

EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA

Processo nº: 1020544-34.2020.8.26.0602

7ª Vara cível - Comarca de Sorocaba

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Jequitibá

Executado: Francine Ilirce Manoeli Grusner

CAROLYNE FERREIRA ALBREGARD, perita deste juízo e já qualificada nos autos, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exa., no prazo legal, o Laudo Técnico Pericial em anexo, requerendo a liberação de seus honorários, na forma do art. 465, § 4º, do NCPC de 2015.

Requer, assim, a expedição do competente mandado de pagamento em favor da ora Requerente.

Nestes Termos,

E. Deferimento

Sorocaba, 18 de junho de 2025.

CAROLYNE FERREIRA ALBREGARD
Arquiteta e Urbanista
CAU.SP A1104632

EXMO. SR. DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo nº: 1020544-34.2020.8.26.0602

7ª Vara cível - Comarca de Sorocaba

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Jequitibá

Executado: Francine Ilirce Manoeli Grusner

Junho/2025

pg. 1

(15) 99263-8301
carolyne.af@gmail.com
albregardpericias.com.br

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO	3
2. QUALIFICAÇÃO DA PERITA NOMEADA	3
3. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO OBJETO DO LAUDO	3
4. OBJETIVO E FINALIDADE	5
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	6
7. METODOLOGIA E NORMA TÉCNICA	7
8. EXPLANAÇÃO DAS ANÁLISES PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	11
9. VALOR DE MERCADO	20
10. CONCLUSÃO	21
11. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL	22
12. ENCERRAMENTO	22

Anexo I – Relatório Fotográfico

Anexo II – Amostras Coletadas

Anexo III – Relatório SisDEA

Anexo IV – Documentação do imóvel avaliando

Anexo V – Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)

Anexo VI – Referências Bibliográficas

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Processo nº: 1020544-34.2020.8.26.0602

7ª Vara cível - Comarca de Sorocaba

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Jequitibá

Executado: Francine Ilirce Manoeli Grusner

2. QUALIFICAÇÃO DA PERITA NOMEADA

Carolynne Ferreira Albregard, portadora do RG nº 48.152.085-5, arquiteta e urbanista, devidamente inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo sob número A110463-2.

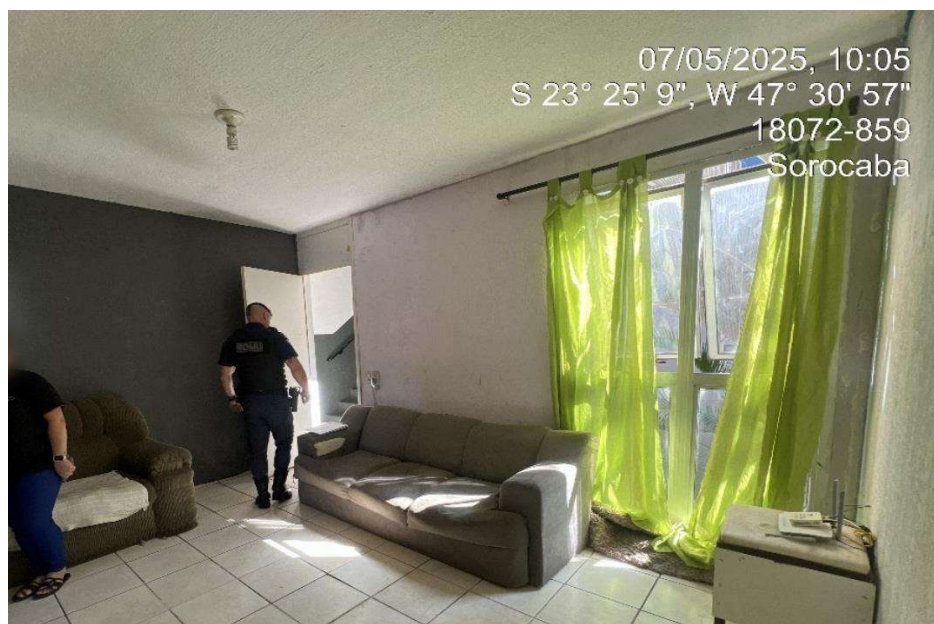
3. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO OBJETO DO LAUDO

O objeto do laudo trata-se de uma unidade residencial autônoma designada por apartamento 204, localizada no 2º pavimento do Bloco 1B, integrante do condomínio residencial denominado "Condomínio Jequitibá", tendo entrada pelo número 473 da Rua 1, situada no loteamento denominado Jardim Carandá, Bairro Caguassú, em Sorocaba/SP, com área privativa construída de 47,40 metros quadrados, e uma área de uso comum construída de 5,39 metros quadrados, totalizando uma área de 52,79 metros quadrados, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,5682% no terreno onde está construído o condomínio. Cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

No dia 07 de maio de 2025, às 10h, fomos recebidos pela Sra. Isabel Delonghi, síndica do condomínio, que autorizou o acesso ao imóvel e nos acompanhou na vistoria.

O imóvel em questão trata-se de uma unidade usada, que se encontrava locada no momento da vistoria. Ressalta-se que o morador não estava presente e a porta de acesso principal encontrava-se aberta, em virtude de avaria na fechadura. Diante da autorização e mediante apoio da força policial, foi realizado o ingresso para a realização da vistoria interna.

O imóvel possui piso cerâmico em todos os cômodos. A unidade é composta por sala de estar, cozinha com armários planejados, área de serviço integrada à cozinha, dois dormitórios e um banheiro social.



Coordenadas geográficas: -23.419606,-47.5152931

4. OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente trabalho técnico é a avaliação de imóvel urbano, tendo como finalidade determinar o justo valor de mercado, bem como a apresentação dos fatores que subsidiam a execução do mesmo.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Jardim Carandá, inaugurado em dezembro de 2016, é um grande conjunto habitacional de apartamentos na zona Norte de Sorocaba. Estruturado por 2.560 unidades de aproximadamente 47 m², distribuídos em 16 condomínios, é voltado para famílias de baixa renda. Possui infraestrutura como unidade básica de saúde e pronto atendimento, escola, transporte coletivo e comércio local.

O residencial está localizado a cerca de 4 km da Avenida Ipanema, importante avenida para a cidade e Sorocaba e 14km do centro da cidade.

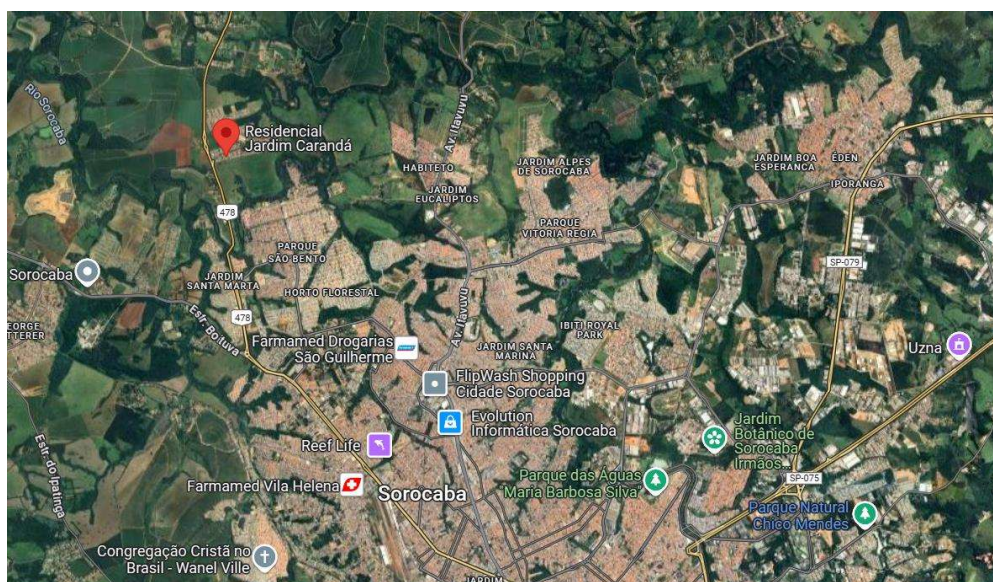


Imagem satélite do imóvel em relação ao contexto urbano. (fonte: Google)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens NBR 14653 — Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos.
- Os trabalhos técnicos de levantamento de dados e cálculos foram realizados com referência o mês de junho de 2025.
- O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.
- Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação e aquisição dos imóveis.
- Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.
- Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial não são considerados na determinação do valor do imóvel.
- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões. Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais bem recomendado, com pesquisa de mercado e devida compatibilização dos fatores.
- Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, e foram colhidas utilizando-se das melhores práticas, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”, não sendo esse avaliador responsável pela veracidade dessas informações.
- Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento desta avaliadora.
- É importante destacar que o mercado imobiliário da região não apresenta homogeneidade. Por se tratar de imóveis vinculados a programas habitacionais de cunho social, os valores de oferta variam significativamente, mesmo entre unidades com

pg. 6

características semelhantes. Em alguns casos, os preços são reduzidos devido à existência de dívidas que precisam ser quitadas no momento da venda. Para fins de análise, foram considerados apenas os imóveis que não apresentavam pendências financeiras em suas descrições.

7. METODOLOGIA E NORMA TÉCNICA

Art. 473, III, CPC 2015 – a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou.

