RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

EXMO (A). Sr(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE MONTE ALTO – SP

Processo N 1003200-92.2022.8.26.0368
Grupo: Cível
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos
Exequente: Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda
Executado: Lucrécio Antônio dos Santos e outro

Eu, Celso Henrique Rossigalli Piccolo, Engenheiro Civil, CREA/SP 5063890241 Perito Judicial, já qualificado nos autos, em epigrafe, após diligencias necessárias, vem mui respeitosamente a presença de V. Excia., solicitar:

I – A juntada desta Avalição aos Autos.

II – Bem como solicitar liberação dos honorários, já depositados nos Autos, nas guias das Fls. 143 e 150.

Nestes termos,
Pede Deferimento.

09 de setembro de 2024, Monte Alto – SP

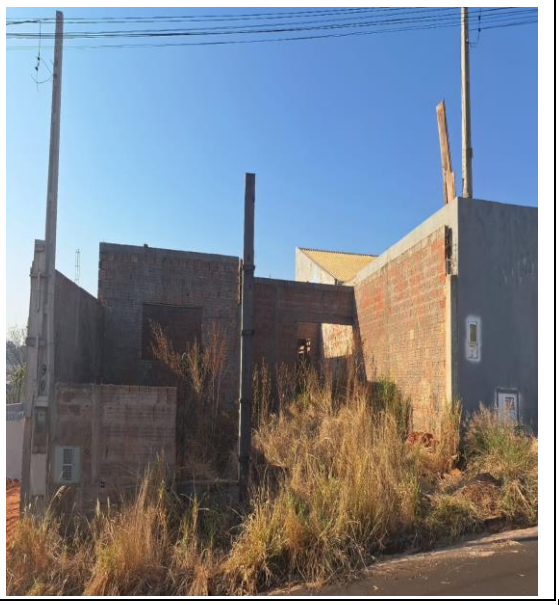
Celso Henrique Rossigalli Piccolo
Engenheiro Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO
EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA MONTE ALTO/SP
CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel	
Rua Jose Garcia, 90, Parque dos Ypes	
Cidade	UF
MONTE ALTO	**SP**



Objetivo da Avaliação
VALOR DO TERRENO E BENFEITORIAS
Finalidade da Avaliação
AFERIR VALOR DO IMÓVEL
Solicitante e/ou Interessado
PARTES DO PROCESSO 1003200-92.2022.8.26.0368

Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)
TERRENO COM BENFEITORIAS	**ÁREA CONSTRUÍDA: 136,75 m²** **ÁREA DO TERRENO: 200,00 m²**

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
MÉTODO INFERENCIA E ESTATISTICA E PLANILHA DE AFERIÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRA.	**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II** **GRAU DE PRECISÃO: III**

Valor de Avaliação de MERCADO do Imóvel – **VALOR FINAL ADOTADO**

R$ 139.000,00 (CENTRO E TRINTA E NOVE MIL REAIS)

PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

OS TRABALHOS TÉCNICOS ENVOLVENDO VISTORIA AO LOCAL, CONTATOS, LEVANTAMENTOS DE DADOS E CÁLCULOS FORAM REALIZADOS NO MÊS DE AGOSTO DE 2024.

NESTE TRABALHO COMO CORRETOS OS ELEMENTOS DOCUMENTAIS CONSULTADOS E AS INFORMAÇÕES PRESTADAS POR TERCEIROS, DE BOA FÉ E CONFIÁVEIS.

O TRABALHO APRESENTADO E OS RESULTADOS FINAIS SÃO VÁLIDOS APENAS PARA A SEQUÊNCIA METODOLÓGICA APRESENTADA, SENDO VEDADA A UTILIZAÇÃO DESTE PARECER EM CONEXÃO COM QUALQUER OUTRO.

POR FUGIR À FINALIDADE PRINCIPAL DESTE TRABALHO, DISPENSAMOS CONSIDERAÇÕES LEGAIS DE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

MÉRITO, CONCERNENTES A TÍTULOS, INVASÕES, HIPOTECAS, SUPERPOSIÇÃO DE DIVISAS, E ETC. PROVIDÊNCIAS ESTAS QUE CONSIDERAMOS DE CARÁTER JURÍDICO.

O SIGNATÁRIO NÃO ASSUME RESPONSABILIDADE SOBRE MATÉRIA LEGAL OU DE ENGENHARIA FORNECIDOS PELO INTERESSADO, EXCLUINDO AS NECESSIDADES PARA O EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES.

NÃO FORAM CONSULTADOS OS ORGÃOS PÚBLICOS DE ÂMBITO MUNICIPAL, ESTADUAL OU FEDERAL, QUANTO À SITUAÇÃO LEAL E FISCAL DO IMÓVEL, COMO EXISTÊNCIA DE DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS, EXECUÇÃO FISCAL, AÇÕES JUDICIAIS DE EXECUÇÃO OU DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, OU EXECUÇÃO POR DÍVIDAS (TRABALHISTAS, PREVIDÊNCIÁRIAS, ETC.) DENTRE OUTRAS.

FORAM ANALISADAS E REALIZADAS MEDIÇÕES NO IMÓVEL A FIM DE APURAR ÁREAS EQUIVALENTES E PERTINENTES A ELABORAÇÃO DESTE TRABALHO.

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO	**286.713.038-70**	**ENGENHEIRO CIVIL**	**5063890241/SP**

Monte Alto, 09 de Setembro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

SUMÁRIO

01. IMÓVEL.....5

02. OBJETIVO 5

03. INTERESSADO 6

04. PROPRIETÁRIO.....6

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.....6

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....7

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....7

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.....8

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.....9

10. DETERMINAÇÃO NO VALOR DO TERRENO.....11

11. DETERMINAÇÃO NO VALOR DO IMÓVEL.....12

12. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO.....14

13. CONCLUSÃO.....14

14. ANEXOS.....15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

01 IMÓVEL

a) Endereço: Rua José Garcia, nº 90 – Bairro Parque dos Ypes – Município de Monte Alto / SP - CEP: 15.910-000

b) TIPOLOGIA do ÍMOVEL: Casa unifamiliar

c) Área Construída: 136,75 m^2

d) Área de Terreno: 200 m^2

e) Coordenadas Geográficas:

Sistema UTM – Universal Transversa de Mercator

Fuso: 22k

Longitude: 759574.00 m E

Latitude: 7647751.00 m S

Localização do imóvel avaliando



Fonte: Google Earth

02. OBJETIVO

a) Determinação do Valor Patrimonial, Custo de Reedição, Valor do terreno e benfeitorias.

b) Finalidade: Obtenção do valor do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

03. INTERESSADO

a) PARTES DO PROCESSO 1003200-92.2022.8.26.0368

04. PROPRIETÁRIO

a) Lucrécio Antônio dos Santos dos Santos – CPF: 098.885.698-55 e

Cláudia Maria Dantas dos Santos – CPF: 167.082.348-23

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

5.1 Na documentação fornecida, constituída por:

- ✓ MATRÍCULA, NÃO HÁ MATRICULA PARA ESSE IMÓVEL, CONFORME ANEXO 2.

5.2 Em informações constatadas através de levantamento feito "*in loco*" quando da vistoria do local, efetuada em 19/08/2024 acompanhada por André Madeo Garbin às 8 horas e 30 minutos.

5.3 Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

5.4 Com relação aos imóveis pesquisados (Elementos Amostrais), não foram efetuadas investigações quanto à validação/correção das informações obtidas exceto àquelas cujas observações “in loco” foram feitas com instrumentos de medição básicos (trena / máquina fotográfica).

5.5 As informações obtidas de diversas fontes, inclusive no local, foram tomadas como de boa fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de Região de USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL e com densidade de ocupação considerada como PARCIALMENTE OCUPADA.

Quanto às condições de infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários da região onde está situado o imóvel avaliando, foi observada a presença de:

- ✓ Pavimentação asfáltica
- ✓ Guias e Sarjetas
- ✓ Iluminação Pública
- ✓ Rede de Esgoto Sanitário
- ✓ Rede de Drenagem Pluvial
- ✓ Rede de Água Potável
- ✓ Rede de Energia Elétrica
- ✓ Rede de TV a cabo
- ✓ Coleta de Lixo
- ✓ Comércio
- ✓ Esporte e Lazer
- ✓ Transporte Coletivo

- A intensidade de tráfego de veículos da via é classificada como BAIXA;

- A intensidade de tráfego de pedestres da via é classificada como BAIXA;

- O padrão da maioria dos imóveis no entorno da edificação é classificado como sendo PADRÃO BAIXO.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

07.1 De acordo com a descrição e características constantes DA DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA, bem como outras ADOTADAS para a situação do IMÓVEL em questão:

- ✓ O acesso é direto da Rua José Garcia;
- ✓ Terreno possui apenas uma frente sendo para José Garcia, no mesmo nível do greide da via e de topografia plana;
- ✓ O tipo da Edificação é Alvenaria de Vedação e Estrutura de Concreto Armado, até o respaldo sem cobertura;
- ✓ Divisão interna composta por 3 (três) dormitórios, sendo 1 suíte e closet, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro social, 1 (uma) área de serviço e 2 (duas) vagas de garagem;
- ✓ O imóvel esta inacabado, apenas com a fundação executada e paredes a altura de projeto, chapiscadas;
- ✓ Área total construída de 136,75m²;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

- ✓ Padrão Construtivo classificado como BAIXO;
- ✓ Estado de conservação considerado como RUIM;
- ✓ Pé direito: aproximadamente 3,00 m;
- ✓ Tipo de Implantação no terreno: ISOLADA;

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado de Monte Alto, como em qualquer outra região, é influenciado por uma série de fatores, incluindo economia local, demanda do consumidor, concorrência, entre outros. Aqui estão algumas considerações gerais sobre o mercado de Monte Alto:

1. **Economia Local**: O desempenho econômico da cidade e da região circundante desempenha um papel crucial no mercado local. Monte Alto pode ser afetado por fatores como emprego, renda disponível, investimentos públicos e privados, e políticas governamentais.
2. **Demografia**: O perfil demográfico da população de Monte Alto, incluindo idade, renda, tamanho da família e preferências de estilo de vida, influencia os padrões de consumo e, portanto, o mercado local.
3. **Setores Econômicos Principais**: Identificar os principais setores econômicos da cidade pode ajudar a entender onde está concentrada a atividade econômica. Monte Alto pode ter uma economia baseada na agricultura, comércio, serviços, indústria ou uma combinação desses setores.
4. **Concorrência**: A natureza e a intensidade da concorrência entre empresas locais podem afetar significativamente o mercado. Isso inclui tanto empresas estabelecidas quanto novos entrantes.
5. **Tendências de Consumo**: Mudanças nos hábitos de consumo da população podem criar novas oportunidades de mercado ou afetar negativamente certos setores. Por exemplo, uma mudança para compras online pode impactar o varejo físico local.
6. **Turismo e Eventos**: Se Monte Alto atrai turistas ou realiza eventos importantes, isso pode impulsionar certos setores, como turismo, hospitalidade e entretenimento.
7. **Infraestrutura**: A qualidade da infraestrutura, incluindo transporte, telecomunicações e instalações comerciais, pode afetar a atratividade de Monte Alto para empresas e consumidores.
8. **Regulamentações**: Regulamentações locais, estaduais e federais podem ter um impacto significativo no mercado, afetando desde os custos operacionais das empresas até as políticas de preços e padrões de qualidade.
9. **Tecnologia**: A adoção de novas tecnologias pode impulsionar a inovação e a eficiência nos negócios locais, enquanto também pode criar desafios para empresas que lutam para se manterem atualizadas.
10. **Clima Econômico Geral**: Eventos econômicos globais, nacionais ou regionais podem afetar indiretamente o mercado de Monte Alto, por meio de mudanças nos preços das commodities, taxas de juros, inflação e outros indicadores econômicos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

Entender esses aspectos pode ajudar empresas locais, empreendedores e formuladores de políticas a tomar decisões informadas e desenvolver estratégias para aproveitar as oportunidades e enfrentar os desafios no mercado de Monte Alto.

