

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Avaliação de Residência Unifamiliar

Processo Digital nº: **1011083-91.2024.8.26.0248**

Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**

Requerente: **Patricia Almeida Wood**

Requerido: **Pamela Teixeira Agonilha**



Data Base: janeiro/2025

Sumário

1)	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
a.	Interessado/Contratante:	3
b.	Objetivo	3
c.	Finalidade:.....	3
d.	Atividades Básicas	3
e.	Conceito de Valor:.....	4
f.	Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.....	4
g.	Diagnóstico de Mercado	5
2)	METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	6
a.	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM:	6
b.	Especificação da Avaliação:	7
c.	Aproveitamento eficiente:.....	10
3)	DESCRIÇÃO DO OBJETO	10
a.	Localização:	10
b.	Acesso:.....	10
c.	Tipo de ocupação	10
d.	Infraestrutura urbana:	11
e.	Características Físicas:	11
4)	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	12
a.	Análise de regressão:	12
b.	Coleta de dados:	12
c.	Processamento e análise dos dados:	12
d.	Modelo de melhor ajuste:	14
e.	Tratamento estatístico da amostra:	14
5)	RESPOSTA AOS QUESITOS	21
a.	Resposta aos Quesitos do Requerente:.....	21
b.	Resposta aos Quesitos do Requerido:.....	22
6)	CONCLUSÃO	24
7)	ANEXOS.....	24
8)	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL.....	24
9)	ENCERRAMENTO	25

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a. Interessado/Contratante:

Aos vinte e quatro de setembro de 2024, conforme r. decisão de fls. 30-31, a Perita ANDRÉA FELISBERTO MARTINS, matrícula nº 44154 do TRJ/SP, foi nomeada pelo M.M. SENHOR JUÍZ DE DIREITO LUIZ FELIPE VALENTE DA SILVA REHFELDT DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA, ESTADO DE SÃO PAULO, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos do processo digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248.

b. Objetivo

Tem-se como objetivo no presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel, infracitado e especificado:

- i. Tipo de imóvel: Residência unifamiliar;

Endereço Completo: Rua Ermelinda Rodrigues Maneira, nº 63, Lote 04, Quadra J, Jardim Portal do Itaici, Município: Indaiatuba, Estado: SP, CEP: 13340-632.

c. Finalidade:

Apuração do valor de venda do imóvel penhorado supra identificado, bem como a apresentação dos fatores que subsidiam a execução do mesmo.

d. Atividades Básicas

Neste tópico, destacam-se as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório, conforme elencadas abaixo:

- i. Vistoria: A vistoria realizada por esta signatária aconteceu no dia 09 de janeiro de 2025, às 09:00 horas.
- ii. Acompanhante: A diligência de vistoria foi acompanhada pelo morador e proprietário do imóvel Sr. Thomaz Eber Wood Jr., CPF: 215.933.838-94.
- iii. Diagnóstico de mercado: O diagnóstico de mercado ocorrera durante os sete dias subsequentes à realização da vistoria;
- iv. Coleta de dados: A coleta de dados ocorrera através de levantamentos de anúncios junto a imobiliárias locais, consulta a corretores de imóveis.
- v. Escolha e justificativa da metodologia e critérios utilizados;
- vi. Cálculo de valor do imóvel;

vii. Conclusão e considerações finais.

e. Conceito de Valor:

Entende-se como valor de mercado, a expressão monetária do bem, na data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à avaliação.

O referencial normativo adotado nesta avaliação encontra-se respaldado na NBR 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas –, conforme seu item 3.1.47, preconiza:

“Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Este valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- i. Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ii. Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o valor de mercado;
- iii. Inexistência de influências externas;
- iv. Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- v. Perfeita mobilidade de fatores de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado;

Ainda, de acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

- vi. A UPAV adota a definição contida na Norma IVS-1: *“Valor de mercado é a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”*

f. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais e NBR 14653-2– Parte 2/ Imóveis urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados. Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho. Não fez

parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

- i. Foram tomadas como verdadeiros e corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, ou seja, tidos como de boa fé e confiáveis;
- ii. O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo proibida a utilização deste laudo em conexão com qualquer outra, sem expressa autorização;
- iii. A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional de classe;
- iv. Por não ser escopo deste trabalho avaliatório, foram dispensadas considerações acerca de discussões de mérito, concernentes à títulos, hipotecas, esbulho, superposição de dívidas, entre outros.

O Bairro de Itaici, onde está localizado o Condomínio Portal de Itaici e o imóvel objeto deste Laudo Técnico, possui extensa área comercial com supermercados, padarias, postos de gasolina, farmácias e outras diversas opções de comércio e lazer e total infraestrutura local que permite que o Condomínio tenha autossuficiência de serviços locais.

O Bairro de Itaici também reúne pontos turísticos e de lazer como pesqueiro que abriga o Ponto Verde (mercado municipal de produtores rurais), restaurantes e bares, muitos deles localizados na principal avenida do bairro: a Coronel Antônio Estanislau do Amaral. É um bairro que tem fácil acesso à Rodovia Santos Dumont, que liga Indaiatuba a Campinas, e para outras cidades como Itupeva e Jundiaí.

Página 5 de 53

acomodar aproximadamente 500 pessoas. O local é conhecido nacionalmente por ter recebido a sede do encontro anual da CNBB (Conferência Nacional dos Bispos do Brasil).

No Bairro de Itaici há predominância de condomínios residenciais que possuem as chácaras com diversas metragens de terrenos. É um bairro que reúne natureza, espaço e qualidade de vida.

O Condomínio Jardim Portal de Itaici, é um loteamento fechado que fica localizado no Bairro de Itaici, na cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo. Ele está situado na região leste da cidade, possui 225 lotes residenciais e é composto por casas de alto padrão, com projetos arquitetônicos modernos e sofisticados.

O condomínio conta com infraestrutura completa de lazer, segurança e serviços, incluindo portaria e segurança 24 horas, área de lazer com área pet, quadras poliesportivas e de futebol society, academia ao ar livre, playground, churrasqueiras, salão de festas e espaço gourmet, além de trilha em ampla área verde. É um condomínio completo exclusivamente residencial.

O Condomínio Portal de Itaici é atendido por todos os serviços públicos, tais como saneamento básico, coleta de lixo, iluminação pública, correios, pavimentação asfáltica, drenagem pluvial e 100% das vias pavimentadas.

As residências encontradas em oferta têm uma predominância de 03 a 04 dormitórios, sendo três suítes na maioria delas, e são compatíveis com o bem avaliando.

Diante destas informações, afirma-se que não houve dificuldades quanto a obtenção de elementos comparativos para a avaliação no próprio bairro.

Com relação à liquidez – tem-se que é alta. Observou-se que diversas unidades foram comercializadas nos últimos 06 meses, e o que corrobora com tal informação, é a falta de imóveis à venda em proporção ao tamanho do loteamento, sendo que, nas amostras se utilizou de ofertas.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

a. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR 14.653 – 1 da ABNT, onde se tem o seguinte preceito:

“7.2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Este método configura-se pela determinação do valor por meio da comparação. Com informações (dados) de mercado análogas em relação às características intrínsecas e extrínsecas, os elementos e atributos dos dados pesquisados, que influenciam na composição dos preços e, por conseguinte, no valor estipulado, devem ser ajustados através de homogeneização ou mediante inferência estatística, atendendo aos graus de fundamentação e precisão estabelecidos pela Norma pertinente. Uma premissa essencial para a adoção deste método é a disponibilidade de um conjunto de dados representativo, que possa ser considerado, do ponto de vista estatístico, uma amostra fidedigna do mercado imobiliário.

b. Especificação da Avaliação:

A NBR 14653 – 1 da ABNT, em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, que assim se definem:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade de dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR 14653-2 da ABNT – Avaliação de Imóveis Urbanos. A seguir reproduzidos:

Método Comparativo:

“9.2.1 o Grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1:

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	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
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;	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;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per se</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

b) conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;

c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;

d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízos dos ajustes citados em 9.2.1.2.

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O Engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) Na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seus itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

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

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

c. Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

a. Localização:

Quanto a localização, o imóvel avaliando possui as seguintes características:

- i. Logradouro: Rua Ermelinda Rodrigues Maneira, 63, Lote 04, Quadra J
- ii. Condomínio: Jardim Portal de Itaici
- iii. Coordenadas Geográficas: -23.106181, -47.178879

b. Acesso:

Por se tratar de imóvel situado em perímetro urbano, seu acesso é facilitado e possível por diversas vias, destacando-se como principais as seguintes:

- i. Avenida Coronel Antônio Estanislau do Amaral.
- ii. Rodovia Santos Dumont (SP-075).

c. Tipo de ocupação

Microrregião: A região é ocupada predominantemente por condomínios com construções e padrões de acabamento médio e alto padrão, conforme abaixo especificados:

- i. Tipos de imóveis: Residenciais e comerciais.
- ii. Padrões construtivos: médio e alto padrão.

d. Infraestrutura urbana:

Observa-se para o local onde está inserido o condomínio do imóvel sob avaliação os seguintes melhoramentos públicos e equipamentos comunitários: vias pavimentadas, drenagem superficial e captação pluvial, passeio e meio-fio, abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública, arborização, transporte coletivo: ônibus, coleta de lixo e serviços de correios.

e. Características Físicas:

- i. Frente: 12,00 metros
- ii. Formato: Retangular
- iii. Matrícula: n.: 61.151, Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba-SP;
- iv. Posição: O imóvel ocupa o lote 04 da Quadra J, do Loteamento Jardim Portal de Itaiçi;
- v. Situação: Meio de quadra;
- vi. Área total: 300,00 m²;
- vii. Confrontações: medindo 12,00m de frente para a Rua Ermelinda Rodrigues Maneira (Rua 13), igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 19; por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, divisando de um lado com o lote nº 03 e do lado oposto com o lote nº 05;

Há, no anexo 1 deste laudo, o relatório fotográfico para melhor entendimento e visualização do imóvel avaliando, bem como mapas dos loteamentos extraídos do site da Prefeitura Municipal de Indaiatuba e fotos originadas via google Earth.

As características construtivas do imóvel, referindo-se aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- i. Área privativa de construção: 229,11 m² (com a garagem);
- ii. Área de terreno: 300,00 m²;
- iii. Padrão construtivo: Alto padrão.

Divisões internas da edificação: O imóvel é composto dos seguintes cômodos: Sala de Estar, Sala de Jantar, Cozinha, 3 dormitórios (sendo 1 suíte), banheiro suíte, banheiro superior, escritório, banheiro térreo, área gourmet com churrasqueira, despensa, área de serviço, depósito, piscina e garagem coberta.

