



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL
DA COMARCA DE ITARARÉ - SP**



AUTOS Nº 0000368-11.2024.8.26.0279

ANDRES ROSTELLATO SANTOS, engenheiro civil e de segurança do trabalho, regularmente inscrito no CREA/SP sob o nº 5070012581, especialista em georreferenciamento de imóveis rurais sob o código de credenciamento INCRA HBOT, perito nomeado nos autos de **CONDOMÍNIO**, ajuizado pela Senhora **ELIANE DIMARA COPETTI BICUDO e outro** em face de **JANE APARECIDA COPPETTI e outro**, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, após realizado o trabalho de Avaliação Técnica do imóvel urbano de matrícula nº 9.856 CNS 12.356-2, situado no município de Itararé/SP e dando por encerrado os estudos, diligências, vistorias e levantado todos os elementos que se fizeram necessários; apresenta as conclusões a que chegou consubstanciado no presente **Lauda Técnico de Avaliação**.

Itararé / SP, 28 de outubro de 2025.

Assinado digitalmente

ANDRES ROSTELLATO SANTOS

CREA/SP 5070012581 – CREA/PR 190099/V

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais - INCRA HBOT

Pós-graduando em Engenharia Diagnóstica – Desempenho, Patologia e Perícias na Construção Civil



LAUDO

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1.	DOCUMENTOS E LICENÇAS	3
1.2.	LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS.....	4
2.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	5
3.	FINALIDADE DO LAUDO.....	5
4.	OBJETIVO	5
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
6.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
7.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
8.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	8
8.1.	GENERALIDADES.....	8
8.2.	MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS.....	8
8.3.	MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM.....	9
8.4.	MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO.....	9
9.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	10
10.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	28
11.	QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR	40
12.	CONCLUSÃO	40
13.	ENCERRAMENTO	41



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para a realização do presente Laudo Técnico foram considerados por este signatário:

1.1. DOCUMENTOS E LICENÇAS

Para a elaboração do presente laudo pericial, foram utilizadas ferramentas tecnológicas devidamente licenciadas, registradas e compatíveis com as exigências técnicas e legais, garantindo confiabilidade, precisão e rastreabilidade aos trabalhos realizados. Dentre elas, destacam-se:

- **Métrica Topo** – plataforma técnica utilizada para elaboração de memoriais descritivos, plantas e cálculos de áreas com base em dados georreferenciados.
- **Microsoft 365 Business Basic** – suíte de produtividade para redação, organização e edição de documentos periciais.
- **Sistema do Perito** – sistema especializado para gestão de processos judiciais, agendamento de prazos e elaboração de peças técnicas.
- **Google Earth Pro** – ferramenta de análise geoespacial para localização, contextualização territorial e cruzamento visual com imagens de satélite.
- **Adobe Acrobat PRO** – utilizado para montagem, proteção e finalização de laudos e documentos técnicos em formato PDF.
- **CGO Geomatics** – software profissional com licença vitalícia utilizado para georreferenciamento de imóveis e apoio à regularização fundiária.
- **QGIS 3.42.1-Münster** – sistema de informações geográficas (GIS) para análise espacial, geração de mapas técnicos e sobreposição de dados vetoriais e raster.
- **SisDEA Pelli Sistemas Engenharia LTDA** – sistema voltado a avaliação de imóveis urbanos e rurais com tratamento dos dados por meio inferência estatística.
- **Jusbrasil** – plataforma de consulta jurídica utilizada para extração de jurisprudência, movimentações processuais e análise de contexto legal.
- **Maps4Me** – ferramenta com cobrança por uso, utilizada para construção de mapas temáticos e técnicos baseados em satélite.



- **Orçafascio** – software técnico especializado para composição de custos, cronogramas e orçamentos periciais, conforme tabelas referenciais de engenharia.
- **App Gps Map Câmera Lite (iOS)** – aplicativo de captura fotográfica com registro automático de coordenadas geográficas.
- **Drone DJI Phantom 4 Pro (WM331A)** – aeronave remotamente pilotada (RPA) utilizada para mapeamento aéreo, vistoria fotográfica e levantamento de grandes áreas.
- **Par de Receptores GNSS CHC i73+** – receptores geodésicos com suporte ao protocolo RTK, empregados na coleta de dados planialtimétricos de alta precisão.
- **Licença LANDSTAR** – licença profissional associada ao receptor GNSS, utilizada para habilitação de correções em tempo real (RTK) e interface de operação em campo.
- **AVALURB 6.0** - Sistema voltado a avaliação de imóveis urbanos e rurais com tratamento dos dados por meio de fatores.

1.2. LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS

- **NBR 14.653** - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais.
- **NBR 14.653** - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos.
- **NBR 12.721** – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento.
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.
- Livro Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações – Eng. Sergio Antonio Abunahman.
- **Lei nº 6.766 de 1.979** - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.



2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nos termos da alínea (a) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que a produção do referido Laudo Técnico de Avaliação foi deferida pelo Exmo. Sr. Juiz de Direito da Comarca de Itararé Dr. Jocimar Dal Chiavon mediante r. Decisão exarada as fls. 36 dos autos em epígrafe.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Nos termos da alínea (b) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que a produção do referido Laudo Técnico de Avaliação tem a finalidade de apurar o valor de mercado para fins de subsidiar a extinção de condomínio proferida em sentença.

4. OBJETIVO

Nos termos da alínea (c) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que, visando conferir a higidez necessária ao deslinde do feito bem como o justo valor do imóvel para venda, o presente Laudo Técnico tem o objetivo de apontar o valor em moeda corrente (R\$ - reais) da Terra Nua (m² - metro quadrado) somada as suas benfeitorias (m² - metro quadrado).

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nos termos da alínea (d) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que, para elaboração deste Laudo Pericial não houve pressupostos, ressalvas ou fatores limitantes. O imóvel como vistoriado condiz com a farta documentação apresentada nos autos.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Nos termos da alínea (e) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que, a vistoria foi agendada através de petição juntada a fls. 53, cujo objetivo está resumidamente descrito a seguir:

Vistoria 1 – 27 de maio de 2.025 às 13:30 horas da tarde: Reconhecimento do local, verificação geral do imóvel e de sua circunvizinhança, pesquisa local e imobiliária *ver Anexo 1*, levantamento de informações/evidências, registros fotográficos, entre outros.

Participantes:

- Eng. Civil Perito **Andres Rostellato Santos**, CREA/SP nº 5070012581;
- Procuradora Dra. **Bianca Lages de Moraes**, OAB/SP nº 420.260;
- Parte **Simara Soelene Copetti de Almeida**;
- Parte **Jane Aparecida Coppetti**;
- Parte **Deise Laiz Copetti**.

O imóvel é urbano; a região é composta predominantemente por residências unifamiliares, ou seja, loteamentos e seus equipamentos urbanos. No tocante a equipamentos urbanos, destaca-se a topografia semiplena com vias de largura regular nas proximidades do imóvel. Destaca-se também a oferta de transporte público num raio de 100,00 metros e a oferta de um posto de saúde num raio de 500,00 metros.

A infraestrutura local pode ser considerada ótima, com a presença, entre outros equipamentos e serviços, de:

X	Abastecimento de água	X	Esgoto sanitário	X	Esgoto pluvial
X	Vias pavimentadas		Shopping Center	X	Energia Elétrica
X	Coleta de Lixo	X	Iluminação Pública	X	Telefone
X	Transporte Público	X	Posto Policial / Bombeiros	X	Correios
X	Parques / Praças	X	Atendimento Médico	X	Escolas



Às fls. 242 a 247 dos autos nº 1001591-55.2019.8.26.0279 consta a Certidão de Matrícula do imóvel que se descreve da seguinte forma:

“IMÓVEL: Uma área de terreno urbano, sem benfeitorias, situada nesta cidade de Itararé-SP, no lado ímpar da rua Honorina Ruivo Holtz, distante 29,00 (vinte e nove) metros da esquina da rua 24 de Outubro, na quadra completada pelas Ruas Maria Rita Amaral Carvalho e Haroutin Derderian, com as seguintes medidas e confrontações:- 12,50 (doze metros e cinquenta centímetros), FRENTE - para a rua Honorina Ruivo Holtz; 13,20 (treze metros e vinte centímetros), FUNDOS - divide com o lote nº 02 da Quadra “D” do Loteamento denominado “Jardim Regiane”, sucessor da Companhia Swift; 15,00 (quinze) metros, LADO DIREITO - de quem da rua Honorina Ruivo Holtz olha para o imóvel, divide com terrenos de Diniz Coppetti e sua mulher Cesarina de Oliveira Coppetti; e, 18,40 (dezoito metros e quarenta centímetros), LADO ESQUERDO - divide com terrenos de Diniz Coppetti e sua mulher Cesarina de Oliveira Coppetti, perfazendo uma área de 142,05 (cento e quarenta e dois metros e cinco centímetros) quadrados. Contribuinte Municipal nº 031.018.”

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário no município de Itararé-SP e região passa por uma transformação nos últimos anos. Com o advento da Lei nº 13.465/2.017 diversos núcleos urbanos informais seguem sendo regularizados, seja pela municipalidade (Bairro Pedra Branca), seja pelos legitimados interessados (Condomínio dos Professores e Parque das Nações). Noutro norte, loteamentos dotados de distinta infraestrutura se estabeleceram no município (Vale do Itararé, Alto dos Pinheiros e Pôr do Sol) ao passo que outros se estabelecem (Jardim Bela Vista e Loteamento Pedro Capilé). A constante procura por regularização associada a oferta de novos loteamentos demonstra a tendência de ruptura na procura por imóveis com avançado estado de vida útil, migrando para a procura de imóveis novos ou recentemente construídos. Durante as pesquisas, depreendeu-se que a oferta de imóveis à venda é superior à oferta de imóveis para fins de locação o que embasa o entendimento de que a oferta de imóveis semelhantes ao avaliando é alta nas adjacências, especialmente no mesmo bairro. Neste contexto, o fator de comercialização justificado no método evolutivo é igual a 1,00.



8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Nos termos da alínea (g) item 10.1 da NBR 14.653-2 consigno que para confecção do presente Laudo Técnico de Avaliação foi adotado o **Método comparativo direto de dados de mercado** para avaliação da terra nua murada e o **Método evolutivo** para avaliação da edificação existente.

8.1. GENERALIDADES

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 8.2, 8.3 e 8.4, respectivamente.

8.2. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

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.



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.

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.

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

8.3. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método comparativo direto de custo: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da quantificação de custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8.4. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.



9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Nos termos da alínea (h) item 10.1 da NBR 14.653-2 apresento abaixo os graus de fundamentação e precisão obtidos no presente Laudo Técnico de Avaliação. Observando os termos da alínea (k) item 10.1 da NBR 14.653-2, apresento de também o tratamento dos dados e a identificação do resultado.

9.1. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

9.1.1. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis 2005”, do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2-2011, e das normas do IVSC- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação estivesse correta e devidamente regularizada e que o imóvel objeto da perícia estaria livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos ou presentes nos autos; as observações “*in loco*” foram feitas com instrumentos de medição; e, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Para determinação do valor de avaliação do imóvel, aqui apresentados, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o “SisDea Home versão 1.61.2 – Licença de Uso nº 09127028”. Efetuou-se uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado local e regional para o tipo do imóvel avaliado.

