



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR (A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA, ESTADO DE SÃO PAULO**

1

Processo nº: 1007750-81.2016.8.26.0032
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel
Exequente: Milson Laluece
Executado: Liliam Stefen Pereira Maia Comércio Serviços ME e outros

Camila de Arantes, Eng.^a Agrônoma e Corretora de Imóveis, CREA/SP 506.378.927.2, CRECI/SP 176.197, com escritório a Rua Oscar Rodrigues Alves, nº 55 – sl. 91, Centro, Araçatuba/SP, CEP 16.010-330, fone: (18) 3305.9178, e-mail: camila@arantes.eng.br, honrosamente nomeada **Perita Judicial** no processo supra descrito vem, mui respeitosamente, apresentar seu

LAUDO PERICIAL

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178





Sumário

I.	PROÊMIO	3
II.	DEFINIÇÕES INICIAIS	3
III.	PRELIMINARES	3
IV.	DO IMÓVEL AVALIANDO	4
IV.1.	LOCALIZAÇÃO	4
IV.2.	ÔNUS OU GRAVAMES	4
IV.3.	SITUAÇÃO JURÍDICA	4
IV.4.	ZONEAMENTO URBANO	5
V.	SOBRE BENFEITORIAS	6
VI.	DA VISTORIA	7
VII.	DO IMÓVEL PERICIADO	7
VIII.	METODOLOGIA AVALIATÓRIA	9
IX.	DA METODOLOGIA BÁSICA APLICADA	9
X.	MODUS OPERANDI	11
XI.	DOS ELEMENTOS PESQUISADOS	11
XII.	DAS VARIÁVEIS CONSIDERADAS NO MODELO	14
XIII.	CÁLCULOS	14
XIV.	GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO	35
XIV.1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	35
XIV.2.	GRAU DE PRECISÃO	37
XV.	CONCLUSÃO	40
XV.1.	QUESITOS	40
XV.1.1.	DO EXEQUENTE	40
XVI.	ANEXOS	43
XVII.	BIBLIOGRAFIA	43
XVIII.	ENCERRAMENTO	44





I. PROÊMIO

Conforme determinado pelo juízo, foi realizada a vistoria do imóvel em tela, resultando neste Laudo elaborado consoante Norma Técnica ABNT 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos), Normas IBAPE e legislações correlatas, para fins de avaliação dos bens.

II. DEFINIÇÕES INICIAIS

Como **Valor de Mercado**, temos definido em Norma Técnica NBR 14.653-1 ABNT:

***3.1.47** valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

III. PRELIMINARES

Este estudo tem a finalidade de avaliar o valor de mercado, um imóvel urbano, situado à Rua Josefina Mungo, 431 – Bairro Umuarama – Araçatuba/SP CEP: 16013-070, na cidade de Araçatuba/SP.

Data da 1ª vistoria: 10 de dezembro de 2020, às 9h. Conforme NCPC, os patronos das partes foram regularmente informados, via processo. A inquilina do imóvel, Sra. Ester Arcanjo da Silva, portadora do RG 12.237.210-4 não autorizou a entrada desta perita, impossibilitando, assim, a vistoria na área interna do mesmo.

Data da 2ª vistoria: 29 de janeiro de 2021. Conforme NCPC, os patronos das partes foram regularmente informados, via processo. Não havia ninguém no imóvel, impossibilitando, novamente, a vistoria na área interna do mesmo.

Data da 3ª vistoria: 14 de maio de 2021. Conforme NCPC, os patronos das partes foram regularmente informados, via processo.

Equipe de trabalho:

- ➡ Camila de Arantes, CREA-SP: 50.637.892-72, CRECISP 176.197-F, Eng.ª Agrônoma e Corretora de Imóveis;
- ➡ Danilo Tassinari Nery, CPF/MF: 311.366.358-07, Construtor Civil, Acadêmico em Eng.ª Civil.

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178



IV. DO IMÓVEL AVALIANDO

IV.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado à Rua Josefina Mungo, 431 – Bairro Umuarama, CEP: 16013-070, na cidade de Araçatuba/SP.

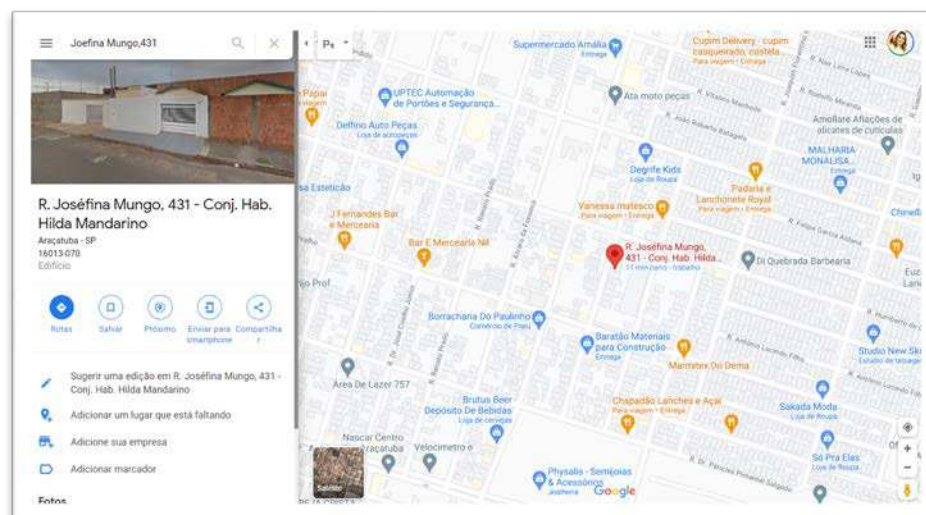


Figura 1 - Localização¹ do imóvel avaliando

IV.2. ÔNUS OU GRAVAMES

Como pressupostos admitidos (NBR 14.653-1:2019 ABNT), não foram considerados ônus ou gravames existentes na matrícula do imóvel.

Observa-se que possíveis ônus ou gravames não diminuem o valor do bem em sua avaliação, visto inexistir, técnica e legalmente, respaldo para tanto. O imóvel será avaliado pelo seu Valor de Mercado, como explanado em capítulo específico neste estudo.

IV.3. SITUAÇÃO JURÍDICA

O imóvel avaliando encontra-se inscrito atualmente na Prefeitura Municipal de Araçatuba sob nº 2-12-00-10-0009-0306-01-00, código do imóvel nº 12356 e, registrado sob matrícula nº 21.053 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Araçatuba – Estado de São Paulo.

¹ Disponível em < <https://www.google.com/maps/place/R.+Jos%C3%A9fina+Mungo,+431+-+Conj.+Hab.+Hilda+Mandarinino,+Ara%C3%A7atuba+-+SP,+16013-070/data=!4m2!3m1!1s0x94964112d62c7c61:0xa3adc08d9351b3c4?sa=X&ved=2ahUKEwik7faL8vTwAhWjILkGHbAbD9kQ8gEwAHoECAQQAQ> > Acesso em 26.05.2021

“Localização:- Rua Josefina Mungo, lado ímpar, lote nº 19 da quadra 71, loteamento denominado Jardim Umuarama 1ª e 2ª gleba.-

IMÓVEL: - Um lote de terreno sob nº 19, de quadra 71, situado na rua Josefina Mungo, lado ímpar, distrito, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de **300,00 metros quadrados**, confrontando-se pela frente, com a referida rua Josefina Mungo; do lado esquerdo, com o lote nº 20; e, nos fundos, com o lote nº 10; distando pelo lado direito 42,00 metros da rua Humberto de Campos; cadastrado na P.M. local sob nº 2.12.00.10.0009.0306.00.00.45.” (grifei)

(...)

Para fundamentação e suporte desse estudo, esta perita valeu-se da análise da documentação apresentada nos autos, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo encontra-se inserido, pesquisa de mercado, consulta informal aos órgãos públicos (Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP) e, ainda, com outros agentes do mercado imobiliário.

ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO II – COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU – EXERCÍCIO 2021

ANEXO III – CERTIDÃO DE VALOR VENAL

IV.4. ZONEAMENTO URBANO

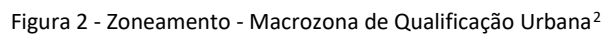
Considerando-se o Plano de Zoneamento, Lei Complementar nº 168, de 06 de outubro de 2006, que institui o Plano Diretor do Município de Araçatuba, verificou-se que o imóvel avaliando encontra-se na Zona de Ocupação Condicionada – ZONA 2, tendo como característica:

Art.27 A Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 apresenta as seguintes características: I – fragmentação e descontinuidade do sistema viário;

II – presença de áreas com carência de infraestrutura urbana;

III – ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos públicos;

Observa-se que todas as amostras consideradas estão nessa mesma Zona 02.



As benfeitorias podem ser:

- Conforme NBR 14.653-1 ABNT:

3.1.8.3 benfeitoria voluptuária: benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178

**Segundo Nascimento³:**

“As benfeitorias necessárias têm como finalidade a conservação do imóvel, ou evitar se deteriore. As úteis são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, enquanto as voluptuárias são as que criam luxo, conforto ou deleite, não aumentando o seu uso habitual, mesmo que o torne mais agradável ou lhe eleve o valor.”

Como benfeitorias temos as construções sobre o terreno.

VI. DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in loco” por esta subscritora em companhia da Sra. Valdelice Dias Rocha Astolphi, vizinha da locatária do imóvel, possibilitando a entrada no imóvel e dependências, visto que a locatária não estava presente, a qual foi realizada em 14/05/2021 às 10h. Ainda, estiveram presentes na vistoria o Sr. Danilo Nery e os assistentes técnicos da Exequente – Sr.^a Eliana da Silva Franco Grangeiro, inscrita no CRECI-SP nº 91.286 e o Sr. Lorival Araújo Grangeiro, CRECI-SP nº 14673-1.

Realizou-se a medição das áreas edificadas para que esta signatária pudesse elaborar um croqui do imóvel avaliando apenas para demonstração das edificações; analisou-se o estado de conservação, tipo de cobertura e padrão de acabamento. Observa-se que o croqui apresentado não poderá ser utilizado para fins de retificação cadastral.

ANEXO IV – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO**VII. DO IMÓVEL PERICIADO**

Podemos classificar o imóvel em estudo como urbano, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo uma área de 300,00 m², localizado no meio da quadra, em um terreno plano. Este, é abastecido por saneamento básico, energia elétrica, pavimentação, tendo as seguintes características básicas:

Idade real: 24 anos, conforme “Habite-se” averbado à matrícula e Certidão de Valor Venal.

Idade aparente: 20 anos.

³ <<https://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1992612/as-benfeitorias-nas-relacoes-de-locacao>>. Acesso em 01.06.2021





Estrutura: Alvenaria.

Estado de Conservação: Requer reparos simples à importantes, o que implica na necessidade de reparos de fissuras, seguidos de pintura interna e externa, e revisão das instalações elétricas.

Padrão Construtivo: Padrão II (Lei complementar nº 50, de 18 de dezembro de 1997 de Araçatuba/SP).

Área do Terreno: 300m².

Testada principal: 10m².

Área construída: 107,02m².

Estacionamento: 02 vagas cobertas.

Utilização atual: Alugada.

O imóvel avaliando é uma casa térrea composta por uma sala, três dormitórios, um banheiro, uma cozinha, área de serviço (lavanderia), varanda, garagem coberta e, ainda, possui área verde. Segue descrição dos itens relacionados anteriormente.

Sala: piso de ardósia, parede de alvenaria com acabamento em pintura, teto de laje, porta de aço com postigo de giro de 0,8m x 2,10m e janela de aço do tipo correr com quatro folhas, medindo 2,0m x 1,0m, pintada.

Dormitório 1: piso de ardósia, teto de laje, paredes de alvenaria com acabamento em pintura, porta lisa em compensado de madeira de 0,80m, esquadrias de aço com seis folhas.

Dormitório 2: piso de ardósia, teto de laje, paredes de alvenaria com acabamento em pintura, porta lisa em compensado de madeira de 0,80m, esquadrias de aço com seis folhas.

Dormitório 3: piso de ardósia, teto de laje, paredes de alvenaria com acabamento em pintura, porta lisa em compensado de madeira de 0,80m, esquadrias de aço com seis folhas.

Banheiro: revestimento cerâmico até o teto, piso cerâmico, teto de laje com moldura em gesso, box de *blindex*, vitrô do tipo basculante, pia em mármore, porta lisa em compensado de madeira de 0,70m.

Cozinha: revestimento cerâmico até o teto, piso cerâmico, com armário embutido, pia de mármore e porta lisa em compensado de madeira, teto de laje com moldura de gesso.

Área de serviço: Lavanderia com telhado cerâmico aparente e sem forração, a porta de acesso da garagem para a lavanderia é de aço. A porta de acesso da lavanderia aos fundos (área verde/quintal) é de aço com vidro.





Área externa: varanda com churrasqueira pré-moldada em placas cimentícias. Garagem com madeiramento aparente, coberta com telhas cerâmicas e sem forração, vaga para até 2 (dois) carros. E, ainda, possui uma pequena área verde na frente e nos fundos. Atualmente a área verde nos fundos está sendo utilizada, aparentemente, para depósito de entulhos.

Instalações Elétricas: Aparentemente de acordo com as normas da CPFL⁴ e ABNT, necessitando de reparos simples.

Instalações Hidráulicas: Aparentemente de acordo com as normas da ABNT⁵ e posturas municipais.

ANEXO V - REGISTRO FOTOGRÁFICO

VIII. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Consoante NBR 14.653-1 ABNT, temos como metodologia básica aplicável para avaliação de imóveis:

7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

7.2.2 Método involutivo

7.2.3 Método evolutivo

7.2.4 Método da capitalização da renda

7.3 Métodos para identificar o custo de um bem

7.3.1 Método comparativo direto de custo

7.3.2 Método da quantificação de custo

7.4 Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

IX. DA METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

Para cálculo de valor do imóvel utilizaremos a metodologia à saber:

➔ Método comparativo direto com tratamento dos dados por inferência estatística.

Tudo conforme Norma Técnica ABNT 14.653-2.