Características do imóvel:

- Porta de entrada em madeira maciça e puxador em metal cromado;
- Portas internas em portas de madeira padronizadas com alisar e aduela;
- Esquadrias em alumínio e vidro temperado;

- Piso e revestimentos com piso porcelanato e pedras ornamentais;
- Bancadas de cozinha, área gourmet e banheiro em granito e mármore;
- Escada de mármore com guarda-corpo em alumínio e vidro temperado;
- Paredes rebocadas, emassadas e pintadas;
- Instalações hidráulicas e elétricas embutidas;
- Iluminação por pendentess e spots;
- Laje no imóvel todo e cobertura em telhas de fibrocimento e polipropileno na lateral direita e parte da área gourmet;
- Forro de gesso em todo o imóvel.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

a. Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

b. Coleta de dados:

É o pilar das avaliações imobiliárias, pois, além de compreender uma das etapas iniciais é nela que serão levantados os dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são casas usadas, entre 01 e 35 anos de idade aparente, localizados em todos no bairro Jardim Portal de Itaici de Indaiatuba/SP, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

c. Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis, conforme descrição abaixo:

- i. Valor/m²: variável dependente, de natureza quantitativa, é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 4.657,72/m² a R\$ 9.333,33/m².

- ii. Área Útil: variável independente, de natureza quantitativa (representada pela variável Á. Útil), relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados (m²).

Amplitude da amostra efetivamente utilizada:

Áreas privativas compreendidas entre 155,00 e 600,00 m².

Obs. Para as áreas úteis, observa-se uma relação inversamente proporcional, ou seja, quanto maior a Área Útil, menor seu valor unitário em reais por metro quadrado (R\$/m²).

- iii. Suítes: Variável independente de natureza dicotômica que indica a quantidade de suítes do imóvel.

Amplitude da amostra aproveitada:

A = 3 ou mais suítes ou B = Até 2 suítes.

- iv. Localização: Variável independente, de natureza dicotômica (representada pela variável Loc.), que indica a distância do imóvel ao ponto valorizante, neste caso a APP (Área de Preservação Permanente). Influência: imóveis mais próximos às áreas verdes são mais valorizados que aqueles mais distantes.

Amplitude da amostra aproveitada:

A = até 200m da APP ou B = mais que 200m da APP.

As variáveis supracitadas foram organizadas em uma planilha, onde o valor/m² (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes descritas. Dos 20 dados da pesquisa, todos foram efetivamente utilizados na inferência.

A tabulação dos dados encontra-se anexada a este laudo para consulta – ver Anexo 2.

d. Modelo de melhor ajuste:

Para operacionalização dos dados, utilizou-se do software INFER-32, onde se encontrou a curva que apresentou melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de dados pesquisados, segue a equação:

Modelo da Regressão

$$[V. \text{Útil.}] = -1761,2 + 1611349 / [\text{Á. Útil.}] + 1714,2 \times [\text{Suites}] + 1963,1 \times [\text{Loc.}]$$

e. Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada, mas ampla, os cálculos realizados e os resultados obtidos.

i. Coeficiente de Correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	fraca
entre 0,30 e 0,60	média
entre 0,60 e 0,90	forte
entre 0,90 e 0,99	fortíssima
1	perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação, nos levou ao seguinte valor no modelo escolhido

$$r = 0,9261 \rightarrow 92,61\%$$

ii. Coeficiente de Determinação (r^2)

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,85, então o coeficiente de determinação será igual a 0,72.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 72% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 28% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 \text{ ajustado: } (0,9261)^2 = 0,8309 \text{ ou } 83,09\%$$

iii. Análise de Variância:

A análise de variância, que se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação representativa.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação representativa.

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,1706x10 ⁷	3	1,0568x10 ⁷	32,12
Residual	5,2649x10 ⁶	16	3,2906x10 ⁵	
Total	3,6971x10 ⁷	19	1,9458x10 ⁶	

- F Calculado: 32,12
- F Tabelado: 5,292 (para o nível de significância de 1,000%)
- Significância do modelo: $5,3 \times 10^{-5}\%$

iv. Significância dos Regressores:

Além da significância geral do modelo, há de se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição “t” student.

O cálculo de “t” (t observado), para regressores múltiplos resulta:

- Coeficiente t Student: $t(\text{crítico}) = 1,7459$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
A. Util.	b1	14,95	$8,0 \times 10^{-9}\%$	Sim
Suítes	b2	6,648	$5,6 \times 10^{-4}\%$	Sim
Loc.	b3	6,627	$5,8 \times 10^{-4}\%$	Sim

A comparação dos valores de t calculado com t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o seu grau de fundamentação, o que indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

v. Verificação de Homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que se encontra na memória de cálculo juntada no Anexo 3, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

vi. Normalidade de Resíduos:

O teste de sequência, que se encontra no Anexo 3, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada presença de outliers no modelo.

vii. Campo de Arbítrio

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

"Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo"

O cálculo do Campo de Arbítrio através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição “t” de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

distribuições normais, pois, a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir a especificação do item A.10.1.1 da NBR 14.653-2, conforme segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente, conforme figura abaixo (Figura Q.1 da NBR 14.653-2):

- Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para estimativa de tendência central
- Ao campo de arbítrio.”

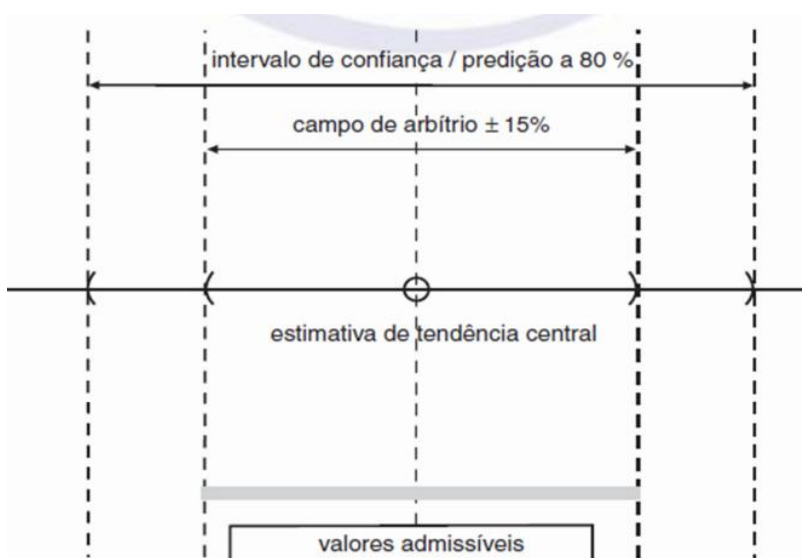


Figura 1: Figura A.1 extraída da NBR 14653-2/2011 da ABNT em 25 de março de 2023.

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida no processo estatístico.

Além disso, em função da NBR 14653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido no Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final.

Valor Mínimo – R\$/m² 6.843,22

Valor Máximo – R\$/m² 7.626,59

Valor Unitário Obtido – R\$/m² 7.234,91

viii. Cálculo do Valor de Mercado:

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, obteve-se até a presente etapa, o valor unitário do imóvel sob avaliação, que, conforme exposto, encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados acima.

Para se determinar o valor de mercado do imóvel em avaliação, basta a multiplicação da área privativa da edificação, pelo valor obtido destacado no item supra, tendo em vista não haver justificativas para utilizar do Campo de Arbítrio.

- Imóvel: Rua Ermelinda Rodrigues Maneira, 63, Lote 04, Quadra J, Condomínio Jardim Portal de Itaipu, Indaiatuba/SP

Área privativa da edificação – 229,11,57m²

Área Útil (representada pela variável A.Útil) – 229,11m²

Suítes – B (apenas 1 suíte)

Localização (representada pela variável Loc.) – A (até 200m da APP)

Para um Á. Útil. de 229,11 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.657.589,13

Valor de Mercado mínimo = R\$ 1.567.849,84

Valor de Mercado máximo = R\$ 1.747.328,41

Valor de mercado do imóvel avaliando – R\$ 1.657.589,13.

Como não foram colhidos dados de mercado referentes a transações, entende-se prudente arbitrar 10% a menos do valor calculado visando corrigir o valor obtido à partir de dados ofertados no mercado. Portanto, temos:

- Valor obtido – R\$ 1.657.589,13.
- Valor Arbitrado – R\$ 1.492.000,00.

ix. **Classificação da avaliação – Grau de Fundamentação:**

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será destacado e apresentado conforme os quadros a seguir:

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela abaixo observando os itens 9.1 e 9.2 da ABNT NBR 14653-2:2011					
Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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	2
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 no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) 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 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 nos demais testes estatísticos realizado	1%	2%	5%	3
Total de pontos obtidos					16

Nota: Observar de 9.1 a 9.4 desta Norma.	
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:	
a) apresentação do laudo na modalidade completa;	-
b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	OK
c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;	-
d) adoção da estimativa de tendência central.	-

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II.

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear				
Graus	III	II	I	LAUDO
Pontos Mínimos	16	10	6	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	

x. Classificação da avaliação – Grau de Precisão:

O grau de precisão da estimativa do valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo apresentado abaixo, cujo enquadramento se destaca no quadro a seguir.

$$Ic = \frac{\text{Valor máx} - \text{Valor mín.}}{Vmed}$$

CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE PRECISÃO: GRAU II

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear				
Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	LAUDO
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50	III
Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação II e Precisão III				

5) RESPOSTA AOS QUESITOS

a. Resposta aos Quesitos do Requerente:

PROVA PERICIAL DE AVALIAÇÃO (art. 464, caput do CPC)

- i. Queira a Dra. Perita descrever o imóvel existente no Condomínio Jardim Portal de Itaici, Rua Ermelinda Rodrigues Maneira, n.º 63, objeto da prova pericial ora requerida.
Resp.: O imóvel objeto da prova pericial está descrito no item 3, páginas 10 a 12, deste laudo técnico.
- ii. Queira a Dra. Perita situar o local exato do imóvel, com eventuais comodidades e serviços que o ponto oferece, como comércio, lazer, serviços de transporte, supermercados, agências bancárias, restaurantes, vida noturna, etc.
Resp.: O local exato do imóvel está descrito no item 1, subitem g.
- iii. Queira a Dra. Perita especificar as dimensões do terreno em que o imóvel está assentado, com seus confrontantes.
Resp.: O terreno do imóvel possui 12,00m de frente e fundos por 25,00m nas laterais, totalizando 300m². Confrontações: medindo 12,00m de frente para a Rua Ermelinda Rodrigues Maneira (Rua 13), igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 19; por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, divisando de um lado com o lote nº 03 e do lado oposto com o lote nº 05.
- iv. Queira a Dra. Perita avaliar o estado de conservação da estrutura física de imóvel (pintura, elétrica e hidráulica).
- v. **Resp.:** O imóvel encontra-se em bom estado de conservação de pintura e estrutura física e as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas. Apenas notamos alguns pontos onde a pintura e o forro de gesso devem ser reparados (pintura da lavanderia e despensa e forro do depósito e garagem).
- vi. Queira a Dra. Perita avaliar informar houve reformas recentes no imóvel.
Resp.: Aparentemente não houve reformas recentes no imóvel.
- vii. Queira a Dra. Perita descrever as áreas comuns e serviços oferecidos pelo condomínio.
Resp.: Conforme descrito no item 1, subitem g deste Laudo Pericial, o condomínio conta com infraestrutura completa de lazer, segurança e serviços, incluindo portaria e segurança 24 horas, área de lazer com área pet, quadras poliesportivas e de futebol society, academia ao ar livre, playground, churrasqueiras, salão de festas e espaço gourmet, além de trilha em ampla área verde. É um condomínio completo exclusivamente residencial.
- viii. Queira a Dra. Perita avaliar como a administração e segurança afetam o valor.