Localização da cidade de Monte Alto no estado de São Paulo



09. **METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.**

METODOLOGIA UTILIZADA

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação dos valores levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação dos valores do imóvel avaliando resulta da comparação destes com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

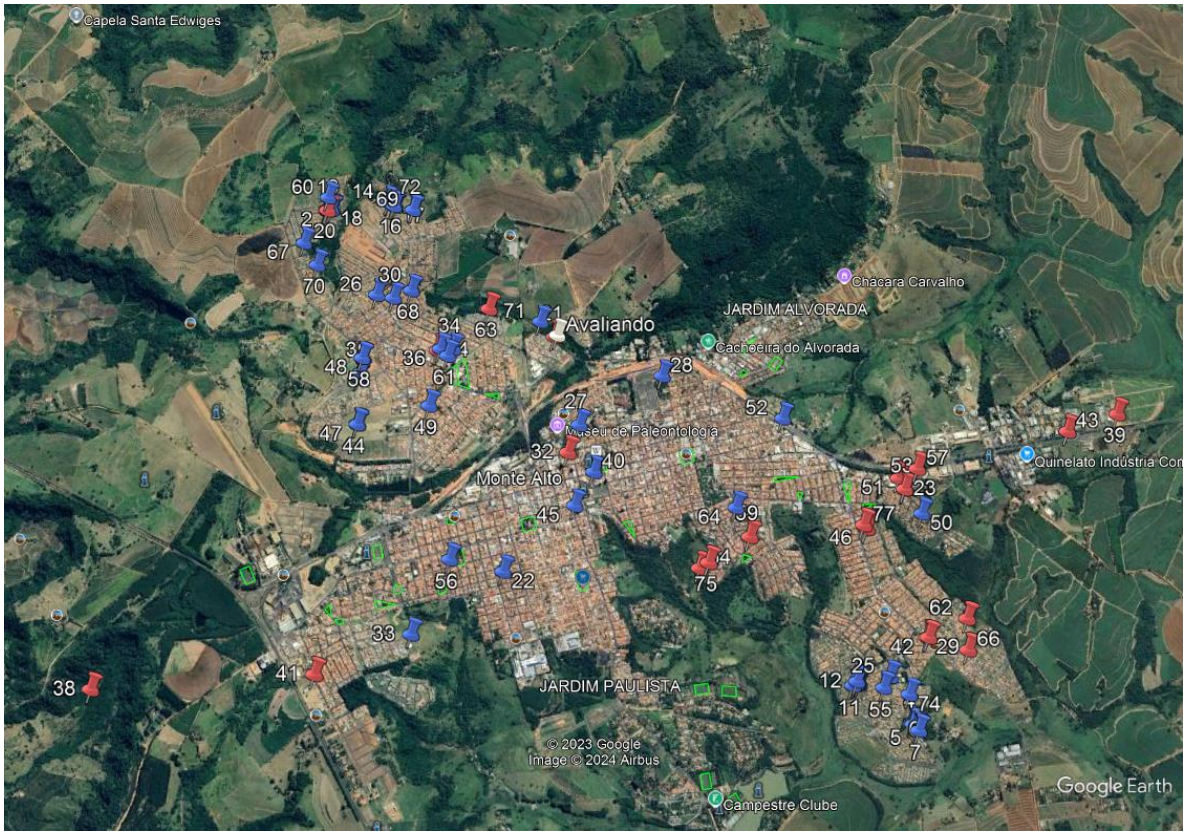
PESQUISA

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 77 elementos, dos quais 51 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de casas na região central de Monte Alto/SP.

Localização do avaliando e seus elementos comparativos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP



Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa
Data do Evento	X1	Período de contagem: mensal. Tem como referência inicial o dado mais antigo.
Renda IBGE 2010	X2	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.
Tipo de Negócio	X3	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Transação) e 2(Oferta).
Área Privativa	X4	Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.
Aterro	X5	Qualitativa. Valores assumidos: 1(necessita muito aterro), 2(necessita pouco aterro) e 3(não necessita).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR TERRENO.

Os parâmetros obtidos, para o avaliando, são os seguintes:

- O terreno possui 200,00 m² de área privativa, 10,00 metros de frente e tem como posicionamento "meio de quadra";

- O tipo de uso "Residencial" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de cabeamento para TV", "Rede de Energia Elétrica", "Rede de Abastecimento de Água Potável" e "Rede de Transmissão de Dados";

- Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Comércio", "Esporte/Lazer", "Transporte Coletivo", “Unidade de Saúde” e "Unidade de Segurança".

A função de ajuste calculada é as seguintes:

Função	Y = 155,33082310248346 +18,26223604366288 * ln(X1) +0,025314292352489873 * X2 +116,17301898127039 * ln(X3) +0,29470810534966674 * X4 -93,4083606834779 / X5

Atributos de Cálculo do Avaliando:

Data do Evento (X1) = 78
Renda IBGE 2010 (X2) =1.961,60
Tipo de Negócio (X3) oferta=2
Área Privativa (X4) =200
Aterro (X5) = 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III

Valor Unitário

Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R$ 377,57 / m² (-0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R$ 365,40 / m² (-3,22%) à R$ 389,74 / m² (3,22%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R$ 320,93 / m² (-15%) à R$ 434,20 / m² (15%)
Amplitude (Unitário)	R$ 24,34 / m² (6,45%)
Valor Definido (Unitário)	R$ 377,57 / m² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R$ 365,40 / m² (-3,22%) à R$ 389,74 / m² (3,22%)

Valor Total

Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R$ 75.513,23 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R$ 73.079,25 (-3,22%) à R$ 77.947,22 (3,22%)
Campo de Arbítrio (Total)	R$ 64.186,25 (-15%) à R$ 86.840,22 (15%)
Amplitude (Total)	R$ 4.867,97 (6,45%)
Valor Definido (Total)	R$ 75.513,23 (0%) → (R$ 76.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R$ 73.079,25 (-3,22%) à R$ 77.947,22 (3,22%)

Observação: Devido aos elementos comparativos serem oferta e a não utilização da variável oferta/transação, adotou-se um desconto de 15% no valor médio dentro do campo de arbítrio inferior para determinação no valor do terreno.

VALOR AVALIADO TERRENO (CAMPO DE ARBÍTRIO INFERIOR)

R$ 64.186,25 (-15%)

VALOR AVALIADO DO TERRENO (Utilizando o arredondamento de 1% conforme ABNT NBR 14.653-1:2001)

R$ 64.000,00 (SESSENTA E QUATRO MIL REAIS)

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Considerando a natureza do bem avaliando, e seu contexto dentro do mercado imobiliário de Monte Alto/SP, aliado com a finalidade e objetivo do laudo proposto pelo solicitante, a metodologia mais adequada é o utilizar se de composição de preços dos itens executados, fundação, e paredes, conforme tabela CDHU abaixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

OBRA RESIDENCIAL							
RUA JOSE GARCIA, 90 - PARQUE DOS YPES							
MONTE ALTO - SP							
ITEM	**CONSTRUÇÃO PRINCIPAL**	**codigo CDHU Versão 194**	**UNI.**	**QTD.**	**CUSTO UNITÁRIO**	**bdi/15%** **1,150**	**CUSTO TOTAL**
1.0	**SERVIÇOS PRELIMINARES**						
1.3	Limpeza mecanizada do terreno, inclusive troncos até 15 cm de diâmetro, com caminhão à disposição dentro e fora da obra, com transporte no raio de até 1 km	02.09.040	m²	200,00	4,36	5,01	1.002,00
						Total do Item.....	**1.002,00**
2.0	**INFRA ESTRUTURA**						
2.1	Entrada completa de água com abrigo e registro de gaveta, DN= 3/4´	45.01.020	UNI.	1,0	1.355,60	1.558,94	1.558,94
2.2	Poste de concreto circular, 200 kg, H = 7,00 m	68.01.600	UNI.	1,0	1.665,40	1.915,21	1.915,21
2.3	Caixa de medição polifásica (500 x 600 x 200) mm, padrão concessionárias	36.03.020	UNI.	1,0	375,50	431,83	431,83
2.5	Broca em concreto armado diâmetro de 25 cm - completa	12.01.041	m	120,0	75,05	86,31	10.357,20
2.6	Escavação manual em solo de 1ª e 2ª categoria em vala ou cava até 1,5m	06.02.020	m³	12,00	55,71	64,07	768,84
2.7	Lastro de pedra britada (5 cm)	11.18.040	m³	3,65	199,78	229,75	838,59
2.8	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk= 500 MPa	10.01.040	Kg	340,00	10,22	11,75	3.995,00
2.9	Concreto usinado, fck = 25,0 MPa	11.01.130	m³	12,00	495,97	570,37	6.844,44
2.10	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em fundação	11.16.040	m³	12,00	156,64	180,14	2.161,68
2.11	Alvenaria de embasamento em tijolo maciço comum	14.01.020	m³	4,55	928,25	1.067,49	4.857,08
2.12	Chapisco 1:4 com areia grossa	17.02.030	m²	66,55	5,79	6,66	443,22
2.13	Emboço comum	17.02.120	m²	66,55	21,72	24,98	1.662,42
2.14	Impermeabilização em argamassa polimérica para umidade e água de percolação	32.17.030	m²	66,55	13,33	15,33	1.020,21
						Total do Item.....	**36.854,66**
3.0	**ESTRUTURA E ALVENARIA**						
3.1	Alvenaria de bloco cerâmico de vedação, uso revestido, de 9 cm	14.04.200	m²	332,50	68,70	79,01	26.270,83
3.3	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	10.01.040	Kg	297,00	10,22	11,75	3.489,75
3.4	Concreto preparado no local, fck = 20 MPa	11.03.090	m³	3,50	506,24	582,18	2.037,63
3.5	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em fundação	11.16.040	m³	3,50	148,80	171,12	598,92
3.6	Forma em madeira comum para fundação reap 3x	09.01.020	m²	14,76	95,53	109,86	1.621,53
3.7	Chapisco 1:4 com areia grossa	17.02.030	m²	665,00	5,79	6,66	4.428,90
						Total do Item.....	**38.447,56**
						TOTAL GERAL	**75.302,22**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

Custo de Reedição de Benfeitorias

Valor do imóvel

Custo de benfeitorias (arredondado) = R$ 75.302,22

Valor do terreno inferido = R$ 64.000,00

Fator de comercialização = 1,00 (valor arbitrado)

Valor somatório = R$ 139.302,22 (cento e trinta e nove mil trezentos e dois reais e vinte e dois centavos)

Valor adotado = R$ 139.000,00 (cento e trinta e nove mil reais)

12. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO (ver detalhamento no ANEXO VIII)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau II**

GRAU DE PRECISÃO - TERRENO
Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III**

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor **(Utilizando o Arredondamento de 1% conforme ABNT NBR 14.653-1:2001)**

VALOR DA AVALIAÇÃO

R$ 139.000,00 (CENTO E TRINTA E NOVE MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

14. ANEXOS

- ✓ Anexo I: Relatório Fotográfico
- ✓ Anexo II: Documentação do Objeto Avaliando – Matrícula
- ✓ Anexo III: ART – Anotação de Responsabilidade Técnica
- ✓ Anexo IV: Pesquisa de Mercado - Tabela de Dados
- ✓ Anexo V: Tratamento de Dados e Memorial de Cálculos Estatísticos
- ✓ Anexo VI: Tabela de Especificação da Avaliação
- ✓ Anexo VII: Relatório fotográfico dos dados amostrais
- ✓ Anexo VIII: Projeto Aprovado

Monte Alto, 09 de setembro de 2024

_____

Celso Henrique Rossigalli Piccolo
CPF: 286.713.038-70
Engenheiro Civil – CREA 5063890241/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Anexo I: Relatório Fotográfico

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP



LOCALIZACAO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP



FACHADA



VISTA LATERAL



VISTA FUNDOS – LATERAL



SALA



COZINHA



AREA ABERTA



DORMITORIO



BANHEIRO SOCIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP



DISPENSA



SUITE



CLOSED



W.C. SUITE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Anexo II: Documentação do Objeto Avaliando – Matrícula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE MONTE ALTO-SP
OSWALDO NEY DE MIRANDA - OFICIAL

PEDIDO DE BUSCA

Em atendimento ao protocolo nº 123.036, que revendo na Serventia a seu cargo todos os livros em andamento e os encerrados, deles verificou que no loteamento Parque dos Ipês, em Monte Alto-SP, matriculado sob o nº 29.605, o lote 07 da quadra 06 não possui matrícula individual.

Monte Alto, 11 de setembro de 2024.

