

Exa. Sra. Dra. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL DA COMARCA DE MONTE ALTO-SP

Processo Digital nº: 0000367-16.2025.8.26.0368

Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial**

Exequente: **Sebastião Carlos Porto**

Executado: **Jesuína de Fátima Roa**

ASSUNTO: LAUDO PERICIAL – Avaliação de Imóvel e Veículo

João Miguel Marqueti Soares, engenheiro, registrado no CREA/SP sob o nº 5063546880, certificado em perícia de avaliação de imóveis; honrado por V. Exa. Para funcionar como Perito do Juízo nos autos da Ação em epígrafe, vem respeitosamente apresentar o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL E VEÍCULO**.

Este documento apresenta-se impresso digitalmente em folhas de formato A4 numeradas sequencialmente de 1 a 31, sendo a primeira e última assinada por este **PERITO**.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Monte Alto-SP, 30 de junho de 2025.



João Miguel M. Soares
Engenheiro Mecânico
CREA-SP: 5063546880

ENGº JOÃO MIGUEL MARQUETI SOARES
PERITO DO JUÍZO
CREA/SP 5063546880



ÍNDICE

1. Introdução	Pág. 3
2. Agendamento e Localização da Vistoria	Pág. 3
3. Princípios, Pressupostos e Ressalvas.....	Pág. 3
4. Critérios Adotados	Pág. 4
5. Características Físicas e Geométricas do Imóvel	Pág. 4
6. Metodologia	Pág. 5
7. Memorial de Cálculo	Pág. 6
8. Relatório Fotográfico.....	Pág. 19
9. Anexos	Pág. 26
10. Conclusões da Perícia	Pág. 30
11. Encerramento	Pág. 31



1. Introdução

O objetivo geral deste laudo, visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados a engenharia. Dessa forma, fornecer subsídios contundentes e esclarecedoras de todas as questões relativas ao imóvel avaliado, objeto desta perícia.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da avaliação para apuração do valor de mercado de um bem móvel e outro bem imóvel, elaborar o presente laudo e esclarecendo todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

2. Agendamento e localização da vistoria.

A vistoria foi devidamente agendada nos autos para o dia 13/06/2025 às 09:30 da manhã, no endereço Rua Paulo Victorio Barrancos, nº 880, Jardim Bandeirantes, Monte Alto/SP

Estava presente no local apenas a moradora e executada: Jesuína de Fátima Roa.

3. Princípios, pressupostos e ressalvas.

O laudo foi elaborado com escrita observância dos postulados constantes dos códigos de ética profissional do CONFEA (conselho regional de engenharia, arquitetura e agronomia), e do intuito de engenharia legal.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de engenharia estabelecida em leis, códigos e regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

No laudo de avaliações apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

Todas as opiniões, análises, e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras, as informações prestadas por terceiros.

Nesta etapa do trabalho, buscou-se perceber e registrar as características do local e sua microrregião, bem como suas condições e medidas do imóvel.



4. Critérios Adotados.

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva.

A vistoria e análise do trabalho de campo podem e devem ser acompanhadas de investigações “*in loco*”, havendo a necessidade de serem complementadas com cálculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informações, para se alcançar a conclusão, com fundamentação.

5. Características Físicas e Geométricas do Imóvel.

Imóvel contendo edificação residencial, situado à Rua Paulo Victorio Barrancos, 880, Quadra “F”, Lote 4, bairro Conjunto Habitacional Centenário, na cidade e comarca de Monte Alto-São Paulo, inscrito na Prefeitura Municipal pelo Código de identificação **00006117**.

Terreno: Um terreno delimitado por um polígono retangular, denominado de “4”, da quadra “F”, e quem de frente da Rua Paulo Victorio Barrancos olha para o terreno mede 10,00 metros de frete para a mencionada via pública; do lado esquerdo da frente aos fundos mede 20,00 metros e do lado direito de frente ao fundo também medem 20,00 metros, e finalmente das linhas do fundo medem 10,00 metros, perfazendo o terreno a área total de 200 m² (metros quadrados)

Edificação: O aludido terreno incorpora uma edificação do tipo residencial, distribuída em um único pavimento (térreo), que perfaz uma área construída total aproximada de 162 m² (cento e sessenta e dois metros quadrados). A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

Dependências: Garagem com portão eletrônico, área de churrasco pequena com banheiro (madeiramento bem-acabado e telhado), casa principal (telhado e forro) com 3 quartos e um banheiro, cozinha, copa e área de serviço. Casa secundária (aos fundos) toda de laje e sem telhados, com 1 quarto, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

Acabamentos:

- Pisos: Ceramicos e cimentado rustico;
- Paredes: Robocadas e Pintadas;
- Corbetura: Laje / telhas ceramicas, forro pvc, forro madeira e Fibrocimento;
- Pintura Geral: Latex nas paredes e verniz nas portas;
- Esquadrias: aço / madeira do tipo comercial;
- Instalações: Água, energia (luz e força), telefone e esgoto
- Fechamentos: Muros e portões (aço);

Pelo possível registrar, o imóvel encontra-se em estado de conservação médio a ruim, denotando os desgastastes naturais pelo seu tempo de uso. As fotográficas anexas ilustram e complementam a vistoria.

O padrão de acabamento do imóvel é simples (Baixo), e o estado de conservação é **Necessitando de reparos**. Essas características foram consideradas, nesta avaliação, pelos índices adotados para o estado de conservação e idade aparente.



6. Metodologia e Memorial de Avaliação.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos para avaliação de imóveis a saber:

Método Comparativo Direto: É aquela em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados do mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Método Evolutivo ou da composição: É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade desta ação, pelo método residual.

No caso vertente, a adoção do método comparativo direto se afigura inviável, uma vez que não foi possível obter ofertas recentes e em número suficiente de imóveis com características construtivas semelhantes na região, que pudessem atender ao presente estudo, razão pela qual o seu valor será apurado pelo método evolutivo.

