

FOLHA RESUMO

PROCESSO Nº: 0000720-45.2024.8.26.0286.

AUTOR: CHACARAS CASTELO COUNTRY CLUB.

RÉU: PAULO ROBERTO DOS SANTOS.

OBJETIVO DO LAUDO PERICIAL: Avaliar imóvel registrado no CRI de Itu/SP sob o nº 8.476.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Alameda das Hortências, Quadra 15, Lote 18, Chácara City Castello, Itu/SP.

MÉTODO UTILIZADO: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor estimado para venda do imóvel: R\$ 1.839.400,00.

Grau de fundamentação do laudo: I.

Grau de precisão do laudo: III.

ART do Laudo de Avaliação: 2620250045788.

VINICIUS RUGGERI TUON, Engenheiro Civil registrado no CREA/SP sob o nº 5070847040, Perito do Juízo nos autos da Ação em epígrafe, vem respeitosamente informar a V.Exa. que a perícia foi realizada na data marcada, bem como submeter o Laudo Pericial às partes interessadas.

Aproveito essa oportunidade para ressaltar publicamente minha admiração e respeito ao Juízo, mantendo-se firme para atuar como Perito do Juízo na presente vara, na busca pela verdade dos fatos para que a devida Justiça seja feita.

Neste termo em que,
pede juntada e deferimento.

Indaiatuba, 14 de junho de 2025.

Vinicius Ruggeri Tuon

Engenheiro Civil

Engenheiro de Segurança do Trabalho

Especialista – Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Imóveis

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 2A VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITU – SP**

Laudo Pericial

PROCESSO Nº: 0000720-45.2024.8.26.0286

AUTOR: CHACARAS CASTELO COUNTRY CLUB

RÉU: PAULO ROBERTO DOS SANTOS

Sumário

1) Introdução.....	5
2) Premissas, Princípios e Ressalvas.....	5
3) Objetivo do Laudo Pericial.....	5
4) Caracterização do Imóvel Avaliando.....	6
4.1) Diligência Pericial.....	6
4.2) Documentação do Imóvel.....	7
4.3) Identificação do Imóvel.....	7
4.4) Localização.....	7
4.5) Imóvel Residencial.....	8
5) Diagnóstico do Mercado Imobiliário.....	9
6) Metodologia Avaliatória.....	9
7) Grau de Fundamentação e Precisão.....	9
8) Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados.....	10
8.1) Período da Pesquisa.....	10
8.2) Planilha de Dados Utilizados.....	10
8.3) Tratamento de Dados.....	11
8.4) Cálculo do Valor Total do Imóvel.....	11
9) Quesitos.....	13
10) Encerramento.....	14

1) Introdução

O presente Laudo Pericial foi elaborado com as conformidades vigentes, em especial a NBR- 13752 de DEZ/1996- Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, de acordo com a Lei Federal 5.194/66 e com as resoluções nº 205/71 e nº 218/ 73 do CONFEA- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, atende aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2) Premissas, Princípios e Ressalvas

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

2.1) Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

2.2) Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;

2.3) O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia,

2.4) No melhor conhecimento e crédito do Perito, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos de acordo com os padrões periciais.

2.5) Na presente avaliação, admite-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas foram de boa fé e por isso são confiáveis.

2.6) Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas, danos estruturais e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

3) Objetivo do Laudo Pericial

Avaliar imóvel registrado no CRI de Itu/SP sob o nº 8.476.

4) Caracterização do Imóvel Avaliando

4.1 Diligência Pericial

Preliminarmente, para fins de cumprimento do Art. 474 do CPC, foi dada ciência às partes, do horário, da data e do local para início à produção desta prova pericial.

O local de interesse foi vistoriado **no dia 13/06/2025 (sexta feira), às 08:00, Alameda das Hortências, Quadra 15, Lote 18, Chácara City Castello, Itu/SP.**

Acompanharam a prova pericial:

Do Autor:

Ausente.

Do Réu:

Coordenador de Segurança, Sr. Cleverson Mendes Pereira, CPF nº 321.253.758-26.



Foto 1 – Local da diligência pericial.

4.2 Documentação do Imóvel

CRI nº 8.476.

IPTU 2025.

O documento encontra-se nos autos.