9.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Partindo para o início dos trabalhos se mostrou necessário a realização de um tratamento prévio de parte das amostras. O item 9.2.1.3 da NBR nº 14.653-2 prevê que:

“9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).”

Dado que parte das amostras se tratam de ofertas de mercado é comum que recaiam sobre elas uma superestimativa de preços dada a empolgação do mercado na oferta. Para homogeneizar os preços, aplicou-se um fator 0,9 para todas as amostras em que se trate de ofertas.

Elemento	Valor unitário (R\$/m²)	Área total do imóvel	Fator Fonte	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)
1	611,11	180,00	0,90	R\$ 550,00
2	528,05	151,50	0,90	R\$ 475,25
3	1003,75	298,88	0,90	R\$ 903,37
4	621,59	157,50	0,90	R\$ 559,43
5	250,00	160,00	0,90	R\$ 225,00
6	252,53	198,00	0,90	R\$ 227,27
7	640,00	125,00	0,90	R\$ 518,40
8	640,00	125,00	0,90	R\$ 518,40
9	640,00	125,00	0,90	R\$ 518,40
10	640,00	125,00	0,90	R\$ 518,40
11	640,00	125,00	0,90	R\$ 518,40
12	640,00	125,00	0,90	R\$ 518,40
13	571,43	315,00	0,90	R\$ 514,29
14	416,70	287,98	0,90	R\$ 375,03
15	599,40	241,91	0,90	R\$ 539,46



16	434,03	576,00	0,90	R\$	390,63
17	381,53	498,00	0,90	R\$	343,37
18	488,89	450,00	0,90	R\$	440,00
19	459,64	435,12	0,90	R\$	413,68
20	459,64	435,12	0,90	R\$	413,68
21	574,55	435,12	0,90	R\$	517,10
22	775,89	212,66	0,90	R\$	698,30
23	750,00	160,00	0,90	R\$	675,00
24	397,06	481,04	0,90	R\$	357,35
25	373,33	525,00	0,90	R\$	302,40
26	625,00	480,00	0,90	R\$	562,50
27	761,90	315,00	0,90	R\$	617,14
28	375,00	160,00	0,90	R\$	337,50
29	406,25	160,00	0,90	R\$	329,06
30	500,00	160,00	0,90	R\$	405,00
31	345,68	202,50	0,90	R\$	280,00
32	337,35	207,50	0,90	R\$	273,25
33	626,09	143,75	0,90	R\$	507,13
34	375,00	360,00	0,90	R\$	303,75
35	507,94	252,00	0,90	R\$	411,43
36	516,72	329,00	0,90	R\$	465,05
37	571,43	280,00	0,90	R\$	514,29
38	738,28	270,90	0,90	R\$	664,45
39	1055,56	180,00	0,90	R\$	855,00
40	737,55	176,26	0,90	R\$	597,41
41	937,50	320,00	0,90	R\$	759,38
42	755,97	198,42	0,90	R\$	612,34
43	875,00	160,00	0,90	R\$	708,75
44	577,09	190,61	0,90	R\$	519,39
45	643,48	388,51	0,90	R\$	521,22
46	733,93	198,93	0,90	R\$	594,48
47	745,57	160,95	0,90	R\$	603,91
48	705,59	248,02	0,90	R\$	571,53
49	459,64	435,12	0,90	R\$	372,31
50	503,43	437,00	0,90	R\$	407,78
51	482,63	435,12	0,90	R\$	390,93
52	633,33	450,00	0,90	R\$	513,00
53	582,07	481,04	0,90	R\$	471,48
54	487,62	656,25	0,90	R\$	394,97
55	545,45	330,00	0,90	R\$	490,91
56	515,29	582,20	0,90	R\$	463,76
57	494,29	404,62	0,90	R\$	444,86
58	660,00	250,00	0,90	R\$	534,60
59	161,58	6188,93	0,90	R\$	145,42
60	440,00	128,24	1,00	R\$	440,00

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

61	440,00	129,38	0,90	R\$	396,00
62	440,00	125,00	1,00	R\$	440,00
63	440,00	125,00	1,00	R\$	440,00
64	440,00	125,00	0,90	R\$	396,00
65	440,00	125,00	0,90	R\$	396,00
66	440,00	150,00	0,90	R\$	396,00
67	440,00	150,00	0,90	R\$	396,00
68	440,00	125,00	0,90	R\$	396,00
69	440,00	125,00	0,90	R\$	396,00
70	440,00	125,00	0,90	R\$	396,00
71	440,00	125,00	0,90	R\$	396,00
72	440,00	129,38	0,90	R\$	396,00
73	440,00	128,24	1,00	R\$	440,00
74	433,33	150,00	0,90	R\$	351,00
75	500,00	150,00	0,90	R\$	405,00
76	444,44	450,00	0,90	R\$	360,00
77	1060,72	1414,14	0,90	R\$	954,64
78	822,18	170,28	0,90	R\$	665,96
79	525,21	152,32	0,90	R\$	425,42
80	448,15	435,12	0,90	R\$	363,00
81	643,00	544,32	0,90	R\$	578,70
82	781,25	192,00	0,90	R\$	632,81
83	746,03	315,00	0,90	R\$	671,43
84	727,27	165,00	0,90	R\$	589,09
85	634,92	141,75	0,90	R\$	514,29
86	533,33	150,00	0,90	R\$	432,00

9.1.3. PESQUISA DE VALORES – METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA – IMÓVEL PARADIGMA

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e efetuado os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, deu-se início a avaliação buscando o valor do m² de lote para a região.

Nos termos da alínea (j) item 10.1 da NBR 14.653-2, consigno que mediante os elementos empregados e dentro do **método comparativo direto de dados de**

mercado com tratamento dos dados por **inferência estatística**, foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

- *Índice Fiscal, variável independente proxy positiva;*
- *Frente, variável independente quantitativa negativa;*
- *Área do Imóvel em metro quadrado, variável independente quantitativa negativa;*
- *Distância ao polo valorizante (Praça São Pedro), variável independente qualitativa negativa;*
- *Distância ao polo valorizante (Parque Linear), variável independente qualitativa negativa;*
- *Raio de Proximidade, variável independente qualitativa positiva;*
- *VU Valor unitário de área (R\$/ha), variável dependente.*

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

• **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +8.714299222 - 9.146210545 / \text{Índice Fiscal} + 0.000762411016 * \text{Frente}^2 - 0.0009377325383 * \text{Área total} + 0.009437346818 * \text{Distância ao polo valorizante}^{1/2} - 0.33343351 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}) - 0.08808238513 / \text{Raio de Proximidade}^2$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Valor unitário} = +6084.975361 * e^{(-9.146210545 / \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0.000762411016 * \text{Frente}^2)} * e^{(-0.0009377325383 * \text{Área total})} * e^{(+0.009437346818 * \text{Distância ao polo valorizante}^{1/2})} * e^{(-0.33343351 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}))} * e^{(-0.08808238513 / \text{Raio de Proximidade}^2)}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Valor unitário} = +6089.365829 * e^{(-9.146210545 / \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0.000762411016 * \text{Frente}^2)} * e^{(-0.0009377325383 * \text{Área total})} * e^{(+0.009437346818 * \text{Distância ao polo valorizante}^{1/2})} * e^{(-0.33343351 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}))} * e^{(-0.08808238513 / \text{Raio de Proximidade}^2)}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{Valor unitário} = +6091.562251 * e^{(-9.146210545 / \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0.000762411016 * \text{Frente}^2)} * e^{(-0.0009377325383 * \text{Área total})} * e^{(+0.009437346818 * \text{Distância ao polo valorizante}^{1/2})} * e^{(-0.33343351 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}))} * e^{(-0.08808238513 / \text{Raio de Proximidade}^2)}$$



A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizadas. O coeficiente de correlação múltipla $R = 0,9912633$ indica uma correlação “fortíssima” entre a variável dependente e as variáveis independentes. A equação de regressão obtida explica 98,26% da variação do valor em relação a variável dependente (coeficiente de determinação 0,9826030), restando 1,74 % não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) previsto na Norma, anteriormente referida. Como era desejável, a correlação parcial da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas é boa, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas. Os diversos valores de “yi” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “yi” pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, embora em bairros distintos, todos estes foram coletados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Determinação do Valor de Venda da Área (Vv)

$$Vv = A \times Vu$$

Onde:

A = área (paradigma)

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 142,05 \text{ m}^2 \times R\$ 776,33 / \text{m}^2$$

$$Vv = R\$ 110.277,18$$

Exatamente R\$ 110.277,18 (cento e dez mil duzentos e setenta e sete reais e dezoito centavos), para o mês de Outubro de 2.025.

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-2,63%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+2,70%) R\$/m ²
1,00	755,90	776,33	797,31
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
1,00	659,88	776,33	892,78
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15 %) R\$	Valor Médio 0% (R\$)	Valor Máximo (+ 15 %) R\$
142,05	93.735,95	110.277,18	126.819,39
Valor adotado: R\$ 110.277,18 (cento e dez mil duzentos e setenta e sete reais e dezoito centavos), para o mês de outubro de 2.025.			

9.1.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto no presente laudo e atendendo à tabela 1 e 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no **Grau II de Fundamentação**. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 2,63% mínimo e 2,70% máximo. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no **Grau III de Precisão**.

9.1.5. NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear.

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

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
				TOTAL	16

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

9.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS PELO METODO EVOLUTIVO

Para os cálculos dos valores das construções e benfeitorias, utilizou-se o Método da Quantificação de Custos. Os valores das edificações e benfeitorias foram obtidos através do produto dos seus custos de reposição com a área construída; e aplicados os coeficientes depreciativos ou apreciativos.

Para a reedição dos custos das edificações utilizou-se o custo unitário do projeto padrão mais semelhante as respectivas edificações analisadas, estes, devidamente composto pelos itens não orçados e BDI justificado.

