



Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto/SP

Processo Digital nº: 0001896-70.2025.8.26.0368

Classe – Assunto: Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - União Estável ou Concubinato

Requerente: Thaila Mussato

Requerido: Marcio Donizete de Freitas

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 Avaliação aos Autos.

II – Liberação dos honorários já reservados às fls.79


Monte Alto – SP, 05 de março de 2026.

Celso Henrique Rossigalli Piccolo
Engenheiro Civil



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Ledenice Beline de Oliveira, nº 71			
Cidade Monte Alto	UF SP		
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado			
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de venda e locação.			
Solicitante e/ou Interessado Partes do processo: 0001896-70.2025.8.26.0368			
Proprietários Thaila Mussato e Márcio Donizete de Freitas.			
Tipo de Imóvel Casa unifamiliar	Áreas do imóvel (m²) Área privativa = 162,10m² / área terreno = 200,00m²		
Metodologia Mcdm - método comparativo de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de fundamentação = II Grau de precisão = III		
Valor de Avaliação do Imóvel Venda: R\$ 196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais) Aluguel: R\$ 820,00(oitocentos e vinte reais)		Valor mínimo R\$ 193.574,45 (-11,13%)	
Valor máximo R\$ 242.064,54 (11,13%)	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média/baixo		
Nome do Responsável Técnico Celso H. Rossigalli Piccolo	CPF do RT 286.713.038-70	Formação do RT Engº Civil	CREA do RT 5063890241



Sumário

1.	IMÓVEL.....	3
2.	OBJETIVO	3
3.	INTERESSADOS	3
4.	PROPRIETÁRIO	4
5.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
6.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
7.	FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.....	13
9.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS	14
9.1.	Metodologia utilizada	14
9.2.	Pesquisa	14
9.3.	Cálculos	15
10.	AVALIANDO	29
11.	CONCLUSÃO.....	32
11.1.	Valor do aluguel mensal atual	33
12.	ANEXOS.....	34
	ANEXO I – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS	35
	ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS	44
	ANEXO III - MATRICULA DO IMOVEL.....	60
	ANEXO IV - PROJETO	63
13.	TERMO DE ENCERRAMENTO	65



Pressupostos, Ressalvas e fatores limitantes

Os trabalhos técnicos referentes à presente perícia compreenderam vistoria ao local, contatos, levantamento de dados, análise dos elementos disponibilizados e procedimentos técnicos necessários à elaboração do trabalho pericial, tendo sido iniciados às **8h00 do dia 18/03/2026**, visando à **aferição do valor de venda e também do valor locatício do imóvel**, com fundamento técnico na ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais e na ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, observadas ainda, no que couber ao trabalho pericial, as diretrizes da ABNT NBR 13.752 – Perícias de engenharia na construção civil.

Na diligência de campo, **apenas o Sr. Márcio Donizete de Freitas** esteve presente no local, acompanhando a vistoria e franqueando o acesso ao imóvel para observação de seus aspectos físicos, construtivos e de conservação.

Durante os trabalhos, foi **disponibilizado projeto técnico da residência**, documento este considerado como elemento de apoio para compreensão da configuração construtiva do imóvel, sem prejuízo da análise das condições efetivamente constatadas *in loco*.

Ressalta-se que, na data da vistoria, **não havia número predial fixado de forma visível no imóvel**, sendo este identificado, para fins da presente perícia, como o imóvel situado **entre os números 61 e 81**, conforme conferência no local e elementos de referência disponíveis.

Os dados obtidos e as informações prestadas por terceiros, bem como os elementos documentais apresentados, foram admitidos como válidos e fornecidos de boa-fé, sem que tenha sido realizada verificação autônoma de sua autenticidade material ou jurídica, exceto naquilo que se mostrou necessário à execução dos trabalhos técnicos.

O imóvel foi analisado na suposição de estar livre e desembaraçado de ônus, gravames, encargos ou restrições de qualquer natureza que possam



influenciar seu valor, pressupondo-se, ainda, que as medidas, confrontações, áreas, divisas, características físicas e elementos documentais correspondam à realidade do bem, salvo eventuais divergências expressamente apontadas no corpo do laudo.

O signatário não assume responsabilidade sobre matérias de natureza estritamente jurídica, registrária, dominial, fiscal ou documental que extrapolem o escopo técnico da perícia, tampouco sobre informações fornecidas por interessados ou terceiros, excetuadas aquelas indispensáveis ao desenvolvimento regular do trabalho.

Não foram efetuadas análises jurídicas específicas acerca de eventual existência de vícios de título, disputas possessórias, gravames, hipotecas, penhoras, indisponibilidades, servidões, superposição de áreas, passivos ocultos, restrições urbanísticas não evidenciadas ou quaisquer outros aspectos de natureza legal não inseridos no objeto da perícia.

Também não foram realizadas consultas específicas a órgãos públicos das esferas municipal, estadual ou federal quanto à situação fiscal, tributária, ambiental, administrativa ou judicial do imóvel, inclusive no tocante à existência de débitos, execuções, autuações, embargos, ações possessórias ou expropriatórias, por não integrarem o escopo do presente trabalho técnico, salvo se expressamente mencionado em outro ponto do laudo.

Eventuais passivos ambientais, contaminações, áreas de preservação, restrições ambientais, necessidade de licenciamento ou outras condicionantes de mesma natureza não foram objeto de investigação específica, limitando-se a análise aos aspectos observáveis e aos elementos disponibilizados por ocasião da perícia.

As conclusões técnicas apresentadas vinculam-se às condições constatadas na data da vistoria, aos documentos disponibilizados e à metodologia adotada, não se estendendo a situações supervenientes ou a elementos não acessíveis, não aparentes ou não informados no momento da realização dos trabalhos.



1. IMÓVEL

Casa unifamiliar localizada na Rua Ledence Beline de Oliveira, nº 71, Jardim Jaqueline, Monte Alto/SP.

Coordenadas geográficas: 21°16'48.86"S

48°28'35.16"O

Localização do imóvel avaliando:



2. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para venda e o valor locatício mensal do imóvel

3. INTERESSADOS

Thaila Mussato e Márcio Donizete de Freitas.



4. PROPRIETÁRIO

Márcio Donizete de Freitas CPF 166.940.798-50 e

Thaila Mussato: CPF 328.755.428-00.

Obs: Informações obtidas através da matrícula do imóvel.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Infraestrutura presente nesta região:

- Rede de energia elétrica;
- Rede coletora de esgoto sanitário;
- Rede coletora pluvial;
- Rede de abastecimento de água potável;
- Iluminação pública;
- Pavimentação;
- Rede de cabeamento para TV;
- Rede de transmissão de dados.

Serviços presentes na região do entorno:

- Coleta de lixo;
- Comércio;
- Transporte coletivo;
- Esporte/Lazer;
- Unidade de saúde;
- Unidade de segurança.



6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de casa térrea, construída em alvenaria, edificado sobre terreno com área de 200,00 m², todo murado, com fechamento frontal dotado de portão de correr eletrônico. O imóvel esta ocupado, estado de conservação necessitando de reparos, padrão de acabamento baixo, setor urbano classificado como bom e posição da edificação entre divisas.

Conforme elementos analisados, consta aprovação datada de 29/03/2009, correspondente a 40,00 m² de área construída, composta por 01 quarto, 01 banheiro, 01 sala, 01 cozinha e 01 área de serviço. Na edificação principal, observou-se cobertura de laje e telhas cerâmicas.

Verificou-se, ainda, a existência de ampliação posterior não regularizada, correspondente a 122,10 m², perfazendo, na data da vistoria, área total construída de 162,10 m².

A ampliação identificada contempla garagem com capacidade para três veículos, apresentando piso em cimento desempenado, sem revestimento cerâmico, além de ampliação lateral composta por escritório, cozinha externa e banheiro externo. No restante da área ampliada, a cobertura é executada com telha aparente sobre madeiramento, encontrando-se ainda em fase de construção e acabamento.

Assim, o imóvel é constituído por casa térrea em alvenaria, com parte originalmente aprovada e parte ampliada posteriormente, totalizando 162,10 m² de construção sobre lote de 200,00 m², cabendo ressaltar que 122,10 m² permanecem pendentes de regularização.



7. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Fachada:



Logradouro:





Logradouro:



Garagem:





Vista:

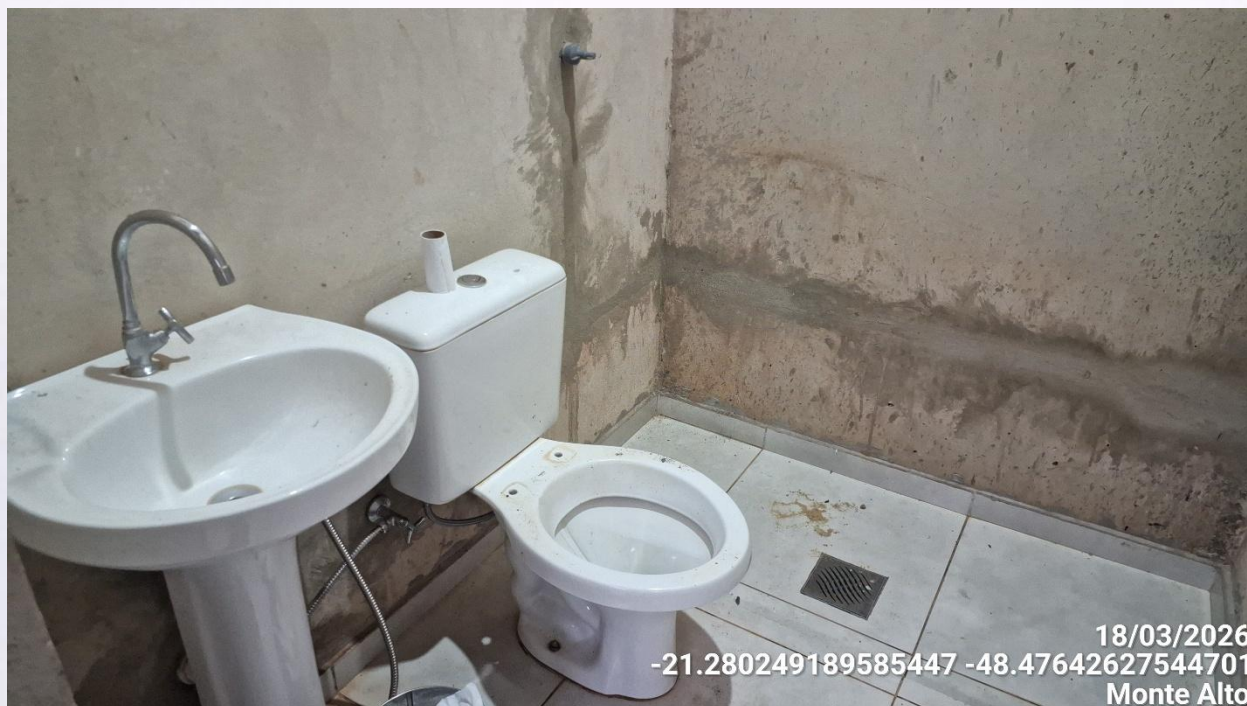


Escritório:





Banheiro Externo



Cozinha Externa





Fachada Principal

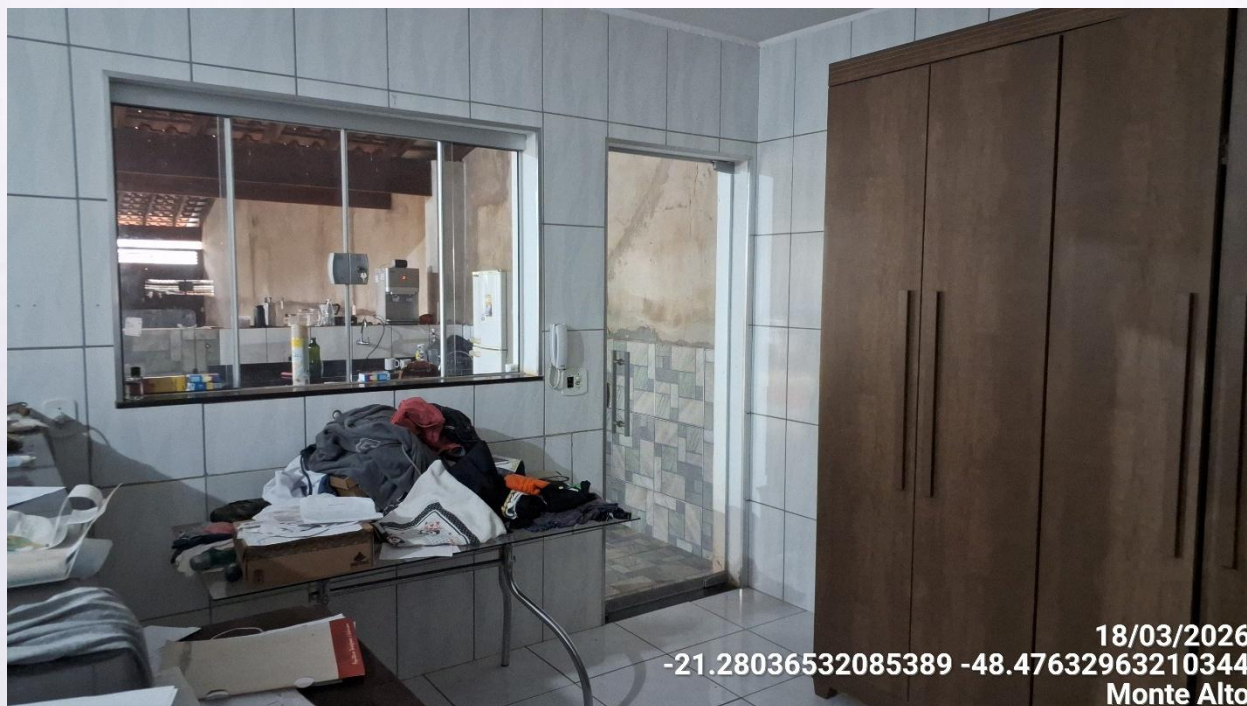


Sala





Cozinha Interna



Quarto

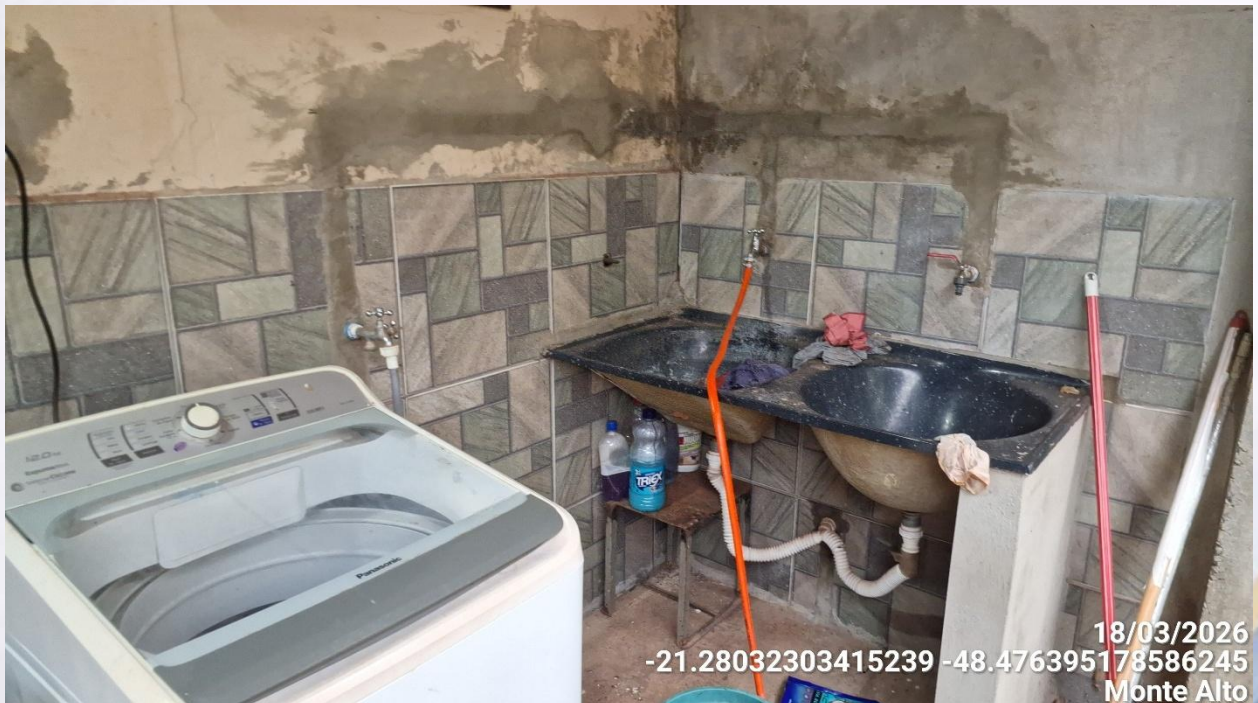




Banheiro



Área de Serviço



8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Monte Alto é um município brasileiro do estado de São Paulo, que faz parte da Região Metropolitana de Ribeirão Preto. Localiza-se a uma latitude 21°15'55.94" sul e a uma longitude 48°29'51.77" oeste, estando a uma altitude de 717 metros. Sua população estimada em 2019 era de aproximadamente 50.498 habitantes. Possui uma área de 347,119 km². O município é referência nacional em Paleontologia. Possui um museu (Museu Histórico e Paleontológico de Monte Alto) que abriga centenas de fósseis de dinossauros e animais pré-históricos encontrados na região.



