



## ÍNDICE

ITEM	DESCRIÇÃO	PÁGINA
1	PRELIMINARES	2
1.1	SOLICITANTE	2
1.2	PROPRIETÁRIO	2
1.3	OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
1.3.1	LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	2-3
1.3.2	CARACTERÍSTICAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	3
1.4	FINALIDADE DO LAUDO	4
1.5	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
2	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
3	METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	4
3.1	MERCADO IMOBILIÁRIO PESQUISADO DE GLEBAS	4
4	PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	5
4	DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	5
5	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	5
5.1	TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR	5-6
5.2	TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DO VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR:	7
6	RESULTADOS DA AVALIAÇÃO E REFERÊNCIA	7
7	ENCERRAMENTO E PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	7
7	LOCAL E DATA DO LAUDO	7
8	ANEXOS:	8
	ANEXO I - Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando	9-22
	ANEXO II -Planilha dos Elementos Comparativos - Gleba;	23-26
	ANEXO III - Resultados Obtidos no Sisren para a gleba;	27-29
	ANEXO IV - Tratamento dos Dados; Determinação do Valor da Gleba do Imóvel avaliando	30
	ANEXO V- Tabelas e Dados Utilizados (CUB)	31

**1. Preliminares:**

1.1 Solicitante: TERCEIRO CARTÓRIO DE ARARAS  
 PROC - 1006463-65.2016.8.26.0038  
 FÓRUM DE ARARAS SP

1.2 Proprietário: MIRANDA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES  
 LTDA.

1.3 Objeto da Avaliação: Imóvel urbano caracterizado como gleba de terras sem benfeitorias com frente para Avenida Leme, Araras, SP, com área de 67.600,00 m2 conforme matrícula nº 35.435 do CRI de Araras, emitida em 20/08/2015 e R. C. : 11.4.23.05.001.000.

**1.3.1 Localização e características do imóvel:**

O imóvel avaliando está localizado na Zona Norte, em região com características residenciais unifamiliares e multifamiliares, comerciais e de serviços, zoneamento ZPR (Zona Predominantemente Residencial) conforme Planta de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Plano Diretor, Lei complementar n.º 13, codificado sob n.º 006/2011.

A seguir as características do imóvel e região:

<b>Área</b>	67.600,00 m <sup>2</sup>	<b>Forma</b>	irregular
<b>Frente</b>	189,11m para a Av. Leme	<b>Fundos</b>	208,07m confrontando com faixa de domínio do DER
<b>Lateral esquerda</b>	455,85m confrontando com Goldfarb e Condomínio Alto das Araras	<b>Lateral direita</b>	295,23m com Gleba A (Davoli)
<b>Cota / greide</b>	No nível do greide	<b>Topografia</b>	Declive acentuado do meio para os fundos
<b>Situação</b>	Meio de quadra	<b>Superfície</b>	seca

Possui conformação irregular, com topografia em declive acentuado do meio para os fundos, formando por toda extensão de Av. Leme um platô favorável e edificável, que vai da frente para a Avenida até a metade da gleba.

O confrontante dos fundos do imóvel avaliando (oposto a Av. Leme) e descrito conforme matrícula sob n.º35.435 é faixa de domínio do D.E.R. da Rodovia Anhanguera SP 330.



### 1.3.2 Características e melhoramentos públicos do local:

O imóvel do qual faz parte a área avalianda em questão localiza-se em zona urbana, com solo argiloso e seco, com densidade demográfica normal-alta, existindo próximo ao imóvel: comércio, escola, igreja, área de lazer e locais de tratamento de saúde pública, além dos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação
- Rede de telefonia
- Rede de distribuição de água e esgoto sanitário e pluvial
- Guias e sarjetas
- Energia elétrica

Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

**1.4 Finalidade do Laudo:**

Laudo Pericial

**1.5 Objetivo da avaliação:**

Determinação do valor de mercado do bem.

**2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:**

Não foram identificados fatores limitantes e incidentes sobre o imóvel na esfera Municipal, Estadual e Federal, que influenciem no valor de mercado deste.

**3. Metodologias E Procedimentos Utilizados**

Devido à *atipicidade* do imóvel perante os imóveis disponíveis no mercado imobiliário da região no que tange as dimensões da gleba urbana e sua localização, que conforme pesquisa prévia resultou em número *insuficiente* disponível no mercado local, foi necessário estender a pesquisa de glebas urbanas em municípios vizinhos, abaixo descritos.