Atendendo ao artigo preconizado no Código de Processo Civil de 2015, abaixo será exposta a metodologia utilizada bem como a normatização técnica para ancoragem dos argumentos dispostos no presente trabalho.

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais e NBR 14653-2– Parte 2/ Imóveis urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR 14.653 – 1 da ABNT, onde se tem o seguinte preceito:

"7.2.1 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."

Este método configura-se pela determinação do valor por meio da comparação. Com informações (dados) de mercado análogas em relação às características intrínsecas e extrínsecas, os elementos e atributos dos dados pesquisados, que influenciam na composição dos preços e, por conseguinte, no valor estipulado, devem ser ajustados através de homogeneização ou mediante inferência estatística, atendendo aos graus de fundamentação e precisão estabelecidos pela Norma pertinente. Uma premissa essencial para a adoção deste método é a disponibilidade de um conjunto de dados representativo, que possa ser considerado, do ponto de vista estatístico, uma amostra fidedigna do mercado imobiliário.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14653 – 1 da ABNT, em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, que assim se definem:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade de dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR 14653-2 da ABNT – Avaliação de Imóveis Urbanos. A seguir reproduzidos:

Método Comparativo:

"9.2.1 o Grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1:

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

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

b) conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;

c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;

d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

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 prejuízos dos ajustes citados em 9.2.1.2.

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O Engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

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

a) Na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seus itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

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

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

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

APROVEITAMENTO EFICIENTE

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

8. EXPLANAÇÃO DAS ANÁLISES PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

ANÁLISE DE REGRESSÃO

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

COLETA DE DADOS

A coleta de dados é fundamental para as avaliações imobiliárias, pois, além de representar uma das etapas iniciais, é nesse processo que são reunidas informações sobre imóveis com características similares ao avaliando. O tratamento desses dados fornecerá a base técnica para a elaboração do Laudo de Avaliação.

Para garantir uma comparação mais precisa entre os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, considerando apartamentos à venda no Residencial Carandá, dessa forma, foi possível obter um recorte representativo do mercado imobiliário local.

PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis que exercem influência e que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis, conforme descrição abaixo:

1. Valor unitário/ m²: variável dependente, de natureza quantitativa, é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

Amplitude da amostra aproveitada: De R\$ 1.607,14/m² a R\$ 3.000,00/m²

2. Área privativa: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à área privativa dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

Amplitude da amostra efetivamente utilizada: De 44,00m² a 56,00m².

3. Dormitórios: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de dormitórios dos imóveis pesquisados.

Todos os imóveis pesquisados possuem 2 dormitórios.

4. Banheiros: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de banheiros dos imóveis pesquisados.

Todos os imóveis pesquisados possuem 1 banheiro.

5. Vagas de garagem: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem dos imóveis pesquisados.

Todos os imóveis pesquisados possuem 1 vaga de garagem.

6. Box no banheiro: variável independente, de natureza qualitativa (dicotômica), relativa à presença ou não de box no banheiro. Nota-se que em imóveis deste padrão, o box pode agregar valor ao imóvel, onde 1=sim e 0=não.

Amplitude da amostra efetivamente utilizada: 0 (não) a 1 (sim).

7. Gabinete na cozinha: variável independente, de natureza qualitativa (dicotômica), que considera se o imóvel possui ou não gabinete na cozinha, pois assim como o box no banheiro, nota-se que o gabinete agrega valor ao imóvel, onde 1=sim e 0=não.

Amplitude da amostra efetivamente utilizada: 0 (não) a 1 (sim)

8. Forro de Gesso: variável independente, de natureza qualitativa (dicotômica), que considera se o possui ou não forro de gesso, onde 1=sim e 0=não.

Amplitude da amostra efetivamente utilizada: 0 (não) a 1 (sim)

9. Planejados: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de ambientes com móveis planejados.

Amplitude da amostra efetivamente utilizada: de 3 a 0 ambientes.

As variáveis "**Dormitórios**", "**Banheiros**" e "**Vagas de garagem**" não foram incluídas no modelo, pois são constantes, ou seja, não apresentam variação, uma vez que todos os imóveis possuem dois dormitórios, um banheiro e uma vaga de garagem. A variável "**Gabinete na Cozinha**" foi testada, mas descartada do modelo pois os imóveis que possuem gabinete na cozinha também estão inclusos na variável "Planejados".

As variáveis supracitadas foram organizadas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes descritas. Dos 42 dados da pesquisa, 33 foram efetivamente utilizados na inferência. Valores que foram identificados como outliers foram removidos da amostra para evitar distorções nos resultados.

A tabulação dos dados encontra-se anexada a este laudo para consulta – ver Anexo II.

MODELO DE MELHOR AJUSTE

Para operacionalização dos dados, utilizou-se do software SisDEA, onde se encontrou a curva que apresentou melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de dados pesquisados, segue a equação:

$$\text{Valor unitário} = +10218,6167 * e^{(-0,03345736358 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,05363321791 * \text{Box no Banheiro})} * e^{(+0,1779869854 * \text{Forro de Gesso})} * e^{(+0,09627582534 * \text{Planejados})}$$

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada, mas ampla, os cálculos realizados e os resultados obtidos.

a. Coeficiente de Correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, Segundo Cohen (1988) e Dancey & Reidy (2017), a interpretação mais comum é:

Valor de r	Correlação
Entre 0 e 0,30	Fraca
Entre 0,30 e 0,60	Moderada
Entre 0,60 e 0,90	Forte
Entre 0,90 e 1	Muito Forte

O cálculo do valor do coeficiente de correlação, nos levou ao seguinte valor no modelo escolhido:

$$r = 0,8661134 \rightarrow 86\%$$

Forte correlação

b. Coeficiente de Determinação (r^2):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,85, então o coeficiente de determinação será igual a 0,72.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 72% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 28% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,7501525 \rightarrow 75\%$$

c. Significância dos Regressores

Os regressores são as variáveis ou características utilizadas para prever ou explicar o valor de um imóvel. A significância dos regressores indica se uma variável realmente influencia o preço do imóvel ou se a variação observada pode ser atribuída ao acaso. A NBR 14653-2: 2011, no item 9.2.1, define o nível de significância de cada regressor, classificando-os em: Grau III para significância de até 10%, Grau II para até 20%, e Grau I para significância de até 30%. Ou seja, quanto menor o valor da significância, maior o impacto do regressor no preço do imóvel.

Variáveis	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	-5,40	0,00
Box no Banheiro	1,61	11,94
Forro de Gesso	4,11	0,03
Planejados	4,61	0,01
Valor unitário	30,49	0,00

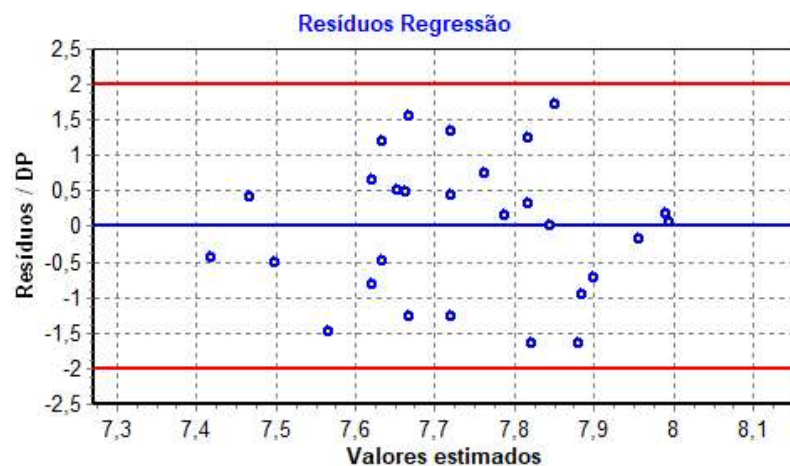
d. Significância do Modelo

Assim como a significância dos regressores, a significância do modelo nos diz se o modelo completo estima o valor do imóvel ou se os resultados são aleatórios. A NBR 14653-2: 2011, no item 9.2.1, define o nível de significância de cada regressor, classificando-os em: Grau III até 1% (0,01), Grau II até 2 % (0,02), Grau I até 5% (0,05). Quanto menor o valor da significância, mais confiável o modelo.

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8661134 / 0,8587359
Coeficiente de determinação:	0,7501525
Fisher - Snedecor:	21,02
Significância do modelo (%):	0,00

e. Verificação da Homocedasticidade:

O gráfico de resíduos *versus* valor estimado, apresentado na memória de cálculo no Anexo III, não exibe um padrão definido, indicando que o modelo é homocedástico, ou seja, os dados estão dispersos ao longo do gráfico, sem se concentrarem em uma posição específica.



f. Normalidade de Resíduos:

O teste de sequência, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

g. Distância de Cook:

A Distância de Cook é uma métrica estatística empregada para detectar valores atípicos (outliers) que exercem grande influência no modelo de regressão utilizado na avaliação imobiliária. Essa medida ajuda a identificar imóveis que podem distorcer a análise devido a preços discrepantes ou características únicas. Quando um ponto apresenta alta influência, ele pode comprometer a precisão do modelo. Preferencialmente, todas as amostras devem estar entre o intervalo 0 e 1.