4.3 Identificação do Imóvel

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, situado no Condomínio City Castello, Alameda das Hortências, Quadra 15, Lote 18, Chácara City Castello, Itu/SP.

4.4 Localização

O Condomínio City Castello, é um local que apresenta boa infraestrutura urbana na cidade de Itu. A área apresenta uma grande quantidade de serviços às pessoas. Encontra-se aos redores, supermercado, postos de gasolina, acesso fácil à rodovia, entre diversos outros empreendimentos.

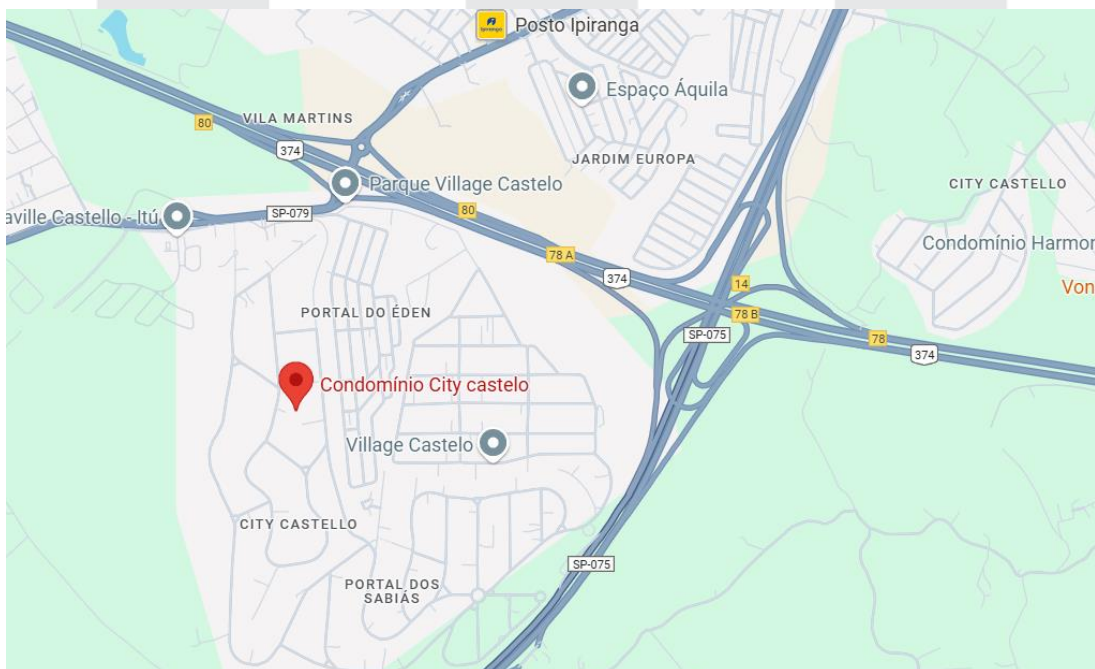


Foto 2 – Localização do imóvel avaliando.

4.5 Imóvel Residencial

O imóvel em avaliação é uma residência unifamiliar situada na **Alameda das Hortências, Quadra 15, Lote 18, Chácara City Castello, Itu/SP**, localizado no município de **Itu/SP**. Trata-se de uma unidade residencial inserida em uma região de padrão elevado, caracterizada por imóveis de grande porte, ampla arborização, infraestrutura completa e predominância de ocupação por famílias de alto poder aquisitivo.

O terreno possui uma área total de aproximadamente **3.234,50 m²**, sobre o qual foi edificadas duas construções com **722,00 m² de área construída juntas**. As residências apresentam as seguintes composições:

Casa do caseiro: Composta por sala de estar, dormitórios, cozinha e banheiro;

Casa principal: A residência encontrava-se trancada, não sendo possível realizar a vistoria interna. As poucas imagens internas anexadas foram obtidas por meio das janelas desprovidas de cortinas. A área externa conta com garagem, lavanderia, varandas, piscina, jardim e demais dependências de lazer, características comuns aos imóveis do condomínio.