A avaliação do terreno será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, o qual atende aos princípios e critérios preconizados pela ABNT NBR 14.653-2.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico do terreno, será efetuada mediante o procedimento denominado de “Tratamento por Fatores”, expressamente previsto pela referida norma.

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com suas características e peculiaridades, são aqueles elencados nos itens 10.1 a 10.3.3 do estudo em exame, “*in verbis*”:

FATOR OFERTA: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada à relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

7. Memorial de Cálculo



Método empregado: Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.


O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com a confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

II- ELEMENTOS EM OFERTA EM MONTE ALTO


AMOSTRA Nº01

Endereço Rua José Auada nº 1710		
Bairro: Jardim Centenário Monte Alto-SP		
Zona de uso: Urbano	Data: 24/06/2025	
Área Terr.: 200,00m ²	Área Constr.:104,00m ²	
Situação: Meio de Quadra	Idade Ap.: 25 anos	
Padrão: Simples	Conservação: Regular	
Nº de Quartos:3	Nº Vagas:2	
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer Sim() Não (x)	
Valor de Oferta: R\$250.000,00		
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$2.163,46/m ²		
Localização: Boa		
Código:3496	Imob. Primos	
Contato: Sergio Silva Telefone: (16)98180-0793		

AMOSTRA Nº02

Endereço: Rua Fernando Cavalete nº4800		
Bairro: Jardim Centenário Monte Alto-SP		
Zona de uso: urbano	Data: 24/06/2025	
Área Terr.: 200m ²	Área Constr.:114,52m ²	
Situação: Meio de Quadra	Idade Ap.: 25 anos	
Padrão: Simples	Conservação: Boa	
Nº de Quartos:2	Nº Vagas:2	
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer Sim() Não (x)	
Valor de Oferta: R\$190.000,00		
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$1.493,18/m ²		
Localização: Regular		
Código:661	Imob.: Primos	
Contato: Adão Camargo Telefone: (16)98195-0004		

AMOSTRA Nº03

Endereço: Rua Domingos Barroso nº570		
Bairro: Jardim Bandeirantes Monte Alto-SP		
Zona de uso: Urbano	Data: 24/06/2025	
Área Terr.: 201,03m ²	Área Constr.:148,40m ²	
Situação: Meio de Quadra	Idade Ap.: 25 anos	
Padrão: Médio	Conservação: ótimo	
Nº de Quartos:3	Nº Vagas:2	
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer Sim(x) Não ()	
Valor de Oferta: R\$350.000,00		
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$2.122,64/m ²		
Localização: Boa		
Código:3620	Imob. Primos	
Contato: Sergio Silva Telefone: (16)98180-0793		

AMOSTRA Nº04



Endereço: Rua Sebastião Salvaterra nº171	
Bairro: Jardim Laranjeiras Monte Alto-SP	
Zona de uso: Urbano	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 200,00m ²	Área Constr.:180,00m ²
Situação: Meio de Quadra	Idade Ap.: 15 anos
Padrão: Regular	Conservação: Ótima
Nº de Quartos: 2	Nº Vagas:2
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer Sim(x) Não ()
Valor de Oferta: R\$320.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$1.600,00/m ²	
Localização: Regular	
Código:3607	Imob. Primos
Contato: Robson Chimineli Telefone: (16)99215-1303	



AMOSTRA Nº05

Endereço: R. Otávio Piovesan, nº400	
Bairro: Jardim Centenário Monte Alto-SP	
Zona de uso: Urbano	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 200,00m ²	Área Constr.:133,75m ²
Situação: Meio de Quadra	Idade Ap.: 25 anos
Padrão: Simples	Conservação: Bom
Nº de Quartos:3	Nº Vagas:3
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer Sim() Não ()
Valor de Oferta: R\$199.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$1.339,06/m ²	
Localização: Regular	
Código:3434	Imob. Primos
Contato: Robson Chiminelli Telefone: (16)99215-1303	



AMOSTRA Nº06

Endereço: Rua José Barçaneli, nº1100	
Bairro: Jardim Centenário Monte Alto-SP	
Zona de uso: urbano	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 200,00m ²	Área Constr.:148m ² retificado
Situação: Meio de Quadra	Idade Ap.:25 anos
Padrão: Simples	Conservação: Regular
Nº de Quartos:3	Nº Vagas:1
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer Sim(x) Não ()
Valor de Oferta: R\$240.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$1.459,45/m ²	
Localização: Regular	
Código: 3538	Imob. Primos
Contato: Adão Camargo Telefone: (16) 98195-0004	



AMOSTRA Nº07

Endereço: Rua Henrique Oliveira Nunes nº980	
Bairro: Jardim Bandeirantes Monte Alto-SP	
Zona de uso: Urbana	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 200m ²	Área Constr.:150m ²
Situação: Meio de Quadra	Idade Ap.: 25 anos
Padrão: Simples	Conservação: Boa
Nº de Quartos:3	Nº Vagas:2
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer Sim() Não (x)
Valor de Oferta: R\$215.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$1.290,00/m ²	
Localização: Boa	
Código:3428	Imob. Primos
Contato: Cidinha Telefone: (16) 99215-1303	



AMOSTRA Nº08

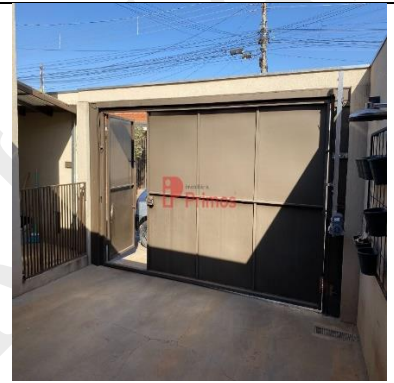


Endereço: Rua Júlio Vieira nº127	
Bairro: Vila de Santi Monte Alto-SP	
Zona de uso: Urbano	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 125,00m²	Área Constr.:99,72m²
Situação: Meio de Quadra	Idade Ap.: 15 anos
Padrão: Médio	Conservação :Boa
Nº de Quartos:3	Nº Vagas:1
Suíte: sim() não(X)	Área Lazer Sim() Não (x)
Valor de Oferta: R\$270.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m²*0,9) R\$2.436,82/m²	
Localização: Boa	
Código:3101 Imob.: Primos	
Contato: Adão Camargo Telefone: (16) 98195-0004	