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculadas de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Setembro/2025. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721/2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

9.2.1. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO PRIMITIVA – ÁREA 35,88 m²

COEFICIENTES MÉDIOS – NBR 12.721			
Descrição	Área Projeto (m ²)	Coef. Eq. NBR 12.721	Área Equivalente (m ²) NBR 12.721
B.W.C.	4,21	1,00	4,21
Cozinha	9,76	1,00	9,76
Quarto	8,67	1,00	8,67
Sala	11,42	1,00	11,42
Circulação	1,82	1,00	1,82
Área de Serviço	1,62	0,50	0,81
Total (m²)	37,50	0,98	36,69

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109

Cálculo da Área Construída Equivalente - Coeficientes médios conforme item 5.7.3 da ABNT NBR 12.721:			
a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;			
b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;			
c) área privativa salas com acabamento: 1,00;			
d) área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;			
e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;			
f) varandas: 0,75 a 1,00;			
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;			
h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;			
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;			
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;			
k) barrilete: 0,50 a 0,75;			
l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;			
m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e			
n) piscinas, quintais etc.: 0,50 a 0,75.			
Padrão - conforme projeto Básico CUB	R\$ / m²	Área Equivalente (m²) NBR 12.721	Subtotal
RP1Q	2.251,67	36,69	R\$ 82.613,77

Tabela 1 da ABNT NBR 12.721- Características Principais dos projetos padrão

Residência Unifamiliar		
Residência Padrão Baixo (R1-B)	Residência Padrão Normal (R1-N)	Residência Padrão Alto (R1-A)
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
Área Real: 58,64 m²	Área Real: 106,44 m²	Área Real: 224,82 m²
Residência Popular (RP1Q)		
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro e cozinha.		
Área Real: 39,56 m²		

Setor de Economia

 SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Setembro de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo

Data	Global				Mão-de-obra	
	Índice	Variação (%)			Índice	M
		Mês	Ano	12 meses		
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,0
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,0
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,0
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,1
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,0
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,0
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,0
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,0
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,3
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,5
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,1
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,0
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,0

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão

Mão-de-obra (com encargos sociais)*	
Material	
Despesas Administrativas	
Total	
(*) Encargos Sociais: 175,55%	

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo		Padrão Alto	
	Custo m² % mês		Custo m² % mês
R-1	2.070,87 0,16	R-1	2.534,62 0,16
PP-4	1.931,35 0,17	PP-4	2.363,23 0,19
R-8	1.841,28 0,18	R-8	2.108,47 0,17
PIS	1.433,99 0,16	R-16	2.049,13 0,19

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2025 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m² % mês		Custo m² % mês
CAL-8	2.445,09 0,20	CAL-8	2.587,18 0,20
CSL-8	2.110,00 0,18	CSL-8	2.272,01 0,18
CSL-16	2.813,38 0,17	CSL-16	2.972,04 0,18

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

CAL (comercial andares livres) e CSL(c

Padrão Normal

	Custo m²	% mês
CAL-8	2.445,09	0,20
CSL-8	2.110,00	0,18
CSL-16	2.813,38	0,17

Custo m² % mês

RP1Q	2.251,67	0,17
GI	1.197,02	0,20

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Valores de BDI Conforme Acórdão TC 036.076/2011-2 TCU

O BDI adotado foi verificado em publicação do TCU, tendo sido considerado no presente trabalho o percentual de 22,12% referente ao valor média de construção de edifícios. A depreciação sobre o custo calculado de reprodução, foi adotada conforme a metodologia de Ross-Heidecke, considerando vida útil, idade aparente, e estado de conservação.

Quadro 13 – Valores médios e dos quartis do BDI por tipo de obra

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA - 1º QUARTIL, MÉDIO E 3º QUARTIL			
TIPOS DE OBRA	1º Quartil	Médio	3º Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%

Composição do CUB com itens não orçados no projeto padrão

Serviços não inclusos - estimativas em percentuais (%)

Serviços preliminares	1,13%
Terraplanagem	0,00%
Fundações Profundas e Contêncões	0,00%
Elevadores	0,00%
Bombas	0,00%
Aquecedores	0,00%
Ar-Condicionado	0,00%
Energia Solar	0,00%
Paisagismo	0,00%
Complementação de Obras	0,00%
Outros	0,00%
BDI	22,12%
Total	23,25%

CUB Unitário Total (R\$ / m²) R\$ 2.933,77

Serviços não incluídos - estimativas em valores (R\$)

	sem BDI	com BDI
Serviços preliminares	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Terraplanagem	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Fundações Profundas e Contêntões	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Elevadores	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Bombas	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Aquecedores	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Ar-Condicionado	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Paisagismo	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Energia Solar	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Complementação de Obras	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Outros	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Total		R\$ 0,00

Benfeitorias - conforme índices, cotações e orçamentos (R\$)							
	Fonte	Código	Un	Qt.	Unitário	R\$ sem BDI	R\$ com BDI
						R\$ 0,00	R\$ 0,00
Total							R\$ 0,00

*Custo de Reprodução = (CUB Un Total * Área) + Custos Orçados Composição*

*Custo de Reprodução = (R\$2.933,77 * 36,69m²) + R\$0,00*

Custo de Reprodução = R\$ 107.640,09

Depreciação do Imóvel Avaliando / Valor de Reprodução

Adotou-se a idade aparente do imóvel de 20 anos para o imóvel em análise, que tem uma vida útil estimada em 60 anos, enquanto seu estado de conservação classificado como necessitando de reparos importantes a edificação sem valor.

Desta forma, conforme metodologia de Ross-Heidecke, o imóvel percorreu cerca de 33,5 % de sua vida útil, sendo, conforme sua classificação de conservação, calculou-se K de 0,193, e o seu coeficiente de depreciação de 0,354, considerando o valor residual de 20%, conforme segue:

Vida útil produto:	60
Idade avaliando:	20
Estado avaliando:	4,5
VR = Valor Residual	20%
K avaliando:	0,193
Depreciação	0,354

Idade em % de duração	Estado de Conservação							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
33	0,781	0,781	0,761	0,718	0,639	0,522	0,370	0,194
33,5	0,777	0,777	0,757	0,714	0,636	0,519	0,368	0,193
34	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A (1,0)	Nova	0,00
B (1,5)	Entre nova e regular	0,32
C (2,0)	Regular	2,52
D (2,5)	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
E (3,0)	Necessitando de reparos simples	18,10
f (3,5)	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
G (4,0)	Necessitando de reparos importantes	52,60
H (4,5)	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
I (0,0)	Sem valor	100, 00

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20

Portanto:

$$\text{Custo de Reedição} = \text{Custo de Reprodução} * \text{Fator Depreciação}$$

$$\text{Custo de Reedição} = R\$107.640,09 * 0,354$$

$$\text{Custo de Reedição} = \underline{\underline{R\$38.147,65}}$$

Determinação do Fator de Comercialização

O Fator de Comercialização se trata do acréscimo do valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado em relação a outro semelhante, mas ainda por construir, ou seja, é a vantagem da coisa feita.

Conforme ABNT 14.653 - Parte 2, o fator de comercialização pode ser equacionado conforme segue:

Grau I – Arbitrado

Grau II – Justificado

Grau III – Inferido em mercado semelhante

No contexto do Imóvel em análise, considerou-se o fator de comercialização justificado, e como sendo igual a 1,00. Tal justificativa ocorre pelo fato de que as partes, s.m.j., não manifestaram nos autos o interesse de extinguir o condomínio mediante aquisição da quota parte que lhe falta, o que por certo não induz a parte vendedora a comprar outro imóvel no mesmo padrão, tampouco causa benefício a parte compradora ao adquirir o imóvel. Sendo assim, vê-se de modo equitativo a balança entre a vontade vender e a vontade de comprar, não havendo o que se falar em especulação.

Determinação do Valor de Mercado

Calcula-se o valor de mercado da edificação pelo método evolutivo, considerando-se o produto do somatório dos valores de terreno e de construção calculados, pelo fator de comercialização adotado, conforme detalhado anteriormente.

Desta forma, calcula-se o valor de mercado, conforme segue:

Valor de mercado

$$= (\text{valor do terreno} + \text{valor da edificação}) * \text{fator de comercialização}$$

$$\text{Valor de mercado} = (R\$ 110.277,18 + 38.147,65) * 1,00$$

$$\text{Valor de mercado} = R\$ 148.424,83 * 1,00$$

$$\text{Valor de mercado} = \text{R\$ } \underline{\underline{148.424,83}}$$

9.2.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto no presente laudo e atendendo à tabela 6, 7, 10 e 11 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no **Grau II de Fundamentação**.

9.2.3. NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 6 — Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Estimativa do custo direto.	Pela elaboração do orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada	2
				TOTAL	6

Tabela 7 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização método da quantificação do custo de benfeitorias.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Estimativa do valor do terreno.	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	2
2	Estimativa dos custos de reedificação.	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo.	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo.	2
3	Fator de comercialização.	Inferido em mercado semelhante.	Justificado	Arbitrado	2
				TOTAL	6

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Imagem 1: Fachada da edificação.

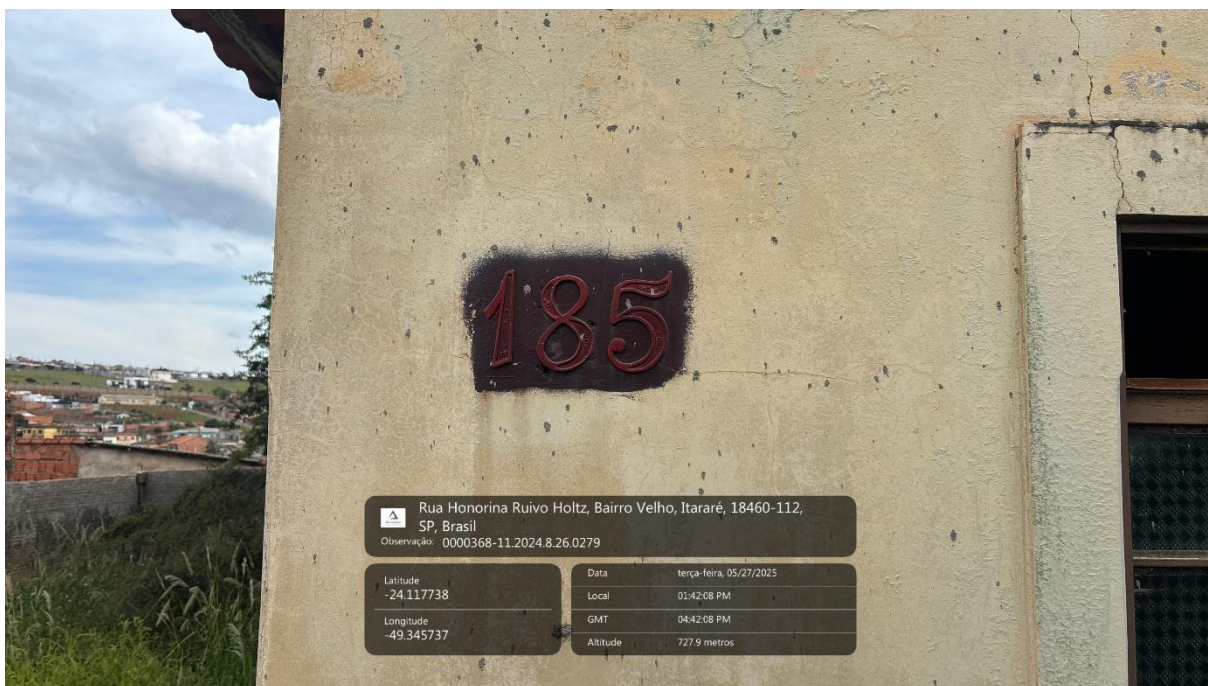


Imagem 2: Numeração da edificação em destaque.



Imagem 3: Fachada do imóvel.



Imagem 4: Hidrômetro.



Imagem 5: Medidor de energia elétrica.



Imagem 6: Quarto.



Imagem 7: Quarto.



Imagem 8: Sala.



Imagem 9: Sala.



Imagem 10: BWC.



Imagem 11: Circulação.



Imagem 12: Cozinha.



 Rua Honorina Puvo Holtz, Bairro Velho, Itararé, 18460-112,
SP, Brasil

Observação: 0000368-11.2024.8.26.0279

Latitude
-24.117770

Longitude
-49.345766

Data	terça-feira, 05/27/2025
Local	01:41:08 PM
GMT	04:41:08 PM
Altitude	729.8 metros

Imagem 13: Cozinha.