Por outro lado, informações obtidas no anúncio do imóvel na Imobiliária Lopes <https://www.lopes.com.br/imovel/REO945569/venda-condominio-5-quartos-itu-condominio-alphaville-castelo?listFrom=busca&listPosition=12>, verifica-se que o imóvel é composto por:

“ cinco dormitórios, sendo quatro suítes que oferecem privacidade e conforto para todos. Além disso, a casa dispõe de dois banheiros sociais, facilitando o dia a dia e garantindo o bem-estar de moradores e visitantes. A área de serviço conta com uma lavanderia bem dimensionada, contribuindo para a organização e praticidade na rotina da casa. O quintal é um diferencial, oferecendo um espaço livre para descanso, lazer e atividades ao ar livre. A propriedade possui oito vagas de garagem, atendendo às necessidades de famílias que possuem mais de um veículo ou que gostam de receber visitas. O charme adicional fica por conta dos armários embutidos, que otimizam o espaço, e da lareira, que traz um toque de aconchego ao ambiente ”

Ressalta-se que ambas as edificações — a casa principal e a casa do caseiro — encontram-se abandonadas, conforme informado pela segurança do condomínio, sendo que a casa principal está desocupada há mais de um ano e a casa do caseiro, abandonada mais recentemente.

A edificação foi construída no ano de **1991**, com um **padrão construtivo elevado** para a época, empregando materiais e técnicas de boa qualidade. Entretanto, atualmente o imóvel encontra-se em **estado de conservação ruim**, apresentando **necessidade de reparos e manutenção**.

O entorno imediato conta com **infraestrutura completa**, incluindo redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica e segurança patrimonial 24h com controle de acesso.

5) Diagnóstico do Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário na cidade de Itu, assim como em todo o estado de São Paulo encontra-se em expansão, devido principalmente a baixa histórica na taxa da Selic 2020, fazendo com que o mercado imobiliário reagisse.

Ainda assim, em virtude das características do imóvel, estima-se que o imóvel avaliando possui uma boa liquidez.

6) Metodologia Avaliatória

Para o presente trabalho, elegeu-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consoante previsto na **ABNT NBR 14.653 Parte 1 (2019) – Avaliação de bens - Procedimentos Gerais** e na **ABNT NBR 14.653 Parte 2 (2011) Avaliação de Imóveis Urbanos**, pois o número de amostras semelhantes na região era suficiente para a adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

7) Grau de Fundamentação e Precisão

Atendendo o critério de **ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES** (Item 9 da Normada ABNT NBR-14653-2), o presente trabalho se enquadra no **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I** consoante pontuação e exigências das tabelas da NBR-14653-2 e no **GRAU DE PRECISÃO III** em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 30%, consoante tabela 5 da citada Norma. Ver tabelas em anexo.

8) Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

8.1) Período da Pesquisa

A pesquisa dos valores foi efetuada no mês de junho de 2025.

8.2) Planilha de Dados Utilizados

Amostras	Endereço	Área Total (m²)	Valor R\$	Quartos	Suítes	Valor por m² (R\$)	Contato	Telefone
Avaliando	Alameda das Hortências, Quadra 15, Lote 18, Chácara City Castello, Itu/SP	722	-	5	4	-	-	-
1	Alameda dos Cardeais - Condomínio City Castello, Itu - SP	400	R\$ 2.300.000,00	4	2	R\$ 5.750,00	Red negócios imobiliários	(15) 3217-6968
2	Alameda dos Cardeais, Condomínio City Castello, Itu - SP	557	R\$ 1.650.000,00	4	3	R\$ 2.962,30	Red negócios imobiliários	(15) 3217-6969
3	Condomínio City Castello, Itu - SP	365	R\$ 1.580.000,00	3	1	R\$ 4.328,77	Red negócios imobiliários	(15) 3217-6970
4	Alameda das Azaléias, 8 - Condomínio City Castello, Itu - SP	500	R\$ 2.700.000,00	7	3	R\$ 5.400,00	Red negócios imobiliários	(15) 3217-6971
5	Condomínio City Castello, Itu - SP	482	R\$ 2.800.000,00	4	3	R\$ 5.809,13	Red negócios imobiliários	(15) 3217-6972
6	Condomínio City Castello, Itu - SP	333	R\$ 1.500.000,00	4	2	R\$ 4.504,50	Red negócios imobiliários	(15) 3217-6973
7	Condomínio City Castello, Itu - SP	320	R\$ 1.380.000,00	3	1	R\$ 4.312,50	Red negócios imobiliários	(15) 3217-6974
8	Alameda das Juritis - Condomínio City Castello, Itu - SP	960	R\$ 2.600.000,00	6	6	R\$ 2.708,33	Divino Corretora de imóveis	(15) 99627-2090
9	Condomínio City Castello, Itu - SP	450	R\$ 1.600.000,00	5	3	R\$ 3.555,56	Conquisty House	(15) 99669-0103
10	Condomínio City Castello, Itu - SP	350	R\$ 1.650.000,00	4	2	R\$ 4.714,29	Conquisty House	(15) 99669-0103
11	Alameda das Azaleias, nº 1109, Chácara City Castello, Itu/SP	740	R\$ 2.490.500,00	5	2	R\$ 3.365,54	Avaliado por este Perito em outro processo.	-