- Liquidez: média/baixa;
- Desempenho do mercado: recessivo;
- Quantidade de ofertas de bens similares: média;
- Absorção do bem pelo mercado: médio prazo (entre 6 a 12 meses).

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizam o serviço.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

9.1. Metodologia utilizada

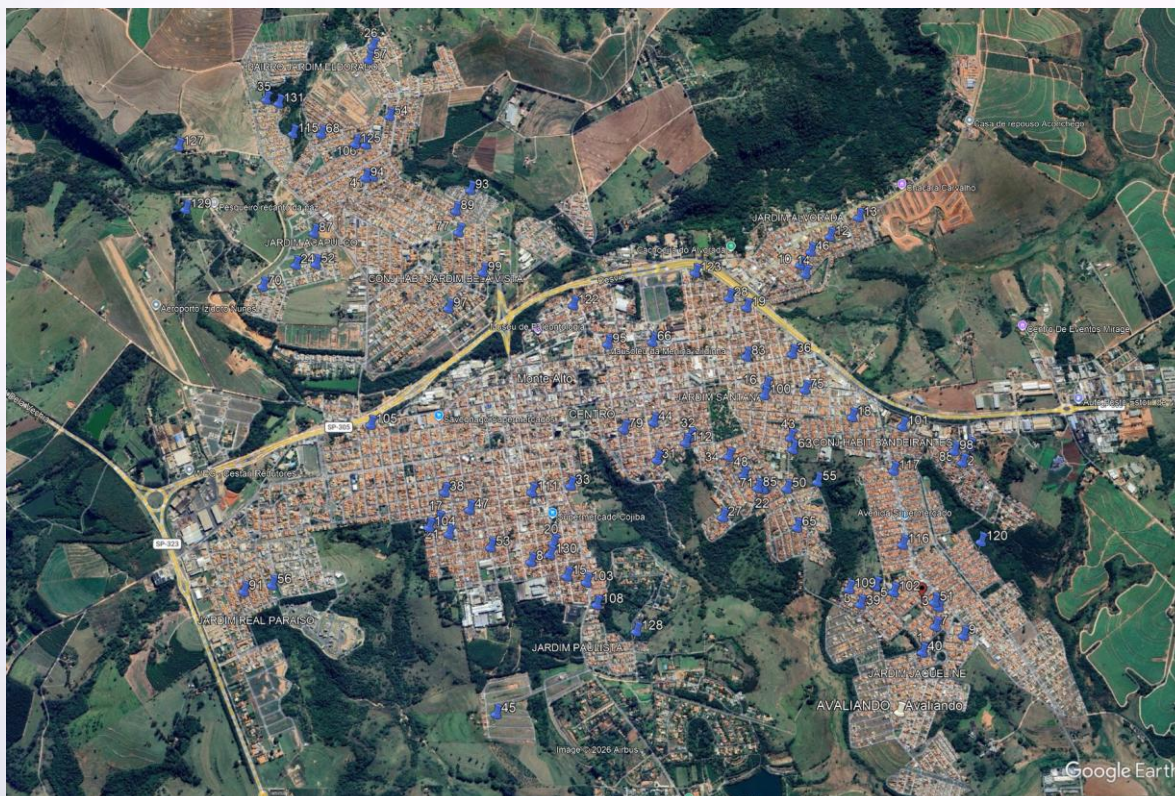
Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 5(CINCO) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 92(noventa e dois) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,8202547265061683
- Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,8098044199076897
- Coeficiente de Correlação (R): 0,9056791520765884

9.2. Pesquisa

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 131 elementos, dos quais 92 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:



9.3. Cálculos

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 92(NOVENTA E DOIS) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,8202547265061683
- Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,8098044199076897
- Coeficiente de Correlação (R): 0,9056791520765884

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 82,03% da formação dos preços pertencentes à amostra.

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: $1,00 > R \geq 0,75$
- Correlação Média: $0,75 > R \geq 0,50$
- Correlação Fraca: $0,50 > R > 0,00$
- Correlação Inexistente: $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação correspondente a 90,57%, indicando Correlação Forte.

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 78,4909723725795, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

Normalidade dos Resíduos

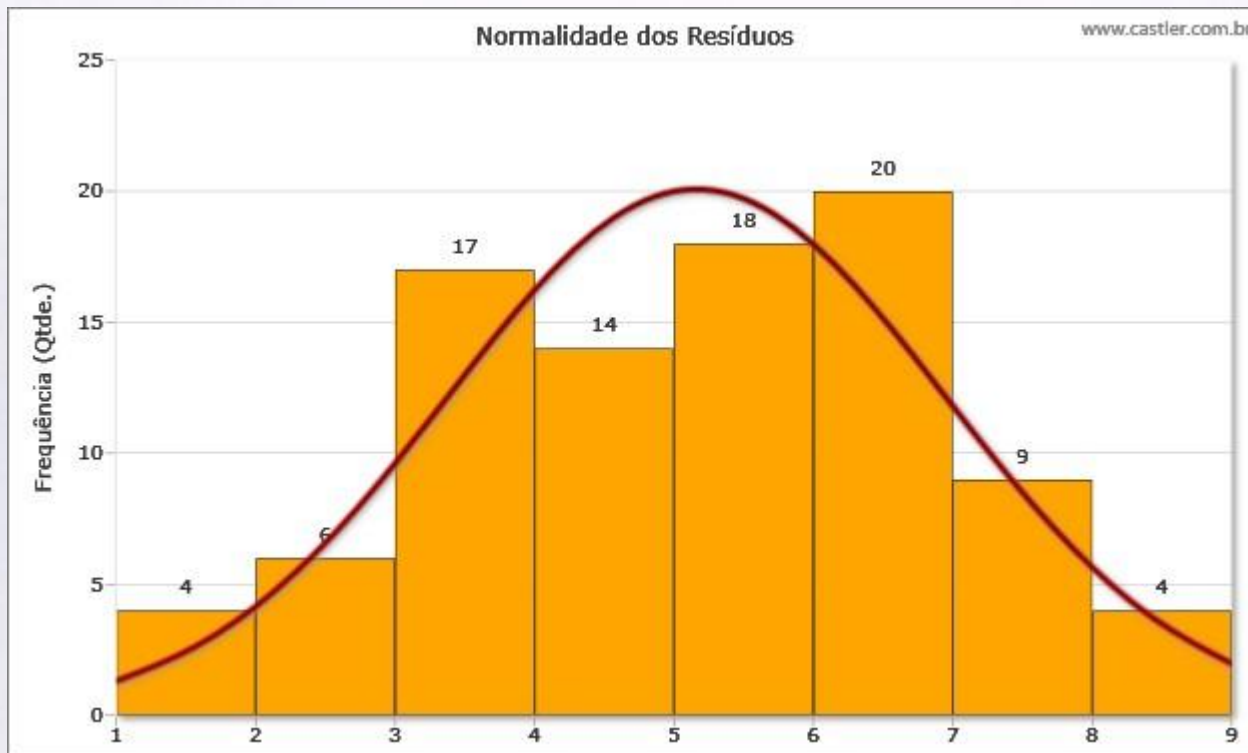
A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

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 de 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 $1dp$: 74%
- $-1,64dp$ à $1,64dp$: 89%
- $-1,96dp$ à $1,96dp$: 96%

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.

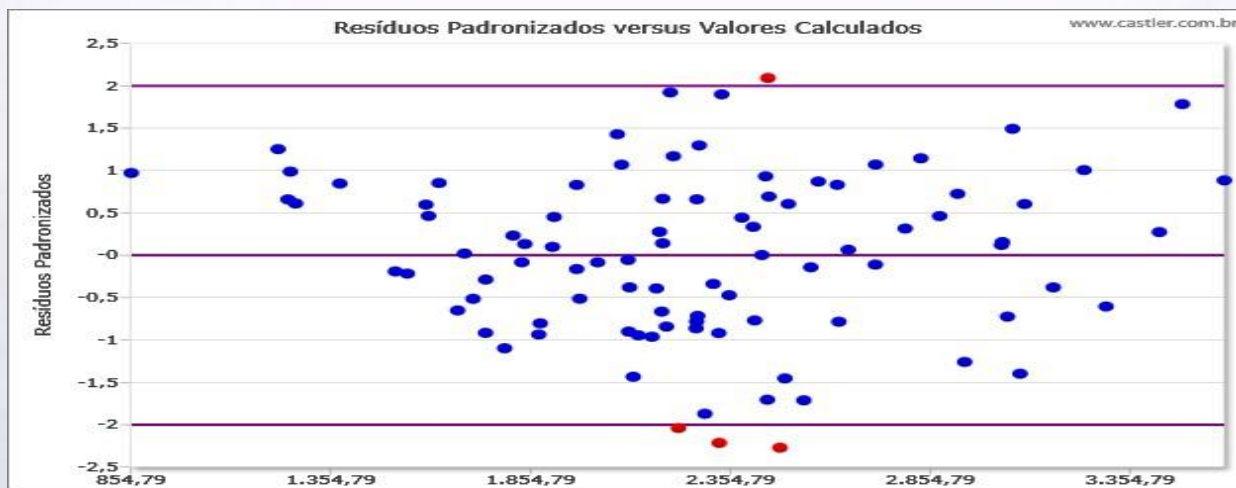


Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

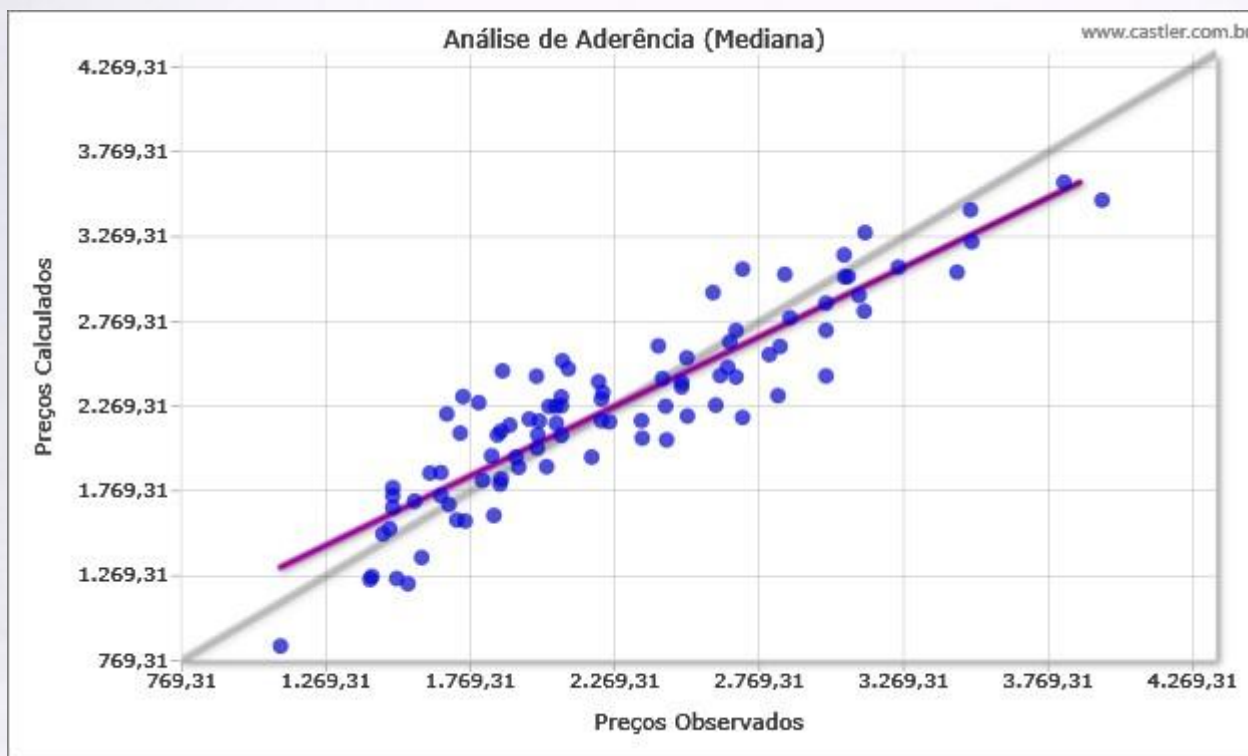
Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 4 (4,35%) outlier(s) acima de +/-2DP.

No gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.



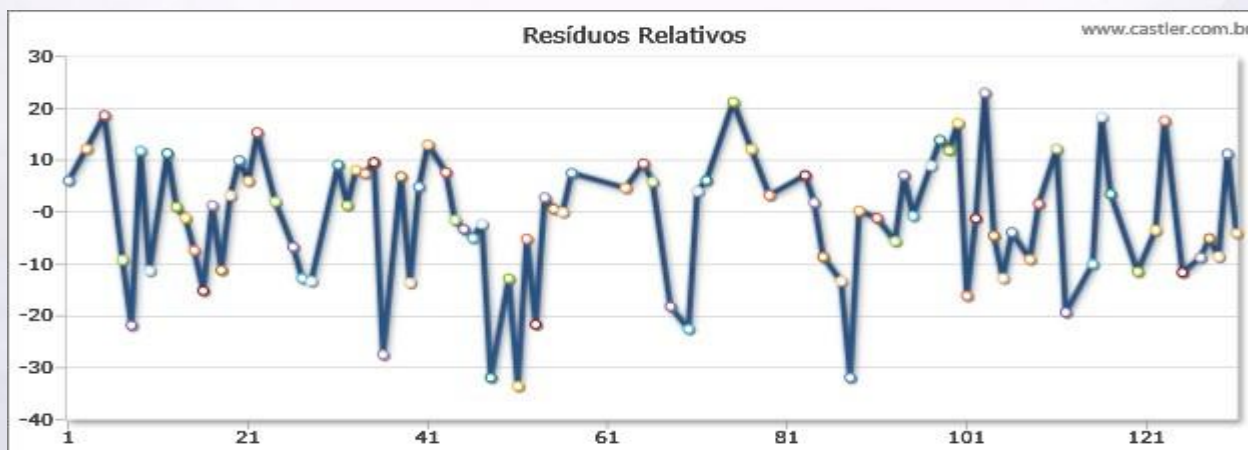
Análise de Aderência

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.