Imagem 14: Vista do recuo frontal.



11. QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Nos termos da alínea (m) item 10.1 da NBR 14.653-2, esclareço que o Engenheiro Avaliador responsável técnico pelo presente Laudo Técnico de Avaliação possui a qualificação legal:

Andres Rostellato Santos, brasileiro, casado, graduado em Engenharia Civil pela Faculdade de Ciências Sociais e Agrárias de Itapeva (2017), pós graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais pela Faculdade Unyleya (2020), pós graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho pela Universidade Pitágoras Unopar Anhanguera (2023), Pós-graduando em Engenharia Diagnóstica – Desempenho, Patologia e Perícias na Construção Civil pelo INBEC - Instituto Brasileiro de Educação Continuada (2025), regularmente inscrito no CREA/SP sob o nº 5070012581 e no CREA/PR sob o nº 190099/V, detentor do código de credenciamento INCRA: HBOT, portador do RG nº 40.124.337-0, inscrito junto ao CPF/MF nº 404.258.828-02, fone (15) 9 9848 8878, e-mail: pericia@rostellatoengenharia.com, endereço comercial: Rua XV de Novembro nº 74 Centro Itararé SP CEP 18.460-009; e endereço para correspondência a: Rua Amazonas Ribas nº 257 Caixa Postal nº 109, Centro, Itararé, SP CEP 18.460-970.

12. CONCLUSÃO

Em razão dos estudos, diligências periciais, vistoria in loco, exame documental, pesquisa de mercado, aplicação criteriosa da metodologia científica e tratamento realizados no imóvel de matrícula nº 9.856 a ser objeto de extinção de condomínio no montante de 142,05 m², o qual está situado Rua Honorina Ruivo Holtz nº 185, no município de Itararé, São Paulo, comarca de Itararé, São Paulo, concluo que:

1. Valor da Terra Nua (VTN)

O valor apurado exclusivamente para a **terra nua** murada, desconsideradas as benfeitorias, corresponde ao montante de **R\$ 110.277,18 (cento e dez mil duzentos**



e setenta e sete reais e dezoito centavos), refletindo fielmente as condições de mercado para terrenos comparáveis em outubro de 2.025.

2. Valor das Benfeitorias

O valor das benfeitorias identificadas e consideradas úteis e necessárias, consistentes numa casa de morada de 37,50 m², aferida mediante estimativa técnica (custo de reprodução ou de reposição), é de **R\$ 38.147,65 (trinta e oito mil cento e quarenta e sete reais e sessenta e cinco centavos)** em outubro de 2.025.

3. Valor Total

Somando-se o valor da terra nua murada ao das benfeitorias, chega-se ao valor da indenização, a saber: R\$ 148.424,83 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e vinte e quatro reais e oitenta e três centavos). Entretanto, aplicando o arredondamento de até 1% no resultado da avaliação previsto no item 6.8.1 da NBR 14.653-1, conclui-se que o valor exato para efeito de justa indenização é de **R\$ 148.500,00 (cento e quarenta e oito mil e quinhentos reais)** para o mês de outubro de 2.025, que expressa o justo preço do imóvel nos termos legais, considerando todos os elementos de mérito.

13. ENCERRAMENTO

O signatário deste Laudo Técnico dá por encerrado o seu trabalho que possui 41 (quarenta e uma) folhas e 4 (quatro) anexos, sendo eles:

- Anexo I – Cálculos Estatísticos – Imóvel Paradigma;
- Anexo II – Certidão Municipal 2415/2025;
- Anexo III – Planta Genérica de Valores - Setores;
- Anexo IV – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Itararé / SP, 28 de outubro de 2025.

Assinado digitalmente

ANDRES ROSTELLATO SANTOS

CREA/SP 5070012581 – CREA/PR 190099/V

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais - INCRA HBOT

Pós-graduando em Engenharia Diagnóstica – Desempenho, Patologia e Perícias na Construção Civil

Eng. Andres Rostellato Santos

E-mail: pericia@rostellatoengenharia.com | Telefone: (15) 9 9848 – 8878

Rua XV de Novembro nº 74 Centro Itararé SP CEP 18.460-007 | CEP 18.460-970 Caixa Postal 109



ANEXO I

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Andres Rostellato Santos
Modelo:	Perícia Autos nº 1002513 Terreno
Data do modelo:	quarta-feira, 28 de outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	86
Dados utilizados no modelo:	38

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Código Interno	Texto	Texto	Codificação interna do acervo do perito.	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante.	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel.	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza.	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado.	Sim
Setor Urbano	Texto	Texto	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município.	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município.	Sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Medida da fachada do imóvel em metros lineares.	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m².	Sim
Preço	Texto		Preço da oferta considerando a homogeneização.	Sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante: Praça São Pedro.	Sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante: Parque Linear.	Sim
Raio de Proximidade	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável atribuída ao raio da amostra em função do imóvel avaliando: 1 = 3000,00 m a 3500,00 m 2 = 2501,00 m a 3000,00 m 3 = 2001,00 m a 2500,00 m 4 = 1501,00 m a 2000,00 m 5 = 1001,00 m a 1500,00 m 6 = 501,00 m a 1000,00 m 7 = 0,00 m a 500,00 m	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel (R\$) dividido pela Area total (m²)	Sim

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Índice Fiscal	14,51	117,22	102,71	43,18
Frente	5,00	18,88	13,88	8,66
Área total	125,00	576,00	451,00	227,75
Distância ao polo valorizante	516,35	2.073,56	1.557,21	1.651,90
Distância ao polo valorizante	323,01	2.273,70	1.950,69	1.908,40
Raio de Proximidade	1,00	7,00	6,00	4,45
Valor unitário	329,06	903,37	574,31	469,45

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9912633 / 0.9933377
Coeficiente de determinação:	0.9826030
Fisher - Snedecor:	291.82
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1.263	6	0.210	291.819
Não Explicada	0.022	31	0.001	
Total	1.285	37		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8.714299222 - 9.146210545 / \text{Índice Fiscal} + 0.000762411016 * \text{Frente}^2 - 0.0009377325383 * \text{Área total} + 0.009437346818 * \text{Distância ao polo valorizante} - 0.33343351 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}) - 0.08808238513 / \text{Raio de Proximidade}^2$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

Valor unitário = $+6084.975361 * e^{(-9.146210545 / \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0.000762411016 * \text{Frente}^2)} * e^{(-0.0009377325383 * \text{Área total})} * e^{(+0.009437346818 * \text{Distância ao polo valorizante}^{\frac{1}{2}})} * e^{(-0.33343351 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}))} * e^{(-0.08808238513 / \text{Raio de Proximidade}^2)}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unitário = $+6089.365829 * e^{(-9.146210545 / \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0.000762411016 * \text{Frente}^2)} * e^{(-0.0009377325383 * \text{Área total})} * e^{(+0.009437346818 * \text{Distância ao polo valorizante}^{\frac{1}{2}})} * e^{(-0.33343351 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}))} * e^{(-0.08808238513 / \text{Raio de Proximidade}^2)}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unitário = $+6091.562251 * e^{(-9.146210545 / \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0.000762411016 * \text{Frente}^2)} * e^{(-0.0009377325383 * \text{Área total})} * e^{(+0.009437346818 * \text{Distância ao polo valorizante}^{\frac{1}{2}})} * e^{(-0.33343351 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}))} * e^{(-0.08808238513 / \text{Raio de Proximidade}^2)}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Índice Fiscal	1/x	-20.14	0.00
Frente	x ²	9.49	0.00
Área total	x	-19.42	0.00
Distância ao polo valorizante	x ^{1/2}	6.48	0.00
Distância ao polo valorizante	ln(x)	-15.52	0.00
Raio de Proximidade	1/x ²	-5.70	0.00
Valor unitário	ln(y)	68.33	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Índice Fiscal	x1	0.00	-0.37	-0.48	0.64	0.42	0.66	-0.76
Frente	x2	-0.37	0.00	0.67	0.02	-0.04	-0.42	0.31
Área total	x3	-0.48	0.67	0.00	-0.18	-0.10	-0.49	0.04
Distância ao polo valorizante	x4	0.64	0.02	-0.18	0.00	0.71	0.52	-0.58
Distância ao polo valorizante	x5	0.42	-0.04	-0.10	0.71	0.00	0.16	-0.67
Raio de Proximidade	x6	0.66	-0.42	-0.49	0.52	0.16	0.00	-0.47
Valor unitário	y	-0.76	0.31	0.04	-0.58	-0.67	-0.47	0.00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Índice Fiscal	x1	0.00	0.81	0.94	0.79	0.90	0.64	0.96
Frente	x2	0.81	0.00	0.90	0.51	0.76	0.51	0.86
Área total	x3	0.94	0.90	0.00	0.72	0.90	0.71	0.96
Distância ao polo valorizante	x4	0.79	0.51	0.72	0.00	0.87	0.76	0.76
Distância ao polo valorizante	x5	0.90	0.76	0.90	0.87	0.00	0.77	0.94
Raio de Proximidade	x6	0.64	0.51	0.71	0.76	0.77	0.00	0.72
Valor unitário	y	0.96	0.86	0.96	0.76	0.94	0.72	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	6,81	6,80	0,00	0,0229%	0,058028	0,77170100
7	6,25	6,25	0,00	0,0479%	0,111501	0,00025500
8	6,25	6,25	0,00	0,0526%	0,122430	0,00030500
9	6,25	6,25	0,00	0,0561%	0,130508	0,00034200
10	6,25	6,25	0,00	0,0640%	0,148988	0,00044000
11	6,25	6,25	0,00	0,0693%	0,161287	0,00051100
12	6,25	6,25	0,00	0,0763%	0,177543	0,00061300
13	6,24	6,20	0,04	0,6139%	1,427020	0,04109000
15	6,29	6,33	-0,04	-0,6200%	-1,452317	0,12769100
16	5,97	5,93	0,04	0,6635%	1,474411	0,20956500
18	6,09	6,05	0,04	0,6647%	1,506418	0,06143300
19	6,03	6,06	-0,04	-0,5839%	-1,309874	0,04048900
20	6,03	6,06	-0,04	-0,5839%	-1,309874	0,04048900
28	5,82	5,81	0,01	0,2209%	0,478824	0,05871900
29	5,80	5,81	-0,02	-0,2995%	-0,646298	0,11454000
33	6,23	6,22	0,01	0,1674%	0,388246	0,00251600
37	6,24	6,29	-0,05	-0,7411%	-1,722731	0,05952900
40	6,39	6,38	0,01	0,1848%	0,439853	0,01234700
44	6,25	6,27	-0,02	-0,2959%	-0,688797	0,01328200
45	6,26	6,20	0,05	0,8202%	1,910541	0,15415500
50	6,01	6,02	-0,01	-0,2368%	-0,530019	0,01099200
53	6,16	6,18	-0,02	-0,3787%	-0,868003	0,08544300
55	6,20	6,18	0,01	0,1884%	0,434781	0,00441600
57	6,10	6,14	-0,04	-0,6930%	-1,573417	0,20058900
58	6,28	6,26	0,02	0,2764%	0,646463	0,01703800
60	6,09	6,06	0,02	0,3959%	0,897278	0,02272900
64	5,98	6,00	-0,01	-0,2321%	-0,516849	0,00384900
65	5,98	6,00	-0,01	-0,2321%	-0,516849	0,00384900
66	5,98	5,97	0,01	0,1546%	0,344342	0,00177700
67	5,98	5,97	0,01	0,1546%	0,344342	0,00177700

