

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

Imóvel residencial urbano – Extinção de Condomínio e Alienação Judicial

Responsável Técnico pela Elaboração do Laudo	LUANA PIRES DOS SANTOS
Contato do RT	(16)99746-6691
CREA – SP	5070293548

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel	
Rua Major Claudino do Nascimento, 594	
Cidade	UF
Borborema	SP
Objetivo da Avaliação	Data da Vistoria:
Valor de Mercado de Compra e Venda	13/08/2026
Finalidade da Avaliação	
Extinção de Condomínio e Alienação Judicial	
Solicitante e/ou Interessado	
Nair Aparecida Soriano de Lima	
Proprietários	
Nair Aparecida Soriano de Lima e Anderson Soriano de Lima	



Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)
Residencial	Área Construída de 126,79m²

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Grau de Fundamentação II Grau de Precisão III

Pressupostos e Ressalvas
A avaliação foi realizada considerando-se as características físicas, construtivas, de localização, e conservação do imóvel observadas na vistoria realizada na data de referência deste laudo. Em razão da indisponibilidade de documentação técnica contendo a área construída do imóvel , a área total construída considerada na presente avaliação foi aferida in loco pela signatária, mediante medição da área edificada durante a vistoria . Ressalta-se que foi constatada divergência entre a área construída aferida in loco e a área constante no cadastro do IPTU municipal . Para fins deste Laudo de Avaliação, foi considerada a área efetivamente constatada e medida durante a vistoria , por representar as características físicas verificadas no imóvel na data da avaliação.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	PERSPECTIVA DE LIQUIDEZ
R\$ 179.904,86	NORMAL

SUMÁRIO

1. Descrição sucinta do imóvel avaliando
2. Objetivo e finalidade da avaliação
3. Partes envolvidas
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
5. Considerações preliminares
6. Identificação do imóvel avaliando
7. Diagnóstico de mercado
8. Metodologia utilizada
9. Especificação da avaliação e tratamento dos dados
10. Resultados estatísticos
11. Resultado da avaliação e data de referência
12. Considerações finais
- Anexo I – Documentação legal
- Anexo II – Registro fotográfico do imóvel avaliando
- Anexo III – Memória de cálculo SisDEA
- Anexo IV – ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando consiste em uma residência urbana térrea unifamiliar, localizada na Rua Major Claudino do Nascimento, nº 594, Centro, Borborema/SP. O imóvel possui área de terreno de 206,28 m² e área construída de 126,79 m², não dispondo de vaga de garagem coberta. Na data da vistoria, encontrava-se desocupado, apresentando acúmulo significativo de resíduos, objetos e materiais diversos, além de sinais de ausência de manutenção e estado geral de conservação ruim. As condições observadas foram consideradas na caracterização do imóvel e na determinação do valor de avaliação.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

2.1. Objetivo: Valor de Mercado de Compra e Venda

2.2. Finalidade: Extinção de Condomínio e Alienação Judicial

3. PARTES ENVOLVIDAS

3.1. Proprietários: Sra. Nair Aparecida Soriano de Lima, aposentada, solteira, inscrita no CPF nº 287.897.548-08, residente e domiciliada na Rua Fernão Salles, 336, Centro; e Sr. Anderson Soriano de Lima, funcionário público municipal, solteiro, residente e domiciliado na Rua Major Claudino do Nascimento, 594, Centro.

3.2. Solicitante: Sra. Nair Aparecida Soriano de Lima

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Considerando as condições verificadas durante a vistoria, especialmente a ausência de documentação técnica suficiente para comprovação da regularidade da área construída, a divergência constatada entre a área física aferida in loco e a área cadastrada no IPTU, bem como o estado de conservação do imóvel, que se encontrava desocupado e apresentava significativo acúmulo de resíduos, objetos e materiais diversos em seu interior, entendeu-se tecnicamente adequada a adoção do limite inferior do intervalo de valores obtido na avaliação.

A adoção do valor mínimo busca refletir, de forma prudente e compatível com as condições observadas na vistoria, os fatores de depreciação, o estado de conservação e as incertezas relacionadas à regularidade cadastral e documental do imóvel, considerando-se, ainda, os custos, dificuldades e riscos adicionais que poderão estar associados à eventual regularização e recuperação do bem.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação disponibilizada à responsável técnica, complementada por vistoria in loco. Não foram realizadas análises jurídicas

da documentação fornecida, sendo os dados documentais considerados conforme disponibilizados nos autos e/ou pela parte solicitante.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida estão corretos e que as informações obtidas junto a terceiros foram prestadas de boa-fé e consideradas confiáveis. O trabalho observa, como diretrizes técnicas, as recomendações da ABNT NBR 14653-1 e da ABNT NBR 14653-2.

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis à avaliação de bens, especialmente a NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e a NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por Ficha de IPTU;
- Nas informações constatadas in loco durante a vistoria do imóvel, realizada em 13/08/2026; e
- Nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. Caracterização e infraestrutura urbana da região a qual imóvel avaliando está inserido

6.1.1. Aspectos Gerais

A região em que o imóvel avaliando está inserido encontra-se na malha urbana do município de Borborema/SP, em área central, dispondo de infraestrutura urbana, incluindo abastecimento de água, esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, telefonia, pavimentação e iluminação pública, além de serviços urbanos e comunitários, como coleta de resíduos sólidos.



Imagem 01 – Mapa com a localização do imóvel avaliando
Fonte – Google Earth

O município de Borborema está localizado na região central do Estado de São Paulo, inserido no contexto do interior paulista. Apresenta área territorial de aproximadamente 552 km², altitude média de cerca de 429 metros e clima tropical. O território municipal caracteriza-se por áreas rurais destinadas principalmente à agricultura e por ocupação urbana consolidada. Em relação aos aspectos físicos e ambientais, destacam-se o relevo predominantemente suave a ondulado, a presença de cursos d'água e áreas de vegetação associadas às margens dos rios. O município possui relação com o rio Tietê, que percorre aproximadamente 30 km de seu território, constituindo elemento relevante da paisagem e do potencial turístico local.

6.2. Características da edificação e benfeitorias

O imóvel avaliando está em área de ocupação predominantemente residencial, com presença de edificações de padrão construtivo simples. Localiza-se na Rua Major Claudino do Nascimento, nº 594. Possui área construída de 126,79 m², conforme levantamento realizado in loco. Na data da vistoria, encontrava-se desocupado. A edificação apresenta padrão construtivo baixo, ausência de forro em parte dos ambientes, acabamentos básicos e materiais de padrão econômico, idade aparente informada de aproximadamente 15 anos e estado de conservação ruim, conforme descrição dos acabamentos apresentada a seguir:

Fachada Principal	Pintura sobre reboco
Piso	Revestimento de piso composto por cerâmica bege com 30x30cm.
Paredes	Nas áreas secas foram aplicadas revestimento em tinta látex. As áreas molhadas não possuem o revestimento cerâmico, somente pintura
Teto:	O teto é sem forro, com estrutura de madeira e telha cerâmica. A cozinha e despejo é sem forro e coberta com telha de fibrocimento.
Acabamentos	Esquadrias de ferro, vidro, portas em madeira, aço inox e vidro, bancadas e soleiras em granito.