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:

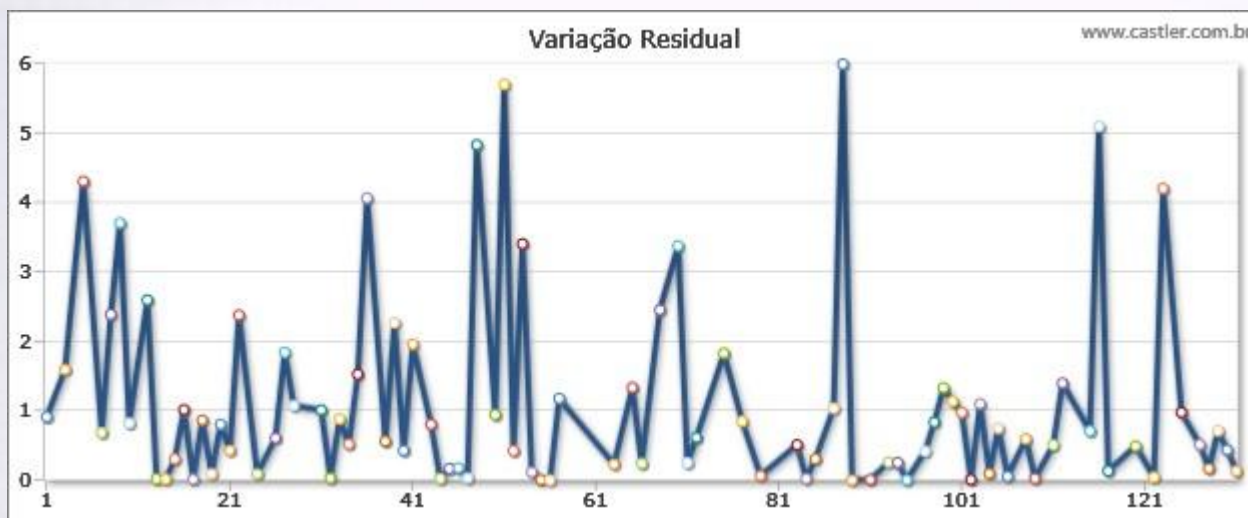


Varição Residual

A Varição 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.

Dessa forma, valores elevados de Varição Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciadores ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

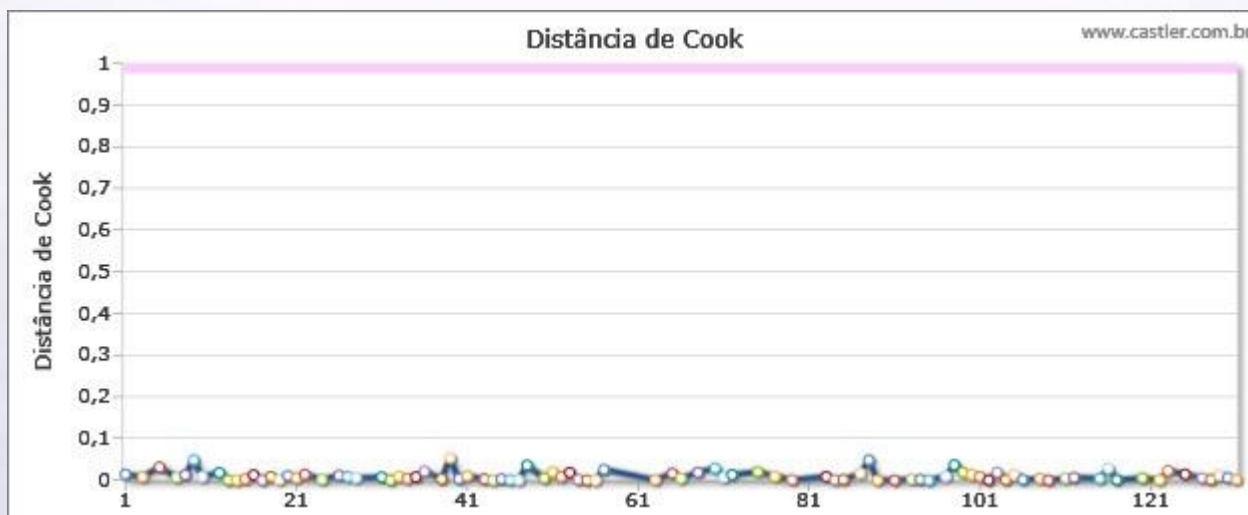
O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



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.

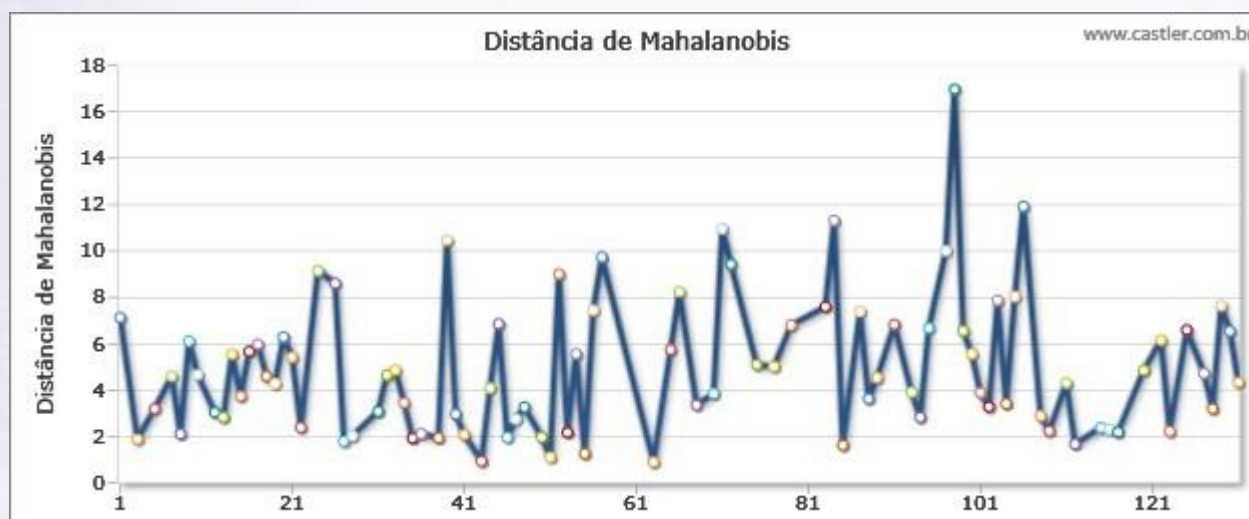


Distância de Mahalanobis

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:

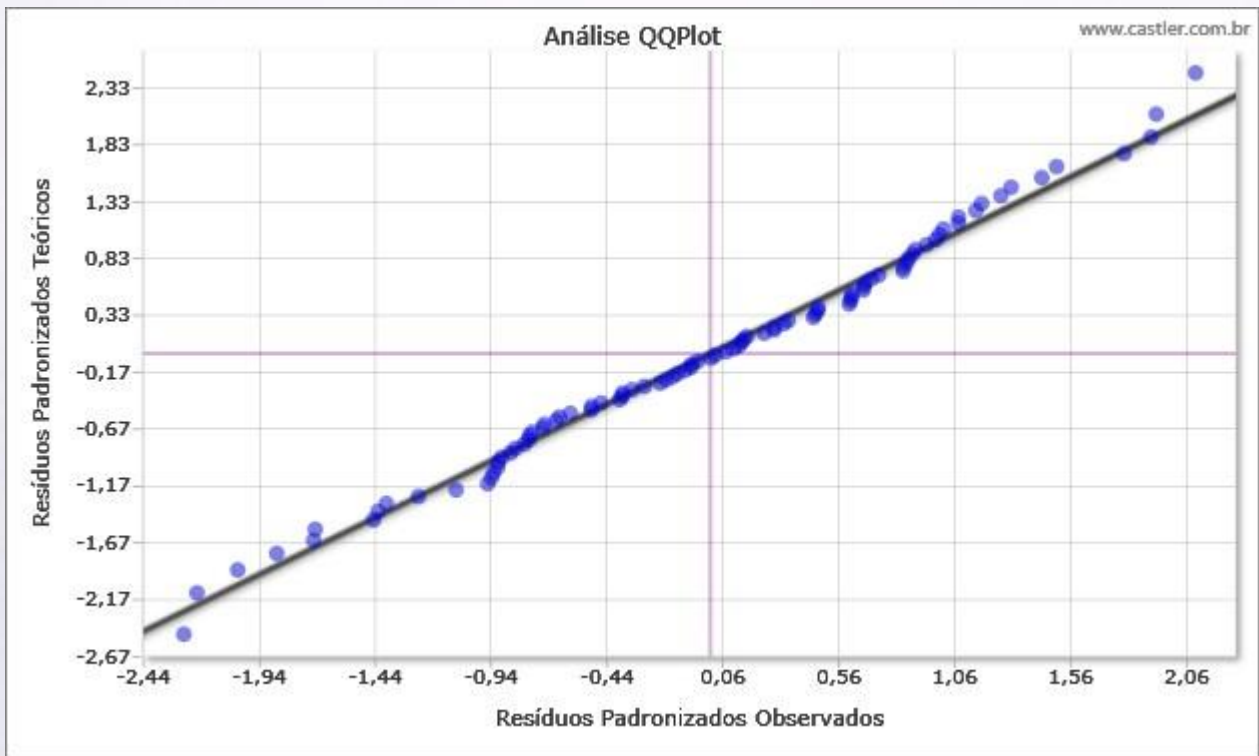


Análise QQPlot

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.



Variáveis Aplicadas

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

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa (calculada)#
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.
Padrão de Acabamento Automático	X3	Qualitativa. De comportamento Proxy. Tem valor calculado automaticamente, cruzando-se informações sobre as características de acabamento do imóvel com as tipologias padrões atuais do SINAPI, para a unidade da federação referente. São Paulo: Coleta SINAPI de janeiro de 2025 (mínimo: R\$ 1.384,13, baixo: R\$ 1.519,28, normal: R\$ 2.120,40 e alto: R\$ 2.249,64).
Benefitorias da Residência Dormitórios (Qtd.)	-X4	Quantitativa. Exprime a quantidade presente dessa característica.



Nome		Descrição
Área Privativa (calculada)#	X5	Resultado da somatória entre a variável 'Área Privativa Principal Construída' e a variável 'Área Privativa da Edícula ou de Padrão Diferente'. Variável gerada automaticamente pelo sistema que soma 'Área Privativa Principal Construída' e 'Área Privativa da Edícula ou de Padrão Diferente', geralmente utilizada como divisor da variável dependente Preço Unitário

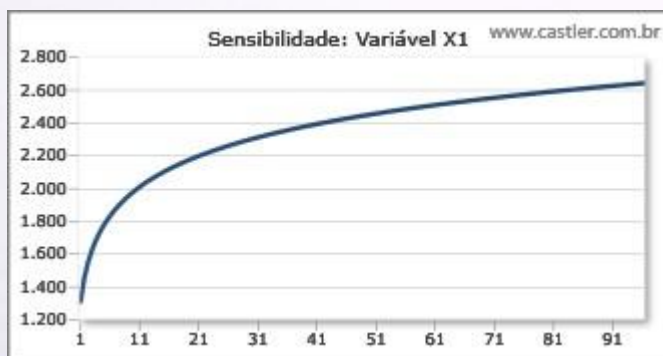
Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

		unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	y	R\$/m ²	Variável dependente	-	-	-	-
X1	ln(x)		Variável de Tempo	291,731502	17,176	0,01%	2,1564%
X2	1/x	R\$	Contínua - geoespacial	-1,875085e+006	-6,248	0,01%	4,03245%
X3	1/x	R\$	Contínua	-8,026324e+006	-10,928	0,01%	6,6465%
X4	x		Discreta	118,310163	2,434	1,70102%	1,88847%
X5	1/x	m ²	Contínua - variável própria, calculada	100616,169073	14,996	0,01%	-6,13409%

9.5 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****Data do Evento**

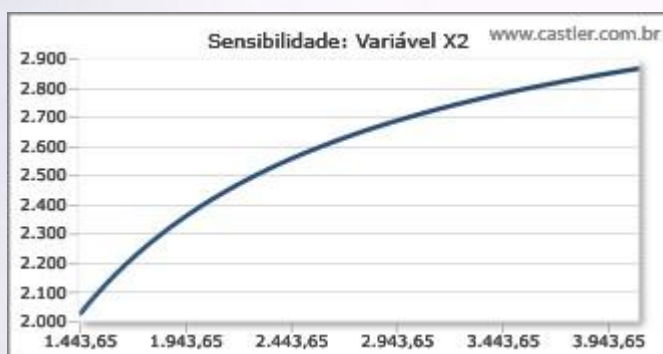
Tipo: Variável de Tempo

Transformação: $\ln(x)$

Amplitude: 96

Desvio Padrão: 43,58

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

**Renda IBGE 2010**

Tipo: Contínua

Transformação: $1/x$

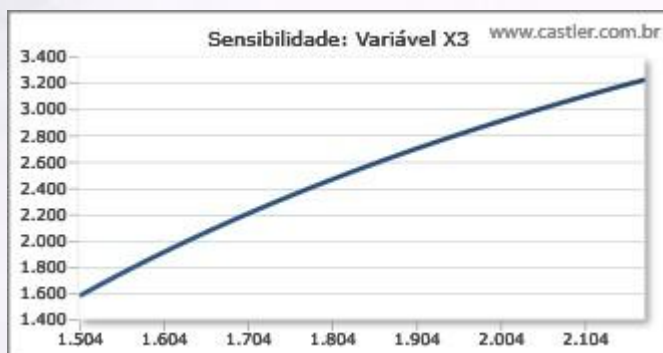
Origem: geoespacial

Unidade: R\$

Amplitude: 2658,38 R\$

Desvio Padrão: 542,31 R\$

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

**Padrão de Acabamento Automático**

Tipo: Contínua

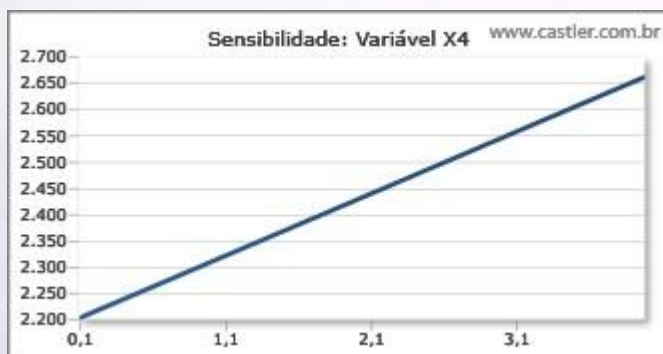
Transformação: $1/x$

Unidade: R\$

Amplitude: 674 R\$

Desvio Padrão: 151,36 R\$

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

**Benefitorias da Residência - Dormitórios (Qtd.)**

Tipo: Discreta

Transformação: x

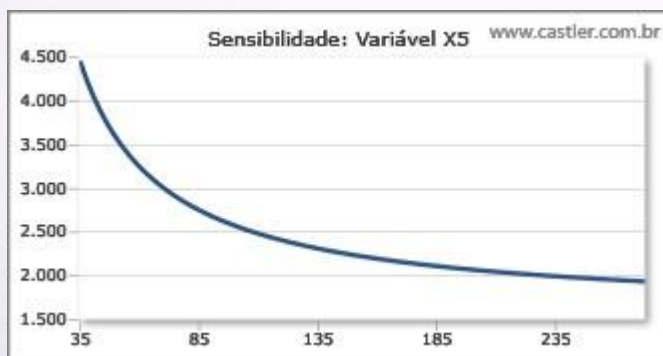
Amplitude: 3,9

Desvio Padrão: 0,66

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

Sensibilidade

Variáveis



Área Privativa (calculada)#

Tipo: Contínua

Transformação: 1/x

Origem: variável própria, calculada

Unidade: m²

Amplitude: 238,77 m²

Desvio Padrão: 53,95 m²

Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo

Equação

A função de ajuste é a seguinte:

Função

$$Y = 5550,72424669009 + 291,7315018581037 * \ln(X1) - 1875085,3099912219 / X2 - 8026323,682603911 / X3 + 118,31016269233896 * X4 + 100616,16907343897 / X5$$

Atributos de Cálculo do Avaliando:

Data do Evento(X1)=97 ,

Renda IBGE 2010(X2)=1881,41 ,

Padrão de Acabamento Automático(X3)=1519 ,

Benfeitorias da Residência - Dormitórios (Qtd.)(X4)=1 e

Área Privativa (calculada)#(X5)=162,1

10. 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.

