Processo: 1000438-03.2024.8.26.0120

Comarca: Cândido Mota/SP

# LAUDO PERICIAL

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Requerente: Lourdes de Andrade Adorno

Requerido: Milton Adorno

**RESUMO DA AVALIAÇÃO**

**ENDEREÇO:** Rua São José, 157, Jardim São Roque, Cândido Mota/SP.

**VALOR: R$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**

Cândido Mota/SP

25 de junho de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

# SUMÁRIO


**1. SOLICITANTE** ..... 3

**2. OBJETIVO** ..... 3

**3. FINALIDADE** ..... 3

**4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES** ..... 3

**5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO** ..... 3

**6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO** ..... 4

**6.1.** Região ..... 4

**6.2.** Localização ..... 4

**6.3.** Tipos de ocupação circunvizinha ..... 5

**6.4.** Melhoramentos públicos ..... 5

**6.5.** Composição do Imóvel ..... 6

**7. AVALIAÇÃO** ..... 6

**7.1.** Diagnóstico de mercado ..... 6

**7.2.** Metodologia aplicada ..... 6

**7.3.** Especificação da avaliação ..... 7

**8. CONCLUSÃO** ..... 8

**9. QUESITOS** ..... 9

**10. ENCERRAMENTO** ..... 9

**11. IMAGENS** ..... 10

**12. ANEXOS** ..... 12

**12.1.** Matrícula ..... 12

**12.2.** Relatório estatístico (Sisdea) ..... 16


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

## 1. SOLICITANTE

O presente laudo foi solicitado pelo juiz.

## 2. OBJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de apresentar o valor de mercado de um imóvel residencial situado a Rua São José, 157, Jardim São Roque, Cândido Mota/SP.

## 3. FINALIDADE

Inferir valor de mercado para o imóvel em questão para leilão judicial.

## 4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Na data de 8 de maio de 2025, as 14:00 horas, foi realizada a vistoria do imóvel. Assim, foi realizada a inspeção dele conforme as normas da ABNT, a qual foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo.

## 5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;
- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas e foram tomadas como de boa-fé;
- O valor de mercado foi obtido com embasamento na NBR 14653-1 e 2.

# 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

## 6.1. Região

Cândido Mota é um município do interior do estado de São Paulo, localizado a cerca de 428 km da capital. Fundado como distrito em 1921 e emancipado em 1923, possui hoje cerca de 31 000 habitantes distribuídos por uma área de aproximadamente 596 km², incluindo os distritos de Frutal do Campo, Nova Alexandria e Santo Antônio do Paranapanema. A economia local é tradicionalmente agrícola, com destaque para culturas como soja, milho, cana-de-açúcar e mandioca, complementada pela presença de agroindústrias, comércio e serviços, além de uma infraestrutura que conta com rodovias como a SP-266 e SP-270 e um porto no rio Paranapanema. Com clima mesotérmico, solo fértil e relevo plano, a cidade é propícia ao uso da bicicleta como meio de transporte, sendo reconhecida pela elevada quantidade de bikes por domicílio. A comunidade é bem servida de escolas (incluindo ETEC e escola agrícola), e tem um rico calendário cultural e religioso, com festas religiosas, quermesses, feiras de artesanato e o tradicional rodeio “Gigante Vermelho”

## 6.2. Localização

O imóvel avaliado localiza-se na Rua São José, 157, Jardim São Roque, Cândido Mota/SP. . A figura a seguir demonstra sua localização.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

Figura 01 - Localização do Imóvel




Fonte: Google Maps

## 6.3. Tipos de ocupação circunvizinha

O imóvel se localiza em uma região residencial, contendo pequenos comércios.

## 6.4. Melhoramentos públicos

O imóvel possui de rede de água e esgoto, pavimentação asfáltica, iluminação pública, guias e sarjetas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

### 6.5. Composição do Imóvel

Trata-se de um lote irregular, possuindo 13 metros de frente, 18 metros de fundo por 30 metros da frente aos fundos, encerrando em 465,00 m² de área, conforme descrito na matrícula.

Contém construído uma residência principal de 94,44 m² de área construída, varandas na frente e fundos as quais apresentam área de 75,56 m² e duas construções inacabadas, meia parede na lateral direita do lote e no fundo. Assim, foi considerado a metragem de 170,00 m² de área construída.

## 7. AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, idade dele, vizinhança, qualidade do material aplicado, estado de conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

### 7.1. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma possui características residenciais e baixa capacidade de absorção pelo mercado imobiliário, em via de baixo fluxo, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior a 16 (dezesseis) meses.

### 7.2. Metodologia aplicada

Para a composição do valor do imóvel, e devido à capacidade de coleta de dados amostrais similares ao avaliado, foi considerado pelo avaliador que a



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

metodologia mais bem aplicada à situação foi o *Método Comparativo de Dados de Mercado*[1] com uso de inferência estatística.

## 7.3. Especificação da avaliação

Para a elaboração do presente laudo foram levantados 29 dados, sendo todos de oferta, coletados no mês de junho de 25, de imóveis com características semelhantes ao do avaliando.

### 7.3.1. Grau de Fundamentação

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo obteve, conforme a tabela de fundamentação da NBR 14653-2, um total de 16 pontos, se enquadrando em **"Grau II"** de Fundamentação.

[1] Consiste na determinação do valor do bem, através de comparação com imóveis similares, com suas devidas correções.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

## 8. CONCLUSÃO

Levando em conta os elementos comparativos localizados na pesquisa de mercado com imóveis similares, pelo comparativo de dados de mercado, na data de 25 de junho de 2025, o imóvel está avaliado no valor de:

**R$ 250.000,00**

**(Duzentos e cinquenta mil reais)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

## 9. QUESITOS

Não foram ofertados quesitos

## 10. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Laudo Pericial*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Laudo Pericial*, em uma única via lavrada no anverso de 27 (Vinte e sete) páginas.

Cândido Mota/SP, 25 de junho de 2025.

Assinado digitalmente
RAFAEL FRANCISCO CONTI
Engenheiro Civil



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

## 11. IMAGENS



Imagem 01 - Logradouro



Imagem 02 - Fachada



Imagem 03 – Sala 01



Imagem 04 - Banheiro



Imagem 05 – Cozinha



Imagem 06 – Lateral



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.