CELSO JOSÉ FENERICK
Escrevente Autorizado

1206263D3000000019903424W

Rua Gustavo de Godoy, nº 430/434 – Centro – Monte Alto – SP – CEP: 15.910-000
Tel.: (16) 3242-3001

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Anexo III: ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

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
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241566920

1. Responsável Técnico

CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2610376391**
Registro: **5063890241-SP**
Registro:

Empresa Contratada:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**
Endereço: **Rua DOUTOR RAUL DA ROCHA MEDEIROS** N°:
Complemento: **PRACA DA BANDEIRA** Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Monte Alto** UF: **SP** CEP: **15910-000**
Processo Judicial: **1003200-92.2022.8.26.0368** Data de Nomeação: **25/04/2024** Vinculada à Art n°:
Valor: R$ **2.280,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua JOSE GARCIA** N°: **90**
Complemento: Bairro: **PARQUE DOS YPES**
Cidade: **Monte Alto** UF: **SP** CEP: **15910-000**
Data de Início: **19/08/2024**
Previsão de Término: **09/09/2024**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	**Perícia**	**de edificação**	**de alvenaria**	**1,00000**	**unidade**
	Avaliação	**de imóveis**	**para fins residenciais**	**1,00000**	**unidade**

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

5. Observações

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ ____ de _____ de _____

Local data

CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO - CPF: 286.713.038-70

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

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.confea.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$ 99,64 Registrada em: 09/09/2024 Valor Pago R$ 99,64 Nosso Numero: 2620241566920 Versão do sistema

Impresso em: 10/09/2024 06:20:08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Anexo IV: Pesquisa de Mercado - Tabela de Dados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

DADOS (DESCRITIVO - TEXTO)

CastleR

www.castler.com.br

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda	Data do Evento	Renda IBGE 2010	Tipo do Negócio	Área Privativa	Aterro
1	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL JARDIM DAS OLIVEIRAS	Rua RUA JOSÉ COLLATELLI, 151	22K	757788	7648872	R$ 414,16 / m²	R$ 68.750,00	73	R$ 2.412,51	2	166 m²	3
2	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL JARDIM DAS OLIVEIRAS	Rua RUA JOSÉ COLLATELLI, 161	22K	757795	7648872	R$ 414,16 / m²	R$ 68.750,00	73	R$ 2.412,51	2	166 m²	3
3	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES	Rua RUA GERALDO ALEIXO, 50	22K	762084	7644602	R$ 362,50 / m²	R$ 58.000,00	73	R$ 1.896,35	2	160 m²	2
4	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES	Rua RUA GERALDO ALEIXO, 70	22K	762094	7644589	R$ 362,50 / m²	R$ 58.000,00	73	R$ 1.899,25	2	160 m²	2
5	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES	Rua RUA GERALDO ALEIXO, 120	22K	762119	7644558	R$ 362,50 / m²	R$ 58.000,00	73	R$ 1.901,61	2	160 m²	2
6	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES	Rua RUA GERALDO ALEIXO, 140	22K	762130	7644546	R$ 362,50 / m²	R$ 58.000,00	73	R$ 1.909,10	2	160 m²	2
7	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES	Rua RUA GERALDO ALEIXO, 150	22K	762135	7644540	R$ 362,50 / m²	R$ 58.000,00	73	R$ 1.909,10	2	160 m²	2
8	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL SÃO LUIZ	Rua RUA MIGUEL MELONI, 271	22K	761712	7644919	R$ 350,00 / m²	R$ 70.000,00	73	R$ 1.859,31	2	200 m²	2
9	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL SÃO LUIZ	Rua RUA MIGUEL MELONI, 291	22K	761693	7644916	R$ 350,00 / m²	R$ 70.000,00	73	R$ 1.859,31	2	200 m²	2
10	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL SÃO LUIZ	Rua RUA MIGUEL MELONI, 301	22K	761683	7644910	R$ 350,00 / m²	R$ 70.000,00	73	R$ 1.859,31	2	200 m²	2
11	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL SÃO LUIZ	Rua RUA MIGUEL MELONI, 301	22K	761662	7644905	R$ 350,00 / m²	R$ 70.000,00	73	R$ 1.866,84	2	200 m²	2
12	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL SÃO LUIZ	Rua MIGUEL MELONI, 280	22K	761696	7644935	R$ 350,00 / m²	R$ 70.000,00	73	R$ 1.836,45	2	200 m²	2
13	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	JARDIM ELDORADO	Rua LUIZ PIRES, 281	22K	758294	7648901	R$ 390,62 / m²	R$ 62.500,00	73	R$ 2.049,73	2	160 m²	3
14	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	JARDIM ELDORADO	Rua RUA LUIZ PIRES, 291	22K	758291	7648908	R$ 390,62 / m²	R$ 62.500,00	73	R$ 2.049,73	2	160 m²	3
15	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	JARDIM ELDORADO	Rua RUA LUIZ PIRES, 210	22K	758344	7648865	R$ 383,31 / m²	R$ 70.000,00	73	R$ 1.987,00	2	182,62 m²	3
16	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	JARDIM ELDORADO	Rua RUA LUIZ PIRES, 230	22K	758330	7648876	R$ 390,62 / m²	R$ 62.500,00	73	R$ 1.987,00	2	160 m²	3
17	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	JARDIM ELDORADO	Rua RUA LUIZ PIRES, 220	22K	758334	7648869	R$ 390,62 / m²	R$ 62.500,00	73	R$ 1.987,00	2	160 m²	3
18	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL JARDIM DAS OLIVEIRAS	Rua RUA JOSÉ COLLATELLI, 211	22K	757837	7648879	R$ 414,16 / m²	R$ 68.750,00	73	R$ 2.389,87	2	166 m²	3
19	habilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(16)99127-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL JARDIM DAS OLIVEIRAS	Rua RUA JOSÉ COLLATELLI, 201	22K	757828	7648877	R$ 414,16 / m²	R$ 68.750,00	73	R$ 2.389,87	2	166 m²	3
20	desabilitado	SMART HOME - ASSESSORIA IMOBIALIÁRIA	(16)99721-6492	Monte Alto	RESIDENCIAL JARDIM DAS OLIVEIRAS	Rua RUA JOSÉ COLLATELLI, 171	22K	757803	7648874	R$ 414,16 / m²	R$ 68.750,00	73	R$ 2.389,87	2	166 m²	3
21	desabilitado	Lobo	(16)99975-1730	Monte Alto	Jardim San Remo	Rua Francisco Roberto Pissutti, 40	22K	759554	7647741	R$ 412,50 / m²	R$ 66.000,00	1	R$ 1.973,86	2	160 m²	2
22	habilitado	Cidinha	(16)99785-4093	Monte Alto	Jardim Santa Rita	Rua Da Paz, 1	22K	759044	7645943	R$ 235,19 / m²	R$ 55.000,00	1	R$ 2.171,10	2	233,85 m²	1
23	desabilitado	Cidinha	(16)99785-4093	Monte Alto	Bela Vista do Mirante	Rua José Branco, 356	22K	762203	7646368	R$ 140,00 / m²	R$ 35.000,00	1	R$ 1.764,28	2	250 m²	2
24	desabilitado	Igor	(11)97674-5581	Monte Alto	Jardim Bela Vista	Rua Benedito de Souza Lima, 400	22K	758633	7647681	R$ 444,44 / m²	R$ 160.000,00	1	R$ 2.031,41	2	360 m²	1
25	habilitado	Marina	(16)99604-8930	Monte Alto	Jardim Jaqueline	Rua Rua Rogério Vedovelli, 14	22K	761947	7644956	R$ 200,00 / m²	R$ 40.000,00	1	R$ 1.843,59	1	200 m²	1
26	habilitado	Cidinha	(16)99785-4093	Monte Alto	Jardim Vera Cruz	Rua Benedito Tercini, 110	22K	758170	7648154	R$ 280,00 / m²	R$ 42.000,00	1	R$ 1.733,20	2	150 m²	2
27	habilitado	Cidinha	(16)99785-4093	Monte Alto	Jardim Bandeirantes	Avenida Bortolomeu Bueno, 12	22K	759700	7647027	R$ 363,64 / m²	R$ 80.000,00	1	R$ 3.590,90	2	220 m²	2
28	habilitado	Lobo	(16)99975-1730	Monte Alto	Jardim Novo Bela Vista	Rua Cristiano Carlos Ehmke, 190	22K	760374	7647370	R$ 300,00 / m²	R$ 90.000,00	1	R$ 2.209,81	2	300 m²	1
29	desabilitado	Thiago Ferreira	(16)99404-4183	Monte Alto	Jardim Jaqueline	Rua Alcides Braz, 111	22K	762264	7645232	R$ 325,00 / m²	R$ 65.000,00	1	R$ 1.952,68	2	200 m²	1
30	habilitado	Cidinha	(16)99785-4093	Monte Alto	Jardim Vera Cruz	Rua Naim Elias Haddad, 2500	22K	758300	7648121	R$ 300,00 / m²	R$ 60.000,00	1	R$ 1.672,97	2	200 m²	2
31	habilitado	Robson Chimineli	(16)99768-1040	Monte Alto	Jardim Acapulco	Rua Rua Waldomiro Seconi, 8	22K	758000	7647506	R$ 360,56 / m²	R$ 120.000,00	1	R$ 2.995,09	2	332,82 m²	2
32	desabilitado	Cidinha	(16)99785-4093	Monte Alto	Parque dos Ipês	Rua Aparecida Baesso Infante, 30	22K	759601	7646819	R$ 425,00 / m²	R$ 85.000,00	1	R$ 3.591,67	2	200 m²	2
33	habilitado	ViaReal	(11)3055-7000	Monte Alto	Jardim Paraíso	Rua Rua Salvador Salvaterra Filho, 161	22K	758316	7645519	R$ 372,53 / m²	R$ 111.760,00	1	R$ 3.560,63	2	300 m²	3
34	habilitado	Robson Chimineli	(16)99768-1040	Monte Alto	Jardim Novo Bela Vista	Rua Guido Dalceno, 29	22K	758748	7647687	R$ 300,00 / m²	R$ 90.000,00	1	R$ 1.976,61	2	300 m²	3
35	habilitado	Viola	(16)98195-4477	Monte Alto	Jardim Acapulco	Rua Alexandre Barilari, 91	22K	758019	7647542	R$ 375,00 / m²	R$ 75.000,00	1	R$ 2.967,62	2	200 m²	3
36	habilitado	Imobiliaria Ana Silvia	(16)3242-1302	Monte Alto	Jardim Bela Vista	Rua Benedito de Souza Lima, 110	22K	758650	7647691	R$ 333,33 / m²	R$ 120.000,00	1	R$ 2.010,62	2	360 m²	3
37	desabilitado	Imobiliaria Ana Silvia	(16)3242-1302	Monte Alto	Real Paraiso	Rua José Avelino de Lima Filho, 6	22K	754059	7645114	R$ 236,11 / m²	R$ 85.000,00	1	-	2	360 m²	2
38	desabilitado	Imobiliaria Ana Silvia	(16)3242-1302	Monte Alto	Real Paraiso	Rua José Avelino de Lima Filho, 5	22K	755820	7645259	R$ 236,11 / m²	R$ 85.000,00	1	-	2	360 m²	2
39	desabilitado	Thiago Ferreira	(16)99404-4183	Monte Alto	Jardim Folador	Rua Rua Luis Gustavo Morgado Folador, 5	22K	763948	7646843	R$ 205,24 / m²	R$ 131.179,15	1	R$ 1.694,54	2	639,15 m²	1
40	habilitado	Thiago Ferreira	(16)99404-4183	Monte Alto	Jardim Imperial	Rua Gonzaga da Cunha, 331	22K	759788	7646655	R$ 250,00 / m²	R$ 50.000,00	1	R$ 3.693,44	2	200 m²	1
41	desabilitado	Imobiliaria Ana Silvia	(16)3242-1302	Monte Alto	Real Paraiso	Rua José Avelino de Lima Filho, 4	22K	757580	7645274	R$ 222,22 / m²	R$ 80.000,00	1	R$ 3.399,38	2	360 m²	2
42	desabilitado	Thiago Ferreira	(16)99404-4183	Monte Alto	Jardim Jaqueline	Rua Alcides Braz, 121	22K	762274	7645231	R$ 325,00 / m²	R$ 65.000,00	1	R$ 1.952,68	2	200 m²	1
43	desabilitado	Robson Chimineli	(16)99768-1040	Monte Alto	Distrito Industrial	Rua Avenida Wilson Folador, 100	22K	763532	7646732	R$ 218,78 / m²	R$ 700.000,00	1	R$ 1.663,03	2	3199,57 m²	1
44	habilitado	Imobiliaria Primos	(16)99215-1303	Monte Alto	Jardim Imperial	Rua Francisco Tancredo Neves, 1	22K	757975	7647143	R$ 200,00 / m²	R$ 40.000,00	1	R$ 2.571,51	2	200 m²	1
45	habilitado	Cidinha	(16)99785-4093	Monte Alto	Jardim Novo Bela Vista	Rua Cristiano Carlos Ehmke, 49	22K	759624	7646407	R$ 400,00 / m²	R$ 120.000,00	1	R$ 3.232,70	2	300 m²	2
46	desabilitado	Cidinha	(16)99785-4093	Monte Alto	Jardim Centenário	Avenida Julio Raposo do Amaral, 2551	22K	761877	7646085	R$ 225,00 / m²	R$ 45.000,00	1	R$ 2.103,64	2	200 m²	2
47	habilitado	Imobiliaria Primos	(16)99215-1303	Monte Alto	Jardim Jaqueline	Rua Rua Miguel Meloni, 31	22K	757975	7647143	R$ 320,00 / m²	R$ 64.000,00	1	R$ 2.571,51	2	200 m²	3
48	habilitado	Robson Chimineli	(16)99768-1040	Monte Alto	Jardim Acapulco	Rua Gibrahin Abrão, 90	22K	758038	7647658	R$ 219,77 / m²	R$ 35.000,00	1	R$ 2.783,13	2	159,26 m²	1
49	habilitado	Imobiliaria Primos	(16)3242-4092	Monte Alto	Bela Vista	Rua Madre Assunta Marchetti, 361	22K	758540	7647251	R$ 388,89 / m²	R$ 70.000,00	1	R$ 2.866,10	2	180 m²	3
50	habilitado	Imobiliaria Primos	(16)3242-4092	Monte Alto	Jardim Folador	Rua Julia S. Chiquitelli, 140	22K	762320	7646170	R$ 300,00 / m²	R$ 60.000,00	1	R$ 1.701,46	2	200 m²	3
51	desabilitado	Aparecida (Cidinha)	(16)99785-4093	Monte Alto	Bela Vista do mirante	Rua Ana Hernandes, 42	22K	762163	7646454	R$ 140,00 / m²	R$ 35.000,00	1	R$ 1.760,11	2	250 m²	3
52	habilitado	Imobiliaria Primo	(16)3242-4092	Monte Alto	Jardim São Guilherme	Rua França, 43	22K	761295	7646977	R$ 360,43 / m²	R$ 90.000,00	1	R$ 1.698,55	2	249,7 m²	2
53	desabilitado	Imobiliaria Primos	(16)3242-4092	Monte Alto	Bela Vista do Mirante	Rua José Branco, 353	22K	762203	7646368	R$ 140,00 / m²	R$ 35.000,00	1	R$ 1.764,28	2	250 m²	3
54	desabilitado	Lobo	(16)99975-1730	Monte Alto	Jardim Santa Rita	Rua Da Paz, 20	22K	760561	7645867	R$ 197,84 / m²	R$ 55.000,00	1	R$ 2.176,23	2	278 m²	2
55	habilitado	Imobiliaria Primo	(16)3242-4042	Monte Alto	Jardim Jaqueline	Rua João Pinto Thimóteo, 27	22K	761893	7644877	R$ 275,00 / m²	R$ 55.000,00	1	R$ 1.857,39	2	200 m²	2
56	habilitado	Lobo	(16)99975-1730	Monte Alto	Jardim Acapulco	Avenida Vereador Ivo Gonçalves, 17	22K	758640	7646061	R$ 400,00 / m²	R$ 120.000,00	1	R$ 3.632,79	2	300 m²	3
57	desabilitado	Robson Chimineli	(16)99768-1040	Monte Alto	Distrito Industrial	Avenida Wilson Folador, 120	22K	762313	7646518	R$ 218,78 / m²	R$ 700.000,00	1	R$ 1.704,82	2	3199,57 m²	3
58	habilitado	Thiago Ferreira	(16)99404-4183	Monte Alto	Jardim Acapulco	Rua Diego Simão, 71	22K	758038	7647658	R$ 297,42 / m²	R$ 75.000,00	1	R$ 2.783,13	2	252,17 m²	2
59	desabilitado	Imobiliaria Primo	(16)3242-4092	Monte Alto	Jardim Tangará	Rua Aurelio C da Costa, 312	22K	760965	7646081	R$ 284,27 / m²	R$ 100.000,00	1	R$ 2.025,62	2	351,78 m²	3
60	habilitado	Vinicius Henrique da Costa	(16)99238-8912	Monte Alto	Jardim das Oliveiras	Rua Rua Maria de Lourdes Piovesana Fredi, 230	22K	757810	7648977	R$ 180,72 / m²	R$ 30.000,00	1	R$ 2.483,27	1	166 m²	2
61	habilitado	Cidinha	(16)99785-4093	Monte Alto	Bela Vista	Avenida Issa Bahdur, 23	22K	758705	7647633	R$ 414,44 / m²	R$ 160.000,00	1	R$ 2.136,49	2	386,06 m²	2
62	desabilitado	Robson Chimineli	(16)99768-1040	Monte Alto	Jardim dos Ipês	Rua Maria Cristina G. Breda Sans, 150	22K	762594	7645350	R$ 160,00 / m²	R$ 32.000,00	1	R$ 2.006,30	2	200 m²	3
63	desabilitado	Imobiliaria Primo	(16)3242-4092	Monte Alto	Jardim Amélia	Rua João Alberto Aidar Filho, 40	22K	759049	7647992	R$ 239,42 / m²	R$ 60.000,00	1	R$ 1.704,48	2	250,61 m²	1
64	habilitado	Viola	(16)98195-4477	Monte Alto	Jardim Tangára	Rua Vermizio Cestari, 112	22K	760871	7646310	R$ 298,62 / m²	R$ 80.000,00	1	R$ 2.141,00	2	267,9 m²	3
65	desabilitado	Vagner Moreira	(16)99727-1584	Monte Alto	Santa Julia	Rua Guerino Camero, 171	22K	728490	7623904	R$ 160,70 / m²	R$ 36.140,98	1	-	1	200 m²	2
66	desabilitado	Fernanda Fabrica Rodrigues	(16)99785-2279	Monte Alto	Residencial Monte Belo	Rua Olivenete Ramos de Oliveira, 60	22K	762575	7645114	R$ 175,00 / m²	R$ 35.000,00	1	R$ 2.055,25	1	200 m²	3
67	habilitado	Marcelo Bellini	(16)99727-1584	Monte Alto	Jardim das Oliveiras	Rua Baptista Pinto Ferreira, 40	22K	757606	7648616	R$ 246,99 / m²	R$ 41.000,00	1	R$ 2.392,34	1	166 m²	2
68	habilitado	Rogerio Perpetuo Zanine	(16)3242-6995	Monte Alto	Jardim Vera Cruz	Rua Anezio Panichelli, 101	22K	758444	7648173	R$ 225,00 / m²	R$ 45.000,00	1	R$ 1.534,66	1	200 m²	3
69	habilitado	Sebastião Aparecido do Prado	(16)99182-8719	Monte Alto	Jardim Vera Cruz	Rua Hermenegildo Ulian, 340	22K	758485	7648829	R$ 175,00 / m²	R$ 35.000,00	1	R$ 1.812,59	1	200 m²	2
70	habilitado	Franciane Matias Gomes	(16)99243-9595	Monte Alto	Jardim das Oliveiras	Rua André Felipe Klein Fernandes, 8	22K	757705	7648429	R$ 246,99 / m²	R$ 41.000,00	1	R$ 2.223,67	1	166 m²	2
71	habilitado	Gledson Crepaldi	(16)99210-8361	Monte Alto	Parque dos Ipês	Rua Edgard Parada, 150	22K	759445	7647866	R$ 260,02 / m²	R$ 65.000,00	1	R$ 1.791,26	1	249,98 m²	2
72	habilitado	Claudineia de Carvalho	(16)99727-1584	Monte Alto	San Remo	Rua Expedicionário Mario de Vicente, 190	22K	758485	7648829	R$ 243,75 / m²	R$ 39.000,00	1	R$ 1.812,59	1	160 m²	2
73	desabilitado	Denise Simiele	(16)3243-3369	Monte Alto	Residencial Santa Julia	Rua Omildo Capellane, 51	22K	728490	7623904	R$ 140,00 / m²	R$ 35.000,00	1	-	1	250 m²	2
74	habilitado	Elis de Mendonça	(16)3242-2319	Monte Alto	Residencial Santa Julia	Rua Olivio Pressendo, 200	22K	762082	7644815	R$ 181,56 / m²	R$ 36.312,00	1	R$ 1.882,82	1	200 m²	2
75	desabilitado	Leonardo Garcia	(16)99238-8912	Monte Alto	Jardim Folador	Rua Felton Folador, 190	22K	760635	7645905	R$ 225,00 / m²	R$ 45.000,00	1	R$ 2.153,91	1	200 m²	2
76	desabilitado	Imobiliaria Madri	(16)3243-7285	Monte Alto	Parque Residencial Laranjeiras	Rua Norio Sato, 240	22K	768777	7646001	R$ 420,00 / m²	R$ 105.000,00	1	R$ 1.738,49	1	250 m²	2
77	desabilitado	Imobiliaria Madri	(16)3242-7285	Monte Alto	Parque Residencial Laranjeiras	Rua Norio Sato, 250	22K	761856	7646113	R$ 420,00 / m²	R$ 105.000,00	1	R$ 2.103,64	1	250 m²	2