Tabela 01 – Descrição dos acabamentos
Fonte – Autoria própria

7.0. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A quantidade de oferta de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada lenta. O imóvel avaliando apresenta padrão construtivo compatível com as residências existentes em seu entorno.

Considerando que o mercado apresenta desempenho normal para os atributos específicos do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL. O público potencial para absorção do bem é constituído predominantemente por famílias de pequeno e médio porte.

8.0. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento técnico dos dados por meio de Regressão Linear e Inferência Estatística, conforme as diretrizes das normas ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa SisDEA Home, com regressão linear múltipla.

8.1. Descrição das variáveis utilizadas no modelo.

Área Construída: variável independente e quantitativa que informa a área construída de cada elemento da amostra, em metros quadrados. Intervalo de abrangência: 73,00 m² a 167,45 m².

Macrolocalização: variável independente e qualitativa, representada por códigos alocados, destinada a caracterizar a localização do imóvel em relação à área urbana do município, considerando sua posição e inserção na estrutura urbana. Foram considerados: 1 – Periférica; 2 – Não Central; 3 – Central. Intervalo de abrangência: 1 a 3.

Padrão de Acabamento: variável independente e qualitativa, representada por códigos alocados, destinada a caracterizar o nível de acabamento construtivo dos imóveis, considerando os materiais empregados, qualidade dos revestimentos, esquadrias, instalações e demais elementos. Foram considerados: 1 – Baixo; 2 – Médio; 3 – Alto. Intervalo de abrangência: 1 a 3.

Estado de Conservação: variável independente e qualitativa, representada por códigos alocados, destinada a caracterizar as condições aparentes de conservação e manutenção dos imóveis, considerando os elementos construtivos, revestimentos, instalações, esquadrias e demais componentes da edificação. Foram considerados: 1 – Ruim/Reparos Importantes; 2 – Reparos Simples/Aparência de Usado; 3 – Aparência de Novo. Intervalo de abrangência: 1 a 3.

Valor Unitário: variável dependente e quantitativa que informa o valor unitário de cada elemento da amostra, em reais por metro quadrado, obtido pela relação entre o valor total e a área construída. Intervalo de abrangência: R\$ 852,32/m² a R\$ 2.916,67/m².

Atributos do imóvel avaliando: área construída = 126,79 m²; macrolocalização = 3; padrão de acabamento = 1; estado de conservação = 1.

9.0. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DOS DADOS

Neste trabalho foi adotada a metodologia científica de regressão linear e inferência estatística, cujos resultados se enquadram nos graus de fundamentação e precisão apresentados no quadro correspondente.

ITEM	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Caracterização do imóvel avaliando	x		
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		x	
Identificação dos dados de mercado		x	
Extrapolação		x	
Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)			x
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	x		
PONTUAÇÃO TOTAL ATINGIDA	13 PONTOS		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	II		

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO		
	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

VALOR UNITÁRIO = +1206.803919 -1074.275148 / MACROLOCALIZAÇÃO +22895.76806 / ÁREA CONSTRUÍDA +254.3399081 * PADRÃO DE ACABAMENTO +377.296044 * ESTADO DE CONSERVAÇÃO

10.0 RESULTADOS ESTATÍSTICOS

10.1 Pesquisa de dados

A pesquisa de mercado foi realizada no período de 13/08/2026 a 21/08/2026. A planilha com os dados levantados e o tratamento aplicado à amostra encontra-se apresentada a seguir.

Variáveis Texto:

ID	Desa- bili- tado	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	BAIRRO
1	*		Borborema	Rua Albino Presoto, 600	Jd. Italia
2			Borborema	Rua Sebastião Candido Guareschi,165	Jd. Italia
3	*		Borborema	Rua José Matheus Viu, 476	Jd. Italia
4	*		Borborema	Rua Glacomo Marini, 490	Borborema II
5	*		Borborema	Rua Deodato Bottacini, 855	Jd. Alto do Ouro Verde
6			Borborema	Rua José de Martin, 114	Jd. Ouro verde
7			Borborema	Rua Benedito Torres, 60	Jd. Alto do Ouro verde II
8			Borborema	Rua Sebastião Candido Guareschi,40	Jd. Itália
9			Borborema	Rua, Gasparina Rosa da Silva, 278	Jd. Ouro verde
10			Borborema	Rua Mário Trolezi, 40	Jd. Veneza
11			Borborema	Rua Vereador Nelson Rosa da Silva, 115	Jd. Veneza
12	*		Borborema	Rua Jorge Gomes, 250	Di Roma
13			Borborema	Rua Benjamin Cons- tant, 581	Centro
14			Borborema	Rua Olivio Pizzolante, 100	Jd. Herculandia II
15			Borborema	Rua Eduardo Stein, 47	Vila Cristina
16			Borborema	Rua Antonio Presotto, 505	Maria Lopes Biasotto
17	*		Borborema	Rua Gasparina Rosa da Silva, 378	Jd. Ouro Verde
18			Borborema	Rua Stélio Machado Loureiro, 553	Vila Cristina
19			Borborema	Rua Eduardo Stein, 125	Vila Cristina
20			Borborema	Rua Sete de Setembro, 130	Centro
21			Borborema	Rua José Matheus Viu, 246	Jd. Itália
22			Borborema	Rua Ricardo Luis Pena- riol, 25	Jd. Ouro Verde
23	*		Borborema	Rua Valentim Gentil, 515	Centro
24			Borborema	Rua Anésia Martins do Prado, 80	Jd. São Pedro
25			Borborema	Rua Gabriel Maria da Veiga,605	Jd. São Sebastião
26	*		Borborema	Rua João Batista Zan- queta, 358	Vila Cristina
27			Borborema	Rua Antonio Cano, 35	Jd. Alto do Ouro Verde
28			Borborema	Rua Major Claudino do Nascimento, 463	Centro

29	*		Borborema	Rua Benjamin Constant, 649	Centro
30	*		Borborema	Rua Nove de Julho, 805	Centro

ID	Desabilitado	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1	*	Imobiliária Sala 7	(17)99611-3356
2		Imobiliária Sala 7	(17)99127-7777
3	*	Imobiliária 3M	(16)99600-5028
4	*	OLX	(19)3557-0500
5	*	Imobiliária 3M	(16)99600-5028
6		Imobiliária 3M	(16)99600-5028
7		Imobiliária 3M	(16)99600-5028
8		Imobiliária 3M	(16)99600-5028
9		Imobiliária 3M	(16)99600-5028
10		Corretor: Maycon	(16)99600-5028
11		Corretor: Maycon	(16)99600-5028
12	*	Corretor: Maycon	(16)99600-5028
13		Corretor: Maycon	(16)99600-5028
14		Corretor: Maycon	(16)99600-5028
15		Corretor: Maycon	(16)99600-5028
16		Imobiliária Boralli	(16)3266-1040
17	*	Imobiliária Boralli	(16)3266-1040
18		Imobiliária Boralli	(16)3266-1040
19		Imobiliária Boralli	(16)3266-1040
20		Imobiliária Boralli	(16)3266-1040
21		Corretor: Rafael	(16)3266-4044
22		Corretor: Rafael	(16)3266-4044
23	*	Imobiliária Barbosa	(16)3266-1609
24		Imobiliária Barbosa	(16)3266-1609
25		Imobiliária Barbosa	(16)3266-1609
26	*	Imobiliária Barbosa	(16)3266-1609
27		Imobiliária Barbosa	(16)3266-1609
28		Corretor: Adriano	(16)99778-9337
29	*	Corretor: Adriano	(16)99778-9337
30	*	Corretor: Rafael	(16)3266-4044

