

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE TATUÍ / SP.**

PROCESSO Nº 1007309-65.2019.8.26.0624

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações

Requerente: Josenilda Carvalho Neves e Outros

Requerido: Giovanni Visciglia

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA, engenheiro civil,
perito judicial nomeado nesta ação de **Execução de Título Extrajudicial -
Obrigações**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver
compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar
o presente:

LAUDO PERICIAL

Fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

SINOPSE

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II- OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I- TIPO DO BEM

II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I- TERRENO

II.III.II- EDIFICAÇÃO

III- FINALIDADE

IV- VISTORIA AO IMÓVEL

V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V- ZONEAMENTO

VII- AVALIAÇÃO

VII.I- METODOLOGIA

VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII – CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X – ENCERRAMENTO

ANEXO I- PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO II- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

ANEXO III- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO IV- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 545 a 546 dos autos.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo galpão.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um imóvel situado em uma via classificada como secundária denominada Estrada Municipal CSL 008, Bairro Aleluia ou Turvinho, Cesário Lange / SP, 18285-000.

Seguem fotografias do imóvel objeto da presente avaliação:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 01 – Vista do logradouro do imóvel, Estrada Velha Tatuí - Laranjal



Foto 02 – Vista do acesso ao avaliando

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 03 – Vista da fachada e acesso ao avaliando



Foto 04 – Vista de área interna de circulação

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 05 – Vista da fachada lateral dos galpões



Foto 06 – Detalhe da cerca de divisa com imóvel vizinho

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 07 – Detalhe da cerca de divisa junto a alça de acesso a Rod. Castelo Branco



Foto 08 – Vista da fachada dos fundos dos galpões

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 09 – Detalhe da cerca de divisa com imóvel vizinho



Foto 10 – Vista geral do galpão

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 11 – Outra vista geral do galpão

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 12 – Vista do banheiro feminino

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 13 – Vista do banheiro masculino

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 14 – Vista do escritório

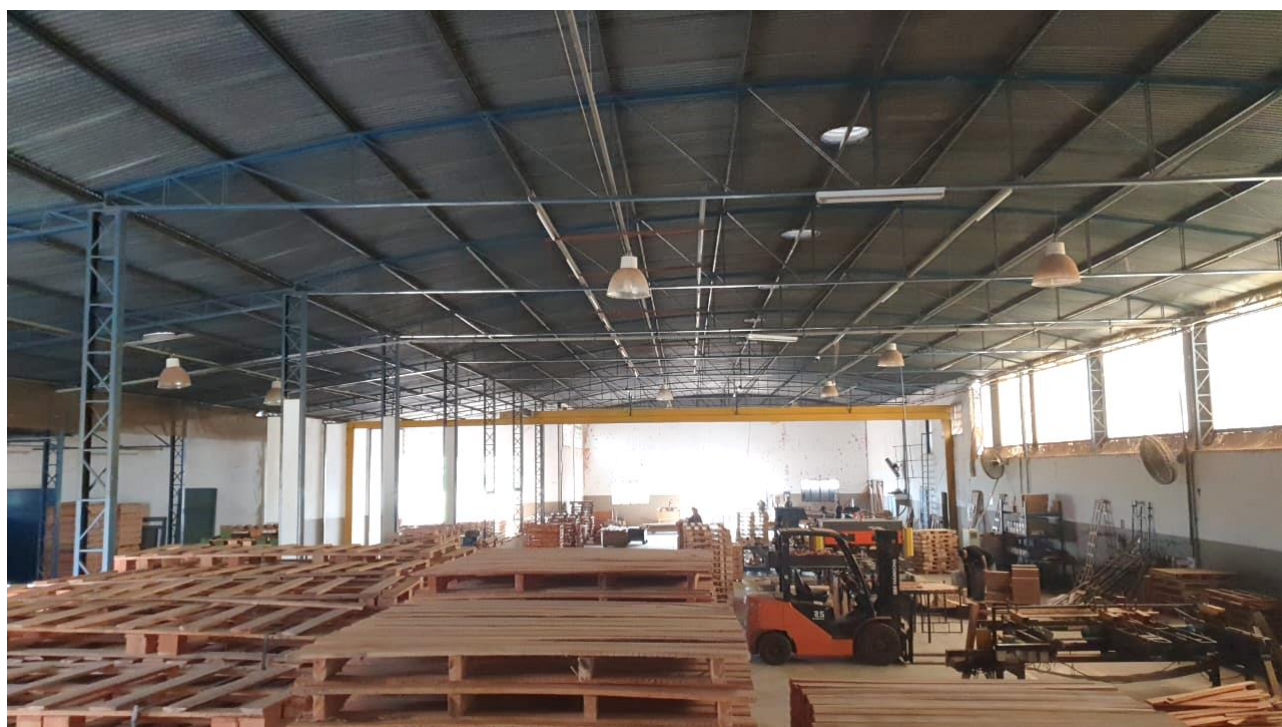


Foto 15 – Outra vista geral do galpão

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 16 – Outra vista geral do galpão



Foto 17 – Vista do refeitório

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 18 – Vista da cozinha do refeitório

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 19 – Vista da diretoria



Foto 20 – Vista da fachada lateral do galpão de ferramentas

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 21 – Vista do lago



Foto 22 – Vista da área de circulação

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 23 – Vista do galpão de ferramentas



Foto 24 – Outra vista do galpão de ferramentas

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 25 – Vista do banheiro masculino do galpão de ferramentas



Foto 26 – Vista da churrasqueira

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 27 – Vista do corredor lateral junto ao muro de divisa



Foto 28 – Outra vista do corredor lateral junto ao muro de divisa

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 29 – Vista da casa de bombas



Foto 30 – Vista do vestiário

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 31 – Vista da área de alumínio do galpão produção



Foto 32 – Vista da área de estufa do galpão de produção

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 33 – Detalhe da cerca de divisa com imóvel vizinho e linha de divisa da propriedade avalianda situada a esquerda



Foto 34 – Vista geral do avaliando

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 35 – Vista da fachada dos fundos (pela alça de acesso a Rod. Castelo Branco)



Foto 36 – Vista alça de acesso a Rod. Castelo Branco

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel conta com **área total de terreno de 10.153,0370m²**, e **uma construção com área de 2.573,65m²**, conforme Matrícula nº 100.317 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí / SP (fls. 404 a 407), medição feita "in loco" e Ficha Cadastral de Valor Venal - IPTU – Exercício 2.024 (fls. 473) e Projeto de Regularização Industrial (vide *Anexo IV*).