Referências:

<https://www.zapimoveis.com.br/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-condominio-city-castelo-itu-sp-400m2-id-2617563995/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-condominio-city-castelo-itu-sp-557m2-id-2617310406/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-mobiliado-condominio-city-castelo-itu-sp-365m2-id-2770108359/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-7-quartos-com-piscina-condominio-city-castelo-itu-sp-500m2-id-2566319902/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-condominio-city-castelo-itu-sp-482m2-id-2761037033/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-condominio-city-castelo-itu-sp-333m2-id-2591473626/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-condominio-city-castelo-itu-sp-320m2-id-2597873981/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-com-piscina-condominio-city-castelo-itu-sp-960m2-id-2796314249/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-com-piscina-condominio-city-castelo-itu-sp-450m2-id-2752063129/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-condominio-city-castelo-itu-sp-350m2-id-2793638329/>

8.3) Tratamento de Dados

Para o presente caso, foi utilizado o Tratamento Científico, conforme item 8.2.1.4.3 da ABNT – NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística, através do programa SisDea.

Foram coletados 11 elementos dos quais 9 elementos foram utilizados no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do imóvel.

Foi admitido que pudessem ter influência nos preços unitários dos lotes (**Valor Unitário – Variável Dependente**) as seguintes características (**ou Variáveis Independentes**):

Valor Unitário: Variável Dependente – Valor total dividido pela Área total (m²).

Área Construída: Variável Independente (quantitativa) – Área construída do imóvel em m².

Dormitórios: Variável Independente (quantitativa) – Quantidade de dormitórios.

8.4) Cálculo do Valor Total do Imóvel

Valor do m² do Imóvel = $1/\text{Valor unitário} = -0.0007783449119 + 0.0001899588064 * \ln(\text{Área Construída}) - 2.833023395E-005 * \text{Dormitórios}$.

Valor do m² do Imóvel = $1/\text{Valor unitário} = -0,0001181358984 + 7,009173313E-005 * \ln(722 \text{ m}^2) - 1,849081911E-005 * 5$.

Valor do m² do Imóvel = R\$ 3.027,39.

Valor Total Imóvel = R\$ 3.027,39 * 722 m².

Valor Total Imóvel = R\$ 2.185.775,58.

Conforme ABNT – NBR 14653-1:2019, Item 6.8.1 (arredondamento), permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

Portanto: **R\$ 2.164.000,00.**

O Perito utilizou-se do campo de arbítrio, conforme preconiza o item 8.2.1.5 da NBR 14653-2:2011, que majora o intervalo com amplitude de 15% (quinze por cento), para mais e para menos.

Portanto:

Limite Superior: R\$ 2.488.600,00.

Limite Inferior: R\$ 1.839.400,00.

Pela ausência da variável estado de conservação e pela necessidade de manutenção e reparo no imóvel, o Perito aplicou um deságio de aproximadamente 15% (quinze por cento) em relação ao valor de tendência central, como sendo o valor mais provável de mercado para o imóvel estudado.

Portanto: R\$ 1.839.400,00.

Valor do imóvel = R\$ 1.839.400,00.

(Um milhão, oitocentos e trinta e nove mil e quatrocentos reais) Junho/2025.

9) Quesitos

Ambas as partes não apresentaram quesitos.



10) Encerramento

Encerro o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO em 14 (quatorze) folhas de formato A4, digitadas de um só lado, acompanhadas de fotografias enumeradas e legendas.