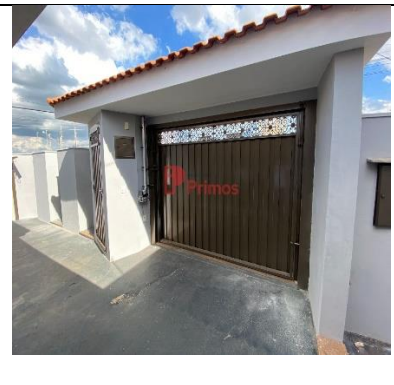
AMOSTRA Nº09

Endereço: Rua MorikazoTakimoto nº105	
Bairro: Jardim Laranjeiras Monte Alto-SP	
Zona de uso: Urbano	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 136,00m²	Área Constr.:101,30m²
Situação: Meio Quadra	Idade Ap.: 10anos
Padrão: Médio	Conservação: Ótimo
Nº de Quartos:2	Nº Vagas:2
Suíte: sim(x) não()	Área Lazer (sim)
Valor de Oferta: R\$350.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m²*0,9) R\$3.109,57/m²	
Localização: Boa	
Código:3386 Imob.: Primos	
Contato: Sergio Silva Telefone: (16)98180-0793	



AMOSTRA Nº10

Endereço: Rua Portugal nº498	
Bairro: Jardim Santana Monte Alto-SP	
Zona de uso: xxxxxxxxxx	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 242,00m²	Área Constr.:111,80m²
Situação: Esquina	Idade Ap.: 10anos
Padrão: Médio	Conservação: Ótimo
Nº de Quartos:2	Nº Vagas: 1
Suíte: sim(x) não()	Área Lazer (x)
Valor de Oferta: R\$450.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m²*0,9) R\$3.622,54/m²	
Localização: Ótima	
Código:2122 Imob.: Primos	
Contato: Sergio Silva Telefone: (16)98180-0793	



AMOSTRA Nº11

Endereço: Rua John Kennedy nº245	
Bairro: Jardim Santana Monte Alto-SP	
Zona de uso: xxxxxxxxxx	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 242,00m²	Área Constr.:184,00m²
Situação: Meio de quadra	Idade Ap.: 20 anos
Padrão: Regular	Conservação :Boa
Nº de Quartos:3	Nº Vagas:2
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer (x)
Valor de Oferta: R\$380.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m²*0,9) R\$1.858,69/m²	
Localização: Ótima	
Código:3058 Imob. Imobiliária Primos	
Contato: Cidinha Telefone: (16) 99215-1303	



AMOSTRA Nº12

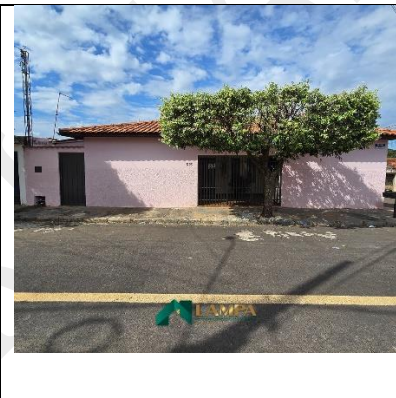


Endereço: Rua Portugal, nº 432	
Bairro: Jardim Santana Monte Alto-SP	
Zona de uso: xxxxxxxxxx	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 242,00m ²	Área Constr.:162,50m ²
Situação: Meio de Quadra	Idade Ap.: 20 anos
Padrão: Regular	Conservação: Boa
Nº de Quartos:3	Nº Vagas:2
Suíte: sim(x) não()	Área Lazer (x)
Valor de Oferta: R\$320.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$1.772,30/m ²	
Localização: Ótima	
Código:1886 Imob. Imobiliária Primos	
Contato: Sergio Silva Telefone: (16)98180-0793	



AMOSTRA Nº13

Endereço: Rua Ângelo Alário Pires, nº315	
Bairro: Vila Pires Monte Alto-SP	
Zona de uso: xxxxxxxxxx	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 148,50m ²	Área Constr.:113,65m ²
Situação: Esquina de Quadra	Idade Ap.: 25 anos
Padrão: Regular	Conservação: ótima
Nº de Quartos:3	Nº Vagas:2
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer ()
Valor de Oferta: R\$220.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$1.742,19/m ²	
Localização: Regular	
Código:1052 Imob. Lampa Empreendimentos	
Contato: Renata Lampa Telefone: (16)3244-4392	



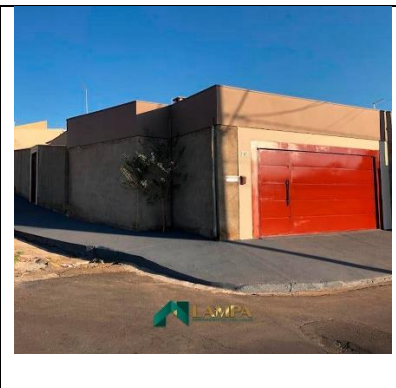
AMOSTRA Nº14

Endereço: Rua Antônio Gambarini, nº1670	
Bairro: jardim Bandeirantes Monte Alto-SP	
Zona de uso: xxxxxxxxxx	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 200,00m ²	Área Constr.:97,99m ²
Situação: meio de Quadra	Idade Ap.: 25 anos
Padrão: Simples	Conservação: Boa
Nº de Quartos:2	Nº Vagas:1
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer ()
Valor de Oferta: R\$200.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$1.836,92/m ²	
Localização: Boa	
Código:1031 Imob. Lampa Empreendimentos	
Contato: Renata Lampa Telefone: (16)3244-4392	