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em meio de quadra.

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) TERRENO

Área de terreno: 10.153,0370 m²;

Sua classificação altimétrica é em suave declive em relação ao nível do logradouro frontal.

II.III.II) EDIFICAÇÃO

Área construída: 2.573,65m².

Obs.: Medida obtida conforme Ficha Cadastral Valor Venal - IPTU – Exercício 2.024 (fls. 473) e Projeto de Regularização Industrial (vide *Anexo IV*).

Trata-se de dois galpões com escritório, refeitório, banheiros e vestiários.

Principais acabamentos observados:

Área seca: piso em concreto, paredes em massa grossa com pintura a base de tinta látex pva, forro em chapa galvanizada e esquadria em ferro;

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Área molhada: piso em cerâmica, paredes em azulejo, forro em pvc e gesso e esquadria em ferro;

Estado de conservação: as construções se encontram em regular estado geral de conservação, necessitando sobretudo de reparos na parte de pintura.

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o valor de mercado para venda do imóvel em tela.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 15/04/2025, sendo que fomos acompanhados pelos assistentes do Requerido Sr. Epaminondas Alves Santos Neto, Paulo César de Castro e Rafaelly Rodrigues Bento.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA Nº 100.317 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TATUÍ / SP (FLS. 404 a 407);
FICHA CADASTRAL VALOR VENAL - IPTU – EXERCÍCIO 2.024 (FLS. 473); e
- PROJETO DE REGULARIZAÇÃO INDUSTRIAL.

Obs.: Para maiores detalhes vide *Anexo IV*.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza mista (residencial, industrial e rural), de ocupação horizontal, padrão construtivo médio, destacando-se a Rodovia Castelo Branco e a Rodovia Mario Batista Mori - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros e municípios vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda.

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é levemente acidentada.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com alguns melhoramentos públicos, tais como rede de água, elétrica, iluminação pública, guias, sarjetas e, o calçamento em pavimentação asfáltica, lembrando que o logradouro avaliando é em terra.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões pouco superiores à média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta **MÉDIA LIQUIDEZ**.

VI.V) ZONEAMENTO

Trata-se de zona urbana 3, segundo as leis de uso e ocupação do solo do Cesário Lange/SP.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) definimos o valor para o terreno.

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no período compreendido entre a vistoria do imóvel e a entrega do laudo, qual seja, maio de 2.025.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística inferencial**.

Foram utilizados **14 (quatorze) imóveis**, como comparativos, dos quais **14 (quatorze)** efetivamente foram utilizados para cálculo.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NBR 14653-2-2011 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de *Grau de Fundamentação I*, para cálculo do valor de terreno e dos custos de reedição das benfeitorias (Método Evolutivo), para maiores detalhes vide *Anexo I*.

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

VIII.I) ESTUDO DAS VARIÁVEIS

Variável dependente:

Vu – valor unitário pela área de terreno dos imóveis (R\$/m²);

Variáveis independentes:

AT - Esta variável quantitativa indica coerência, pois quanto maior a área de terreno do imóvel, menor seu valor unitário;

@Lp - Esta variável dicotômica indica coerência, pois imóveis de localização privilegiada, apresentam maior valor unitário em relação aos imóveis de localização boa;

@Lb - Esta variável dicotômica indica coerência, pois imóveis de localização boa, apresentam maior valor unitário em relação aos imóveis de localização regular;

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Obs.: As variáveis @Lp e @Lb são multi excludentes, visto que a não ocorrência de ambas indica uma 3ª situação que seria de imóveis de localização regular.

Obs.: Visto a homogeneidade entre os elementos comparativos e o avaliando, que possuem topografia plana, não foi pertinente a utilização da variável referente a topografia.

VIII.II) MODELO MATEMÁTICO ADOTADO

$$vu = (-1,373151821 - 0,3661972566 * \ln(at) + 7,323104659 * @Lp + 2,388757144 * @Lb)^2$$

O modelo adotado foi aquele que melhor representou o mercado imobiliário através das variáveis nele representadas.

VIII.III) ANÁLISE DO CÁLCULO

A) Coerência do modelo:

Apresentou-se matematicamente coerente em função das variáveis elencadas no item VIII.I retro.

B) Correlação e determinação da equação:

O coeficiente R^2 representa o grau de ajustamento da equação de regressão, com respeito aos dados de mercado levantados, informa a dependência linear entre a variável dependente e independente. Neste estudo o modelo responde por 98,46% da regularidade do mercado na formação dos preços de

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

oferta, restando 1,54% atribuíveis a outras variáveis não tão significativas, contraditórias e a erros acidentais de medidas.

C) Teste “t” de student – significância máxima de 5%:

Podemos aferir que as variáveis independentes adotadas no modelo apresentam probabilidade abaixo de 5%, o que rejeita a hipótese nula H_0 , confirmando se tratar de variáveis importantes na formação do modelo.

D) Teste de significância do modelo:

No modelo matemático adotado, $F_0 = 0,01$, menor que 5%, comprovando assim aceitação da hipótese de regressão ao nível de significância máxima de 5%.

E) Análise da relação entre as variáveis:

Na análise da “Relação entre as variáveis” – Regressão Múltipla (vide Anexo II), as variáveis independentes apresentaram correlação abaixo de 80% entre si - ausência de colinearidade, ou seja, independência entre as variáveis.

F) Análise dos resíduos:

Na análise da Regressão Múltipla, não encontramos “outlier”, assim, trata-se de um indício favorável à normalidade do modelo. Ainda pela análise do “Gráfico dos Resíduos”, eles se apresentam por uma nuvem errática, ou seja, homocedástica.

G) Intervalo de confiança:

No cálculo de valor do imóvel (vide item VIII.IV), o intervalo de confiança apresenta amplitude de $-14,28\%$ e $+15,39\%$.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VIII.IV – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

O cálculo será conduzido pela seguinte expressão:

$VM = (VT + VB) \times Fc$, onde:

VM = Valor de mercado do imóvel avaliado (R\$);

VT = Valor de terreno do imóvel avaliado (R\$);

VB = Valor das benfeitorias do imóvel avaliado (R\$);

*Fc = fator de comercialização = 1,00;

*Obs.: O fator de comercialização foi adotado, levando-se em consideração as características do imóvel.