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

Resp.: Uma boa administração e a segurança de um condomínio pode sim ajudar na valorização do condomínio e, conseqüentemente, do imóvel, pois torna o local mais atraente para famílias que desejam um bom local para morarem. Quando os condomínios estão bem conservados, a percepção de segurança e conforto aumenta. De acordo com uma pesquisa da FGV, um condomínio com um sistema de segurança eficiente pode aumentar seu valor de mercado em até 15% quando comparado a condomínios sem sistema de segurança.

- ix. Queira a Dra. Perita informar qual é a média de preço por metro quadrado na região e em condomínios similares.

Resp.: A média de preço por metro quadrado no Bairro Itaici varia muito, pois depende das características de cada Condomínio, visto que no bairro existem vários condomínios com lotes de diferentes tamanhos, alguns compostos de lotes menores e outros de chácaras.

- x. Queira, por fim, fazer os comentários que achar necessário para esclarecimento das partes e do Juízo.

Resp.: Importante ressaltar que em buscas imobiliárias encontramos o imóvel objeto deste laudo à venda conforme anúncio:

<https://alphavilly.lopes.com.br/imovel/REO859540/venda-condominio-3-quartos-indaiatuba-jardim-portal-de-itaici?listFrom=busca&listPosition=4>

Ao entrar em contato com o corretor da imobiliária, nos foi informado que o imóvel não está mais disponível no mercado.

Lopes ALPHAVILLY

Lançamentos Prontos Aluguel Quem somos Calculadora de Compra

53 fotos Mapa Rua

Condomínio com 3 quartos à venda em Jardim Portal De Itaici - SP

Alameda Ezequiel Mantoanelli - Jardim Portal De Itaici - Indaiatuba/SP

R\$ 1.550.000

R\$ 6.739 preço do m²

Condomínio R\$ 450 IPTU R\$ 150

Parcelas a partir de **R\$ 13.712,69**

Fale com um corretor

Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.

Seu nome:

Nome é obrigatório

E-mail:

Cellular:

Forma de contato:

b. Resposta aos Quesitos do Requerido:

- xi. Que esclareça a Sra. Perita se houve alguma razão específica para que o Requerido pudesse ter pago neste imóvel o valor de R\$ 950.000,00, conforme escritura lavrada.

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

Resp.: Prejudicado. Quesito não faz parte do objeto da perícia técnica que é a avaliação mercadológica do imóvel situado à Rua Ermelinda Rodrigues Maneira, nº 63, Condomínio Jardim Portal de Itaiaci.

- xii. Que esclareça a Sra. Perita se conseguiu ter acesso a comprovação dos pagamentos efetuados aos vendedores do referido imóvel no valor de R\$ 950.000,00.

Resp.: Prejudicado. Quesito não faz parte do objeto da perícia técnica.

- xiii. Que esclareça a Sra. Perita se pode ter ocorrido suposto crime tributário com a lavratura da escritura com o valor menor para se pagar menos ITBI.

Resp.: Prejudicado. Quesito não faz parte do objeto da perícia técnica.

- xiv. Que esclareça a Sra. Perita desde quando o Sr. Thomaz Eber Wood Júnior possui cadastro como proprietário do imóvel avaliado junto à administração do condomínio.

Resp.: Conforme matrícula do imóvel constante nos autos, o Sr. Thomaz Eber Wood Júnior é proprietário do imóvel avaliado desde 15 de julho de 2024, porém segundo informação do próprio Sr. Thomaz Eber Wood, ele é morador do imóvel desde o carnaval de 2024.

- xv. Houve acréscimo de nova construção junto ao imóvel avaliado? Se sim, quais?

Resp.: Houve acréscimo de área conforme processo digital aprovado junto à Prefeitura de Indaiatuba em 31/08/2021. Foi acrescentado ao imóvel área gourmet, despejo, piscina e cobertura em parte da lateral direita do imóvel, conforme planta do imóvel anexa.

- xvi. Todas as reformas existentes no imóvel podem ser consideradas como feitas e concluídas após a data da lavratura da escritura?

Resp.: As reformas existentes envolvendo acréscimos de área ao imóvel foram feitas e concluídas anteriormente à data da lavratura da escritura. Após a lavratura da escritura foi instalado aquecimento no imóvel e piscina e energia fotovoltaica.

- xvii. Que esclareça a Sra. Perita se é possível ser feita uma avaliação do imóvel em tela com relação a outro imóvel construído no mesmo condomínio.

Resp.: Sim, o laudo de avaliação foi produzido utilizando-se o Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, onde se obtém o valor de um imóvel por comparação com amostras que guardam uma semelhança com o avaliando. Para a produção do Laudo foram tomadas amostras no próprio condomínio do imóvel avaliando.

“7.2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

6) CONCLUSÃO

Devido a presente avaliação valer-se apenas de imóveis em oferta, e, pelo mercado local representar baixo volume de transações, e, pela retração econômica que se observou na região, o resultado da avaliação se encontrou entre o Limite inferior do intervalo calculado e a Estimativa de Tendência Central.

Assim sendo, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os pontos influenciáveis, sejam eles de natureza econômica, liquidez da microrregião e mercado local, bem como outros aspectos levantados no local, conclui-se que o valor de mercado do imóvel sob avaliação na data de referência destacada neste laudo é de:

Imóvel situado à Rua Ermelinda Rodrigues Maneira, 63, Lote 04, Quadra J, Condomínio Jardim Porta de Itaici, Indaiatuba/SP.

CEP: 13340-632

Município: Indaiatuba-SP

Valor de Mercado do Imóvel: **R\$ 1.492.000,00.**

7) ANEXOS

Anexo 1 – Imagens fotográficas

Anexo 2 – Localização das Amostras

Anexo 3 – Relatório do programa INFER-32

Anexo 4 – Croqui e Documentos do imóvel avaliando

Anexo 5 – ART (anotação de responsabilidade técnica)

8) DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

Este signatário (a) atesta que o presente laudo técnico avaliatório atende a todos os requisitos éticos criteriosamente, cita-se, portanto, os principais princípios que norteiam a profissão do avaliador:

- O imóvel sob avaliação foi vistoriado presencialmente por este signatário;
- Atesta-se que este signatário não tem qualquer relação de interesse com as partes envolvidas ou com o imóvel sob avaliação;

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

- Toda e qualquer condição limitante ao presente trabalho, ou, ônus específico da edificação foram destacados no presente laudo, caso aplicáveis;
- O presente laudo é de confidencial e atende aos requisitos para tal;
- O presente trabalho foi realizado integralmente de acordo com a legislação vigente, bem como conforme os preceitos da NBR 14653 da ABNT, aplicáveis ao caso em tela.

9) ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico avaliatório é composto de 25 (vinte e cinco) páginas, além dos anexos, totalizando 53 (cinquenta e três páginas), digitadas e enumeradas eletronicamente, foram impressas 3 (três) vias, com todas as páginas rubricadas e assinatura constante da última página.

Os cinco anexos fazem parte integrante e indispensável deste laudo técnico avaliatório.

Indaiatuba, 27 de janeiro de 2025.

Andréa Felisberto Martins
Perita Judicial
CREA nº 5069538604
(19) 99266-7162
eng.andrea.martins@gmail.com

Anexo 1 – Relatório Fotográfico



Figura 1 – Bairro Itaici e Loteamento do imóvel avaliando - Jardim Portal do Itaici

