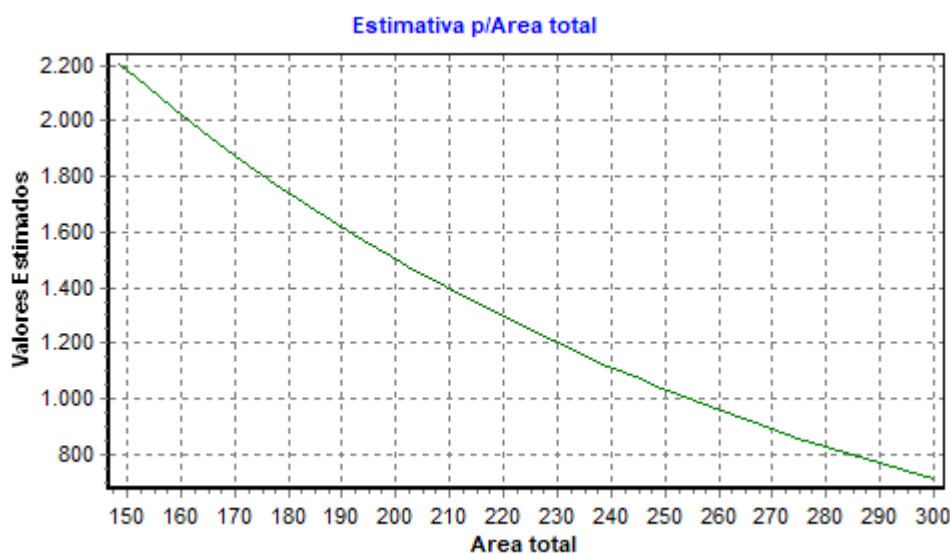
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**



**Resíduos da Regressão Linear**



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante
1		Rua Enzo Castelani ,946		MGF IMÓVEI- <a href="https://www.mgfimoveis.com.br/contato">https://www.mgfimoveis.com.br/contato</a>	
2		Rua Geraldo Scutare, 277		Disk Imóveis -	16 3382 1910
3		Av. João Baptista Chiolino,226		Imobiliária Santa Luzia	(16) 3382-4532
4		Rua Otávio Barbosa da Silva, 230		(16) 3382-5530	(16) 3382-5530
5		Rua Amazonas ,165, Jardim do Bosque		" Imobiliária Santa Luzia-	(16) 3382-4532
6		AV ALFREDO DOMINGOS DE MOARES, 38		(16) 3382-5530	(16) 3382-5530
7	*	Avenida Wilson Faria, 134 - Jardim Alvorada		ImóvelWEB- Consultoras de Imóveis Código do anunciante: CA0190	
8		Rua Américo Vezzani, 453		Cód. Imovelweb: 2945053672	
9		Avenida Manoel Mingoranci, 435		CRECI: 28418-J	
10		Rua major Gabriel de carvalho,168		(19) 2217-1212•"	(19) 98303-9881

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Area total	Distancia ao polo valorizante	Area construída	Valor total	Valor unitário
1		254,00	1.158,00	115,00	250.000,00	984,25
2		238,88	1.923,00	134,35	350.000,00	1.465,17
3		148,50	760,00	101,38	270.000,00	1.818,18
4		270,00	2.324,00	130,42	270.000,00	1.000,00
5		250,00	1.409,39	106,00	199.000,00	796,00
6		253,00	1.308,00	139,81	220.000,00	869,56
7	*	270,00	843,00	144,00	136.000,00	503,00
8		170,07	1.572,00	100,00	210.000,00	1.234,78
9		253,00	1.263,00	137,97	299.000,00	1.181,81
10		300,00	350,00	173,70	265.000,00	883,33

## 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

## •Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	841,59	863,81	875,13	9,44%	
Valor Médio	929,36	953,89	966,40	-	III
Valor Máximo	1.026,29	1.053,38	1.067,19	10,43%	

## Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua João Corrêa,157	-
Complemento		-
Informante	AVALIANDO	-
Telefone do informante		-
Area total	253,00	Não
Area construída	120,00	Não

## 14.4 Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do presente laudo



**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15346529

### 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: JOSE LUIZ ROGE FERREIRA GRIECO  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 222.XXX.XXX-85  
Nº do Registro: 000A430293

### 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15346529I00CT001  
Data de Cadastro: 13/03/2025  
Data de Registro: 14/03/2025

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

#### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40      Boleto nº 21930153      Pago em: 14/03/2025

### 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

#### 3.1 Serviço 001

Contratante: Iziqhe Chebabi Advogados Associados  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$1.500,00

CPF/CNPJ: 03.XXX.XXX/0001-12  
Data de Início: 07/03/2025  
Data de Previsão de Término: 14/03/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: AVENIDA  
Logradouro: JOÃO CORRÊA  
Bairro: JARDIM PRIMAVERA

CEP: 15997042  
Nº: 157  
Complemento:  
Cidade/UF: MATÃO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO  
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 253,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Laudo técnico de avaliação de casa residencial unifamiliar para fins de uso em processo judicial.

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15346529

#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15346529I00CT001	Izique Chebabi Advogados Associados	INICIAL	13/03/2025

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JOSE LUIZ ROGE FERREIRA GRIECO, registro CAU nº 000A430293, na data e hora: 2025-03-13 10:16:30, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sighl/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.  
Documento Impresso em: 14/03/2025 às 16:52:59 por: slccau, ip 10.244.1.7.



14.5 Planilha de especificação

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	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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	3
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%	2
<b>PONTUAÇÃO TOTAL</b>					<b>13</b>

Conforme tabela de enquadramento a seguir, o presente relatório apresenta grau I de fundamentação.

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	1 Todos no mínimo grau I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 09:29, sob o número WMOM25700158680. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003165-30.2024.8.26.0347 e código bXwLkFq3.