A metodologia adotada consiste no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (tipologia GLEBAS), com utilização de Tratamento Estatístico de Dados (Inferência Estatística), com o uso do software TS-Sisreg (Tecsyst Sistemas de Engenharia), para a formação do valor de mercado da gleba.

**3.1 Mercado Imobiliário Pesquisado de Glebas:**

Dados gerais das cidades pesquisadas (em linha reta):

Obs.: todas as cidades pesquisadas têm a SP 330 como eixo rodoviário, passando por dentro de cada cidade e com saídas pela Rodovia descritas na tabela abaixo.

	SAÍDA PELA SP 330	DISTÂNCIA A CAPITAL DO ESTADO DE SP	DISTÂNCIA DE ARARAS A (KM):	PIB per capita R\$
ARARAS	Km 169	152,99	--	33.567,59
LIMEIRA	Km 147	134,62	23,01	35.620,42
AMERICANA	Km 125	115,42	42,28	44.046,60
LEME	Km 188	170,79	19,95	23.670,23
PIRASSUNUNGA	Km 210	191,18	40,80	27.731,12

#### 4. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período da pesquisa: ABRIL/2016.

Os elementos comparativos da gleba foram pesquisados considerando-se: Área do Terreno, PIB PERCAPITA (de cada município pesquisado), Localização (de acordo com zoneamento/Plano Diretor do município) e Valores Totais (ofertas), conforme Anexo II, segundo as informações de imobiliárias locais. Foram utilizadas no cálculo estatístico aquelas variáveis que melhor se adequaram ao modelo.

O valor do imóvel fruto desta avaliação tem o objetivo de atribuir o valor de mercado a ele na data do laudo, não se atendo a fatores ou atos incidentes ao imóvel em datas anterior ou posterior a este laudo pericial.

#### 5. Graus de Fundamentação e Precisão (NBR 14653-2)

Adoção do MCDDM para a determinação do valor da gleba: utiliza-se Tabelas 1 e 2 (Fundamentação) e Tabela 3 (Precisão).

##### 5.1 Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	PONTUAÇÃO	GRAU		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	3	<b>Completa qto a todas variáveis analisadas</b>	<b>Completa qto às variáveis utilizadas no modelo</b>	<b>Adoção de situação paradigma</b>
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado efet. utilizados</b>	3	<b><math>6(k+1) \rightarrow k = n^{\circ} \text{ var indep.}</math></b>	<b><math>4(k+1) \rightarrow k = n^{\circ} \text{ var indep.}</math></b>	<b><math>3(k+1) \rightarrow k = n^{\circ} \text{ var indep.}</math></b>
3	<b>Identificação dos dados de mercado</b>	2	<b>Apresentação de inform. relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características</b>	<b>Apresentação de inform. relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.</b>	<b>Apresentação de inform. relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.</b>

			<b>observadas no local pelo autor do laudo</b>		
4	<b>Extrapolação</b>	3	<b>Não admitida</b>	Para apenas 01 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.	<b>Admitida, desde que:</b> 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 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	<b>Nível de significância (somatória do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor</b>	3	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>
6	<b>Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor</b>	3	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>5%</b>
<b>Total de pontuação atingida:</b>		<b>17</b>	<b>Itens obrigatórios para enquadramento no grau III: 2,4,5 e 6, com os demais no mínimo no grau II</b>		
<b>Grau de Fundamentação atingido:</b>		<b>III</b>			

5.2 Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Descrição	Grau		
	III		III
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno de valor central da estimativa	< ou = 30%	< ou = 40%	< ou = 50%
Amplitude atingida	24,61%		
Grau de Precisão	III		

6. Resultados da Avaliação e Referência

Diante do retro exposto, concluímos que o valor do imóvel (VI) referente à ABRIL/2016 é:

**VI = R\$ 8.200.000,00 (OITO MILHÕES DUZENTOS MIL REAIS)**

7. Encerramento:

O presente laudo de avaliação possui 33 folhas (trinta e três folhas), sendo 19 folhas (Dezenove - Laudo) datilografadas de um só lado e 14 folhas (quatorze - Levantamento fotográfico) todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Local e Data do Laudo:

ARARAS, 12 DE MAIO DE 2017.