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248



Figura 2 - Loteamento do imóvel avaliando - Jardim Portal do Itaipu

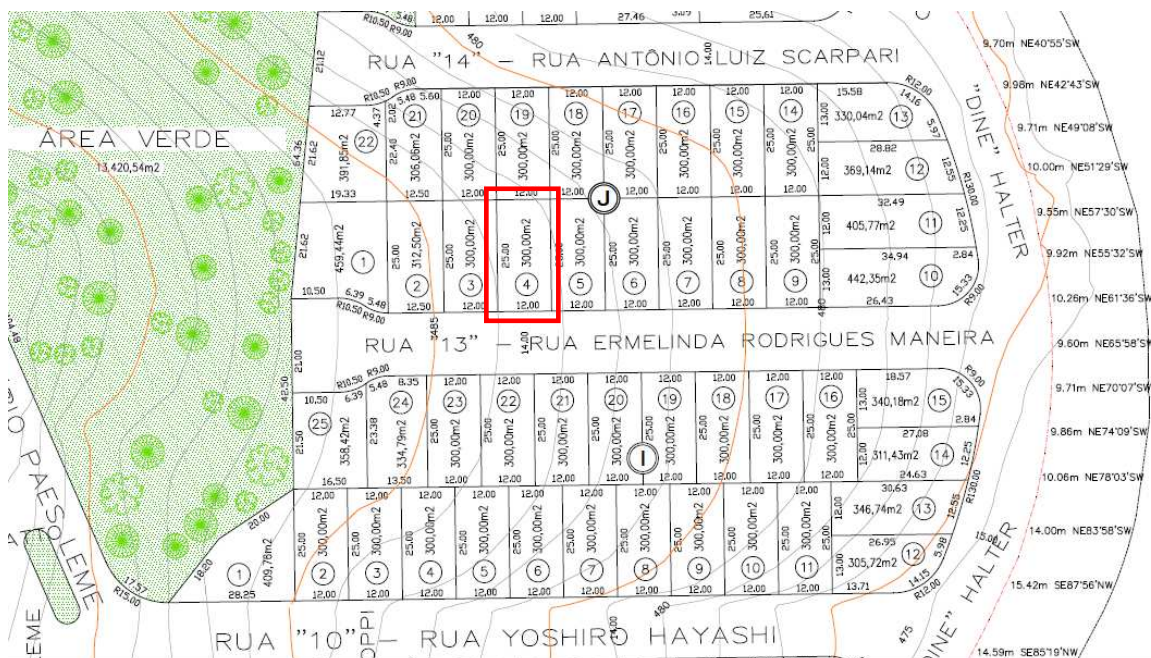


Figura 3 - Localização Imóvel Avaliando – Lote 04 da Quadra J

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248



Foto 1 – Fachada



Foto 2 – Sala de Estar



Foto 3 – Sala de Jantar



Foto 4 – Cozinha



Foto 5 – Área de Serviço

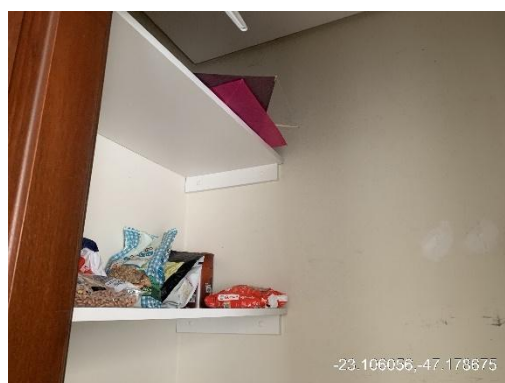


Foto 6 – Despensa

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248



Foto 7 – Lavatório Banheiro Térreo



Foto 8 – Banheiro Térreo



Foto 9 – Área Gourmet



Foto 10 – Quintal



Foto 11 – Piscina



Foto 12 – Quintal Lateral Direita

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248



Foto 13 – Depósito – Lateral Direita



Foto 14 – Garagem



Foto 15 – Hall de Entrada

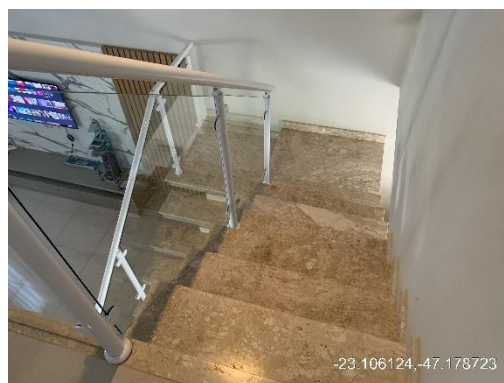


Foto 16 – Detalhe Escada



Foto 17 – Escritório



Foto 18 – Dormitório 1

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248



Foto 19 – Sacada Dormitório 1



Foto 20 – Banheiro Superior



Foto 21 – Dormitório 2



Foto 22 – Suíte Casal

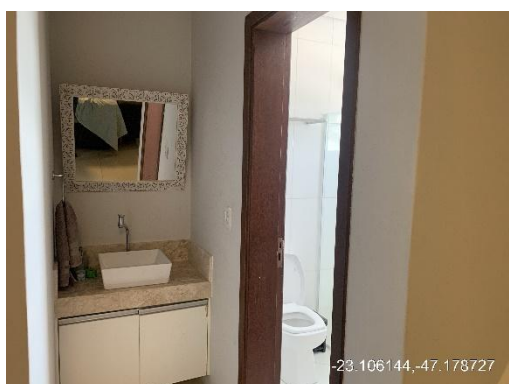


Foto 23 – Lavatório Suíte Casal

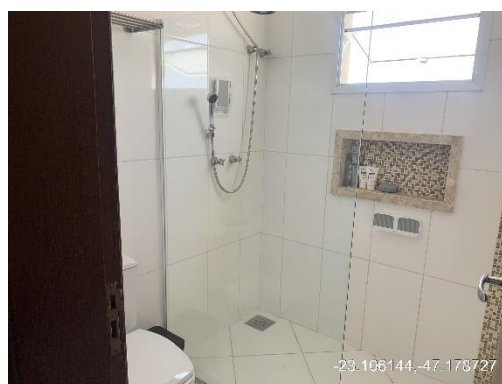


Foto 24 – Banheiro Suíte Casal

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

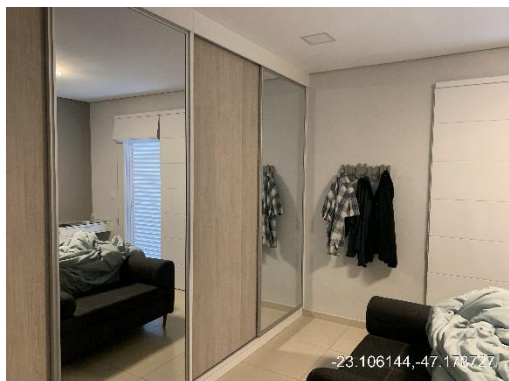


Foto 25 – Detalhe Armário Suíte Casal

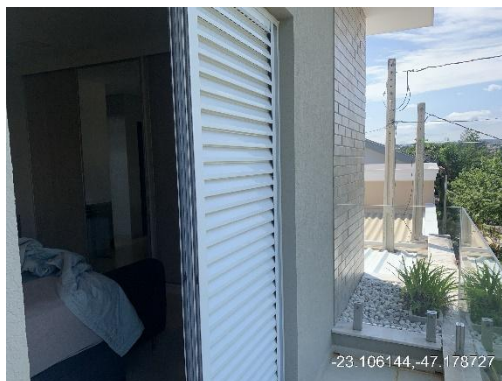


Foto 26 – Sacada Suíte Casal

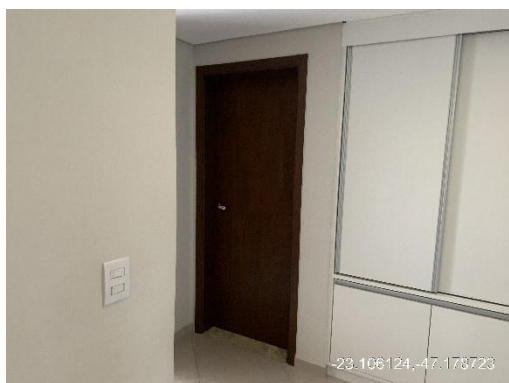


Foto 27 – Circulação Superior

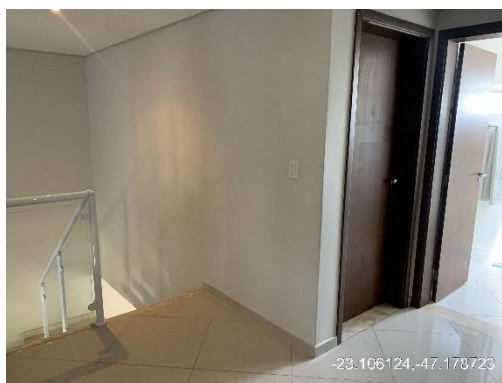


Foto 28 – Circulação Superior



Foto 29 – Rua do Imóvel



Foto 30 – Rua do Imóvel

Anexo 2 – Localização Amostras

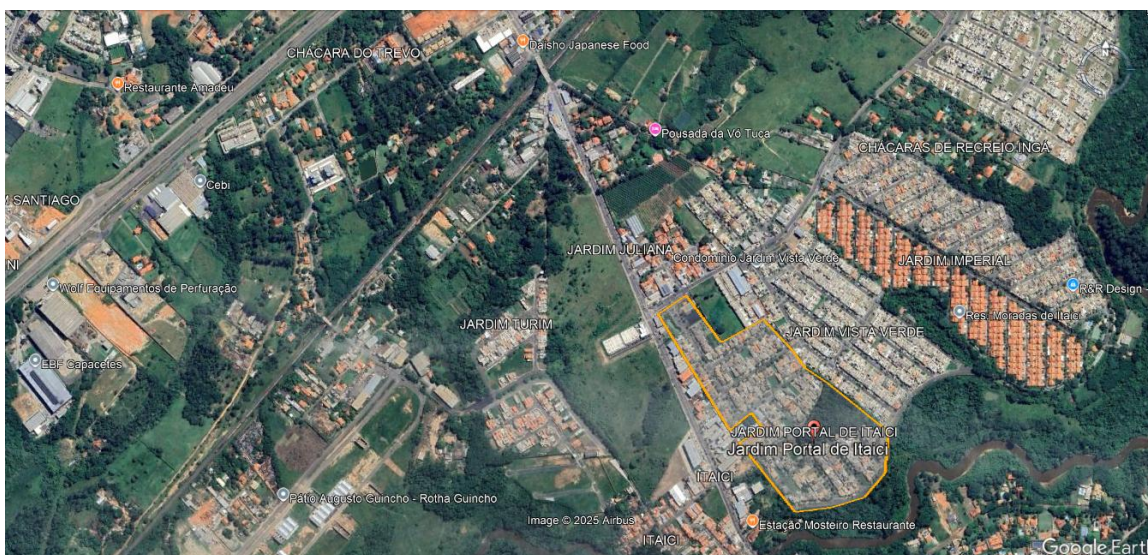


Figura 4 - Mapa de localização do Condomínio Jardim Portal de Itaipu – Imagem obtida no dia 16/01/2025



Figura 5 - Mapa de localização das amostras e do imóvel Avaliando – Imagem obtida no dia 16/01/2025

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248



Figura 6 - Localização das amostras e do imóvel Avaliando – Imagem obtida no dia 16/01/2025

Anexo 3 – Relatório Infer-32

Amostra

Nº Am.	«Valor»	V. Util.	A. Util.	Suítes	Loc.	«Código»	«Informante»	«Contato»
1	1.490.000,00	6.930,23	215,00	[x]A	[]B	CA10500-CS0	GPS Imóveis	(19) 3935-7666
2	1.480.000,00	5.920,00	250,00	[]B	[x]A	SO0171-PRG6	Grupo Imob. Premier	(19) 97402-9925
3	1.300.000,00	6.132,08	212,00	[]B	[]B	SO0463-VAVO	Valentina Caran Imov.	(11) 99143-7937
4	1.388.000,00	4.657,72	298,00	[x]A	[]B	6581	Baruke Imóveis	(19) 97410-4820
5	1.600.000,00	5.839,42	274,00	[x]A	[]B	SO0068-VAVO	Valentina Caran Imov.	(11) 99143-7937
6	1.300.000,00	8.387,10	155,00	[]B	[]B	CA2006-VAVO	Valentina Caran Imov.	(11) 99143-7937
7	1.450.000,00	7.754,01	187,00	[]B	[]B	CA5693-GENB	Genari Imóveis	(19) 3801-9669
8	1.600.000,00	5.517,24	290,00	[x]A	[]B	6860	Baruke Imóveis	(19) 97410-4820
9	1.320.000,00	6.700,51	197,00	[]B	[]B	SO0040-AZE0	Azevedo Alves	(19) 99762-5005
10	1.800.000,00	7.200,00	250,00	[x]A	[]B	SO0001-AZE0	Azevedo Alves	(19) 99762-5005
11	1.700.000,00	8.629,44	197,00	[x]A	[]B	SO0002-AZE0	Azevedo Alves	(19) 99762-5005
12	3.000.000,00	5.000,00	600,00	[x]A	[x]A	308 (CA04687 - 34300448)	Elo Forte Imóveis	(19) 3825-4420
13	2.400.000,00	4.800,00	500,00	[x]A	[x]A	CA03374	Portal Imóveis	(19) 99726-5325
14	1.150.000,00	6.804,73	169,00	[]B	[]B	CA00491	Nelson Alfredo Imóveis	(19) 99266-8704
15	1.680.000,00	9.333,33	180,00	[x]A	[]B	CA2213-LTOQ	Dalton Gonçalves Imov.	(19) 99808-8640
16	1.500.000,00	7.978,72	188,00	[x]A	[]B	REO809977	Lopes Alphavilly	(19) 3875-8776
17	1.200.000,00	5.714,29	210,00	[]B	[]B	32547	Visão Imóveis	(19) 3801-8190
18	1.760.000,00	8.934,01	197,00	[]B	[x]A	CA1099	Concretiza 3D	(19) 97165-4724
19	1.590.000,00	6.135,21	259,16	[x]A	[]B	CA169	Capri Neg. Imob.	(19) 99704-0079
20	1.700.000,00	6.071,43	280,00	[]B	[x]A	CA2778-VAVO	Valentina Caran Imov.	(19) 99831-8960

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- V. Util.: Variável dependente de natureza numérica que indica o valor do imóvel em reais por metro quadrado (R\$/m²).
Equação:
[Valor]=[Á. Util.]