Observações iniciais:

⁴ CPFL – Companhia Paulista de Força e Luz

⁵ ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas





A Norma Técnica ABNT 14.653 nos permite avaliar um imóvel por quatro metodologias, à saber:

a) Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- É utilizado quando se tem imóveis com atributos semelhantes. Caso contrário, há que se fazer a adequação através de fatores (estatística clássica ou tratamento por fatores) ou variáveis (estatística indutiva ou tratamento científico), que irão procurar atribuir, por saneamento, aos elementos amostrais, similaridade com o imóvel avaliando, como por exemplo: usos, localização, situação, metragem de área etc.

b) Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- É utilizado em caso de loteamentos ou glebas urbanizáveis. Não se aplica no nosso caso.

c) Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Pode ser utilizado conjugadamente com o método comparativo. Pois o valor total do imóvel (VTI) resulta do somatório do Valor do Terreno + Benfeitorias.

d) Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Utilizando o real faturamento líquido da empresa, por uma taxa de juros resultando no valor do imóvel.





Sobre tratamento dos dados amostrais, conforme **ARANTES & ARANTES (2020)**⁶:

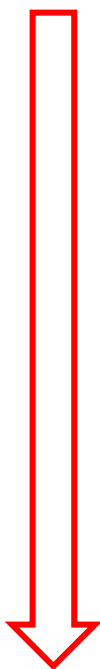
“Estatisticamente falando, temos dois tipos de tratamentos utilizados, para o tratamento dos dados de mercado a estatística clássica por tratamento por fatores e a estatística indutiva, cuja estimação adotada, que tem por princípio a minimização do emprego do subjetivismo na homogeneização dos dados, é a Análise de Regressão, ou Inferência Estatística, a qual permite ao avaliador aferir o valor de uma variável, no caso o preço unitário da fração de terras ..., a partir dos valores conhecidos de outras variáveis, ...”.

X. MODUS OPERANDI

O imóvel será avaliado através do **Método comparativo direto**: Levantou-se, comparativamente, o valor ofertado de imóveis formados (Terreno + Benfeitorias); efetuou-se a coleta dos dados amostrais, o tratamento estatístico pertinente consoante normas (NBR 14.653-2 ABNT) e literaturas; finalizando o valor total do imóvel (R\$/m²).

XI. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram pesquisadas ofertas na região do imóvel, onde obteve-se o seguinte quadro amostral:



⁶ ARANTES, C.A., ARANTES, C., Avaliações de Imóveis Rurais, Norma NBR 14.653-3 ABNT Comentada. Ed. Do Autor. Araçatuba / Brasil. 3ª Edição. 2020.



Data	Descrição	Área Construída	Dormitório	Banheiro	Valor	Fonte
31/5/21	3 dormitórios, 1 suíte com <i>blindex</i> , sala, cozinha planejada, wc social com armários e <i>blindex</i> , lavanderia e 2 vagas de garagem. Piso Porcelanato, moldura de Gesso e fino acabamento.	96,83	3	2	R\$ 250.000,00	https://colucciimoveis.com/imovel/?codigo=11016
27/5/21	2 cômodos sendo 1 suíte, sala, cozinha estilo americana, garagem p/ 2 carros	92,56	2	2	R\$ 200.000,00	Adalto Construtor
27/5/21	3 dormitórios, sendo 1 suíte, possui 2 banheiros, 2 vagas de garagem, 1 sala.	103,83	3	2	R\$ 335.000,00	https://www.remmaxdecor.com.br/imovel/detalhes/CA0055-RIHC
27/5/21	4 quartos sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes, cozinha com armário, escritório, área de serviço, dependência de serviço, varanda gourmet, edícula, piso cerâmica, laje, forro, salão comercial na frente, garagem para 2 veículos.	167,16	4	2	R\$ 330.000,00	Proprietário (13) 98154-3730
27/5/21	3 dormitórios, sendo 1 suíte, possui 2 banheiros, 1 vaga de garagem, 1 sala.	112,87	3	2	R\$ 280.000,00	https://www.actimoveis.com.br/imovel/940515/casa-venda-aracatuba-sp-concordia-iii#.YK_7NDGaUCw.whatsapp
27/5/21	3 dormitórios (1 suíte), 4 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, quintal, edícula com banheiro, garagem (2 carros).	222,46	3	4	R\$ 250.000,00	https://www.remmaxdecor.com.br/imovel/detalhes/CA0064-RIHC
28/5/21	2 dormitórios, cozinha americana azulejada, sala, wc social azulejado, 1 vaga de garagem, quintal no fundo.	60,10	2	1	R\$ 180.000,00	http://imobfernandesnascimento.com.br/pages/imoveis.aspx?p=02QMp3r26IM=@&value=nPqQBqsBorw=@@
11/6/21	2 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas garagem, 1 cozinha	64,00	2	1	R\$ 180.000,00	http://www.infinityimoveised.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/528453/Casa-Terrea-para-Venda-em-Umuarama-Aracatuba-SP#bg-conteudo
11/6/21	3 salas, copa cozinha com armários wc com <i>blindex</i> varanda gourmet laje bem localizada perto de avenida	180,00	3	1	R\$ 210.000,00	http://www.infinityimoveised.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/597937/Casa-Padiao-para-Venda-em-Umuarama-Aracatuba-SP#bg-conteudo
11/6/21	3 quartos sendo 1 suíte, sala 2 ambientes cozinha com pia em granito, wc com <i>blindex</i> , closet área de serviço e quintal porcelanato.	120,00	3	2	R\$ 250.000,00	http://www.infinityimoveised.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/872940/Casa-Padiao-para-Venda-em-Umuarama-Aracatuba-SP#bg-conteudo
11/6/21	Imóvel todo de laje e piso porcelanato. (Cozinha com paredes revestidas de cerâmica, armários planejados, coifa de inox e uma despensa). Amplo jardim de inverno, todo com <i>blindex</i> . Suíte com amplo espaço para closet. Wc's com box <i>blindex</i> , Wc de serviço, área no fundo, garagem com portão basculante eletrônico.	160,00	3	2	R\$ 370.000,00	http://www.infinityimoveised.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/945895/Casa-Terrea-para-Venda-em-Umuarama-Aracatuba-SP#bg-conteudo
11/6/21	3 dormitórios, forro de madeira, piso cerâmico, 1 Banheiro, 1 sala, 1 garagem descoberta	70,00	3	1	R\$ 105.000,00	https://extensaoimoveis.com.br/imovel/31173
11/6/21	3 quartos, 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas garagem, piso cerâmico, quintal, portão eletrônico	136,17	3	2	R\$ 250.000,00	https://acerttoimoveis.com.br/imovel/detalhes/CA1116-ERA
11/6/21	2 quartos, 2 banheiros, Despensa, armário na área de serviço, cozinha com armários, portão eletrônico, quinta, piso cerâmico	90,00	2	2	R\$ 290.000,00	https://acerttoimoveis.com.br/imovel/detalhes/CA1111-ERA
11/6/21	2 dormitórios sendo 1 suíte, sala ampla, cozinha azulejada, wc social com <i>blindex</i> , lavanderia coberta, 1 vaga de garagem coberta, cerca elétrica.	70,00	2	2	R\$ 160.000,00	http://imobfernandesnascimento.com.br/pages/imovel.aspx?c=HD2dsvmcclvg=@&tn=V6JAPjzPE8=@@
11/6/21	Área de serviço, 2 quartos sendo 1 ampliado, 2 banheiros, cozinha, sala, edícula.	119,67	2	2	R\$ 160.000,00	Proprietário - Antônio
11/6/21	2 quartos sendo 1 suíte, lavabo, sala 2 ambientes, cozinha americana com armários, cooktop, forno elétrico, piso porcelanato, garagem para 2 veículos.	69,91	2	2	R\$ 250.000,00	https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Casa/Residencial/Umuarama/74102?area-terreno:150.00%20M%B2-%3Earea-construida:69.91%20M%B2-%3Edormitorios:2-%3Ebanheiros:2-%3Esuites:1

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves. 55. sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

Data	Descrição	Área Construída	Dormitório	Banheiro	Valor	Fonte
11/6/21	3 quartos sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes, cozinha, área de serviço, piso cerâmica, laje, garagem para 2 veículos.	100,00	3	2	R\$ 300.000,00	https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Casa/Residencial/Umuarama/00071?area-terreno:200.00%20M%B2-%3Earea-construida:100.00%20M%B2-%3Edormitorios:3-%3Ebanheiros:2-%3Esuites:1
11/6/21	2 quartos, sala para 2 ambientes, cozinha, armários, varanda <i>gourmet</i> , churrasqueira, piscina, garagem para 4 veículos.	140,00	2	1	R\$ 220.000,00	https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Casa/Residencial/Umuarama/06161?area-terreno:300.00%20M%B2-%3Earea-construida:140.00%20M%B2-%3Edormitorios:2-%3Ebanheiros:1
11/6/21	2 quartos sendo 1 suíte, banheiro, sala, cozinha, quarto de serviço, área de serviço, quintal, 2 vagas na garagem.	80,00	2	1	R\$ 190.000,00	https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Casa/Residencial/Umuarama/80801?area-terreno:150.00%20M%B2-%3Earea-construida:80.00%20M%B2-%3Edormitorios:2-%3Ebanheiros:1-%3Esuites:1
11/6/21	2 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha, lavanderia, garagem para 2 veículos.	83,00	2	1	R\$ 250.000,00	https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Casa/Residencial/Umuarama/40301?area-terreno:300.00%20M%B2-%3Earea-construida:83.00%20M%B2-%3Edormitorios:2-%3Ebanheiros:1
11/6/21	3 quartos sendo 1 suíte, sala, jardim de inverno, cozinha com armários, piso cerâmica, garagem para 3 veículos.	100,00	3	2	R\$ 250.000,00	https://www.corretaimoveis.com/alugar/Aracatuba/Casa/Residencial/Umuarama/2813?area-terreno:200.00%20M%B2-%3Earea-construida:100.00%20M%B2-%3Edormitorios:3-%3Ebanheiros:2-%3Esuites:1

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

XII. DAS VARIÁVEIS CONSIDERADAS NO MODELO

Segundo a NBR 14.653-2 ABNT:

8.2.1.4.3 Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados.

Foram testadas as seguintes variáveis:

- Área Construída (m²);
- Dormitórios;
- Banheiro.

A exclusão das variáveis irrelevantes seguiu o determinado em NBR 14.653-2 ABNT:

A.2. Pressupostos Básicos

*f) o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas no modelo – inclusive as decorrentes de interação – e **as variáveis irrelevantes não estejam presentes;** (Grifei)*

A.3 Testes de significância

A.3.1 O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos (aqueles não citados na Tabela 1) não deve ser superior a 10 %.

XIII. CÁLCULOS

Com base nas amostras pesquisadas, e metodologia elencada, utilizou-se o programa Infer32® para saneamento amostral, resultando em:

Amostra

Nº Am.	VU	Área Construída	Dormitórios	Banheiros	«Garagem»	«Valor »
1	2.581,84	96,83	3	2	2	250.000,00
2	2.160,76	92,56	2	2	2	200.000,00
3	3.226,43	103,83	3	2	2	335.000,00
4	1.974,16	167,16	4	2	2	330.000,00
5	2.480,73	112,87	3	2	1	280.000,00
6	1.123,80	222,46	3	4	2	250.000,00
7	2.995,01	60,10	2	1	1	180.000,00
8	2.812,50	64,00	2	1	2	180.000,00
9	1.166,67	180,00	3	1	2	210.000,00
10	2.083,33	120,00	3	2	2	250.000,00
«11»	2.312,50	160,00	3	2	2	370.000,00

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

Nº Am.	VU	Área Construída	Dormitórios	Banheiros	«Garagem»	«Valor »
«12»	1.500,00	70,00	3	1	1	105.000,00
13	1.835,94	136,17	3	2	2	250.000,00
14	3.222,22	90,00	2	2	1	290.000,00
«15»	2.285,71	70,00	2	2	1	160.000,00
«16»	1.337,01	119,67	2	2	2	160.000,00
17	3.576,03	69,91	2	2	2	250.000,00
18	3.000,00	100,00	3	2	2	300.000,00
19	1.571,43	140,00	2	1		220.000,00
20	2.375,00	80,00	2	1	2	190.000,00
21	3.012,05	83,00	2	1	2	250.000,00
22	2.500,00	100,00	3	2	3	250.000,00

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- VU: Valor Unitário R\$/m². *Equação:*
[Valor]÷[Área Construída]

Variáveis Independentes:

- Área Construída
- Dormitórios: Quantidade.
Classificação:
1 = 1; 2 = 2; 3 = 3; 4 = 4;
- Banheiros: Quantidade.
Classificação:
1 = 1; 2 = 2; 3 = 3; 4 = 4;
- Garagem: Vagas para veículos. *(variável não utilizada no modelo)*
Classificação:
1 = 1; 2 = 2; 3 = 3;
- Valor *(variável não utilizada no modelo)*

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 18
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 14
Desvio padrão da regressão : 4,4947x10⁻⁵

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/VU	4,5797x10 ⁻⁴	1,7716x10 ⁻⁴	38,68%

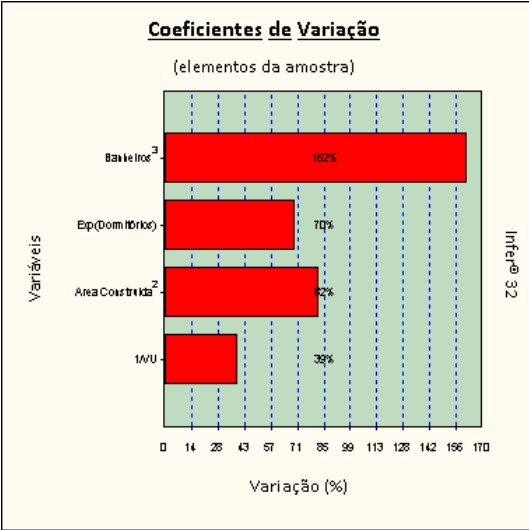
18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Área Construída ²	14323,4062	11806,4650	82,43%
Exp(Dormitórios)	16,3600	11,4555	70,02%
Banheiros ³	8,7777	14,1818	161,57%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.