Imagem 07 – Varanda Fundo


Imagem 08 – Sala 02


Imagem 09 – Dormitório 01


Imagem 10 – Dormitório 02

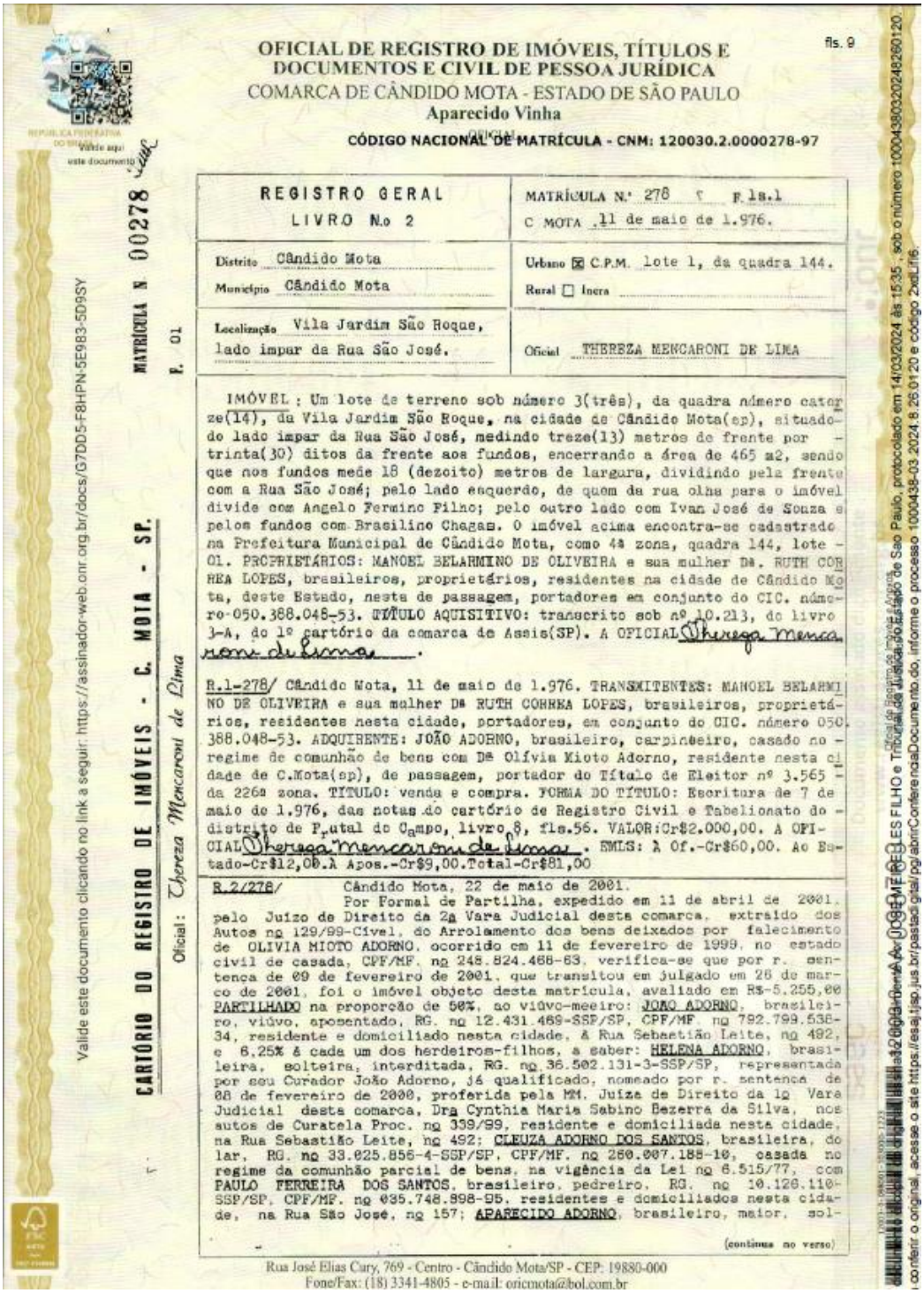

Imagem 11 – Construção inacabada fundos


Imagem 12 – Construção inacabada lateral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

# 12. ANEXOS

## 12.1. Matrícula



fls. 9

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE CÂNDIDO MOTA - ESTADO DE SÃO PAULO
Aparecido Vinha

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: 120030.2.0000278-97

| REGISTRO GERAL LIVRO No 2 | MATRÍCULA N.º 278 f. 1a.1<br>C MOTA 11 de maio de 1.976. |
|---|---|
| Distrito Cândido Mota<br>Município Cândido Mota | Urbano ☒ C.P.M. lote 1, da quadra 144.<br>Rural ☐ Incra |
| Localização Vila Jardim São Roque, lado impar da Rua São José. | Oficial THEREZA MENCARONI DE LIMA |

IMÓVEL: Um lote de terreno sob número 3(três), da quadra número catorze(14), da Vila Jardim São Roque, na cidade de Cândido Mota(sp), situado do lado impar da Rua São José, medindo treze(13) metros de frente por trinta(30) ditos da frente aos fundos, encerrando a área de 465 m2, sendo que nos fundos mede 18 (dezoito) metros de largura, dividindo pela frente com a Rua São José; pelo lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel divide com Angelo Fermino Filho; pelo outro lado com Ivan José de Souza e pelos fundos com Brasilino Chagas. O imóvel acima encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Cândido Mota, como 4ª zona, quadra 144, lote - 01. PROPRIETÁRIOS: MANOEL BELARMINO DE OLIVEIRA e sua mulher Dª. RUTH CORREA LOPES, brasileiros, proprietários, residentes na cidade de Cândido Mota, deste Estado, nesta de passagem, portadores em conjunto do CIC. número 050.388.048-53. TÍTULO AQUISITIVO: transcrito sob nº 10.213, do livro 3-A, do 1º cartório da comarca de Assis(SP). A OFICIAL Thereza Mencaroni de Lima.

R.1-278/ Cândido Mota, 11 de maio de 1.976. TRANSMITENTES: MANOEL BELARMINO DE OLIVEIRA e sua mulher Dª RUTH CORREA LOPES, brasileiros, proprietários, residentes nesta cidade, portadores, em conjunto do CIC. número 050.388.048-53. ADQUIRENTE: JOÃO ADORNO, brasileiro, carpinteiro, casado no regime de comunhão de bens com Dª Olívia Mioto Adorno, residente nesta cidade de C.Mota(sp), de passagem, portador do Título de Eleitor nº 3.565 - da 226ª zona. TITULO: venda e compra. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 7 de maio de 1.976, das notas do cartório de Registro Civil e Tabelionato do distrito de Pratural do Campo, livro 8, fls.56. VALOR:Cr$2.000,00. A OFICIAL Thereza Mencaroni de Lima. EMLS: à Of.-Cr$60,00. Ao Estado-Cr$12,00.à Apos.-Cr$9,00.Total-Cr$81,00

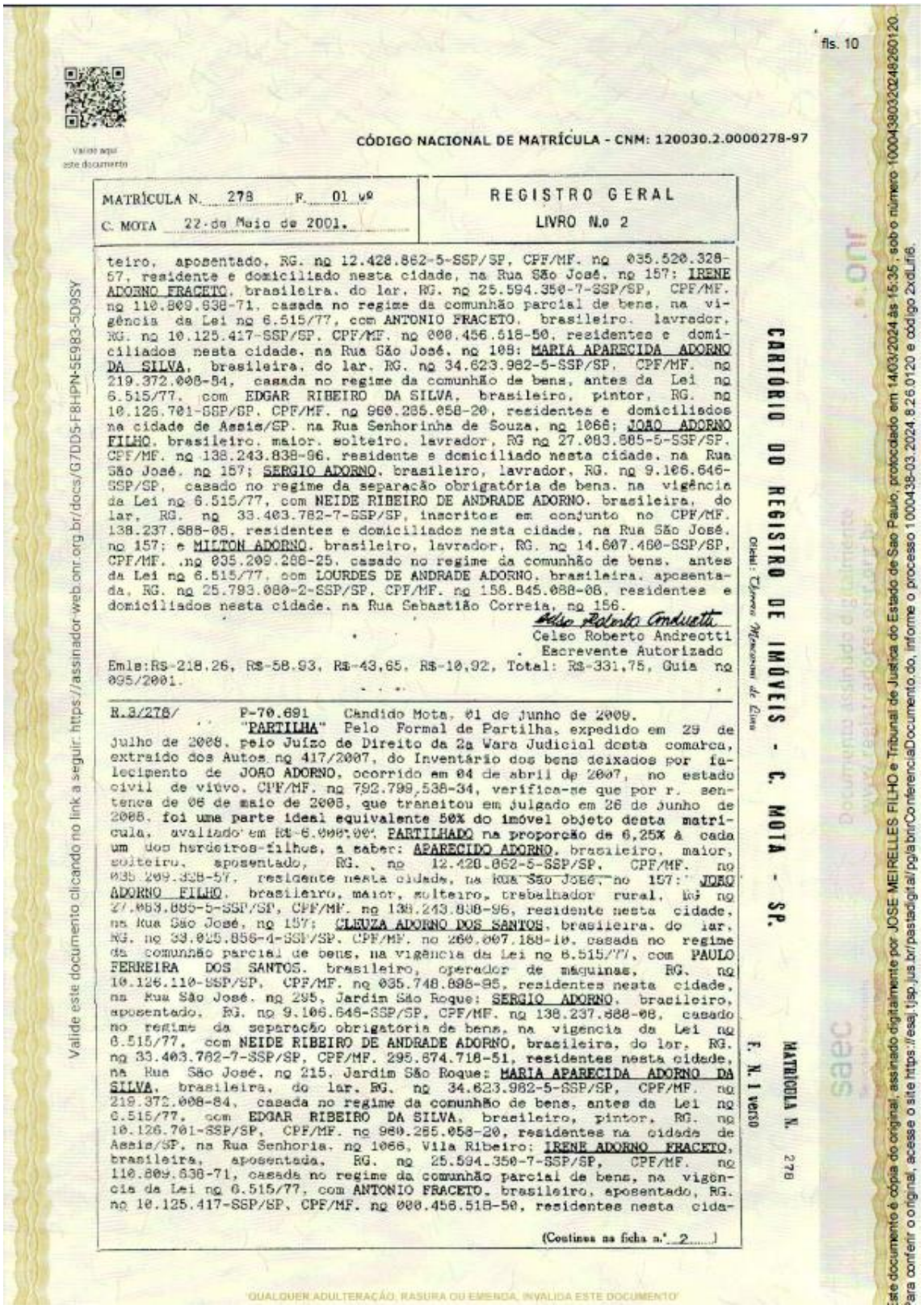
R.2/278/ Cândido Mota, 22 de maio de 2001.
Por Formal de Partilha, expedido em 11 de abril de 2001, pelo Juizo de Direito da 2a Vara Judicial desta comarca, extraido dos Autos nº 129/99-Cível, do Arrolamento dos bens deixados por falecimento de OLIVIA MIOTO ADORNO, ocorrido em 11 de fevereiro de 1999, no estado civil de casada, CPF/MF. nº 248.824.468-63, verifica-se que por r. sentença de 09 de fevereiro de 2001, que transitou em julgado em 26 de março de 2001, foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$-5.255,00 PARTILHADO na proporção de 50%, ao viúvo-meeiro: JOÃO ADORNO, brasileiro, viúvo, aposentado, RG. nº 12.431.469-SSP/SP, CPF/MF. nº 792.799.538-34, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Sebastião Leite, nº 492, e 6,25% à cada um dos herdeiros-filhos, a saber: HELENA ADORNO, brasileira, solteira, interditada, RG. nº 36.502.131-3-SSP/SP, representada por seu Curador João Adorno, já qualificado, nomeado por r. sentença de 08 de fevereiro de 2000, proferida pela MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial desta comarca, Dra Cynthia Maria Sabino Bezerra da Silva, nos autos de Curatela Proc. nº 339/99, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Sebastião Leite, nº 492; CLEUZA ADORNO DOS SANTOS, brasileira, do lar, RG. nº 33.025.856-4-SSP/SP, CPF/MF. nº 260.007.188-10, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com PAULO FERREIRA DOS SANTOS, brasileiro, pedreiro, RG. nº 10.126.110-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.748.898-95, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua São José, nº 157; APARECIDO ADORNO, brasileiro, maior, sol-