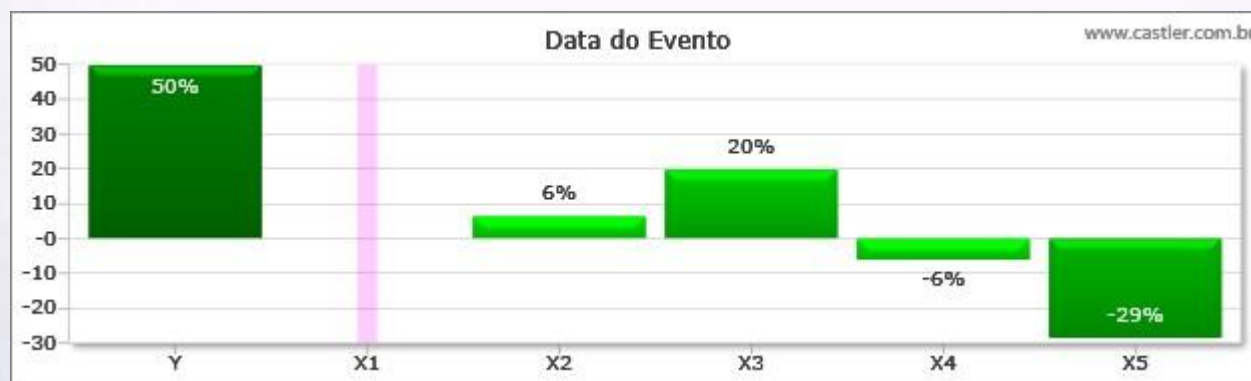
Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

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 X_i 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	52,34%	1,3774	8,207	0,01%

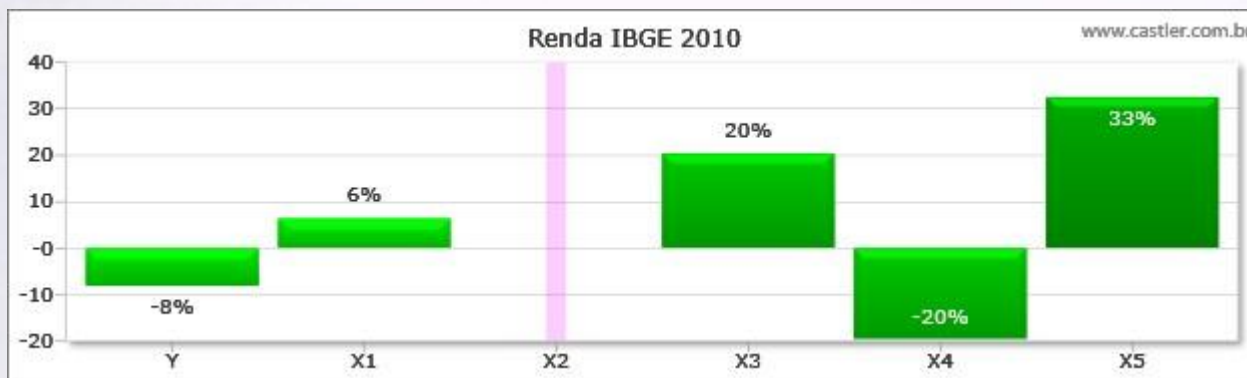
Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.
Renda IBGE 2010	X2	6,43%	2319,059	1,235	22,02% -
Padrão de Acabamento Automático	X3	19,79%	17104,545	4,017	0,01% -
Benfeitorias da Residência - Dormitórios (Qtd.)	X4	-6,08%	-0,786	-2,663	0,92% -
Área Privativa (calculada)#	X5	-28,54%	-194,015	-5,259	0,01% +





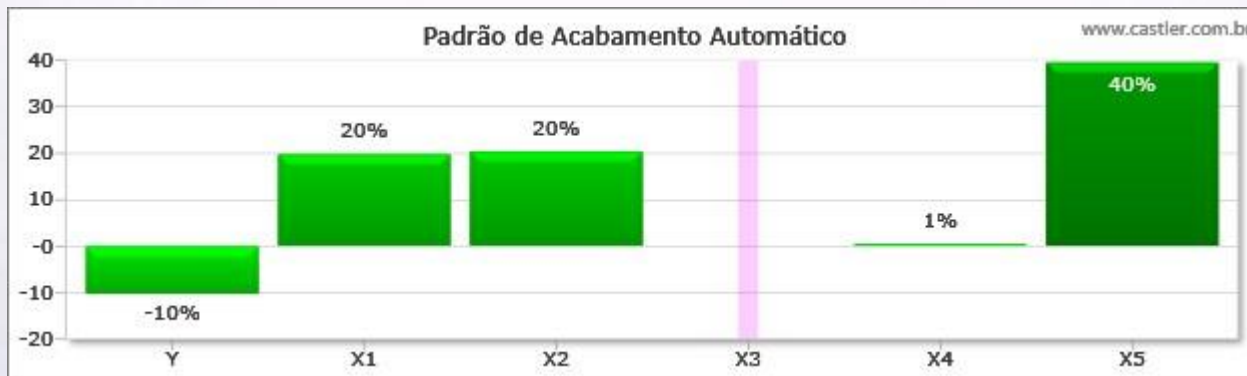
Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Renda IBGE 2010	X2	36,93%	1,1579	3,434	1,18%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.
Data do Evento	X1	6,43%	7,428e-006	1,235	22,02% -
Padrão de Acabamento Automático	X3	20,41%	0,105	0,401	68,97% +
Benfeitorias da Residência - Dormitórios (Qtd.)	X4	-19,6%	-9,333e-006	-0,538	59,17% +
Área Privativa (calculada)#	X5	32,54%	0,005	2,367	2,02% +



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Padrão de Acabamento Automático	X3	56,7%	1,4738	10,305	0,01%

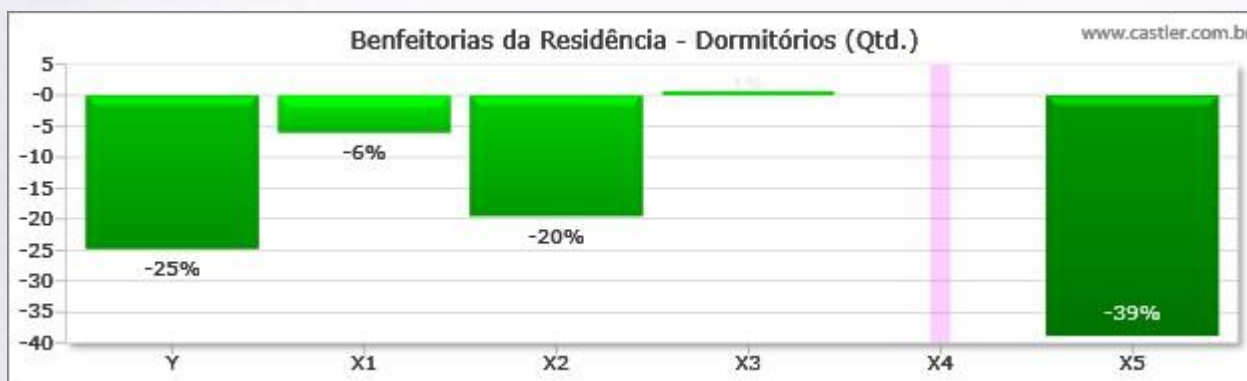
Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.
Data do Evento	X1	19,79%	9,146e-006	4,017	0,01% -
Renda IBGE 2010	X2	20,41%	0,018	0,401	68,97% +
Benfeitorias da Residência - Dormitórios (Qtd.)	X4	0,69%	1,878e-005	2,76	0,7% -
Área Privativa (calculada)#	X5	39,54%	0,005	5,574	0,01% +





Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Benfeitorias da Residência - Dormitórios (Qtd.)	X4	50,11%	1,3352	7,291	0,01%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.
Data do Evento	X1	-6,08%	-0,096	-2,663	0,92% -
Renda IBGE 2010	X2	-19,6%	-355,703	-0,538	59,17% +
Padrão de Acabamento Automático	X3	0,69%	4286,974	2,76	0,7% -
Área Privativa (calculada)#	X5	-38,92%	-64,224	-4,903	0,01% +



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área Privativa (calculada)#	X5	70,68%	1,9981	21,71	0,01%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.
Data do Evento	X1	-28,54%	-0,001	-5,259	0,01% +
Renda IBGE 2010	X2	32,54%	11	2,367	2,02% +
Padrão de Acabamento Automático	X3	39,54%	56,15	5,574	0,01% +
Benfeitorias da Residência - Dormitórios (Qtd.)	X4	-38,92%	-0,003	-4,903	0,01% +

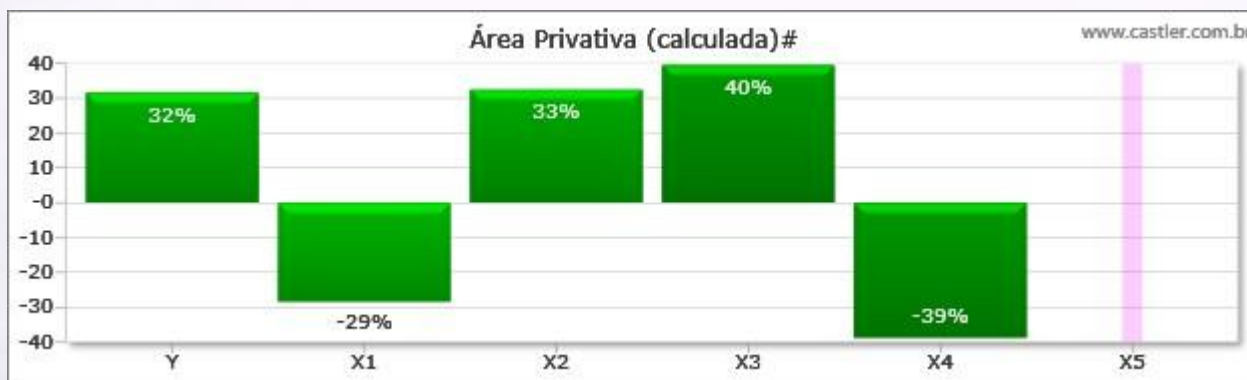
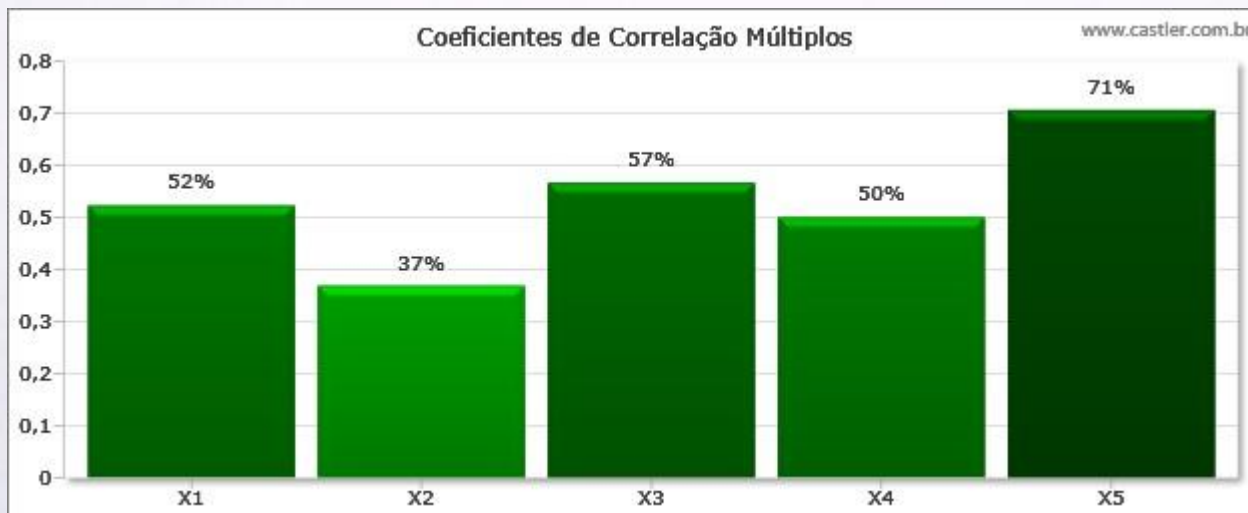


Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



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:

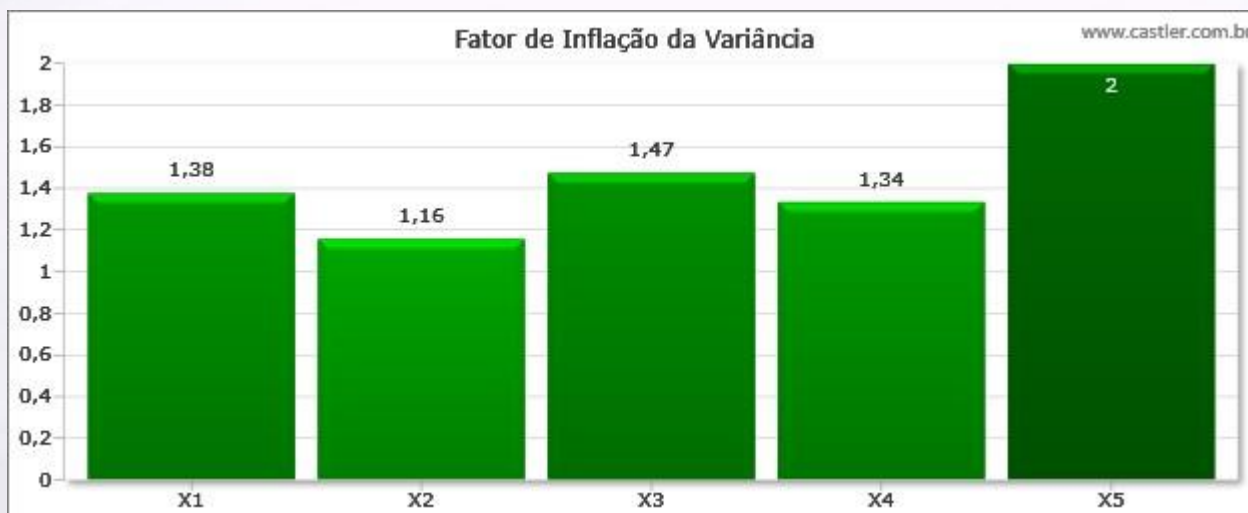




Tabela ANOVA

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:

Varição	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	5	2,727545086e+007	5,455090172e+006	78,49097	0,01%
Não Explicada	86	5,976964492e+006	69499,587114091		
Total	91	3,325241535e+007			

10. AVALIANDO

RUA LEDENICE BELINE DE OLIVEIRA, 71. CEP: 15910-000. BAIRRO: JARDIM JAQUELINE. MONTE ALTO/SP.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7644743 m	761842 m	22K
Geodésica Decimal	-21,280242°	-48,476428°	-
Geodésica Sexagesimal	21° 16' 48,87" S	48° 28' 35,14" O	-

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

Valor Unitário

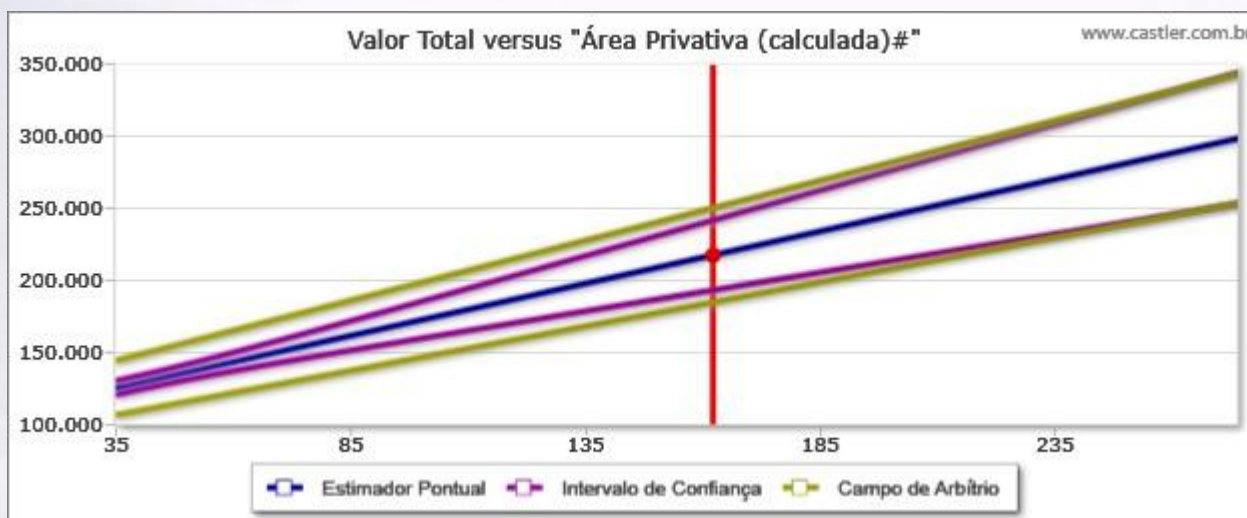
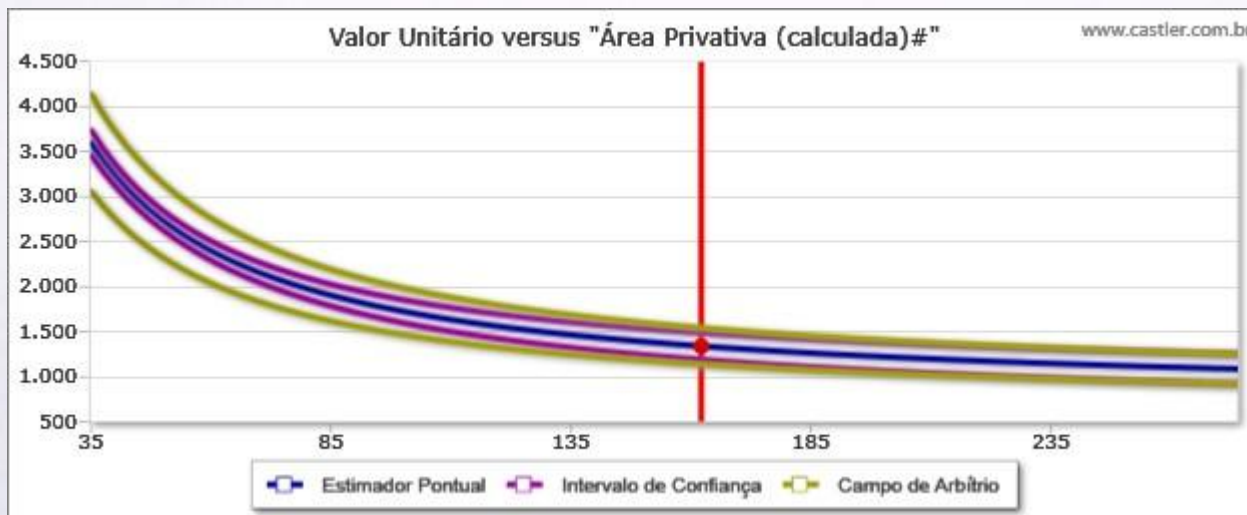
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 1.343,74 / m ² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 1.194,17 / m ² (-11,13%) à R\$ 1.493,30 / m ² (11,13%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$ 1.142,18 / m ² (-15%) à R\$ 1.545,30 / m ² (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 299,14 / m ² (22,26%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 1.343,74 / m ² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 1.194,17 / m ² (-11,13%) à R\$ 1.493,30 / m ² (11,13%)

Valor Total

Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 217.819,49 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 193.574,45 (-11,13%) à R\$ 242.064,54 (11,13%)
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ 185.146,57 (-15%) à R\$ 250.492,42 (15%)
Amplitude (Total)	R\$ 48.490,09 (22,26%)
Valor Definido (Total)	R\$ 217.819,49 (0%) → (R\$ 218.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$ 193.574,45 (-11,13%) à R\$ 242.064,54 (11,13%)



Gráficos de Pontos Extremos



ESPECIFICACAO DA AVALIACAO

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.



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 I

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 características 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(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características 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(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	3 (três)
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%	1 (um)
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)



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: **17 (dezessete) pontos.**

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

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III**

11. CONCLUSÃO

As avaliações levaram em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "Jaboticabal"(Microrregião IBGE pertencente à meso: Ribeirão Preto).O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Bebedouro, Cândido Rodrigues, Fernando Prestes, Guariba, Jaboticabal, Monte Alto, Monte Azul Paulista, Pirangi, Pitangueiras, Santa Ernestina, Taiacu, Taiúva, Taquaral, Taquaritinga, Terra Roxa, Viradouro e Vista Alegre do Alto.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelos seguintes Valores de Mercado:

RUA LEDENICE BELINE DE OLIVEIRA, 71. CEP: 15910-000. BAIRRO: JARDIM JAQUELINE. MONTE ALTO/SÃO PAULO.

R\$ 218.000,00 (DUZENTOS E DEZOITO MIL REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 194.000,00 à R\$ 240.000,00.

Nos termos da ABNT NBR 14.653, é tecnicamente admissível a adoção de valor inferior à média, dentro do limite de até 15% do campo de arbítrio, desde que haja justificativa fundamentada. No presente caso, tal adoção se justifica pela ausência da variável transação/oferta, circunstância que



recomenda maior prudência na interpretação dos dados amostrais, de forma a adequar o resultado à realidade mais provável do mercado efetivo.

Diante disso, adota-se, no presente trabalho, a aplicação de redutor de 10% em relação ao valor do "ESTIMADOR PONTUAL - VALOR MEDIANO(TOTAL), percentual este situado dentro do campo de arbítrio admitido, considerado tecnicamente compatível com as características da amostra, com a natureza dos elementos pesquisados e com a necessidade de se obter resultado mais aderente ao comportamento efetivo do mercado.

Portanto o valor de Venda do Imóvel é de R\$ 196.000,00 (Cento e noventa e seis mil reais)

11.1. Valor do aluguel mensal atual

A taxa de renda líquida anual para locação residencial está em torno de **6,00% ao ano**, sendo **0,50% ao mês**. Aplicando esta taxa de renda sobre o valor do capital do imóvel, obtém-se o aluguel mensal atual do imóvel de:

Valor aluguel = (R\$ 196.000,00 x 0,05) / 12 meses

Valor aluguel = R\$ 816,66/mês

Valor aluguel adotado = R\$ 820,00/mês

Portanto o valor de aluguel por mês é de R\$ 820,00(oitocentos e vinte reais).



12. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Elementos comparativos;
- Anexo III: Matrícula do imóvel;
- Anexo IV: Projeto.



ANEXO I – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Da do	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
1	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM JAQUELINE	Rua Rua Antonio Martins Leite, 91	22 K	761982	7645111	R\$ 3.823,53 / m ²	R\$ 195.000,00
2*	desabilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM CANÃ	Rua RUA CABO PM AFONSO MARIO DA SILVA, 180	22 K	762023	7645304	R\$ 5.505,51 / m ²	R\$ 550.000,00
3	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM CANAÃ	Rua Marcelino Valério Alves, 521	22 K	762085	7645388	R\$ 2.519,72 / m ²	R\$ 460.000,00
4*	desabilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM CANAÃ	Rua Rua Carlos R. Bovério, 401	22 K	761680	7645508	R\$ 3.857,14 / m ²	R\$ 270.000,00
5	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM CANAÃ	Rua CARLOS R. BOVERIO, 381	22 K	761693	7645507	R\$ 2.710,84 / m ²	R\$ 450.000,00
6*	desabilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM SANTA RITA	Rua Rua Antônio Penharbel,, 61	22 K	761287	7646030	R\$ 3.456,50 / m ²	R\$ 290.000,00
7	habilitado	LAMPRA EMPREENDIMENTOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM CANAÃ	Rua Rua Joaquim Aleixo, 180	22 K	762065	7645270	R\$ 2.212,39 / m ²	R\$ 250.000,00
8	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM CANAÃ	Rua Rua Miguel Biscola, 60	22 K	761602	7645390	R\$ 1.733,33 / m ²	R\$ 260.000,00
9	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM JAQUELINE	Rua Rua Alcides Braz, 110	22 K	762240	7645217	R\$ 3.395,70 / m ²	R\$ 200.000,00
10	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM ALVORADA	Rua Padre Nelson Antonino, 165	22 K	761212	7647552	R\$ 1.972,46 / m ²	R\$ 540.000,00
11*	desabilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM ALVORADA	Rua DR. HORÁCIO BARIONI, 414	22 K	761402	7647686	R\$ 1.153,28 / m ²	R\$ 158.000,00
12	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)2118-2700	Monte Alto ()	JARDIM ALVORADA	Rua Dr. Roberto da Rocha Leão, 191	22 K	761408	7647752	R\$ 3.345,95 / m ²	R\$ 210.000,00
13	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)2118-2700	Monte Alto ()	JARDIM ALVORADA	Rua Thomas Buchalla, 122	22 K	761598	7647888	R\$ 3.004,52 / m ²	R\$ 190.000,00
14	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)2018-2700	Monte Alto ()	JARDIM ALVORADA	Rua Horácio Barioni, 240	22 K	761246	7647495	R\$ 2.688,17 / m ²	R\$ 250.000,00



Da do	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
15	habilitado	IMOBILIÁRIA PRIMOS	(16)98 221-0166	Monte Alto	Vila Aero Clube	Rua Carlos Gomes, 0 (161)	22 K	759752	76455 14	R\$ 1.84 2,11 / m²	R\$ 210.000,00
16	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)21 18-2700	Monte Alto	Novo Jardim Santana	Rua Rua Angelo Alario Pires, 0 (33)	22 K	760990	76467 48	R\$ 1.62 8,54 / m²	R\$ 210.000,00
17	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)21 18-2700	Monte Alto	Jardim Primavera	Rua Rua Castro Alves, 0 (655)	22 K	758930	76458 40	R\$ 1.93 5,48 / m²	R\$ 300.000,00
18	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)21 18-2700	Monte Alto	Jardim Bandeirantes	Rua Antônio Gambarini, 0 (1670)	22 K	761545	76465 64	R\$ 2.04 1,02 / m²	R\$ 200.000,00
19	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)21 18-2700	Monte Alto	São Guilherme	Rua Waldemar Simões, 0 (142)	22 K	760861	76472 57	R\$ 2.24 9,95 / m²	R\$ 440.000,00
20	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)21 18-2700	Monte Alto	São Cristóvão	Rua Rua 12 de Outubro, 0 (191)	22 K	759660	76457 15	R\$ 2.18 8,62 / m²	R\$ 165.000,00
21	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)21 18-2700	Monte Alto	Jardim Primavera	Rua Rua das Magnólias, 0 (368)	22 K	759003	76457 54	R\$ 2.65 9,21 / m²	R\$ 385.000,00
22	habilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)20 16-2700	Monte Alto	Abilio Pinto de Oliveira	Rua Abilio Pinto de Oliveira, 0 (125)	22 K	760989	76460 92	R\$ 2.44 7,91 / m²	R\$ 450.000,00
23*	desabilitado	IMOBILIARIA PRIMOS	(16)98 195-0004	Monte Alto	JARDIM PRIMAVERA	Rua RUA DAS HORTENCIAS, 0 (220)	22 K	758927	76457 40	R\$ 2.36 2,20 / m²	R\$ 150.000,00
24	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)99 717-3106	Monte Alto	Jardim Acapulco	Rua Michel Bahdur, 200	22 K	757933	76474 45	R\$ 3.50 0,00 / m²	R\$ 280.000,00
25*	desabilitado	LAMPA EMPREENDIMENTOS	(16)99 717-3106	Monte Alto	JARDIM NOVO PARAÍSO	Rua Rua José Rossi, 80	22 K	758313	76460 90	R\$ 4.58 7,63 / m²	R\$ 890.000,00
26	habilitado	Realize Monte Alto	(16)32 42-1704	Monte Alto	Jardim Eldorado	Rua João Camassuti, 91	22 K	758338	76489 67	R\$ 2.85 7,14 / m²	R\$ 400.000,00
27	habilitado	Realize Monte Alto	(16)32 42-1704	Monte Alto	Jardim Folador	Rua Vicente Bonsegno, 91	22 K	760729	76459 07	R\$ 2.60 8,70 / m²	R\$ 240.000,00
28	habilitado	Realize Monte Alto	(16)32 42-1704	Monte Alto	Vila Gadine	Rua Marechal Floriano Peixoto, 179	22 K	760746	76473 16	R\$ 1.90 4,76 / m²	R\$ 200.000,00
29*	desabilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliário	(16)32 44-4392	Monte Alto	Residencial Barbizan	Rua Dr. Antônio Garcia dos Santos, 121	22 K	758114	76454 73	R\$ 5.99 8,87 / m²	R\$ 690.000,00