O cálculo do valor de mercado (VT) do imóvel avaliando, foi obtido conforme segue:

1) VALOR DO TERRENO:

Modelo:

gleba - cesário lange

Data de Referência:

sábado, 31 de maio de 2025

Dados do Imóvel Avaliando:

- at = 10.153,04
- @Lp = 1,00
- @Lb = 2,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 54,00
- Mínimo IC (14,28%) = 46,29
- Máximo IC (15,39%) = 62,31

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Intervalo de confiança – t máx. = 80% (NBR 14653-2)

<i>descrição</i>	<i>limite inferior</i>	<i>valor central</i>	<i>limite superior</i>
<i>valor unitário (R\$/m²)</i>	46,29	54,00	62,31
<i>desvio (%)</i>	-14,28%	0	15,39%
valor total	R\$ 469.984,22	R\$ 548.264,16	R\$ 632.635,92

Campo de arbítrio:

<i>descrição</i>	<i>limite inferior</i>	<i>valor central</i>	<i>limite superior</i>
<i>valor unitário (R\$/m²)</i>	45,90	54,00	62,10
<i>desvio (%)</i>	-15,00%	0	15,00%
valor total	R\$ 466.024,54	R\$ 548.264,16	R\$ 630.503,78

Tomou-se como valor de alienação do imóvel avaliando o valor central – **R\$ 548.264,16**, visto o exposto no item VI.IV) retro.

2) VALOR DAS BENFEITORIAS:

As benfeitorias serão avaliadas pelo método do custo, com base no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do “Custo Unitário Básico de Edificações – R8-N” publicado mensalmente pelo SINDUSCON/SP (CUB), maio/2.025 = R\$ 2.067,04/m².

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Para o cálculo da depreciação física e funcional das construções utilizaremos o método de Ross-Heidecke, que leva em conta, na determinação de seu valor de venda, o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento e o estado de conservação das edificações.

Segundo esse método, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc), é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K * (1-R)$$

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K= coeficiente de Ross/ Heidecke

As idades das edificações (Ie) utilizadas na presente avaliação são as aparentes, ou seja, as verificadas no local.

No quadro seguinte são calculados os coeficientes K, para cada uma das benfeitorias, a partir de: padrão construtivo, idade estimada da edificação (Ie), vida referencial (Ir), valor residual (R), estado de conservação e idade em % da vida referencial.

Assim teremos:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R\$N	2.067,04	mai/25		
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Avaliando	30	80	3,0	20%	2.573,65	1,659	3.429,22	8.825.610,41	68,6%	6.056.850,94

Segue descrição dos valores constantes na tabela acima (Ross & Heidecke):

Idade (anos): tempo de vida do imóvel;

Vida (anos): vida referencial do imóvel, vide **tabela 1**;

Conservação: de acordo com a classificação constante na tabela “Ross & Heidecke”, apresentando variação de 1 a 5, ou “a” a “f” (vide Quadro A).

Residual: 20%, de acordo com a classe, tipo e padrão do imóvel, vide **Tabela 1**;

Área (m²): área da construção em metros quadrados;

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Coeficiente: refere-se ao padrão construtivo do imóvel, vide **TABELA DE VALORES UNITÁRIOS**, obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS

R8N: valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: maio / 2.025, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 2.067,04/m²;

Valor Unitário (R\$/m²): trata-se do valor unitário novo do imóvel, obtido pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário (R\$/m}^2\text{)} = \text{coef} \times \text{R8N}$$

Valor novo (R\$): trata-se do valor novo do imóvel, obtido pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor novo (R\$)} = \text{Valor unitário (R\$/m}^2\text{)} \times \text{Área (m}^2\text{)}$$

Fator Depreciação: $R + K \cdot (1,00 - K)$

Valor Depreciado (R\$): trata-se do valor depreciado do imóvel, ou seja, já levando-se em consideração sua idade e estado de conservação, obtido pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor Depreciado (R\$)} = \text{Valor novo (R\$)} \times \text{Fator Depreciação}$$

Conforme planilhas que seguem, podemos observar a descrição das variáveis constantes na fórmula em questão:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

V- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

V.1- O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

V.2- O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

V.3- O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

V.4- A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I_r (anos)	VALOR RESIDUAL - " R " - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5- Obtém-se o coeficiente " K ", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a **idade da edificação** na época de sua avaliação – I_e – e a **vida referencial** – I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

V.6 - A idade da edificação na época de sua avaliação - I_a - é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

V.7 - A idade da edificação na época de sua avaliação - I_a - não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

V.8 - O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

V.9 - O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A que segue:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

V.10- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,955	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,838	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,409	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,185	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,029	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2019:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O valor total do imóvel pelo Método Evolutivo será, então, dado pela seguinte fórmula:

$$VM = (VT + VB) \times Fc$$

Assim:

$$VM = (R\$ 548.264,16 + R\$ 6.056.850,94) \times 1,00$$

$$VM = (R\$ 6.605.115,10) \times 1,00$$

$$VM = R\$ 6.605.115,10$$

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado (ref.: maio/2.025)

R\$ 6.605.000,00

(Seis milhões e seiscentos e cinco mil reais).

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 42 (quarenta e duas) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada, integrando-o, ainda, dois anexos.

São Paulo, 30 de maio de 2.025.

ENGº FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA
CREA Nº 5060843747/D

ANEXOS

- **Anexo I** – PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO.
- **Anexo II** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO.
- **Anexo III** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo IV** – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO I

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Para a investigação do comportamento do mercado como ferramenta de cálculo, foi utilizado o programa estatístico inferencial “Sisreg Windows 5.20” (Regressões para Modelagem), após escolha das variáveis que integram nosso modelo. Assim, através de análise dos índices de R2 ajustado, o que melhor se adapta aos imóveis objeto deste laudo, é o destacado a seguir:

Descrição das variáveis:

- 1) Vu Valor unitário pela AT dos imóveis (R\$/m²);
- 2) AT Área de terreno dos imóveis (m²);
- 3) @Lp Condição do imóvel possuir localização privilegiada;
- 4) @Lb Condição do imóvel possuir localização boa;

Variáveis dicotômicas:

- @Lb Condição do imóvel situar-se em localização privilegiada; sim=2 e não = 1, para aqueles situados em localização regular;
- @Lb Condição do imóvel situar-se em localização; sim=2 e não = 1, para aqueles situados em localização regular; e

Modelo:

gleba - cesário lange

Data de Referência:

sábado, 31 de maio de 2025

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 14
- Número de dados considerados: 14