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	MACROLOCALIZAÇÃO	Área do Terreno	ÁREA CONSTRUÍDA	QUARTOS	BANHEIROS	PADRÃO DE ACABAMENTO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
1	*	2,00	360,00	90,70	3,00	2,00	1,00	2,00
2		2,00	150,00	144,00	2,00	2,00	3,00	3,00
3	*	2,00	126,50	120,50	2,00	1,00	2,00	2,00
4	*	2,00	202,62	70,00	2,00	1,00	1,00	2,00

5	*	2,00	200,00	72,00	3,00	1,00	1,00	2,00
6		2,00	275,00	78,72	2,00	1,00	2,00	2,00
7		2,00	275,00	130,00	2,00	2,00	2,00	2,00
8		2,00	276,00	151,00	3,00	2,00	1,00	2,00
9		2,00	275,00	125,00	3,00	1,00	1,00	1,00
10		2,00	137,50	120,00	2,00	2,00	2,00	2,00
11		2,00	148,00	83,85	2,00	1,00	2,00	2,00
12	*	2,00	160,00	136,00	2,00	2,00	1,00	2,00
13		3,00	319,20	159,73	4,00	2,00	1,00	2,00
14		2,00	250,00	167,45	4,00	2,00	1,00	2,00
15		1,00	275,00	129,06	4,00	2,00	1,00	1,00
16		1,00	171,32	77,65	2,00	2,00	1,00	2,00
17	*	2,00	275,00	98,48	3,00	2,00	2,00	2,00
18		1,00	168,00	79,84	3,00	1,00	1,00	1,00
19		1,00	275,00	154,92	2,00	1,00	1,00	2,00
20		3,00	418,00	80,80	2,00	1,00	2,00	2,00
21		2,00	126,50	85,34	2,00	1,00	1,00	2,00
22		2,00	200,00	100,05	2,00	1,00	2,00	2,00
23	*	3,00	232,26	89,62	2,00	1,00	1,00	1,00
24		2,00	175,06	73,78	2,00	1,00	2,00	2,00
25		2,00	158,38	75,23	2,00	1,00	1,00	2,00
26	*	1,00	292,74	117,40	3,00	1,00	1,00	1,00
27		2,00	200,00	73,00	2,00	1,00	1,00	2,00
28		3,00	112,75	88,00	2,00	1,00	2,00	2,00
29	*	3,00	293,40	139,83	3,00	1,00	1,00	2,00
30	*	3,00	180,00	109,25	2,00	1,00	1,00	2,00

ID	Desa- bili- tado	GARAGEM	VALOR TO- TAL	VALOR UNI- TÁRIO
1	*	2,00	300.000,00	3.307,61
2		2,00	420.000,00	2.916,67
3	*	1,00	160.000,00	1.327,80
4	*	1,00	320.000,00	4.571,43
5	*	3,00	240.000,00	3.333,33
6		0,00	180.000,00	2.286,58
7		2,00	300.000,00	2.307,69
8		1,00	300.000,00	1.986,75
9		2,00	180.000,00	1.440,00
10		1,00	250.000,00	2.083,33
11		1,00	190.000,00	2.265,95
12	*	2,00	180.000,00	1.323,53
13		1,00	330.000,00	2.065,99
14		2,00	300.000,00	1.791,58
15		0,00	110.000,00	852,32
16		1,00	100.000,00	1.287,83
17	*	1,00	300.000,00	3.046,30
18		1,00	110.000,00	1.377,75
19		1,00	180.000,00	1.161,89
20		0,00	210.000,00	2.599,01
21		0,00	160.000,00	1.874,85
22		1,00	175.000,00	1.749,13
23	*	1,00	100.000,00	1.115,82

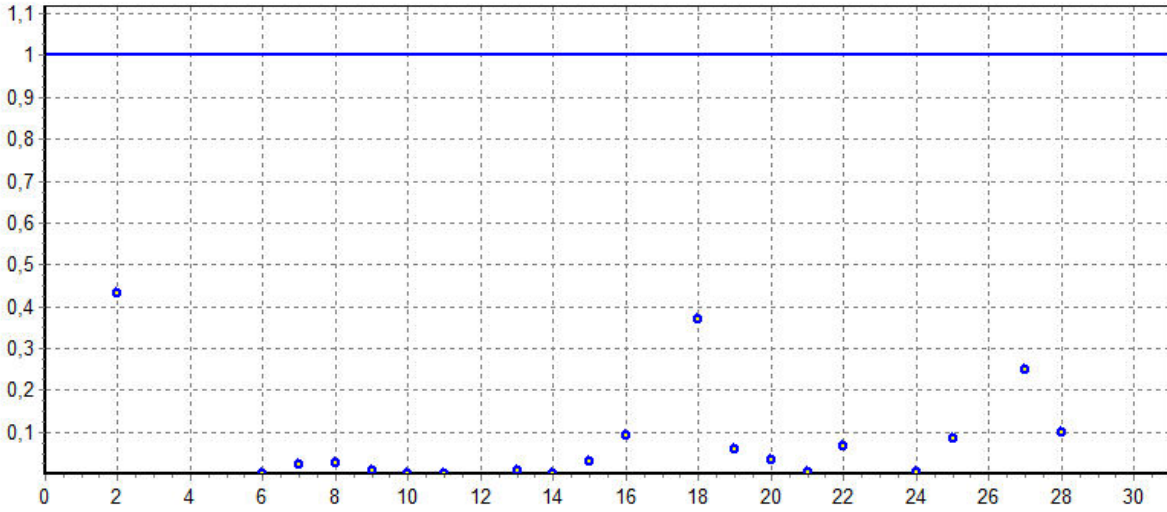
24		1,00	160.000,00	2.168,61
25		1,00	130.000,00	1.728,03
26	*	1,00	100.000,00	851,79
27		0,00	165.000,00	2.397,26
28		1,00	175.000,00	1.988,64
29	*	1,00	400.000,00	2.860,62
30	*	1,00	150.000,00	1.373,00

10.2 Resultados estatísticos

RESULTADOS ESTÁTISTICOS						
Coeficiente de correlação	0,9075854 / 0,9075854					
Coeficiente de determinação	0,8237112					
Fisher-Snedecor	17,52					
Significância do modelo	0,00					
PARÂMETROS						
Significância dos Regressores	MACROLOCALIZAÇÃO –	0,16				
	ÁREA CONSTRUIDA -	25,96				
	PADRÃO DE ACABAMENTO -	4,31				
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO –	3,11				
	VALOR UNITÁRIO -	1,27				
DISTRIBUIÇÃO DOS RESÍDUOS						
<u>GRÁFICO VALOR ESTIMADO X RESÍDUOS PADRONIZADOS</u>						
Resíduos Regressão						
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	2.916,67	2.723,57	193,10	6,6205%	0,802321	0,43131900
6	2.286,58	2.223,79	62,79	2,7461%	0,260897	0,00237300
7	2.307,69	2.109,06	198,63	8,6073%	0,825311	0,02427900
8	1.986,75	1.830,23	156,52	7,8784%	0,650359	0,02640800
9	1.440,00	1.484,47	-44,47	-3,0881%	-0,184767	0,00777000
10	2.083,33	2.123,74	-40,41	-1,9395%	-0,167889	0,00082800
11	2.265,95	2.205,99	59,96	2,6459%	0,249116	0,00172600
13	2.065,99	2.000,98	65,01	3,1465%	0,270098	0,00902300
14	1.791,58	1.815,33	-23,75	-1,3257%	-0,098683	0,00074800
15	852,32	941,57	-89,25	-10,4713%	-0,370829	0,03001200