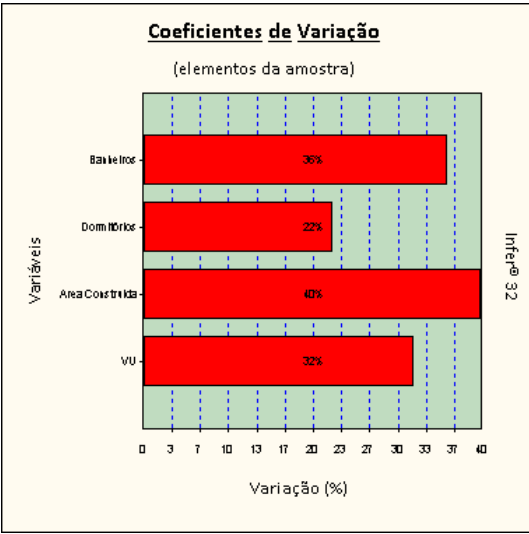
Distribuição das Variáveis



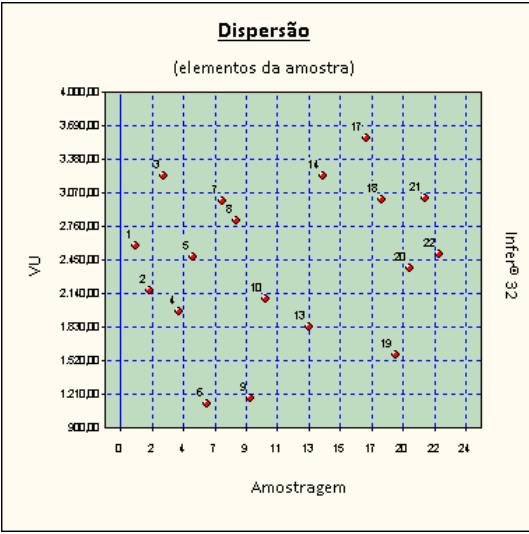
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

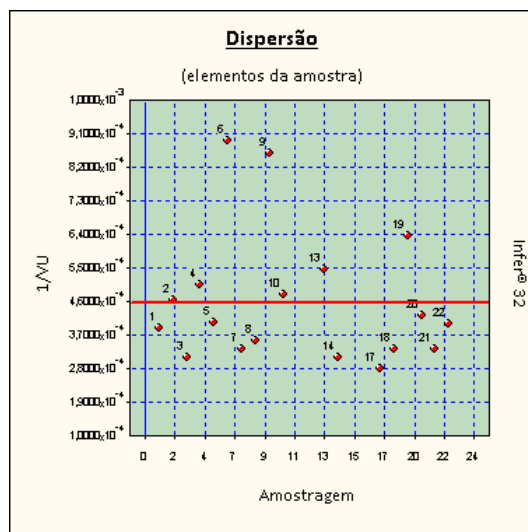
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
VU	2427,66	708,3804	1123,80	3576,03	2452,23	29,1795
Área Construída	112,16	42,9647	60,10	222,46	162,36	38,3064
Dormitórios	2,6111	0,6076	2,0000	4,0000	2,0000	23,2730
Banheiros	1,7777	0,7320	1,0000	4,0000	3,0000	41,1797

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média**Tabela de valores estimados e observados**

Valores para a variável VU.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.581,84	2.948,46	366,62	14,2000 %
2	2.160,76	2.540,28	379,52	17,5641 %
3	3.226,43	2.717,05	-509,38	-15,7879 %
4	1.974,16	1.895,23	-78,93	-3,9983 %
5	2.480,73	2.448,97	-31,76	-1,2801 %
6	1.123,80	1.123,14	-0,66	-0,0588 %
7	2.995,01	3.067,82	72,81	2,4309 %
8	2.812,50	2.976,91	164,41	5,8458 %
9	1.166,67	1.180,81	14,14	1,2116 %
10	2.083,33	2.259,99	176,66	8,4795 %
13	1.835,94	1.895,13	59,19	3,2238 %
14	3.222,22	2.603,85	-618,37	-19,1907 %
17	3.576,03	3.144,88	-431,15	-12,0566 %
18	3.000,00	2.840,98	-159,02	-5,3008 %
19	1.571,43	1.527,26	-44,17	-2,8110 %
20	2.375,00	2.608,91	233,91	9,8489 %
21	3.012,05	2.542,21	-469,84	-15,5986 %
22	2.500,00	2.840,98	340,98	13,6390 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

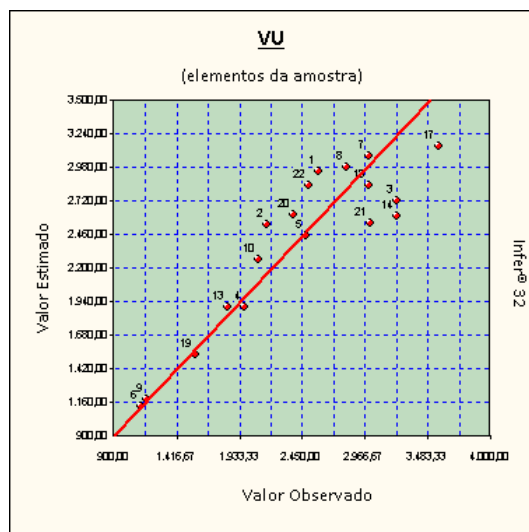
18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

18



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[VU] = 2,9796 \times 10^{-4} + 2,0566 \times 10^{-8} \times [\text{Área Construída}]^2 - 5,6023 \times 10^{-6} \times \text{Exp}([\text{Dormitórios}]) - 4,8881 \times 10^{-6} \times [\text{Banheiros}]^3$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU] = 1 / (2,9796 \times 10^{-4} + 2,0566 \times 10^{-8} \times [\text{Área Construída}]^2 - 5,6023 \times 10^{-6} \times \text{Exp}([\text{Dormitórios}]) - 4,8881 \times 10^{-6} \times [\text{Banheiros}]^3)$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Construída	b1 = 2,0565x10 ⁻⁸	1,5846x10 ⁻⁹	1,8434x10 ⁻⁸	2,2697x10 ⁻⁸
Dormitórios	b2 = -5,6022x10 ⁻⁶	1,1458x10 ⁻⁶	-7,1434x10 ⁻⁶	-4,0610x10 ⁻⁶
Banheiros	b3 = -4,8881x10 ⁻⁶	1,1660x10 ⁻⁶	-6,4565x10 ⁻⁶	-3,3197x10 ⁻⁶

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,9731
Valor t calculado	: 15,82
Valor t tabelado (t crítico)	: 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficiente de determinação (r ²) ...	: 0,9470
Coefficiente r ² ajustado	: 0,9356

Classificação: Correlação Fortíssima

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178



Tabela de Somatórios

	1	VU	Área Construída	Dormitórios	Banheiros
VU	$8,2435 \times 10^{-3}$	$4,3089 \times 10^{-6}$	150,3778	0,1432	0,0952
Área Construída	$2,5782 \times 10^5$	150,3778	$6,0625 \times 10^9$	$5,3537 \times 10^6$	$4,3229 \times 10^6$
Dormitórios	294,4804	0,1432	$5,3537 \times 10^6$	7048,6023	3081,4177
Banheiros	158,0000	0,0952	$4,3229 \times 10^6$	3081,4177	4806,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$5,0529 \times 10^{-7}$	3	$1,6843 \times 10^{-7}$	83,37
Residual	$2,8283 \times 10^{-8}$	14	$2,0202 \times 10^{-9}$	
Total	$5,3357 \times 10^{-7}$	17	$3,1386 \times 10^{-8}$	

F Calculado : 83,37

F Tabelado : 4,549 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $3,6 \times 10^{-7}\%$ ***Aceita-se a hipótese de existência da regressão.******Nível de significância se enquadra em NBR 14.653-2 Regressão Grau II.*****Correlações Parciais**

	VU	Área Construída	Dormitórios	Banheiros
VU	1,0000	0,9084	0,2444	0,5354
Área Construída	0,9084	1,0000	0,4940	0,7237
Dormitórios	0,2444	0,4940	1,0000	0,1798
Banheiros	0,5354	0,7237	0,1798	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VU	Área Construída	Dormitórios	Banheiros
VU	∞	8,131	0,943	2,372
Área Construída	8,131	∞	2,126	3,923
Dormitórios	0,943	2,126	∞	0,684
Banheiros	2,372	3,923	0,684	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3450$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Construída	b1	22,27	$2,5 \times 10^{-10}\%$	Sim
Dormitórios	b2	-5,887	$4,0 \times 10^{-3}\%$	Sim
Banheiros	b3	-6,359	$1,8 \times 10^{-3}\%$	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.**Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.***Significância dos Regressores (unicaudal)**

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8681$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Construída	b1	12,98	$1,7 \times 10^{-7}\%$
Dormitórios	b2	-4,889	$1,2 \times 10^{-2}\%$
Banheiros	b3	-4,192	0,05%

Tabela de Resíduos

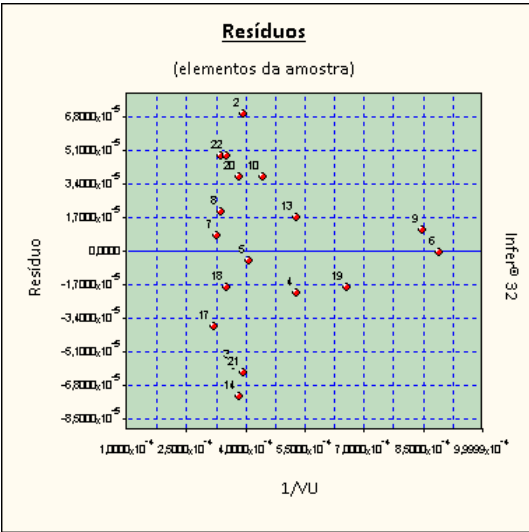
Resíduos da variável dependente 1/[VU].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	$3,8732 \times 10^{-4}$	$3,3915 \times 10^{-4}$	$4,8160 \times 10^{-5}$	1,0715	1,1337	$2,3194 \times 10^{-9}$
2	$4,6280 \times 10^{-4}$	$3,9365 \times 10^{-4}$	$6,9142 \times 10^{-5}$	1,5383	1,6182	$4,7806 \times 10^{-9}$
3	$3,0994 \times 10^{-4}$	$3,6804 \times 10^{-4}$	$-5,8106 \times 10^{-5}$	-1,2927	-1,3540	$3,3763 \times 10^{-9}$
4	$5,0654 \times 10^{-4}$	$5,2764 \times 10^{-4}$	$-2,1096 \times 10^{-5}$	-0,4693	-0,9166	$4,4508 \times 10^{-10}$
5	$4,0310 \times 10^{-4}$	$4,0833 \times 10^{-4}$	$-5,2271 \times 10^{-6}$	-0,1162	-0,1206	$2,7322 \times 10^{-11}$
6	$8,8983 \times 10^{-4}$	$8,9036 \times 10^{-4}$	$-5,2385 \times 10^{-7}$	-0,0116	-0,0693	$2,7442 \times 10^{-13}$
7	$3,3388 \times 10^{-4}$	$3,2596 \times 10^{-4}$	$7,9239 \times 10^{-6}$	0,1762	0,1871	$6,2789 \times 10^{-11}$
8	$3,5555 \times 10^{-4}$	$3,3591 \times 10^{-4}$	$1,9637 \times 10^{-5}$	0,4368	0,4629	$3,8562 \times 10^{-10}$
9	$8,5714 \times 10^{-4}$	$8,4687 \times 10^{-4}$	$1,0260 \times 10^{-5}$	0,2282	0,3733	$1,0528 \times 10^{-10}$
10	$4,8000 \times 10^{-4}$	$4,4248 \times 10^{-4}$	$3,7520 \times 10^{-5}$	0,8347	0,8626	$1,4077 \times 10^{-9}$
13	$5,4468 \times 10^{-4}$	$5,2766 \times 10^{-4}$	$1,7010 \times 10^{-5}$	0,3784	0,3935	$2,8936 \times 10^{-10}$
14	$3,1034 \times 10^{-4}$	$3,8404 \times 10^{-4}$	$-7,3701 \times 10^{-5}$	-1,6397	-1,7272	$5,4318 \times 10^{-9}$
17	$2,7963 \times 10^{-4}$	$3,1797 \times 10^{-4}$	$-3,8337 \times 10^{-5}$	-0,8529	-0,9145	$1,4697 \times 10^{-9}$
18	$3,3333 \times 10^{-4}$	$3,5199 \times 10^{-4}$	$-1,8658 \times 10^{-5}$	-0,4151	-0,4370	$3,4813 \times 10^{-10}$
19	$6,3636 \times 10^{-4}$	$6,5476 \times 10^{-4}$	$-1,8405 \times 10^{-5}$	-0,4094	-0,4936	$3,3875 \times 10^{-10}$
20	$4,2105 \times 10^{-4}$	$3,8330 \times 10^{-4}$	$3,7751 \times 10^{-5}$	0,8399	0,8862	$1,4251 \times 10^{-9}$
21	$3,3199 \times 10^{-4}$	$3,9335 \times 10^{-4}$	$-6,1358 \times 10^{-5}$	-1,3651	-1,4404	$3,7648 \times 10^{-9}$
22	$4,0000 \times 10^{-4}$	$3,5199 \times 10^{-4}$	$4,8008 \times 10^{-5}$	1,0681	1,1246	$2,3047 \times 10^{-9}$

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

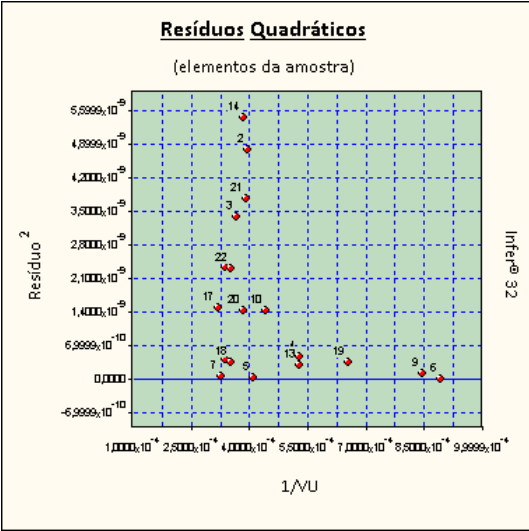


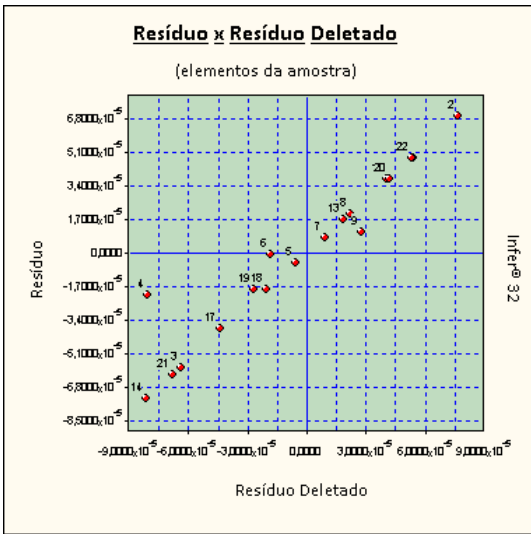
Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente $1/[VU]$.