Da do	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fu so	Longit ude	Latit ude	Preço Unitário	Preço de Venda
30*	desabilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Centro	Rua Adelino Buzinaro, 56	22 K	759722	76463 34	R\$ 3.58 9,66 / m ²	R\$ 450.000 ,00
31	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Parque Cosmo	Rua Sabino de Camargo, 940	22 K	760299	76462 56	R\$ 2.68 8,17 / m ²	R\$ 500.000 ,00
32	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	São Francisco	Rua São Marcos, 390	22 K	760509	76464 08	R\$ 3.07 6,36 / m ²	R\$ 419.000 ,00
33	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliário	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Centro	Rua Rui Barboza, 1157	22 K	759757	76460 77	R\$ 2.80 3,74 / m ²	R\$ 300.000 ,00
34	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Tangará	Rua Sophia Pimentel Lima, 10	22 K	760756	76462 88	R\$ 2.36 0,82 / m ²	R\$ 229.000 ,00
35	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim das Oliveiras	Rua Masatsuki Hori, 80	22 K	757650	76485 71	R\$ 3.13 2,53 / m ²	R\$ 260.000 ,00
36	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Santana	Rua Piauí, 150	22 K	761158	76469 62	R\$ 1.79 7,48 / m ²	R\$ 180.000 ,00
37*	desabilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Laranjeiras	Rua Kyuitti Kamimura Martin, 91	22 K	761788	76459 98	R\$ 1.66 0,58 / m ²	R\$ 250.000 ,00
38	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Califórnia	Rua das Acácias, 370	22 K	758964	76460 13	R\$ 2.63 3,23 / m ²	R\$ 420.000 ,00
39	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Canaã	Rua Carlos R. Bovério, 381	22 K	761695	76455 07	R\$ 2.71 0,84 / m ²	R\$ 450.000 ,00
40	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Jaqueline	Rua Antonio Martins Leite, 91	22 K	761983	76451 09	R\$ 3.25 0,00 / m ²	R\$ 195.000 ,00
41	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Vera Cruz	Rua Vereador Nelson Ross, 231	22 K	758397	76480 53	R\$ 2.61 8,10 / m ²	R\$ 230.000 ,00
42*	desabilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Tangará	Rua São Francisco, 40	22 K	760853	76464 27	R\$ 1.23 1,35 / m ²	R\$ 260.000 ,00
43	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Santana	Rua Joaquim Ignácio Marcelino, 70	22 K	761150	76464 20	R\$ 2.84 0,91 / m ²	R\$ 250.000 ,00
44	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliário	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	São Francisco	Rua Sabino de Camargo, 717	22 K	760272	76464 93	R\$ 2.51 7,99 / m ²	R\$ 350.000 ,00
45	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Colinas do Campestr e	Rua Manoel Pereira, 190	22 K	759340	76446 64	R\$ 3.06 2,50 / m ²	R\$ 490.000 ,00



Da do	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
46	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Alvorada	Rua Roberto da Rocha Leão, 45	22 K	761280	76476 44	R\$ 2.06 6,12 / m²	R\$ 250.000,00
47	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Carlifórnia	Rua das Hortências, 226	22 K	759128	76459 08	R\$ 1.92 6,83 / m²	R\$ 395.000,00
48	habilitado	Lobo & Deliane Corretores	(16)99 991-2223	Monte Alto ()	Jardim Tangará	Rua Sophia Pimentel de Lima, 165	22 K	760852	76461 72	R\$ 1.68 6,85 / m²	R\$ 156.000,00
49*	desabilitado	Lobo & Deliane Corretores	(16)99 991-2223	Monte Alto ()	Bela Vista	Rua Romulo Belochi, 280	22 K	759043	76477 53	R\$ 3.80 0,00 / m²	R\$ 760.000,00
50	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Tangará	Rua Roberto Lauer, 59	22 K	761131	76460 98	R\$ 1.86 2,50 / m²	R\$ 298.000,00
51	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Canaã	Rua Marcelino Valerio Alves, 481	22 K	762060	76454 16	R\$ 1.74 2,62 / m²	R\$ 200.000,00
52	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliário	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Acapulco	Rua Michel Badhur, 71	22 K	758065	76474 52	R\$ 3.13 5,14 / m²	R\$ 580.000,00
53	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Califórnia	Rua das Primaveras, 130	22 K	759269	76456 79	R\$ 2.08 6,96 / m²	R\$ 240.000,00
54	habilitado	Lobo & Deliane Corretores	(16)99 991-2223	Monte Alto ()	Jardim Vera Cruz	Rua Francisco Buck Ferreira, 190	22 K	758480	76484 74	R\$ 2.87 5,00 / m²	R\$ 172.500,00
55	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Santa rita	Rua Antônio Gianello, 140	22 K	761328	76461 47	R\$ 2.66 6,67 / m²	R\$ 320.000,00
56	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Real Paraíso	Rua Antônio Coghi, 420	22 K	757921	76454 10	R\$ 2.43 3,86 / m²	R\$ 460.000,00
57	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Eldorado	Rua Luiz Pires, 231	22 K	758316	76488 67	R\$ 3.50 4,50 / m²	R\$ 389.000,00
58*	desabilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Paraíso	Rua Jeremias de Paulo Eduardo, 2681	22 K	758789	76464 47	R\$ 1.68 8,96 / m²	R\$ 495.000,00
59*	desabilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	São Cristovão	Rua Doze de Outubro, 249	22 K	759601	76457 03	R\$ 3.35 0,00 / m²	R\$ 335.000,00
60*	desabilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Parque dos Ipês	Rua José Renato Sartorreto Seconi, 12	22 K	759561	76478 02	R\$ 4.36 3,83 / m²	R\$ 320.000,00
61*	desabilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Santana	Rua Itália, 352	22 K	761158	76466 51	R\$ 1.03 2,93 / m²	R\$ 190.000,00



Da do	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
62*	desabilitado	Lobo & Deliane Corretores	(16)99 991-2223	Monte Alto ()	Parque das Flores	Rua Geraldo Aleixo, 41	22 K	762104	76446 17	R\$ 4.10 9,89 / m ²	R\$ 190.000 ,00
63	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Tangará	Rua Joaquim Ignacio Marcelino, 111	22 K	761167	76463 48	R\$ 2.50 0,00 / m ²	R\$ 270.000 ,00
64*	desabilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	São Francisco	Rua Braz Florenzano, 700	22 K	760474	76464 04	R\$ 2.12 5,24 / m ²	R\$ 280.000 ,00
65	habilitado	IMOBILIARIA PRIMOS	(16)32 42-2040	Monte Alto ()	BOM RETIRO	Rua ANTONIO DEVAZZI O, 341 (341)	22 K	761200	76458 57	R\$ 3.00 0,00 / m ²	R\$ 150.000 ,00
66	habilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliários	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Centro	Rua Porfirio Pimentel, 504	22 K	760254	76470 11	R\$ 2.03 2,43 / m ²	R\$ 435.000 ,00
67*	desabilitado	Lampa Empreendimentos Imobiliário	(16)32 44-4392	Monte Alto ()	Jardim Paulista	Rua 19 de Novembro, 10	22 K	759935	76456 46	R\$ 2.20 0,00 / m ²	R\$ 330.000 ,00
68	habilitado	Aline de Cássia Perini Piccolo	(16)98 108-9335	Monte Alto ()	Jardim Vera Cruz	Rua IOSHIO HAMMA, 456 (456)	22 K	758034	76483 38	R\$ 2.10 7,68 / m ²	R\$ 110.000 ,00
69*	desabilitado	Imobiliária Primos	(16)32 42-4092	Monte Alto ()	Jardim Acapulco	Rua Jeronymo Antonio de Oliveira, 21 (21)	22 K	757728	76472 99	R\$ 1.99 7,60 / m ²	R\$ 250.000 ,00
70	habilitado	IMOBILIÁRIA PRIMOS	(16)32 42-4092	Monte Alto ()	Jardim Acapulco	Rua Jeronymo Antonio de Oliveira, 21 (21)	22 K	757728	76472 99	R\$ 1.99 7,60 / m ²	R\$ 250.000 ,00
71	habilitado	Imobiliaria Primo	(16)32 42-3507	Monte Alto ()	Jardim Tangará	Rua Abilio P. de Oliveira, 135	22 K	760981	76460 92	R\$ 3.00 0,00 / m ²	R\$ 105.000 ,00
72	habilitado	Imobiliaria Primo	(16)32 72-3507	Monte Alto ()	Jardim das Oliveiras	Rua Ver. Aparecido Luiz Pavanelli, 130	22 K	762298	76463 98	R\$ 3.11 4,29 / m ²	R\$ 109.000 ,00
73*	desabilitado	Thiago Ferreira	(16)99 404-4183	Monte Alto ()	Centro	Rua Florindo Cestari, 1245	22 K	759415	76464 68	R\$ 2.22 2,22 / m ²	R\$ 1.000.000 ,00
74*	desabilitado	Viola	(16)98 194-4477	Monte Alto ()	Jardim Real Paraíso	Rua Rodolfo Mori, 81	22 K	757668	76456 25	R\$ 2.51 4,79 / m ²	R\$ 850.000 ,00
75	habilitado	Lobo	(16)99 975-1730	Monte Alto ()	Jardim Santana	Rua Portugal, 422	22 K	761241	76467 32	R\$ 1.55 2,70 / m ²	R\$ 250.000 ,00
76*	desabilitado	Ricardo	(16)99 975-1104	Monte Alto ()	Jardim Bela Vista	Rua Walter Basilio, 265	22 K	758342	76478 55	R\$ 1.39 4,01 / m ²	R\$ 162.800 ,00



Da do	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
77	habilitado	Cidinha	(16)99 785-4093	Monte Alto ()	Jardim Bela Vista	Rua Rua João Esteves de Lima, 250	22 K	758975	76476 97	R\$ 1.850,00 / m ²	R\$ 370.000,00
78*	desabilitado	Cidinha	(16)99 785-4093	Monte Alto ()	Jardim Santana	Rua John Kennedy, 40	22 K	760881	76465 49	R\$ 1.117,32 / m ²	R\$ 200.000,00
79	habilitado	Imobiliária Primos	(16)99 215-1303	Monte Alto ()	Centro	Rua José Luiz Franco da Rocha, 767	22 K	760084	76464 43	R\$ 1.871,66 / m ²	R\$ 350.000,00
80*	desabilitado	Imobiliária Primos	(16)99 215-1303	Monte Alto ()	Jardim Novo Bela Vista	Rua Rua Walter Basílio, 160	22 K	758332	76476 94	R\$ 800,00 / m ²	R\$ 80.000,00
81*	desabilitado	Cidinha	(16)99 785-4093	Monte Alto ()	Bela Vista do Mirante	Rua Rua José Branco, 710	22 K	762644	76460 67	R\$ 1.041,67 / m ²	R\$ 125.000,00
82*	desabilitado	Imobiliária Primos	(16)99 215-1303	Monte Alto ()	Jardim Vera Cruz	Rua Rua João Batista Vrech, 110	22 K	760704	76470 81	R\$ 892,86 / m ²	R\$ 150.000,00
83	habilitado	Imobiliária Primos	(16)99 215-1303	Monte Alto ()	Centro	Rua Rua Nhonho do Livramento, 497	22 K	760861	76469 34	R\$ 2.444,44 / m ²	R\$ 220.000,00
84	habilitado	Lobo	(16)99 975-1730	Monte Alto ()	Vila Aero Clube	Rua Coronel Medeiros, 1195	22 K	759524	76455 96	R\$ 1.875,00 / m ²	R\$ 195.000,00
85	habilitado	Cidinha	(16)99 785-4093	Monte Alto ()	Jardim Tangará	Rua Rua Waldemar P. Eduardo, 132	22 K	760946	76460 98	R\$ 1.574,98 / m ²	R\$ 140.000,00
86*	desabilitado	Ricardo	(16)99 685-4832	Monte Alto ()	Jardim Acapulco,	Rua Loecio Paggioli, 61	22 K	757947	76475 93	R\$ 2.020,20 / m ²	R\$ 200.000,00
87	habilitado	Lobo	(16)99 975-1730	Monte Alto ()	Jardim Acapulco	Rua Diogo Simão Filho, 41	22 K	758038	76476 58	R\$ 1.875,00 / m ²	R\$ 150.000,00
88	habilitado	Cidinha	(16)99 785-4093	Monte Alto ()	Bela Vista do Mirante	Rua Rua José Basílio, 111	22 K	762257	76462 96	R\$ 1.879,70 / m ²	R\$ 100.000,00
89	habilitado	Imobiliária Primos	(16)99 215-1303	Monte Alto ()	Vila Aero Clube	Rua 19 de Novembro, 189	22 K	758948	76478 41	R\$ 1.694,24 / m ²	R\$ 170.000,00
90*	desabilitado	Cidinha	(16)99 785-4093	Monte Alto ()	Jardim Vera Cruz	Rua Rua Ioshio Hamma, 570	22 K	757956	76482 64	R\$ 1.265,31 / m ²	R\$ 62.000,00
91	habilitado	Imobiliária Primos	(16)99 215-1303	Monte Alto ()	Jardim Real Paraíso	Rua Allan Kardec, 441	22 K	757750	76453 67	R\$ 2.000,00 / m ²	R\$ 280.000,00
92*	desabilitado	Imobiliária Primo	(16)99 215-1303	Monte Alto ()	Jardim Novo Bela Vista	Rua Lourenço Maracini, 71	22 K	758948	76478 41	R\$ 2.685,30 / m ²	R\$ 170.000,00