RESULTADOS ESTÁTISTICOS						
16	1.287,83	1.436,32	-148,49	-11,5302%	-0,616974	0,09051800
18	1.377,75	1.050,94	326,81	23,7209%	1,357918	0,36981100
19	1.161,89	1.289,25	-127,36	-10,9616%	-0,529189	0,06080500
20	2.599,01	2.395,35	203,66	7,8362%	0,846219	0,03364400
21	1.874,85	1.946,89	-72,04	-3,8423%	-0,299315	0,00434400
22	1.749,13	2.161,78	-412,65	-23,5918%	-1,714571	0,06525500
24	2.168,61	2.243,26	-74,65	-3,4424%	-0,310184	0,00451400
25	1.728,03	1.982,94	-254,91	-14,7516%	-1,059161	0,08537600
27	2.397,26	1.992,24	405,02	16,8952%	1,682866	0,24813700
28	1.988,64	2.372,16	-383,52	-19,2857%	-1,593543	0,09887600

DISTÂNCIA DE COOK

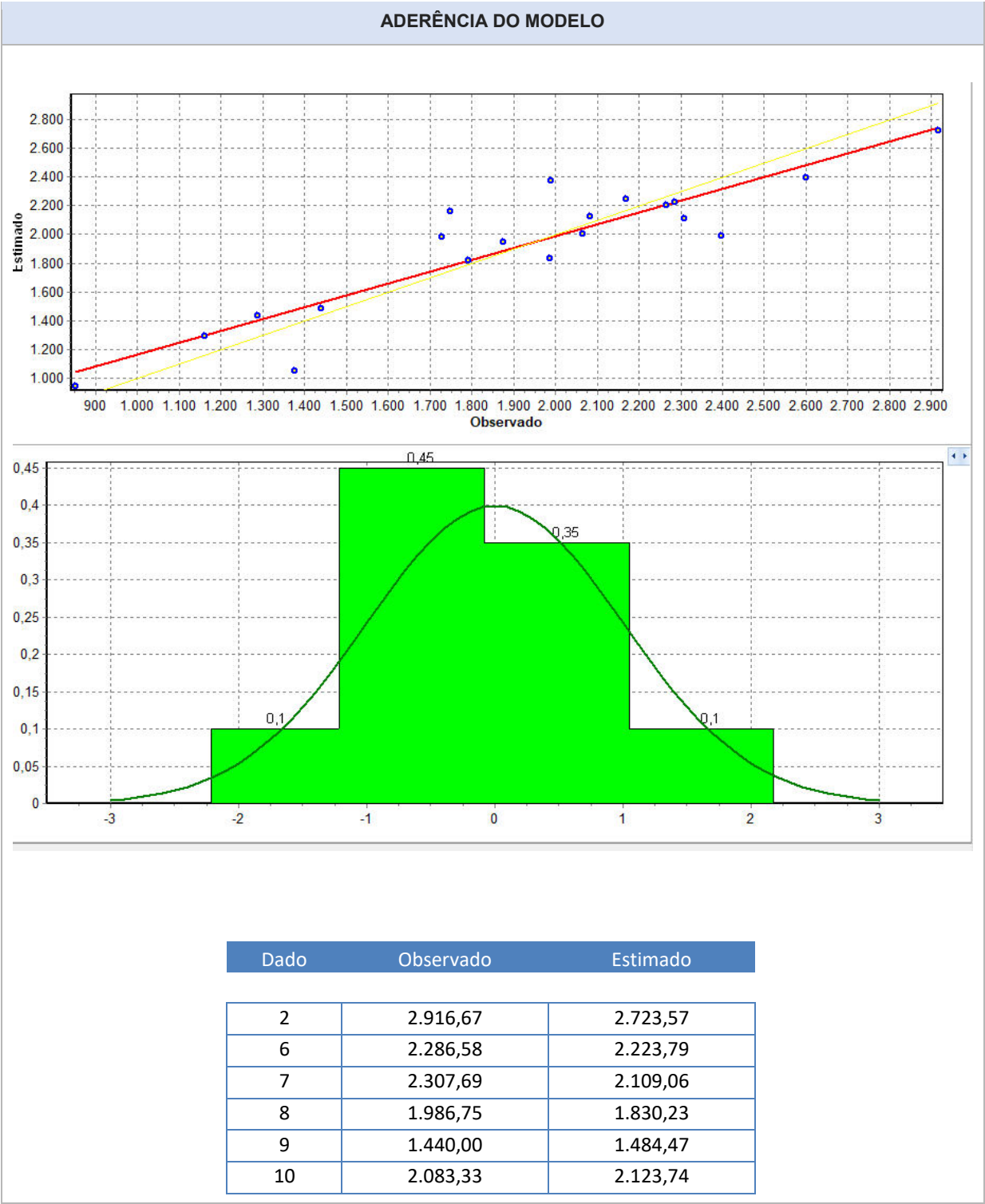


NORMALIDADE DOS RESÍDUOS	
75% dos resíduos situados entre -1,0e+1,0	
95% dos resíduos situados entre -1,64e+1,64	
100% dos resíduos situados entre -1,96e+1,96	
OUTLIERS	
Nenhum outlier encontrado no modelo	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
NUMERO DE VARIÁVEIS	8
NUMERO DE VARIÁVEIS CONSIDERADAS	5
NÚMERO DE DADOS	30
NÚMERO DE DADOS CONSIDERADOS	20

ESTIMATIVAS PROJETADAS	
------------------------	--

RESULTADOS ESTATÍSTICOS		
VALOR UNITÁRIO:	Mínimo (14,57%)= R\$1.418,92 Médio = R\$1.660,93 Máximo (14,57%)= R\$1.902,94	
VALOR TOTAL:	Mínimo = R\$179.904,66 Médio = R\$210.589,11 Máximo = R\$241.273,56	
CAMPO DE ARBITRIO	RL Mínimo = R\$1.411,79 RL Máximo = R\$1.910,07	
PARÂMETROS	Nível de confiança = 80%	
	Estimativa pela = Moda	
CORRELAÇÃO PARCIAL ENTRE AS VARIÁVEIS		
MACROLOCALIZAÇÃO	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
ÁREA CONSTRUIDA	-0,02	0,19
PADRÃO DE ACABAMENTO	-0,42	0,22
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-0,44	0,20
VALOR UNITÁRIO	-0,75	0,70
ÁREA CONSTRUIDA	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
MACROLOCALIZAÇÃO	-0,02	0,19
PADRÃO DE ACABAMENTO	0,05	0,06
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-0,05	0,24
VALOR UNITÁRIO	0,13	0,29
PADRÃO DE ACABAMENTO	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
MACROLOCALIZAÇÃO	-0,42	0,22
ÁREA CONSTRUIDA	0,05	0,06
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	0,58	0,11
VALOR UNITÁRIO	0,70	0,50
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
MACROLOCALIZAÇÃO	-0,44	0,20
AREA CONSTRUIDA	-0,05	0,24
PADRÃO DE ACABAMENTO	0,58	0,11
VALOR UNITÁRIO	0,71	0,52

RESULTADOS ESTÁTISTICOS		
VALOR UNITÁRIO	ISOLADAS	INFLUÊNCIA
MACROLOCALIZAÇÃO	-0,75	0,70
ÁREA CONSTRUIDA	0,13	0,29
PADRÃO DE ACABAMENTO	0,70	0,50
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	0,71	0,52



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Diego Henrique Turetta de Alencar, liberado nos autos em 09/09/2026 às 15:47 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000494-81.2025.8.26.0067 e código EfoOYZpi.