Acompanham anexos:

Anexo I: Vistoria – Fotos do Imóvel Avaliando;

Anexo: II: Modelo de Inferência Estatística – Relatório Completo;

Anexo: III: Tabelas do Grau de Fundamentação – NBR 14653;

Anexo: IV: ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

Neste termo em que peço deferimento.

Indaiatuba, 14 de junho de 2025.

Vinícius Ruggeri Tuon

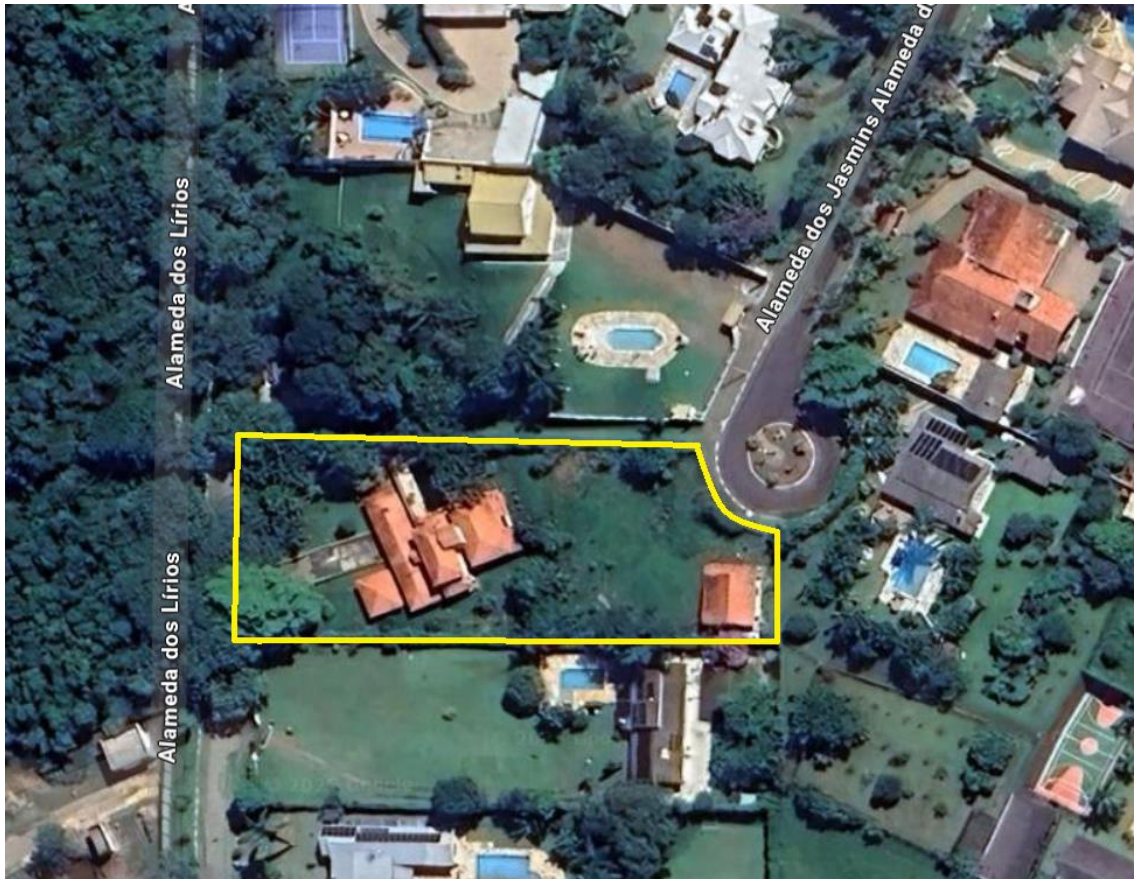
Engenheiro Civil

Engenheiro de Segurança do trabalho

Especialista – Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Imóveis

ANEXO I

Vistoria – Fotos do imóvel avaliando















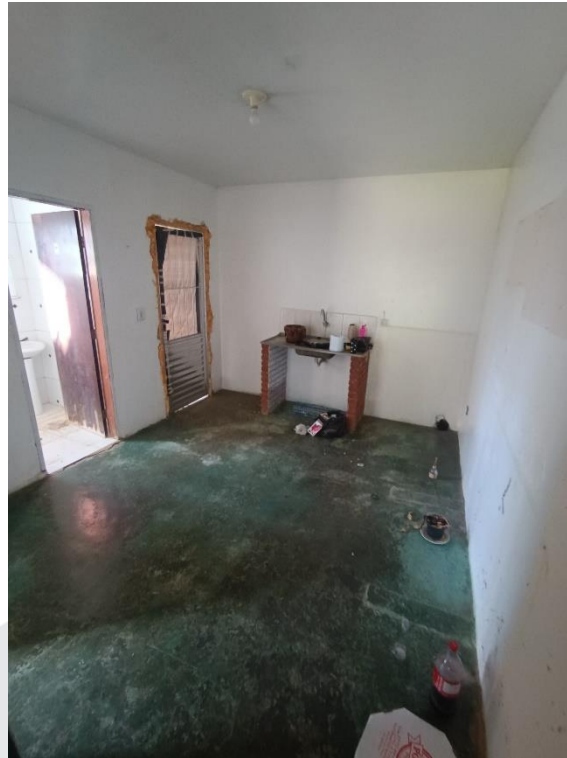


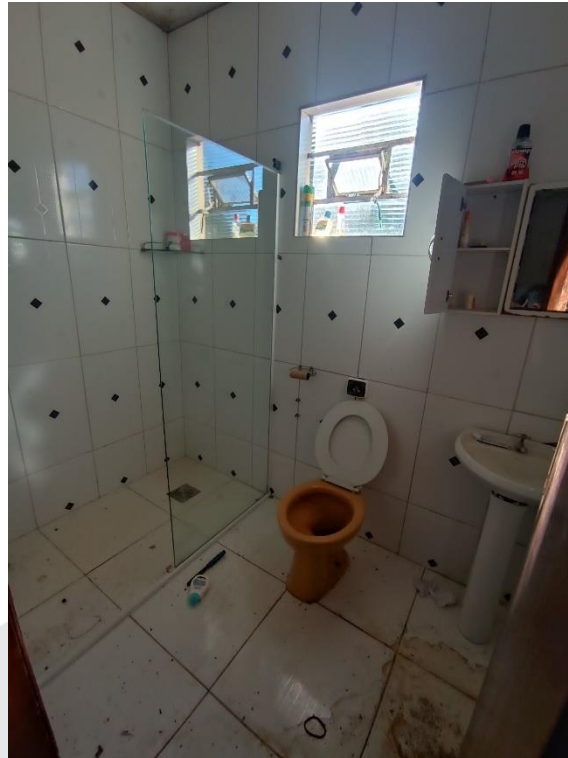


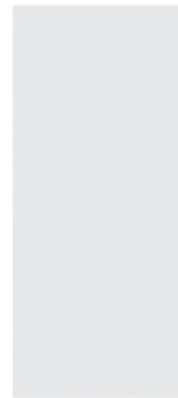
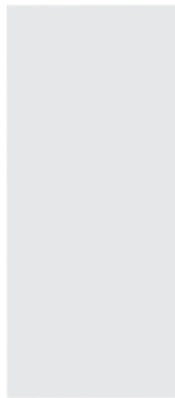
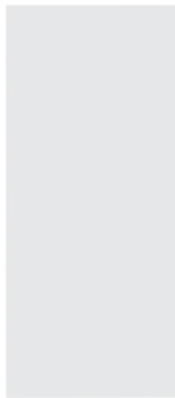












ANEXO II

Modelo de Inferência estatística – Relatório completo

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Processo nº 0000720-45.2024.8.26.0286

2) **Data de referência:**

- sábado, 14 de junho de 2025

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	11
Dados utilizados no modelo:	9

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9095558 / 0.9065681
Coefficiente de determinação:	0.8272917
Fisher - Snedecor:	14.37
Significância do modelo (%):	0.02

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	2	0.000	14.370
Não Explicada	0.000	6	0.000	
Total	0.000	8		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = -0.0007783449119 +0.0001899588064 * ln (Área Construída) -2.833023395E-005 * Dormitórios

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	ln(x)	5.29	0.18
Dormitórios	x	-2.76	3.30
Valor unitário	1/y	-4.00	0.71

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.64	0.86
Valor unitário	0.78	0.91