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9846992 / 0,9851157
- Coeficiente Determinação: 0,9696324
- Fisher-Snedecor: 106,43
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 71% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• at	$\ln(x)$	-2,58	2,75
• @Lp	x	13,02	0,01
• @Lb	x	4,91	0,06

Equação de Regressão - Direta:

$$vu = (-1,373151821 - 0,3661972566 * \ln(at) + 7,323104659 * @Lp + 2,388757144 * @Lb)^2$$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• at		
• @Lp	-0,50	0,51
• @Lb	-0,05	0,40
• vu	-0,67	0,63
• @Lp		
• @Lb	-0,40	0,88
• vu	0,92	0,97
• @Lb		
• vu	-0,06	0,84

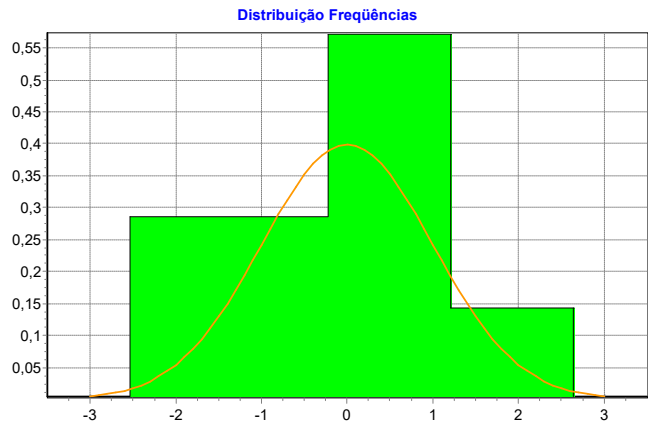
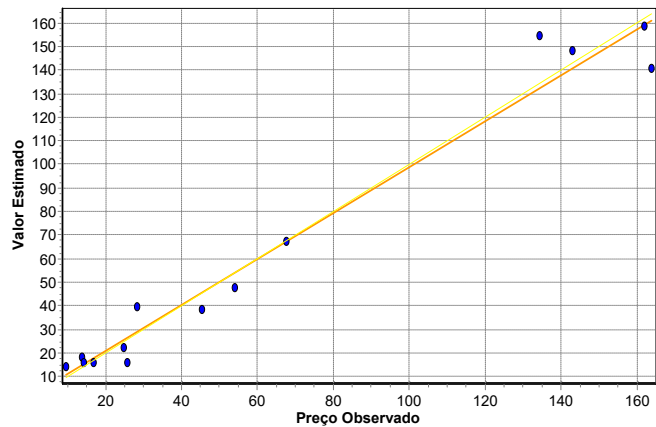
Segue planilha dos elementos comparativos, gráficos de aderência, equação, resíduo do modelo, correlações e planilha de grau de fundamentação e precisão:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	VALOR NEGOCIAÇÃO	VU (R\$/m²)	AT (m²)	TOPOGRAFIA	LOCAL	@L p	@L b	SITUAÇÃO	DATA
		FONTE	CONTATO	FONE										
1	Estrada Municipal CSL 08, s/nº 23°15'38,2"S 47°55'54,9"W	Proprietária	Raquel	(15) 98147-8788	1.980.000,00	1.782.000,00	54,00	33.000,00	plana	boa	1	2	Oferta	mai/25
2	Rod. Mario Batista Mori, s/nº 23°13'51,7"S 47°56'51,3"W	Corretor	José	(15) 98724-3939	1.000.000,00	900.000,00	134,33	6.700,00	plana	privilegiada	2	1	Oferta	mai/25
3	Rod. Pres. Castello Branco, km 136,5 23°15'32,3"S 47°52'50,3"W	Z. Barros Sol. Imob.	Silvio	(15) 99686-0488	2.781.000,00	2.502.900,00	16,74	149.556,00	plana	regular	1	1	Oferta	mai/25
4	Rua Tércio Paes Leite, nº 969 23°13'11,1"S 47°57'14,1"W	Intermedial Imóveis	Lais	(15) 3263-3001	2.100.000,00	1.890.000,00	143,04	13.213,00	plana	privilegiada	2	1	Oferta	mai/25
5	Rod. Antônio Romano Schincariol, km 128,9 23°26'06,1"S 47°56'15,1"W	Espaços Corp	Denise	(11) 4323-0934	1.000.000,00	900.000,00	13,83	65.098,00	plana	regular	1	1	Oferta	mai/25
6	Rua Benedito Lopes Teixeira, s/nº 23°21'40,3"S 47°53'51,0"W	Desenvolvimento Imob.	Simone	(15) 3346-8664	789.120,00	710.208,00	162,00	4.384,00	plana	privilegiada	2	1	Oferta	mai/25
7	Rodovia Cesario Lange - Peretras, s/nº 23°11'40,2"S 47°56'39,6"W	Gasur	Julio	(11) 98390-5678	3.800.000,00	3.420.000,00	25,81	132.518,50	plana	regular	1	1	Oferta	mai/25
8	Estrada Municipal Octávio Pilon, s/nº 23°13'04,3"S 47°53'26,9"W	Imobiliária Vila Galvao	Florian	(11) 2451-0006 (11) 95000-6580	75.000,00	67.500,00	67,50	1.000,00	plana	boa	1	2	Oferta	mai/25
9	Rod. Senador Laurindo Dias Minhoto 23°29'44,2"S 47°44'28,8"W	Corretor	Rodrigo	(15) 3318-4689 (15) 99800-8524	550.000,00	495.000,00	24,75	20.000,00	plana	regular	1	1	Oferta	mai/25
10	Rod. Castelo Branco 23°15'45,9"S 47°50'21,8"W	Exacto Imóveis	Antônio	(19) 3307-5005 (19) 99158-9590	12.000.000,00	10.800.000,00	45,36	238.098,00	plana	boa	1	2	Oferta	mai/25
11	Estrada José Gregório, s/nº 23°24'21,1"S 47°58'21,8"W	Off Imóveis Negócios Imobiliários	Djalma	(19) 3307-3777 (19) 99928-1130	2.281.000,00	2.052.900,00	14,14	145.200,00	plana	regular	1	1	Oferta	mai/25
12	Rua Teófilo de Andrade Gama, s/nº 23°22'20,2"S 47°51'03,1"W	Exacto Imóveis	Antônio	(19) 3307-5005 (19) 99158-9590	5.500.000,00	4.950.000,00	28,26	175.161,00	plana	boa	1	2	Oferta	mai/25
13	Rod. Antônio Romano Schincariol, s/nº 23°27'46,3"S 47°57'32,9"W	Corretor	Divino	(15) 99627-2090	3.000.000,00	2.700.000,00	9,54	283.140,00	plana	regular	1	1	Oferta	mai/25
14	Rod. Euclides Gíades Minhoto, s/nº 23°19'14,8"S 47°49'36,1"W	Casap Imóveis	Jorge	(19) 3407-8253	5.800.000,00	5.220.000,00	163,85	31.859,00	plana	privilegiada	2	1	Oferta	mai/25
ava	Estrada Municipal CSL 008							10.153,04	plana	boa	1	2		