RESULTADOS ESTÁTISTICOS			
	11	2.265,95	2.205,99
	13	2.065,99	2.000,98
	14	1.791,58	1.815,33
	15	852,32	941,57
	16	1.287,83	1.436,32
	18	1.377,75	1.050,94
	19	1.161,89	1.289,25
	20	2.599,01	2.395,35
	21	1.874,85	1.946,89
	22	1.749,13	2.161,78
	24	2.168,61	2.243,26
	25	1.728,03	1.982,94
	27	2.397,26	1.992,24
	28	1.988,64	2.372,16

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO:	R\$ 1.418,92/m² × 126,79 m² = R\$ 179.904,86
-------------------	--

O valor adotado foi definido em consonância com a liquidez do mercado local e com os atributos específicos do imóvel, considerando suas características físicas, estado de conservação, localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. A data de referência do valor é 09 de setembro de 2026, conforme informação constante no material técnico utilizado.

O valor de **R\$ 1.418,92/m²**, correspondente ao valor total de **R\$ 179.904,86**, representa o **limite inferior do intervalo de valores obtido na presente avaliação**, tendo sido adotado de forma tecnicamente prudente em razão das características verificadas no imóvel, especialmente seu estado de conservação, as condições de manutenção observadas e as incertezas relacionadas à regularidade cadastral e documental da edificação.

O presente laudo tem por objetivo determinar o **valor de mercado de compra e venda do imóvel**, não cabendo à responsável técnica estabelecer o preço mínimo para eventual alienação judicial. Conforme a legislação processual aplicável, as condições da alienação judicial, inclusive eventual preço mínimo, são estabelecidas pelo Juízo competente. O art. 880, §1º, do Código de Processo Civil estabelece que, na alienação por iniciativa particular, o juiz fixará, entre outros elementos, o preço mínimo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Diego Henrique Turetta de Alencar, liberado nos autos em 09/09/2026 às 15:47 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000494-81.2025.8.26.0067 e código EfoOYZpl.

Da mesma forma, o art. 891 do Código de Processo Civil dispõe que não será aceito lance que ofereça preço vil, considerando-se, na ausência de preço mínimo fixado pelo Juízo, como vil o preço inferior a **50% do valor da avaliação**, nos termos do seu parágrafo único.

Dessa forma, para fins de avaliação, **adota-se como valor de mercado do imóvel o montante de R\$ 179.904,86**, correspondente a R\$ 1.418,92/m², permanecendo eventual definição de preço mínimo ou condição de alienação sob apreciação do Juízo.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os anexos presentes estão descritos conforme listagem a seguir:

Anexo 01 – Documentação Legal

Anexo 02 – Fotografias do imóvel avaliando

Anexo 03 – Memória de Cálculo SisDEA

Anexo 04 – ART

O presente Laudo de Avaliação é encerrado nesta data, acompanhado dos anexos e documentos que integram o trabalho, os quais complementam e dão suporte às conclusões técnicas apresentadas.

Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 37 (trinta e sete) páginas impressas, todas assinadas.

Borborema/SP, 09 de setembro de 2026.

LUANA PIRES DOS
SANTOS:43054646831

Assinado de forma digital por
LUANA PIRES DOS
SANTOS:43054646831
Dados: 2026.09.09 13:33:40 -03'00'

LUANA PIRES DOS SANTOS
ENGENHEIRA CIVIL
CREA/SP 5070293548
CPF 430.546.468-31

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO LEGAL



MUNICÍPIO DE BORBOREMA
DIRETORIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO
FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

Exercício: 2026
Página: 1/2

Registro Cadastral							
Nº CADASTRO 4622	INSCRIÇÃO CADASTRAL 0413.28.0063.01.1	ZONA ZONA 6	BAIRRO 8 CENTRO	DATA CADASTRO 07/11/2002	DATA ALTERAÇÃO 06/02/2026		
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²) 0,0000
Proprietário							
PROPRIETÁRIO 234580 NAIR APARECIDA SORIANO DE LIMA							
CPF/CNPJ 287.897.548-08	RG/IE 25.992.612-7	O.E.	TEL RES.	TEL COM.			
Contribuintes(s)/Compromissário(s)							
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO		TIPO	CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.		
Localização da Unidade Imobiliária							
LOGRADOURO 219 RUA MAJOR CLAUDINO DO NASCIMENTO	NÚMERO 594	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR 044622	
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA					CEP 14955-039	
Endereço de Entrega à Definir							
ENDEREÇO RUA FERNÃO SALES, 336		BAIRRO CENTRO					
CIDADE BORBOREMA	CEP 14955-000	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO		
Outras Informações				Resumo Geral			
ISENÇÃO SEM ISENÇÃO	Dt. Encerramento	ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL 33.692,40	TOTAL ÁREA EDIFICADA 59,8400			
Terreno							
Testada Principal 10,8000	Testada p/Taxas 10,8000	ÁREA TERRENO 206,2800	FRACÃO IDEAL 1,0000	VALOR M2. TERRENO 36,46	VALOR VENAL DO TERRENO 7.521,57		
Características do Terreno				Serviços e Equipamentos			
Situação: Tipo do imóvel: Tipo Cobrança: Muro: Passeio:		ATIVO CASA NORMAL SIM SIM		Conservação de Vias Coleta de Lixo Limpeza Pública Pavimentação Guias e Sarjetas Rede de Esgoto Rede de Água Rede Elétrica Iluminação Pública			
Construção nº 1							
ÁREA CONSTRUÍDA 59,8400	TIPO DA CONSTRUÇÃO CASA/SOBRADO/APARTAM	Classe SIMPLES	ANO CONST. 0	PONTUAÇÃO	VL M² CONSTRUÇÃO 485,94	VL VENAL CONSTRUÇÃO 26.170,83	
Características da Construção			Serviços e Equip. Construção		Pontuação		
Conservação: Ocupação: Tipo: Uso: Revestimento: Vedação: Piso: Estrutura: Esquadria: Cobertura:		REGULAR PRÓPRIO CASA/SOBRADO/APARTAMENTO RESIDENCIAL REBOCO ALVENARIA TERRA BATIDA ALVENARIA FERRO TELHA CERAMICA					
Histórico							

ANEXO II – REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1 – Fachada do Imóvel Avaliando