AMOSTRA Nº15

Endereço: Rua Joaquim Ignácio Marcelino, nº70	
Bairro: Vila Pires Monte Alto-SP	
Zona de uso: xxxxxxxxxx	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 160,00m ²	Área Constr.:88,00m ²
Situação: meio de Quadra	Idade Ap.: 5 anos
Padrão: Médio	Conservação: Ótimo
Nº de Quartos:2	Nº Vagas:1
Suíte: sim(x) não()	Área Lazer (x)
Valor de Oferta: R\$250.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m ² *0,9) R\$2.556,81/m ²	
Localização: Boa	
Código:1020 Imob. Lampa Empreendimentos	
Contato: Renata Lampa Telefone: (16)3244-4392	



AMOSTRA Nº16



Endereço: Rua Massami Murakami, nº31	
Bairro: Jardim Laranjeiras Monte Alto-SP	
Zona de uso: xxxxxxxxxx	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 180,00m²	Área Constr.:126,00m²
Situação: meio de Quadra	Idade Ap.: 15 anos
Padrão: Médio	Conservação: Bom
Nº de Quartos:3	Nº Vagas:2
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer (x)
Valor de Oferta: R\$350.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m²*0,9) R\$2.500/m²	
Localização: Ótima	
Código:479 Imob. Lampa Empreendimentos	
Contato: Renata Lampa Telefone: (16)3244-4392	



AMOSTRA Nº17

Endereço: Rua Deputado Aldo Luppo nº2890	
Bairro: Jardim Bandeirantes Monte Alto-SP	
Zona de uso: xxxxxxxxxx	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 200,00m²	Área Constr.:99,66m²
Situação: meio de Quadra	Idade Ap.: 25 anos
Padrão: Simples	Conservação: Regular
Nº de Quartos:2	Nº Vagas:2
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer ()
Valor de Oferta: R\$180.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m²*0,9) R\$1.625,52/m²	
Localização: Boa	
Código: rede social Imob. Lobo e deliane	
Contato: Deliane CRECI 153424 Telefone: (16)9991 22 23	



AMOSTRA Nº18

Endereço: Rua Júlio Vieira nº250	
Bairro: Vila de Santi Monte Alto-SP	
Zona de uso: xxxxxxxxxx	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 188,00m²	Área Constr.:107,00m²
Situação: Meio de Quadra	Idade Ap.: 15 anos
Padrão: Médio	Conservação: Ótima
Nº de Quartos:2	Nº Vagas:2
Suíte: sim(x) não()	Área Lazer (x)
Valor de Oferta: R\$340.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m²*0,9) R\$2.859,81/m²	
Localização: Ótima	
Código: rede social Imob. Lobo e deliane	
Contato: Deliane CRECI 153424 Telefone: (16)9991 22 23	



AMOSTRA Nº19

Endereço: Rua Brasil nº335	
Bairro: Jardim Santana Monte Alto-SP	
Zona de uso: xxxxxxxxxx	Data: 24/06/2025
Área Terr.: 180,00m²	Área Constr.:140,00m²
Situação: meio de Quadra	Idade Ap.: 10 anos
Padrão: Regular	Conservação:Regular
Nº de Quartos:2	Nº Vagas:1
Suíte: sim() não(x)	Área Lazer (x)
Valor de Oferta: R\$200.000,00	
VU (Valor Unitário R\$/m²*0,9) R\$1.285,71/m²	
Localização: Boa	
Código:M2-29501 Imob. M2 Imóveis	
Contato: Marcelo Funari Telefone: (16) 98142-3426	



AMOSTRA Nº20



Endereço: Rua França nº63		Monte Alto-SP
Bairro: Vila São Guilherme		
Zona de uso: xxxxxxxxxx		Data: 24/06/2025
Área Terr.:	180,00m²	Área Constr.:60,00m²
Situação: Meio de Quadra		Idade Ap.: 25 anos
Padrão: Simples		Conservação: Regular
Nº de Quartos:2		Nº Vagas:1
Suíte: sim() não(x)		Área Lazer ()
Valor de Oferta: R\$95.000,00		
Localização: Boa		
Código:M2-29484		Imob. M2 Imóveis
Contato: Marcelo Funari Telefone: (16) 98142-3426		



INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Amostra N°	Texto	Texto		Sim
Endereço	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
A.T (m²)	Numérica	Quantitativa		Não
A.C(m²)	Numérica	Quantitativa		Sim
P.C (1-simples , 2- Regular,3-Médio)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
E.C (1-Regular,2- Boa,3-Ótimo)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
L.O (1-Regular,2- Boa, 3-Ótima)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Não
V.O (R\$)	Texto	Texto		Sim
V.U *0,9R\$/m²	Numérica	Dependente		Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
A.C(m²)	125,00	242,00	117,00	190,76
P.C (1-simples , 2-Regular,3- Médio)	60,00	184,00	124,00	124,54
E.C (1-Regular,2-Boa,3-Ótimo)	1,00	3,00	2,00	2,00
V.U *0,9R\$/m²	1,00	3,00	2,00	2,21

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:



Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9026133 / 0,8937523
Coeficiente de determinação:	0,8147108
Fisher - Snedecor:	21,98
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	21,985
Não Explicada	0,000	15	0,000	
Total	0,000	18		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

$$1/V.U * 0,9R\$/m^2 = +0,0006781300741 + 1,46833423E-06 * A.C(m^2) - 0,0001186078871 * P.C (1-simples , 2-Regular,3-Médio) - 0,0001037138918 * \ln (E.C (1-Regular,2-Boa,3-Ótimo))$$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
A.C(m ²)	x	2,59	2,07
P.C (1-simples , 2-Regular,3-Médio)	x	-4,61	0,03
E.C (1-Regular,2-Boa,3-Ótimo)	ln(x)	-1,89	7,76
V.U * 0,9R\$/m ²	1/y	8,18	0,00



CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
A.C(m ²)	x1	0,00	-0,04	0,20	0,27
P.C (1-simples , 2-Regular,3-Médio)	x2	-0,04	0,00	0,61	-0,85
E.C (1-Regular,2-Boa,3-Ótimo)	x3	0,20	0,61	0,00	-0,62
V.U *0,9R\$/m ²	y	0,27	-0,85	-0,62	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
A.C(m ²)	x1	0,00	0,31	0,46	0,56
P.C (1-simples , 2-Regular,3-Médio)	x2	0,31	0,00	0,03	0,77
E.C (1-Regular,2-Boa,3-Ótimo)	x3	0,46	0,03	0,00	0,44
V.U *0,9R\$/m ²	y	0,56	0,77	0,44	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	0,00067000	0,00065600	0,00001400	2,0786%	0,187007	0,00235900
3	0,00047100	0,00042600	0,00004500	9,5190%	0,602437	0,02030800
4	0,00062500	0,00059100	0,00003400	5,3963%	0,453076	0,02146500
5	0,00074700	0,00068400	0,00006300	8,4049%	0,843186	0,04021700
6	0,00068500	0,00077700	-0,00009200	-13,3760%	-1,231203	0,20447400
7	0,00077500	0,00070800	0,00006700	8,6831%	0,904227	0,05270300
8	0,00041000	0,00039700	0,00001400	3,2972%	0,181766	0,00232100
9	0,00032200	0,00035700	-0,00003600	-11,0452%	-0,477164	0,01310200
10	0,00027600	0,00037300	-0,00009600	-34,9486%	-1,296020	0,07848200
11	0,00053800	0,00059700	-0,00005900	-10,9914%	-0,794397	0,07625900
12	0,00056400	0,00060800	-0,00004300	-7,6907%	-0,582934	0,01605800
13	0,00057400	0,00049400	0,00008000	13,9621%	1,076585	0,06093100
14	0,00054400	0,00063200	-0,00008700	-16,0044%	-1,170427	0,13623300
15	0,00039100	0,00033800	0,00005400	13,6873%	0,719140	0,04331000
16	0,00040000	0,00043500	-0,00003500	-8,8569%	-0,475922	0,01545500
17	0,00061500	0,00070600	-0,00009100	-14,7388%	-1,218047	0,13947300
18	0,00035000	0,00036500	-0,00001600	-4,5195%	-0,212301	0,00228900
19	0,00077800	0,00064600	0,00013100	16,8810%	1,763797	0,77548400
20	0,00070200	0,00064800	0,00005400	7,7138%	0,727194	0,13379700



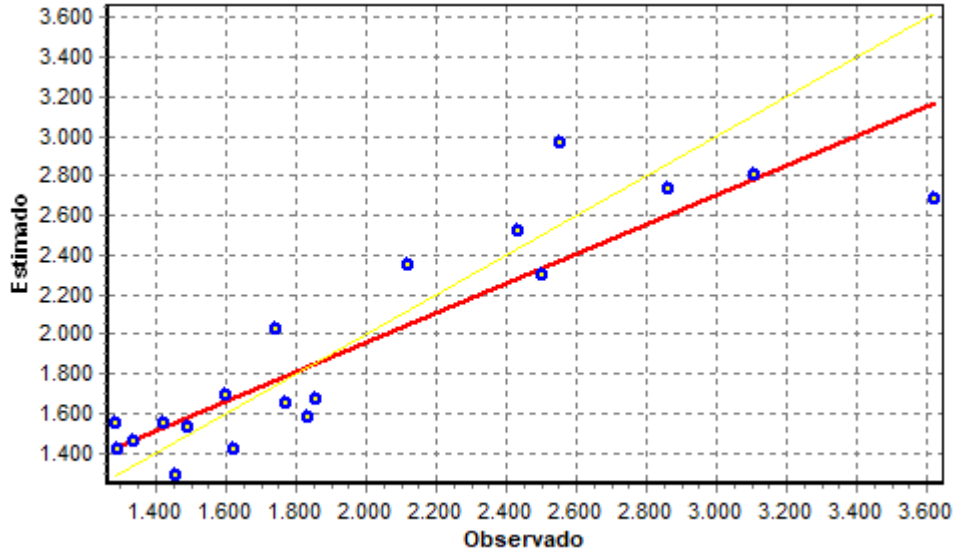
TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