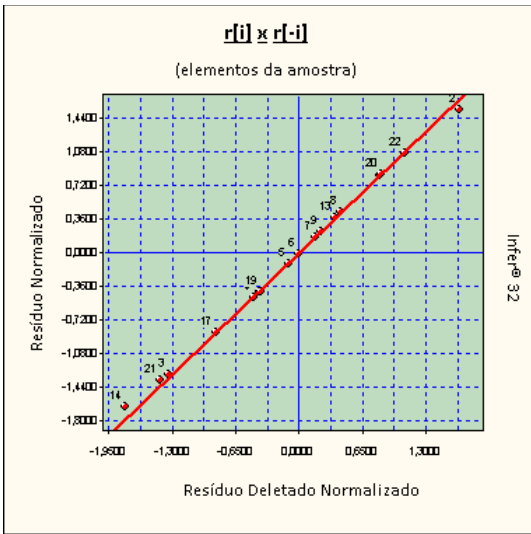
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	$5,3919 \times 10^{-5}$	$1,9758 \times 10^{-9}$	1,0834	1,1464
2	$7,6515 \times 10^{-5}$	$1,7686 \times 10^{-9}$	1,6440	1,7295
3	$-6,3743 \times 10^{-5}$	$1,8907 \times 10^{-9}$	-1,3363	-1,3996
4	$-8,0458 \times 10^{-5}$	$2,0450 \times 10^{-9}$	-0,4665	-0,9110
5	$-5,6264 \times 10^{-6}$	$2,1733 \times 10^{-9}$	-0,1121	-0,1163
6	$-1,8544 \times 10^{-5}$	$2,1748 \times 10^{-9}$	-0,0112	-0,0668
7	$8,9316 \times 10^{-6}$	$2,1701 \times 10^{-9}$	0,1700	0,1805

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
8	$2,2052 \times 10^{-5}$	$2,1423 \times 10^{-9}$	0,4242	0,4495
9	$2,7445 \times 10^{-5}$	$2,1539 \times 10^{-9}$	0,2210	0,3615
10	$4,0071 \times 10^{-5}$	$2,0599 \times 10^{-9}$	0,8266	0,8543
13	$1,8395 \times 10^{-5}$	$2,1515 \times 10^{-9}$	0,3667	0,3813
14	$-8,1779 \times 10^{-5}$	$1,7120 \times 10^{-9}$	-1,7812	-1,8763
17	$-4,4073 \times 10^{-5}$	$2,0456 \times 10^{-9}$	-0,8476	-0,9088
18	$-2,0686 \times 10^{-5}$	$2,1459 \times 10^{-9}$	-0,4027	-0,4241
19	$-2,6745 \times 10^{-5}$	$2,1377 \times 10^{-9}$	-0,3980	-0,4798
20	$4,2028 \times 10^{-5}$	$2,0535 \times 10^{-9}$	0,8330	0,8789
21	$-6,8315 \times 10^{-5}$	$1,8531 \times 10^{-9}$	-1,4253	-1,5039
22	$5,3226 \times 10^{-5}$	$1,9790 \times 10^{-9}$	1,0791	1,1362

Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados



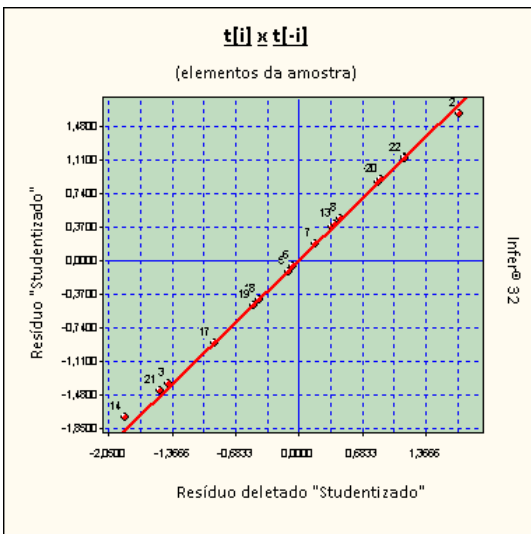
As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 18
Graus de liberdade	: 17
Valor médio	: $1,3234 \times 10^{-23}$
Variância	: $1,5712 \times 10^{-9}$
Desvio padrão	: $3,9639 \times 10^{-5}$
Desvio médio	: $3,2823 \times 10^{-5}$
Variância (não tendenciosa)	: $2,0202 \times 10^{-9}$
Desvio padrão (não tend.)	: $4,4947 \times 10^{-5}$
Valor mínimo	: $-7,3701 \times 10^{-5}$
Valor máximo	: $6,9142 \times 10^{-5}$
Amplitude	: $1,4284 \times 10^{-4}$
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: $2,8568 \times 10^{-5}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $1,3234 \times 10^{-23}$
Momento central de 2ª ordem	: $1,5712 \times 10^{-9}$
Momento central de 3ª ordem	: $-1,2919 \times 10^{-14}$
Momento central de 4ª ordem	: $-7,1772 \times 10^{-16}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,2074	0	0
Curtose	-293,6986	0	Indefinido

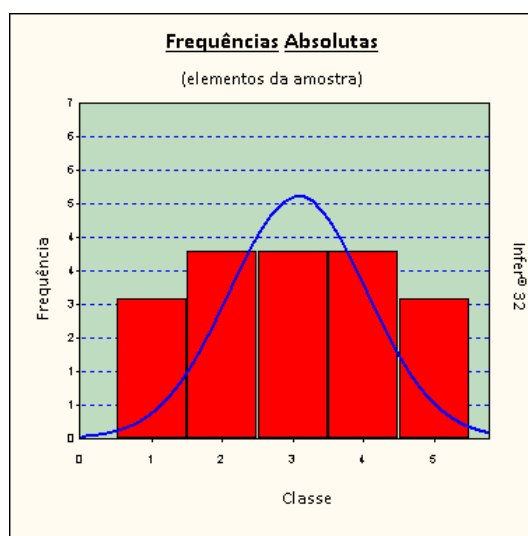
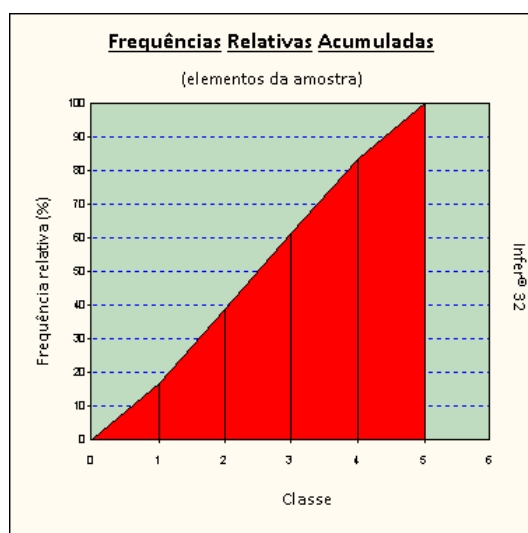
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-7,3701 \times 10^{-5}$	$-4,5132 \times 10^{-5}$	3	16,67	$-6,4388 \times 10^{-5}$
2	$-4,5132 \times 10^{-5}$	$-1,6563 \times 10^{-5}$	4	22,22	$-2,4124 \times 10^{-5}$
3	$-1,6563 \times 10^{-5}$	$1,2005 \times 10^{-5}$	4	22,22	$3,1084 \times 10^{-6}$
4	$1,2005 \times 10^{-5}$	$4,0573 \times 10^{-5}$	4	22,22	$2,7979 \times 10^{-5}$
5	$4,0573 \times 10^{-5}$	$6,9142 \times 10^{-5}$	3	16,67	$5,5103 \times 10^{-5}$

Histograma**Ogiva de Frequências**

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

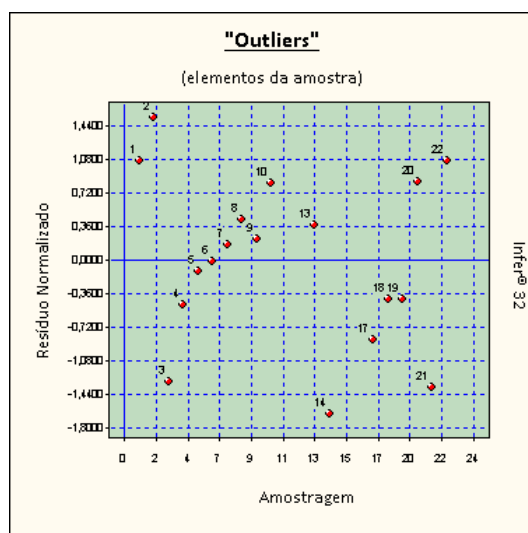
Nº Am.	VU	Erro/Desvio Padrão(*)
11	2312,5000	-5,3481
12	1500,0000	8,5732
15	2285,7100	2,6534
16	1337,0100	5,2496

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers**Efeitos de cada Observação na Regressão**

F tabelado: 8,622 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0384	0,1068	Sim
2	0,0698	0,0963	Sim
3	0,0444	0,0884	Sim
4	0,5910	0,7377	Sim
5	$2,7805 \times 10^{-4}$	0,0709	Sim
6	0,0413	0,9717	Sim
7	$1,1137 \times 10^{-3}$	0,1128	Sim
8	$6,5906 \times 10^{-3}$	0,1095	Sim
9	0,0583	0,6261	Sim

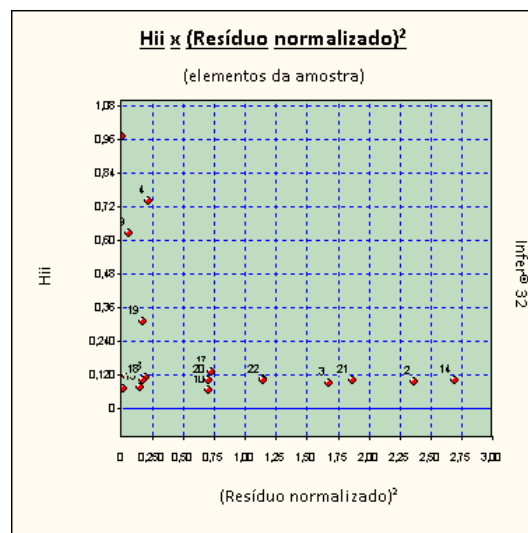
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
10	0,0126	0,0636	Sim
13	$3,1526 \times 10^{-3}$	0,0752	Sim
14	0,0817	0,0987	Sim
17	0,0312	0,1301	Sim
18	$5,1915 \times 10^{-3}$	0,0980	Sim
19	0,0276	0,3118	Sim
20	0,0222	0,1017	Sim
21	0,0588	0,1018	Sim
22	0,0343	0,0980	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
14	-7,3701x10 ⁻⁵	0,0505	0,0556	0,0505	5,0251x10 ⁻³
21	-6,1358x10 ⁻⁵	0,0861	0,1111	0,0305	0,0250
3	-5,8106x10 ⁻⁵	0,0980	0,1667	0,0130	0,0686
17	-3,8337x10 ⁻⁵	0,1968	0,2222	0,0301	0,0253
4	-2,1096x10 ⁻⁵	0,319	0,2778	0,0971	0,0416
18	-1,8658x10 ⁻⁵	0,339	0,3333	0,0612	5,6933x10 ⁻³
19	-1,8405x10 ⁻⁵	0,341	0,3889	7,7569x10 ⁻³	0,0477
5	-5,2271x10 ⁻⁶	0,454	0,4444	0,0648	9,2649x10 ⁻³
6	-5,2385x10 ⁻⁷	0,495	0,5000	0,0509	4,6495x10 ⁻³
7	7,9239x10 ⁻⁶	0,570	0,5556	0,0699	0,0144
9	1,0260x10 ⁻⁵	0,590	0,6111	0,0347	0,0208
13	1,7010x10 ⁻⁵	0,647	0,6667	0,0363	0,0192
8	1,9637x10 ⁻⁵	0,669	0,7222	2,2405x10 ⁻³	0,0533
10	3,7520x10 ⁻⁵	0,798	0,7778	0,0758	0,0202
20	3,7751x10 ⁻⁵	0,800	0,8333	0,0217	0,0338
22	4,8008x10 ⁻⁵	0,857	0,8889	0,0239	0,0316
1	4,8160x10 ⁻⁵	0,858	0,9444	0,0308	0,0864
2	6,9142x10 ⁻⁵	0,938	1,0000	6,4308x10 ⁻³	0,0619