Foto 2 – Frente da Residência

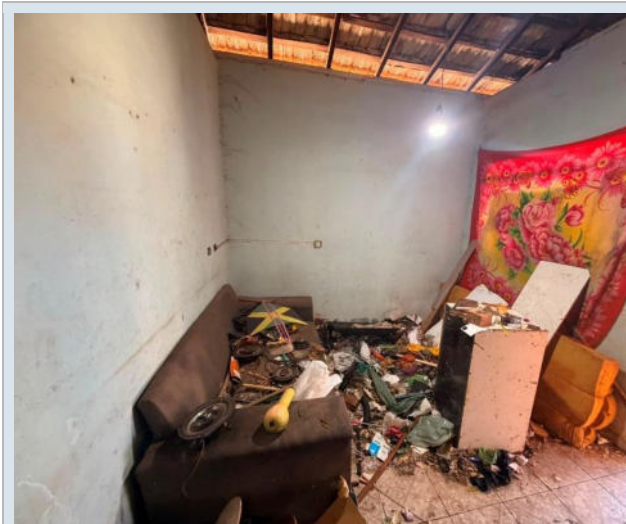


Foto 3 – Sala

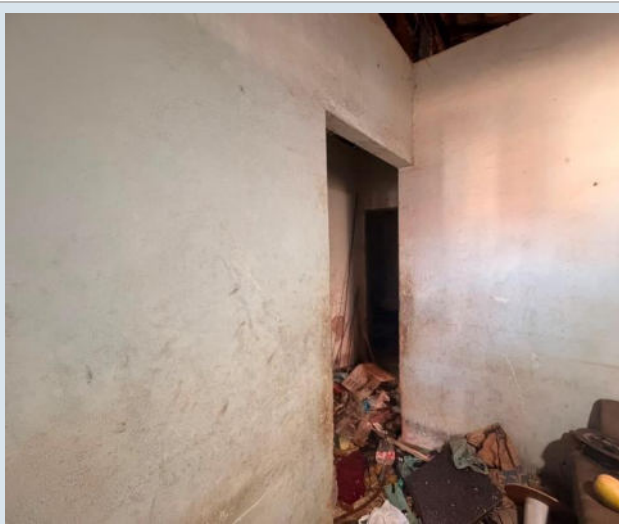


Foto 4 – Da Sala para Circulação



Foto 5 – Banheiro



Foto 6 – Dormitório 1



Foto 7 – Dormitório 2



Foto 8 – Jantar

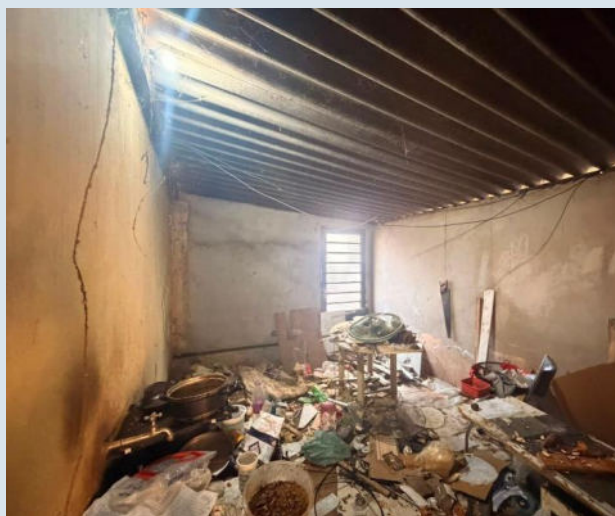


Foto 9 – Cozinha



Foto 10 – Despensa



Foto 11 – Quintal - Fundo do Imóvel



Foto 12 – Lateral Esquerda (da fachada olhando de frente para o imóvel)



Foto 13 – Lateral Direita (da fachada olhando de frente para o imóvel)



Foto 14 – Quintal – Frente do Imóvel



Foto 15 – Vista da rua (lado direito olhando de frente para o imóvel)



Foto 16 - Vista da rua (lado esquerdo olhando de frente para o imóvel)

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO SISDEA



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	LUANA PIRES
Modelo:	Processo nº 0000494-81.2025.8.26.0067
Data do modelo:	quinta-feira, 27 de agosto de 2026
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	20

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
DATA DA COLETA	Texto	Texto		Sim
CIDADE	Texto	Texto		Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
CONTATO INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
MACROLOCALIZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Periférica 2- Não Central 3- Central	Sim
Área do Terreno	Numérica	Quantitativa		Não
ÁREA CONSTRUÍDA	Numérica	Quantitativa		Sim
QUARTOS	Numérica	Quantitativa		Não
BANHEIROS	Numérica	Quantitativa		Não
PADRÃO DE ACABAMENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Baixo 2-Normal 3-Alto	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Ruim/ Reparos Importantes 2- Reparos Simples/Aparencia de Usado 3- Aparencia de Novo	Sim
GARAGEM	Numérica	Quantitativa		Não
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Não
VALOR UNITÁRIO	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
MACROLOCALIZAÇÃO	1,00	3,00	2,00	1,95

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ÁREA CONSTRUÍDA	73,00	167,45	94,45	108,87
PADRÃO DE ACABAMENTO	1,00	3,00	2,00	1,50
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,00	3,00	2,00	1,90
VALOR UNITÁRIO	852,32	2.916,67	2.064,35	1.916,49

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9075854 / 0,9075854
Coefficiente de determinação:	0,8237112
Fisher - Snedecor:	17,52
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4059735,678	4	1014933,920	17,522
Não Explicada	868855,248	15	57923,683	
Total	4928590,926	19		

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

VALOR UNITÁRIO = $+1206,803919 - 1074,275148 / \text{MACROLOCALIZAÇÃO} + 22895,76806 / \text{ÁREA CONSTRUÍDA} + 254,3399081 * \text{PADRÃO DE ACABAMENTO} + 377,296044 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO}$



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
MACROLOCALIZAÇÃO	1/x	-3,85	0,16
ÁREA CONSTRUÍDA	1/x	1,17	25,96
PADRÃO DE ACABAMENTO	x	2,21	4,31
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x	2,38	3,11
VALOR UNITÁRIO	y	2,83	1,27

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
MACROLOCALIZAÇÃO	x1	0,00	-0,02	-0,42	-0,44	-0,75
ÁREA CONSTRUÍDA	x2	-0,02	0,00	0,05	-0,05	0,13
PADRÃO DE ACABAMENTO	x3	-0,42	0,05	0,00	0,58	0,70
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x4	-0,44	-0,05	0,58	0,00	0,71
VALOR UNITÁRIO	y	-0,75	0,13	0,70	0,71	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
MACROLOCALIZAÇÃO	x1	0,00	0,19	0,22	0,20	0,70
ÁREA CONSTRUÍDA	x2	0,19	0,00	0,06	0,24	0,29
PADRÃO DE ACABAMENTO	x3	0,22	0,06	0,00	0,11	0,50
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x4	0,20	0,24	0,11	0,00	0,52
VALOR UNITÁRIO	y	0,70	0,29	0,50	0,52	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	2.916,67	2.723,57	193,10	6,6205%	0,802321	0,43131900
6	2.286,58	2.223,79	62,79	2,7461%	0,260897	0,00237300
7	2.307,69	2.109,06	198,63	8,6073%	0,825311	0,02427900
8	1.986,75	1.830,23	156,52	7,8784%	0,650359	0,02640800
9	1.440,00	1.484,47	-44,47	-3,0881%	-0,184767	0,00777000
10	2.083,33	2.123,74	-40,41	-1,9395%	-0,167889	0,00082800
11	2.265,95	2.205,99	59,96	2,6459%	0,249116	0,00172600
13	2.065,99	2.000,98	65,01	3,1465%	0,270098	0,00902300
14	1.791,58	1.815,33	-23,75	-1,3257%	-0,098683	0,00074800
15	852,32	941,57	-89,25	-10,4713%	-0,370829	0,03001200