(continua no verso)

Rua José Elias Cury, 769 - Centro - Cândido Mota/SP - CEP: 19880-000
Fone/Fax: (18) 3341-4805 - e-mail: oricmota@bol.com.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - C. MOTA - SP.
Oficial: Thereza Mencaroni de Lima
MATRÍCULA N 00278 F. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/G7DD5-F8HPN-5E983-5D9SY
Valide aqui este documento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.



fls. 10

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: 120030.2.0000278-97

Valide este documento

MATRÍCULA N. 278 F. 01 vº
C. MOTA 22 de Maio de 2001.

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

teiro, aposentado, RG. nº 12.428.862-5-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.520.328-57, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua São José, nº 157: IRENE ADORNO FRACETO, brasileira, do lar, RG. nº 25.594.350-7-SSP/SP, CPF/MF. nº 110.809.638-71, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ANTONIO FRACETO, brasileiro, lavrador, RG. nº 10.125.417-SSP/SP, CPF/MF. nº 008.456.518-50, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua São José, nº 109: MARIA APARECIDA ADORNO DA SILVA, brasileira, do lar, RG. nº 34.623.982-5-SSP/SP, CPF/MF. nº 219.372.008-84, casada no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com EDGAR RIBEIRO DA SILVA, brasileiro, pintor, RG. nº 10.126.701-SSP/SP, CPF/MF. nº 960.285.058-20, residentes e domiciliados na cidade de Assis/SP, na Rua Senhorinha de Souza, nº 1066; JOÃO ADORNO FILHO, brasileiro, maior, solteiro, lavrador, RG nº 27.083.885-5-SSP/SP, CPF/MF. nº 138.243.838-96, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua São José, nº 157; SERGIO ADORNO, brasileiro, lavrador, RG. nº 9.106.646-SSP/SP, casado no regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com NEIDE RIBEIRO DE ANDRADE ADORNO, brasileira, do lar, RG. nº 33.403.782-7-SSP/SP, inscritos em conjunto no CPF/MF. 138.237.688-08, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua São José, nº 157; e MILTON ADORNO, brasileiro, lavrador, RG. nº 14.607.460-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.209.288-25, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com LOURDES DE ANDRADE ADORNO, brasileira, aposentada, RG. nº 25.793.080-2-SSP/SP, CPF/MF. nº 156.845.088-08, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Sebastião Correia, nº 156.

Celso Roberto Andreotti
Escrevente Autorizado

Emls:R$-218,26, R$-58,93, R$-43,65, R$-10,92, Total: R$-331,75, Guia nº 095/2001.

R.3/278/ P-70.691 Cândido Mota, 01 de Junho de 2009.
"PARTILHA" Pelo Formal de Partilha, expedido em 29 de Julho de 2008, pelo Juízo de Direito da 2a Vara Judicial desta comarca, extraído dos Autos nº 417/2007, do Inventário dos bens deixados por falecimento de JOÃO ADORNO, ocorrido em 04 de abril de 2007, no estado civil de viúvo, CPF/MF. nº 792.799.538-34, verifica-se que por r. sentença de 06 de maio de 2008, que transitou em julgado em 26 de junho de 2008, foi uma parte ideal equivalente 50% do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$-6.000,00, PARTILHADO na proporção de 6,25% à cada um dos herdeiros-filhos, a saber: APARECIDO ADORNO, brasileiro, maior, solteiro, aposentado, RG. nº 12.428.862-5-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.209.328-57, residente nesta cidade, na Rua São José, nº 157; JOÃO ADORNO FILHO, brasileiro, maior, solteiro, trabalhador rural, RG nº 27.083.885-5-SSP/SP, CPF/MF. nº 138.243.838-96, residente nesta cidade, na Rua São José, nº 157; CLEUZA ADORNO DOS SANTOS, brasileira, do lar, RG. nº 33.025.856-4-SSP/SP, CPF/MF. nº 260.007.188-10, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com PAULO FERREIRA DOS SANTOS, brasileiro, operador de máquinas, RG. nº 10.126.110-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.748.898-95, residentes nesta cidade, na Rua São José, nº 295, Jardim São Roque; SERGIO ADORNO, brasileiro, aposentado, RG. nº 9.106.646-SSP/SP, CPF/MF. nº 138.237.688-08, casado no regime da separação obrigatória de bens, na vigencia da Lei nº 6.515/77, com NEIDE RIBEIRO DE ANDRADE ADORNO, brasileira, do lar, RG. nº 33.403.782-7-SSP/SP, CPF/MF. 295.674.718-51, residentes nesta cidade, na Rua São José, nº 215, Jardim São Roque; MARIA APARECIDA ADORNO DA SILVA, brasileira, do lar, RG. nº 34.623.982-5-SSP/SP, CPF/MF. nº 219.372.008-84, casada no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com EDGAR RIBEIRO DA SILVA, brasileiro, pintor, RG. nº 10.126.701-SSP/SP, CPF/MF. nº 960.285.058-20, residentes na cidade de Assis/SP, na Rua Senhoria, nº 1066, Vila Ribeiro; IRENE ADORNO FRACETO, brasileira, aposentada, RG. nº 25.594.350-7-SSP/SP, CPF/MF. nº 110.809.638-71, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigencia da Lei nº 6.515/77, com ANTONIO FRACETO, brasileiro, aposentado, RG. nº 10.125.417-SSP/SP, CPF/MF. nº 008.456.518-50, residentes nesta cida-

(Continua na ficha n.º 2)