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.° CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Anexo V: Tratamento de Dados e Memoriais de Cálculos Estatísticos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Memorial da Avaliação

Tipologia Terreno

1 Responsável

Avaliador	Atuação	Data
Celso Henrique Rossigalli Piccolo	Engenheiro Civil (5063890241)	sábado, 7 de setembro de 2024

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: TERRENO MONTE ALTO
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda

3 Discussão Estatística

6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.
Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

3.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 5(CINCO) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 55(CINQUENTA E CINCO) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,7760787087856416
- Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,7532295974372377
- Coeficiente de Correlação (R): 0,8809532954621611

3.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).
O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.
Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2, na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.
O modelo adotado responde por 77,61% da formação dos preços pertencentes à amostra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

3.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.
Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita: R = 1,00
- Correlação Forte: 1,00 > R >= 0,75
- Correlação Média: 0,75 > R >= 0,50
- Correlação Fraca: 0,50 > R > 0,00
- Correlação Inexistente: R = 0

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação correspondente a 88,1%, indicando Correlação Forte.

3.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.
A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.
Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- F calculado em 33,96537821326925, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

3.6 Normalidade dos Resíduos

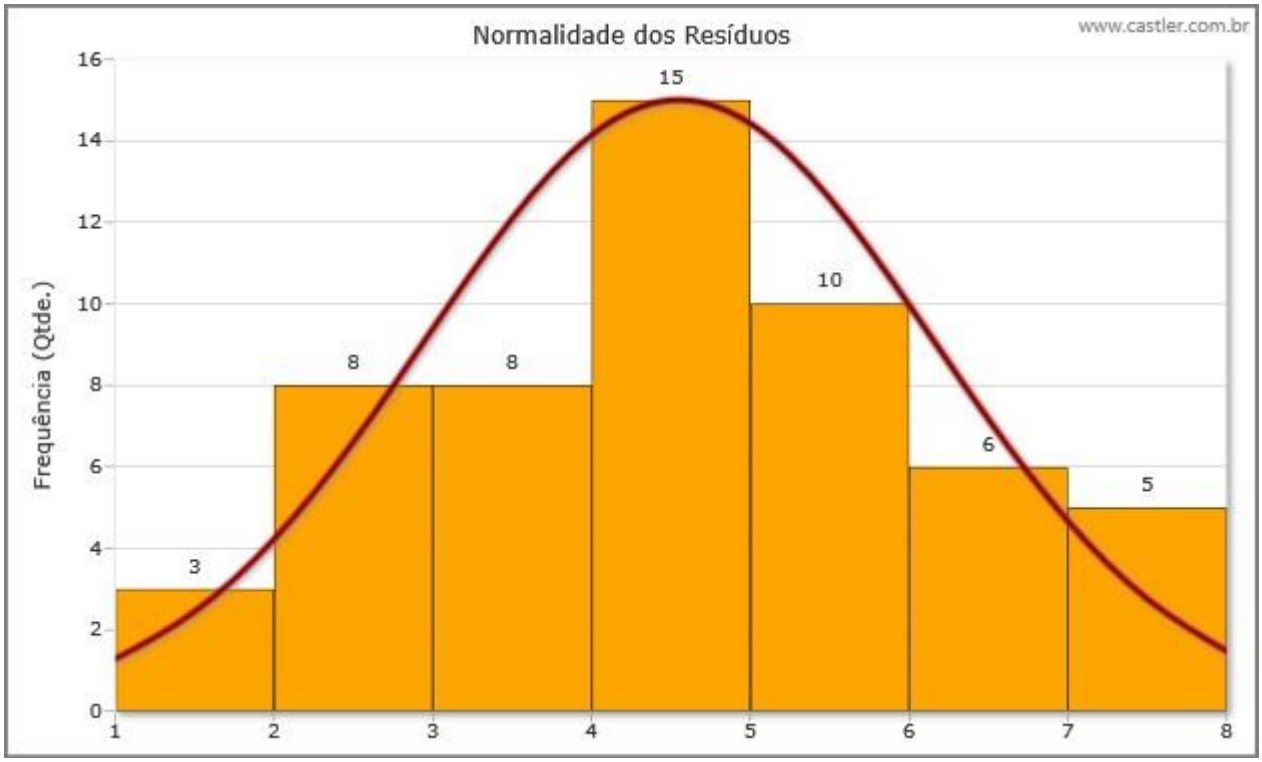
A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.
Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade do estar no intervalo que dista 1,64 desvio padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.
Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: 67%
- -1,64dp à 1,64dp: 91%
- -1,96dp à 1,96dp: 95%

A sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.