Vitor Costa Barbosa  
Arquiteto - CAU: A-14.797-4

Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351.04 62 - 3351.04 60 - 99729.7319

Este documento é o original assinado digitalmente em 02/03/2021 às 13:04, sob o número WSNF21700546473. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0068003-68.2018.8.26.0698 e código B0000501G.



**Vitor Costa Barbosa**

8

Arquiteto e Urbanista CAU: A-14.797-4

---

## 8. ANEXOS:

ANEXO I - Levantamento Fotográfico do Imóvel Avaliando

ANEXO II - Elementos Comparativos (Planilha - Glebas)

ANEXO III - Resultados Obtidos no TS-Sisreg para o Imóvel Avaliando

ANEXO IV- Tratamento dos Dados; Determinação do Valor do Imóvel Avaliando.

ANEXO V - Documentos Utilizados e Tabelas

## ANEXO I - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Vista da Av. Leme



Vista frontal do imóvel



Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Vista do imóvel para Av. Leme



Vista do imóvel para Av. Leme



Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel





Vista interna do imóvel



Vista da Av. Leme com divisa a esquerda



Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
 Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Vista da rodovia SP 330



Vista da rodovia SP 330



Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Este documento é o original assinado digitalmente em 02/03/2021 às 13:04, sob o número WSNF21700546473. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0068083-68.2018.8.26.0698 e código 8080501G.

Vista da rodovia SP 330



Vista da rodovia SP 330 para a Gleba



Vista da rodovia SP 330 para a gleba



Vista interna da Gleba



Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319



Vista da gleba para a rodovia SP 330



Vista da gleba para a divisa



Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Este documento é original e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0068803-68.2018.8.26.0698 e código 200815001G.

Vista da rodovia SP 330 para a Gleba



Vista da Rodovia para a Gleba



## ANEXO II - Elementos Comparativos (Planilha) da Gleba

ELEM	ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	ÁREA (M²)	VALOR OFERTA R\$	VU R\$/M² AT	MAPA ZONEAMENTO MUNICÍPIO	PIB PER CAPITA	LOCALIZAÇÃO	FONTE	
1*	PRÓXIMO AO BAIRRO CAIO PRADO	ARARAS	CAIO PRADO	22.301,62	160.000,00	7,17	ZOPAG	33.567,59	1	TRADIÇÃO	3541-0002
2	ESTRADA DA USINA SÃO JOÃO	ARARAS	USINA SÃO JOÃO	26.000,00	300.000,00	11,54	ZOPAG	33.567,59	1	TRADIÇÃO	3541-0002
3	RUA JULIO VITOR ELO, S/N	ARARAS	FACÇÃO	20.000,00	2.200.000,00	110,00	ZI	33.567,59	2	TRADIÇÃO	3541-0002
4	AV. AUGUSTA VIOLA, 1351	ARARAS	JD CELINA	75.000,00	2.500.000,00	33,33	ZMG	33.567,59	1	TRADIÇÃO	3541-0002
5	SP 330 KM 171 + 500M	ARARAS	ATRÁS GLEBA AVALIANDA	25.000,00	2.000.000,00	80,00	ZPR	33.567,59	2	GINO	3541-6888
6	SP 330 KM 171	ARARAS	COLOMBINI	72.000,00	5.000.000,00	69,44	ZMG	33.567,59	2	GINO	3541-6888
7	PRÓXIMO Á USINA SÃO JOÃO	ARARAS	DISTRITO INDUSTRIAL	200.000,00	12.600.000,00	63,00	ZI	33.567,59	2	SASSI	3404-4499
8*	AV. FERDINANDO PIETRO PAVAN, 170	ARARAS	CENTRO	4.962,00	4.962.000,00	1.000,00	ZEPAC3	33.567,59	3	TRADIÇÃO	3541-0002
9	RUA JOSÉ CARROCI, S/N	ARARAS	SOBRADINHO	2.452,00	650.000,00	265,09	ZMG	33.567,59	3	TRADIÇÃO	3541-0002
10	AV. AUGUSTA VIOLA (AO LADO DO RES. RESERVA DAS ARARAS N° 100)	ARARAS	PQ TIRADENTES	1.000,00	400.000,00	400,00	ZMG	33.567,59	3	BIA MORAES	3554-2630
11*	RUA RIO GRANDE DO SUL, S/N AO LADO DA IGREJA	ARARAS	PQ INDUSTRIAL	1.240,00	535.000,00	431,45	ZI	33.567,59	2	ARARAS IMOVEIS	3321-9280
12	SP 330 KM 164, AO LADO POSTO 7	ARARAS	DISTR. IND. V	20.000,00	2.205.000,00	110,25	ZI	33.567,59	2	RAMOS	3541-4949
13	LOTE INDUSTRIAL	ARARAS	JD MORUMBI	1.000,00	100.000,00	100,00	ZI	33.567,59	2	RAMOS	3541-4949

Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319



**Vitor Costa Barbosa**

Arquiteto e Urbanista CAU: A-14.797-4

ELEM	ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	ÁREA (M²)	VALOR OFERTA R\$	VU R\$/M² AT	MAPA ZONEAMENTO MUNICÍPIO	PIB PER CAPITA	LOCALIZAÇÃO	FONTE	
14	POUSADA DA LUA, CHÁCARA 5 Nº 55	ARARAS	ELIHU ROOT	2.500,00	230.000,00	92,00	ZPR	33.567,59	1	RAMOS	3541-4949
15	ZONA OESTE DA CIDADE AO LADO DO COND. LAGOA CONDOMÍNIO VISTA ALEGRE CHÁCARA 02	ARARAS	CHAC. VISTA ALEGRE	1.923,00	350.000,00	182,01	ZPR	33.567,59	1	RAMOS	3541-4949
16	SITIO STA MARIA	ARARAS	RURAL PER.EXP. URBANA	22.000,00	420.000,00	19,09	RURAL	33.567,59	1	RAMOS	3541-4949
17	300M ENTRADA TREVO PRINCIPAL	LEME	300M ENTRADA TREVO PRINCIPAL	46.471,51	6.000.000,00	129,11	ZPR	23.670,23	2	MF NETO	3055-1111
18	RODOVIA ANHANGUERA KM 204	PIRASSUNUNGA	SP 330	30.032,00	600.000,00	19,98	RURAL	27.731,12	1	MF NETO	3055-1111
19	MARGINAL DA RODOVIA ANHANGUERA, PRÓXIMO AO TREVO PRINCIPAL.	PIRASSUNUNGA	ÁREA RURAL	41.000,00	1.800.000,00	43,90	RURAL	27.731,12	1	MF NETO	3055-1111
20	ROD SP 330, KM 202 ÁREA RURAL, ARRENDADA, SENTIDO INTERIOR-CAPITAL	PIRASSUNUNGA	MARGINAL ROD. SP330 KM 202	30.000,00	600.000,00	20,00	RURAL	27.731,12	1	MF NETO	3055-1111
21	ÁREA PRÓXIMA AO TREVO PRINCIPAL (DIVIDE EM 02 ÁREAS) DE PIRASSUNUNGA, SENTIDO CAPITAL-INTERIOR, DENTRO DO PERÍMETRO URBANO, ÁREA URBANA. (ÁREA B)	PIRASSUNUNGA	SP 330	23.000,00	2.300.000,00	100,00	ZPR	27.731,12	2	MF NETO	3055-1111
22	ÁREA PRÓXIMA AO TREVO PRINCIPAL (DIVIDE EM 02 ÁREAS) DE PIRASSUNUNGA, SENTIDO CAPITAL-INTERIOR, DENTRO DO PERÍMETRO URBANO, ÁREA URBANA (ÁREA A)	PIRASSUNUNGA	SP 330	18.000,00	1.800.000,00	100,00	ZPR	27.731,12	2	MF NETO	3055-1111

Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
 Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Este documento é propriedade intelectual de Eng. Vitor Costa Barbosa, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o nº 12.108/0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/assessoria/documentos/oi/nfoidoc.nfdocid?oi=72222216, 26/05/2023 16:26:05.