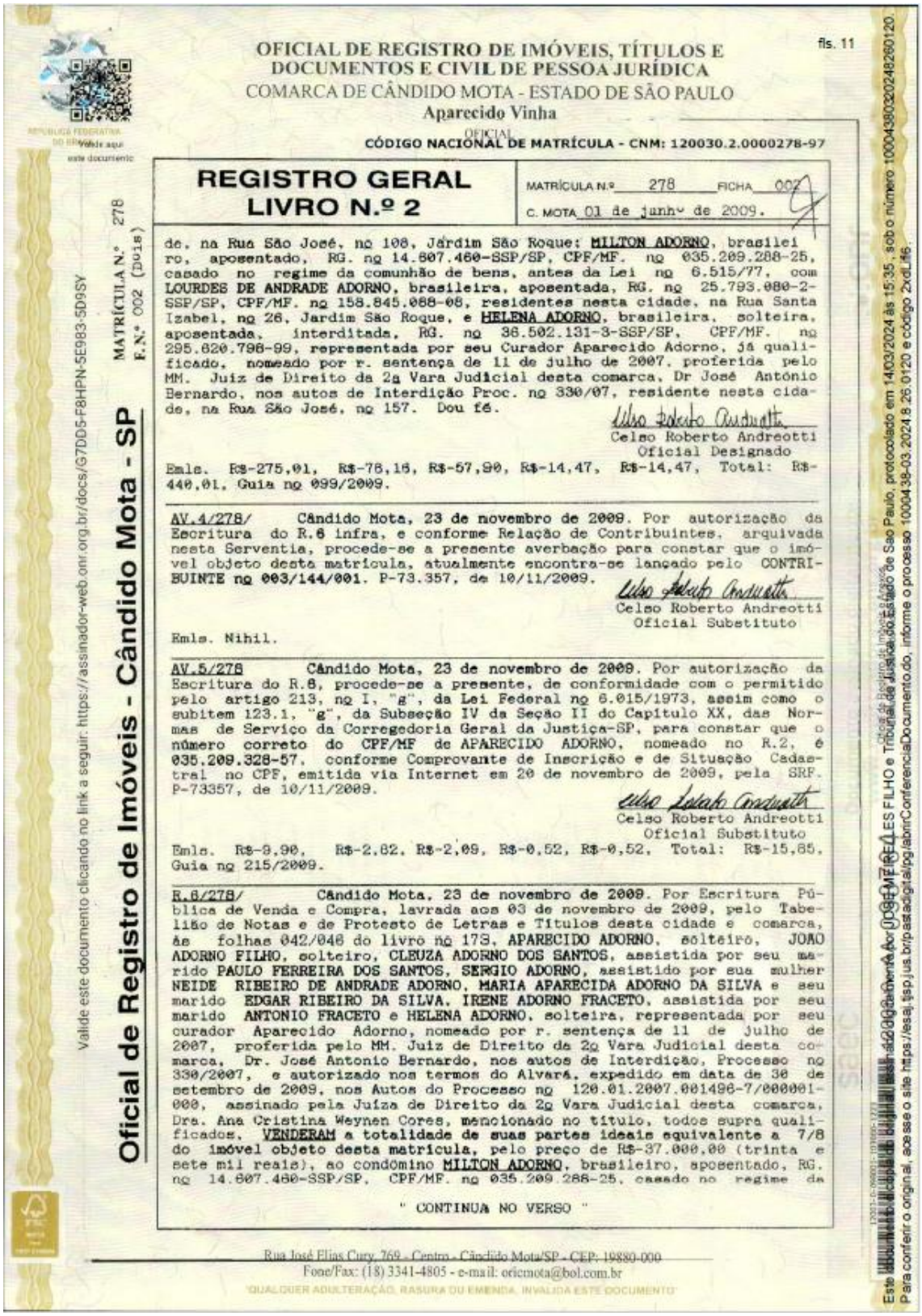
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - C. MOTA - SP.
Oficial: Cleuza Menezes de Lima
MATRÍCULA N. 278
F. N. 1 verso

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/G7DD5-F8HPN-5E983-5D9SY

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MEIRELLES FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2024 às 15:35 , sob o número 10004380320248260120.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código 2xdLrl6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.



fls. 11

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE CÂNDIDO MOTA - ESTADO DE SÃO PAULO
Aparecido Vinha
OFICIAL

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: 120030.2.0000278-97

**REGISTRO GERAL**
**LIVRO N.º 2**

MATRÍCULA N.º 278 FICHA 002
C. MOTA 01 de junho de 2009.

de, na Rua São José, nº 108, Jardim São Roque: **MILTON ADORNO**, brasileiro, aposentado, RG. nº 14.807.460-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.209.288-25, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **LOURDES DE ANDRADE ADORNO**, brasileira, aposentada, RG. nº 25.793.080-2-SSP/SP, CPF/MF. nº 158.845.088-08, residentes nesta cidade, na Rua Santa Izabel, nº 26, Jardim São Roque, e **HELENA ADORNO**, brasileira, solteira, aposentada, interditada, RG. nº 36.502.131-3-SSP/SP, CPF/MF. nº 295.820.798-99, representada por seu Curador Aparecido Adorno, já qualificado, nomeado por r. sentença de 11 de julho de 2007, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial desta comarca, Dr José Antônio Bernardo, nos autos de Interdição Proc. nº 330/07, residente nesta cidade, na Rua São José, nº 157. Dou fé.

Celso Roberto Andreotti
Oficial Designado

Emls. R$-275,01, R$-78,15, R$-57,90, R$-14,47, R$-14,47, Total: R$-440,01, Guia nº 099/2009.

---

**AV.4/278/** Cândido Mota, 23 de novembro de 2009. Por autorização da Escritura do R.6 infra, e conforme Relação de Contribuintes, arquivada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se lançado pelo CONTRIBUINTE nº 003/144/001. P-73.357, de 10/11/2009.

Celso Roberto Andreotti
Oficial Substituto

Emls. Nihil.

---

**AV.5/278** Cândido Mota, 23 de novembro de 2009. Por autorização da Escritura do R.6, procede-se a presente, de conformidade com o permitido pelo artigo 213, nº I, "g", da Lei Federal nº 6.015/1973, assim como o subitem 123.1, "g", da Subseção IV da Seção II do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça-SP, para constar que o número correto do CPF/MF de APARECIDO ADORNO, nomeado no R.2, é 035.209.328-57, conforme Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF, emitida via Internet em 20 de novembro de 2009, pela SRF. P-73357, de 10/11/2009.

Celso Roberto Andreotti
Oficial Substituto

Emls. R$-8,90, R$-2,82, R$-2,09, R$-0,52, R$-0,52, Total: R$-15,85, Guia nº 215/2009.

---

**R.6/278/** Cândido Mota, 23 de novembro de 2009. Por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 03 de novembro de 2009, pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca, às folhas 042/046 do livro nº 173, **APARECIDO ADORNO**, solteiro, **JOÃO ADORNO FILHO**, solteiro, **CLEUZA ADORNO DOS SANTOS**, assistida por seu marido **PAULO FERREIRA DOS SANTOS**, **SERGIO ADORNO**, assistido por sua mulher **NEIDE RIBEIRO DE ANDRADE ADORNO**, **MARIA APARECIDA ADORNO DA SILVA** e seu marido **EDGAR RIBEIRO DA SILVA**, **IRENE ADORNO FRACETO**, assistida por seu marido **ANTONIO FRACETO** e **HELENA ADORNO**, solteira, representada por seu curador Aparecido Adorno, nomeado por r. sentença de 11 de julho de 2007, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial desta comarca, Dr. José Antonio Bernardo, nos autos de Interdição, Processo nº 330/2007, e autorizado nos termos do Alvará, expedido em data de 30 de setembro de 2009, nos Autos do Processo nº 120.01.2007.001496-7/000001-000, assinado pela Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial desta comarca, Dra. Ana Cristina Weynen Cores, mencionado no título, todos supra qualificados, **VENDERAM a totalidade de suas partes ideais equivalente a 7/8 do imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de R$-37.000,00 (trinta e sete mil reais), ao condômino **MILTON ADORNO**, brasileiro, aposentado, RG. nº 14.807.460-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.209.288-25, casado no regime da

" CONTINUA NO VERSO "

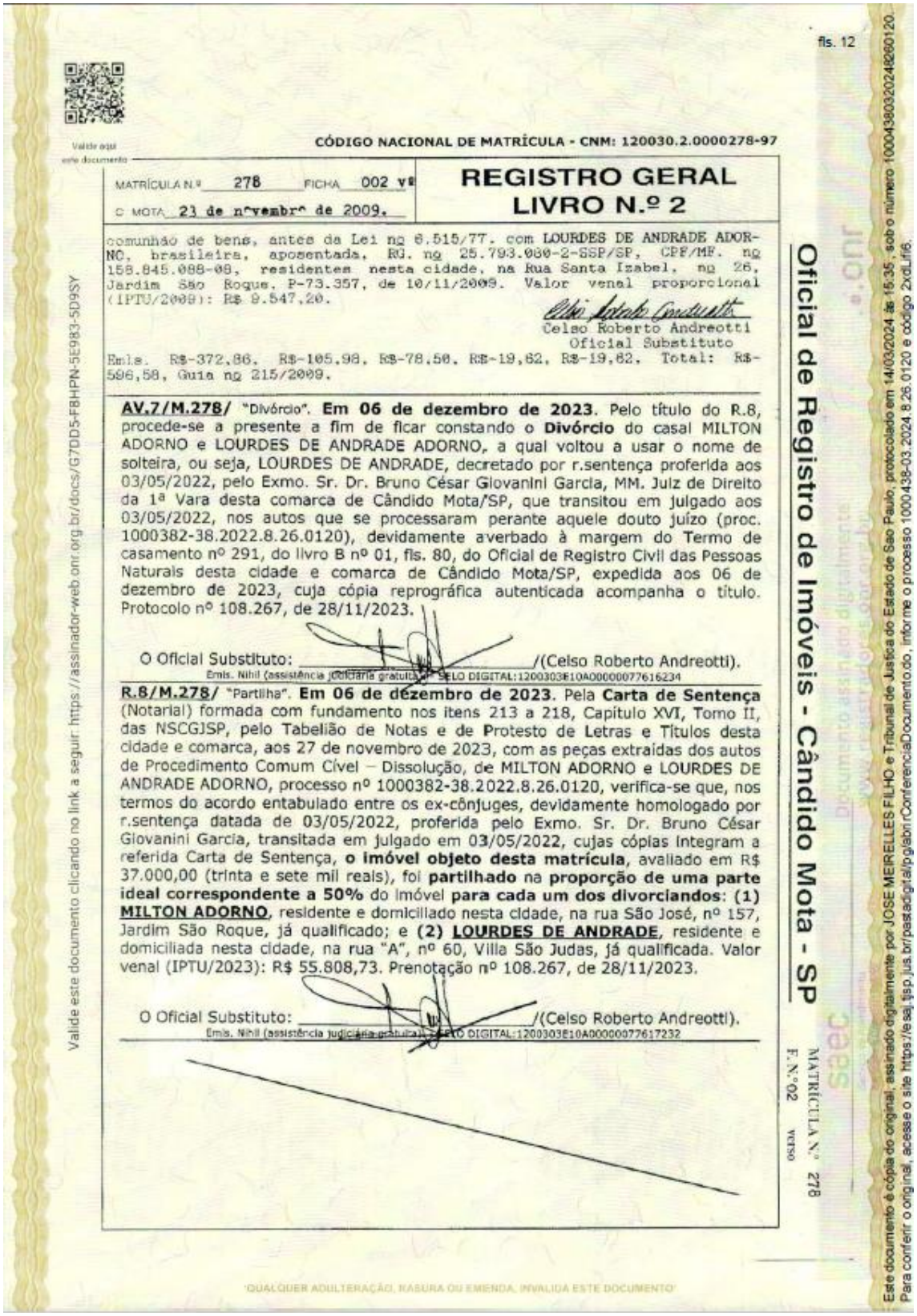
Rua José Elias Cury, 769 - Centro - Cândido Mota/SP - CEP: 19880-000
Fone/Fax: (18) 3341-4805 - e-mail: oficmota@bol.com.br
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Oficial de Registro de Imóveis - Cândido Mota - SP
MATRÍCULA N.º 278 F.N.º 002 (DUIS)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G7DD5-F8HPN-5E983-5D9SY