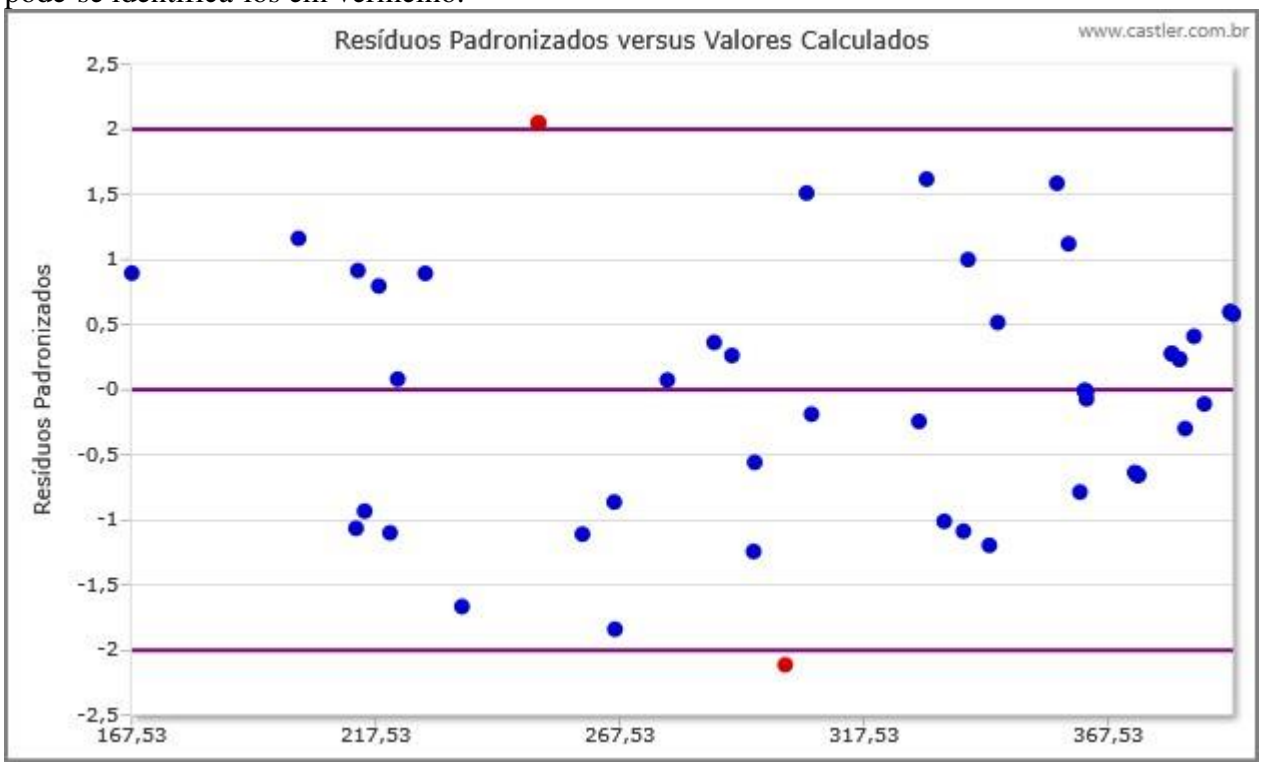
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP



3.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.
Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 3 (5,45%) outlier(s) acima de +/-2DP.
No gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.

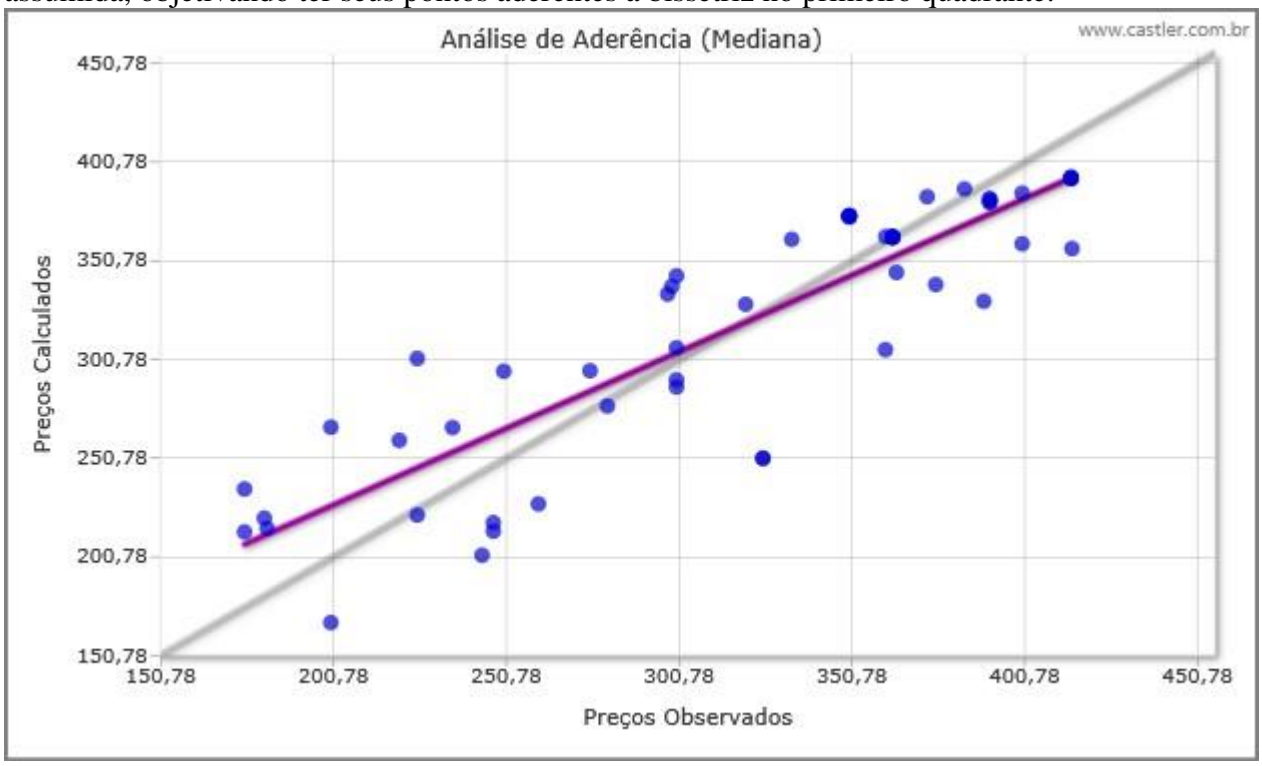


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

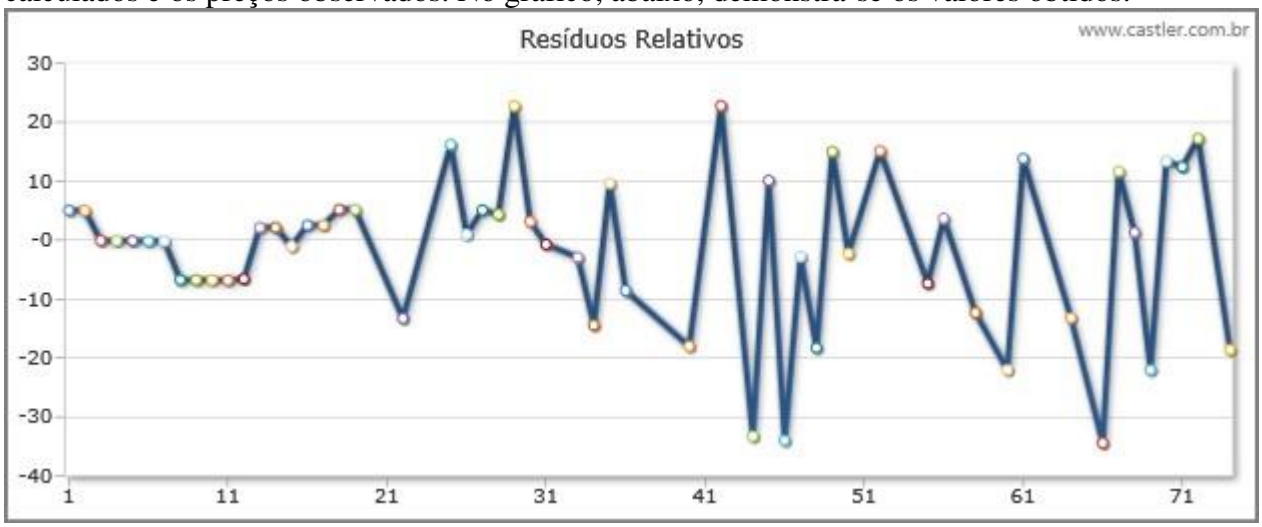
3.8 Análise de Aderência

Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências adquiridas são suficientemente próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bissetriz no primeiro quadrante.



3.9 Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se os valores obtidos:



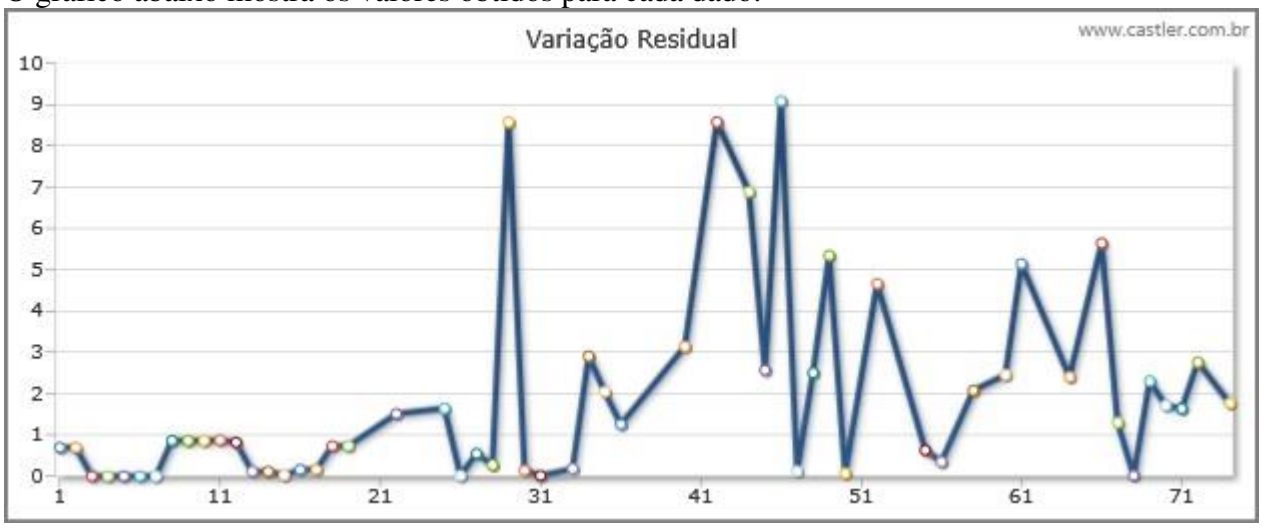
3.10 Variação Residual

A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciantes ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.
O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



3.11 Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.
No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.