**Vitor Costa Barbosa**

Arquiteto e Urbanista CAU: A-14.797-4

ELEM	ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	ÁREA (M²)	VALOR OFERTA R\$	VU R\$/M² AT	MAPA ZONEAMENTO MUNICÍPIO	PIB PER CAPITA	LOCALIZAÇÃO	FONTE	
23	AV. PAINGUAS (QUADRILÁTERO ENTRE AS R. DR. MORETZ SHONZ E R. LUIZ PAPA FILHO)	PIRASSUNUNGA	CENTRO	57.000,00	6.850.000,00	120,18	ZMG	27.731,12	3	MF NETO	3055-1111
24	ÁREA NA SP 330, SAÍDA KM 139,5, SENTIDO CAPITAL-INTERIOR, EM FRENTE A PEDREIRA PICCINATI	LIMEIRA	NOVA LIMEIRA	178.000,00	4.475.000,00	25,14	ZI3	35.620,42	1	MF NETO	3055-1111
25	EM FRENTE A RODOVIA ANHANGUERA (APÓS GRAAL) C/ ACESSO PELA ESTRADA VELHA LIMEIRA-CAMPINAS	LIMEIRA	TATU FRENTE P/SP 330	19.000,00	1.900.000,00	100,00	ZI3	35.620,42	2	MF NETO	3055-1111
26*	KM 139,50 SP 330	LIMEIRA	KM 139,50 SP 330	17.800,00	445.000,00	25,00	ZI3	35.620,42	2	MF NETO	3055-1111
27	FRENTE P/SP 330	LIMEIRA	FRENTE P/SP 330	35.016,60	7.700.000,00	219,90	ZI3	35.620,42	2	ROQUE	3404-3366
28	FRENTE P/SP 330 APÓS PRAÇA PEDÁGIO, SENTIDO NORTE	LIMEIRA	FRENTE P/SP 330 APÓS PRAÇA PEDÁGIO, SENTIDO NORTE	129.668,00	6.225.000,00	48,01	MZR-PM	35.620,42	1	ROQUE	3404-3366
29	SP 330 KM 150	LIMEIRA	SP 330 KM 150	498.000,00	39.000.000,00	78,31	ZI2	35.620,42	2	SASSI	3404-4499
30	ROD. ARNALDO JULIO MAUERBERG, KM 119, APÓS PEDAGIO DE LIMEIRA.	AMERICANA	PORTAL DOS NOBRES	20.934,00	11.513.700,00	550,00	ZAE2	44.046,60	3	AVM	3865-4859
31*	AV AFONSO PANSAN, 13, EM FRENTE A ROD. ANHANGUERA	AMERICANA	ZONA INDUSTRIAL	25.500,00	16.500.000,00	647,06	ZI	44.046,60	3	MF NETO	3055-1111

Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
 Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

Este documento é propriedade intelectual de Eng.º Vitor Costa Barbosa, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo (CAU/SP) sob o nº 17.005.46473. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/assessoria/documentos/oi.novo.asp?o=2023080174 e abra o link de acesso em https://esaj.tjsp.jus.br/assessoria/documentos/oi.novo.asp?o=2023080174.

**Vitor Costa Barbosa**

Arquiteto e Urbanista CAU: A-14.797-4

**LEGENDA**

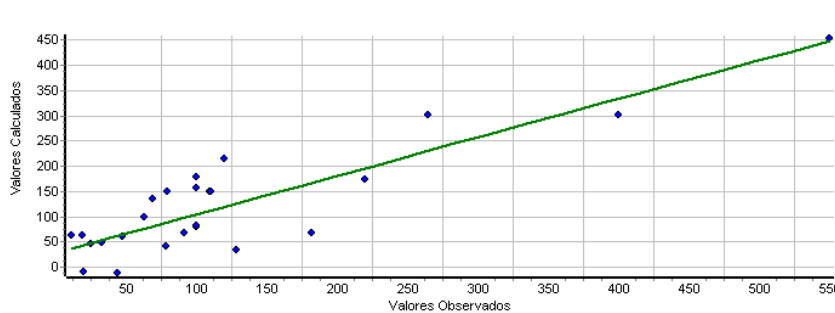
VARIÁVEL	TIPO	DESCRIÇÃO
Área lote	Independente quantitativa	m <sup>2</sup>
PIB PERCAPITA	Independente proxy	ARARAS: R\$ 33.567,59 LEME=R\$ 23.670,23 PIRASSUNUNGA=R\$ 27.731,12 LIMEIRA=R\$ 35.620,42 AMREICANA=R\$ 44.046,60
localização	Independente dicotômica isolada	De acordo com mapa do município: 1=RURAL 2=ZPR-ZMG-ZI 3=ZOPAG-CENTRO
*	Variável/dado não utilizado no modelo	