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2024 às 15:35 , sob o número 10004380202482601 20.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código 2xdJ46.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.



fls. 12

Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: 120030.2.0000278-97

MATRÍCULA Nº 278 FICHA 002 vº

C MOTA 23 de novembro de 2009.

**REGISTRO GERAL**
**LIVRO N.º 2**

comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com LOURDES DE ANDRADE ADORNO, brasileira, aposentada, RG. nº 25.793.080-2-SSP/SP, CPF/MF. nº 158.845.088-08, residentes nesta cidade, na Rua Santa Izabel, nº 26, Jardim São Roque. P-73.357, de 10/11/2009. Valor venal proporcional (IPTU/2009): R$ 9.547,20.

Celso Roberto Andreotti
Oficial Substituto

Emls. R$-372,86, R$-105,98, R$-78,50, R$-19,62, R$-19,62, Total: R$-596,58, Guia nº 215/2009.

**AV.7/M.278/** "Divórcio". **Em 06 de dezembro de 2023**. Pelo título do R.8, procede-se a presente a fim de ficar constando o **Divórcio** do casal MILTON ADORNO e LOURDES DE ANDRADE ADORNO, a qual voltou a usar o nome de solteira, ou seja, LOURDES DE ANDRADE, decretado por r.sentença proferida aos 03/05/2022, pelo Exmo. Sr. Dr. Bruno César Giovanini Garcia, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta comarca de Cândido Mota/SP, que transitou em julgado aos 03/05/2022, nos autos que se processaram perante aquele douto juízo (proc. 1000382-38.2022.8.26.0120), devidamente averbado à margem do Termo de casamento nº 291, do livro B nº 01, fls. 80, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade e comarca de Cândido Mota/SP, expedida aos 06 de dezembro de 2023, cuja cópia reprográfica autenticada acompanha o título. Protocolo nº 108.267, de 28/11/2023.

O Oficial Substituto: _____/(Celso Roberto Andreotti).
Emls. Nihil (assistência judiciária gratuita) SELO DIGITAL:1200303E10A000000077616234

**R.8/M.278/** "Partilha". **Em 06 de dezembro de 2023**. Pela **Carta de Sentença** (Notarial) formada com fundamento nos itens 213 a 218, Capítulo XVI, Tomo II, das NSCGJSP, pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca, aos 27 de novembro de 2023, com as peças extraídas dos autos de Procedimento Comum Cível – Dissolução, de MILTON ADORNO e LOURDES DE ANDRADE ADORNO, processo nº 1000382-38.2022.8.26.0120, verifica-se que, nos termos do acordo entabulado entre os ex-cônjuges, devidamente homologado por r.sentença datada de 03/05/2022, proferida pelo Exmo. Sr. Dr. Bruno César Giovanini Garcia, transitada em julgado em 03/05/2022, cujas cópias integram a referida Carta de Sentença, **o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais), foi **partilhado** na **proporção de uma parte ideal correspondente a 50%** do imóvel **para cada um dos divorciandos**: **(1) MILTON ADORNO**, residente e domiciliado nesta cidade, na rua São José, nº 157, Jardim São Roque, já qualificado; e **(2) LOURDES DE ANDRADE**, residente e domiciliada nesta cidade, na rua "A", nº 60, Villa São Judas, já qualificada. Valor venal (IPTU/2023): R$ 55.808,73. Prenotação nº 108.267, de 28/11/2023.

O Oficial Substituto: _____/(Celso Roberto Andreotti).
Emls. Nihil (assistência judiciária gratuita) SELO DIGITAL:1200303E10A000000077617232

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis - Cândido Mota - SP

MATRÍCULA Nº 278 F. Nº 02 VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G7DD5-FBHPN-5E983-5D9SY

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MEIRELLES FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2024 às 16:35 , sob o número 10004380320248260120.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código 2xdLrf6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

## **12.2.** Relatório estatístico (Sisdea)

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 7 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 24 |
| Dados utilizados no modelo: | 24 |

### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Origem | Texto | Texto | Complemento ao endereço do imóvel | Sim |
| Bairro | Texto | Texto | Bairro onde o imóvel se localiza | Sim |
| Informante | Texto | Texto | Nome ou identificação do informante | Sim |
| Telefone do informante | Texto | Texto | Telefone ou número de contato do informante | Sim |
| Valor total | Moeda | Dependente | Valor total do imóvel | Não |
| Area privativa | Numérica | Quantitativa | Area privativa da unidade medida em $m^2$ | Sim |
| Area total | Numérica | Quantitativa | Area total do imóvel medida em $m^2$ | Sim |
| Padrão construtivo | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=Ruim; 2=Média; 3=Ótima | Sim |
| Endereço | Texto | Texto | Endereço completo do imóvel | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Dependente | Valor total / Area total ($m^2$) | Sim |

### ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Area privativa | 45,00 | 312,00 | 267,00 | 152,21 |
| Area total | 130,00 | 500,00 | 370,00 | 238,24 |
| Padrão construtivo | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,79 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,92 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,08 |
| Valor unitário | 1.226,00 | 4.555,00 | 3.329,00 | 2.366,25 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

## COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,9724962 / 0,9813985 |
| Coeficiente de determinação: | 0,9457489 |
| Fisher - Snedecor: | 62,76 |
| Significância do modelo (%): | 0,00 |

## NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1s e + 1s | 68% | 66% |
| Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s | 90% | 95% |
| Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s | 95% | 100% |

## OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

## ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 3,530 | 5 | 0,706 | 62,758 |
| Não Explicada | 0,202 | 18 | 0,011 | |
| Total | 3,732 | 23 | | |

## EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +6,402617241 +67,53195445 / Area privativa +0,0009350585046 * Area total +0,3266105178 * Padrão construtivo -0,2556674645 / Estado de conservação +0,03431698892 * Localização

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +596,6723004 * e^( +67,53195445 / Area privativa) * e^( +0,0009350585046 * Area total) * e^( +0,3266105178 * Padrão construtivo) * e^( -0,2556674645 / Estado de conservação) * e^( +0,03431698892 * Localização)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +603,4222743 * e^( +67,53195445 / Area privativa) * e^( +0,0009350585046 * Area total) * e^( +0,3266105178 * Padrão construtivo) * e^( -0,2556674645 / Estado de conservação) * e^( +0,03431698892 * Localização)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +606,8258427 * e^( +67,53195445 / Area privativa) * e^( +0,0009350585046 * Area total) * e^( +0,3266105178 * Padrão construtivo) * e^( -0,2556674645 / Estado de conservação) * e^( +0,03431698892 * Localização)

## TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Area privativa | 1/x | 10,89 | 0,00 |
| Area total | x | 3,11 | 0,60 |
| Padrão construtivo | x | 8,95 | 0,00 |
| Estado de conservação | 1/x | -1,99 | 6,21 |
| Localização | x | 0,87 | 39,38 |
| Valor unitário | ln(y) | 28,59 | 0,00 |

## CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area privativa | x1 | 0,00 | -0,52 | -0,21 | -0,27 | 0,18 | 0,62 |
| Area total | x2 | -0,52 | 0,00 | 0,11 | -0,02 | 0,09 | -0,14 |
| Padrão construtivo | x3 | -0,21 | 0,11 | 0,00 | -0,46 | -0,05 | 0,55 |
| Estado de conservação | x4 | -0,27 | -0,02 | -0,46 | 0,00 | -0,41 | -0,69 |
| Localização | x5 | 0,18 | 0,09 | -0,05 | -0,41 | 0,00 | 0,26 |
| Valor unitário | y | 0,62 | -0,14 | 0,55 | -0,69 | 0,26 | 0,00 |

## CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area privativa | x1 | 0,00 | 0,71 | 0,90 | 0,26 | 0,17 | 0,93 |
| Area total | x2 | 0,71 | 0,00 | 0,57 | 0,14 | 0,02 | 0,59 |
| Padrão construtivo | x3 | 0,90 | 0,57 | 0,00 | 0,15 | 0,30 | 0,90 |
| Estado de conservação | x4 | 0,26 | 0,14 | 0,15 | 0,00 | 0,30 | 0,42 |
| Localização | x5 | 0,17 | 0,02 | 0,30 | 0,30 | 0,00 | 0,20 |
| Valor unitário | y | 0,93 | 0,59 | 0,90 | 0,42 | 0,20 | 0,00 |

## TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7,93 | 7,77 | 0,15 | 1,9393% | 1,449058 | 0,15019700 |
| 2 | 7,50 | 7,68 | -0,19 | -2,4669% | -1,744282 | 0,05651000 |
| 3 | 8,38 | 8,39 | -0,01 | -0,0924% | -0,073032 | 0,00043800 |
| 4 | 7,93 | 7,85 | 0,08 | 0,9609% | 0,718363 | 0,04037700 |
| 5 | 7,35 | 7,27 | 0,08 | 1,1252% | 0,779699 | 0,07278900 |
| 6 | 7,35 | 7,35 | 0,00 | -0,0618% | -0,042843 | 0,00013800 |
| 7 | 7,75 | 7,69 | 0,06 | 0,8014% | 0,585420 | 0,00907400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 7,46 | 7,28 | 0,17 | 2,3222% | 1,632952 | 0,20215400 |
| 9 | 7,15 | 7,23 | -0,08 | -1,1169% | -0,753183 | 0,03676700 |
| 10 | 8,38 | 8,42 | -0,04 | -0,5019% | -0,396587 | 0,01651400 |
| 11 | 8,42 | 8,43 | -0,01 | -0,1270% | -0,100858 | 0,00327600 |
| 12 | 7,61 | 7,49 | 0,12 | 1,6271% | 1,167715 | 0,08768200 |
| 13 | 7,12 | 7,23 | -0,11 | -1,5845% | -1,063167 | 0,04878200 |
| 14 | 7,25 | 7,32 | -0,08 | -1,0940% | -0,747376 | 0,03423400 |
| 15 | 7,40 | 7,53 | -0,13 | -1,7538% | -1,224206 | 0,14440800 |
| 16 | 7,83 | 7,84 | -0,01 | -0,1230% | -0,090869 | 0,00008300 |
| 17 | 7,35 | 7,36 | -0,01 | -0,1471% | -0,101914 | 0,00074400 |
| 18 | 7,11 | 7,09 | 0,02 | 0,2547% | 0,170805 | 0,00168500 |
| 19 | 7,89 | 7,77 | 0,13 | 1,6173% | 1,203854 | 0,05938400 |
| 20 | 7,61 | 7,70 | -0,09 | -1,2015% | -0,862320 | 0,02026100 |
| 21 | 7,89 | 7,90 | 0,00 | -0,0481% | -0,035784 | 0,00010700 |
| 22 | 7,97 | 7,95 | 0,02 | 0,2372% | 0,178155 | 0,00573400 |
| 23 | 8,20 | 8,16 | 0,04 | 0,4698% | 0,363225 | 0,06570000 |
| 24 | 7,70 | 7,81 | -0,11 | -1,3948% | -1,012824 | 0,05388000 |

**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | 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 conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | 3 |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do | 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 | 3 |

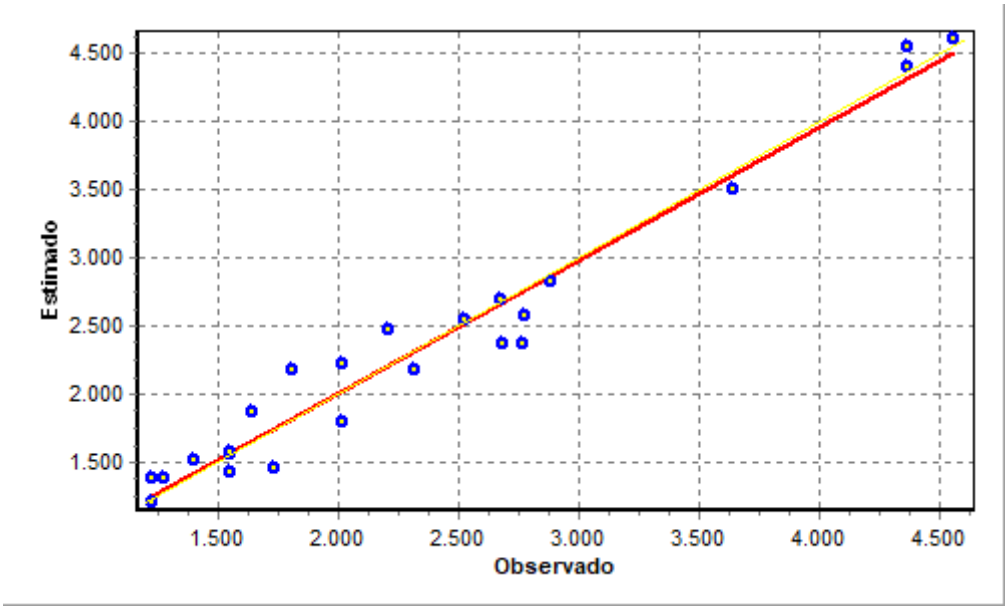


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | 3 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | 3 |

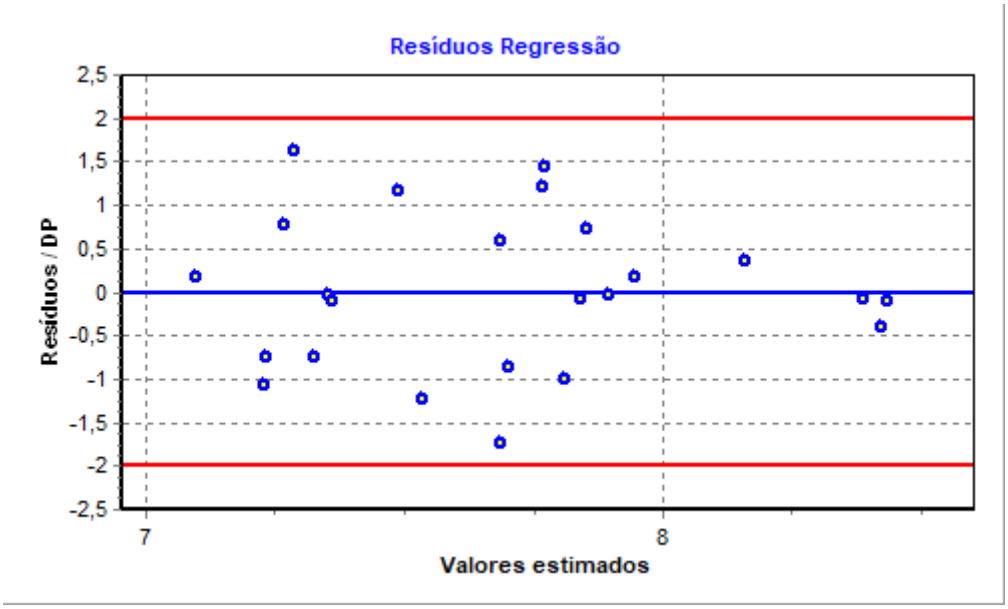
## GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