Variáveis Independentes:

- Valor: Variável independente de natureza numérica que indica o valor de oferta do imóvel no mercado em reais (R\$).
(variável não utilizada no modelo)
- Á. Util.: Variável independente de natureza numérica que indica a área construída do imóvel em metros quadrados (m²).
- Suítes: Variável independente de natureza dicotômica que indica a quantidade de suítes do imóvel. Sendo A - 3 ou mais suítes ou B - Até 2 suítes.
Opções: A|B
- Loc.: Variável independente de natureza dicotômica que indica a localização do imóvel com relação ao ponto valorizante (área de preservação/área verde). Sendo A - até 200m da APP ou B - mais de 200m da APP.
Opções: A|B
- Código (variável não utilizada no modelo)
- Informante (variável não utilizada no modelo)
- Contato (variável não utilizada no modelo)

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 20
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 16
Desvio padrão da regressão : 573,6393

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
V. Útil.	6721,97	1394,9481	20,75%
1/A. Útil.	4,3749×10 ⁻³	1,2211×10 ⁻³	27,91%
Suítes	0,55	0,5104	92,80%
Loc.	0,25	0,4442	177,70%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 24.
Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
V. Útil.	6721,97	1394,9481	4657,72	9333,33	4675,61	20,7520
A. Útil.	255,41	110,2327	155,00	600,00	445,00	43,1594
Suítes	0,5500	0,5104	0,0000	1,0000	1,0000	92,8032
Loc.	0,2500	0,4442	0,0000	1,0000	1,0000	177,7046

Tabela de valores estimados e observados

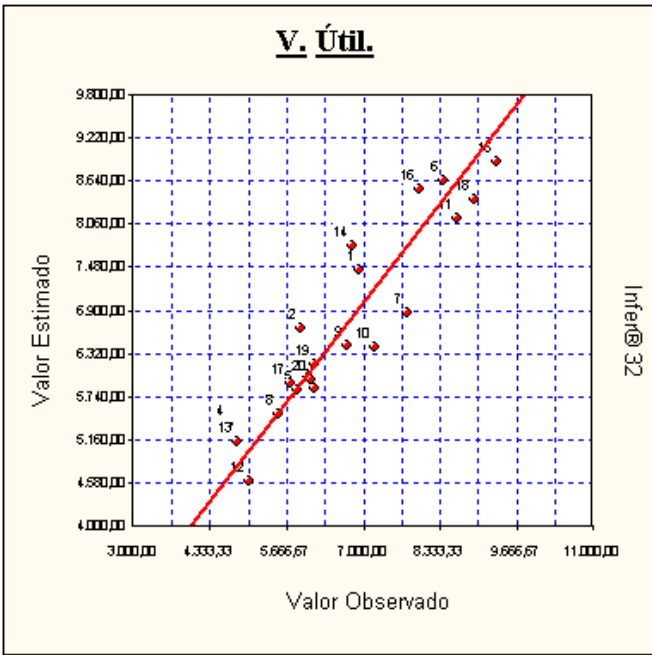
Valores para a variável V. Útil..

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	6.930,23	6.547,39	-382,84	-5,5242 %
2	5.920,00	6.935,35	1.015,35	17,1512 %
3	6.132,08	6.935,35	803,27	13,0995 %
4	4.657,72	6.547,39	1.889,67	40,5707 %
5	5.839,42	6.547,39	707,97	12,1240 %
6	8.387,10	6.935,35	-1.451,75	-17,3093 %
7	7.754,01	6.935,35	-818,66	-10,5579 %
8	5.517,24	6.547,39	1.030,15	18,6715 %
9	6.700,51	6.935,35	234,84	3,5048 %
10	7.200,00	6.547,39	-652,61	-9,0640 %
11	8.629,44	6.547,39	-2.082,05	-24,1273 %
12	5.000,00	6.547,39	1.547,39	30,9478 %
13	4.800,00	6.547,39	1.747,39	36,4040 %
14	6.804,73	6.935,35	130,62	1,9196 %
15	9.333,33	6.547,39	-2.785,94	-29,8493 %
16	7.978,72	6.547,39	-1.431,33	-17,9393 %
17	5.714,29	6.935,35	1.221,06	21,3686 %
18	8.934,01	6.935,35	-1.998,66	-22,3714 %
19	6.135,21	6.547,39	412,18	6,7183 %
20	6.071,43	6.935,35	863,92	14,2293 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[V. \text{ Útil.}] = -1761,2 + 1611349 / [\text{Á. Útil.}] + 1714,2 \times [\text{Suítes}] + 1963,1 \times [\text{Loc.}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Á. Útil.	b1 = 1,6113×10 ⁶	1,7409×10 ⁵	1,3786×10 ⁶	1,8440×10 ⁶
Suítes	b2 = 1714,1923	356,1434	1238,1150	2190,2697
Loc.	b3 = 1963,0656	429,4189	1389,0368	2537,0945

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9261
Valor t calculado : 9,816
Valor t tabelado (t crítico) : 2,921 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficiente de determinação (r²) : 0,8576
Coefficiente r² ajustado : 0,8309

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,1706×10 ⁷	3	1,0568×10 ⁷	32,12
Residual	5,2649×10 ⁶	16	3,2906×10 ⁵	
Total	3,6971×10 ⁷	19	1,9458×10 ⁶	

F Calculado : 32,12
F Tabelado : 5,292 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 5,3×10⁻⁵%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	V. Util.	A. Util.	Suítes	Loc.
V. Util.	1,0000	0,7797	-0,1420	-0,2450
A. Util.	0,7797	1,0000	-0,4681	-0,5395
Suítes	-0,1420	-0,4681	1,0000	-0,1741
Loc.	-0,2450	-0,5395	-0,1741	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	V. Util.	A. Util.	Suítes	Loc.
V. Util.	1,000×10 ³⁸	4,980	-0,574	-1,011
A. Util.	4,980	1,000×10 ³⁸	-2,119	-2,563
Suítes	-0,574	-2,119	1,000×10 ³⁸	-0,707
Loc.	-1,011	-2,563	-0,707	1,000×10 ³⁸

Valor t tabelado (t crítico): 2,921 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

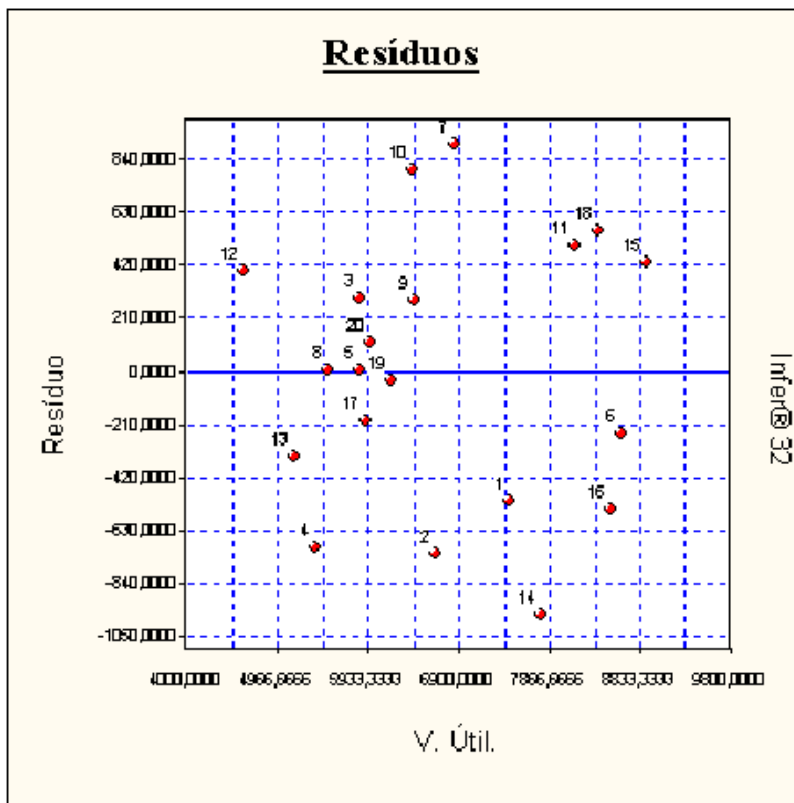
(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,7459

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
A. Util.	b1	14,95	8,0×10 ⁻⁶ %	Sim
Suítes	b2	6,648	5,6×10 ⁻⁴ %	Sim
Loc.	b3	6,627	5,8×10 ⁻⁴ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