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16	1.287,83	1.436,32	-148,49	-11,5302%	-0,616974	0,09051800
18	1.377,75	1.050,94	326,81	23,7209%	1,357918	0,36981100
19	1.161,89	1.289,25	-127,36	-10,9616%	-0,529189	0,06080500
20	2.599,01	2.395,35	203,66	7,8362%	0,846219	0,03364400
21	1.874,85	1.946,89	-72,04	-3,8423%	-0,299315	0,00434400
22	1.749,13	2.161,78	-412,65	-23,5918%	-1,714571	0,06525500
24	2.168,61	2.243,26	-74,65	-3,4424%	-0,310184	0,00451400
25	1.728,03	1.982,94	-254,91	-14,7516%	-1,059161	0,08537600
27	2.397,26	1.992,24	405,02	16,8952%	1,682866	0,24813700
28	1.988,64	2.372,16	-383,52	-19,2857%	-1,593543	0,09887600

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Diego Henrique Turetta de Alencar, liberado nos autos em 09/09/2026 às 15:47 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000494-81.2025.8.26.0067 e código EfoOYZpi.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) 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	3
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	2
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	2
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
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

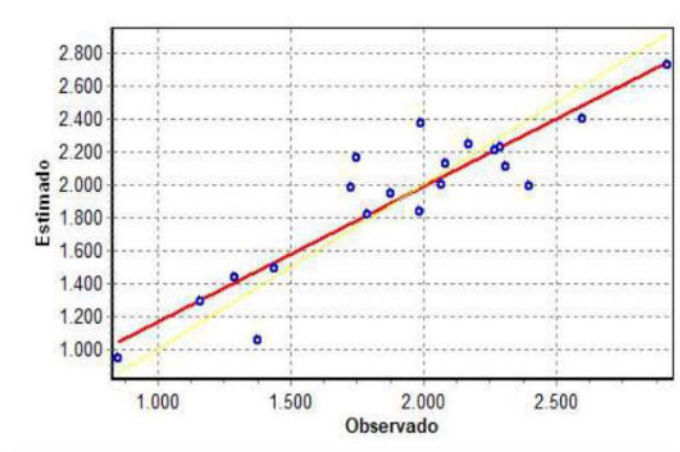
www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



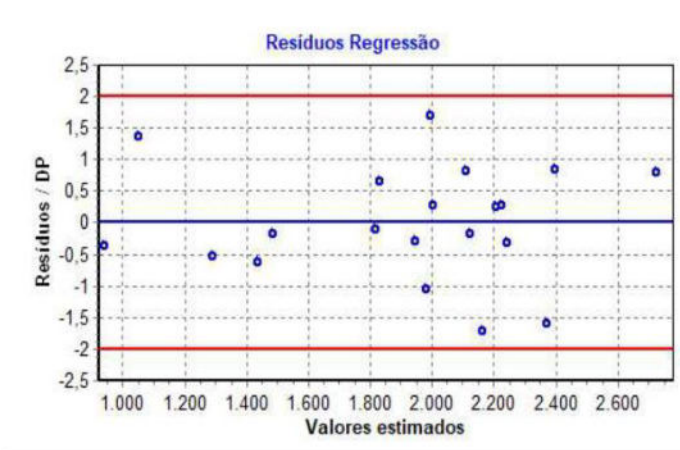
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	BAIRRO
1	*		Borborema	Rua Albino Presoto, 600	Jd. Italia
2			Borborema	Rua Sebastião Candido Guareschi, 165	Jd. Italia
3	*		Borborema	Rua José Matheus Viu, 476	Jd. Italia
4	*		Borborema	Rua Giacomo Marini, 490	Borborema II
5	*		Borborema	Rua Deodato Bottacini, 855	Jd. Alto do Ouro Verde
6			Borborema	Rua José de Martin, 114	Jd. Ouro verde
7			Borborema	Rua Benedito Torres, 60	Jd. Alto do Ouro verde II
8			Borborema	Rua Sebastião Candido Guareschi, 40	Jd. Itália
9			Borborema	Rua, Gasparina Rosa da Silva, 278	Jd. Ouro verde
10			Borborema	Rua Mário Trolezi, 40	Jd. Veneza
11			Borborema	Rua Vereador Nelson Rosa da Silva, 115	Jd. Veneza
12	*		Borborema	Rua Jorge Gomes, 250	Di Roma
13			Borborema	Rua Benjamin Constant, 581	Centro
14			Borborema	Rua Olívio Pizzolante, 100	Jd. Herculândia II
15			Borborema	Rua Eduardo Stein, 47	Vila Cristina
16			Borborema	Rua Antonio Presotto, 505	Maria Lopes Biasotto
17	*		Borborema	Rua Gasparina Rosa da Silva, 378	Jd. Ouro Verde
18			Borborema	Rua Stélio Machado Loureiro, 553	Vila Cristina
19			Borborema	Rua Eduardo Stein, 125	Vila Cristina
20			Borborema	Rua Sete de Setembro, 130	Centro
21			Borborema	Rua José Matheus Viu, 246	Jd. Itália
22			Borborema	Rua Ricardo Luis Penariol, 25	Jd. Ouro Verde
23	*		Borborema	Rua Valentim Gentil,	Centro

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				515	
24			Borborema	Rua Anésia Martins do Prado, 80	Jd. São Pedro
25			Borborema	Rua Gabriel Maria da Veiga, 605	Jd. São Sebastião
26	*		Borborema	Rua João Batista Zanqueta, 358	Vila Cristina
27			Borborema	Rua Antonio Cano, 35	Jd. Alto do Ouro Verde
28			Borborema	Rua Major Claudino do Nascimento, 463	Centro
29	*		Borborema	Rua Benjamin Constant, 649	Centro
30	*		Borborema	Rua Nove de Julho, 805	Centro

ID	Desabilitado	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1	*	Imobiliária Sala 7	(17)99611-3356
2		Imobiliária Sala 7	(17)99127-7777
3	*	Imobiliária 3M	(16)99600-5028
4	*	OLX	(19)3557-0500
5	*	Imobiliária 3M	(16)99600-5028
6		Imobiliária 3M	(16)99600-5028
7		Imobiliária 3M	(16)99600-5028
8		Imobiliária 3M	(16)99600-5028
9		Imobiliária 3M	(16)99600-5028
10		Corretor: Maycon	(16)99600-5028
11		Corretor: Maycon	(16)99600-5028
12	*	Corretor: Maycon	(16)99600-5028
13		Corretor: Maycon	(16)99600-5028
14		Corretor: Maycon	(16)99600-5028
15		Corretor: Maycon	(16)99600-5028
16		Imobiliária Boralli	(16)3266-1040
17	*	Imobiliária Boralli	(16)3266-1040
18		Imobiliária Boralli	(16)3266-1040
19		Imobiliária Boralli	(16)3266-1040
20		Imobiliária Boralli	(16)3266-1040
21		Corretor: Rafael	(16)3266-4044
22		Corretor: Rafael	(16)3266-4044
23	*	Imobiliária Barbosa	(16)3266-1609
24		Imobiliária Barbosa	(16)3266-1609
25		Imobiliária Barbosa	(16)3266-1609
26	*	Imobiliária Barbosa	(16)3266-1609
27		Imobiliária Barbosa	(16)3266-1609
28		Corretor: Adriano	(16)99778-9337
29	*	Corretor: Adriano	(16)99778-9337