Maior diferença obtida: 0,0971

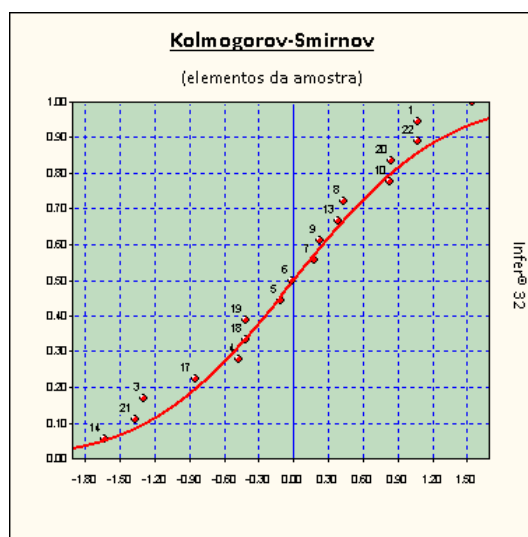
Valor crítico: 0,3090 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 9
 Número de elementos negativos . : 9
 Número de sequências : 7
 Média da distribuição de sinais : 9
 Desvio padrão : 2,121

Teste de Sequências

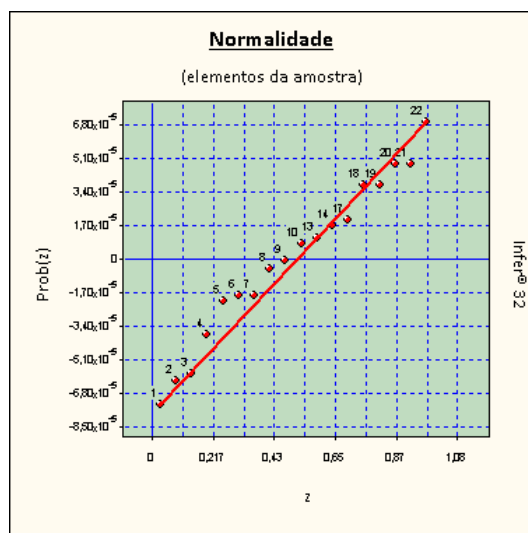
(desvios em torno da média):

Limite inferior : -1,2148
 Limite superior . : -1,7007
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.**Teste de Sinais**

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).**Reta de Normalidade****Autocorrelação**

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9284
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
 Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
 camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178



Autocorrelação negativa ($DW > 4-DL$) : $4-DL = 3,00$

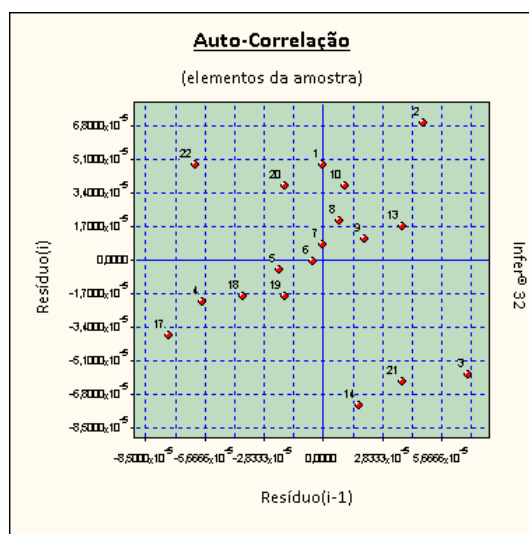
Intervalo para ausência de autocorrelação ($DU < DW < 4-DU$)
 $DU = 1,68$ $4-DU = 2,32$

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

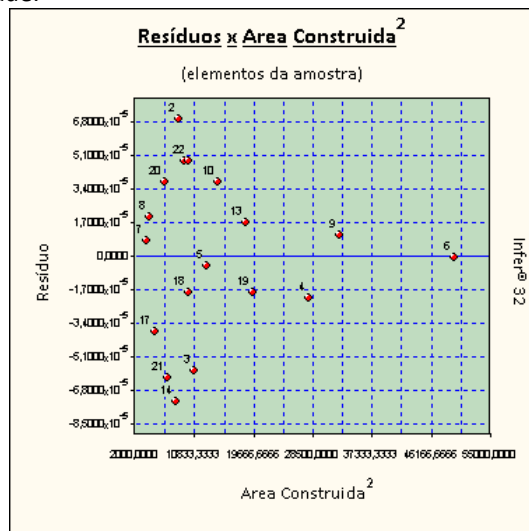
Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

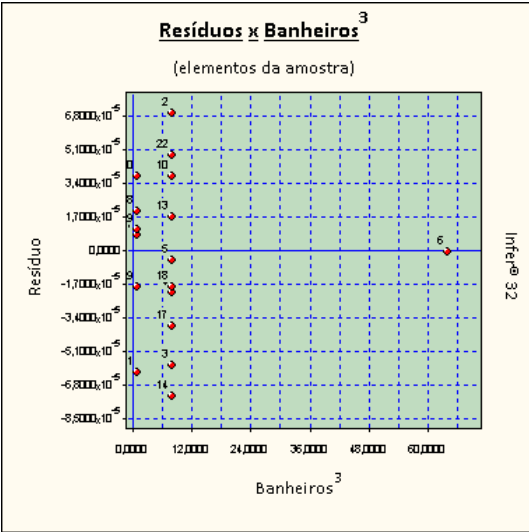
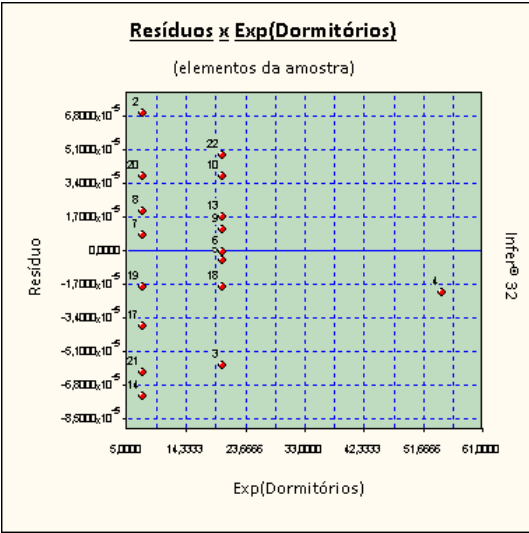
Verificação de multicolinearidade:



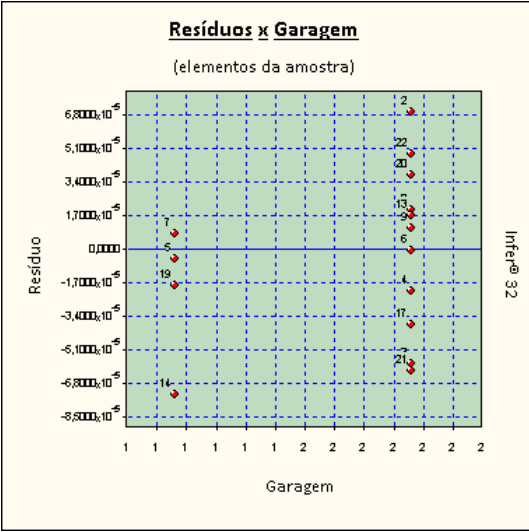
18 99690-7117

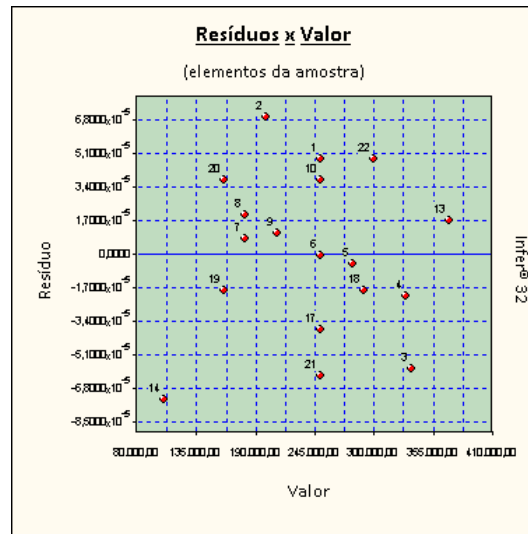
Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

30



Resíduos x Variáveis Omitidas





Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Construída	60,10	222,46	107,02
Dormitórios	2	4	3
Banheiros	1	4	1

Nenhuma característica da Casa sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Construída = 107,02
- Dormitórios = 3
- Banheiros = 1

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Garagem = 2
- Valor = ???

Estima-se Valor Unitário da casa avalianda = R\$ 2.403,29/m²

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 1/(2,9796 \times 10^{-4} + 2,0566 \times 10^{-8} \times [Área\ Construída]^2 - 5,6023 \times 10^{-6} \times \text{Exp}([Dormitórios]) - 4,8881 \times 10^{-6} \times [Banheiros]^3)$$

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178



Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 2.306,08

Máximo: R\$/m² 2.509,05

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Construída	60,10	222,46	107,02	Dentro do intervalo	Aprovada
Dormitórios	2	4	3	Dentro do intervalo	Aprovada
Banheiros	1	4	1	Dentro do intervalo	Aprovada

** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.*

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
Área Construída	3.924,10	834,50	2.403,29	Dentro do intervalo	Aprovada
Dormitórios	2.052,44	4.489,39	2.403,29	Dentro do intervalo	Aprovada
Banheiros	2.403,29	9.247,00	2.403,29	Dentro do intervalo	Aprovada

*** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.*

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Construída	2.368,47	2.439,15	70,68	2,94
Dormitórios	2.370,58	2.436,92	66,34	2,76
Banheiros	2.334,84	2.475,87	141,03	5,86
E(VU)	2.087,49	2.831,67	744,18	30,26
Valor Estimado	2.306,08	2.509,05	202,97	8,43

Amplitude do intervalo de confiança: até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178



Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Construída	-25,4243	-1,1322%
Dormitórios	649,9194	0,8113%
Banheiros	84,6988	0,0352%

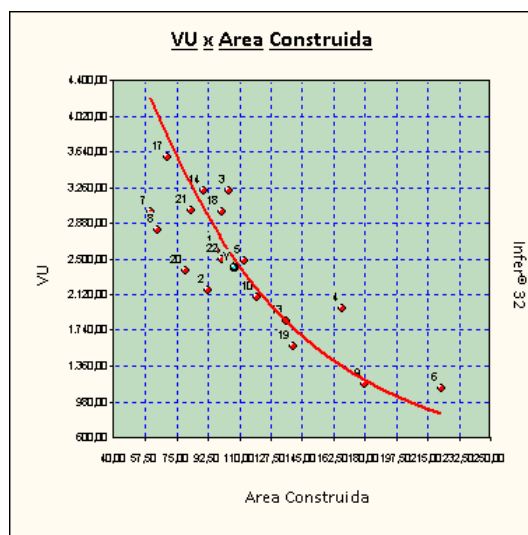
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área Construída = 119,6804
- Dormitórios = 2,7948
- Banheiros = 2,0628



Conforme a Norma Técnica ABNT 14.653-2:

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de

homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Consoante Norma Técnica ABNT 14.653-1:

3.1.9 Campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Calculando-se o Campo de Arbítrio em:

$$R\$ 2.403,29 + 15\% \rightarrow R\$ 2.763,78/m^2.$$

$$R\$ 2.403,29 - 15\% \rightarrow R\$ 2.042,80/m^2.$$

Tendo em vista que o modelo contemplou todas as características importantes do imóvel avaliando, esta signatária entende que não é necessário o uso do campo de arbítrio.

Resultando como valor total do imóvel (VTI):

$$VTI = 107,02 \text{ m}^2 \times R\$ 2.403,29/m^2$$

$$VT = R\$257.200,10$$

XIV. GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

XIV.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para se obter o Grau de Fundamentação do trabalho realizado têm-se que observar a seguinte tabela:

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
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
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 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, em módulo	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 a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Consoante Norma Técnica ABNT 14.653-2:

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

36

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

O atendimento a cada exigência concederá o número de pontos equivalente ao seu grau ao laudo, sendo que o nível de fundamentação deste é determinado de acordo com o somatório de pontos obtidos, de acordo com a Tabela a seguir:

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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

Ficando para esse estudo:

FUNDAMENTAÇÃO – GRAU II

XIV.2. GRAU DE PRECISÃO

Para cálculo grau de precisão, segue-se os seguintes passos:

A média⁷ é calculada pela seguinte fórmula:

$$\mu = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{n} = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{n}$$

O desvio padrão⁸ é calculado pela fórmula:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \mu)^2}{n - 1}}$$

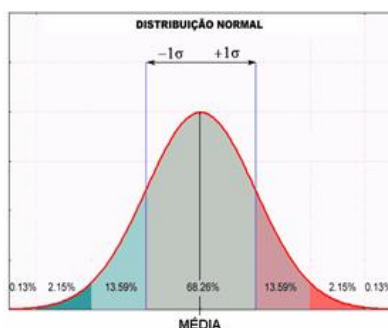
Onde:

σ (sigma minúsculo) = desvio padrão.

x_i = valor de cada evento individual ($X_1, X_2, X_3 \dots X_n$).

μ = média aritmética dos valores x_i .

Em uma distribuição normal perfeita, 68,26% das ocorrências se concentrarão na área do gráfico demarcada por um desvio padrão à direita e um desvio padrão à esquerda da linha média, conforme a figura abaixo:



Distribuição normal perfeita, conforme desvio padrão⁹

Quando demarcamos dois desvios padrão, para a direita e a esquerda da média, abrangemos 95,44% das ocorrências e 99,72% quando demarcamos três.

O **limite (intervalo) de confiança** das variáveis não transformadas é calculado pela

⁷ Média (μ) é o valor que representa um conjunto de valores da população. Definida como a soma de todos os valores da população dividido pelo número de observações.

⁸ Desvio Padrão (σ) mede o grau de dispersão dos dados numéricos em torno de um valor médio. O desvio padrão é a medida mais comum da dispersão estatística. O desvio-padrão define-se como a raiz quadrada da variância (é o desvio padrão elevado ao quadrado e é simbolizado por **S2**. A variância é uma medida que tem pouca utilidade como estatística descritiva, porém é extremamente importante na inferência estatística e em combinações de amostras). A fórmula básica do desvio-padrão pode ser traduzida como: a raiz quadrada da média aritmética dos quadrados dos desvios.

⁹ <https://educacao.uol.com.br/disciplinas/matematica/desvio-padrão-entenda-este-conceito-de-estatística.htm>



seguinte fórmula:

$$Lc_{(max/min)} = \mu \pm t_c \times \frac{\sigma}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

μ = média

t_c = valores *percentis* para distribuição “t” de Student, com “n-1” grau de liberdade¹⁰ (tabelado para confiança de 80%).