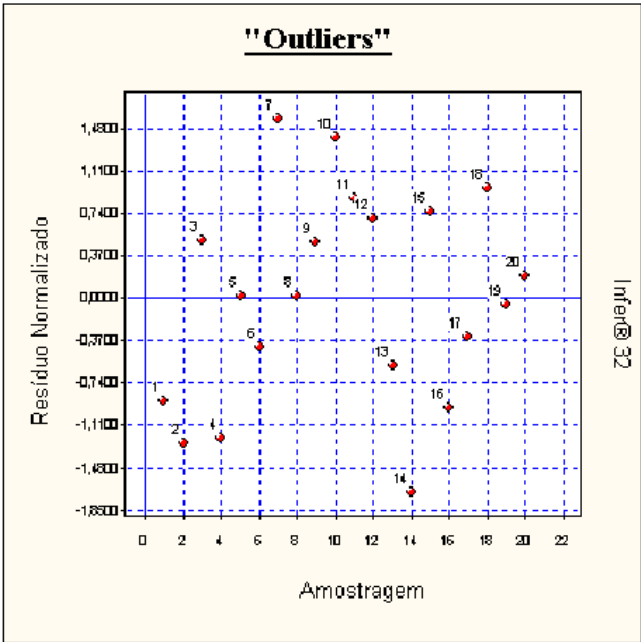
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 7,944 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0313	0,1195	Sim
2	0,1628	0,2364	Sim
3	0,0218	0,2099	Sim
4	0,0881	0,1642	Sim
5	4,0163×10 ⁻⁶	0,1269	Sim
6	0,0158	0,2120	Sim
7	0,1233	0,1465	Sim
8	9,9476×10 ⁻⁶	0,1508	Sim
9	0,0143	0,1648	Sim
10	0,0627	0,1033	Sim
11	0,0471	0,1721	Sim
12	0,0880	0,3287	Sim
13	0,0508	0,2920	Sim
14	0,1510	0,1522	Sim
15	0,0713	0,2715	Sim
16	0,0800	0,2172	Sim
17	9,4743×10 ⁻³	0,2029	Sim
18	0,2284	0,3792	Sim
19	1,3192×10 ⁻⁴	0,1101	Sim
20	4,1287×10 ⁻³	0,2389	Sim

*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	95,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9156
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,77
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,23

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,41 4-DU = 2,59

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.*

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Á. Útil. = 229,11
- Suítes = B
- Loc. = A

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor = ???
- Código = ???
- Informante = ???
- Contato = ???

Estima-se V. Útil. do Casa = R\$/m² 7.234,91

O modelo utilizado foi:

$$[V. \text{ Útil.}] = -1761,2 + 1611349 / [Á. \text{ Útil.}] + 1714,2 \times [Suítes] + 1963,1 \times [Loc.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 6.843,22
Máximo: R\$/m² 7.626,59

Para um Á. Útil. de 229,11 m², teremos:
Valor de Mercado obtido = R\$ 1.657.589,13
Valor de Mercado mínimo = R\$ 1.567.849,84
Valor de Mercado máximo = R\$ 1.747.328,41

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
A. Útil.	7.232,51	7.237,30	4,78	0,07 %
Suítes	6.973,06	7.496,75	523,69	7,24 %
Loc.	6.804,38	7.665,43	861,04	11,90 %
E(V. Útil.)	6.373,84	8.095,97	1.722,12	23,80 %
Valor estimado	6.843,22	7.626,59	783,37	10,83 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

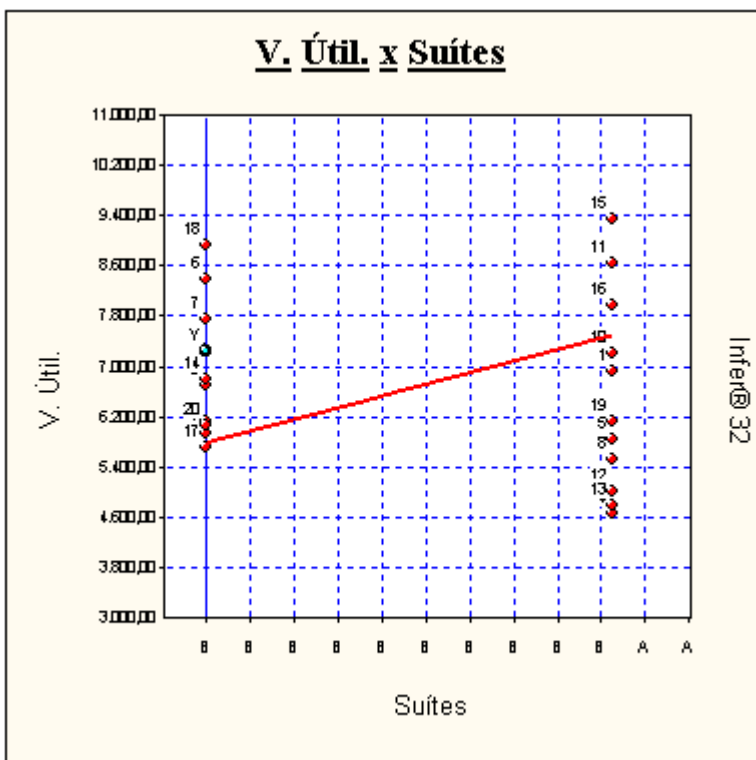
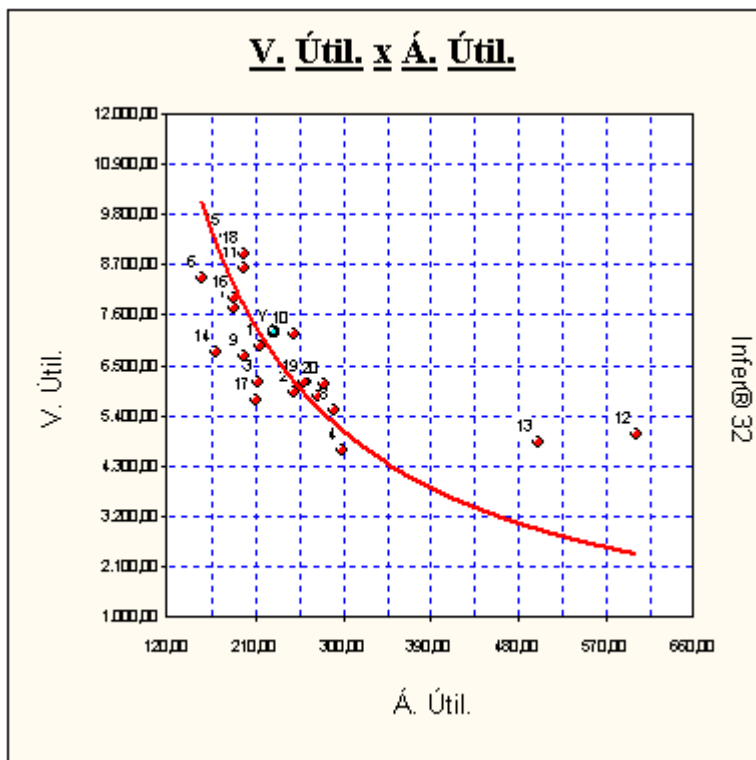
Variação da variável dependente (V. Útil.) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

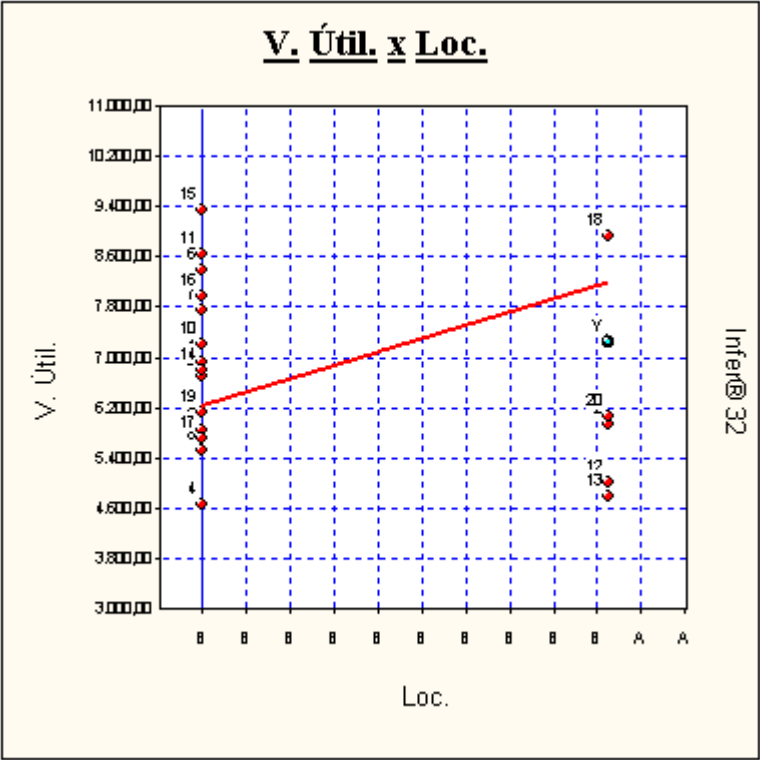
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A. Útil.	-30,6973	-0,9721%
Suítes	1714,1923	0,0000%
Loc.	1963,0656	0,2713%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

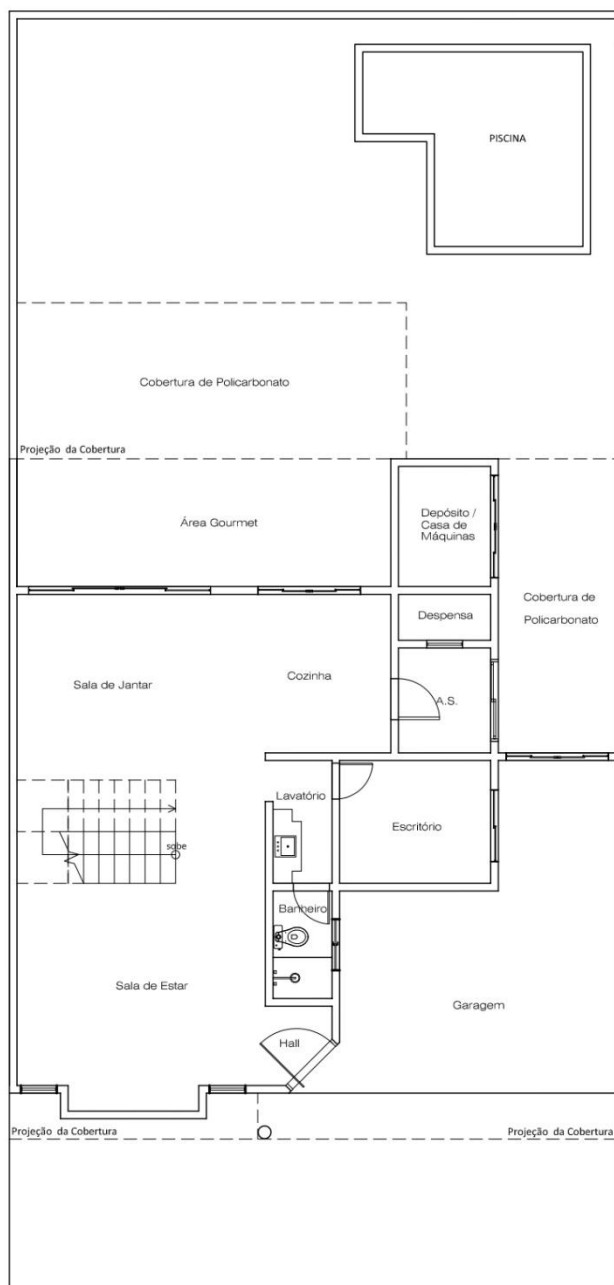
Gráficos da Regressão (2D)