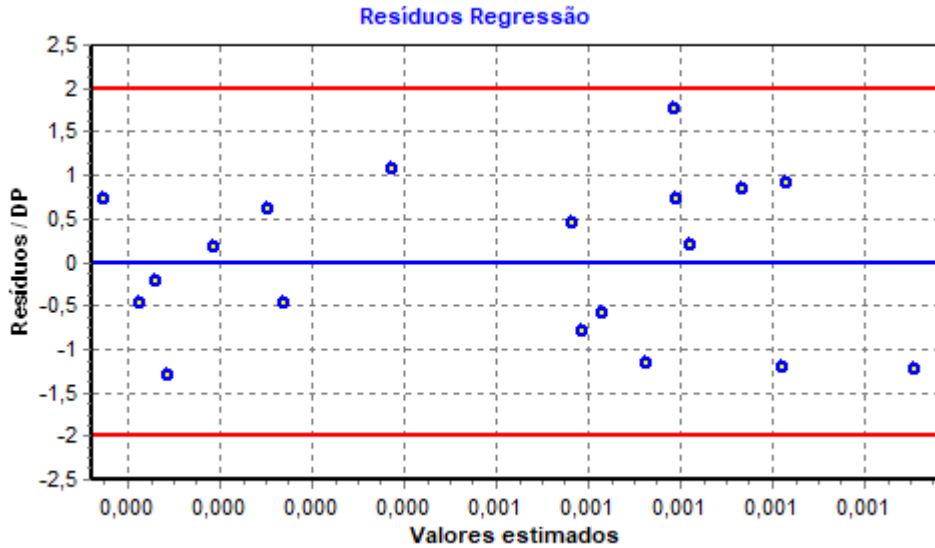


GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

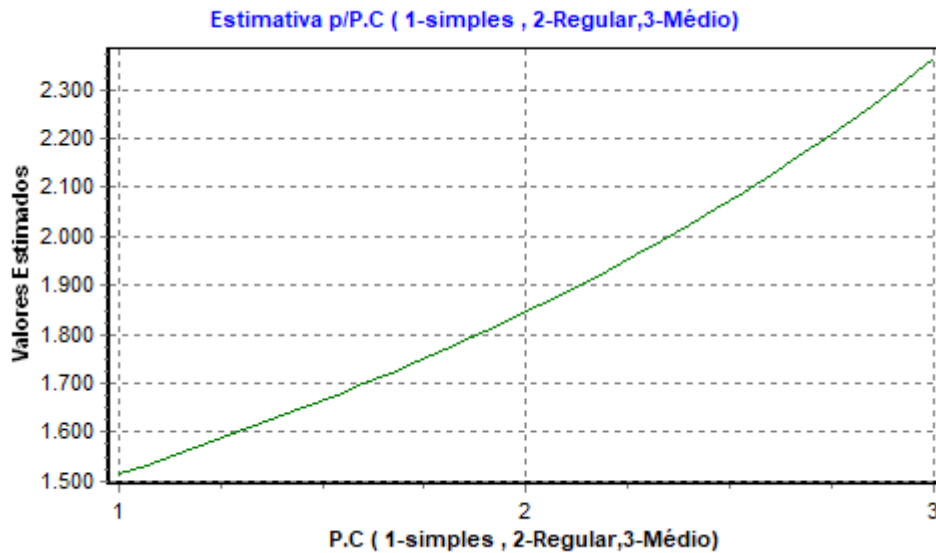
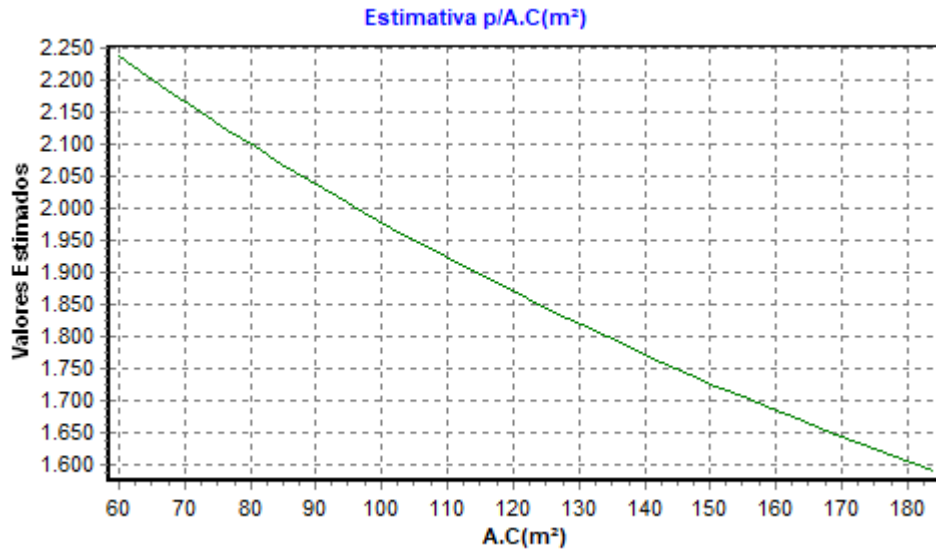
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



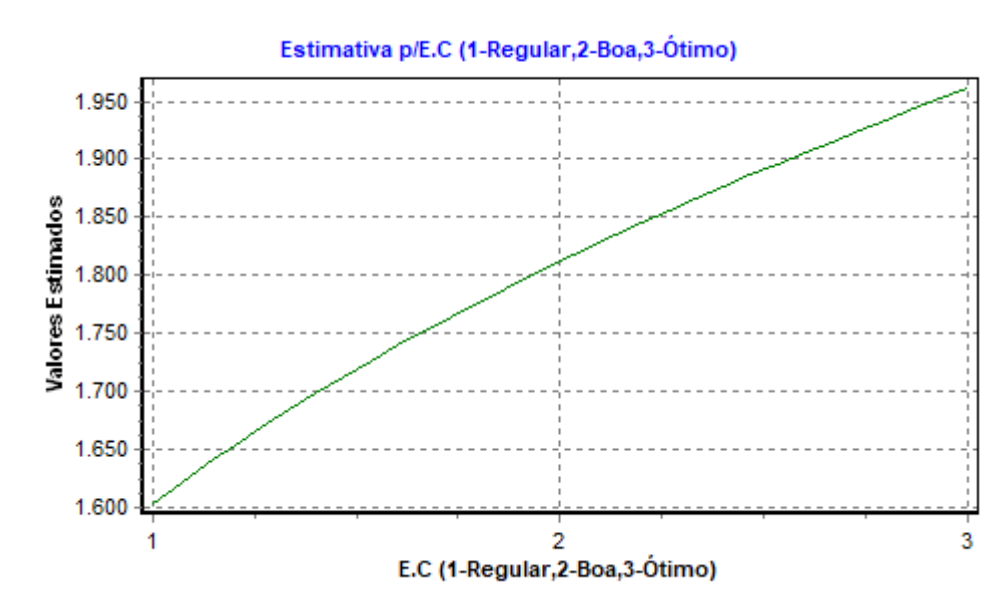


TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Amostra N°	Endereço	Bairro	V.O (R\$)
1	*	1	Rua José Auada n° 1710	Jardim Centenário	250.000,00
2		2	Rua Fernando Cavalete n°4800	Jardim Centenário	190.000,00
3		3	Rua Domingos Barroso n°570	Jardim Bandeirantes	350.000,00
4		4	Rua Sebastião Salvaterra n°171	Jardim Laranjeiras	320.000,00
5		5	R. Otávio Piovesan, n°400	Jardim Centenário	199.000,00
6		6	Rua José Barçaneli, n°1100	Jardim Centenário	240.000,00
7		7	Rua Henrique Oliveira Nunes n°980	Jardim Bandeirantes	215.000,00
8		8	Rua Júlio Vieira n°127	Vila de Santi	270.000,00
9		9	Rua Morikazo Takimoto n°105	Jardim Laranjeiras	350.000,00
10		10	Rua Portugal n°498	Jardim Santana	450.000,00
11		11	Rua John Kennedy n°245	Jardim Santana	380.000,00
12		12	Rua Portugal, n° 432	Jardim Santana	320.000,00
13		13	Rua Ângelo Alário Pires, n°315	Vila Pires	220.000,00
14		14	Rua Antônio Gambarini, n°1670	Jardim Bandeirantes	200.000,00
15		15	Rua Joaquim Ignácio Marcelino, 70	Vila Pires	250.000,00
16		16	Rua Massami Murakami, n°31	Jardim Laranjeiras	350.000,00
17		17	Rua Deputado Aldo Luppo n°2890	Jardim Bandeirantes	180.000,00
18		18	Rua Júlio Vieira n°250	Vila de Santi	340.000,00
19		19	Rua Brasil n°335	Jardim Santana	200.000,00
20		20	Rua França n°63	Vila São Guilherme	95.000,00



Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	A.T (m²)	A.C(m²)	P.C (1-simples , 2-Regular,3-Médio)	E.C (1-Regular,2-Boa,3-Ótimo)	L.O (1-Regular,2-Boa, 3-Ótima)	V.U *0,9R\$/m²
1	*	200,00	104,00	1,00	1,00	2,00	2.163,46
2		200,00	114,52	1,00	2,00	1,00	1.493,19
3		201,03	148,40	3,00	3,00	2,00	2.122,64
4		200,00	180,00	2,00	3,00	1,00	1.600,00
5		200,00	133,75	1,00	2,00	1,00	1.339,07
6		200,00	148,00	1,00	1,00	1,00	1.459,46
7		200,00	150,00	1,00	2,00	2,00	1.290,00
8		125,00	99,72	3,00	2,00	2,00	2.436,82
9		136,00	101,30	3,00	3,00	2,00	3.109,58
10		242,00	111,80	3,00	3,00	3,00	3.622,54
11		242,00	184,00	2,00	3,00	2,00	1.858,70
12		242,00	162,50	2,00	2,00	3,00	1.772,31
13		148,50	113,65	2,00	3,00	1,00	1.742,19
14		200,00	97,99	1,00	2,00	2,00	1.836,92
15		160,00	88,00	3,00	3,00	2,00	2.556,82
16		180,00	126,00	3,00	2,00	3,00	2.500,00
17		200,00	99,66	1,00	1,00	2,00	1.625,53
18		188,00	107,00	3,00	3,00	3,00	2.859,81
19		180,00	140,00	2,00	1,00	2,00	1.285,71
20		180,00	60,00	1,00	1,00	2,00	1.425,00

ESTIMATIVAS DE VALORES:**Imóvel avaliando 1:**

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.168,06	6,86%	
Valor Médio	1.254,09	-	III
Valor Máximo	1.353,80	7,95%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Amostra N°		-
Endereço	Rua Paulo Victorio Barrancos n°880	-
Bairro	Jardim Bandeirantes	-
A.C(m²)	162,00	Não
P.C (1-simples , 2-Regular,3-Médio)	1,00	Não
E.C (1-Regular,2-Boa,3-Ótimo)	1,00	Não
V.O (R\$)		-