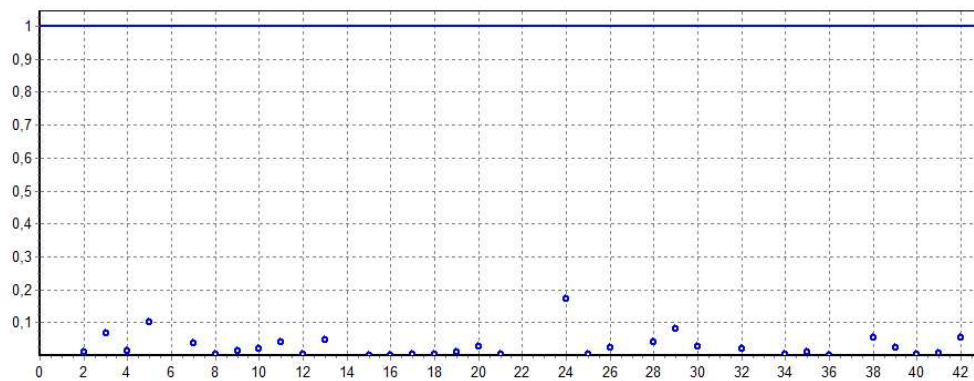


Gráfico de Distância de Cook

h. Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

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

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida no processo estatístico.

Além disso, em função da NBR 14653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido no Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final.

Valor Unitário/m ²		Campo de Arbítrio	
Valor Mínimo	2.212,51	RL Mínimo	1.958,32
Valor Médio	2.303,91	-	
Valor Máximo	2.399,09	RL Máximo	2.649,50

Conforme o item 8.2.1.5 da ABNT NBR 14653-2, o campo de arbítrio pode ser aplicado quando variáveis relevantes para a avaliação não são contempladas no modelo estatístico devido à escassez de dados de mercado.

De acordo com a norma, o avaliador pode ajustar o resultado dentro de um intervalo de $\pm 15\%$ em relação ao valor obtido, desde que apresente uma justificativa técnica para a decisão.

i. Classificação da Avaliação – Grau de Fundamentação

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será destacado e apresentado conforme os quadros a seguir:

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	3
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 duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: GRAU II					

j. Classificação da Avaliação – Grau de Precisão:

O grau de precisão da estimativa do valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo apresentado abaixo, cujo enquadramento se destaca no quadro a seguir.

$$Ic = \frac{\text{Valor máx} - \text{Valor mín.}}{Vmed}$$

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.212,51	2.229,22	2.237,63	3,97%	
Valor Médio	2.303,91	2.321,32	2.330,07	-	III
Valor Máximo	2.399,09	2.417,22	2.426,33	4,13%	

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50
CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE PRECISÃO: GRAU III			

9. VALOR DE MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, obteve-se até a presente etapa, o valor unitário do imóvel sob avaliação, que, conforme exposto, encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item **h** "Campo de Arbítrio". Para se determinar o valor de mercado do imóvel em avaliação, basta a multiplicação da área total do terreno, pelo valor obtido destacado no item supra.

No presente caso, como não foram encontrados dados de mercado referentes a transações concluídas (ou seja, vendas efetivamente realizadas), apenas valores de oferta, considera-se prudente arbitrar uma redução de 5% no valor calculado. Essa correção visa ajustar a avaliação, uma vez que os imóveis são geralmente anunciados com um preço superior para permitir margem de negociação. Portanto, temos:

Imóvel	Apartamento de nº 204 do Bloco 1B, do Condomínio Jequitibá, localizado na Rua 1, 473 no Jardim Carandá, Bairro Caguassú, em Sorocaba/SP			
Área privativa do apartamento sob matrícula nº 48.386 do Registro de Imóveis de Mauá	47,40m ²			
Valor médio obtido	R\$ 2.303,91/m ²			
Área privativa do imóvel	Valor médio/m ²	Valor Total		-5% arbitrado
47,40	X R\$ 2.303,91	=	R\$ 109.205,33	R\$ 103.745,06 (2.188,71/m ²)
Valor de mercado do imóvel avaliando: R\$ 104.000,00 (Cento e quatro mil reais) Valor arredondado conforme permite o item 7.7.1 da NBR 14653-1				

10. CONCLUSÃO

Considerando que a presente avaliação se baseia exclusivamente em imóveis ofertados no mercado, o resultado da avaliação foi ajustado para 5% abaixo do valor médio obtido, conforme permitido pela NBR 14653-2.

Dessa forma, após a análise das características da amostra, o tratamento dos dados e a consideração de todos os fatores influentes, conclui-se que o valor de mercado do imóvel na data de referência indicada neste laudo é de **R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais)**

11. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

Este signatário (a) atesta que o presente laudo técnico avaliatório atende a todos os requisitos éticos criteriosamente, cita-se, portanto, os principais princípios que norteiam a profissão do avaliador:

- O imóvel sob avaliação foi vistoriado presencialmente por este signatário;
- Atesta-se que este signatário não tem qualquer relação de interesse com as partes envolvidas;
- O presente trabalho foi realizado integralmente de acordo com a legislação vigente, bem como conforme os preceitos da NBR 14653 da ABNT, aplicáveis ao caso em tela.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional de classe.
- A profissional que elaborou este trabalho não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no imóvel objeto deste laudo de avaliação.

12. ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico avaliatório é composto de 22 (vinte e duas) páginas, além dos anexos, digitadas e enumeradas eletronicamente.

Os seis anexos fazem parte integrante e indispensável deste laudo técnico avaliatório.

Sorocaba, SP. 17 de junho de 2025.