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

68	5,98	6,00	-0,02	-0,2767%	-0,616210	0,00553500
69	5,98	6,00	-0,02	-0,2767%	-0,616210	0,00553500
70	5,98	6,00	-0,02	-0,2798%	-0,623229	0,00567300
71	5,98	6,00	-0,02	-0,2798%	-0,623229	0,00567300
72	5,98	6,00	-0,01	-0,2493%	-0,555136	0,00447700
73	6,09	6,06	0,03	0,4959%	1,124010	0,02820100
75	6,00	5,97	0,03	0,5765%	1,288763	0,02537000
84	6,38	6,36	0,01	0,2330%	0,553466	0,02336500

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

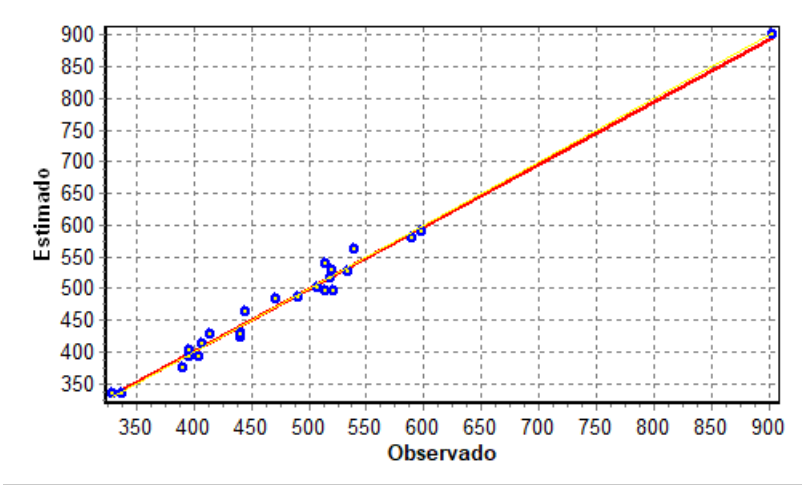
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

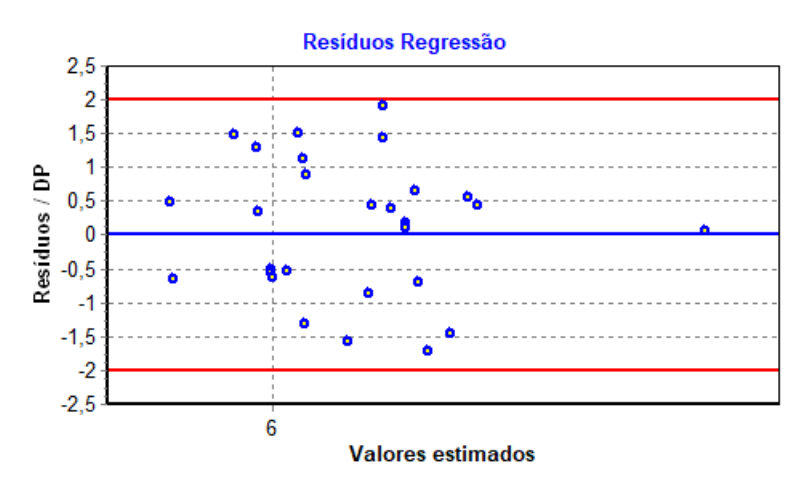
	duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

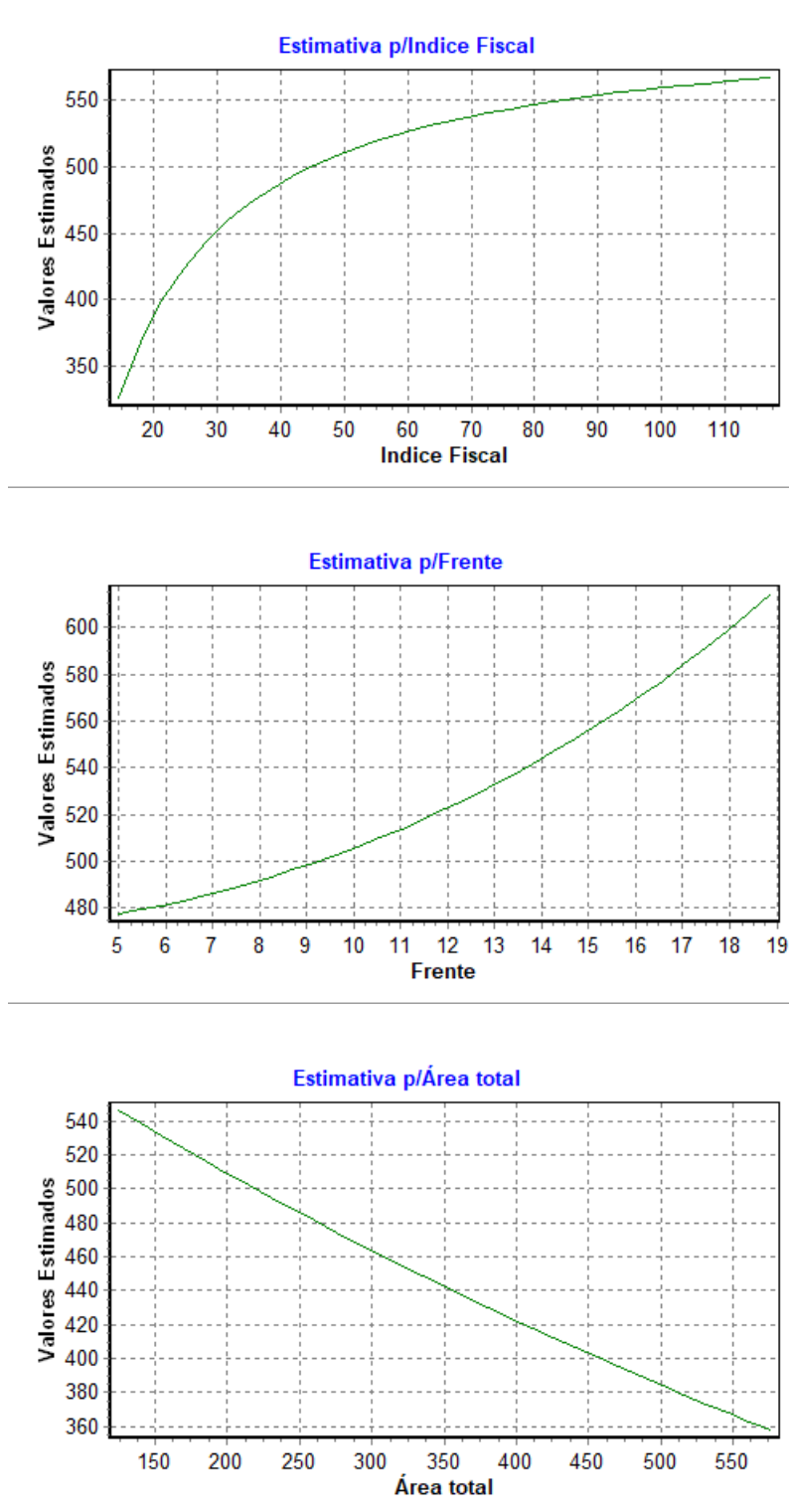


Resíduos da Regressão Linear

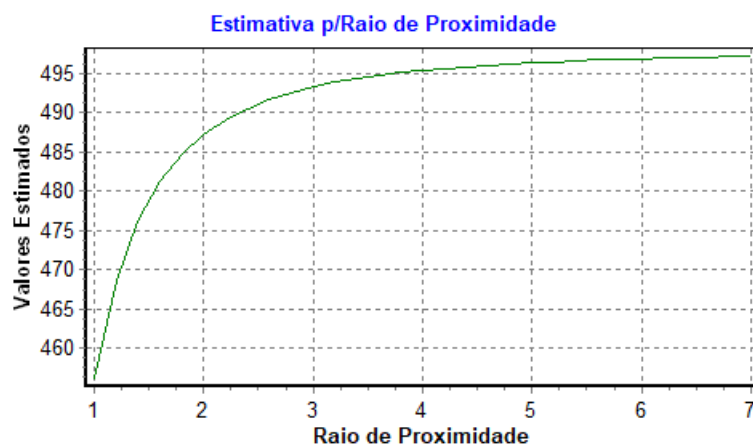
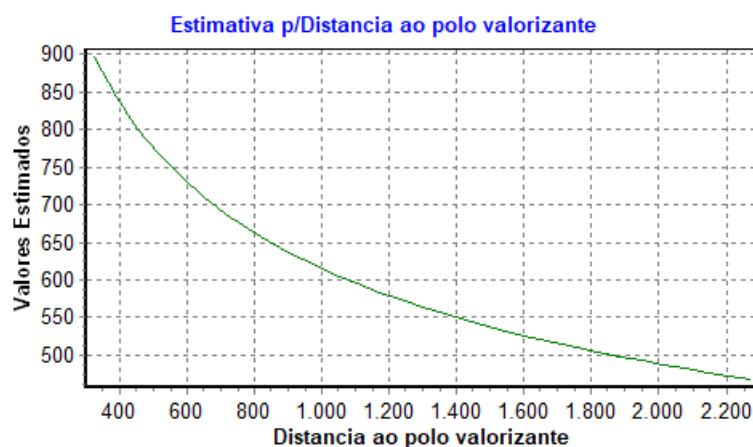
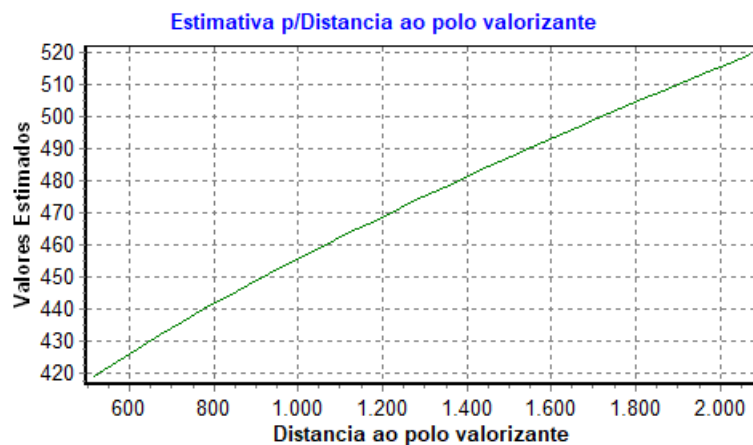