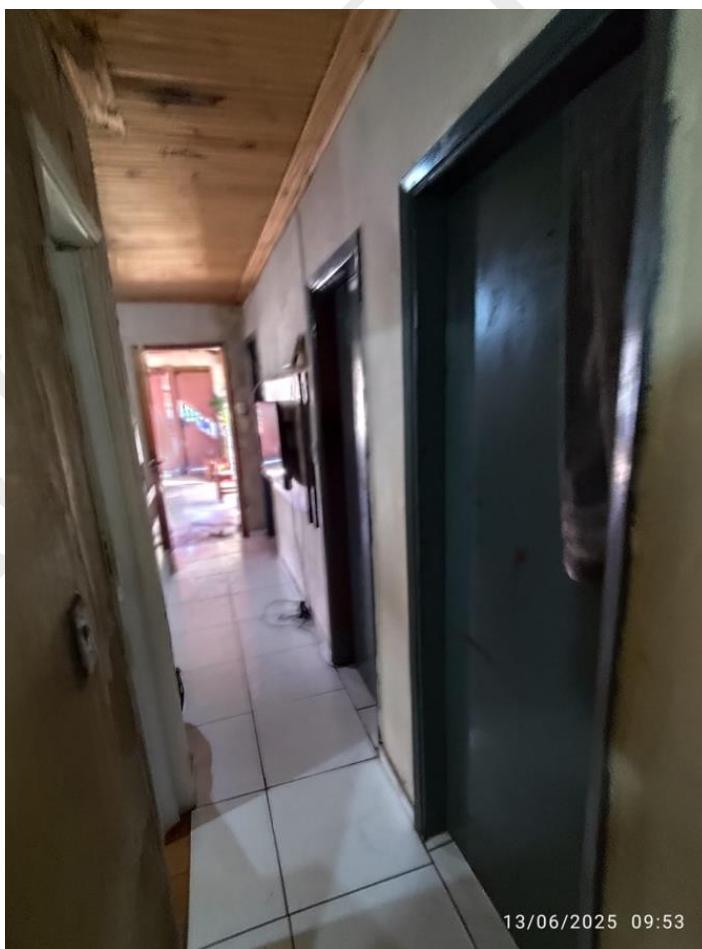
8. Relatório Fotográfico



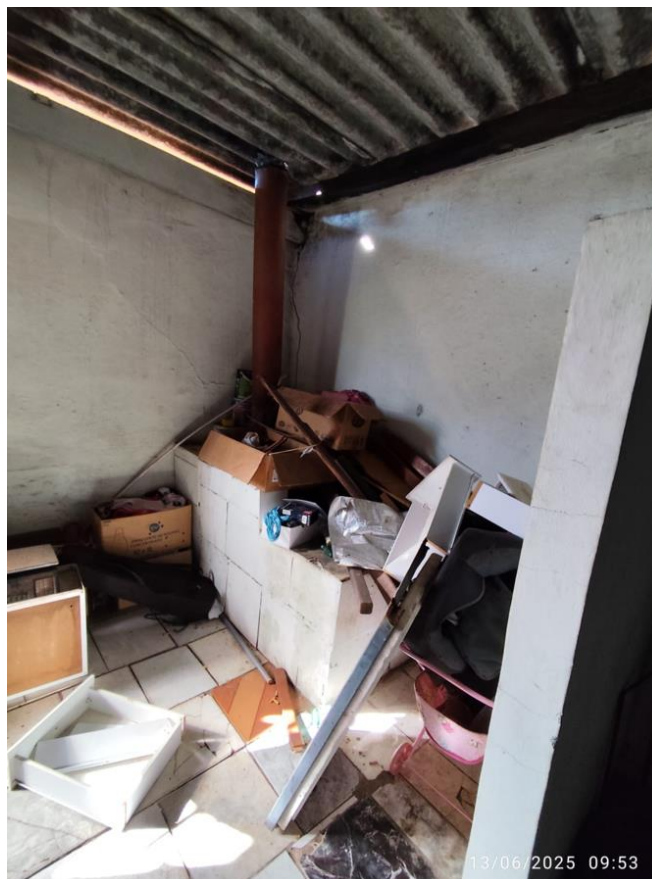






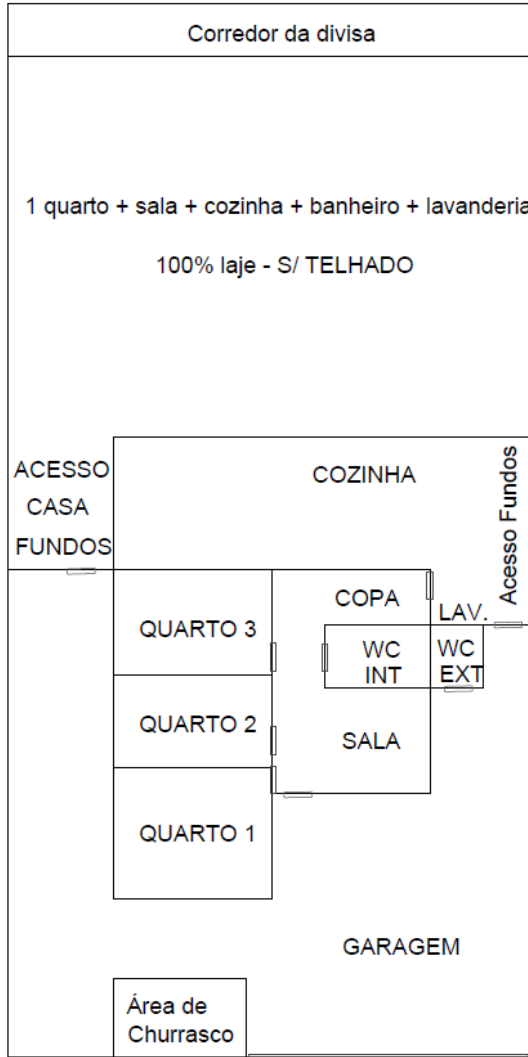






9.0 ANEXOS

9.1 Croqui dimensional e lay-out da residência avaliada e Carnê do IPTU



Planta - croqui

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALTO - SP		PREF. MUNIC. DE MONTE ALTO - SP		IPTU/TSU - Demonstrativo dos Cálculos Exercício: 2025		Cadastro: 000006117	
Proprietário JESUINA DE FATIMA ROA PORTO		Valores Venais		Alíquotas		Receita	
Localização do Imóvel		Terreno: 21.701,94		Terreno: 0		Imposto Predial	
Setor: 100030		Edificada: 16.500,03		Edificada: 1		TOTAL	
Quadra: F Lote: 04		Excedente: 0,00		Zonamento		251,46	
Logra: RUA PAULO VICTORIO BARRANCOS 880		Total: 38.201,97					
Cep: 15910-000		Áreas do Imóvel					
Bairro: CONJ. HAB. CENTENARIO		Terreno: 200,00					
Cidade: Monte Alto SP		Edificada: 54,85					
Inscrição: 000006117		Edif Total: 54,85					
		Excedente: 0,00					
		Testada: 10,00					
		Fração: 1.000,00					
		Testada Taxa: 10,00					

Carnê de IPTU



9.2 Veículo – Fotos e documentos de pesquisa.







10. CONCLUSÕES DA PERÍCIA:

10.1 Conclusão da avaliação da Casa;

Com base nos cálculos efetuados neste laudo e levando em conta as amostras, este expert chegou nos seguintes valores:

- Mínimo = R\$ 190.000,00
- Médio = R\$ 200.000,00
- Máximo = R\$ 210.000,00

Analisando o estado atual de conservação, necessidade dos reparos, localidade, comparativo das amostras próximas a residência, este perito avalia o imóvel na presente data em:

R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

10.2 Conclusão da avaliação do Veículo;

Com base em anúncios da internet e tabela FIPE, este expert chegou a conclusão dos valores abaixo para o veículo:

VEÍCULO: FIAT UNO MILLE FIRE

ANO: 2003/2004

PLACA: DMC 7166

COR: PRATA

- Mínimo = R\$ 10.000,00
- Médio = R\$ 12.000,00
- Máximo = R\$ 15.000,00

Analisando o estado atual de conservação e a necessidade dos reparos:

R\$ 12.000,00 (doze mil reais).



11. Encerramento;

Tendo concluído o presente laudo pericial em 31 (trinta e uma) folhas impressas digitalmente em formato A4 em um só lado, todas devidamente escritas pelo Perito que subscreve este laudo, o qual se coloca à disposição desse Juízo para dirimir qualquer dúvida ainda existente.

Este Perito agradece o Exmo. Juiz pela oportunidade e se coloca à disposição para os próximos serviços que vierem a ser demandados em sua área de atuação, pretendendo sempre minuciar e ajudar ao máximo o Magistrado na otimização dos processos.

E por fim pede a juntada deste laudo aos autos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Monte Alto-SP, 30 de junho de 2025.



JOÃO MIGUEL M. SOARES
Engenheiro Mecânico
CREA-SP: 5063546880

ENGº JOÃO MIGUEL MARQUETI SOARES
PERITO DO JUÍZO
CREA/SP 5063546880