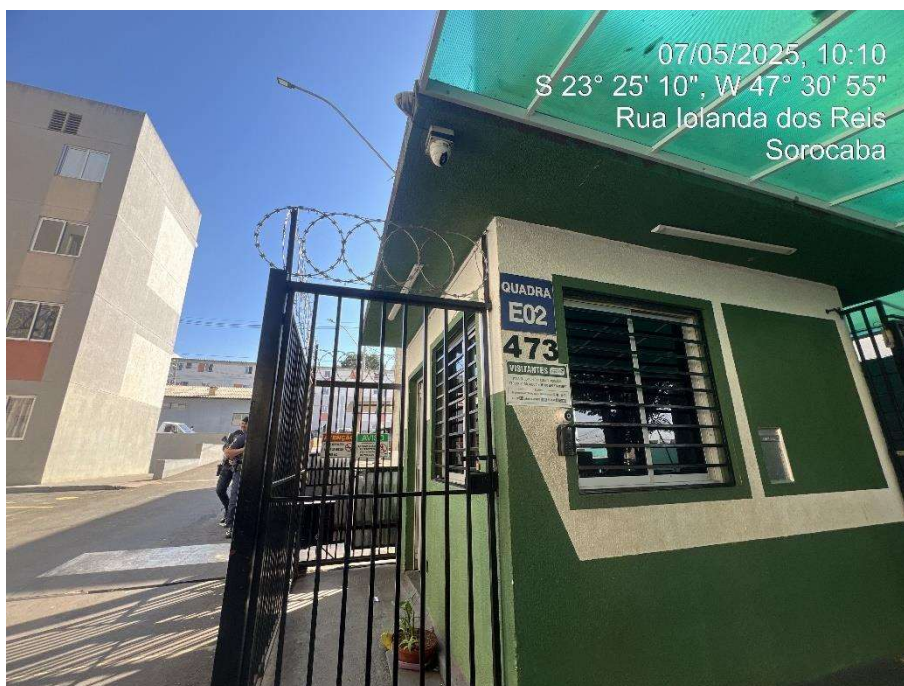
Responsável Técnica

Arquiteta Carolyne Ferreira Albregard

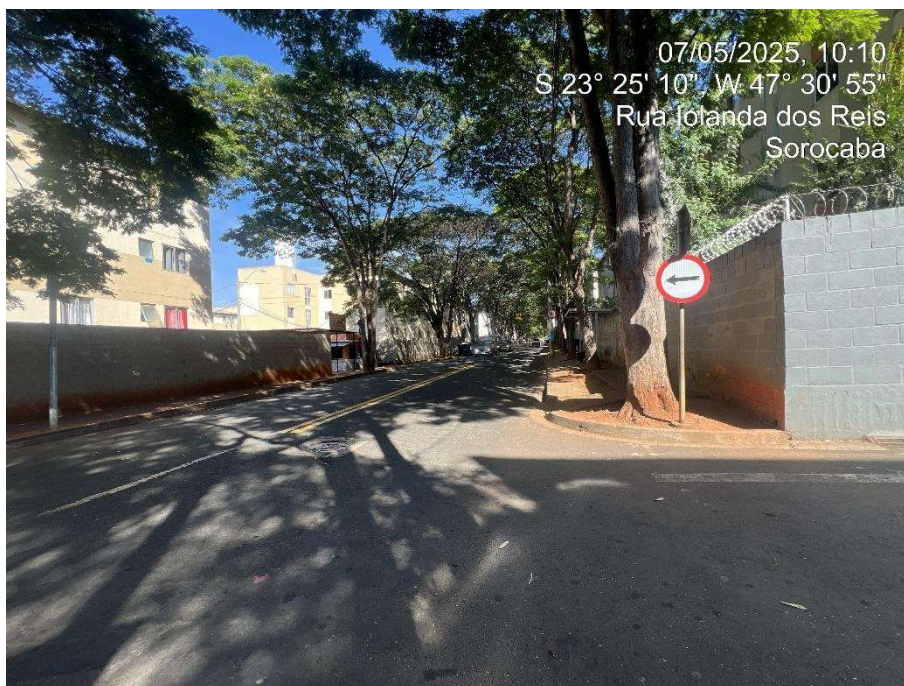
CPF: 379.183.718-44 • CAU.SP A1104632

Anexo I – Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

Fachada



Identificação do condomínio



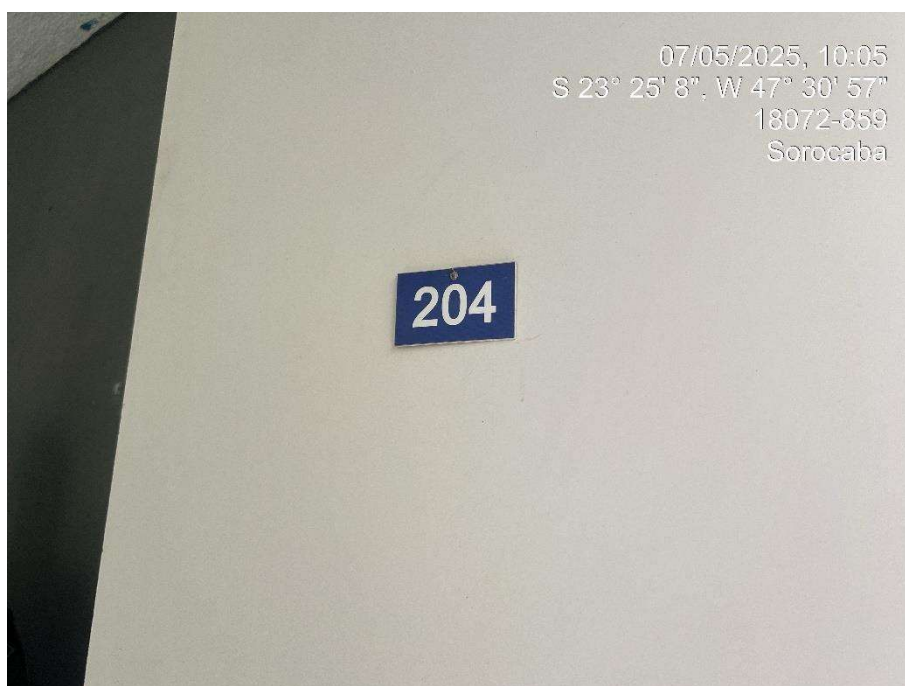
Rua de Acesso



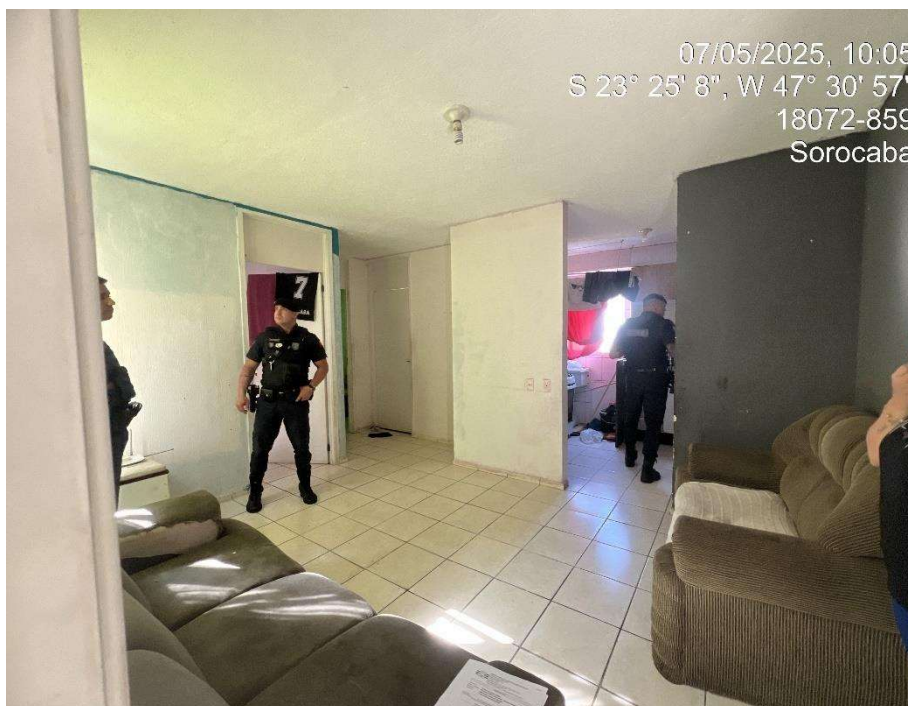
Identificação do Bloco



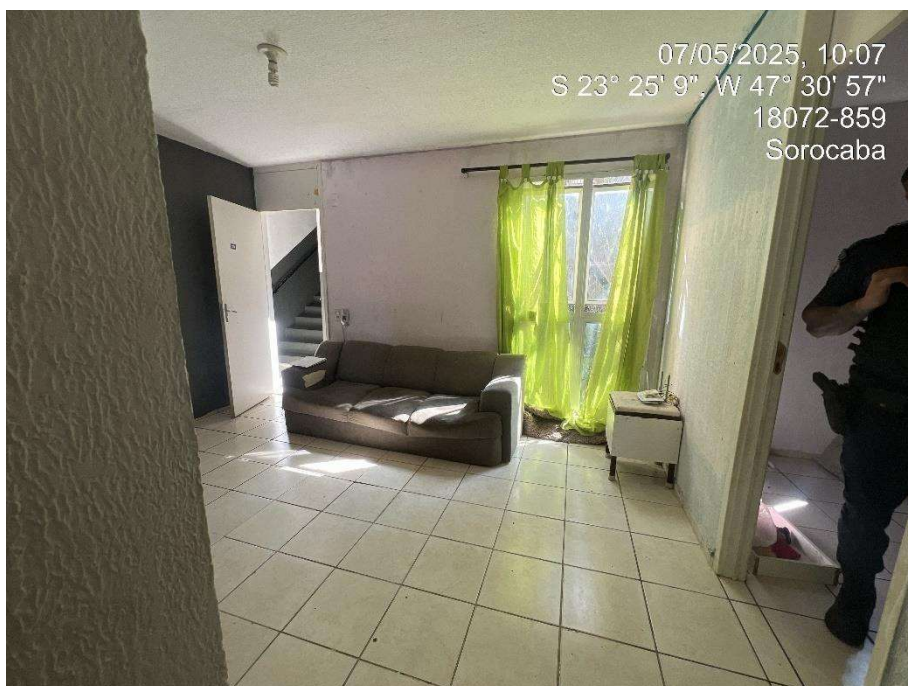
Hall do andar



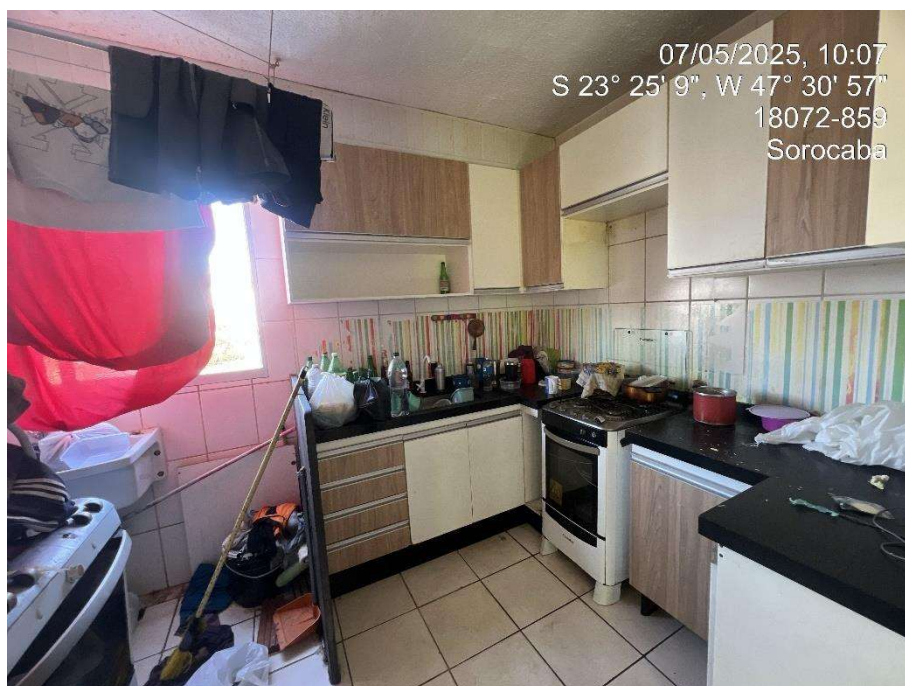
Identificação da unidade



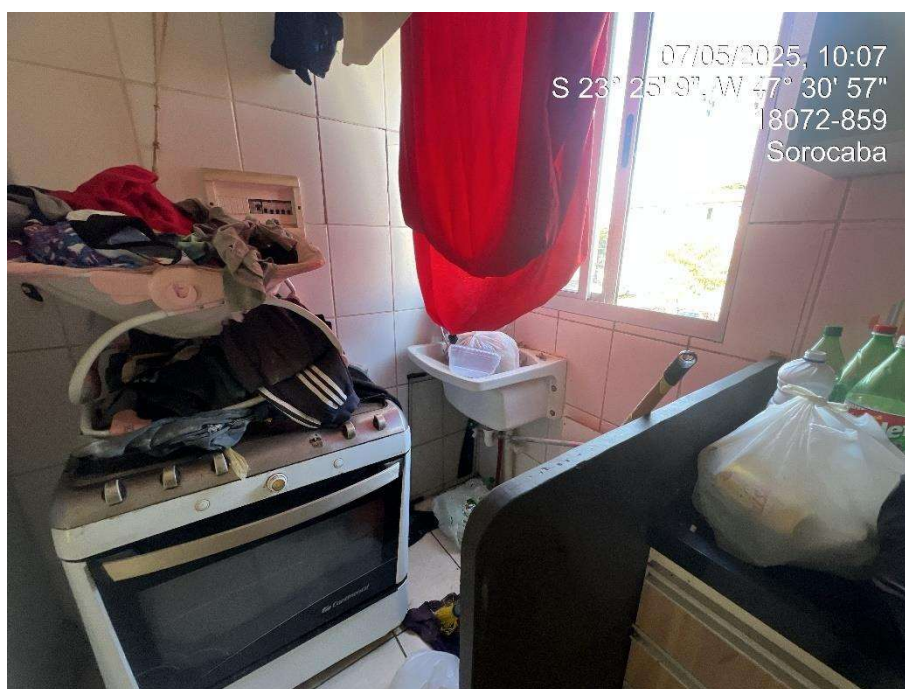
Sala



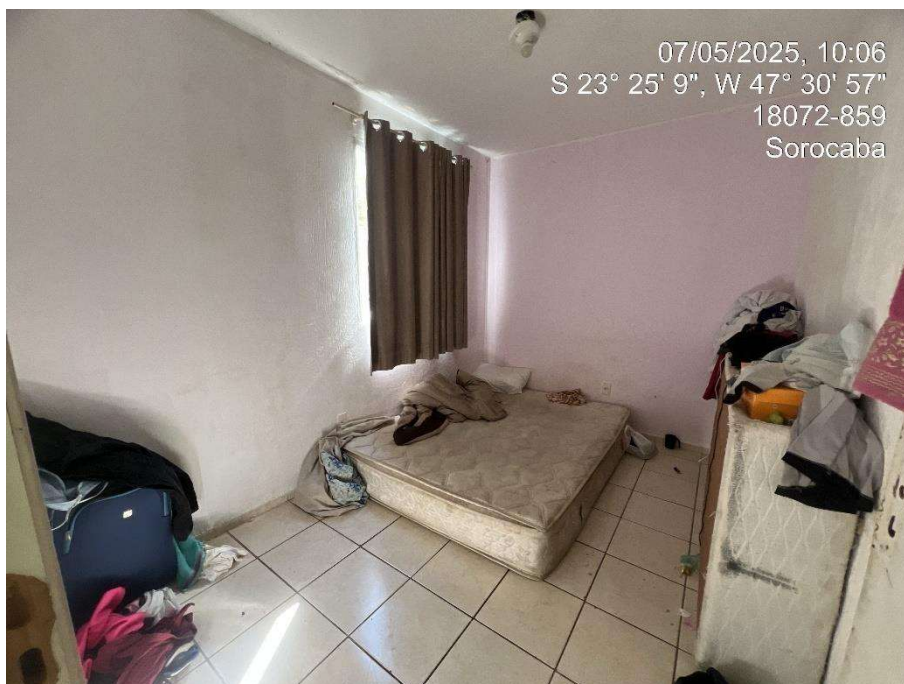
Sala



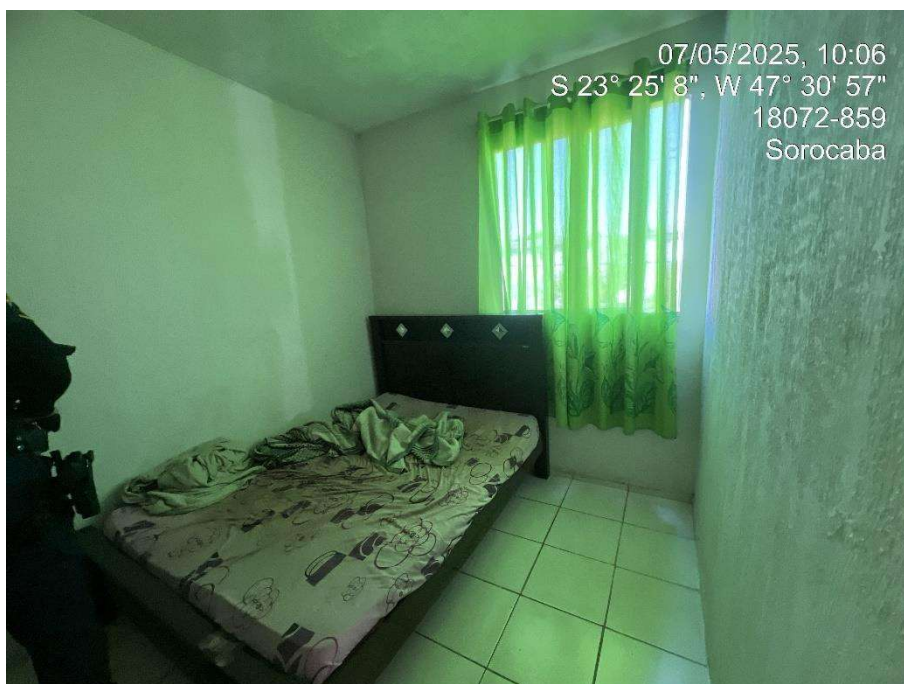
Cozinha e área de serviço conjugadas



Área de serviço



Dormitório 1



Dormitório 2



Banheiro Social

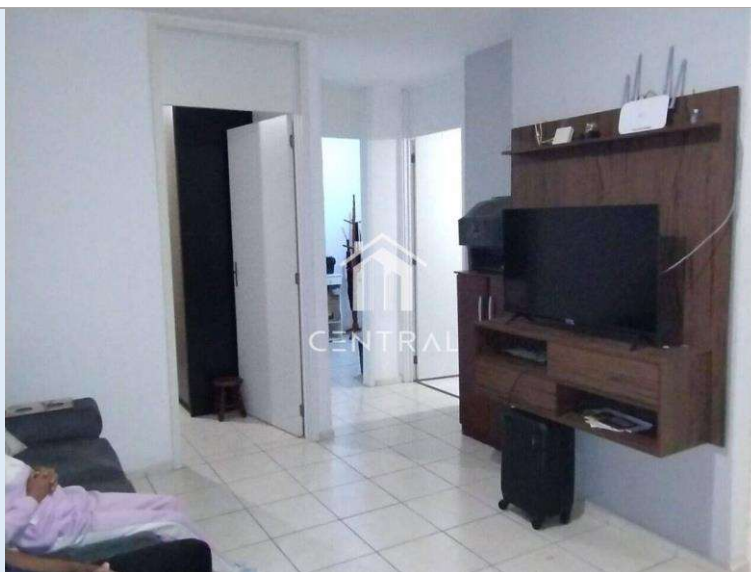


Vaga de garagem

Anexo II – Amostras Coletadas

Nº	Valor Total	Valor Unitário	Área Construída m²	Dormitórios	W.C.	Vagas de Garagem	Box	Gabinete Cozinha	Forro de Gesso	Planejados	Endereço	Informante	Tel.
1	R\$ 85.000,00	R\$ 1.808,51	47	2	1	1	1	1	0	2	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000
2	R\$ 107.000,00	R\$ 2.159,09	50	2	1	1	1	0	0	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000
3	R\$ 85.000,00	R\$ 1.700,00	50	2	1	1	0	0	0	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000
4	R\$ 95.000,00	R\$ 1.900,00	50	2	1	1	1	1	0	0	Rua Iolanda dos Reis, 490 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000
5	R\$ 95.000,00	R\$ 2.159,09	44	2	1	1	1	0	0	0	Rua José Jesus Infanti, 240 - Condomínio Jervás - Carandá - SP	Theophilus Imóveis	(15) 98149-4609
6	R\$ 160.000,00	R\$ 3.404,26	47	2	1	1	1	1	0	0	Rua José Lima Duarte, 43 - Jd. Carandá, Sorocaba - SP	Eden Imóveis	(15) 3225-2244
7	R\$ 120.000,00	R\$ 2.222,22	54	2	1	1	1	1	1	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Reis Imóveis	(15) 3332-9300
8	R\$ 110.000,00	R\$ 2.340,43	47	2	1	1	1	1	0	0	Rua Iolanda dos Reis, 185 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	AE Patrimônio	(15) 3233 - 1700
9	R\$ 90.000,00	R\$ 1.730,77	52	2	1	1	0	0	0	0	Rua Iolanda dos Reis, 230 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Paula Santos	(15) 3141-0441