- Calculados no ponto médio da amostra, para:
- Á. Útil. = 228,5717
 - Suítes = 0,5500
 - Loc. = 0,2500





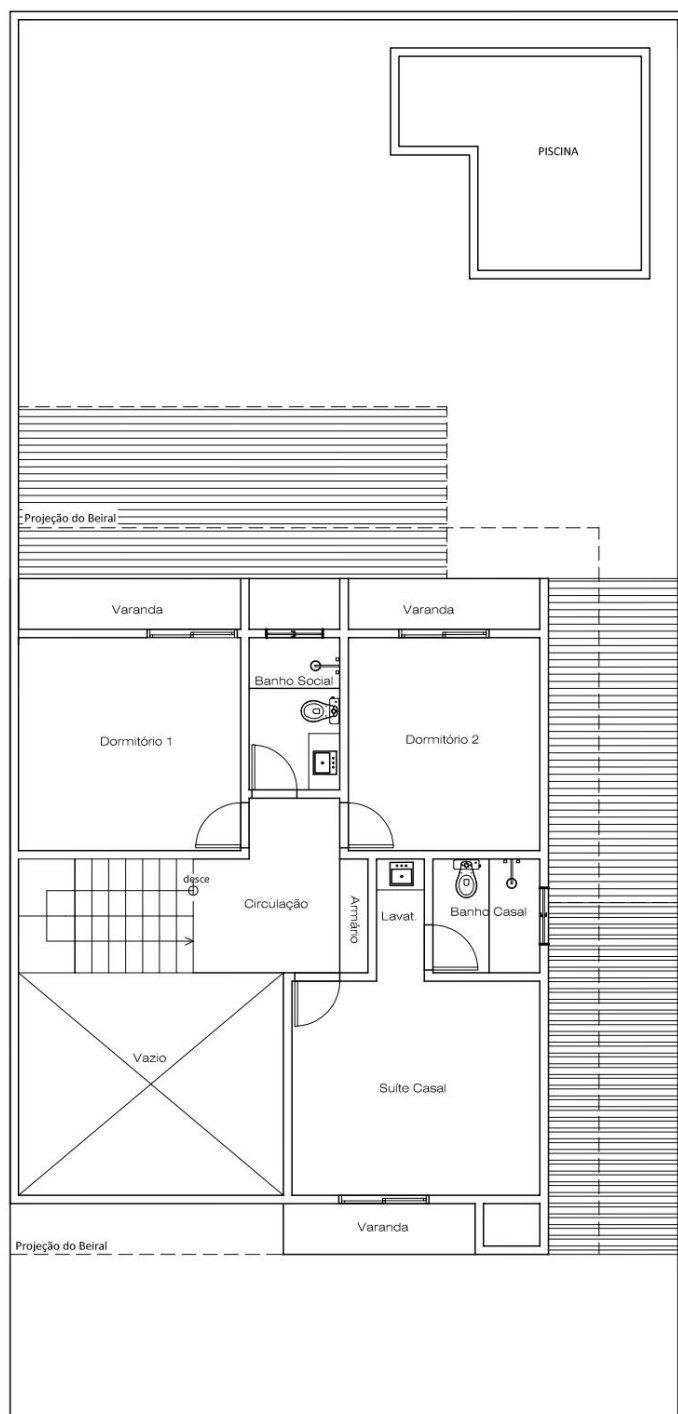
Anexo 4 – Croqui e Documentação Imóvel Avaliando



CROQUI - TÉRREO

Figura 7 - Croqui do Pavimento Térreo do Imóvel feito a partir das medidas coletadas "in loco"

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248



CROQUI - SUPERIOR

Figura 8 - Croqui do Pavimento Superior do Imóvel feito a partir das medidas coletadas "in loco"



PREFEITURA MUNICIPAL DE
INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 5152.1990.05

Insc. Cadastral: 03.12.16.12.004.000

Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5152.1990.0-5

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R ERMELINDA RODRIGUES MANEIRA

Logradouro 2:

Complemento:

Matrícula Reg. Imóveis: 0061151

Zona: ZONA RESIDENCIAL TIPO 03

Loteamento: JD PORTAL DE ITAICI

Data de Registro: 15/07/2024

Área Unid.: 229,11

Edif./Cond.:

Quadra: J

Área tot. edif.: 229,11

Número: 00063

Lote: 04

Área terr.: 300,00

RESUMO

Aprovações: 2

Alvarás: 1

Habite-ses: 2

Multas: 0

Desmembramento/Unificação: NENHUM

Passível de desdobro: NÃO.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Barnabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m2 de lote resultante com testada mínima de 12,00m.

O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.

Via sanitária: NÃO

USO DE SOLO

Categorias permitidas

RU

RESIDENCIA UNIFAMILIAR

Observações

Figura 9 - Informações do imóvel fornecidas pelo proprietário – Pág. 1/2

Este documento é cópia autogerada, assinada digitalmente por ANDREA FELISBERTO MARTINS em 27/01/2025 às 09:46, sob o número WIDU25700073153. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001083-91.2024.8.26.0248 e código 891360VQ.

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

CONTRATO PADRAO:

- A EDIFICAÇÃO NÃO PODERÁ SER ADAPTADA PARA FINS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS OU PARA QUALQUER OUTROS FINS QUE NÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS.
- SOMENTE SERÁ PERMITIDA A CONSTRUÇÃO DE MURO. GRADIL, ALAMBRADOS, CERCA VIVA, ETC, NAS LATERAIS E NOS FUNDOS DOS LOTES , DEVENDO O PROPRIETARIO RESPEITAR O RECUO FRONTAL DE 5,00 METROS, QUE SÓ PODERÁ SER USADO COMO JARDIM.
- RECUOS LATERAIS E FUNDOS OMISSOS.

DECRETO MUNICIPAL:

ART. 5º - O LOTEAMENTO LOCALIZADO EM ZONA RESIDENCIAL ZR TEM COMO UNICA CATEGORIA DE USO PERMITIDA A RESIDENCIA UNIFAMILIAR ZR.

ART 6º - AS EDIFICAÇÕES NÃO PODERÃO TER MAIS DE DOIS PAVIMENTOS (TERREO MAIS UM) ACIMA DO NIVEL DO SOLO. ART. 7º - SERÁ PROIBIDO O DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO DE LOTES NO LOTEAMENTO JARDIM PORTAL DE ITAICI.

ART. 8º - O LOTEAMENTO TERÁ CARÁCTERISTICAS DE LOTEAMENTO FECHADO.

RECUOS OMISSOS.

OBSERVAÇÃO

Figura 10 - Informações do imóvel fornecidas pelo proprietário – Pág. 2/2

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Perito Judicial Eng.ª Andréa Felisberto Martins, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (CREA-SP) sob o número WIDU25700073153. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001083-91.2024.8.26.0248 e código 891360VQ.