Da do	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
93	habilitado	Sergio	(16)32 42-4092	Monte Alto	Jardim Amelia	Rua Samuel Fusco, 41	22 K	759036	76479 90	R\$ 2.22 6,94 / m ²	R\$ 105.000,00
94	habilitado	Imobiliaria Primo	(16)99 215-1303	Monte Alto	Jardim Vera Cruz	Rua Rua Naim Elias Haddad, 21	22 K	758349	76480 43	R\$ 1.72 1,52 / m ²	R\$ 170.000,00
95	habilitado	Imobiliaria Primos	(16)99 215-1303	Monte Alto	Centro	Rua José Luiz Franco da Rocha, 805	22 K	759966	76469 87	R\$ 2.08 3,33 / m ²	R\$ 250.000,00
96*	desabilitado	Viola	(16)98 195-4477	Monte Alto	Jardim Laranjeiras	Rua João Pires, 171	22 K	761894	76458 05	R\$ 1.27 2,73 / m ²	R\$ 280.000,00
97	habilitado	Cidinha	(16)99 785-4093	Monte Alto	Jardim Bela Vista	Rua Chico Mendes Seringueiro, 421	22 K	758931	76471 93	R\$ 1.75 0,00 / m ²	R\$ 350.000,00
98	habilitado	Cidinha	(16)99 785-4093	Monte Alto	Bela Vista do Mirante	Rua Rua José Basílio, 126	22 K	762203	76463 68	R\$ 1.60 0,00 / m ²	R\$ 160.000,00
99	habilitado	Robson Chimineli	(16)99 768-1040	Monte Alto	Jardim Bela Vista	Avenida Jorge Bahdur, 110	22 K	759144	76474 37	R\$ 2.36 3,64 / m ²	R\$ 520.000,00
100	habilitado	Lobo	(16)99 975-1730	Monte Alto	Jardim Santana	Rua Brasil, 176	22 K	760980	76466 88	R\$ 1.51 3,51 / m ²	R\$ 280.000,00
101	habilitado	Imobiliaria Primo	(16)99 215-1303	Monte Alto	Jardim Bandeirantes	Rua Otavio Piovesan, 150	22 K	761869	76465 15	R\$ 1.50 0,00 / m ²	R\$ 150.000,00
102	habilitado	Paulo	(16)99 215-1303	Monte Alto	Jardim Canaã	Rua Manoel de Carvalho Filho, 280	22 K	761805	76454 72	R\$ 1.81 0,56 / m ²	R\$ 177.000,00
103	habilitado	Imobiliaria Primos	(16)32 42-4092	Monte Alto	Jardim Paulista I	Rua Noel Rosa, 29	22 K	759875	76454 80	R\$ 1.11 1,11 / m ²	R\$ 220.000,00
104	habilitado	Cidinha	(16)99 785-4093	Monte Alto	Jardim Califórnia	Rua Das Margaridas, 486	22 K	758875	76457 91	R\$ 1.66 6,67 / m ²	R\$ 250.000,00
105	habilitado	Robson Chiminelli	(16)99 768-1040	Monte Alto	Jardim Paraíso	Rua da Fraternidade, 70	22 K	758475	76464 25	R\$ 1.66 6,67 / m ²	R\$ 300.000,00
106	habilitado	Imobiliaria Primos	(16)99 215-1303	Monte Alto	Jardim Vera Cruz	Rua Benedito Tercini, 150	22 K	758336	76482 70	R\$ 1.48 8,89 / m ²	R\$ 67.000,00
107*	desabilitado	Imobiliaria Primos	(16)32 42-4092	Monte Alto	Jardim Califórnia	Rua dos Lírios, 926	22 K	759079	76456 83	R\$ 863,64 / m ²	R\$ 190.000,00
108	habilitado	Andre	(16)92 805-8824	Monte Alto	Jardim Paulista	Rua Goais, 31	22 K	759943	76453 44	R\$ 2.08 3,33 / m ²	R\$ 105.000,00
109	habilitado	Elida	(16)99 215-1303	Monte Alto	Jardim Canaã	Rua Mario Vital dos Santos, 140	22 K	761534	76454 82	R\$ 2.22 2,22 / m ²	R\$ 120.000,00



Da do	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fu so	Longit ude	Latit ude	Preço Unitário	Preço de Venda
110*	desabilitado	Cidinha	(16)99 785-4093	Monte Alto ()	Bela Vista do Mirante	Rua José Branco, 401	22 K	762198	76463 67	R\$ 1.04 0,46 / m ²	R\$ 180.000 ,00
111	habilitado	Imobiliaria Primos	(16)99 215-1303	Monte Alto ()	Centro	Rua Luiz Cestari, 1130	22 K	759514	76460 28	R\$ 1.42 1,05 / m ²	R\$ 270.000 ,00
112	habilitado	Lobo	(16)99 975-1730	Monte Alto ()	Vila São Francisco	Rua São Marcos, 411	22 K	760481	76463 70	R\$ 1.50 0,00 / m ²	R\$ 150.000 ,00
113*	desabilitado	Imobiliaria Primo	(16)99 215-1303	Monte Alto ()	Jardim Alvorada	Rua D Roberto Rocha Leão, 194	22 K	761409	76477 33	R\$ 1.14 2,86 / m ²	R\$ 160.000 ,00
114*	desabilitado	Imobiliaria Primos	(16)99 215-1303	Monte Alto ()	Jardim Vera Cruz	Rua Benedito Tercini, 60	22 K	758361	76482 85	R\$ 555, 56 / m ²	R\$ 150.000 ,00
115	habilitado	José	(16)32 42-6995	Monte Alto ()	Jardim Imperial	Rua Oreste Lanfredi, 171	22 K	757845	76483 40	R\$ 2.06 3,79 / m ²	R\$ 110.000 ,00
116	habilitado	Lobo	(16)99 975-1730	Monte Alto ()	Jardim Laranjeiras	Rua Antonio Branco, 131	22 K	761864	76457 68	R\$ 3.00 0,00 / m ²	R\$ 180.000 ,00
117	habilitado	Imobiliaria Ana Silvia	(16)32 42-1302	Monte Alto ()	Jd. Laranjeiras.	Rua Rua Thomas Yamada, 21	22 K	761810	76462 31	R\$ 2.50 0,00 / m ²	R\$ 150.000 ,00
118*	desabilitado	Imobiliaria Ana Silvia	(16)32 42-1302	Monte Alto ()	Vila Aero Clube	Rua Quinze de Novembro, 225	22 K	759649	76456 37	R\$ 2.77 7,78 / m ²	R\$ 250.000 ,00
119*	desabilitado	Imobiliaria Ana Silvia	(16)32 42-1302	Monte Alto ()	Jardim Real Paraíso	Rua Yolanda Pholio Branco, 420	22 K	757851	76453 05	R\$ 3.08 2,19 / m ²	R\$ 450.000 ,00
120	habilitado	Imobiliaria Ana Silvia	(16)32 42-1302	Monte Alto ()	Vale dos Sonhos	Rua João Riemma, 295	22 K	762373	76458 00	R\$ 1.50 0,00 / m ²	R\$ 150.000 ,00
121*	desabilitado	Robson Chimineli	(16)99 768-1040	Monte Alto ()	Jardim Laranjeiras	Rua Morinazo Takimoto, 161	22 K	761844	76459 88	R\$ 928, 57 / m ²	R\$ 130.000 ,00
122	habilitado	Robson Chiminelli	(16)99 768-1040	Monte Alto ()	Vila Municipal	Rua Santos Dumont, 159	22 K	759735	76472 40	R\$ 1.46 5,56 / m ²	R\$ 300.000 ,00
123	habilitado	Imobiliaria Anna Silva	(16)32 42-1302	Monte Alto ()	Vila Gadine	Rua Marechal Rondon, 178	22 K	760525	76474 78	R\$ 2.83 3,33 / m ²	R\$ 170.000 ,00
124*	desabilitado	Imobiliaria Ana Silva	(16)32 42-1302	Monte Alto ()	Real Paraíso	Rua Antonio Colla, 380	22 K	757860	76456 20	R\$ 2.00 0,00 / m ²	R\$ 280.000 ,00
125	habilitado	Carlos	(16)94 823-9423	Monte Alto ()	Jardim Vera Cruz	Rua Rosina Daneluzzi, 50	22 K	758267	76482 73	R\$ 2.08 3,33 / m ²	R\$ 90.000,0 0
126*	desabilitado	Ricardo	(16)32 42-4092	Monte Alto ()	Parque Cosmo	Rua Amelia Mazzeiro Freschi, 10	22 K	765519	76252 32	R\$ 1,92 3,08 / m ²	R\$ 100.000 ,00



Da do	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
127	habilitado	Vagner	(16)99 483-2381	Monte Alto	Jardim das Oliveiras	Rua Angelo Magri, 41	22 K	757095	76482 29	R\$ 2.007,24 / m ²	R\$ 113.489,35
128	habilitado	Andre	(16)32 42-1331	Monte Alto	Jardim Paulista	Rua Pará, 298	22 K	760195	76451 85	R\$ 2.001,91 / m ²	R\$ 105.000,00
129	habilitado	Igor	(16)94 827-4821	Monte Alto	Jardim das Oliveiras	Avenida Engenheiro Wilian Cestari, 1660	22 K	757176	76478 05	R\$ 2.419,18 / m ²	R\$ 110.000,00
130	habilitado	Maria	(16)99 179-0381	Monte Alto	Vila Aero Clube	Rua 15 de Novembro, 229	22 K	759642	76456 44	R\$ 1.427,26 / m ²	R\$ 140.000,00
131	habilitado	Vinicius	(16)32 42-4092	Monte Alto	Jardim das Oliveiras	Rua Vereador Aparecido Luiz Pavanelli, 171	22 K	757735	76485 48	R\$ 2.222,22 / m ²	R\$ 110.000,00

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

DADO 1



21° 16' 36,84" S 48° 28' 30,49" O
Rua Rua Antonio Martins Leite, 91

DADO 3



21° 16' 27,78" S 48° 28' 27,07" O
Rua Marcelino Valério Alves, 521

DADO 5



21° 16' 24,12" S 48° 28' 40,73" O
Rua CARLOS R. BOVERIO, 381

DADO 7



21° 16' 31,63" S 48° 28' 27,70" O
Rua Rua Joaquim Aleixo, 180

DADO 8



21° 16' 27,97" S 48° 28' 43,82" O
Rua Rua Miguel Biscola, 60

DADO 9



21° 16' 33,26" S 48° 28' 21,60" O
Rua Rua Alcides Braz, 110



DADO 10



21° 15' 17,92" S 48° 28' 58,53" O
Rua Padre Nelson Antonino, 165

DADO 13



21° 15' 06,80" S 48° 28' 45,34" O
Rua Thomas Buchalla, 122

DADO 15



21° 16' 24,90" S 48° 29' 48,03" O
Rua Carlos Gomes, 0 (161)

DADO 12



21° 15' 11,32" S 48° 28' 51,85" O
Rua Dr. Roberto da Rocha Leão, 191

DADO 14



21° 15' 19,75" S 48° 28' 57,32" O
Rua Horácio Barioni, 240

DADO 16



21° 15' 44,16" S 48° 29' 05,79" O
Rua Rua Angelo Alario Pires, 0 (33)



DADO 17



21° 16' 14,73" S 48° 30' 16,70" O
Rua Rua Castro Alves, 0 (655)

DADO 18



21° 15' 49,85" S 48° 28' 46,44" O
Rua Antônio Gambarini, 0 (1670)

DADO 19



21° 15' 27,68" S 48° 29' 10,54" O
Rua Waldemar Simões, 0 (142)

DADO 20



21° 16' 18,41" S 48° 29' 51,33" O
Rua Rua 12 de Outubro, 0 (191)

DADO 21



21° 16' 17,48" S 48° 30' 14,12" O
Rua Rua das Magnólias, 0 (368)

DADO 22



21° 16' 05,48" S 48° 29' 05,46" O
Rua Abilio Pinto de Oliveira, 0 (125)



DADO 24



21° 15' 23,08" S 48° 30' 52,14" O
Rua Michel Bahdur, 200

DADO 26



21° 14' 33,41" S 48° 30' 38,94" O
Rua João Camassuti, 91

DADO 27



21° 16' 11,62" S 48° 29' 14,37" O
Rua Vicente Bonsegno, 91

DADO 28



21° 15' 25,83" S 48° 29' 14,56" O
Rua Marechal Floriano Peixoto, 179

DADO 31



21° 16' 00,50" S 48° 29' 29,47" O
Rua Sabino de Camargo, 940

DADO 32



21° 15' 55,46" S 48° 29' 22,27" O
Rua São Marcos, 390



DADO 33



21° 16' 06,60" S 48° 29' 48,16" O
Rua Rui Barboza, 1157

DADO 34



21° 15' 59,23" S 48° 29' 13,64" O
Rua Sophia Pimentel Lima, 10

DADO 35



21° 14' 46,63" S 48° 31' 02,57" O
Rua Masatsuki Hori, 80

DADO 36



21° 15' 37,12" S 48° 29' 00,08" O
Rua Piauí, 150

DADO 38



21° 16' 09,09" S 48° 30' 15,62" O
Rua das Acácias, 370

DADO 39



21° 16' 24,12" S 48° 28' 40,66" O
Rua Carlos R. Bovério, 381



DADO 40



21° 16' 36,90" S 48° 28' 30,45" O
Rua Antonio Martins Leite, 91

DADO 43



21° 15' 54,73" S 48° 29' 00,06" O
Rua Joaquim Ignácio Marcelino, 70

DADO 45



21° 16' 52,73" S 48° 30' 01,84" O
Rua Manoel Pereira, 190

DADO 41



21° 15' 03,09" S 48° 30' 36,39" O
Rua Vereador Nelson Ross, 231

DADO 44



21° 15' 52,82" S 48° 29' 30,54" O
Rua Sabino de Camargo, 717

DADO 46



21° 15' 14,89" S 48° 28' 56,23" O
Rua Roberto da Rocha Leão, 45

DADO 47



21° 16' 12,42" S 48° 30' 09,88" O
Rua das Hortências, 226

DADO 50



21° 16' 05,21" S 48° 29' 00,54" O
Rua Roberto Lauer, 59

DADO 52



21° 15' 22,79" S 48° 30' 47,57" O
Rua Michel Badhur, 71

DADO 48



21° 16' 02,95" S 48° 29' 10,25" O
Rua Sophia Pimentel de Lima, 165

DADO 51



21° 16' 26,89" S 48° 28' 27,95" O
Rua Marcelino Valerio Alves, 481

DADO 53



21° 16' 19,78" S 48° 30' 04,86" O
Rua das Primaveras, 130



DADO 54



21° 14' 49,36" S 48° 30' 33,74" O
Rua Francisco Buck Ferreira, 190

DADO 56



21° 16' 29,22" S 48° 30' 51,45" O
Rua Antônio Coghi, 420

DADO 63



21° 15' 57,07" S 48° 28' 59,43" O
Rua Joaquim Ignacio Marcelino, 111

DADO 55



21° 16' 03,51" S 48° 28' 53,74" O
Rua Antônio Gianello, 140

DADO 57



21° 14' 36,68" S 48° 30' 39,64" O
Rua Luiz Pires, 231

DADO 65



21° 16' 13,00" S 48° 28' 58,01" O
Rua ANTONIO DEVAZZIO, 341 (341)

DADO 66



21° 15' 35,99" S 48° 29' 31,45" O

Rua Porfirio Pimentel, 504

DADO 70



21° 15' 27,93" S 48° 30' 59,17" O

Rua Jeronymo Antonio de Oliveira, 21 (21)

DADO 72



21° 15' 54,85" S 48° 28' 20,25" O

Rua Ver. Aparecido Luiz Pavanelli, 130

DADO 68



21° 14' 54,01" S 48° 30' 49,13" O

Rua IOSHIO HAMMA, 456 (456)