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

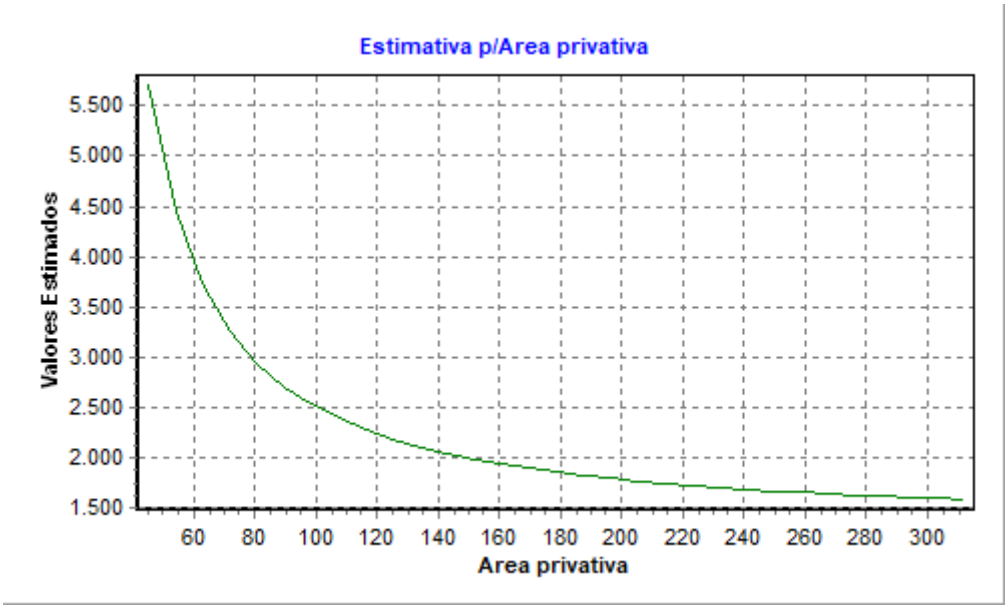



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

## Resíduos da Regressão Linear

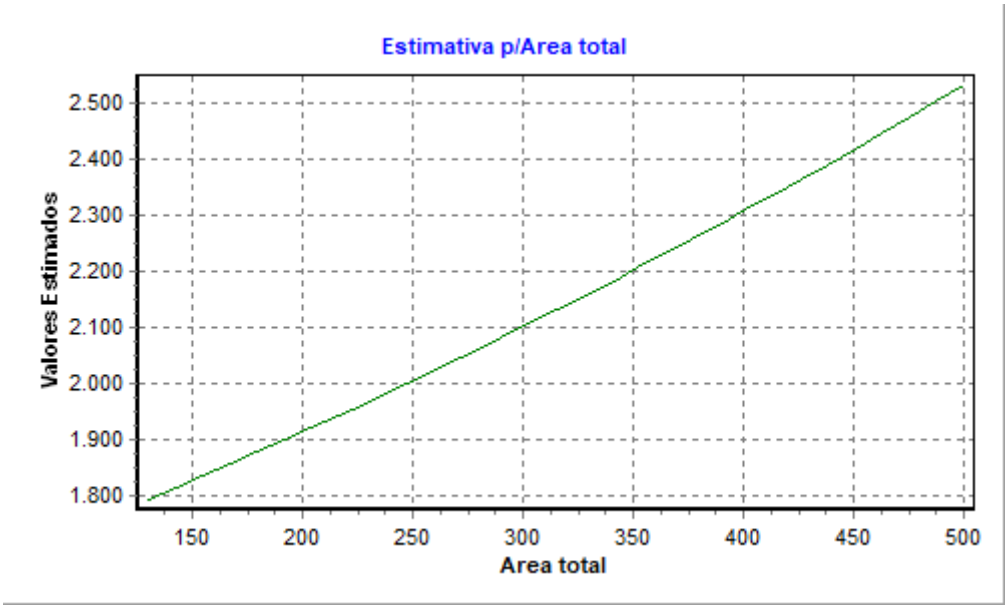



## GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





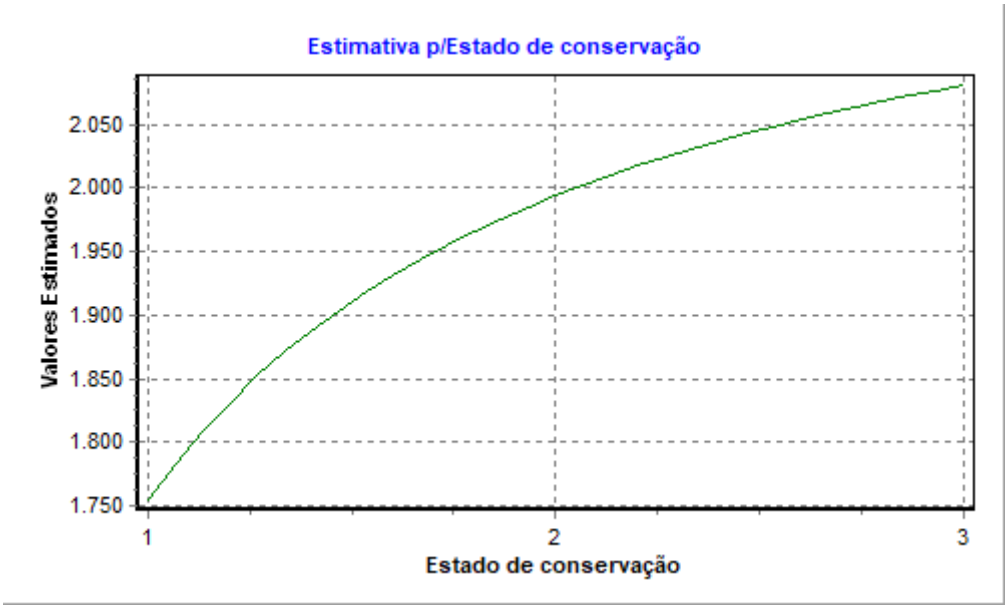

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

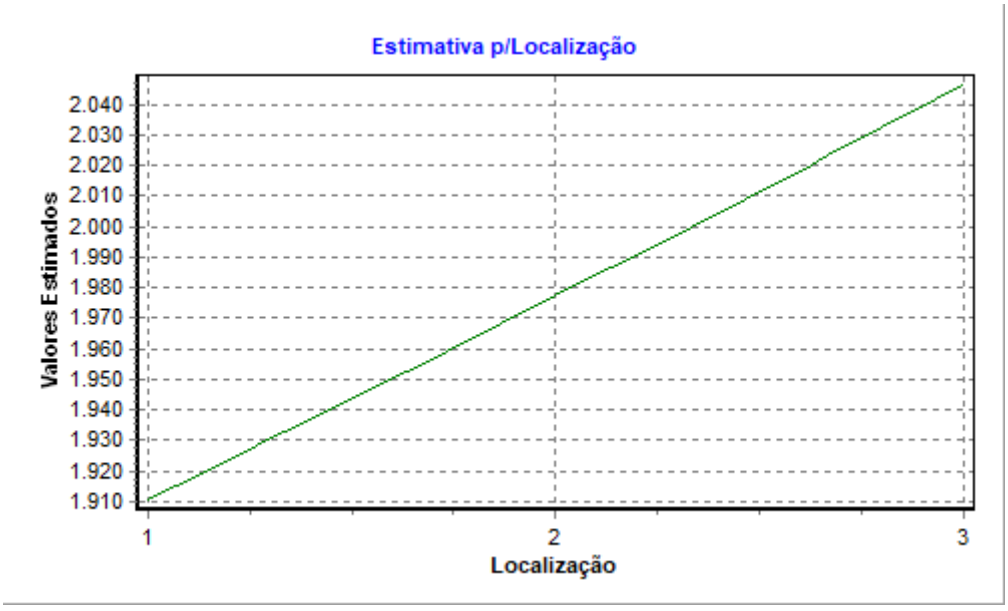






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

**TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

**Variáveis Texto:**

| ID | Desabilitado | Origem | Bairro | Informante | Telefone do informante |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-candido-mota-santa-clara-RS650000/id-20969986/ | Santa Clara | Messen | (18) 99622-3456 |
| 2 | | https://www.imperioimobiliariocmota.com.br/imovel/3525860/casa-venda-candido-mota-sp-parque-santa-cruz | Santa Cruz | Imperio imóveis | (18) 99634-7418 |
| 3 | | https://www.imperioimobiliariocmota.com.br/imovel/3726783/casa-venda-candido-mota-sp-jardim-tangara | Jardim Tangará | Imperio imóveis | (18) 99634-7418 |
| 4 | | https://www.imperioimobiliariocmota.com.br/imovel/3519271/casa-venda-candido-mota-sp-santa-clara-i | Santa Clara I | Imperio imóveis | (18) 99634-7418 |
| 5 | | https://www.imperioimobiliariocmota.com.br/imovel/3575448/casa-venda-candido-mota-sp-jardim-vitoria | Jardim Vitória | Imperio imóveis | (18) 99634-7418 |
| 6 | | https://www.imperioimobiliariocmota.com.br/imovel/3642300/casa-venda-candido-mota-sp-vila-sao-roque | Vila São Roque | Imperio imóveis | (18) 99634-7418 |
| 7 | | https://www.imperioimobiliariocmota.com.br/imovel/3468172/casa-venda-candido-mota-sp-vila-sao-geraldo | Vila São Geraldo | Imperio imóveis | (18) 99634-7418 |
| 8 | | https://www.imobiliariaterraroxa.com.br/imovel/46988/vender/candido-mota-sp | Vila Operária | Terra Roxa Imóveis | (18) 3341-4129 |
| 9 | | https://www.imobiliariaterraroxa.com.br/imovel/46919/vender/candido-mota-sp | Jardim Aeroporto | Terra Roxa Imóveis | (18) 3341-4129 |
| 10 | | https://www.imobiliariaterraroxa.com.br/imovel/46879/vender/candido-mota-sp | Res. Itália | Terra Roxa Imóveis | (18) 3341-4129 |
| 11 | | https://www.imobiliariaterraroxa.com.br/imovel/46856/vender/candido-mota-sp | Res. Itália | Terra Roxa Imóveis | (18) 3341-4129 |
| 12 | | https://www.valeimoveisnet.com.br/imovel/40345/vender/candido-mota-sp | Vila Pires | Vale Imóveis | (18) 3341-5579 |
| 13 | | https://www.valeimoveisnet.com. | Vila Dias | Vale Imóveis | (18) 3341-5579 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | br/imovel/45565/vender/candido-mota-sp | | | |
| 14 | | https://www.valeimoveisnet.com.br/imovel/43640/vender/candido-mota-sp | Vila Nova | Vale Imóveis | (18) 3341-5579 |
| 15 | | https://www.valeimoveisnet.com.br/imovel/45792/vender/candido-mota-sp | Santa Cruz | Vale Imóveis | (18) 3341-5579 |
| 16 | | https://www.valeimoveisnet.com.br/imovel/44131/vender/candido-mota-sp | Jardim Paraiso | Vale Imóveis | (18) 3341-5579 |
| 17 | | https://www.valeimoveisnet.com.br/imovel/46071/vender/candido-mota-sp | Centro | Vale Imóveis | (18) 3341-5579 |
| 18 | | https://www.valeimoveisnet.com.br/imovel/41915/vender/candido-mota-sp | Vila Garrido | Vale Imóveis | (18) 3341-5579 |
| 19 | | https://www.valeimoveisnet.com.br/imovel/46912/vender/candido-mota-sp | Bela Vista | Vale Imóveis | (18) 3341-5579 |
| 20 | | https://www.valeimoveisnet.com.br/imovel/45482/vender/candido-mota-sp | Vera Cruz | Vale Imóveis | (18) 3341-5579 |
| 21 | | https://www.imobiliariaterraroxa.com.br/imovel/46649/vender/candido-mota-sp | Santa Clara 2 | Terra Roxa Imóveis | (18) 3341-4129 |
| 22 | | https://www.imobiliariaterraroxa.com.br/imovel/46633/vender/candido-mota-sp | Santa Terezinha | Terra Roxa Imóveis | (18) 3341-4129 |