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

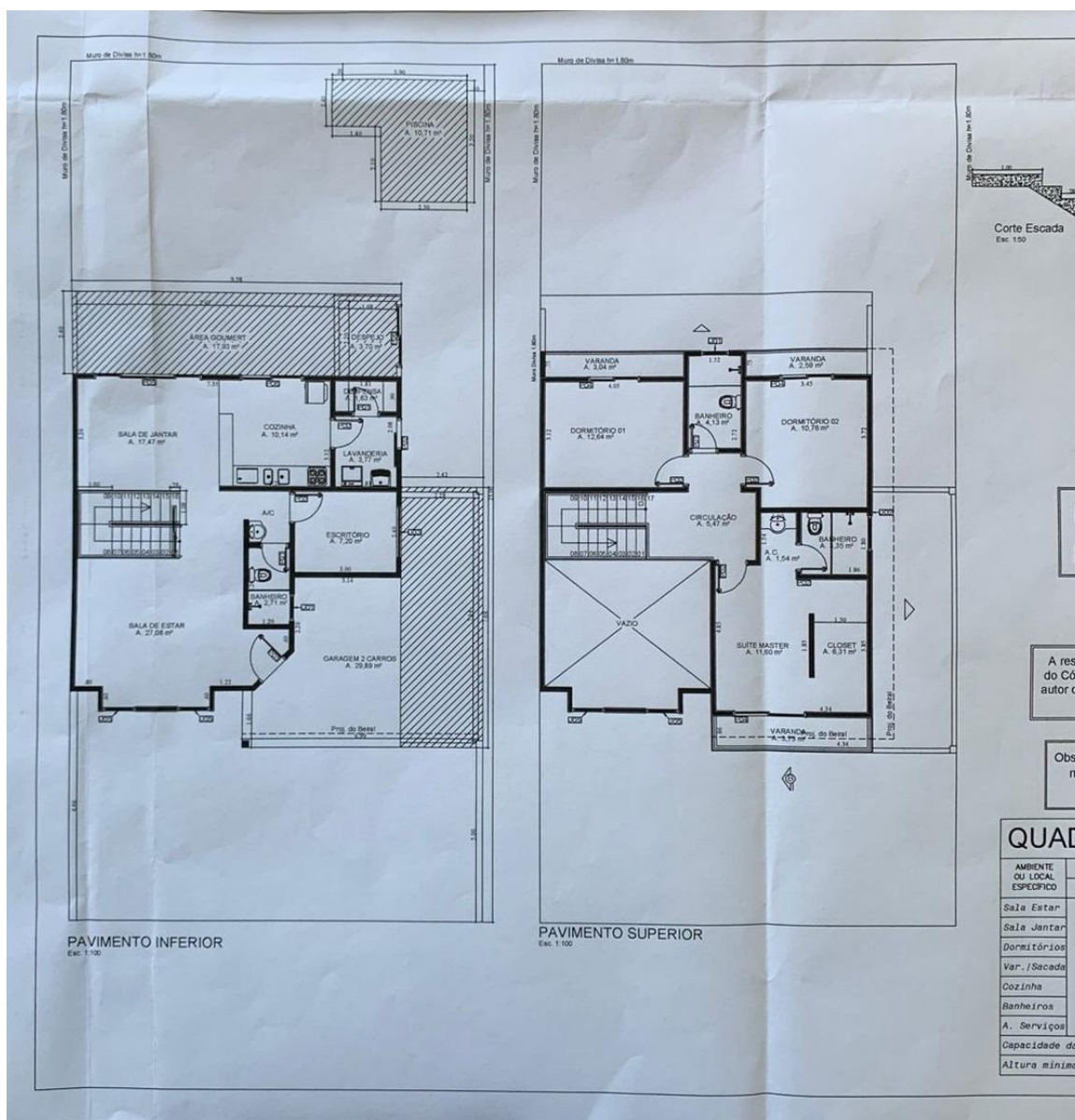


Figura 11 - Planta do imóvel - Ampliação de Residência em 31/08/2021 – Pág. 1/2

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

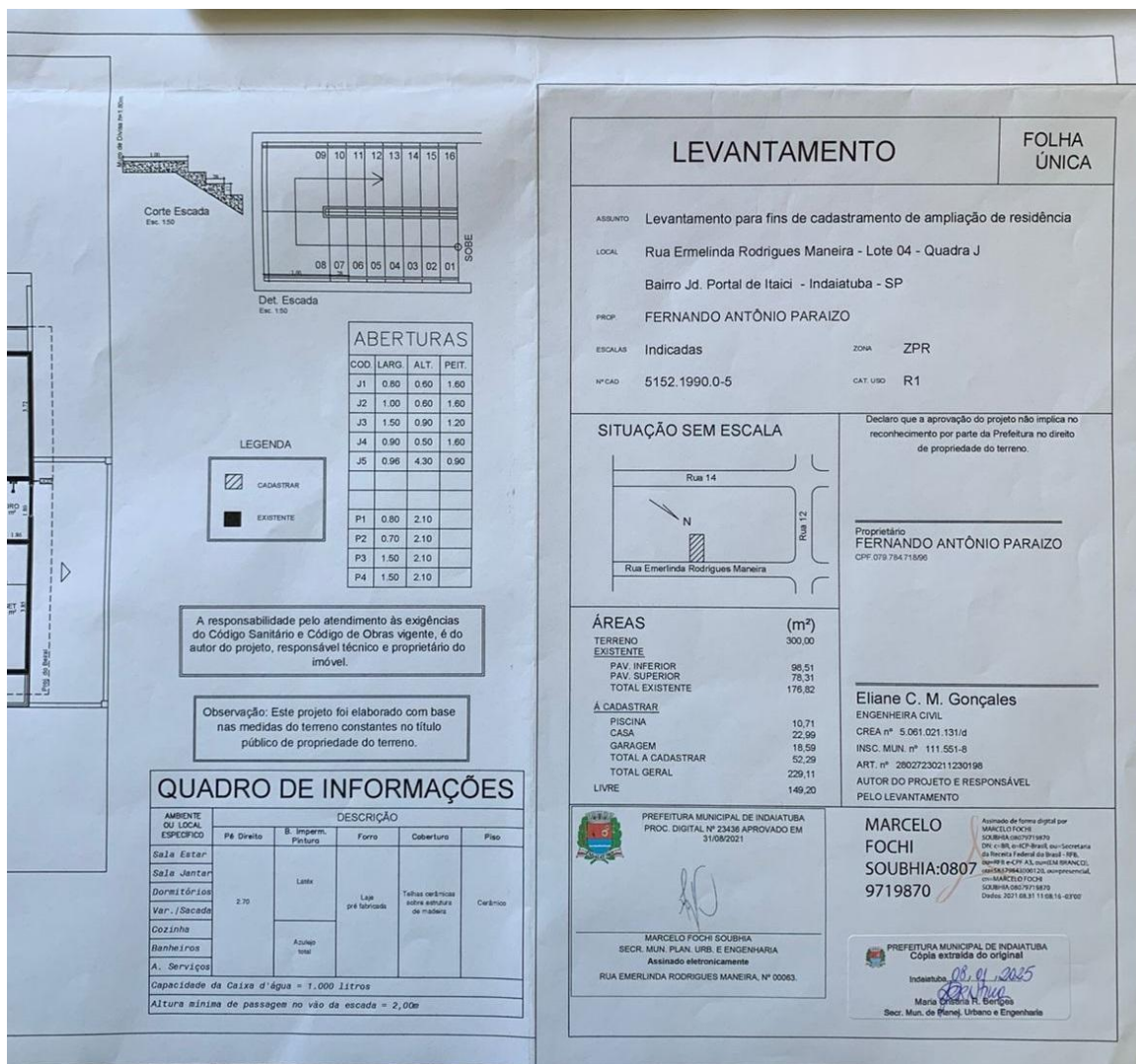


Figura 12 - Planta do imóvel - Ampliação de Residência em 31/08/2021 – Pág. 2/2

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

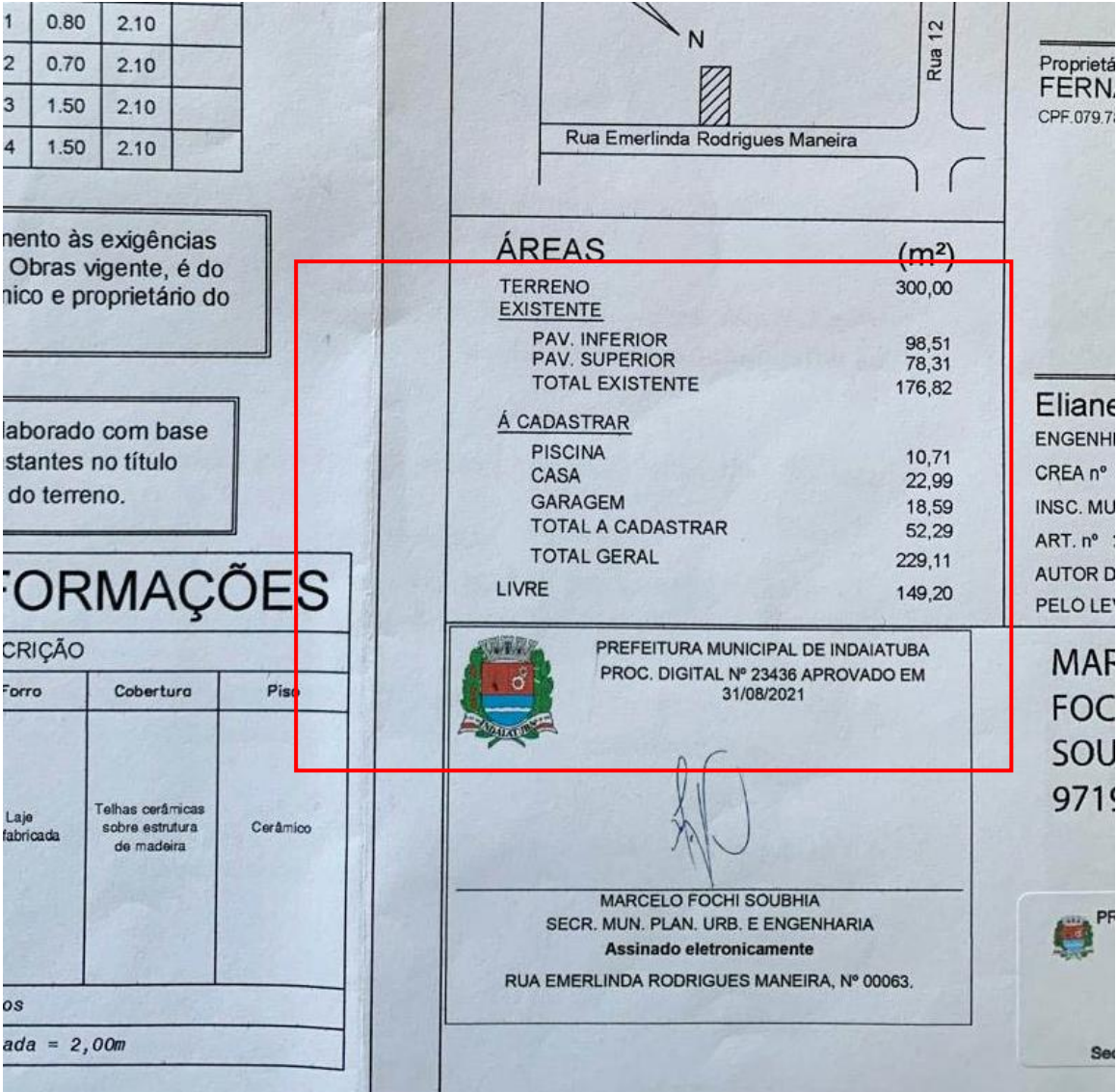


Figura 13 - Carimbo indicando a Data da Aprovação da Ampliação junto à Prefeitura Municipal de Indaiatuba

Anexo 5 – ART

Obs: A presente ART foi emitida no CPF da Requerente (anexado a seguir) do processo.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço

2620250106059

1. Responsável Técnico

ANDRÉA FELISBERTO MARTINS

Título Profissional: Engenheira Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2614279234

Registro: 5069538604-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Patrícia Almeida Wood

Endereço: Praia do Flamengo

Complemento: Apto. 401

Cidade: Rio de Janeiro

Contrato:

Valor: R\$ 6000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 21/01/2025

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Bairro: Flamengo

UF: RJ

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 053.085.397-31

Nº: 386

CEP: 22210-065

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Ermelinda Rodrigues Maneira

Complemento: Condomínio Jardim Portal de Itaipu

Cidade: Indaiatuba

Data de Início: 21/01/2025

Previsão de Término: 21/02/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Proprietário: Patrícia Almeida Wood

Nº: 63

Bairro: Jardim Portal de Itaipu

UF: SP

CEP: 13340-632

Código:

CPF/CNPJ: 053.085.397-31

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

de edificação

de alvenaria

229,11000

metro quadrado

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

5. Observações

Avaliação de imóvel urbano, matrícula nº 61.151, Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba-SP, cadastro 5152.1990.0-5, conforme NBR 14653-2 pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Regressão Linear.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

data

ANDRÉA FELISBERTO MARTINS:18190661850

MARTINS 18 19066 1850

Código: 210101-22 13:57:19 -03'00'

ANDRÉA FELISBERTO MARTINS - CPF: 181.906.618-50

Patrícia Almeida Wood - CPF/CNPJ: 053.085.397-31

9. Informações

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

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar@link Fale Conosco do site acima



CREA-SP

Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 21/01/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620250106059

Versão do sistema

Impresso em: 22/01/2025 08:30:34

Figura 14 - ART página 1/2

Página 52 de 53

Perito Judicial – Engª Andréa Felisberto Martins - CREA-SP 5069538604

Este documento é cópia autogerada, assinada digitalmente por ANDRÉA FELISBERTO MARTINS em 27/01/2025 às 09:46, sob o número WIDU25700073153. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001083-91.2024.8.26.0248 e código 999999999999.

Laudo Pericial Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação
Processo Digital nº 1011083-91.2024.8.26.0248

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 2/2

Figura 15 - ART página 2/2

Este documento é uma cópia autogerada pelo sistema de gestão de processos e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00011083-91.2024.8.26.0248 e código 8945606Q.