σ = Desvio padrão (*Standard Deviation*)

n = número de elementos amostrais

A amplitude relativa total (ou amplitude do intervalo de confiança), para cálculo do grau de precisão de estimativa é definida pela seguinte fórmula:

$$ART = \frac{t_c \times \frac{\sigma}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

$$ART = 8,43\%$$

Comparando o resultado obtido com a tabela 5 da Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2, temos:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno de estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE PRECISÃO III

A presente avaliação, em razão da metodologia adotada, além do estudo como um todo, atende perfeitamente no preconizado pela Norma ABNT NBR 14.653-2 e, como já demonstrado, enquadra-se no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO e GRAU III DE PRECISÃO**.

¹⁰ Graus de liberdade é um conceito ligado ao número de dados disponíveis (livres) para o cálculo da estatística. Por exemplo, ao estimarmos a média populacional, com a média amostral perdemos um grau de liberdade, assim a estatística t-student terá n-1 graus de liberdade.





XV. CONCLUSÃO

Depois de calculado consoante Norma Técnica ABNT 14.653-2, avalia-se o imóvel para junho de 2.021:

R\$ 257.200,10

Duzentos e cinquenta e sete mil e duzentos reais e dez centavos

XV.1. QUESITOS

XV.1.1. DO EXEQUENTE

1. A construção predial no terreno ocorreu em qual ano?

R.: Conforme Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, a construção teria ocorrido em 1997.

2. Qual o estado de conservação atual do imóvel avaliado?

R.: O imóvel necessita de reparos simples à importantes, o que implica na necessidade de reparos de fissuras, seguidos de pintura interna e externa, e revisão das instalações elétricas.

3. Atualmente o imóvel tem condições sustentáveis para moradia.

R.: Sim, o imóvel tem condições sustentáveis para moradia. Vide resposta do quesito anterior.

4. O imóvel padece de benfeitorias necessárias e/ou úteis, nos termos do artigo 96 e parágrafos do Código Civil¹¹, considerando, inclusive, a fachada e as áreas não edificadas? Se sim, quais?

R.: Conforme NBR 14.653-1 ABNT:

3.1.8.1 benfeitoria necessária: benfeitoria indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração

¹¹ Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias [...]
§2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.



3.1.8.2 benfeitoria útil: benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora possa ser dispensável

3.1.8.3 benfeitoria voluptuária: benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem

Não está claro o que a parte quer saber. O imóvel possui benfeitorias, que foram descritas (vide corpo do laudo).

5. É necessária e/ou viável a reforma do imóvel aproveitando sua estrutura original do ponto de vista econômico e de segurança?

R.: A esta *expert* não foi determinado qualquer tipo de estudo para possível reforma, seja ela necessária ou viável, mas sim, a avaliação do bem. Veja-se (fls.797):

(...)

Defiro o pedido de avaliação do imóvel urbano, nomeando nomeio perito avaliador a Sra. CAMILA DE ARANTES, que servirá escrupulosamente, independente de compromisso (art. 465, caput, art. 466, ambos do CPC). (grifei)

(...)

Portanto, Vossa Excelência, essa perita entende pela impertinência deste quesito.

6. Se positiva a resposta anterior, embora sujeito às condições variáveis de mercado, qual o provável valor mínimo que eventual proprietário despenderia para reformar o imóvel?

R.: Vide resposta ao quesito nº 5.

7. Qual a área total do terreno?

R.: Conforme averbação na matrícula do imóvel e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, a área total do terreno é de 300m² (trezentos metros quadrados).

8. Qual o valor da média geral por m² no bairro residencial onde situado o imóvel?

R.: Foi calculado o valor do bem acrescido de suas benfeitorias construtivas no estado



em que se encontram, resultando em R\$ 257.200,10 pelo imóvel como um todo. Sabendo-se que sua área total é de 300,00 m², resultaria em 857,33/m² como valor do terreno com benfeitorias e R\$ 2.403,29/m² de área construída.

9. Quais condições dos demais imóveis localizados no mesmo bairro utilizados como parâmetro para de avaliação?

R.: Vide corpo do laudo.

XV.1.1.1.COMPLEMENTARES DO EXEQUENTE

Ainda, conforme fls. 868 a requerente apresenta quesitos complementares:

1) O imóvel tende a ser um bem facilmente vendível, notadamente na hipótese de estar sujeito ao leilão judicial?

R.: Depende do mercado na época que for à leilão. Se o mercado estiver aquecido e o imóvel em boas condições é provável que venda logo, mas, para tanto, haveria que ser realizado um estudo de mercado específico para o imóvel, coisa que não faz parte do escopo da perícia.

2) Qual a área total do terreno e a área construída?

R.: Conforme Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, a área total do terreno é de 300m² (trezentos metros quadrados) e possui 107,02m² de área construída.

3) O que está construído na área do fundo, se existente?

R.: Não há edificação no fundo do imóvel.

4) O imóvel residencial é adequado para habitação de quantos moradores?

R.: Prejudicada. O imóvel é composto por 3 quartos, porém, a quantidade de pessoas que poderá abrigar a casa, depende do proprietário.





5) Quais as condições dos demais imóveis localizados no bairro onde situado o bem avaliado, independentemente de terem sido utilizados ou não como parâmetro.

R.: Tecidos no corpo do laudo.

6) O bairro é residencial ou comercial?

R.: Considerando-se o Plano de Zoneamento, Lei Complementar nº 168, de 06 de outubro de 2006, que institui o Plano Diretor do Município de Araçatuba – o qual encontra-se em revisão - verificou-se que o imóvel avaliando encontra-se na Zona de Ocupação Condicionada – ZONA 2, é composta por áreas com predominância de **uso misto** do território e com grande diversidade de padrão ocupacional.

7) Quais os pontos comerciais facilitadores do cotidiano (como mercado, farmácia, hospital, escola etc.) localizados próximos ao imóvel?

R.: Em um raio de $\pm 1\text{km}$ podemos encontrar farmácias, supermercados, mercados, depósitos de materiais de construção, lanchonetes e padarias, salões de beleza etc. Exemplificando, temos a Farmácia Biofarma (± 650 metros); Supermercado Rondon (± 650 metros); Baratão Materiais para Construção (± 150 metros), entre outros.

43

I. ANEXOS

- ✓ ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL
- ✓ ANEXO II – COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU – EXERCÍCIO 2021
- ✓ ANEXO III – CERTIDÃO DE VALOR VENAL
- ✓ ANEXO IV – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO
- ✓ ANEXO V - REGISTRO FOTOGRÁFICO

II. BIBLIOGRAFIA

- ARANTES, C.A., ARANTES, C., Avaliações de Imóveis Rurais, Norma NBR 14.653-3 ABNT Comentada. Ed. Do Autor. Araçatuba / Brasil. 3ª Edição. 2020.
- NBR 14.653-1:2019 ABNT.

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178





- NBR 14.653-2:2011 ABNT.
- <<http://estudoaracatuba.blogspot.com/2015/06/uso-ocupacao-ezoneamento-da-cidade-de.html>> Acesso em 22.05.2021
- Disponível em <<https://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1992612/as-benfeitorias-nas-relacoes-de-locacao>>. Acesso em 01.06.2021
- Disponível em < <https://www.google.com/maps/place/R.+Jos%C3%A9+Mungo,+431+-+Conj.+Hab.+Hilda+Mandarino,+Ara%C3%A7atuba+-+SP,+16013-070/data=!4m2!3m1!1s0x94964112d62c7c61:0xa3adc08d9351b3c4?sa=X&ved=2ahUKEwiK7faL8vTwAhWjILkGHbAbD9kQ8gEwAHoECAQQAQ>> Acesso em 26.05.2021

III. ENCERRAMENTO

O presente **Laudo Pericial** contém 44 (quarenta e quatro) páginas digitadas e anexos, todas assinadas eletronicamente, sendo esta última datada.

Camila de Arantes

Camila de Arantes

- Perita Judicial
- Eng.^a Agrônoma - CREA/SP 506.378.927.2
- Corretora de Imóveis – CRECI/SP 176197-F

Araçatuba/SP, 14 de junho de 2021.



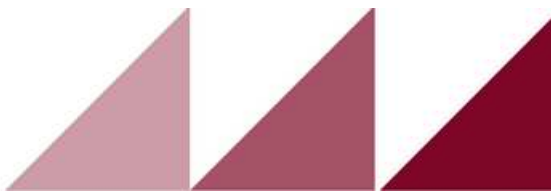


ANEXO I

MATRÍCULA DO IMÓVEL

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178





REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

fls. 987

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@uol.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 333160

MATRÍCULA

21 053

FOLHA

01

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - S. P.

ULYSSES DO AMARAL PAULA
OFICIAL

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

LOCALIZAÇÃO:- Rua Josefina Mungo, lado ímpar, lote nº 19 da quadra 71, loteamento denominado Jardim Umuarama 1ª e 2ª gleba.-

IMÓVEL:- Um lote de terreno sob nº 19, da quadra 71, situado na rua Josefina Mungo, lado ímpar, no loteamento denominado Jardim Umuarama 1ª e 2ª gleba, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 300,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente, com a referida rua Josefina Mungo; do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 18; do lado esquerdo, com o lote nº 20; e, nos fundos, com o lote nº 10; distando pelo lado direito 42,00 metros da rua Humberto de Campos; cadastrado na P.M. local sob nº. 2.12.00.10.0009.0306.00.00.45.-

PROPRIETÁRIA:- ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATO LTDA, com CGC-44.416.204/0007-79, com sede nesta cidade.- **REGISTRO ANTERIOR:-** transcrição de nº 42.409, deste Cartório.- Araçatuba, 05 de dezembro de 1980.-
Eu, Fátima Aparecida Antonio (Fátima Aparecida Antonio), esc.hab.datilografei.- Eu, Ulysses do Amaral Paula (Ulysses do Amaral Paula), Oficial, subscrevi.-

R-1-M. 21 053

Por escritura de 03 de novembro de 1980, do 3º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca (livro nº 46, fls 124/130); a proprietária ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATO LTDA, acima qualificada, VENDEU o imóvel matriculado à FLÁVIO JOSÉ ALVES DE SEIXAS, brasileiro, portador da cédula de identidade RG-2.754.269-sp., inscrito no CPF-185.371.708-87, engenheiro agrônomo, casado sob o regime de comunhão de bens, anterior à lei 6515/77, com d. Ana Maria Dutra de Seixas, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Tabajaras nº 575; pelo valor de Cr\$.4.000,00; Emol.do Oficial Cr\$.510,00; ao Estado Cr\$.102,00; C.Prev.Cr\$.76,50 - Total Cr\$.688,50 (Certificado de Regularidade de Situação nº 887.691, série C, do IAPAS, expedido pela agência local do Banco Real S.A., que fica arquivado nas notas do título.). Araçatuba, 05 de dezembro de 1980. Eu, Fátima Aparecida Antonio (Fátima Aparecida Antonio) esc.hab.datilografei. Eu, Ulysses do Amaral Paula (Ulysses do Amaral Paula), Oficial, subscrevi.-

R-2-M-21.053 - Por instrumento particular com força de escritura pública datado de 30 de junho de 1.997, firmado nesta cidade, FLAVIO JOSÉ ALVES DE SEIXAS, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, engenheiro agrônomo, RG. nº 2.754.269-5-SP., CPF sob nº 185.371.708-87, e seu cônjuge ANA MARIA DUTRA DE SEIXAS, brasileira, do lar, RG. nº 8.625.476-SP., CPF sob nº 803.676.668-04, residentes e domiciliados na Rua Duque de Caxias nº

- (continua no verso) -

fls. 788

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata@uol.com.br

OFICIAL**MATRÍCULA**

21.053

FOLHA

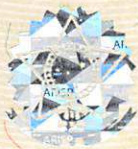
01

VERSO

Consta o casamento de **RICARDO CURY** com **MIEKO SHIMIZU**, realizado em 10 de outubro de 1998, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, passando a contraente a assinar: **MIEKO SHIMIZU CURY**, conforme prova a certidão expedida em 11 de setembro de 2000, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca de Promissão-SP, nos termos do requerimento datado de 22 de março de 2004. Aracatuba, 29 de março de 2004, (prenotação n. 162.468 de 22.03.2004). AVERBADO POR: (João Gilberto Galvão), Escrevente. Eu,  (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

- continua na folha 02 -

Este documento digitaliza a assinatura digitalizada e o documento digitalizado. Para obter o documento digitalizado, clique no link: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007750-81.2016.8.26.0032 e código 9056899D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007750-81.2016.8.26.0032 e código 9056899D.



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

fls. 929

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@uol.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

21.053

02

- continuação da fl. 01 -

Av.07/

Por escritura de 24 de julho de 2003, lavrada nas notas do 1º Tabelião de Brasília - DF (Lv. 2418-E fls.001) extraída por meio de certidão em 26 de março de 2004 a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília, Distrito Federal, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, representada pelo seu presidente Jorge Eduardo Levi Mattoso, cedeu o crédito hipotecário objeto do R.3, a **UNIÃO**, representada pela Procuradora da Fazenda Nacional Adriana Queiroz de Carvalho, pelo valor de R\$20.262,28, ficando a cessionária investida no direito de cobrar e receber as prestações vencidas e as que se vencerem, sub rogando-se em todos os direitos decorrentes de todos e quaisquer seguros contratados para as operações de créditos. Araçatuba, 26 de abril de 2004, (prenotação n. 162.953 de 19/04/2004).

AVERBADO POR:

(João Gilberto Galvão), Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.....