10	R\$ 110.000,00	R\$ 2.444,44	45	2	1	1	1	1	0	1	Rua José Lima Duarte, 111 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Baptista Corretor	(15) 99706-0549
11	R\$ 110.000,00	R\$ 2.291,67	48	2	1	1	0	1	0	0	Rua Iolanda dos Reis, 490 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Baptista Corretor	(15) 99706-0549
12	R\$ 110.000,00	R\$ 2.340,43	47	2	1	1	1	1	0	0	Rua José Jesus Infanti, 106 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Baptista Corretor	(15) 99706-0549
13	R\$ 119.000,00	R\$ 2.531,91	47	2	1	1	1	1	1	0	Rua José Jesus Infanti, 106 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Baptista Corretor	(15) 99706-0549
14	R\$ 160.000,00	R\$ 3.555,56	45	2	1	1	1	1	0	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Bonevecchi Imóveis	(15) 3223-4273
15	R\$ 140.000,00	R\$ 2.978,72	47	2	1	1	1	1	1	1	Rua José Jesus Infanti, 130 - Jardim Carandá, Sorocaba - SP	Nascer Imobiliária	(15) 3327-5975
16	R\$ 120.000,00	R\$ 2.553,19	47	2	1	1	0	1	1	0	Rua Iolanda dos Reis, 180 - Jardim Carandá, Sorocaba - SP	Emaximóvel	(15) 2101-0900
17	R\$ 110.000,00	R\$ 2.340,43	47	2	1	1	1	1	1	0	Rua Iolanda dos Reis, 91 - Jardim Carandá, Sorocaba - SP	Ribera Imóveis	(15) 3232-1545
18	R\$ 110.000,00	R\$ 2.340,43	47	2	1	1	1	1	0	0	Jardim Carandá, Sorocaba - SP	Meu Lar	(15) 99798-5821
19	R\$ 96.000,00	R\$ 1.811,32	53	2	1	1	0	0	0	0	Rua Iolanda dos Reis, 490 - Jardim Carandá, Sorocaba - SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000
20	R\$ 130.000,00	R\$ 2.765,96	47	2	1	1	1	1	0	1	Rua Iolanda dos Reis, 230 - Jardim Carandá, Sorocaba - SP	Mundo Houses	(15) 99806-8113
21	R\$ 120.000,00	R\$ 2.553,19	47	2	1	1	1	1	0	1	Rua José Lima Duarte, 43 - Jd. Carandá, Sorocaba - SP	Qualitá Imóveis	(15) 99755-5003
22	R\$ 120.000,00	R\$ 1.935,48	62	2	1	1	0	0	0	0	Rua Iolanda dos Reis, 10 - Jardim Carandá, Sorocaba - SP	Capitadora	Sem número
23	R\$ 150.000,00	R\$ 3.125,00	48	2	1	1	0	1	0	0	Rua Iolanda dos Reis - Jardim Carandá, Sorocaba - SP	CDZ Imobiliária	(15) 3329-7823
24	R\$ 110.000,00	R\$ 2.291,67	48	2	1	1	1	1	0	0	Rua José Lima Duarte, 43 - Jd. Carandá, Sorocaba - SP	Mundo Houses	(15) 99806-8113
25	R\$ 108.000,00	R\$ 2.204,08	49	2	1	1	1	0	0	0	Rua Iolanda dos Reis - Jardim Carandá, Sorocaba - SP	AE Patrimônio	(15) 3035-7400