Testes de Aderência

Modelo : gleba - cesário lange



Função Estimativa

Modelo : gleba - cesário lange

Função Estimativa:

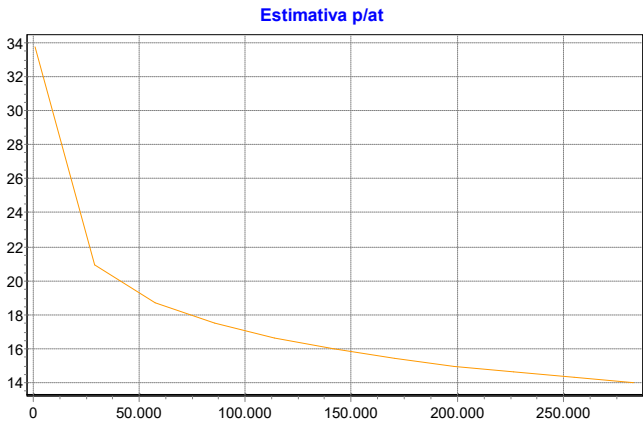
$$vu = (-1,373151821 - 0,3661972566 * \ln(at) + 7,323104659 * @Lp + 2,388757144 * @Lb)^2$$

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
at	92780,5357	-2,58	-0,366197	ln(x)	-4,63
@Lp	1,0000	13,02	+7,3231	x	664,27
@Lb	1,0000	4,91	+2,38876	x	148,25
vu	17,2237	T-Indep	-1,37315	x½	

Análise de Sensibilidade

Modelo : gleba - cesário lange

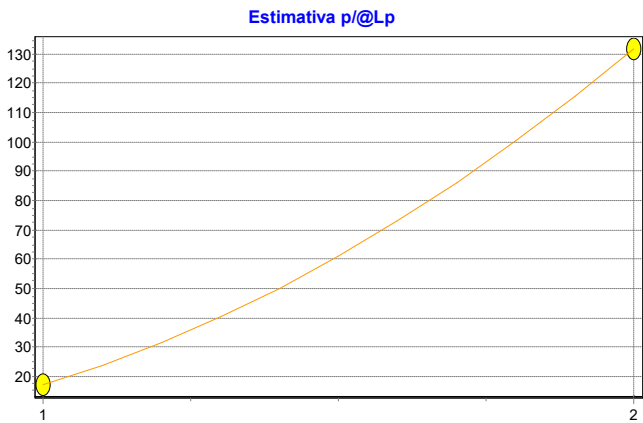
Variável: at
Amplitude: de 1000 a 283140
Valor Médio: 92780,5
Valores Calculados: de 33,7457 a 13,9994



Análise de Sensibilidade

Modelo : gleba - cesário lange

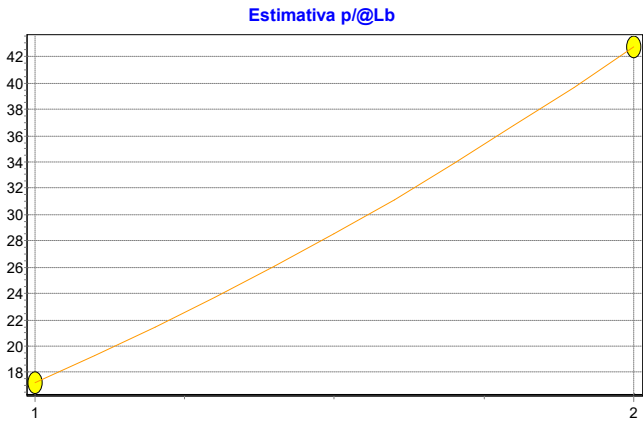
Variável: @Lp
Amplitude: de 1 a 2
Valor Médio: 1
Valores Calculados: de 17,2237 a 131,636



Análise de Sensibilidade

Modelo : gleba - cesário lange

Variável: @Lb
Amplitude: de 1 a 2
Valor Médio: 1
Valores Calculados: de 17,2237 a 42,7573

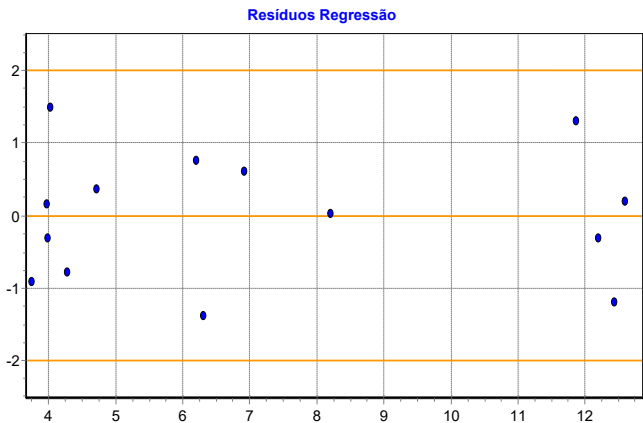


	Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa
	1	7,34	6,91	0,43	5,86%	0,52
	2	11,59	12,43	-0,84	-7,29%	-1,74
	3	4,09	3,97	0,11	2,83%	0,08
	4	11,95	12,18	-0,22	-1,89%	-0,47
	5	3,71	4,27	-0,56	-15,08%	-0,38
	6	12,72	12,59	0,13	1,07%	0,29
	7	5,08	4,01	1,06	20,87%	0,83
	8	8,21	8,19	0,01	0,21%	0,02
	9	4,97	4,71	0,26	5,28%	0,21
	10	6,73	6,19	0,54	8,03%	0,60
	11	3,76	3,98	-0,22	-6,00%	-0,15
	12	5,31	6,30	-0,99	-18,62%	-0,99
	13	3,08	3,74	-0,65	-21,13%	-0,38
	14	12,80	11,86	0,93	7,30%	1,98