Av.08/

Por escritura de 24 de julho de 2003, lavrada nas notas do 1º Tabelião de Brasília - DF (Lv. 2419-E fls.001) extraída por meio de certidão em 25 de março de 2004 a **UNIÃO**, representada pela Procuradora da Fazenda Nacional Adriana Queiroz de Carvalho, cedeu o crédito hipotecário objeto do R.03 e Av.07, a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, com sede em Brasília-DF, na SBS Q 2 Bloco B Lote 18, 1ª Subloja em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob n. 04.527.335.0001-13, pelo valor de R\$20.262,28, ficando a cessionária investida no direito de cobrar e receber as prestações vencidas e as que se vencerem, sub rogando-se em todos os direitos decorrentes de todos e quaisquer seguros contratados para as operações de créditos. Araçatuba, 26 de abril de 2004, (prenotação n. 162.954 de 19.04.2004).

AVERBADO POR:

(João Gilberto Galvão), Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.....

Av.09/

Ficam cancelados o R.03, Av.07 e Av.08 referentes à hipoteca do imóvel matriculado, em virtude da quitação da dívida, autorizado pela credora hipotecária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, nos termos do instrumento particular objeto do R.11. Araçatuba, 02 de junho de 2004. AVERBADO POR:

(Fátima A. Antônio Nogueira), Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.....

Av.10/

MIEKO SHIMIZU CURY está inscrita no CPF nº 961.102.018-04, conforme prova a certidão expedida em 28 de maio de 2004, pela Secretaria da Receita Federal, nos termos da escritura referida no R.11. Araçatuba, 02 de junho de 2004. AVERBADO POR:

(Fátima A. Antônio Nogueira), Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.....

- continua no verso -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

fls. 920

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@uol.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

21.053

FICHA

02

VERSO

R.11/

Por Instrumento Particular datado de 06 de abril de 2004, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, **RICARDO CURY**, brasileiro, servidor público federal, RG nº 15.293.353-0-SSP/SP, CPF nº 023.627.438-45, e sua mulher **MIEKO SHIMIZU CURY**, brasileira, bancária, RG nº 9.495.055-6-SSP/SP, CPF nº 961.102.018-04, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, domiciliados na Rua Mário Boer nº 179, Residencial Habiana, nesta cidade, transmitiram por venda o imóvel matriculado a **CRISTIAN OKANO**, brasileiro, empresário, RG nº 28.740.389-0-SSP/SP, CPF nº 215.550.418-76, e sua mulher **DANIELE CRISTINA SANTIAGO OKANO**, brasileira, do lar, RG nº 40.262.437-3-SSP/SP, CPF nº 311.704.198-28, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, domiciliados na Rua Brigadeiro Tobias nº 177, nesta cidade, pelo valor de R\$21.778,46, sendo R\$3.000,00 com recursos próprios e o restante R\$18.778,46 financiados pela CEF. Araçatuba, 02 de junho de 2004, (prenotação nº 163.632 de 27.05.04). REGISTRADO POR: *Fátima A. Antônio Nogueira* (Fátima A. Antônio Nogueira), Escrevente. Eu, *Marcelo Augusto Santana de Melo* (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.....

R.12/

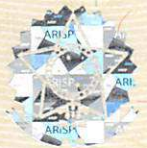
Por instrumento particular datado de 06 de abril de 2004, referido no R.11, **CRISTIAN OKANO** e sua mulher **DANIELE CRISTINA SANTIAGO OKANO**, já qualificados, deram o imóvel matriculado em hipoteca a **EMPRESA DE GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, com sede no Setor Bancário Sul, Edifício São Marcos, Quadra 2, Bloco B, lote 18, 1ª subloja, em Brasília-DF, CNPJ nº 04.527.335/0001-13, representada neste ato pela Caixa Econômica Federal - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios na cidade de Presidente Prudente-SP, para garantia da dívida no valor de R\$18.778,46, pagável no prazo de 165 meses, com juros à taxa nominal de 6,0000% a.a. e à taxa efetiva de 6,1677% a.a., pelo Sistema de Amortização: SACRE, Origem dos Recursos: FGTS, correspondendo na data do título a R\$253,67 o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, e demais cláusulas e condições constantes do título. Araçatuba, 02 de junho de 2004. REGISTRADO POR: *Fátima A. Antônio Nogueira* (Fátima A. Antônio Nogueira), Escrevente. Eu, *Marcelo Augusto Santana de Melo* (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.....

Av-13 em 27 de outubro de 2009.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o R-12 referente à hipoteca do imóvel matriculado, em virtude da quitação da dívida autorizado pelo credora hipotecária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, representada pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do instrumento particular datado de 13 de outubro de 2009. (Protocolo nº 206.472 de 14/10/2009). AVERBADO POR: *Fernanda Castrovecchio Bezerra* (Fernanda Castrovecchio Bezerra), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

continua na ficha 03



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@uol.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

fls. 995

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

21.053

FICHA

03

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

continuação da ficha 02

R-14 em 27 de outubro de 2009.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular datado de 13 de outubro de 2009, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, **CRISTIAN OKANO**, brasileiro, vendedor, RG nº 28.740.389-0-SP, CPF nº 215.550.418-76, e sua mulher **DANIELE CRISTINA SANTIAGO OKANO**, brasileira, vendedora, RG nº 40.262.437-3-SP, CPF nº 311.704.198-28, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados na Rua Domingos Borégio nº 468, nesta cidade, transmitiram por venda o imóvel matriculado a ALEXANDRE STEFEN MAIA, brasileiro, representante comercial, RG nº 32.076.236-1-SP, CPF nº 213.268.158-90, e sua mulher **LILIAM STEFEN PEREIRA MAIA**, brasileira, do lar, RG nº 32.989.352-X-SP, CPF nº 219.073.468-13, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados na Rua Josefinha Mungo nº 431, nesta cidade, pelo valor de R\$60.000,00, sendo R\$7.284,66 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$5.000,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto e o restante R\$47.715,34 financiados pela CEF. (Protocolo nº 206.472 de 14/10/2009). REGISTRADO POR: (Fernanda Castrovechio Bezerra), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-15 em 27 de outubro de 2009.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular datado de 13 de outubro de 2009, referido no R-14, **ALEXANDRE STEFEN MAIA**, e sua mulher **LILIAM STEFEN PEREIRA MAIA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel matriculado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios, para garantia da dívida no valor de R\$47.715,34 pagável no prazo de 240 meses, com juros à taxa nominal de 4,5000% a.a. e à taxa efetiva de 4,5941% a.a., pelo Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, Origem dos Recursos: FGTS, correspondendo na data do título a R\$389,99 o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação aos 13/11/2009. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 206.472 de 14/10/2009). REGISTRADO POR: (Fernanda Castrovechio Bezerra), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

- continua no verso -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

fls. 928

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@uol.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

21.053

FICHA

03

VERSO

Av-16 em 26 de fevereiro de 2014.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

A requerimento datado de 10 de fevereiro de 2014 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instruído com a notificação feita aos devedores fiduciários **ALEXANDRE STEFEN MAIA**, CPF nº 213.268.158-90 e **LILIAM STEFEN PEREIRA MAIA**, CPF nº 219.073.468-13, em data de 27 de novembro de 2013, onde transcorreu o prazo legal de 15 (quinze) dias, sem que os mesmos purgassem a mora, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, procede-se a averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede na Rua Setor Bancário Sul - Quadra 4 - lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 61.473,04. (Protocolo n.º 251.208 de 6/11/2013). AVERBADO POR: Serf. (Graciane Zaide Rocha), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-17 em 12 de agosto de 2019.

CANCELAMENTO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Fica cancelada a Av-16 referente à consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, nos termos do Ofício nº 517/2019 - ALT expedido em 1º de agosto de 2019, pela 1ª Vara Federal de Araçatuba - 7ª Subseção Judiciária em São Paulo, subscrito pelo Diretor de Secretaria, Sr. Marco Aurélio Ribeiro Kalife, por ordem do MM. Juiz Federal, Dr. Luiz Augusto Iamassaki Fiorentini, extraído dos autos da ação de Consignação em Pagamento (32) nº 0001213-43.2014.4.03.6107, movida por **ALEXANDRE STEFEN MAIA** e **LILIAM STEFEN PEREIRA MAIA** em face de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, consoante r. sentença ID 18046407 proferida em 13 de janeiro de 2017, e v. acórdão ID 18046425 prolatado em 26 de fevereiro de 2019, transitado em julgado ID 18047001 em 03 de abril de 2019. (Protocolo n.º 322.296 de 06/08/2019). AVERBADO POR: Silvia Izippato de Carvalho Lourenço (Silvia Izippato de Carvalho Lourenço), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-18 em 13 de agosto de 2019.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA (EXISTÊNCIA DA AÇÃO)

Foi distribuída em 06 de julho de 2016 e admitida em juízo, a ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, Processo nº 1007750-81.2016.8.26.0032, na 3ª Vara Cível do Foro de Araçatuba, movida por **MILSON LALUCE**, CPF nº 802.774.118-15, em face de **LILIAM STEFEN PEREIRA MAIA COMÉRCIO E SERVIÇOS - ME**, CNPJ nº 15.640.663/0001-48; **ALEXANDRE STEFEN MAIA**, CPF nº 213.268.158-90, e **LILIAM STEFEN PEREIRA MAIA**, CPF nº 219.073.468-13, cujo valor da causa é R\$21.142,69, nos termos da certidão expedida em 27 de junho de 2019, pelo Cartório do 3º Ofício e Juízo de Direito da 3ª Vara, ambos do Cível do Foro da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, subscrita pelo Coordenador do Unid. de Proc. Judicial das 1ª a 5ª Varas Cíveis, Sr. Adalberto Monteiro da Silva Filho. A presente é feita nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. (Protocolo n.º 321.964 de 25/07/2019). AVERBADO POR: Silvia Izippato de Carvalho Lourenço (Silvia Izippato de Carvalho Lourenço), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

-continua na ficha 04-



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@uol.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

fls. 993

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

21.053

FICHA

04

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

Av-19 em 13 de novembro de 2019.

PENHORA

Por certidão de penhora expedida em 05 de novembro de 2019, pelo Cartório do 3º Ofício e Juízo de Direito da 3ª Vara, ambos do Cível da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, subscrita pelo Escrivão/Diretor, Sr. Paulo Roberto Urbano de Souza, extraída dos autos da ação de Execução Civil, Processo n.º 1007750-81.2016.8.26.0032, movida por **MILSON LALUCE**, CPF n.º 802.774.118-15, em face de **LILIAM STEFEN PEREIRA MAIA COMERCIO E SERVICOS EIRELI - ME**, CNPJ n.º 15.640.663/0001-48; **ALEXANDRE STEFEN MAIA**, CPF n.º 213.268.158-90, e sua mulher **LILIAM STEFEN PEREIRA MAIA**, CPF n.º 219.073.468-13, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei n.º 6.515/77, foi procedida a penhora dos direitos aquisitivos decorrentes dos R-14 e R-15, tendo por objeto o imóvel matriculado, pertencentes a Alexandre Stefen Maia e sua mulher Liliam Stefen Pereira Maia. Valor da causa: R\$30.188,01. Foi nomeada depositária Liliam Stefen Pereira Maia, já qualificada. (Protocolo n.º 325.423 de 05/11/2019 - Penhora Online: PH000295689). AVERBADO POR: Silvia Izippato de Carvalho Lourenço (Silvia Izippato de Carvalho Lourenço), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-20 em 28 de julho de 2020.

RETIFICAÇÃO DO CANCELAMENTO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Fica retificada a Av-17 para constar que foram cancelados a Av-16 e o R-15 referentes à consolidação da propriedade e a alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, nos termos do Ofício n.º 517/2019 - ALT expedido em 1º de agosto de 2019, pela 1ª Vara Federal de Araçatuba - 7ª Subseção Judiciária em São Paulo, subscrito pelo Diretor de Secretaria, Sr. Marco Aurélio Ribeiro Kalife, por ordem do MM. Juiz Federal, Dr. Luiz Augusto Iamassaki Fiorentini, extraído dos autos da ação de Consignação em Pagamento (32) n.º 0001213-43.2014.4.03.6107, movida por **ALEXANDRE STEFEN MAIA** e **LILIAM STEFEN PEREIRA MAIA** em face de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, consoante r. sentença ID 18046407 proferida em 13 de janeiro de 2017, e v. acórdão ID 18046425 prolatado em 26 de fevereiro de 2019, transitado em julgado ID 18047001 em 03 de abril de 2019. A presente é feita nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, e requerimento datado de 13 de julho de 2020. (Protocolo n.º 333.160 de 16/07/2020). AVERBADO POR: Fábio Rogério Cola (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Selo Digital: 1204773E1000000017521920X

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Página 7 de 8

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@uol.com.br

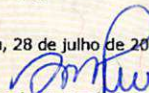
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL



CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 333160) que o imóvel da presente matrícula tem sua situação com referencia a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS OU QUAISQUER OUTROS GRAVAMES, integralmente noticiadas na presente, a qual é reprodução autêntica da matrícula nº 21053, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; NADA MAIS.

Araçatuba, terça-feira, 28 de julho de 2020


Rodrigo Facelli
Escrevente Autorizado

Marcelene Felizardo Nunes
Escrevente Autorizada

Selo Digital: 1204773C30000000175802202

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 32,97
Ao Estado	R\$ 9,37
A Sec da Fazenda	R\$ 6,41
Ao TJSP	R\$ 1,74
Ao Reg. Civil	R\$ 2,26
MP	R\$ 1,58
ISS	R\$ 1,65

TOTAL **R\$ 55,98**



ANEXO II

COMPROVANTE DE ENTREGA DE

IPTU – EXERCÍCIO 2021

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

PARA USO DO CORREIO

1º	2º	Comp. de não entrega
☐	☐	Ausente
☐	☐	Desconhecido
☐	☐	Endereço Insuficiente
☐	☐	Mudou-se
☐	☐	Não procurado
☐	☐	Não foi atendido
☐	☐	Número Inexistente
☐	☐	Recusou-se a receber
☐	☐	Outros / Especificar no Verso

____/____/____
Data da 1ª Tentativa - Entregador

____/____/____
Data da 2ª Tentativa - Entregador



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA

RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

fls. 930
Contrato
ETC/DR/SP
X
Prefeitura

COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU - EXERCÍCIO 2021

Cod. Imóvel
12356

Inscrição do Imóvel
2-12-00-10-0009-0306-01-00

Lançamento
3843538

Destinatário
Endereço
Bairro
Cidade

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
RUA: PRESIDENTE KENNEDY., 181. Compl.: RUA PRESIDENTE KENNEDY, Nº 1-81.
CENTRO, CEP: 17010-031.
BAURU - SP.