26	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28	47	2	1	1	1	0	0	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Vanda Salles	(15) 98828-8840
27	R\$ 130.000,00	R\$ 2.407,41	54	2	1	1	1	1	0	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Valdeci	(15) 99608-3507
28	R\$ 90.000,00	R\$ 1.607,14	56	2	1	1	1	1	0	0	Rua Iolanda Reis - Jardim Carandá - SP	Dodô	Sem número
29	R\$ 115.000,00	R\$ 2.446,81	47	2	1	1	0	0	0	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Vanda Salles	(15) 98828-8840
30	R\$ 119.000,00	R\$ 2.531,91	47	2	1	1	0	0	0	0	Rua Iolanda dos Reis, 230 - Jardim Carandá, Sorocaba - SP	Emaximóvel	(15) 2101-0900
31	R\$ 118.000,00	R\$ 2.360,00	50	2	1	1	1	1	0	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	DHD Imóveis	(15) 99689-5694
32	R\$ 118.000,00	R\$ 2.510,64	47	2	1	1	0	1	0	1	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Edson Garcia	(15) 3223-4397
33	R\$ 118.000,00	R\$ 2.510,64	47	2	1	1	0	0	0	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Edson Garcia	(15) 3223-4397
34	R\$ 150.000,00	R\$ 3.000,00	50	2	1	1	1	1	1	2	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Ideal Imóveis	(15) 99180-1066
35	R\$ 132.000,00	R\$ 2.808,51	47	2	1	1	0	1	0	3	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Sarao Imóveis	(15) 99121-6145
36	R\$ 110.000,00	R\$ 2.444,44	45	2	1	1	1	1	0	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	João Roque	(15) 99787-9584
37	R\$ 139.900,00	R\$ 3.108,89	45	2	1	1	0	1	0	1	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	João Roque	(15) 99787-9584
38	R\$ 90.000,00	R\$ 1.914,89	47	2	1	1	0	0	0	0	Rua Iolanda dos Reis, 180 - Jardim Carandá, Sorocaba / SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000
39	R\$ 95.000,00	R\$ 2.021,28	47	2	1	1	1	0	0	0	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Vanda Salles Imóveis	(15) 98828-8840
40	R\$ 120.000,00	R\$ 2.553,19	47	2	1	1	1	1	0	1	Rua Iolanda dos Reis, 364 - Jardim Carandá, Sorocaba - SP	Imob Alfa	(15) 99149-3262
41	R\$ 95.000,00	R\$ 1.979,17	48	2	1	1	0	1	0	0	Rua José Jesus Infanti, 240 - Jardim Carandá, Sorocaba	Nascer Imobiliária	(15) 3327-5975
42	R\$ 137.000,00	R\$ 2.978,26	46	2	1	1	1	1	0	1	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Andrade Jr. e Santos	(15) 991113344