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Código Interno	Informante	Endereço	Bairro
1	*	12	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/condominio-por-do-sol/terreno/72093760	Lote 05 - Quadra X	Por do Sol
2	*	13	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/cruzeiro/terreno/73331667	Rua Tapajós	Cruzeiro
3		14	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/jardim-claudina/terreno/70437441	Rua 24 de Outubro - Ao lado do 2240	Jardim Claudina
4	*	15	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/jardim-diva/terreno/73404566	Rua Theófilo P. de Souza	Jardim Diva
5	*	16	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/jardim-regiane/terreno/69021476	Rua Evaristo dos Santos	Jardim Regiane
6	*	17	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/jardim-regiane/terreno/71622007	Av. César Cusin	Jardim Regiane
7		18	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-regiane-itarare-sp/4015	Rua Higino A. de Camargo - Lote 08A	Jardim Regiane
8		19	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-regiane-itarare-sp/4015	Rua Higino A. de Camargo - Lote 08B	Jardim Regiane
9		20	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-regiane-itarare-sp/4015	Rua Higino A. de Camargo - Lote 09A	Jardim Regiane
10		21	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-regiane-itarare-sp/4015	Rua Higino A. de Camargo - Lote 09B	Jardim Regiane
11		22	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-regiane-itarare-sp/4015	Rua Higino A. de Camargo - Lote 10A	Jardim Regiane
12		23	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-regiane-itarare-sp/4015	Rua Higino A. de Camargo - Lote 10B	Jardim Regiane
13		24	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/jardim-regina/terreno/32315792	Rua Amazonas Ribas	Jardim Regina
14	*	25	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/jardim-sao-paulo/terreno/73529569	Rua Santa Cruz	Jardim São Paulo
15		26	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/residencial-por-do-sol/terreno/73575094	Lote 01 - Quadra Q	Alto dos Pinheiros
16		27	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/residencial-vale/terreno/73577411	Terreno residencial para Venda Residencial Vale, Itararé rua 13 lote 14 quadra D	Vale do Itararé

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17	*	28	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/residencial-vale-do-itarare/terreno/73708277	Terreno residencial para Venda Vale do Itararé, Itararé	Vale do Itararé
18		29	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/vale-do-itarare/terreno/70006616	Terreno residencial para Venda Vale do Itararé, Itararé	Vale do Itararé
19		30	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/vale-do-itarare/terreno/70125690	Terreno residencial para Venda Vale do Itararé, Itararé	Vale do Itararé
20		31	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/vale-do-itarare/terreno/70125751	Terreno residencial para Venda Vale do Itararé, Itararé	Vale do Itararé
21	*	32	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/vale-do-itarare/terreno/70125779	Terreno residencial para Venda Vale do Itararé, Itararé	Vale do Itararé
22	*	33	https://gueioimoveis.com/comprar/sp/itarare/vila-beca/terreno/72089943	Rua Campos Salles - Ao lado do 2565	Vila Beca
23	*	34	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-condominio-alto-dos-pinheiros-itarare-sp/3264	Lote 32 - Quadra 10	Alto dos Pinheiros
24	*	35	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-condominio-residencial-bela-vista-itarare-sp/3438	Lote no Residencial Bela Vista em Itararé, Lote 07, Quadra D	Vale do Itararé
25	*	36	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-bela-vista-itarare-sp/3437	Lote à venda, Jardim Bela Vista - Itararé/SP Cód.: 3437	Vale do Itararé
26	*	37	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-claudina-itarare-sp/3844	Rua Campos Salles - Ao Lado do 1953	Jardim Claudina
27	*	38	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-regina-itarare-sp/4185	Rua Amazonas Ribas - Em frente ao 1345	Jardim Regina
28		39	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-sao-paulo-itarare-sp/1341	Rua Mariano Zaseski - Lote 23 da quadra D	Jardim São Paulo
29		40	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-sao-paulo-itarare-sp/3792	Rua Odail Ferreira - Lote 18 Quadra A	Jardim São Paulo
30	*	41	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-sao-paulo-itarare-sp/4232	Rua Emiliano da Silva - Ao lado do 63	Jardim São Paulo
31	*	42	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-vila-jurandir-vila-jora-itarare-sp/3954	Rua Braz Forcinetti	Vila Jurandir
32	*	43	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-vila-jurandir-vila-jora-itarare-sp/3954	Rua Braz Forcinetti	Vila Jurandir
33		44	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/lote-a-venda-vila-jurandir-vila-jora-itarare-sp/4218	rua Frei Caneca - Ao lado do nº 255	Vila Jurandir
34	*	45	https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/terreno-a-venda-bairro-velho-itarare-sp/1087	Rua Campos Salles nº 261	Bairro Velho

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

35	*	46	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-bairro-velho-itarare-sp/3139	Rua Campos Salles - Ao lado do 270	Bairro Velho
36	*	47	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-bairro-velho-itarare-sp/3434	Rua Campos Salles - Ao lado do 682	Bairro Velho
37		48	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-centro-itarare-sp/2895	Rua Prudente de Moraes - Em frente ao 450	Centro
38	*	49	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-centro-itarare-sp/692	Rua 24 de Outubro - Ao lado do 1222	Centro
39	*	50	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-centro-itarare-sp/723	Rua Campos Salles - Em frente ao 1679	Centro
40		51	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-alto-dos-pinheiros-itarare-sp/3294	Lote 23 - Quadra 03	Alto dos Pinheiros
41	*	52	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-alto-dos-pinheiros-itarare-sp/3655	Lotes 39 e 40 - Quadra 11	Alto dos Pinheiros
42	*	53	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-alto-dos-pinheiros-itarare-sp/4209	Lote 16 - Quadra 03	Alto dos Pinheiros
43	*	54	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-alto-dos-pinheiros-itarare-sp/4242	Lote 33 - Quadra 13	Alto dos Pinheiros
44		55	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-por-do-sol-itarare-sp/2848	Lote 01 - Quadra F1	Por do Sol
45		56	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-por-do-sol-itarare-sp/3730	Lote 16 e 17 - Quadra M	Por do Sol
46	*	57	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-por-do-sol-itarare-sp/4096	Lote 23 - Quadra O	Por do Sol
47	*	58	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-por-do-sol-itarare-sp/4158	Lote 19 - Quadra G1	Por do Sol
48	*	59	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-por-do-sol-itarare-sp/4210	Lote 17 - Quadra C1	Por do Sol
49	*	60	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-residencial-bela-vista-itarare-sp/2975	Lote 03 - Quadra C	Vale do Itararé
50		61	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-residencial-bela-vista-itarare-sp/3561	Lote 23 - Quadra I	Vale do Itararé
51	*	62	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-residencial-bela-vista-itarare-sp/3675	Lote 03 - Quadra G	Vale do Itararé
52	*	63	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-residencial-bela-vista-itarare-sp/3974	Lote 10 - Quadra A	Vale do Itararé

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

53		64	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-residencial-bela-vista-itarare-sp/4228	Lote 01 - Quadra H	Vale do Itararé
54	*	65	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-residencial-bela-vista-itarare-sp/618	Condomínio Residencial Vale do Itararé, (Bela Vista) Rua 06, (lote 24 / Quadra "J")	Vale do Itararé
55		66	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-cruzeiro-itarare-sp/3505	Av. Joaquim Dias Tatit - Ao lado do 265	Cruzeiro
56	*	67	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-cruzeiro-itarare-sp/926	Rua Major Queiroz	Cruzeiro
57		68	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-ginasio-itarare-sp/3322	Rua Renê Probst nº 334	Ginásio
58		69	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-ginasio-itarare-sp/3982	Rua Dom José Carlos Aguirre - Ao lado do 728	Ginásio
59	*	70	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-ginasio-itarare-sp/551	Rua João Batista Veiga	Ginásio
60		71	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 01/02A1	Jardim Alvorada
61	*	72	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 01/02A2	Jardim Alvorada
62	*	73	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 01/02A3	Jardim Alvorada
63	*	74	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 01/02A4	Jardim Alvorada
64		75	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 01/02A5	Jardim Alvorada
65		76	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 01/02A6	Jardim Alvorada
66		77	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 28A7	Jardim Alvorada
67		78	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 28A8	Jardim Alvorada
68		79	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 18/19A9	Jardim Alvorada

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

69		80	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 18/19A10	Jardim Alvorada
70		81	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 18/19A11	Jardim Alvorada
71		82	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 18/19A12	Jardim Alvorada
72		83	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 18/19A13	Jardim Alvorada
73		84	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/2874	Rua Ademar Vaz de Oliveira Lote 18/19A14	Jardim Alvorada
74	*	85	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/3935	Rua Ademar Vaz de Oliveira nº 26/02	Jardim Alvorada
75		86	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/3938	Rua Rivadavia Barbosa Vargas nº 09/01	Jardim Alvorada
76	*	87	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-bela-vista-itarare-sp/4119	Rua Ana Paula Anthunes dos Santos	Vale do Itararé
77	*	88	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-claudina-itarare-sp/1242	Rua XV de Novembro	Jardim Claudina
78	*	89	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-alto-dos-pinheiros/2940	Lote 39 - Quadra 06	Alto dos Pinheiros
79	*	90	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-residencial-stella-mares-bairro-velho-itarare-sp/3906	Rua 01	Stella Mares
80	*	91	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-residencial-vale-do-itarare-itarare-sp/4317		Vale do Itararé
81	*	92	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-santa-terezinha-itarare-sp/1332	Rua Sofia Dias Menck nº 1575	Santa Terezinha
82	*	93	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-santa-terezinha-itarare-sp/4252	Rua José Nogueira Machado - Ao lado do 220	Santa Terezinha
83	*	94	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-vila-osorio-itarare-sp/1269	Rua João Mariano Ribas	Vila Osório
84		95	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-vila-osorio-itarare-sp/2979	Rua Manoel Caetano Martins nº 136	Vila Osório
85	*	96	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-alvorada-itarare-sp/3806	Rua Osvaldo Silva	Jardim Alvorada
86	*	97	https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-sao-pedro-horigome-itarare-sp/2910	Rua Mario Contieri	Jardim São Pedro Horigome

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Município	Setor Urbano	Preço
1	*	Itararé-SP	C	R\$ 110.000,00
2	*	Itararé-SP	B	R\$ 80.000,00
3		Itararé-SP	A	R\$ 300.000,00
4	*	Itararé-SP	C	R\$ 97.900,00
5	*	Itararé-SP	E	R\$ 40.000,00
6	*	Itararé-SP	C	R\$ 50.000,00
7		Itararé-SP	C	R\$ 80.000,00
8		Itararé-SP	C	R\$ 80.000,00
9		Itararé-SP	C	R\$ 80.000,00
10		Itararé-SP	C	R\$ 80.000,00
11		Itararé-SP	C	R\$ 80.000,00
12		Itararé-SP	C	R\$ 80.000,00
13		Itararé-SP	B	R\$ 180.000,00
14	*	Itararé-SP	E	R\$ 120.000,00
15		Itararé-SP	C	R\$ 145.000,00
16		Itararé-SP	C	R\$ 250.000,00
17	*	Itararé-SP	C	R\$ 190.000,00
18		Itararé-SP	C	R\$ 220.000,00
19		Itararé-SP	C	R\$ 200.000,00
20		Itararé-SP	C	R\$ 200.000,00
21	*	Itararé-SP	C	R\$ 250.000,00
22	*	Itararé-SP	C	R\$ 165.000,00
23	*	Itararé-SP	C	R\$ 120.000,00
24	*	Itararé-SP	C	R\$ 191.000,00
25	*	Itararé-SP	C	R\$ 196.000,00
26	*	Itararé-SP	B	R\$ 300.000,00
27	*	Itararé-SP	B	R\$ 240.000,00
28		Itararé-SP	E	R\$ 60.000,00
29		Itararé-SP	E	R\$ 65.000,00
30	*	Itararé-SP	E	R\$ 80.000,00
31	*	Itararé-SP	C	R\$ 70.000,00
32	*	Itararé-SP	C	R\$ 70.000,00
33		Itararé-SP	C	R\$ 90.000,00
34	*	Itararé-SP	B	R\$ 135.000,00
35	*	Itararé-SP	B	R\$ 128.000,00
36	*	Itararé-SP	B	R\$ 170.000,00
37		Itararé-SP	A	R\$ 160.000,00
38	*	Itararé-SP	A	R\$ 200.000,00
39	*	Itararé-SP	A	R\$ 190.000,00
40		Itararé-SP	C	R\$ 130.000,00
41	*	Itararé-SP	C	R\$ 300.000,00
42	*	Itararé-SP	C	R\$ 150.000,00
43	*	Itararé-SP	C	R\$ 140.000,00
44		Itararé-SP	C	R\$ 110.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