	Dac	Residuo/DP Regressão	Variação Inicial	Variação Residual	Variação Explicada
	1	0,60	0,00%	3,62%	-0,10%
	2	-1,18	11,20%	13,96%	11,11%
	3	0,16	5,89%	0,26%	6,06%
	4	-0,31	13,19%	1,00%	13,57%
	5	-0,78	7,36%	6,14%	7,40%
	6	0,19	17,84%	0,36%	18,38%
	7	1,48	2,77%	21,97%	2,17%
	8	0,02	0,56%	0,00%	0,57%
	9	0,36	3,05%	1,34%	3,10%
	10	0,75	0,15%	5,72%	-0,02%
	11	-0,31	7,19%	0,99%	7,38%
	12	-1,38	2,20%	19,14%	1,67%
	13	-0,91	10,23%	8,32%	10,29%
	14	1,30	18,31%	17,10%	18,35%

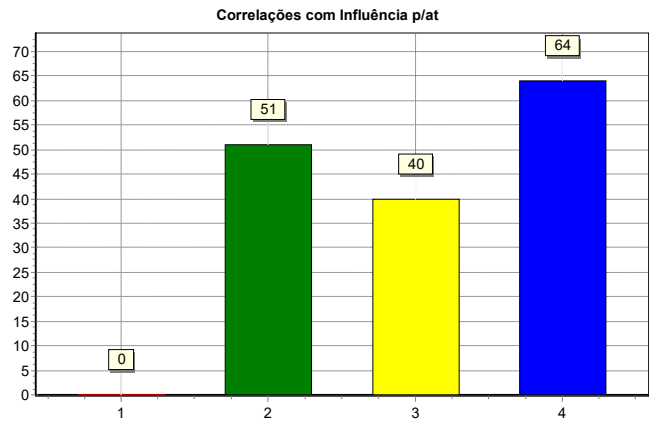
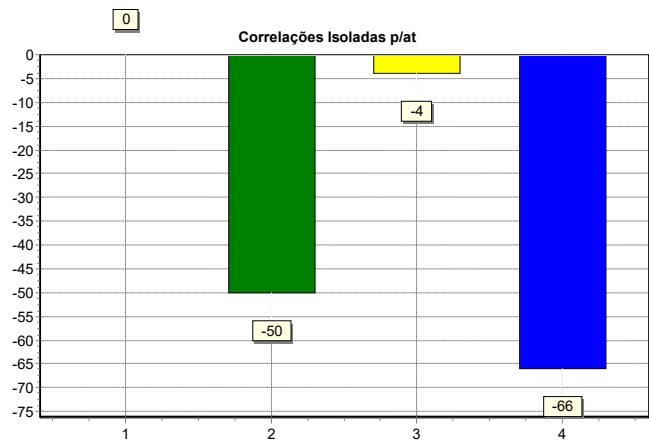
Análise dos Resíduos

Modelo : gleba - cesário lange



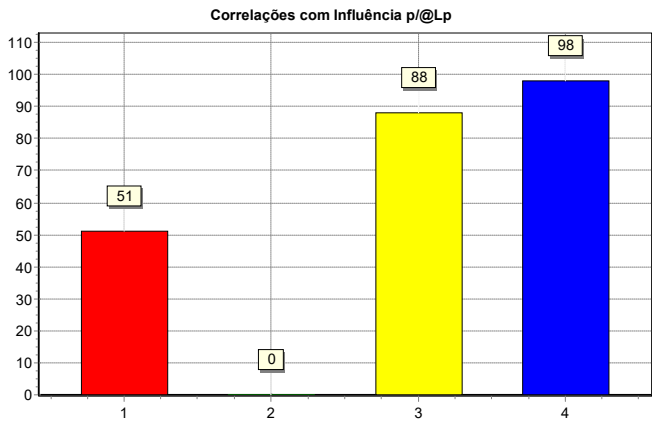
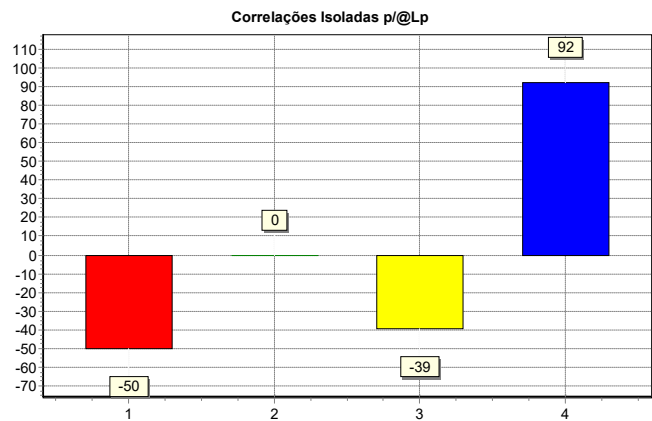
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : gleba - cesário lange



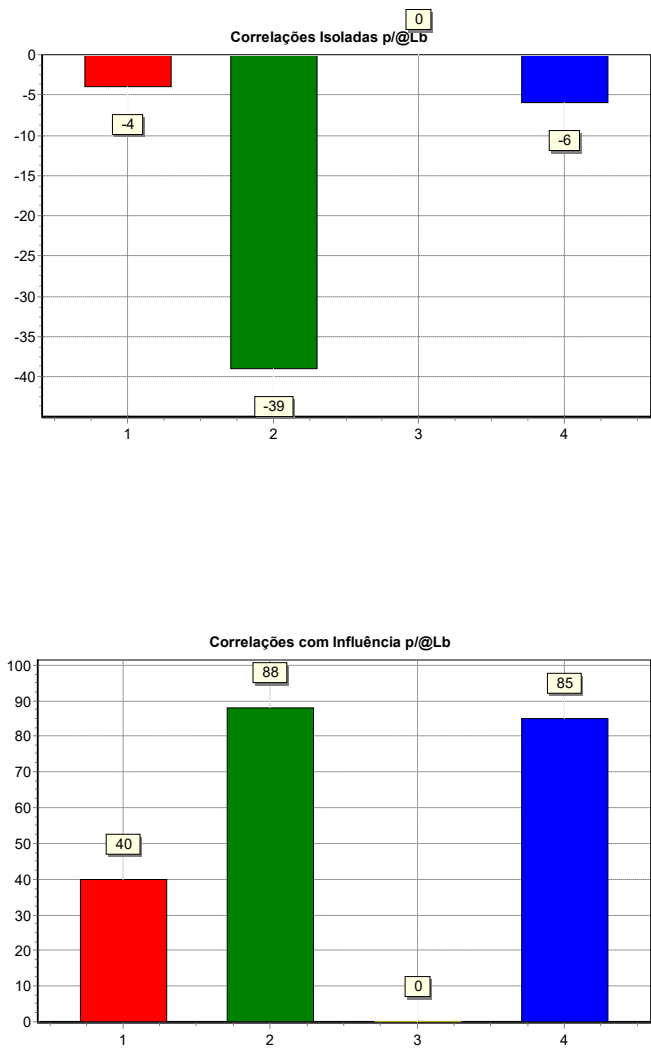
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : gleba - cesário lange