**Amostra
01**



**Amostra
02**



**Amostra
03**



**Amostra
04**



**Amostra
05**



**Amostra
06**



**Amostra
07**



**Amostra
08**



**Amostra
09**



**Amostra
10**



**Amostra
11**



**Amostra
12**



**Amostra
13**



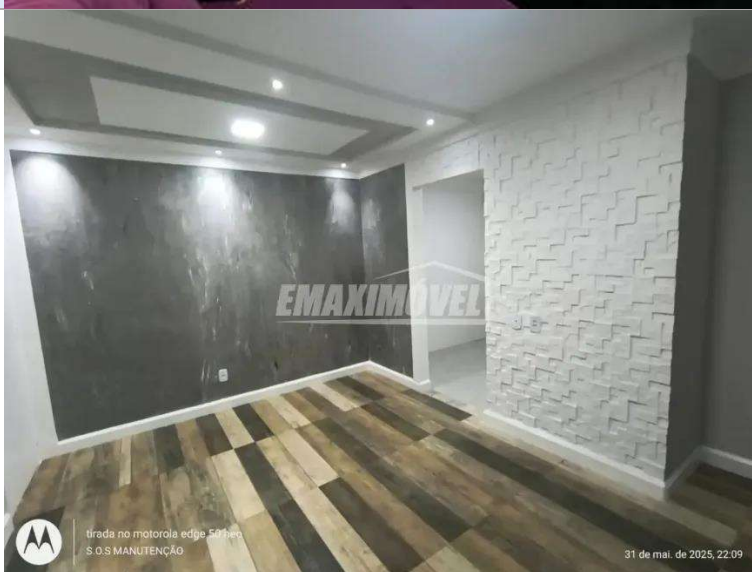
Amostra
14



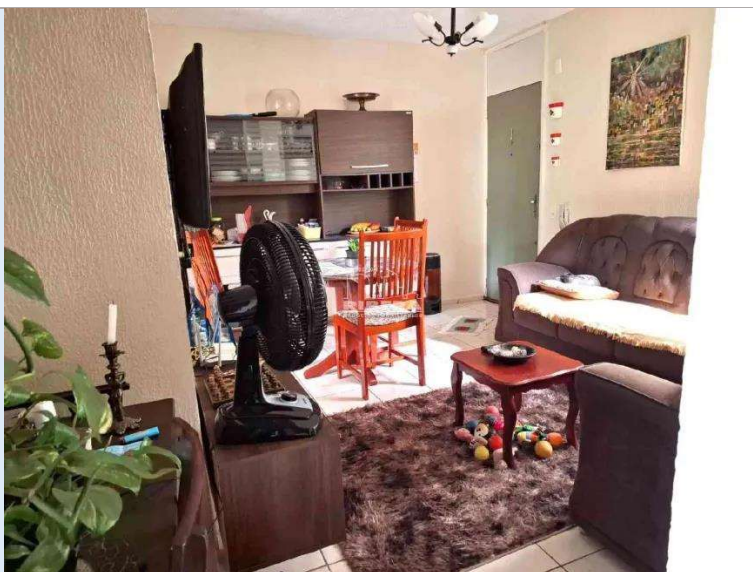
Amostra
15



Amostra
16



**Amostra
17**



**Amostra
18**



**Amostra
19**



**Amostra
20**



**Amostra
21**



**Amostra
22**



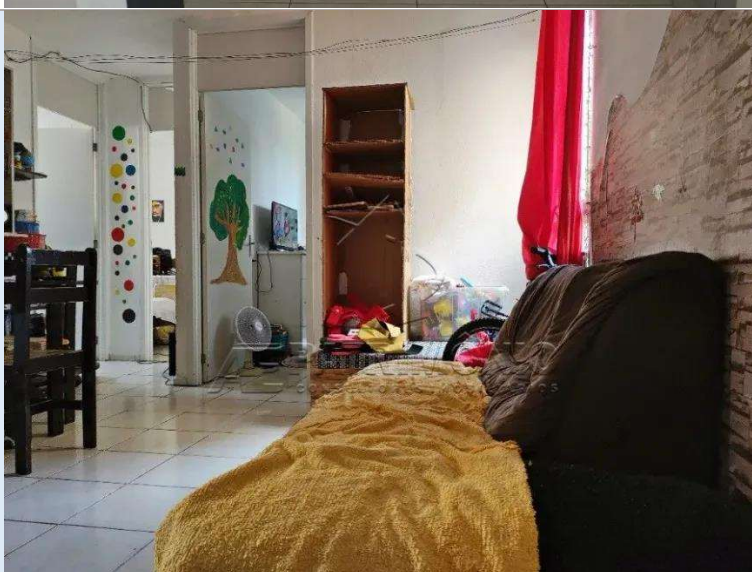
**Amostra
23**



**Amostra
24**



**Amostra
25**



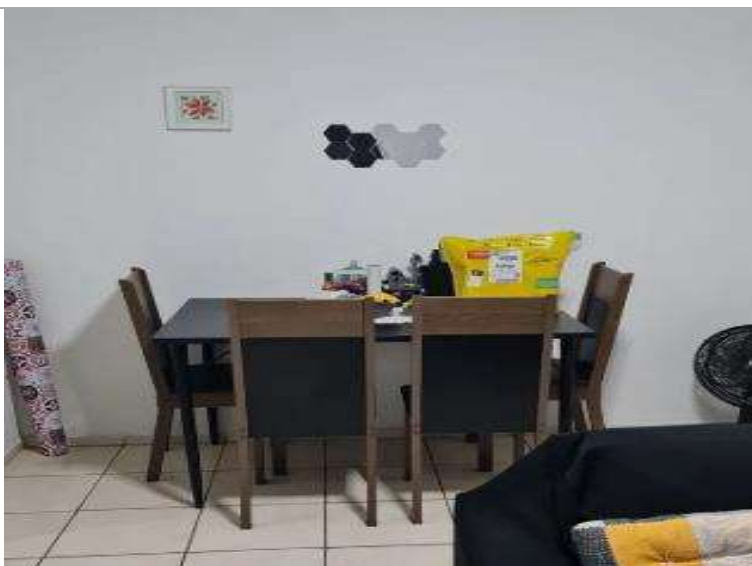
**Amostra
26**



**Amostra
27**



**Amostra
28**



**Amostra
29**



**Amostra
30**



**Amostra
31**



**Amostra
32**



**Amostra
33**



**Amostra
34**



**Amostra
35**



**Amostra
36**



**Amostra
37**



**Amostra
38**



**Amostra
39**



**Amostra
40**



**Amostra
41**



**Amostra
42**



Anexo III – Relatório SisDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Carolynne Albregard
Modelo:	Apartamento Carandá
Data do modelo:	sexta-feira, 13 de junho de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	42
Dados utilizados no modelo:	33

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade	Não
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Box no Banheiro	Numérica	Dicotomica	Box no banheiro (Se possui = 1, Não possui = 0)	Sim
Gabinete na Cozinha	Numérica	Dicotomica	Gabinete na cozinha (Se possui = 1, Não possui = 0)	Não
Forro de Gesso	Numérica	Dicotomica	Forro de gesso (Se possui = 1, Não possui = 0)	Sim

Planejados	Numérica	Quantitativa	Quantidade de ambientes com móveis planejados	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do Informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Link do Anúncio	Texto			Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	44,00	56,00	12,00	48,09
Box no Banheiro	0,00	1,00	1,00	0,70
Forro de Gesso	0,00	1,00	1,00	0,15
Planejados	0,00	3,00	3,00	0,42
Valor unitário	1.607,14	3.000,00	1.392,86	2.317,47

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8661134 / 0,8587359
Coeficiente de determinação:	0,7501525
Fisher - Snedecor:	21,02
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	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	0,633	4	0,158	21,017
Não Explicada	0,211	28	0,008	
Total	0,843	32		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +9,239493075 - 0,03345736358 * \text{Area privativa} + 0,05363321791 * \text{Box no Banheiro} + 0,1779869854 * \text{Forro de Gesso} + 0,09627582534 * \text{Planejados}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +10218,6167 * e^{(-0,03345736358 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,05363321791 * \text{Box no Banheiro})} * e^{(+0,1779869854 * \text{Forro de Gesso})} * e^{(+0,09627582534 * \text{Planejados})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +10295,81803 * e^{(-0,03345736358 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,05363321791 * \text{Box no Banheiro})} * e^{(+0,1779869854 * \text{Forro de Gesso})} * e^{(+0,09627582534 * \text{Planejados})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +10334,63714 * e^{(-0,03345736358 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,05363321791 * \text{Box no Banheiro})} * e^{(+0,1779869854 * \text{Forro de Gesso})} * e^{(+0,09627582534 * \text{Planejados})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-5,40	0,00
Box no Banheiro	x	1,61	11,94

Forro de Gesso	x	4,11	0,03
Planejados	x	4,61	0,01
Valor unitário	ln(y)	30,49	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	-0,13	0,15	-0,17	-0,57
Box no Banheiro	x2	-0,13	0,00	0,09	0,02	0,27
Forro de Gesso	x3	0,15	0,09	0,00	0,10	0,38
Planejados	x4	-0,17	0,02	0,10	0,00	0,58
Valor unitário	y	-0,57	0,27	0,38	0,58	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,11	0,54	0,37	0,71
Box no Banheiro	x2	0,11	0,00	0,09	0,20	0,29
Forro de Gesso	x3	0,54	0,09	0,00	0,33	0,61
Planejados	x4	0,37	0,20	0,33	0,00	0,66
Valor unitário	y	0,71	0,29	0,61	0,66	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	7,68	7,62	0,06	0,7448%	0,659137	0,00842400
3	7,44	7,57	-0,13	-1,7240%	-1,478187	0,06685700
4	7,55	7,62	-0,07	-0,9358%	-0,814342	0,01285900
5	7,68	7,82	-0,14	-1,8699%	-1,654761	0,10132500
7	7,71	7,66	0,04	0,5430%	0,482346	0,03696700
8	7,76	7,72	0,04	0,4828%	0,431784	0,00271600

ALBREGARD

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

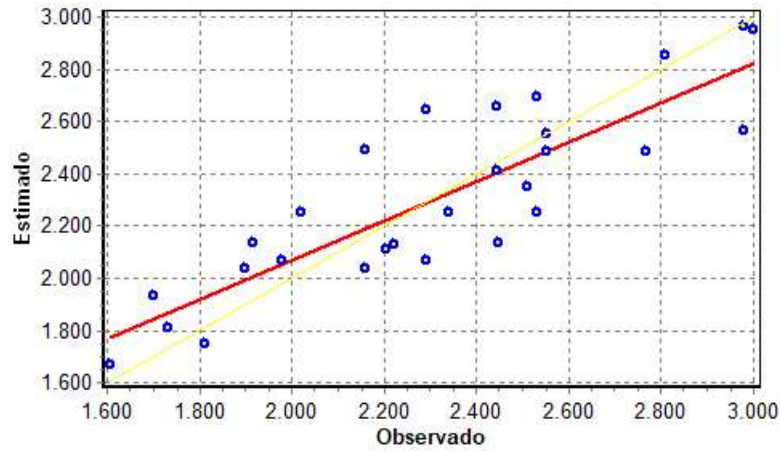
9	7,46	7,50	-0,04	-0,5819%	-0,500122	0,01186600
10	7,80	7,88	-0,08	-1,0543%	-0,948056	0,02155600
11	7,74	7,63	0,10	1,3377%	1,192963	0,04091100
12	7,76	7,72	0,04	0,4828%	0,431784	0,00271600
13	7,84	7,90	-0,06	-0,7897%	-0,713358	0,04556900
15	8,00	7,99	0,00	0,0545%	0,050209	0,00019200
16	7,85	7,84	0,00	0,0015%	0,001324	0,00000000
17	7,76	7,72	0,04	0,4828%	0,431784	0,00271600
18	7,76	7,72	0,04	0,4828%	0,431784	0,00271600
19	7,50	7,47	0,04	0,4740%	0,409867	0,01080000
20	7,93	7,82	0,11	1,3657%	1,247605	0,02573600
21	7,85	7,82	0,03	0,3594%	0,324967	0,00174600
24	7,74	7,88	-0,14	-1,8442%	-1,644713	0,17291900
25	7,70	7,65	0,04	0,5761%	0,511205	0,00392700
26	7,61	7,72	-0,11	-1,4339%	-1,258059	0,02305800
28	7,38	7,42	-0,04	-0,5053%	-0,429971	0,03934300
29	7,80	7,67	0,14	1,7372%	1,562355	0,08009800
30	7,84	7,72	0,12	1,4815%	1,338228	0,02609000
32	7,83	7,76	0,07	0,8306%	0,749462	0,01930400
34	8,01	7,99	0,02	0,1945%	0,179479	0,00490400
35	7,94	7,96	-0,02	-0,1941%	-0,177684	0,01165900
36	7,80	7,79	0,01	0,1798%	0,161677	0,00066800
38	7,56	7,67	-0,11	-1,4500%	-1,263103	0,05235300
39	7,61	7,72	-0,11	-1,4339%	-1,258059	0,02305800
40	7,85	7,82	0,03	0,3594%	0,324967	0,00174600
41	7,59	7,63	-0,04	-0,5679%	-0,496875	0,00709700
42	8,00	7,85	0,15	1,8593%	1,714365	0,05505200