Av. Maestro Rubens Parada, N.º 744 - Jdm Boa Esperança - Araras SP  
 Fone (19) - 3351. 04 62 - 3351. 04 60 - 99729.7319

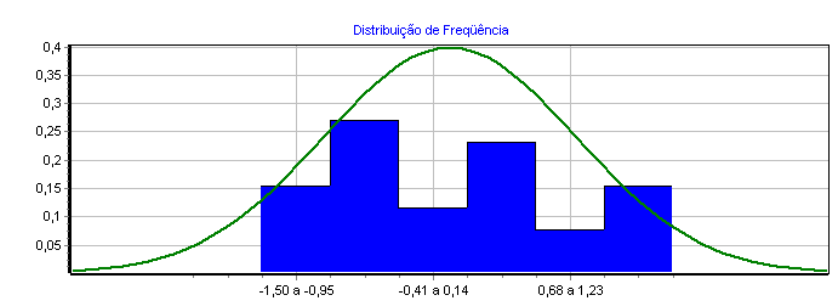
Este documento é propriedade intelectual de Eng.º Vitor Costa Barbosa, inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo sob o nº 12.108.0. Para conferir o original, acesse o site https://essaj.sp.gov.br/passaporte/assinatura/assinatura.html, ou abra o arquivo PDF. Para conferir o original, acesse o site https://essaj.sp.gov.br/passaporte/assinatura/assinatura.html, ou abra o arquivo PDF.



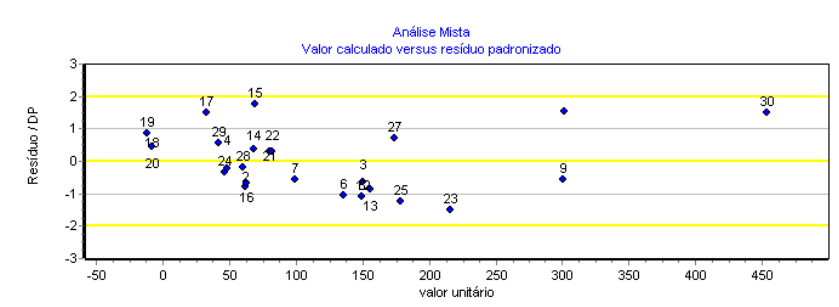
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



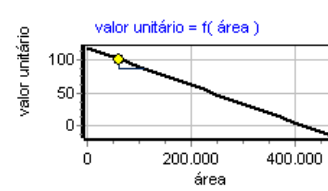
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

**X<sub>1</sub> área**

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1000,00 a 498000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -13,90 % na estimativa



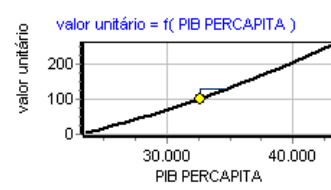
**X<sub>2</sub> PIB PERCAPITA**

Tipo: Proxy

Amplitude: 23670,23 a 44046,60

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 26,20 % na estimativa



**X<sub>3</sub> localização**

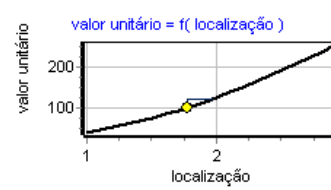
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 21,30 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



**Y valor unitário**

Tipo: Dependente

Amplitude: 11,54 a 550,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,73229)
X <sub>1</sub> área	x	-2,24255	3,53	0,68539
X <sub>2</sub> PIB PERCAPITA	x <sup>2</sup>	3,90394	0,08	0,56653
X <sub>3</sub> localização	x <sup>2</sup>	5,99428	0,01	0,32569

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR - PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR - ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área	PIB PERCAPITA	localização	valor unitário
X <sub>1</sub>	x		41	27	43
X <sub>2</sub>	x <sup>2</sup>	17		39	64
X <sub>3</sub>	x <sup>2</sup>	-8	23		79
Y	y	-22	53	76	

Este documento é original e assinado digitalmente pelo arquiteto Vitor Costa Barbosa, inscrito no Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo nº 12.118/2018, sob o número WSNE21700546473. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0068803-68.2018.8.26.0698 e código B04BUZQJG.