45		Itararé-SP	C	R\$ 250.000,00
46	*	Itararé-SP	C	R\$ 146.000,00
47	*	Itararé-SP	C	R\$ 120.000,00
48	*	Itararé-SP	C	R\$ 175.000,00
49	*	Itararé-SP	C	R\$ 200.000,00
50		Itararé-SP	C	R\$ 220.000,00
51	*	Itararé-SP	C	R\$ 210.000,00
52	*	Itararé-SP	C	R\$ 285.000,00
53		Itararé-SP	C	R\$ 280.000,00
54	*	Itararé-SP	C	R\$ 320.000,00
55		Itararé-SP	B	R\$ 180.000,00
56	*	Itararé-SP	B	R\$ 300.000,00
57		Itararé-SP	B	R\$ 200.000,00
58		Itararé-SP	B	R\$ 165.000,00
59	*	Itararé-SP	B	R\$ 1.000.000,00
60		Itararé-SP	D	R\$ 56.425,60
61	*	Itararé-SP	D	R\$ 56.927,20
62	*	Itararé-SP	D	R\$ 55.000,00
63	*	Itararé-SP	D	R\$ 55.000,00
64		Itararé-SP	D	R\$ 55.000,00
65		Itararé-SP	D	R\$ 55.000,00
66		Itararé-SP	D	R\$ 66.000,00
67		Itararé-SP	D	R\$ 66.000,00
68		Itararé-SP	D	R\$ 55.000,00
69		Itararé-SP	D	R\$ 55.000,00
70		Itararé-SP	D	R\$ 55.000,00
71		Itararé-SP	D	R\$ 55.000,00
72		Itararé-SP	D	R\$ 56.927,20
73		Itararé-SP	D	R\$ 56.425,60
74	*	Itararé-SP	D	R\$ 65.000,00
75		Itararé-SP	D	R\$ 75.000,00
76	*	Itararé-SP	C	R\$ 200.000,00
77	*	Itararé-SP	B	R\$ 1.500.000,00
78	*	Itararé-SP	C	R\$ 140.000,00
79	*	Itararé-SP	C	R\$ 80.000,00
80	*	Itararé-SP	C	R\$ 195.000,00
81	*	Itararé-SP	C	R\$ 350.000,00
82	*	Itararé-SP	C	R\$ 150.000,00
83	*	Itararé-SP	B	R\$ 235.000,00
84		Itararé-SP	B	R\$ 120.000,00
85	*	Itararé-SP	D	R\$ 90.000,00
86	*	Itararé-SP	C	R\$ 80.000,00

Variáveis Numéricas:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Indice Fiscal	Frente	Área total	Distância ao polo valorizante	Distância ao polo valorizante	Raio de Proximidade	Valor unitário
1	*	43,84	9,00	180,00	2.043,84	2.273,70	6,00	550,00
2	*	73,22	6,00	151,50	1.078,54	1.734,23	6,00	475,25
3		117,22	13,08	298,88	726,62	323,01	3,00	903,37
4	*	43,84	5,25	157,50	1.657,54	1.874,34	6,00	559,43
5	*	14,51	20,00	160,00	1.697,26	2.138,46	7,00	225,00
6	*	43,84	8,00	198,00	1.657,98	2.131,36	7,00	227,27
7		43,84	5,00	125,00	1.501,41	1.936,54	7,00	518,40
8		43,84	5,00	125,00	1.495,61	1.934,14	7,00	518,40
9		43,84	5,00	125,00	1.487,52	1.929,67	7,00	518,40
10		43,84	5,00	125,00	1.477,81	1.925,66	7,00	518,40
11		43,84	5,00	125,00	1.471,23	1.922,90	7,00	518,40
12		43,84	5,00	125,00	1.464,22	1.920,44	7,00	518,40
13		73,22	10,50	315,00	1.025,66	1.650,37	4,00	514,29
14	*	14,51	14,00	287,98	1.770,12	2.193,54	7,00	375,03
15		43,84	16,29	241,91	1.978,92	2.218,34	6,00	539,46
16		43,84	12,00	576,00	1.798,74	2.064,43	6,00	390,63
17	*	43,84	27,20	498,00	1.798,74	2.064,43	6,00	343,37
18		43,84	12,00	450,00	1.798,74	2.064,43	6,00	440,00
19		43,84	12,00	435,12	1.798,74	2.064,43	6,00	413,68
20		43,84	12,00	435,12	1.798,74	2.064,43	6,00	413,68
21	*	43,84	12,00	435,12	1.798,74	2.064,43	6,00	517,10
22	*	43,84	9,80	212,66	1.798,74	2.064,43	6,00	698,30
23	*	43,84	8,00	160,00	1.978,92	2.218,34	6,00	675,00
24	*	43,84	27,20	481,04	1.798,74	2.064,43	6,00	357,35
25	*	43,84	12,00	525,00	1.798,74	2.064,43	6,00	302,40
26	*	73,22	12,00	480,00	579,69	177,46	4,00	562,50
27	*	73,22	10,50	315,00	1.011,09	1.637,58	4,00	617,14
28		14,51	8,00	160,00	1.768,83	2.219,55	7,00	337,50
29		14,51	8,00	160,00	1.709,84	2.143,88	7,00	329,06
30	*	14,51	8,00	160,00	1.783,94	2.183,94	7,00	405,00
31	*	43,84	5,00	202,50	1.680,68	2.248,34	6,00	280,00
32	*	43,84	5,00	207,50	1.680,68	2.248,34	6,00	273,25
33		43,84	5,75	143,75	1.463,50	2.015,53	7,00	507,13
34	*	73,22	9,00	360,00	1.248,93	1.660,92	7,00	303,75
35	*	73,22	10,50	252,00	1.234,64	1.636,85	7,00	411,43
36	*	73,22	16,40	329,00	872,74	1.247,86	6,00	465,05
37		117,22	9,50	280,00	991,69	1.547,45	7,00	514,29
38	*	117,22	8,60	270,90	420,76	798,17	5,00	664,45
39	*	117,22	13,00	180,00	396,71	288,68	4,00	855,00
40		47,84	15,13	176,26	1.978,92	2.218,34	6,00	597,41
41	*	43,84	16,00	320,00	1.978,92	2.218,34	6,00	759,38
42	*	44,84	8,04	198,42	1.978,92	2.218,34	6,00	612,34

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

43	*	45,84	8,00	160,00	1.978,92	2.218,34	6,00	708,75
44		43,84	11,29	190,61	2.043,84	2.273,70	6,00	519,39
45		43,84	16,85	388,51	2.043,84	2.273,70	6,00	521,22
46	*	43,84	12,51	198,93	2.043,84	2.273,70	6,00	594,48
47	*	43,84	8,80	160,95	2.043,84	2.273,70	6,00	603,91
48	*	43,84	10,46	248,02	2.043,84	2.273,70	6,00	571,53
49	*	43,84	12,00	435,12	1.798,74	2.064,43	6,00	372,31
50		43,84	10,00	437,00	1.798,74	2.064,43	6,00	407,78
51	*	43,84	12,00	435,12	1.798,74	2.064,43	6,00	390,93
52	*	43,84	12,00	450,00	1.798,74	2.064,43	6,00	513,00
53		43,84	18,88	481,04	1.798,74	2.064,43	6,00	471,48
54	*	73,22	15,00	656,25	1.798,74	2.064,43	6,00	394,97
55		73,22	10,00	330,00	964,66	1.610,91	6,00	490,91
56	*	73,22	20,00	582,20	839,44	1.494,89	6,00	463,76
57		73,22	11,00	404,62	689,35	1.362,66	5,00	444,86
58		73,22	10,00	250,00	783,27	1.452,03	5,00	534,60
59	*	73,22	29,00	6.188,93	747,12	1.423,60	5,00	145,42
60		21,82	10,87	128,24	1.991,44	2.005,73	1,00	440,00
61	*	21,82	5,27	129,38	1.991,44	2.005,73	1,00	396,00
62	*	21,82	5,00	125,00	1.991,46	2.002,96	1,00	440,00
63	*	21,82	5,00	125,00	1.991,46	2.002,96	1,00	440,00
64		21,82	5,00	125,00	2.004,25	2.010,24	1,00	396,00
65		21,82	5,00	125,00	2.004,25	2.010,24	1,00	396,00
66		21,82	5,00	150,00	2.000,89	2.006,21	1,00	396,00
67		21,82	5,00	150,00	2.000,89	2.006,21	1,00	396,00
68		21,82	5,00	125,00	2.048,67	2.022,26	1,00	396,00
69		21,82	5,00	125,00	2.048,67	2.022,26	1,00	396,00
70		21,82	5,00	125,00	2.053,20	2.023,98	1,00	396,00
71		21,82	5,00	125,00	2.053,20	2.023,98	1,00	396,00
72		21,82	5,27	129,38	2.056,71	2.025,20	1,00	396,00
73		21,82	10,27	128,24	2.060,91	2.028,12	1,00	440,00
74	*	21,82	5,00	150,00	2.013,65	2.009,26	1,00	351,00
75		21,82	5,00	150,00	2.073,56	2.070,32	1,00	405,00
76	*	43,84	12,00	450,00	1.798,74	2.064,43	6,00	360,00
77	*	73,22	28,00	1.414,14	644,51	396,44	4,00	954,64
78	*	46,84	8,01	170,28	1.978,92	2.218,34	6,00	665,96
79	*	43,84	6,50	152,32	1.528,27	1.901,61	7,00	425,42
80	*	43,84	12,00	435,12	1.798,74	2.064,43	6,00	363,00
81	*	43,84	11,34	544,32	1.243,38	1.410,42	6,00	578,70
82	*	43,84	8,00	192,00	1.293,43	1.492,15	6,00	632,81
83	*	73,22	9,00	315,00	397,42	790,03	4,00	671,43
84		73,22	5,50	165,00	516,35	999,02	4,00	589,09
85	*	21,82	10,50	141,75	1.793,01	1.843,91	1,00	514,29
86	*	43,84	5,00	150,00	2.001,67	1.505,13	1,00	432,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	755,90	756,44	756,71	2,63%	
Valor Médio	776,33	776,89	777,17	-	III
Valor Máximo	797,31	797,89	798,17	2,70%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Código Interno	Avaliando	-
Informante	0000368-11.2024.8.26.0279	-
Endereço	Rua Honorina Ruivo Holtz, nº. 185 Itararé SP	-
Bairro	Jardim Regiane	-
Município	Itararé-SP	-
Setor Urbano	C	-
Índice Fiscal	43,84	Não
Frente	12,50	Não
Área total	142,05	Não
Preço	R\$ 110.277,67	-
Distância ao polo valorizante	1.356,00	Não
Distância ao polo valorizante	695,13	Não
Raio de Proximidade	7,00	Não