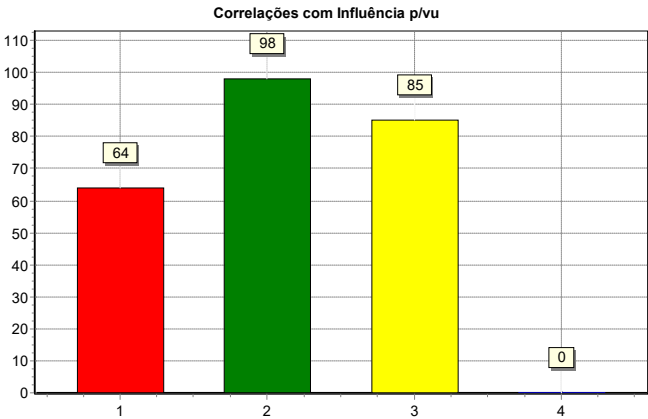
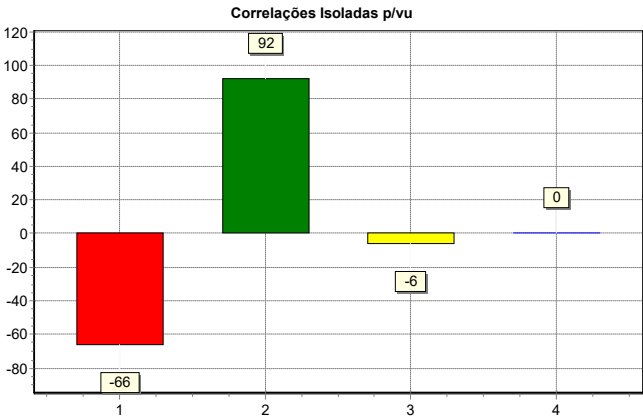
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : gleba - cesário lange



Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : gleba - cesário lange



Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

item	descrição	grau			pontuação
		III	II	I	
1	caracterização do imóvel avaliando	completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	adoção de situação paradigma	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 observadas no local 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, em módulo	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 α (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
Total					15
Grau de Fundamentação:					I

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

descrição	grau	
	III	II
amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%
Grau de Precisão:		III

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Método de quantificação do custo					
Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
NOTA Observar subseção 9.1.					
					total
					6

Método evolutivo					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
NOTA Observar subseção 9.1.					
					total
					4

Grau de Fundamentação para Método Evolutivo				
Graus	III	II	I	
Pontos mínimos	8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau				I

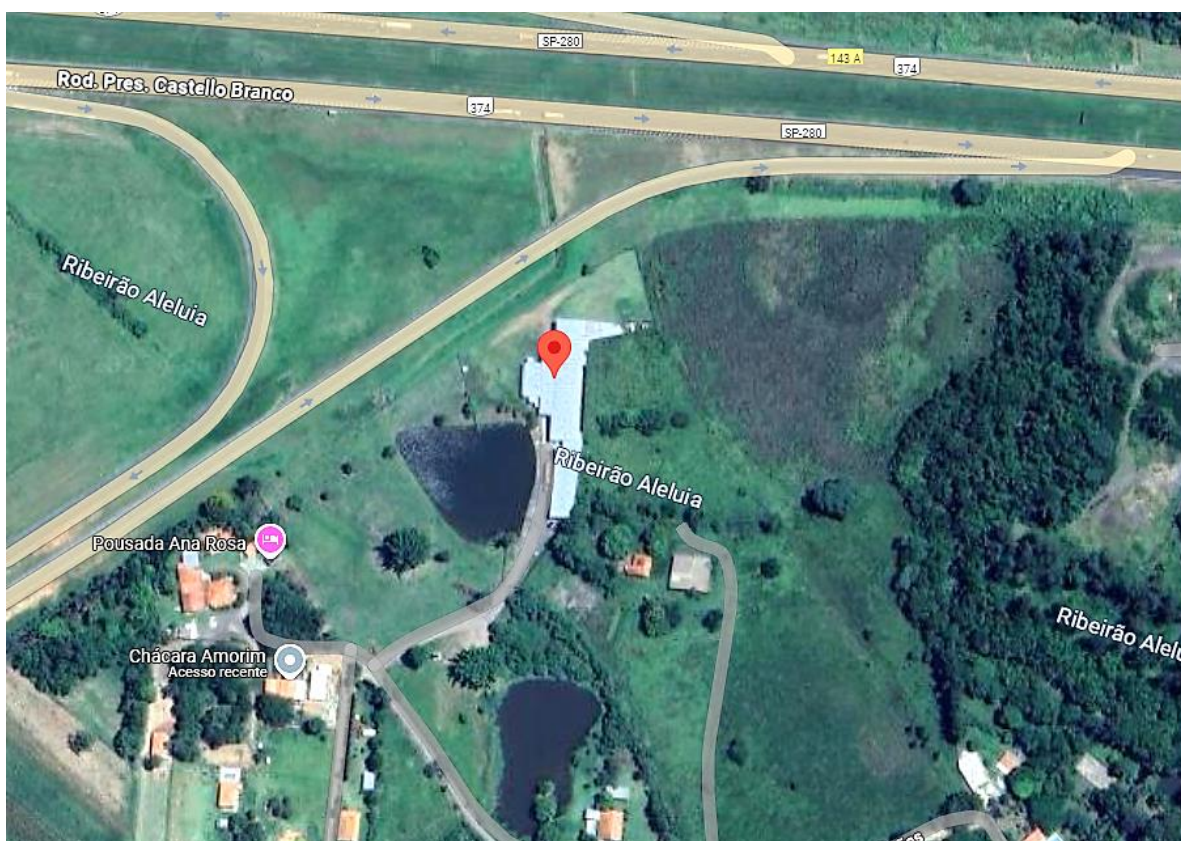
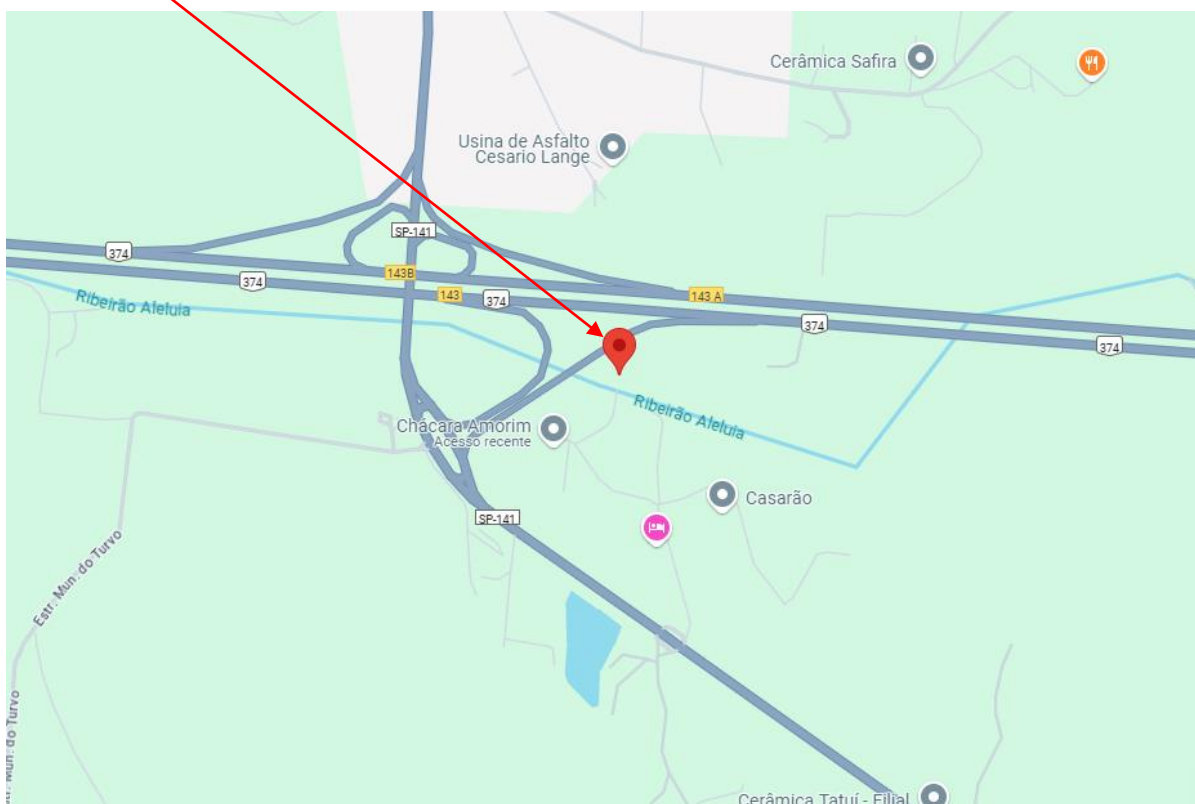
Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I I