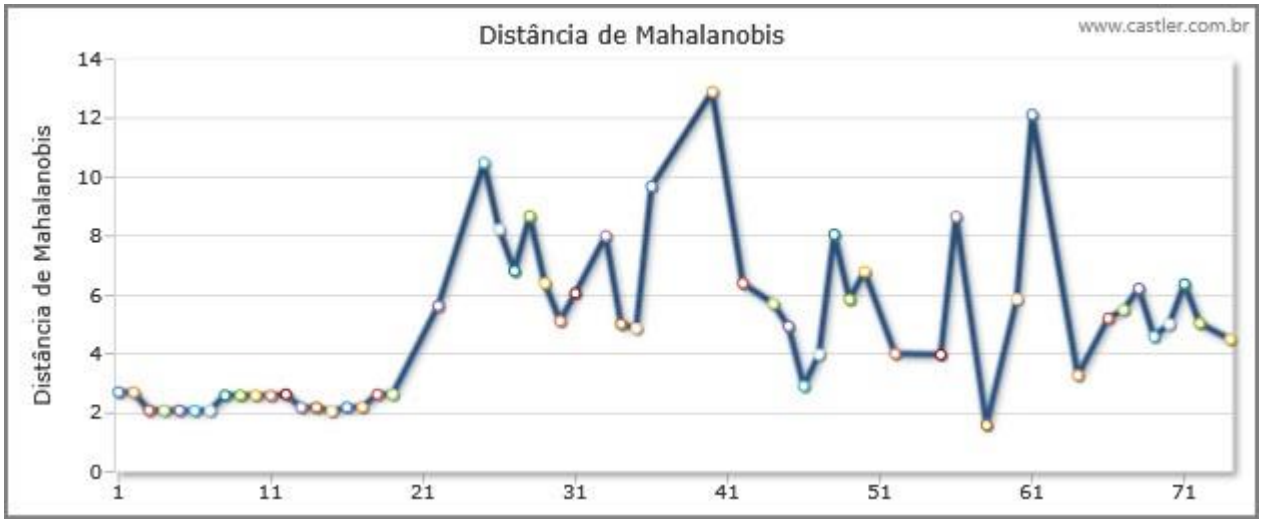


3.12 Distância de Mahalanobis

A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos. Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.
Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

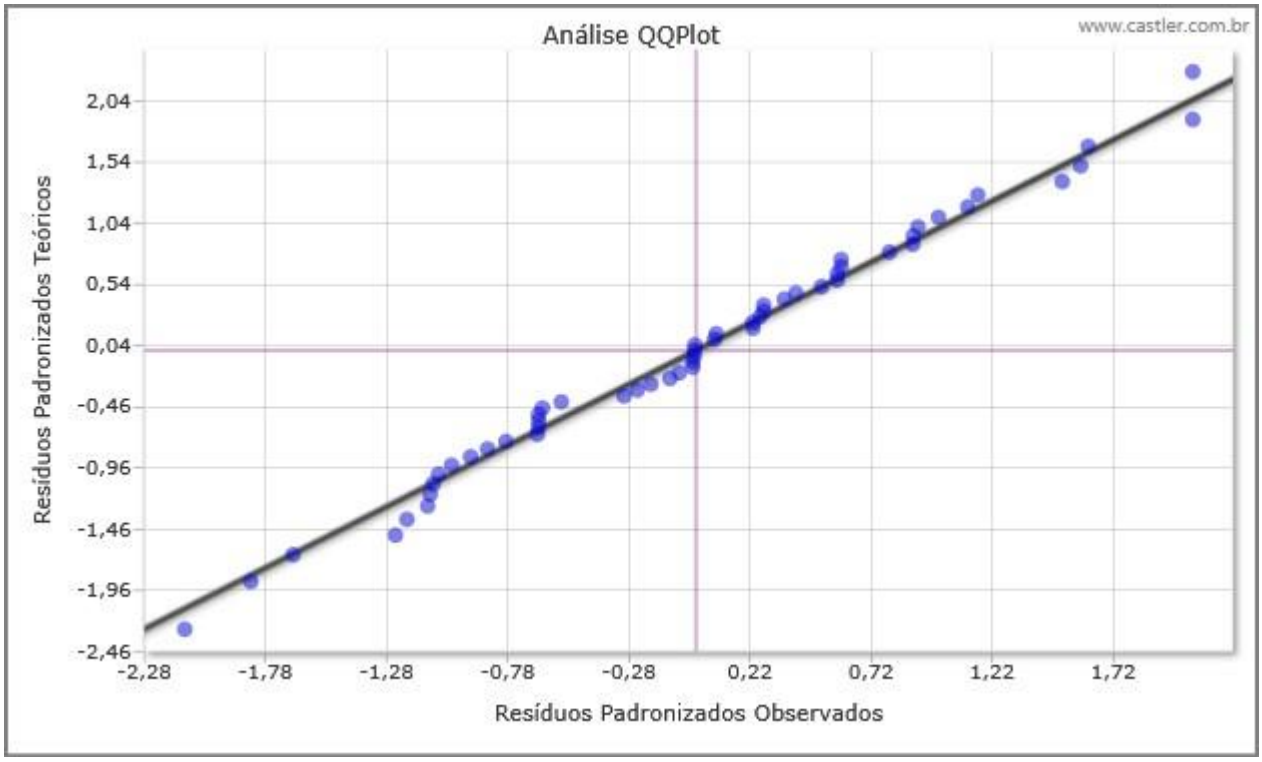
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP



3.13 Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantiles de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.
Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.
No gráfico, abaixo, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.



4 Variáveis

4.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa
Data do Evento	X1	Período de contagem: mensal. Tem como referência inicial o dado mais antigo.
Renda IBGE 2010	X2	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.
Tipo do Negócio	X3	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Transação) e 2(Oferta).
Área Privativa	X4	Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.
Aterro	X5	Qualitativa. Valores assumidos: 1(necessita muito aterro), 2(necessita pouco aterro) e 3(não necessita).

4.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

		unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	y	R$/m²	Variável dependente	-	-	-	-
X1	ln(x)		Variável de Tempo	18,262236	5,187	0,01%	1,24486%
X2	x	R$	Contínua - geoespacial	0,025314	2,474	1,68767%	1,51725%
X3	ln(x)		Código alocado	116,173019	5,145	0,01%	1,72692%
X4	x	m²	Contínua	0,294708	2,637	1,11775%	1,93151%
X5	1/x		Código alocado	-93,408361	-3,796	0,0406%	0,96697%

5 Análise da Sensibilidade do Modelo Estatístico

A análise da sensibilidade do modelo, mediante representação gráfica individualizada do grau de responsividade da variável dependente em função das variações de cada independente aplicada, permite a aferição da coerência do comportamento estatístico em relação ao mercado, de suas tendências de crescimentos e das adequabilidades em relação ao esperado pela modelagem, além da elasticidade em torno da estimativa de tendência central (nível de elasticidade da variável dependente em função de alterações arbitradas e aplicadas nas variáveis independentes). Abaixo, mostram-se os gráficos de sensibilidade obtidos e parâmetros representativos de cada variável independente:

Sensibilidade	Variáveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Sensibilidade

Variáveis



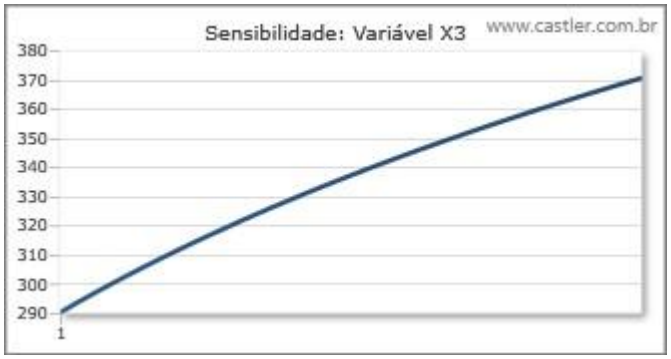
Data do Evento

Tipo: Variável de Tempo
Transformação: ln(x)
Amplitude: 72
Desvio Padrão: 34,55
Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo



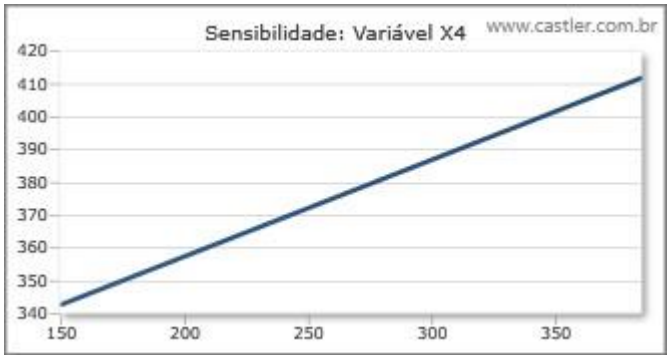
Renda IBGE 2010

Tipo: Contínua
Transformação: x
Origem: geoespacial
Unidade: R$
Amplitude: 2158,78 R$
Desvio Padrão: 538,95 R$
Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo



Tipo do Negócio

Tipo: Código alocado
Transformação: ln(x)
Amplitude: 1
Desvio Padrão: 0,39
Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo



Área Privativa

Tipo: Contínua
Transformação: x
Unidade: m²
Amplitude: 236,06 m²
Desvio Padrão: 55,5 m²
Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Sensibilidade	Variáveis



Aterro

Tipo: Código alocado

Transformação: 1/x

Amplitude: 2

Desvio Padrão: 0,69

Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo

6 Equação

A função de ajuste é a seguinte:

Função

Y = 155,33082310248346 +18,26223604366288 * ln(X1) +0,025314292352489873 * X2 +116,17301898127039 * ln(X3) +0,29470810534966674 * X4 -93,4083606834779 / X5

7 Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.
A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.
A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.
Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.
Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existirem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada Xi contra as demais X's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação (r). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem Y como variável dependente dos X´s.
A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância	
Data do Evento	X1	73,41%	2,1688	14,61	0,01%	
Acessória		**Isolada**	**Coef.**	**t**	**Signif.**	
Renda IBGE 2010	X2	-28,5%	-0,001	-2,318	2,46%	-
Tipo do Negócio	X3	34,25%	3,551	4,702	0,01%	+

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

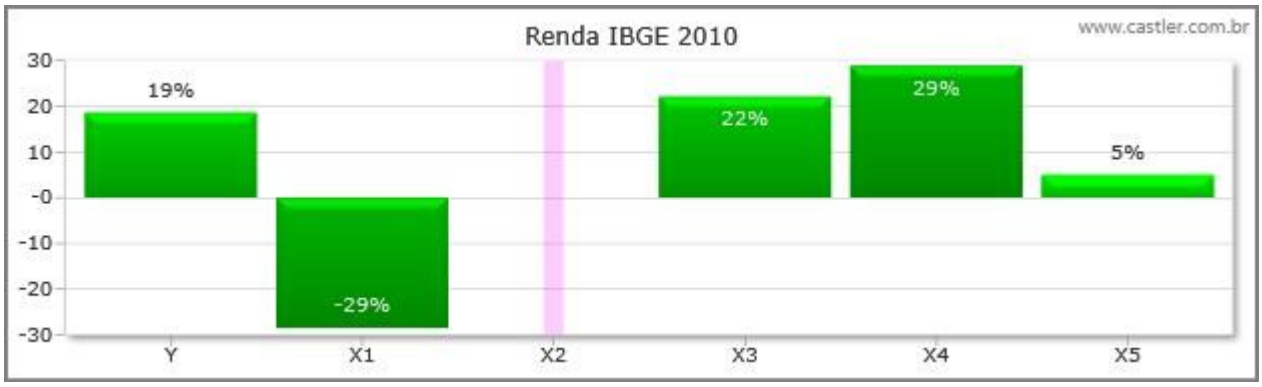
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Área Privativa	X4	-47,37%	-0,018	-4,702	0,01%	-
Aterro	X5	-30,74%	-2,7	-2,961	0,47%	+



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Renda IBGE 2010	X2	45,07%	1,255	3,187	2,08%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Data do Evento	X1	-28,5%	-107,206	-2,318	2,46%	-
Tipo do Negócio	X3	22,12%	708,19	2,396	2,04%	+
Área Privativa	X4	28,83%	0,392	0,254	80,05%	+
Aterro	X5	5,05%	-179,638	-0,53	59,87%	+



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Tipo do Negócio	X3	58,92%	1,5316	6,646	0,02%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Data do Evento	X1	34,25%	0,086	4,702	0,01%	+
Renda IBGE 2010	X2	22,12%	1,454e-004	2,396	2,04%	+

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

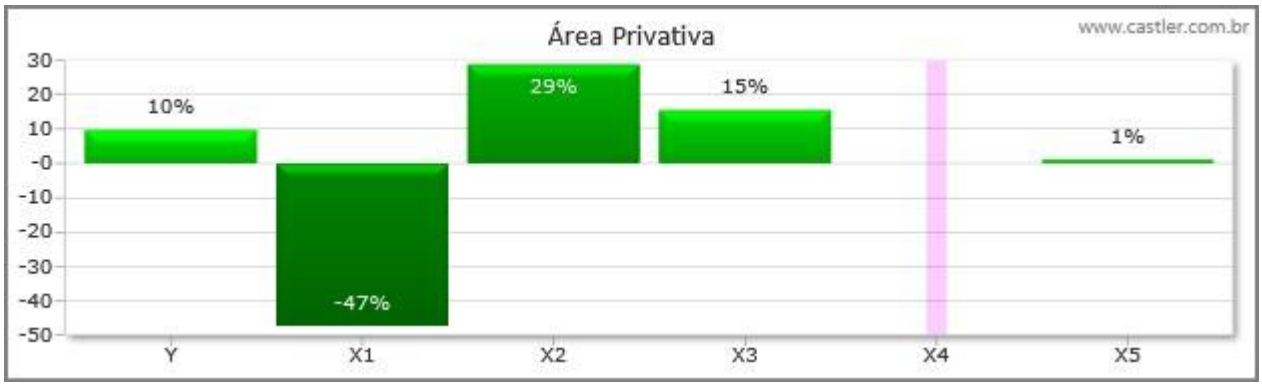
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Área Privativa	X4	15,47%	0,002	2,852	0,63%	+
Aterro	X5	-1%	0,215	1,423	16,09%	-