DADO 71



21° 16' 05,48" S 48° 29' 05,74" O

Rua Abilio P. de Oliveira, 135

DADO 75



21° 15' 44,55" S 48° 28' 57,08" O

Rua Portugal, 422

DADO 77



21° 15' 14,36" S 48° 30' 16,16" O
Rua Rua João Esteves de Lima, 250

DADO 83



21° 15' 38,18" S 48° 29' 10,36" O
Rua Rua Nhonho do Livramento, 497

DADO 85



21° 16' 05,30" S 48° 29' 06,95" O
Rua Rua Waldemar P. Eduardo, 132

DADO 79



21° 15' 54,54" S 48° 29' 37,03" O
Rua José Luiz Franco da Rocha, 767

DADO 84



21° 16' 22,35" S 48° 29' 55,97" O
Rua Coronel Medeiros, 1195

DADO 87



21° 15' 16,11" S 48° 30' 48,62" O
Rua Diogo Simão Filho, 41



DADO 88



21° 15' 58,19" S 48° 28' 21,61" O
Rua Rua José Basílio, 111

DADO 91



21° 16' 30,70" S 48° 30' 57,35" O
Rua Allan Kardec, 441

DADO 94



21° 15' 03,44" S 48° 30' 38,05" O
Rua Rua Naim Elias Haddad, 21

DADO 89



21° 15' 09,69" S 48° 30' 17,17" O
Rua 19 de Novembro, 189

DADO 93



21° 15' 04,81" S 48° 30' 14,21" O
Rua Samuel Fusco, 41

DADO 95



21° 15' 36,92" S 48° 29' 41,42" O
Rua José Luiz Franco da Rocha, 805

DADO 97



21° 15' 30,76" S 48° 30' 17,41" O
Rua Chico Mendes Seringueiro, 421

DADO 99



21° 15' 22,72" S 48° 30' 10,16" O
Avenida Jorge Bahdur, 110

DADO 101



21° 15' 51,27" S 48° 28' 35,19" O
Rua Otavio Piovesan, 150

DADO 98



21° 15' 55,88" S 48° 28' 23,53" O
Rua Rua José Basílio, 126

DADO 100



21° 15' 46,11" S 48° 29' 06,10" O
Rua Brasil, 176

DADO 102



21° 16' 25,20" S 48° 28' 36,83" O
Rua Manoel de Carvalho Filho, 280



DADO 103



21° 16' 25,94" S 48° 29' 43,74" O
Rua Noel Rosa, 29

DADO 104



21° 16' 16,35" S 48° 30' 18,58" O
Rua Das Margaridas, 486

DADO 105



21° 15' 55,95" S 48° 30' 32,80" O
Rua da Fraternidade, 70

DADO 106



21° 14' 56,07" S 48° 30' 38,62" O
Rua Benedito Tercini, 150

DADO 108



21° 16' 30,32" S 48° 29' 41,31" O
Rua Goais, 31

DADO 109



21° 16' 25,02" S 48° 28' 46,23" O
Rua Mario Vital dos Santos, 140



DADO 111



21° 16' 08,32" S 48° 29' 56,56" O
Rua Luiz Cestari, 1130

DADO 115



21° 14' 54,04" S 48° 30' 55,68" O
Rua Oreste Lanfredi, 171

DADO 117



21° 16' 00,53" S 48° 28' 37,07" O
Rua Rua Thomas Yamada, 21

DADO 112



21° 15' 56,71" S 48° 29' 23,22" O
Rua São Marcos, 411

DADO 116



21° 16' 15,55" S 48° 28' 34,94" O
Rua Antonio Branco, 131

DADO 120



21° 16' 14,25" S 48° 28' 17,32" O
Rua João Riemma, 295

DADO 122



21° 15' 28,82" S 48° 29' 49,56" O
Rua Santos Dumont, 159

DADO 123



21° 15' 20,68" S 48° 29' 22,31" O
Rua Marechal Rondon, 178

DADO 125



21° 14' 56,00" S 48° 30' 41,02" O
Rua Rosina Daneluzzi, 59

DADO 127



21° 14' 58,03" S 48° 31' 21,62" O
Rua Angelo Magri, 41

DADO 128



21° 16' 35,36" S 48° 29' 32,49" O
Rua Pará, 298

DADO 129



21° 15' 11,77" S 48° 31' 18,58" O
Avenida Engenheiro Wilian Cestari, 1660



DADO 130



21° 16' 20,73" S 48° 29' 51,91" O

Rua 15 de Novembro, 229

DADO 131



21° 14' 47,34" S 48° 30' 59,61" O

Rua Vereador Aparecido Luiz Pavanelli, 171



ANEXO III - MATRICULA DO IMOVEL



Validate this document here

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE MONTE ALTO - SÃO PAULO**

Rua Gustavo de Godoy, 430/434 - Centro - CEP: 15910-000 - CNPJ: 51.804.607/0001-65
Fones (16) 3242-3001 ☎ / 3242-4537 - E-mail: regimov.montealto@gmail.com
Bel. Oswaldo Ney de Miranda - Oficial

fls. 75

CNM: 120626.2.0020002-88

MATRÍCULA
20.002

FOLHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE ALTO - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

O OFICIAL:

IMÓVEL: UM TERRENO situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Monte Alto, no "JARDIM JAQUELINE", consistente do lote nº 03 da quadra 08, com frente para a RUA PROJETADA H, medindo 200,00 metros quadrados, ou sejam mede 10,00 metros de frente; pelo lado direito mede 20,00 metros confrontando com o lote 04; pelo lado esquerdo mede 20,00 metros confrontando com o lote 02; e nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote 10.-----
PROPRIETÁRIA: JAQUELINE CARLOS DE OLIVEIRA, RG. nº 26.756.039-4-SSP-SP, CIC. nº 272.503.848-05, brasileira, solteira, maior, farmacêutica, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Antônio Prado nº 477, Apto. 90 - Edifício Primavera.-----
TÍTULO AQUISITIVO: R-3/18.586 de 20 de novembro de 2001, Lº 2-RG, efetuado nesta serventia.-----

Monte Alto, 20 de Novembro de 2001.

JOSÉ RICARDO CARVALHO
SUBSTITUTO DO OFICIAL

MIC.1884

AV-1/20.002:- - CNPJ -
Prot.1-AF,Ord.117.276 de 29/05/2015. Conforme requerimento datado de 20/05/2015 e Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, emitido pela Receita Federal do Brasil em 21/05/2015, a pessoa física da Sra. JAQUELINE CARLOS DE OLIVEIRA foi equiparada a pessoa jurídica, tendo sido cadastrada no CNPJ sob nº 22.455.282/0001-54. Monte Alto, 12 de Junho de 2015. O Substituto do Oficial: (José Ricardo Carvalho).-
Relação nº 105/2015 RECIBO 117.276

AV-2/20.002:- - ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL -
Prot.1-AF,Ord.118.586 de 25/09/2015. Conforme requerimento datado de 25/09/2015 e Instrumento Particular de Contrato Social datado de 10/06/2015, devidamente registrado no JUCESP sob nº 3522927103-0, a firma individual JAQUELINE CARLOS DE OLIVEIRA, teve sua razão social alterada para "JAQUELINE CARLOS DE OLIVEIRA & CIA. LTDA". Monte Alto, 08 de Outubro de 2015. O Substituto do Oficial: (José Ricardo Carvalho).-
Relação nº 185/2015 RECIBO 118.586

AV-3/20.002:- - DENOMINAÇÃO -
Prot.1-AL,Ord.130.144 de 22/08/2018. Conforme Lei Municipal nº 2.178 de 18/03/2002, a "Rua Projetada H" passou a denominar-se "RUA LEDENICE BELINE DE OLIVEIRA" Monte Alto, 30 de agosto de 2018. O Escrevente Autorizado: (Fábio da Costa Vitório).-

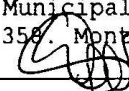
- segue no verso -

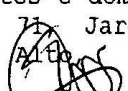
Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AFF25-888Q8-J7E3F-HMD4E>



MATRÍCULA
20.002

FOLHA
01
VERSO

AV-4/20.002:- - CADASTRO MUNICIPAL -
 Prot.1-AL,Ord.130.144 de 22/08/2018. Conforme Notificação de Lançamento IPTU - 2018, emitida pela Prefeitura Municipal local, o imóvel está cadastrado na municipalidade sob nº 12.358. Monte Alto, 30 de agosto de 2018. O Escrevente Autorizado:  (Fábio da Costa Vitório).-
 Relação nº 162/2018 RECIBO 130.144

R-5/20.002:- - VENDA E COMPRA -
 Prot.1-AL,Ord.130.144 de 22/08/2018. Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra, Formalizado com Amparo no Artigo 108 do Código Civil Brasileiro de 10.01.2002 em 21/08/2018, a proprietária VENDEU o imóvel a: THAILA MUSSATO, RG. nº 30.563.190-1-SSP-SP, CPF. nº 328.755.428-00, brasileira, solteira, maior, professora; e MARCIO DONIZETE DE FREITAS, RG. nº 29.834.809-3-SSP-SP, CPF. nº 166.940.798-50, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, conviventes em união estável, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Ledenice Beline de Oliveira nº 71, Jardim Jaqueline. VALOR: R\$10.000,00 (dez mil reais). Monte Alto, 30 de agosto de 2018. O Escrevente Autorizado:  (Fábio da Costa Vitório).-
 Relação nº 162/2018 RECIBO 130.144

>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 18:35, sob o número WMNT26700070082. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001896-70.2025.8.26.0368 e código E4KDP26Y.



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AFF25-888Q8-J7E3F-HMD4E>

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE MONTE ALTO - SÃO PAULO**

Rua Gustavo de Godoy, 430/434 - Centro - CEP: 15910-000 - CNPJ: 51.804.607/0001-65
Fones (16) 3242-3001 / 3242-4537 - E-mail: regimov.montealto@gmail.com
Bel. Oswaldo Ney de Miranda - Oficial

fls. 77

VALMIR JOSÉ DA SILVA JÚNIOR, Substituto do Oficial de Registro de Imóveis de Monte Alto-SP, CERTIFICA que a presente certidão de inteiro teor, foi extraída sob forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, não havendo hipotecas ou quaisquer ônus reais, além dos constantes desta matrícula, ou ainda citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias gravando o imóvel. Certifico mais que a presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da emissão. Último ato praticado: **R-5/20002**.

Ao Oficial....	R\$	0,00
Ao Estado....	R\$	0,00
Ao SEFAZ....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min.Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	0,00

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

*****ASSINADA DIGITALMENTE *****

Monte Alto-SP, 10 de fevereiro de 2026.
Emitida as 08:30:13 horas.

Controle:



247299

Página: 0003/0003

Documento gerado oficialmente pelo

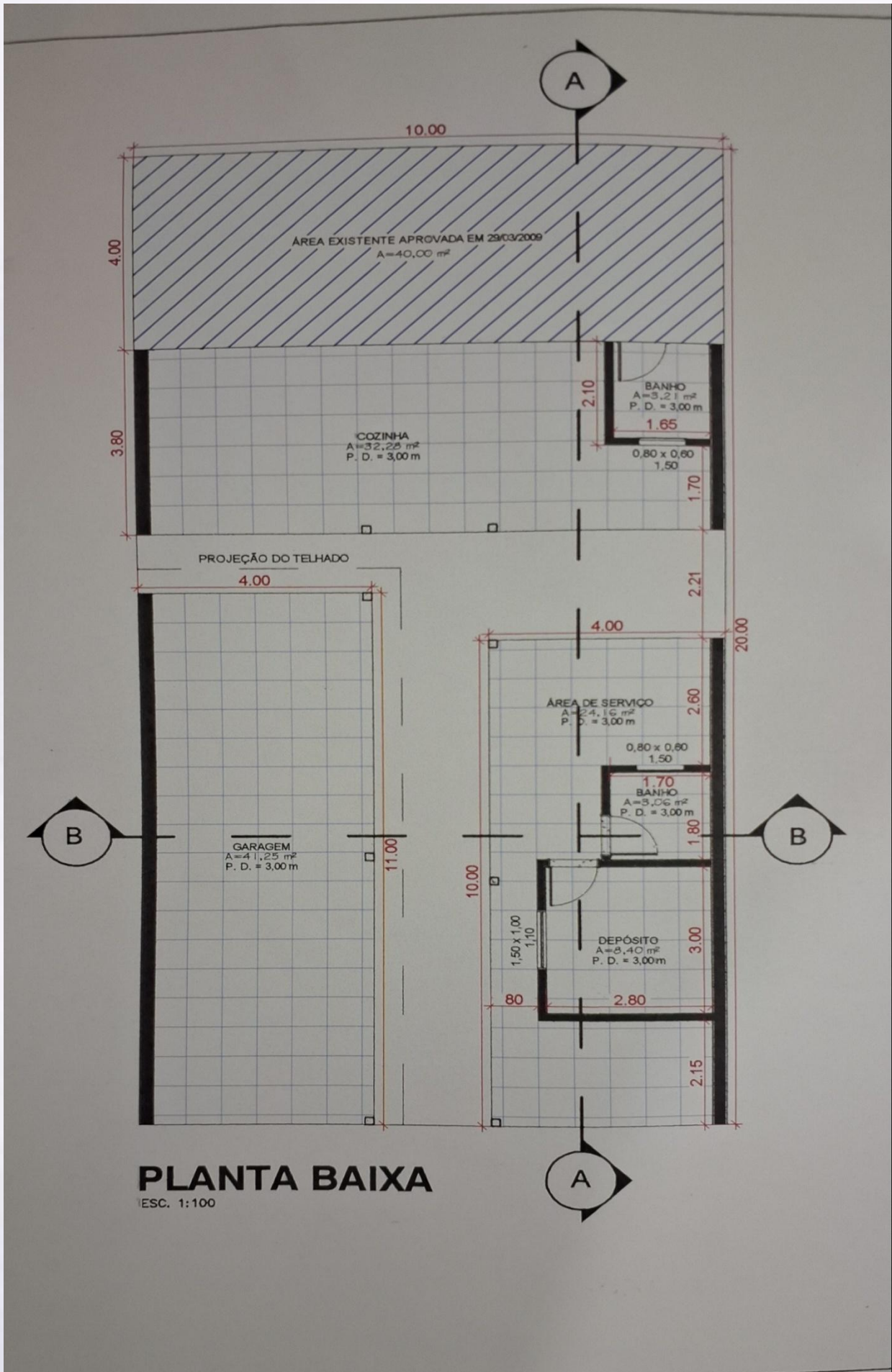
Todos os Registros de Imóveis



ANEXO IV PROJETO

PROJETO COMPLETO		F. ÚNICA
OBJETO:	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO RESIDENCIAL	
PROPRIETÁRIO:	Sra. THAILA MUSSATO	
ENDEREÇO:	RUA LEDENICE B. DE OLIVEIRA, N.º 71 LOTE 03 - QUADRA 08 - JARDIM JAQUELINE	
ESCALA:	1/100 - 1/1000	MONTE ALTO/SP
DATA:	MAIO - 2022	
<p>SITUAÇÃO SEM ESCALA</p>		<p>A APROVAÇÃO DO PRESENTE PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p>
		<p>PROPRIETÁRIO:</p> <p>_____</p> <p>Sra. THAILA MUSSATO CPF: 328.755.428-00</p>
<p>AREA EM M²</p> <p>TERRENO 200,00 m²</p> <p>EXISTENTE (APROV. EM 29/03/2009) 40,00 m²</p> <p>À REGULARIZAR 122,10 m²</p> <p>TOTAL CONSTRUÍDA 162,10 m²</p> <p>TAXA DE OCUPAÇÃO 81,05 %</p> <p>LIVRE 37,90 m²</p>		<p>AUTOR PROJETO:</p> <p>_____</p> <p>WERLINGTON LUIZ COLATRELLO ARQUITETO - CAU-A 16.870-0 CPF: 026.565.098-40</p>
		<p>CAU SP RRT N°</p>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE ROSSIGALLI PICCOLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 18:35, sob o número WMNT26700070082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001896-70.2025.8.26.0368 e código E4KDP26Y.





13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo de Avaliação Imobiliária, composto por 68 (sessenta e oito) páginas, das quais 65 (sessenta e cinco) encontram-se devidamente numeradas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Monte Alto/SP, 13 de março de 2026.

Celso Henrique Rossigalli Piccolo
Engenheiro Civil – CREA-SP nº 5063890241