ANEXO II

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARARÉ****SETOR DA LANÇADORIA****C E R T I D ã O****EXERCICIO DE 2025**

EDVALDO ANTUNES DA SILVA, Chefe do Setor de Lançadoria da Prefeitura Municipal de Itararé – Estado de São Paulo, usando das atribuições que a lei lhe confere:

CERTIFICA, a pedido da parte interessada, por meio do protocolo 2415/2025, que os valores atualizados da Planta Genérica de Valores, referentes ao exercício de 2025, são os seguintes:

PADRÃO E TIPO		SETOR	SETOR	SETOR	SETOR	SETOR
P	T	A	B	C	D	E
1	0	R\$ 1.222,97	R\$ 1.050,73	R\$ 878,41	R\$ 706,10	R\$ 533,79
1	1	R\$ 840,02	R\$ 725,23	R\$ 610,36	R\$ 495,55	R\$ 379,11
1	2	R\$ 648,67	R\$ 562,54	R\$ 476,48	R\$ 390,25	R\$ 304,16
1	3	R\$ 457,24	R\$ 399,82	R\$ 337,31	R\$ 284,91	R\$ 227,51
2	0	R\$ 1.108,17	R\$ 953,10	R\$ 798,03	R\$ 642,87	R\$ 466,05
2	1	R\$ 763,63	R\$ 660,15	R\$ 556,79	R\$ 453,27	R\$ 311,12
2	2	R\$ 591,22	R\$ 513,72	R\$ 436,12	R\$ 358,60	R\$ 233,62
2	3	R\$ 418,99	R\$ 367,28	R\$ 315,57	R\$ 263,86	R\$ 229,50
3	0	R\$ 993,24	R\$ 855,45	R\$ 717,61	R\$ 579,75	R\$ 441,91
3	1	R\$ 686,90	R\$ 594,95	R\$ 503,17	R\$ 411,26	R\$ 282,68
3	2	R\$ 533,79	R\$ 464,90	R\$ 395,97	R\$ 327,04	R\$ 203,91
3	3	R\$ 380,60	R\$ 334,70	R\$ 288,75	R\$ 242,82	R\$ 138,21
TERRENO		R\$ 117,22	R\$ 73,22	R\$ 43,84	R\$ 21,82	R\$ 14,51

Padrão 1= **Alvenaria**, Padrão 2= **Mista**, Padrão 3= **Madeira**

Tipo 0= **Luxo**, Tipo 1= **Primeira**, Tipo 2= **Segunda**, Tipo 3= **Terceira**

Setor da Lançadoria da Prefeitura Municipal de

ITARARÉ, 07 de maio de 2025.

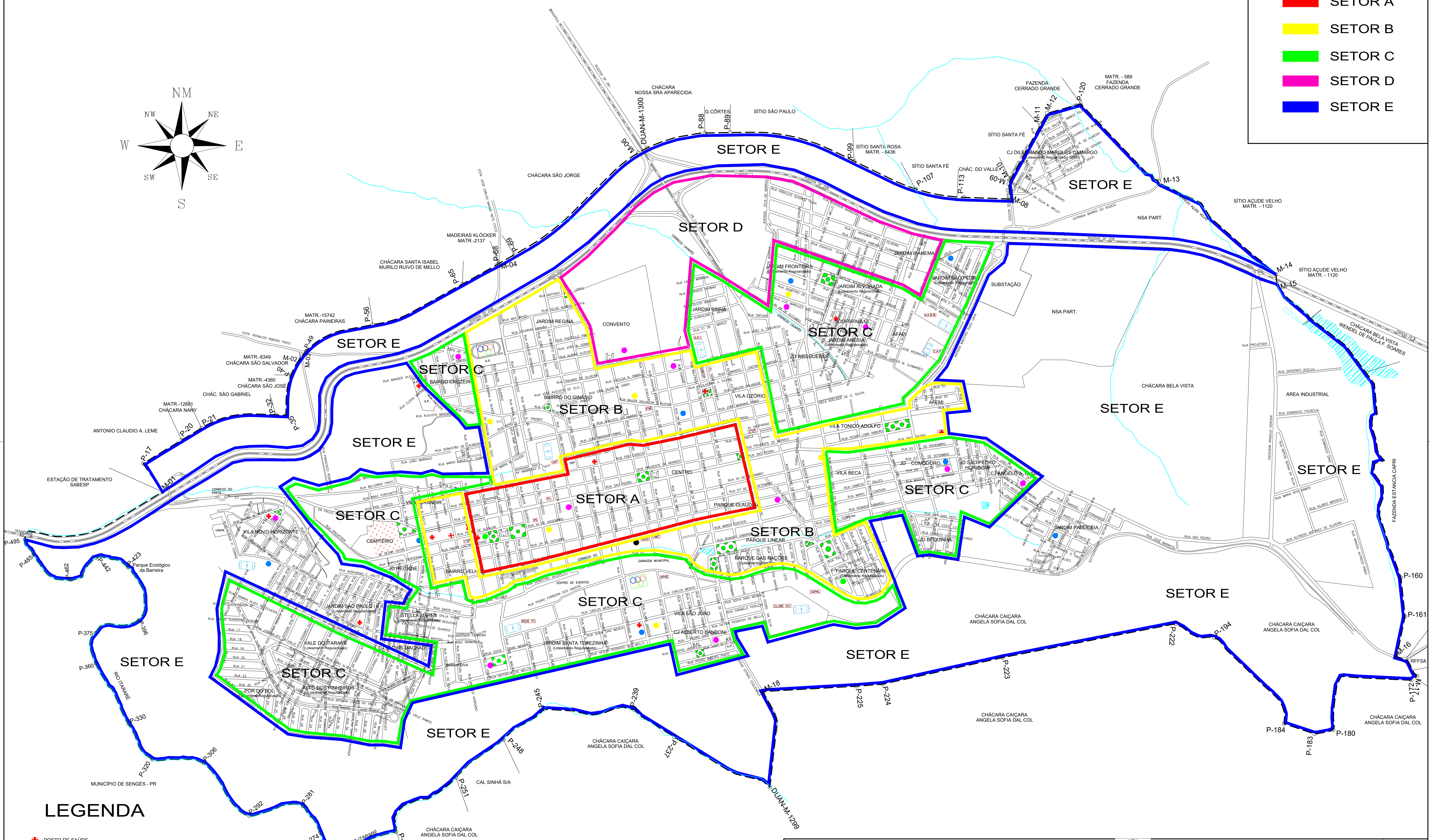
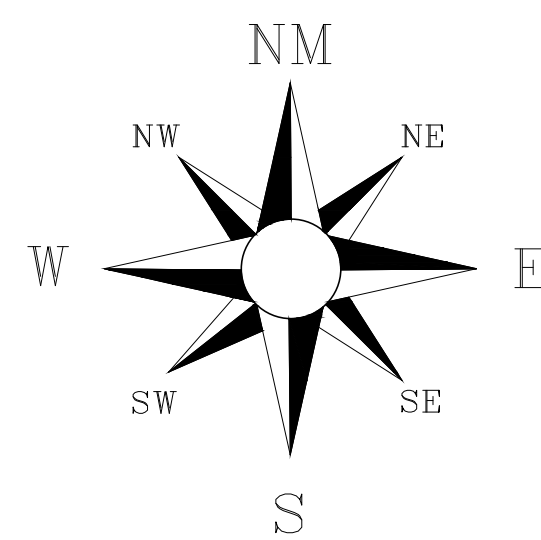

EDVALDO ANTUNES DA SILVA
Chefe Setor Trib/Lançadoria
Mat: 03103295



ANEXO III

LEGENDA

- SETOR A
- SETOR B
- SETOR C
- SETOR D
- SETOR E



LEGENDA

- POSTO DE SAÚDE
- SANTA CASA MISERICÓRDIA
- SECRETARIA AÇÃO SOCIAL
- ESCOLA DE 1ª A 5ª SÉRIES (REDE MUNICIPAL)
- ESCOLA DE 6ª A 9ª SÉRIES (REDE MUNICIPAL)
- ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL (REDE MUNICIPAL)
- ESCOLA DE 6ª A 8ª SÉRIES (REDE ESTADUAL)
- ESCOLA DE ENSINO TÉCNICO (ETEC)
- CENTRO ATENDIMENTO EDUC. ESPECIALIZADO

- PERÍMETRO URBANO
- QUADRADO DE ESPORTES
- PRACÇA
- MORQUE
- IGUA MATRIZ / CONVENTO
- DELEGACIA DE EXATO
- DELEGACIA DE POLÍCIA
- POLÍCIA MILITAR
- PODER EXECUTIVO
- PODER LEGISLATIVO
- PODER JUDICIÁRIO FORUM
- TERMINAL RODOVÁRIO DE PASSAGEIROS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARARÉ

TOPOGRAFIA		
DESENHO/ATUALIZ.	TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES – LUIS CARLOS CAMARGO	
PROJETISTA		
APROVAÇÃO		
REVISÃO:		
ÁREA	*ÁREA 2.057,1645 HA	*PERÍMETRO = 23.784,63M



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL
COORDENADORIA DE ENGENHARIA E PLANEJAMENTO

PERÍMETRO URBANO

Lei nº 4.154 – 17/08/2.021

HELITON SCHEIDT DO VALLE
PREFEITO DE ITARARÉ
GESTÃO 2021/2024

RAFAEL DOS SANTOS DA SILVA
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO
GESTÃO 2021/2024

ESCALA	1:10.000
ANO	2.021
FOLHA	UN



ANEXO IV



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251932094

1. Responsável Técnico

ANDRES ROSTELLATO SANTOS

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2616463407

Registro: 5070012581-SP

Empresa Contratada: ROSTELLATO ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

Registro: 2497241-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Rua FREI CANECA

Nº: 982

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Itararé

UF: SP

CEP: 18460-017

Processo Judicial: 0000368-11.2024.8.26.0279 Data de Nomeação: 23/11/2024

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 2.050,88

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua DONA HONORINA RUIVO HOLTZ

Nº: 185

Complemento:

Bairro: JARDIM REGIANE

Cidade: Itararé

UF: SP

CEP: 18460-120

Data de Início: 27/05/2025

Previsão de Término: 28/10/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução

				Quantidade	Unidade
1	Avaliação	de imóveis	terreno, lote ou gleba	142,05000	metro quadrado
	Perícia	de imóveis		1,00000	unidade
	Avaliação	de edificação	de alvenaria	37,50000	metro quadrado

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

5. Observações

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

ANDRES ROSTELLATO SANTOS - CPF: 404.258.828-02

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 28/10/2025

Valor Pago R\$

103,03

Nosso Numero: 2620251932094

Versão do sistema

Impresso em: 28/10/2025 08:34:20



Autenticação de ART
2620251932094