____/____/____
Recebi em

RG

Assinatura do Recebedor



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA

RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

**Exercício
2021**

Cod. Imóvel: 12356

Guia: 3843538

IPTU

DADOS DO IMÓVEL							
Inscrição	2-12-00-10-0009-0306-01-00		Cód. Imóvel	12356			
Proprietário	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL						
Compromissário							
Local do Imóvel	RUA: JOSEFINA MUNGO, 431., UMUARAMA, CEP: 16013-070.					Eventos	
Loteamento	Loteamento: JARDIM UMUARAMA Quadra: 0071 Lote: 0019 Matrícula: 21053					Imposto Predial e Terr. Urbano	
Entrega	RUA: PRESIDENTE KENNEDY., 181. Compl.: RUA PRESIDENTE KENNEDY, Nº 1-81.					TX Remoção de Lixo Residencial	
Bairro	CENTRO, CEP: 17010-031. - BAURU - SP.					Valor	
Área do Terreno	300,00 m2	Valor M² Terreno	10,68	Valores Venais			
Testada Principal	10,00 ml	Valor M² Construção	125,64	Terreno		3.204,00	
Área de Construção	107,02 m2	Alíquota	1,30%	Prédio		13.445,99	
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção	PADRAO II	Valor Venal do Imóvel		16.649,99	
Tipo de Construção	Residencial	Depreciação	0,000000	Data de Lançamento		01/01/2021	
Tipo de Imposto	Predial	Zona	ZONA 36				
						Total Lançado	
						461,53	
						Processo Nº de 00/00/0000	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA DE ARANTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2021 às 17:42, sob o número WARC21701146037. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007750-81.2016.8.26.0032 e código 9091319.

ANEXO III

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Municipal**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código 12356
Cadastro Imobiliário 2-12-00-10-0009-0306-01-00
Proprietário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Compromissário
Local do Imóvel RUA JOSEFINA MUNGO, 431
Bairro UMUARAMA
Bloco/Apartamento /
Complemento
Loteamento JARDIM UMUARAMA
Quadra 0071
Lote 0019
Endereço de Entrega PRESIDENTE KENNEDY. 181
Bairro de Entrega CENTRO
Área do Terreno 300,00
Área Edificada 107,02
Exercício de cálculo 2021

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		//	1997	107,02	1.000000

FATOR CONSERVAÇÃO 1,00 (UM INTEIRO)
PRÉDIO

ALÍQUOTA 1,30 (UM INTEIRO E TRINTA CENTÉSIMOS)

ÁREA CONSTRUÍDA 107,02 (CENTO E SETE INTEIROS E DOIS CENTÉSIMOS)

M2 TERRENO R\$ 10,68 (DEZ REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS)

M2 CONSTRUÇÃO R\$ 125,64 (CENTO E VINTE E CINCO REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS)

Valor Venal Territorial **R\$ 3.204,00 (TRÊS MIL DUZENTOS E QUATRO REAIS)**

Valor Venal Predial **R\$ 13.445,99 (TREZE MIL QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS)**

Valor Venal Imóvel **R\$ 16.649,99 (DEZESSEIS MIL SEISCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS)**

Autenticação Eletrônica

Emitido em: 02/06/2021 às 21:59:47

Código de Verificação: 2456-8525-5185

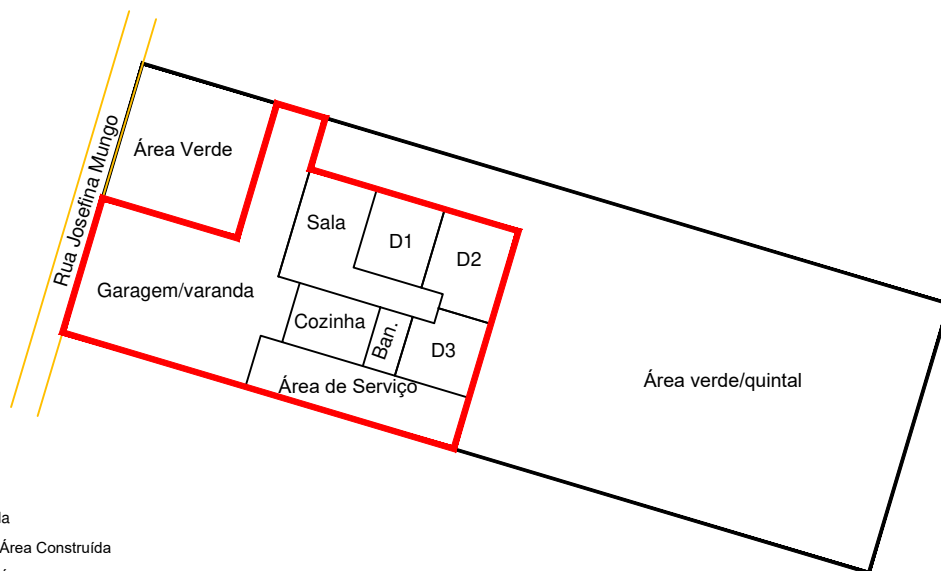
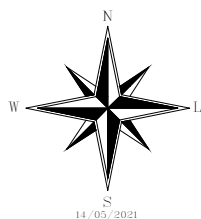
Validade: 02/07/2021

ANEXO IV

CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178

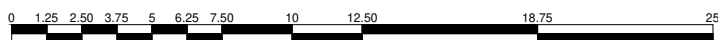


Legenda

- Área Construída
 Área do Terreno

Obs.: Esse croqui é apenas para demonstração da disposição dos cômodos no imóvel avaliando não servindo para retificações cadastrais.

Escala Gráfica:



Título:

Croqui de imóvel urbano - apenas para demonstração

Folha:

U

Objetivo:

Processo nº 1007750-81.2016.8.26.0032

Município:

Araçatuba/SP

Área Total Terreno(m²):

300,00

Área Construída (m²):

107,02

Proprietária:

Liliam Stefan Pereira Maia

Localização:

Rua Josefina Mungo, 431 - Bairro Umuarama

Matrícula:

21.053

Escala:

1 / 250

Data:

14/05/2021

Camila de Arantes
Perita Judicial

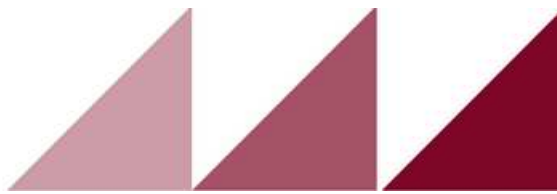


ANEXO V

REGISTRO FOTOGRÁFICO

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178





CAMILA DE ARANTES

Engenheira Agrônoma
Corretora de Imóveis

fls. 936



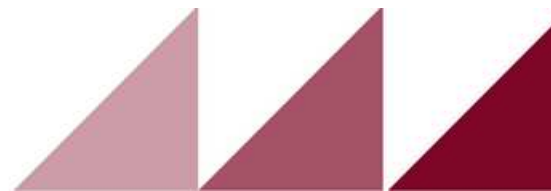
Fachada do Imóvel Avaliando



Garagem

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178





Varanda/Churrasqueira

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178



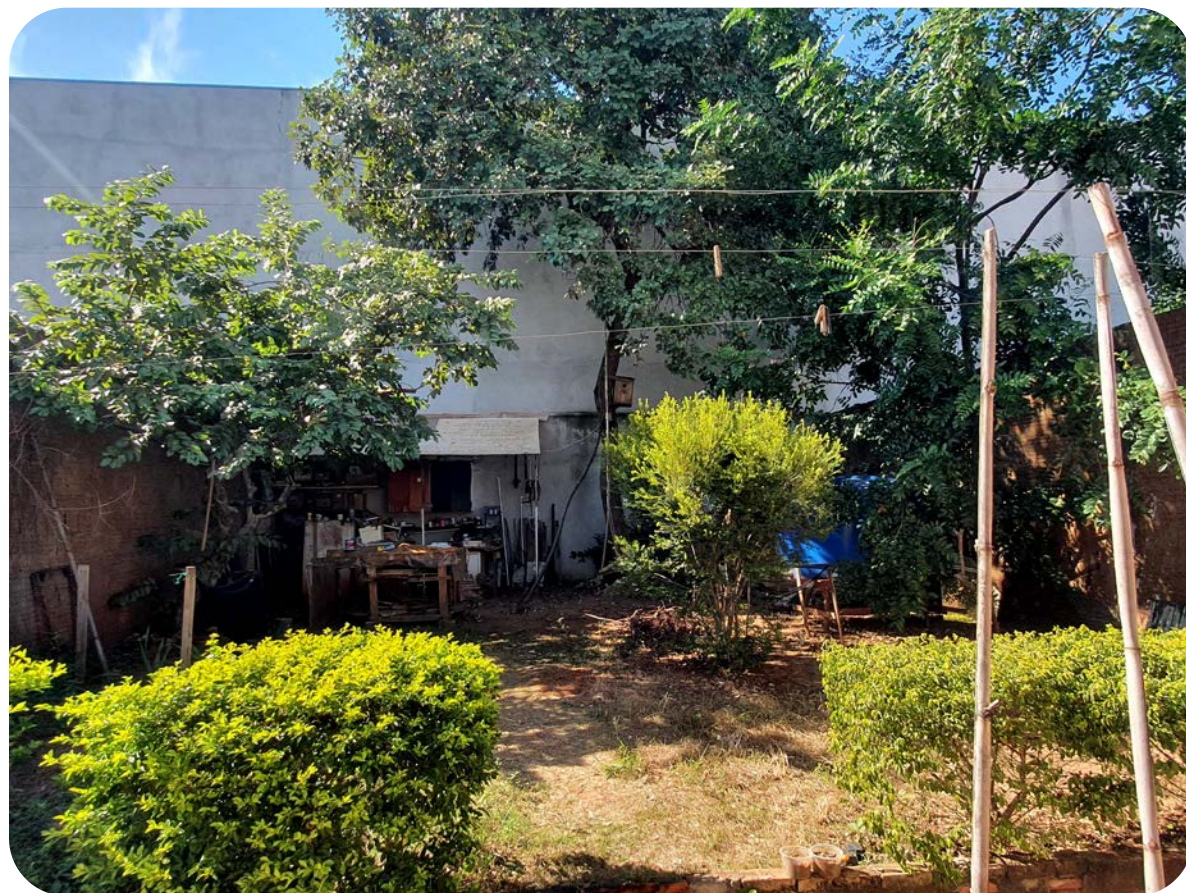
Área de Serviço



CAMILA DE ARANTES

Engenheira Agrônoma
Corretora de Imóveis

fls. 938



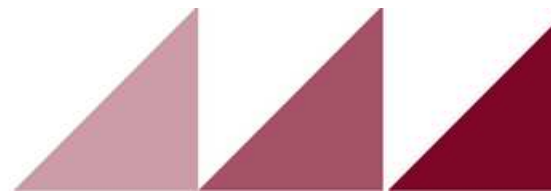
Área externa



Vista do fundo do imóvel avaliando

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178





Sala



Banheiro

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br ☎ 18 3623 9178



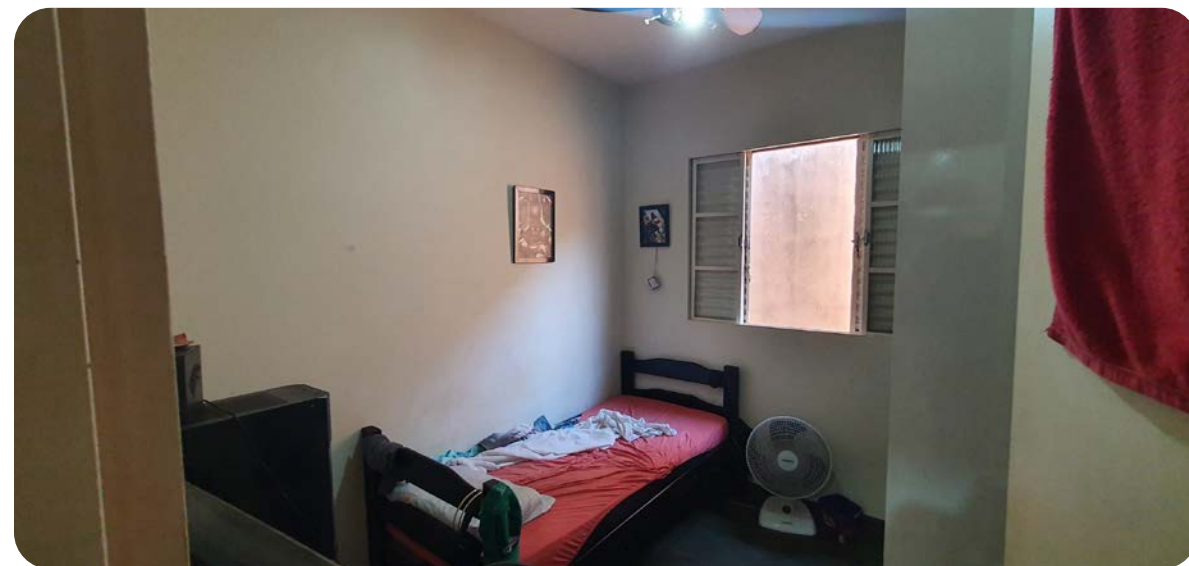
CAMILA DE ARANTES

Engenheira Agrônoma
Corretora de Imóveis

fls. 940



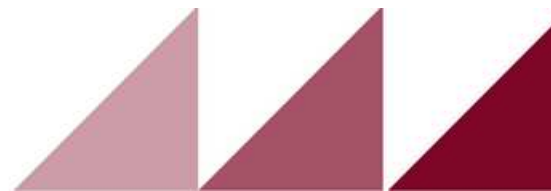
Cozinha



Dormitório 1

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178





Dormitório 2



Dormitório 3

18 99690-7117

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 91
Centro - Araçatuba/SP - CEP 16010-330
camila.arantes@terra.com.br 18 3623 9178