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.14	0.75

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

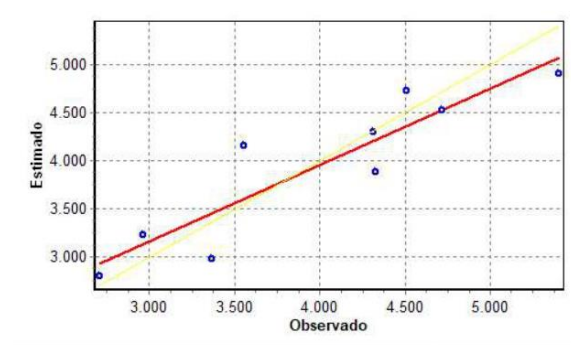
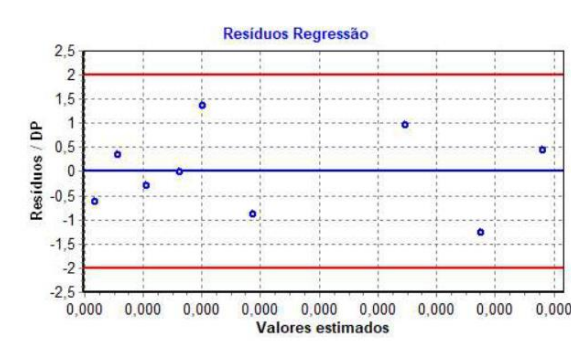


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Modelo:

Processo nº 0000720-45.2024.8.26.0286

Data de Referência:

sábado, 14 de junho de 2025

Informações Complementares:Laudo de Avaliação

Dados para a projeção de valores:

- Área Construída = 722,00
- Dormitórios = 5
- Endereço = Alameda das Hortências, Quadra 15, Lote 18, Chácara City Castello, Itu/SP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo = 3,92
 - Médio = 4,19
 - Máximo = 4,51
- Valor Total
 - Mínimo (6,54%) = 2.829,30
 - Médio = 3.027,39
 - Máximo (7,53%) = 3.255,31
- Intervalo Predição
 - Mínimo (12,83%) = 2.638,88
 - Máximo (17,26%) = 3.550,04
 - Mínimo (IP) = 3,65
 - Máximo (IP) = 4,92
- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 2.573,28
 - RL Máximo = 3.481,50

ANEXO III

**Tabelas do grau de fundamentação e precisão –
NBR 14653**

Tabela 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 da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$

Tabela grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		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 pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

Tabela grau de enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da 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	
Grau de Fundamentação do Laudo				



ANEXO IV

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

ART (anotação de responsabilidade técnica) assinada:

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo C

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
sadasdasdad

CREA-SP

ART de Cargo ou Função
2620250045788

1. Responsável Técnico

VINICIUS RUGGERI TUON

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2620037530

Registro: 5070847040-SP

2. Contratante

Contratante: TJSP - TRIBUNAL ESTADUAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Endereço: Rua ONZE DE AGOSTO

Nº:

Complemento: PRAÇA DA SÉ - S/N - TJSP

Bairro: Sé

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01018010

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: TJSP

Endereço: Rua ONZE DE AGOSTO

Nº:

Complemento: PRAÇA DA SÉ - S/N - TJSP

Bairro: Sé

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01018010

Data de Início: 01/01/2025

Previsão de Término: 31/12/2025

Tipo de Vínculo: Prestador de serviço

Identificação do Cargo/Função: PERITO JUDICIAL - FUNÇÃO PÚBLICA DO TRIBUNAL

4. Atividade Técnica

Desempenho de Função Técnica

Quantidade

Unidade

PERITO JUDICIAL - FUNÇÃO PÚBLICA DO TRIBUNAL

220,00000

hora por mês

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

DESEMPENHO DA FUNÇÃO DE PERITO JUDICIAL ATRAVÉS DAS NOMEAÇÕES DOS M.M. JUÍZES(A).

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

Assinado de forma digital por VINICIUS RUGGERI TUON:43913394800
Data: 2025.02.07 17:00:04 -03'00'

VINICIUS RUGGERI TUON - CPF: 439.133.948-00

TJSP - TRIBUNAL ESTADUAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

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

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

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

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



Valor ART R\$103,03

Registrada em: 10/01/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620250045788

Versão do Sistema

Impresso em: 10/01/2025 19:51:46