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área Privativa	X4	60,85%	1,5879	7,349	0,01%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Data do Evento	X1	-47,37%	-17,443	-4,702	0,01%	-
Renda IBGE 2010	X2	28,83%	0,003	0,254	80,05%	+
Tipo do Negócio	X3	15,47%	75,576	2,852	0,63%	+
Aterro	X5	1,27%	-47,075	-1,547	12,8%	+



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Aterro	X5	38,96%	1,179	2,237	7,82%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Data do Evento	X1	-30,74%	-0,055	-2,961	0,47%	+
Renda IBGE 2010	X2	5,05%	-3,106e-005	-0,53	59,87%	+

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Tipo do Negócio	X3	-1%	0,181	1,423	16,09%	-
Área Privativa	X4	1,27%	-0,001	-1,547	12,8%	+

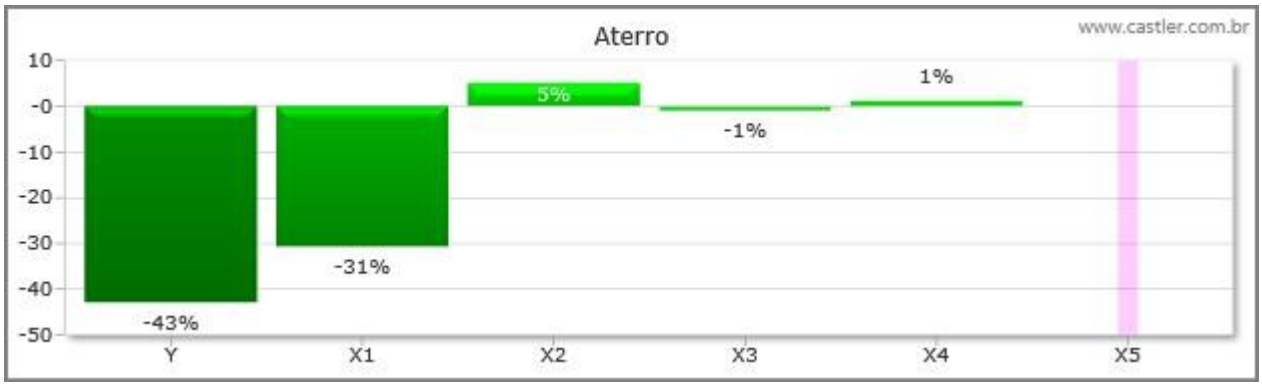
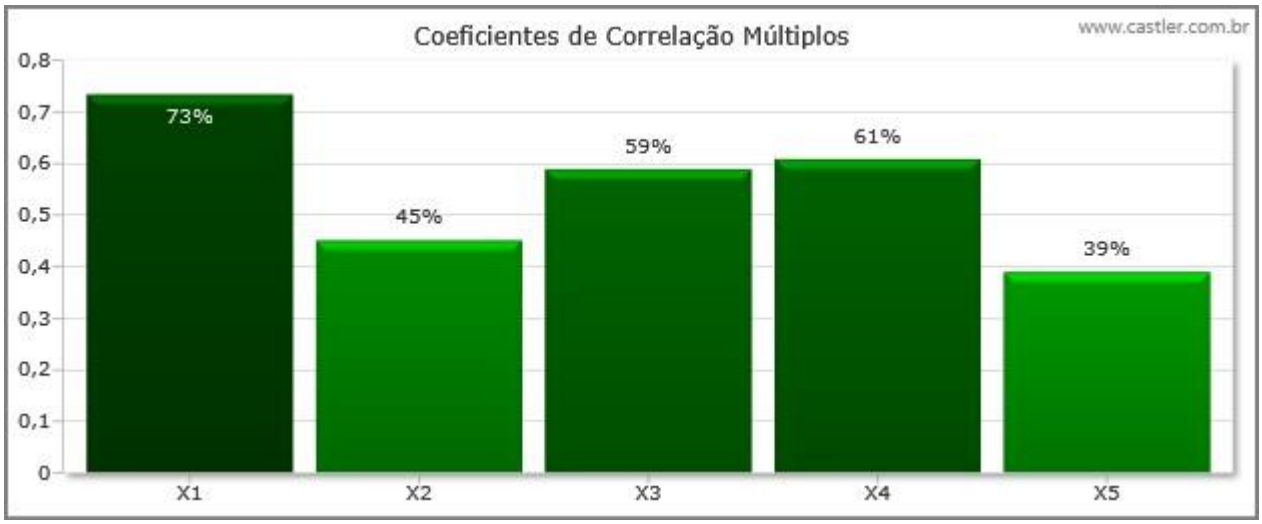


Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



7.1 Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis preditoras se encontram.
Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP



8 Tabela ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se a seguinte tabela:

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	5	222241,811700203	44448,362340041	33,96538	0,01%
Não Explicada	49	64123,229866203	1308,637344208		
Total	54	286365,041566405			

9 Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

Rua JOSE GARCIA, 90

O Terreno possui 200m² de área(privativa), 10m de frente(principal) e tem como posicionamento: "meio de quadra".
O tipo de uso "Residencial Unifamiliar" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede Coletora Pluvial", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede de cabeamento para TV", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de Energia Elétrica" e "Rede de Transmissão de Dados".
Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Comércio", "Esporte/Lazer", "Transporte Coletivo", "Unidade de Saúde" e "Unidade de Segurança".
Atributos de Cálculo do Avaliando: Data do Evento(X1)=78 , Renda IBGE 2010(X2)=1971,6 , Tipo do Negócio(X3)=2 , Área Privativa(X4)=200 e Aterro(X5)=2.
Endereço completo: Rua JOSE GARCIA, 90. CEP: 15910-000. Bairro: jardim dos ypes. Monte Alto/São Paulo.
Foi extrapolada a seguinte variável: 'Data do Evento'. Admitindo-se:

- Variável 'Data do Evento': Para o grau de fundamentação II, a Variável pôde ser majorada em 6,849315068493155%, em relação à amostra. Limite admitido: 100%. Atribuído: 78 / Fronteira amostral Superior: 73.
- Para o grau de fundamentação II: Somente é permitida e foi efetuada a extrapolação de somente uma variável independente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

- Variável 'Data do Evento': Atribuído: 78 / Fronteira amostral Superior: 73. Para o grau de fundamentação II, o valor estimado do avaliando (R$ 377,57 / m²), afastou-se, de forma aceitável, em 0,32146715663306225%, do obtido pela projeção no limite desta fronteira amostral (R$ 376,36 / m²), sendo o máximo permitido: 15%.

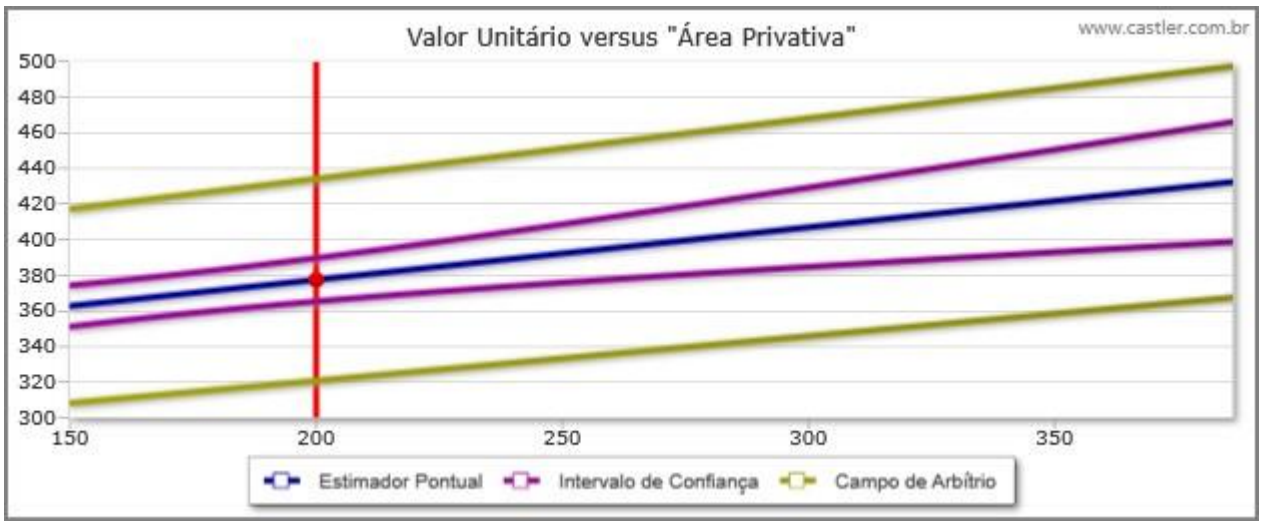
Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7647751 m	759574 m	22K
Geodésica Decimal	-21,253415°	-48,498729°	-
Geodésica Sexagesimal	21° 15' 12,30" S	48° 29' 55,43" O	-

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III

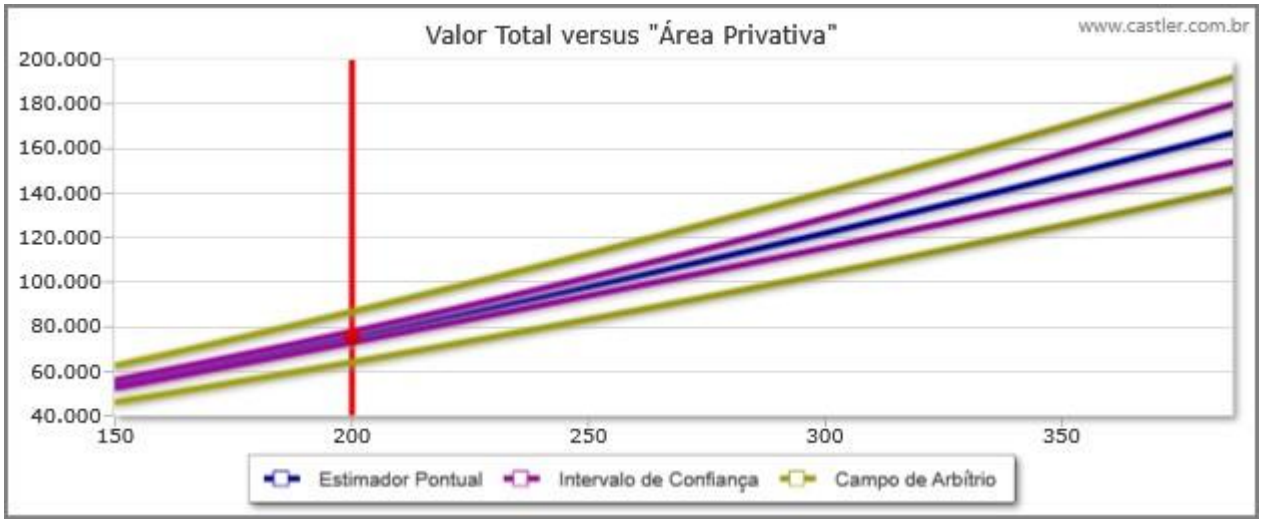
	Valor Unitário
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R$ 377,57 / m² (-0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R$ 365,40 / m² (-3,22%) à R$ 389,74 / m² (3,22%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R$ 320,93 / m² (-15%) à R$ 434,20 / m² (15%)
Amplitude (Unitário)	R$ 24,34 / m² (6,45%)
Valor Definido (Unitário)	R$ 377,57 / m² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R$ 365,40 / m² (-3,22%) à R$ 389,74 / m² (3,22%)

	Valor Total
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R$ 75.513,23 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R$ 73.079,25 (-3,22%) à R$ 77.947,22 (3,22%)
Campo de Arbítrio (Total)	R$ 64.186,25 (-15%) à R$ 86.840,22 (15%)
Amplitude (Total)	R$ 4.867,97 (6,45%)
Valor Definido (Total)	R$ 75.513,23 (0%) → (R$ 76.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R$ 73.079,25 (-3,22%) à R$ 77.947,22 (3,22%)

Gráficos de Pontos Extremos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.