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

AVALIANDO



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I I I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	1	Estrada Municipal CSL 08, s/nº 23°15'38.2"S 47°55'54.9"W
-------	---	---



Elem.	2	Rod. Mario Batista Mori, s/nº 23°13'51.7"S 47°56'51.3"W
-------	---	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	3	Rod. Pres. Castello Branco, km 136,5 23°15'32.3"S 47°52'50.3"W
-------	---	---



Elem.	4	Rua Tércio Paes Leite, nº 969 23°13'11.1"S 47°57'14.1"W
-------	---	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	5	Rod. Antônio Romano Schincariol, km 128.,9 23°26'06.1"S 47°56'15.1"W
-------	---	---



Elem.	6	Rua Benedito Lopes Teixeira, s/nº 23°21'40.3"S 47°53'51.0"W
-------	---	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	7	Rodovia Cesario Lange - Pereiras, s/nº 23°11'40.2"S 47°56'39.6"W
-------	---	---



Elem.	8	Estrada Municipal Octávio Pilon, s/nº 23°13'04.3"S 47°53'26.9"W
-------	---	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	9	Rod. Senador Laurindo Dias Minhoto 23°29'44.2"S 47°44'28.8"W
-------	---	---



Elem.	10	Rod. Castelo Branco 23°15'45.9"S 47°50'21.8"W
-------	----	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	11	Estrada José Gregório, s/nº 23°24'21.1"S 47°58'21.8"W
-------	----	--



Elem.	12	Rua Teófilo de Andrade Gama, s/nº 23°22'20.2"S 47°51'03.1"W
-------	----	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	13	Rod. Antônio Romano Schincariol, s/nº 23°27'46.3"S 47°57'32.9"W
-------	----	--



Elem.	14	Rod. Euclides Glades Minhoto, s/nº 23°19'14.8"S 47°49'36.1"W
-------	----	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA



LEGENDA	
J1	2,00X1,40X1,40
J2	1,50X1,50X1,40
J3	0,60X0,30X2,00
J4	0,20X0,20X1,90
J5	2,40X0,60X2,15
J6	1,50X0,60X2,15
J7	0,80X0,60X2,15
J8	1,20X2,00X4,30



FUNDOS DA EDIFICAÇÃO

RESUMO DE AREAS	
TERRENO APROX.	1.0153 ha
CONSTRUÇÃO TOTAL	2.573,65 m2

RESPONSÁVEL TÉCNICO
EPAMINONDAS ALVES SANTOS NETO
ENGENHEIRO CIVIL / CREA N. 0601315564
A.R.T: 2027230172750822

PROPRIETÁRIO
GIOVANNI VISIGLIA
CPF 270.521.608-20

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO INDUSTRIAL
PLANTA BAIXA, CORTES E DETALHES TÉCNICOS

OCUPAÇÃO / USO:	INDUSTRIAL - ARTIGOS DE METAL
GRUPO / DIVISÃO:	1 / 1-1
LOCAL:	ESTRADA MUNICIPAL CESÁRIO LANGE, Nº 08 - BAIRRO ALELUIA
PROP./RESP. PELO USO:	GENOVIANO VISIGLIA PROPRIETÁRIO
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	ENG. CIVIL EAPINOMDAS ALVES SANTOS NETO
ÁREA DO TERRENO APROX.:	10.153,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA:	2.573,65 m ²