**ANEXO IV**  
**Tratamento dos Dados - GLEBA**

**1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA ÁREA (GLEBA)**

**1.1 VARIÁVEIS ADOTADAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS NO MODELO**

VARIÁVEL	TIPO	DESCRIÇÃO	UTILIZADO NO MODELO
Área lote	Independente quantitativa	m <sup>2</sup>	X
PIB PERCAPITA	Independente Proxy	ARARAS=R\$ 33.567,59 LEME=R\$ 23.670,23 PIRASSUNUNGA=R\$ 27.731,12 LIMEIRA=R\$ 35.620,42 AMREICANA=R\$ 44.046,60	X
localização	Independente dicotômica isolada	De acordo com mapa do município: 1=RURAL 2=ZPR-ZMG-ZI 3=ZOPAG-CENTRO	X
Valor unitário	Dependente	R\$/m <sup>2</sup>	X

**1.2 PROJEÇÃO DOS DADOS**

DESCRIÇÃO	GLEBA
Equação adotada no modelo (n°)	2
Dados efetivamente considerados	26
Variáveis efetivamente consideradas	3
Projeção dos dados	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área 67.600,00</li> <li>• PIB PERCAPITA 33.567,59</li> <li>• Localização 2</li> </ul>
Valores da moda p/ 80% de confiança	
R\$/m <sup>2</sup> médio	137,12
R\$/m <sup>2</sup> mínimo (-12,30%)	120,25
R\$/m <sup>2</sup> máximo (+12,30%)	153,99
Campo de Arbítrio	
R\$/m <sup>2</sup> (-15%)	116,55
R\$/m <sup>2</sup> (+15%)	157,69
VALOR ADOTADO: R\$/m <sup>2</sup>	<b>120,25</b>
VALOR CALCULADO R\$	8.128.900,00
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO (considerando os arredondamentos permitidos pela Norma de +1% ou -1%)</b> R\$	<b>8.200.000,00</b>
JUSTIFICATIVA DA ADOÇÃO:	Adotado valor mínimo da moda devido todos os elementos tratarem-se de OFERTAS.

**ANEXO V  
Tabelas e Dados Utilizados**

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/16	112,11	0,13	0,63	4,53	116,51	0,16	0,80	6,79	105,97	0,10	0,46	1,42	118,56	0,00	0,00	5,51
mai/16	112,14	0,03	0,66	2,42	116,51	0,00	0,80	3,25	106,04	0,06	0,52	1,25	118,56	0,00	0,00	2,56
jun/16	115,71	3,18	3,86	4,50	122,58	5,21	6,05	6,60	108,24	0,19	0,71	1,37	124,04	4,63	4,63	6,40
jul/16	117,04	1,15	5,06	5,42	124,99	1,97	8,14	8,23	106,16	-0,08	0,63	1,28	125,68	1,32	6,01	7,26
ago/16	117,05	0,01	5,07	5,47	124,99	0,00	8,14	8,23	106,18	0,02	0,65	1,47	125,68	0,00	6,01	6,42
set/16	117,30	0,21	5,29	5,48	125,29	0,24	8,40	8,40	106,35	0,16	0,81	1,27	126,11	0,34	6,37	6,40
out/16	117,36	0,05	5,34	5,55	125,29	0,00	8,40	8,40	106,48	0,12	0,93	1,45	126,11	0,00	6,37	6,37
nov/16	117,35	0,00	5,34	5,53	125,31	0,01	8,41	8,41	106,44	-0,03	0,90	1,36	126,23	0,10	6,47	6,47
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	699,12	58,21
Material	460,87	38,38
Despesas Administrativas	40,95	3,41
<b>Total</b>	<b>1.200,94</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 143,07%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, abril de 2017 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
<b>R-1</b>	1.196,11	-0,11	1.467,36	-0,11	1.764,54	-0,06
<b>PP-4</b>	1.093,95	-0,18	1.380,37	-0,13	1.414,78	-0,08
<b>R-8</b>	1.040,55	-0,18	1.200,94	-0,13	1.513,06	-0,13
<b>PIS</b>	813,24	-0,20	1.164,35	-0,14		

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
<b>CAL-8</b>	1.381,00	-0,14	<b>CAL-8</b>	1.467,28	-0,13
<b>CSL-8</b>	1.195,01	-0,14	<b>CSL-8</b>	1.293,53	-0,13
<b>CSL-16</b>	1.590,08	-0,15	<b>CSL-16</b>	1.719,01	-0,14