10 Descarte

10.1 Dados e Variáveis

Durante os testes estatísticos, 22(VINTE E DOIS) dados não se mostraram aptos a fazerem parte da amostra populacional e foram descartados.
Quanto às variáveis, 5(CINCO) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição
* **Taxa de Ocupação**	Contínua	Quantitativa. Porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida na unidade terrestre.
* **Coeficiente de Aproveitamento**	Contínua	Quantitativa. Índice que, multiplicado pela área de uma unidade terrestre, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.
* **Infraestrutura presente no Condomínio**	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Poço Artesiano', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Estação de Tratamento de Esgoto', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de gás', 'Guias e Sarjetas', 'Pavimentação Asfáltica ou Equivalente', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Comunitária', 'Automação do Portão', 'Gerador de Energia', 'Central de Gás', 'Central de Aquecimento de Água', 'Hall de Entrada Diferenciado', 'Circuito interno de Vigilância' e 'Bicicletário'.
* **Área Comum de Terreno da Unidade**	Contínua	Quantitativa. Medida da superfície de quaisquer dependências não cobertas que integram a edificação, de uso comum.
* **Área Total (calculada)#**	Contínua	Resultado da somatória entre a variável 'Área Privativa' e a variável 'Área Comum de Terreno da Unidade'. Variável gerada automaticamente pelo sistema que soma 'Área Privativa' e 'Área Comum de Terreno da Unidade'

10.2 Transformações Configuradas para os testes Estatísticos e não Aplicadas

Durante o processo de determinação da equação de ajuste, algumas transformações podem ser também testadas, além das que são efetivamente aplicadas no modelo. Entretanto, estas não são utilizadas no

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

cálculo por não serem geralmente as que melhor representam o comportamento real do mercado com relação ao atributo ao qual se vinculam.
Como se mostra a seguir, para as seguintes variáveis:

Nome	Transformações Descartadas
Preço Unitário	1/y e ln(y)
Data do Evento	x e 1/x
Renda IBGE 2010	1/x e ln(x)
Tipo do Negócio	x e 1/x
Área Privativa	1/x e ln(x)
Aterro	x e ln(x)

11 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

11.1 Parâmetros Obtidos

Grau: II.
Soma da pontuação para enquadramento global: 16 (dezesseis).

11.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
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	Grau II

11.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 (três)
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 (três)
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 da avaliação	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2 (dois)
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a)as medidas das	Admitida, desde que: a)as medidas das características do(s)	2 (dois)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
		caraterísticas do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(res) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no 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 (três)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3 (três)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Anexo VIII: Projeto Aprovado e Memorial Descritivo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

PROJETO COMPLETO

FOLHA ÚNICA

Tipo de Construção:
CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA

Proprietários:
LUCRECIO ANTONIO DOS SANTOS
CLAUDIA MARIA DANTAS DOS SANTOS

Localização:
RUA: JOSÉ GARCIA Nº 90
LOTE : 07 - QUADRA : 06 - RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS

Município
MONTE ALTO - SP

SITUAÇÃO S/ ESCALA



A APROVAÇÃO DO PRESENTE NÃO IMPLICA POR PARTE DA PREFEITURA NO RECONHECIMENTO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

Proprietário:
LUCRECIO ANTONIO DOS SANTOS
CPF: 098.885.698-05 RG: 20.220.013-9

Proprietário:
CLAUDIA MARIA DANTAS DOS SANTOS
CPF: 167.082.348-23 RG: 19.403.160-3

Tec. Responsável
HÉLIO DANILO CIETO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-SP: 5063805669

ÁREAS (M2)

TERRENO	200,00 m²
AREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO	136,75 M²
TAXA DE OCUPAÇÃO	67,875 %
ÁREA LIVRE	63,25 m²

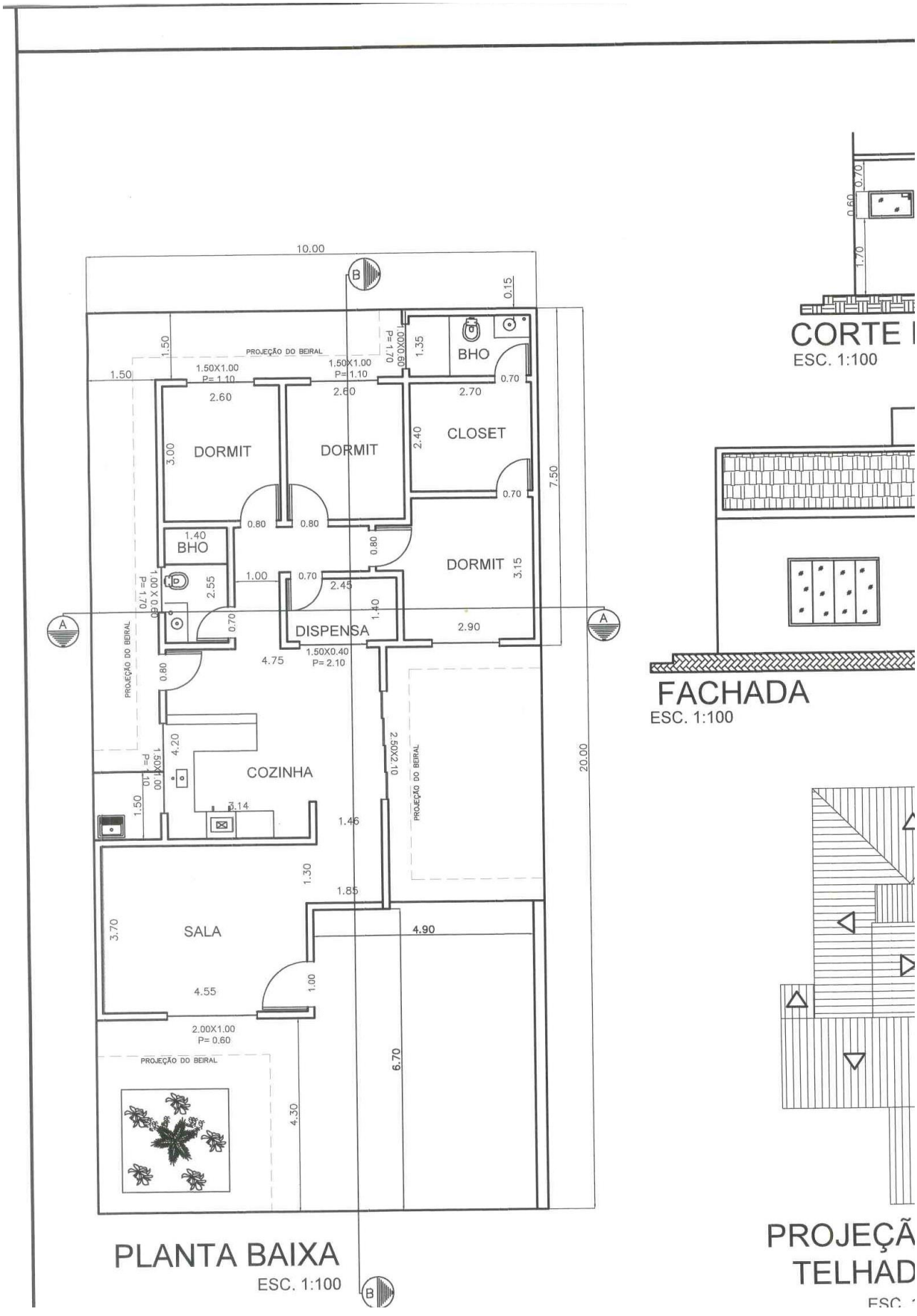
ART ALINHAMENTO E EXECUÇÃO
28027230201375926

REG = 230201378751

O habite-se somente será expedido mediante a verificação "inloco" da obra
Secretaria Municipal de Planejamento
APROVADO
Monte Alto, 09 de 11 de 2020
Arquiteto e Urbanista
Wellington Luiz Colatrello
Cau: A168?0-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

PREFEITURA DE MONTE ALTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 18194/2020

PROPRIETÁRIO:
NOME: LUCRECIO ANTONIO DOS SANTOS E S/M
CPF/CNPJ: 098.885.698-05

AUTOR DO PROJETO:
NOME: HELIO DANILO CIETO
CREA/CAU nº: 506.380.566-9 / ART/RRT PROJETO: 230201378751

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
HELIO DANILO CIETO
CREA/CAU nº: 506.380.566-9 / ART/RRT OBRA: 230201378751

FIRMA CONSTRUTORA OU RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA:
NOME:
CPF/CNPJ:

Tendo em vista o constante no processo nº 09944/2020 fica concedida a licença para execução do projeto aprovado em 09/11/2020 a obra denominada de CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL, a ser construída no endereço: RUA JOSE GARCIA LOTE 07 QUADRA 06 Nº90 , no Bairro:PARQUE DOS IPES, MONTE ALTO-SP com área total de 136,75m².

Especificação:
RESIDENCIAL TERREO

Observações:
CADASTRO MUNICIPAL: 26.141

MONTE ALTO - SP, em 09 de novembro de 2020.

WERLINGTON LUIZ COLATRELLO
Arquiteto e Urbanista
Cau: A16870-0

Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros, 1390 - Centro - Monte Alto - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO
CREA: 5063890241/SP

Secretaria Municipal de Planejamento
APROVADO
Monte Alto, 09 de 11 de 2020
Arquiteto e Urbanista
Werlington Luiz Colatrello
Cau: A16870-0

Memorial Descritivo

Para: CONSTRUÇÃO RESIDENCIA
Local: JOSÉ GARCIA nº 090
Bairro: PARQUE DOS IPÊS MONTE ALTO - SÃO PAULO
Proprietários: LUCRECIO ANTONIO DOS SANTOS, - CLAUDIA MARIA DANTAS DOS SANTOS
Áreas: Lote = 200 m²; Área total da construção= 136,75², Área livre= 63,25m², Taxa de ocupação: 67,87%

Alicerces: - Serão com vigas baldrames de acordo com o projeto, apoiadas com brocas em 25 cm de diâmetro à profundidade variáveis sobre as vigas baldrames serão assentados tijolos maciços com argamassa mista e impermeabilizantes, finalizando com uma cinta de amarração nos respaldo do alicerce, e uma capa de material impermeabilizante isolando as paredes do alicerce.

Paredes: -De alvenaria de tijolos maciços com espessura de acordo com a planta assestes com argamassa de cimento, cal e areia no traço 1:2:8

Revestimento interno: -Chapisco, emboço e reboco nos dormitórios, circulação e azulejos até no teto na cozinha copa e banheiro lavanderia.

Revestimento externo: - Chapisco, emboço e reboco em toda residência e muros.

Estrutura: -Toda estrutura necessária será de concreto armado incluindo a escada.

Telhado: -Telhas serão de fibrocimento, apoiadas em estruturas de peroba sem beiral aparente

Forros: -Serão de laje pré moldada e também de gesso em todos os cômodos na parte inferior e revestidos de reboco nos demais cómodos.

Janelas: -Serão metálicas nos quartos e na cozinha, no banheiro, e na sala serão de vidros temperados todas as medidas e localização delas serão obedecidas as do projeto arquitetônico.

Portas: -Serão de madeira nos quartos, no banheiros e sala e suas dimensões estão descritas em legendas na planta da prefeitura na cozinha será uma porta de metal com vido e na copa conterá uma porta de vidro temperado grande que compensara a claridade e a movimentação.

Piso: -De ladrilhos de cerâmicas em toda a casa.
Obs. o piso do banheiro da cozinha e da lavanderia haverá rebaixo aproximadamente 2,0cm.

Azulejo: -Na cozinha e no banheiro conterá o azulejo até o teto e na lavanderia haverá uma barra impermeável até a altura de 1,50m.

Instalação elétrica: - Deverá seguir o projeto elétrico, conforme a NB- 03.

Instalação hidráulica: - Será de PVC para água fria contendo 1 reservatório de 1000 litros, e será provida para todas as torneiras, bacias sanitárias, e chuveiros. O esgoto será ligado em rede publica e será provido de ventilação e caixas de inspeção.
As águas pluviais serão coletadas até a via publica, tudo conforme o projeto hidráulico.

Pintura: - Será dada uma demão de massa corrida em toda a alvenaria que será pintada de látex.
As esquadrias metálicas terão um tratamento a base de zarcão e depois serão pintadas com tinta esmalte.
As esquadrias de madeiras serão escurecidas envernizadas.

Vidros: - Serão utilizados vidros lisos na porta da cozinha e nas venezianas e vidros temperados na porta da copa e nas janelas do banheiro, sala e cozinha.

Limpeza: - No termino da obra será efetuada a limpeza e os entulhos serão retirados.

Muros e gradis: - A residência será murada até a altura de 2,40m.

Lucrecio Antonio dos Santos	Claudia Maria Dantas dos Santos	Helio Danilo Cieto
RG: 20.220.013-9	RG: 19.403.160-3	Responsável tecnico
CPF: 098.885.698-05	CPF: 167.082.348-23	Crea-SP = 50630805669
Proprietário	**Proprietária**	**Engenheiro Civil**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/09/2024 às 12:31 , sob o número WMNT24700404175
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003200-92.2022.8.26.0368 e código y5QMCONC.