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

30	*	Corretor: Rafael	(16)3266-4044
----	---	------------------	---------------

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil itado	MACROLOC ALIZAÇÃO	Área do Terreno	ÁREA CONSTRUÍD A	QUARTOS	BANHEIROS	PADRÃO DE ACABAMEN TO	ESTADO DE CONSERVAÇ ÃO
1	*	2,00	360,00	90,70	3,00	2,00	1,00	2,00
2		2,00	150,00	144,00	2,00	2,00	3,00	3,00
3	*	2,00	126,50	120,50	2,00	1,00	2,00	2,00
4	*	2,00	202,62	70,00	2,00	1,00	1,00	2,00
5	*	2,00	200,00	72,00	3,00	1,00	1,00	2,00
6		2,00	275,00	78,72	2,00	1,00	2,00	2,00
7		2,00	275,00	130,00	2,00	2,00	2,00	2,00
8		2,00	276,00	151,00	3,00	2,00	1,00	2,00
9		2,00	275,00	125,00	3,00	1,00	1,00	1,00
10		2,00	137,50	120,00	2,00	2,00	2,00	2,00
11		2,00	148,00	83,85	2,00	1,00	2,00	2,00
12	*	2,00	160,00	136,00	2,00	2,00	1,00	2,00
13		3,00	319,20	159,73	4,00	2,00	1,00	2,00
14		2,00	250,00	167,45	4,00	2,00	1,00	2,00
15		1,00	275,00	129,06	4,00	2,00	1,00	1,00
16		1,00	171,32	77,65	2,00	2,00	1,00	2,00
17	*	2,00	275,00	98,48	3,00	2,00	2,00	2,00
18		1,00	168,00	79,84	3,00	1,00	1,00	1,00
19		1,00	275,00	154,92	2,00	1,00	1,00	2,00
20		3,00	418,00	80,80	2,00	1,00	2,00	2,00
21		2,00	126,50	85,34	2,00	1,00	1,00	2,00
22		2,00	200,00	100,05	2,00	1,00	2,00	2,00
23	*	3,00	232,26	89,62	2,00	1,00	1,00	1,00
24		2,00	175,06	73,78	2,00	1,00	2,00	2,00
25		2,00	158,38	75,23	2,00	1,00	1,00	2,00
26	*	1,00	292,74	117,40	3,00	1,00	1,00	1,00
27		2,00	200,00	73,00	2,00	1,00	1,00	2,00
28		3,00	112,75	88,00	2,00	1,00	2,00	2,00
29	*	3,00	293,40	139,83	3,00	1,00	1,00	2,00
30	*	3,00	180,00	109,25	2,00	1,00	1,00	2,00

ID	Desabil itado	GARAGEM	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
1	*	2,00	300.000,00	3.307,61
2		2,00	420.000,00	2.916,67
3	*	1,00	160.000,00	1.327,80
4	*	1,00	320.000,00	4.571,43

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5	*	3,00	240.000,00	3.333,33
6		0,00	180.000,00	2.286,58
7		2,00	300.000,00	2.307,69
8		1,00	300.000,00	1.986,75
9		2,00	180.000,00	1.440,00
10		1,00	250.000,00	2.083,33
11		1,00	190.000,00	2.265,95
12	*	2,00	180.000,00	1.323,53
13		1,00	330.000,00	2.065,99
14		2,00	300.000,00	1.791,58
15		0,00	110.000,00	852,32
16		1,00	100.000,00	1.287,83
17	*	1,00	300.000,00	3.046,30
18		1,00	110.000,00	1.377,75
19		1,00	180.000,00	1.161,89
20		0,00	210.000,00	2.599,01
21		0,00	160.000,00	1.874,85
22		1,00	175.000,00	1.749,13
23	*	1,00	100.000,00	1.115,82
24		1,00	160.000,00	2.168,61
25		1,00	130.000,00	1.728,03
26	*	1,00	100.000,00	851,79
27		0,00	165.000,00	2.397,26
28		1,00	175.000,00	1.988,64
29	*	1,00	400.000,00	2.860,62
30	*	1,00	150.000,00	1.373,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.418,92	14,57%	
Valor Médio	1.660,93	-	III
Valor Máximo	1.902,94	14,57%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
DATA DA COLETA	13/08/2026	-
CIDADE	Borborema	-
ENDEREÇO	Rua Major Claudino do Nascimento, 594	-
BAIRRO	Centro	-

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

INFORMANTE		-
CONTATO INFORMANTE		-
MACROLOCALIZAÇÃO	3,00	Não
ÁREA CONSTRUÍDA	126,79	Não
PADRÃO DE ACABAMENTO	1,00	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,00	Não

ANEXO IV – ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620262877692

1. Responsável Técnico

LUANA PIRES DOS SANTOS

Título Profissional: Engenheira Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2617716740

Registro: 5070293548-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Rua JOAQUIM MARTINS DE CARVALHO

Complemento:

Cidade: Borborema

Processo Judicial: 0000494-81.2025.8.26.0067

Valor: R\$ 2.228,36

Ação Institucional:

Beliro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art n°:

N°: 676

CEP: 14955-011

Data de Nomeação: 16/06/2026

Tipo de Contratante: Processo Judicial

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua MAJOR CLAUDINO DO NASCIMENTO

Complemento:

Cidade: Borborema

Data de Início: 13/08/2026

Previsão de Término: 09/09/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Beliro: CENTRO

UF: SP

N°: 594

CEP: 14955-039

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Execução	Avaliação	de edificação	de alvenaria	126,79000	metro quadrado
	Laudo	de edificação	de alvenaria	1,00000	unidade

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

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, destinado à determinação do valor de mercado para fins de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial, referente ao imóvel localizado na Rua Major Claudino do Nascimento, nº 594, Centro, Borborema/SP, conforme metodologia e critérios estabelecidos nas ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2.

6. Declarações

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

Luana Pires dos Santos

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Eng. Luana Pires dos Santos • CREA-SP 5070293548 | Página 36

LUANA PIRES DOS SANTOS:43054646831

Assinado de forma digital por LUANA PIRES DOS SANTOS:43054646831
Dados: 2026.09.09 13:38:58 -03'00'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Diego Henrique Turetta de Alencar, liberado nos autos em 09/09/2026 às 15:47. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000494-81.2025.8.26.0067 e código EFOOYZpi.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Borborima 09 de Setembro de 2026

Local data
Luana Pires dos Santos

LUANA PIRES DOS SANTOS - CPF: 430.546.468-31

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 09/09/2026

Valor Pago R\$ 108,39

108,39

Nosso Número: 2620262877692

Versão do sistema

Impresso em: 09/09/2026 10:28:25

LUANA PIRES DOS
SANTOS:4305464
6831

Assinado de forma digital
por LUANA PIRES DOS
SANTOS:43054646831
Dados: 2026.09.09
10:36:24 -03'00'



Autenticação de ART
2620262877692