	Custo m²	% mês
<b>RP1Q</b>	1.297,17	-0,32
<b>GI</b>	673,28	-0,31

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Setor/SindusCon-SP

Este documento é uma reprodução digitalizada e não substitui o original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0068803-86.2018.8.26.0698 e código 300403301G.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0520/2021, foi disponibilizado na página 879/885 do Diário de Justiça Eletrônico em 22/07/2021. Considera-se a data de publicação em 23/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Elizabeth Peres Domingues Barbosa (OAB 174185/SP)  
Antonio Roberto Barbosa (OAB 66251/SP)  
Bruno Paula Mattos Caravieri (OAB 243683/SP)

Teor do ato: "Vistos, Fls. 1156: Ante a concordância dos exequentes com o bem indicado pela executada à penhora (fls. 1114/1115 e 1116/1119), e ante o valor atualizado do débito no importe de R\$ 2.542,309,76, base: junho/2018 (fls. 780), defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 35.435 do Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP (fls. 1116/1119), em nome de Miranda Comércio e Construções Ltda (qualificada em epígrafe), ficando nomeado seu representante legal como depositário, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição. Providencie a Serventia a averbação da penhora pelo sistema ARISP com a finalidade de publicidade ao ato de constrição. Se não constar das petições anteriores, a parte exequente deverá informar nos autos o nome, telefone e e-mail do advogado a fim de possibilitar o recebimento do link, diretamente pelo sistema Arisp, com o boleto de pagamento. Caberá ao patrono o acompanhamento e pagamento. Sem prejuízo, intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado por publicação sobre a penhora e da nomeação como depositário. Providencie-se ainda a intimação pelo correio das seguintes figuras: cônjuge (N/C); credor hipotecário ou fiduciário (N/C); coproprietário(s) (N/C), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade. Após, tornem para nomeação de perito para fins de avaliação. Entretanto, na hipótese dos exequentes concordarem com a avaliação que os executados trouxeram aos autos no valor de R\$ 8.200.000,00, datado de maio/2017 (fls. 1120/1127). Em caso positivo será dispensada a perícia. Com a vinda do laudo, ou no caso da concordância das partes, a parte exequente deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Int."

Santo André, 23 de julho de 2021.

Iliane Rodrigues Rego Brasil  
Coordenador



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua José Caballero, 03, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11)4573-3255,  
Santo André-SP - E-mail: stoandre5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0052904-67.2012.8.26.0554**  
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**  
 Exequente: **Luciano Caetano da Silva e outro**  
 Executado: **Miranda Comércio e Construções Ltda**

Prioridade Idoso  
Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Bertoni Holmo Figueira**

Vistos,

Fls. 1436/1437. Acolho a justificativa do exequente e declaro o valor da dívida no importe de R\$ 4.542.946,04, data base abril de 2023, vez que partiu do valor inicial de R\$ 841.906,93 lançado às fls. 405.

De outro lado, o valor do laudo de avaliação do imóvel deve ser atualizado pelos índices da Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça e não pela TR, como fez o exequente.

O imóvel foi atualizado em R\$ 8.200.000,00 em maio de 2017 (fls. 1150). Aplicados os índices corretos, o valor atualizado é de R\$ 11.347.134,49 para novembro de 2023.

O imóvel foi penhorado na integralidade. Embora o executado não tenha impugnado o pedido de adjudicação parcial, observo na matrícula atualizada que sobre o bem há quatro penhoras anteriores e um dos credores se opôs ao pedido. Além do que, há dívida de IPTU.

Assim, por falta de previsão legal e discordância de credor, indefiro a adjudicação de fração ideal.

O pedido de adjudicação da integralidade do bem deve vir acompanhado do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SANTO ANDRÉ**

**FORO DE SANTO ANDRÉ**

**5ª VARA CÍVEL**

Rua José Caballero, 03, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11)4573-3255,  
Santo André-SP - E-mail: stoandre5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

depósito judicial da diferença entre o valor atualizado do imóvel e o valor atualizado da dívida, o que não observo nos autos. Aliás, o credor sequer requereu prazo para fazê-lo. Formulou tão somente o pedido de adjudicação integral do bem (fls. 1458).

Esclareça o exequente o que pretende.

Int.

Santo André, 23 de novembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**