| 23 | | https://www.imobiliariaterraroxa.com.br/imovel/46544/vender/candido-mota-sp | Santa Clara | Terra Roxa Imóveis | (18) 3341-4129 |
| 24 | | https://www.imobiliariaterraroxa.com.br/imovel/46443/vender/candido-mota-sp | Santa Cruz | Terra Roxa Imóveis | (18) 3341-4129 |

| ID | Desabilitado | Endereço |
|---|---|---|
| 1 | | Santa Clara |
| 2 | | Santa Cruz |
| 3 | | Jardim Tangará |
| 4 | | Santa Clara |
| 5 | | Jardim Vitória |
| 6 | | Vila São Roque |
| 7 | | Vila São Geraldo |
| 8 | | Rua Ercilia Stradiotto Bolfarini nº456 |
| 9 | | Rua Paschoal Mossuline |
| 10 | | Rua Theotonio Ribeiro de Oliveira nº 100 |
| 11 | | Rua Juliano Guiotti nº 141 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

| | | |
|---|---|---|
| 12 | | Rua Oswaldo Cruz, 37 |
| 13 | | Rua Antônio Araujo Marques, 10 |
| 14 | | Rua Ercilia Stradioto Bolfarini, 783 |
| 15 | | Rua Benedito Felix, 317 |
| 16 | | Rua Gerson Zanini, 125 |
| 17 | | Rua João Pio Barbosa, 979 |
| 18 | | Rua Pedro Machado Lima, 82 |
| 19 | | Rua Fernando Sanches, 721 |
| 20 | | Rua São Bento, 145 |
| 21 | | Santa Clara 2 |
| 22 | | Santa Terezinha |
| 23 | | Santa Clara |
| 24 | | Santa Cruz |

## Variáveis Numéricas:

| ID | Desabilitado | Valor total | Area privativa | Area total | Padrão construtivo | Estado de conservação | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 650.000,00 | 235,00 | 172,00 | 3 | 2 | 2,00 | 2.765,95 |
| 2 | | 235.000,00 | 130,00 | 180,00 | 2 | 2 | 2,00 | 1.807,00 |
| 3 | | 240.000,00 | 55,00 | 130,00 | 2 | 3 | 2,00 | 4.363,00 |
| 4 | | 250.000,00 | 90,00 | 150,00 | 2 | 2 | 1,00 | 2.777,00 |
| 5 | | 280.000,00 | 180,00 | 200,00 | 1 | 2 | 3,00 | 1.555,00 |
| 6 | | 280.000,00 | 180,00 | 330,00 | 1 | 2 | 2,00 | 1.555,00 |
| 7 | | 285.000,00 | 123,00 | 150,00 | 2 | 2 | 2,00 | 2.317,00 |
| 8 | | 220.000,00 | 126,88 | 261,87 | 1 | 1 | 1,00 | 1.734,00 |
| 9 | | 160.000,00 | 125,26 | 198,00 | 1 | 1 | 1,00 | 1.277,00 |
| 10 | | 240.000,00 | 55,00 | 130,00 | 2 | 3 | 3,00 | 4.363,00 |
| 11 | | 205.000,00 | 45,00 | 200,00 | 1 | 3 | 3,00 | 4.555,00 |
| 12 | | 180.000,00 | 89,00 | 200,00 | 1 | 1 | 2,00 | 2.022,00 |
| 13 | | 180.000,00 | 146,00 | 240,00 | 1 | 1 | 2,00 | 1.232,00 |
| 14 | | 230.000,00 | 164,00 | 260,00 | 1 | 2 | 2,00 | 1.402,00 |
| 15 | | 230.000,00 | 140,00 | 195,00 | 2 | 1 | 2,00 | 1.642,00 |
| 16 | | 270.000,00 | 107,00 | 230,00 | 2 | 2 | 2,00 | 2.523,00 |
| 17 | | 280.000,00 | 180,00 | 300,00 | 1 | 2 | 3,00 | 1.555,00 |
| 18 | | 330.000,00 | 269,00 | 321,00 | 1 | 1 | 2,00 | 1.226,00 |
| 19 | | 330.000,00 | 123,00 | 200,00 | 2 | 2 | 3,00 | 2.683,00 |
| 20 | | 360.000,00 | 178,00 | 350,00 | 2 | 2 | 2,00 | 2.022,00 |
| 21 | | 450.000,00 | 168,00 | 220,00 | 3 | 2 | 1,00 | 2.678,00 |
| 22 | | 900.000,00 | 312,00 | 400,00 | 3 | 2 | 3,00 | 2.884,00 |
| 23 | | 750.000,00 | 206,00 | 500,00 | 3 | 3 | 2,00 | 3.640,00 |
| 24 | | 500.000,00 | 226,00 | 200,00 | 3 | 2 | 2,00 | 2.212,00 |

**ESTIMATIVAS DE VALORES:**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.

| Estimativa | Moda | Mediana | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 1.418,92 | 1.434,97 | 1.443,06 | 10,00% | |
| Valor Médio | 1.576,55 | 1.594,38 | 1.603,38 | - | III |
| Valor Máximo | 1.751,70 | 1.771,51 | 1.781,50 | 11,11% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Bairro | Jardim São Roque | - |
| Area privativa | 170,00 | Não |
| Area total | 465,00 | Não |
| Padrão construtivo | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 1,00 | Não |
| Localização | 2,00 | Não |
| Endereço | Rua São José, n º157 | - |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 05:18 , sob o número WCDM25700112213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000438-03.2024.8.26.0120 e código uiD5civR.