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

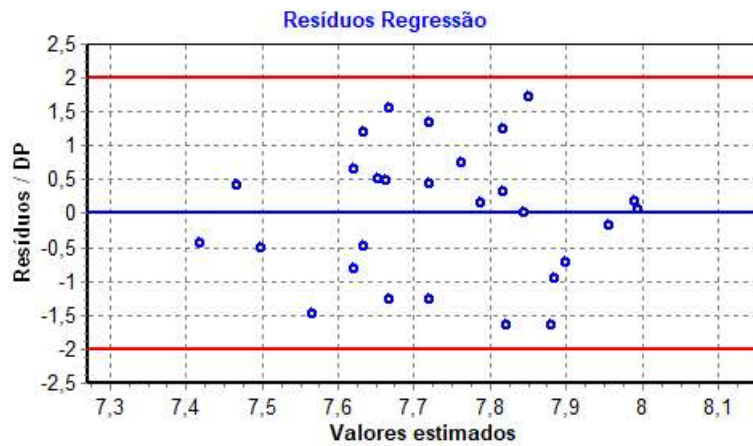
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	3
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 duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
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:

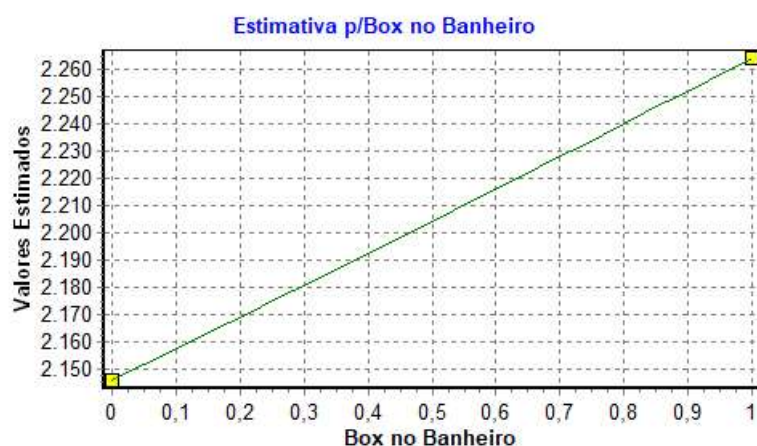
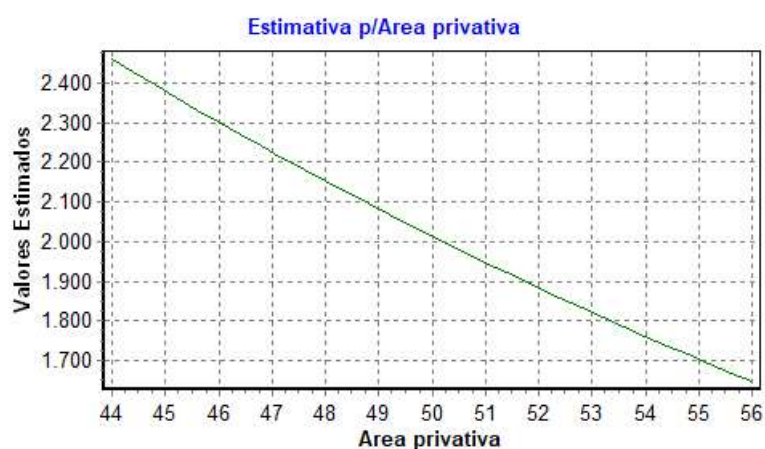
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

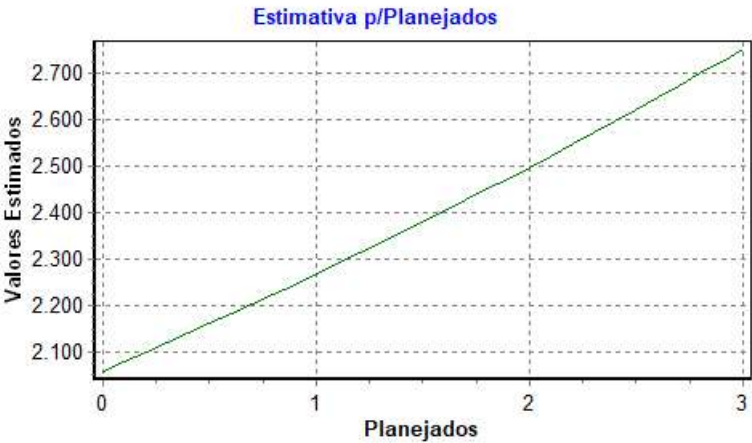


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do Informante	Link do Anúncio
1	*	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000	https://www.imobiliariacentral.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-47-m/AP2578-CEPB?from=sale
2		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000	https://www.imobiliariacentral.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-50-m/AP2373-CEPB?from=sale
3		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000	https://www.imobiliariacentral.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-50-m/AP2057-CEPB?from=sale
4		Rua Iolanda dos Reis, 490, Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000	https://www.imobiliariacentral.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-50-m/AP2097-CEPB?from=sale
5		Rua José Jesus Infanti, 240 - Condomínio Jerivás - Carandá - SP	Theóphilo Imóveis	(15) 98149-4609	https://theophiloimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-jardim-caranda-em-sorocaba-sp/440
6	*	Rua José Lima Duarte, 43 - Jd. Caranda, Sorocaba - SP	Éden Imóveis	(15) 3225-2244	https://www.edenimoveis.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-47-m/AP0298-TFX5?from=sale
7		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Reis Imóveis	(15) 3332-9300	https://www.reisimoveis.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-54-m/AP2195-REJ3
8		Rua Iolanda dos Reis, 185, Jardim Carandá - Sorocaba - SP	AE Patromônio	(15) 3233 - 1700	https://aepatrimonio.com.br/imovel/93429/apartamento-2-quartos-jacaranda-paulista-caranda-sorocaba/
9		Rua Iolanda dos Reis, 230 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Paula Santos	(15) 3141-0441	https://www.paulasantos.com.br/imovel/apartamento/venda/sorocaba/sp/jardim-caranda/AP3593_JAPS
10		Rua José Lima Duarte, 111, Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Baptista Corretor	(15) 99706-0549	https://www.baptistacorretordeimoveis.com.br/imovel/3388699/apartamento-venda-sorocaba-sp-jardim-caranda?
11		Rua Iolanda dos Reis, 490 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Baptista Corretor	(15) 99706-0549	https://www.baptistacorretordeimoveis.com.br/imovel/3436002/apartamento-venda-sorocaba-sp-jardim-caranda-condominio-jatoba
12		Rua José Jesus Infanti, 106 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Baptista Corretor	(15) 99706-0549	https://www.baptistacorretordeimoveis.com.br/imovel/3518123/apartamento-venda-sorocaba-sp-jardim-caranda-condominio-figueiras

13		Rua José Jesus Infanti, 106 - Jardim Carandá - Sorocaba - SP	Baptista Corretor	(15) 99706-0549	https://www.baptistacorretoresimoveis.com.br/imovel/3362667/apartamento-venda-sorocaba-sp-jardim-caranda-condominio-figueiras
14	*	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Bonevecchi Imóveis	(15) 3223-4273	https://www.bonevecchiimoveis.com.br/comprar/sp/sorocaba/jardim-caranda/apartamento/76779060
15		Rua José Jesus Infanti, 130 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP	Nascfer Imobiliária	(15) 3327-5975	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-RS140000-id-2755285799/?source=ranking%2Crp
16		Rua Iolanda dos Reis, 180 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP	Emaximóvel	(15) 2101-0900	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2811583957/?source=ranking%2Crp
17		Rua Iolanda dos Reis, 91 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP	Ribera Imóveis	(15) 3232-1545	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-RS110000-id-2795765729/?source=ranking%2Crp
18		Jardim Caranda, Sorocaba - SP	Meu Lar	(15) 99798-5821	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-RS110000-id-2781028622/?source=ranking%2Crp
19		Rua Iolanda dos Reis, 490 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-53m2-venda-RS96000-id-2787369816/?source=ranking%2Crp
20		Rua Iolanda dos Reis, 230 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP	Mundo Houses	(15) 99806-8113	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-RS130000-id-2803999061/?source=ranking%2Crp
21		Rua José Lima Duarte, 43 - Jd. Caranda, Sorocaba - SP	Qualitá Imóveis	(15) 99755-5003	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2744190555/?source=ranking%2Crp
22	*	Rua Iolanda dos Reis, 10 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP	Captagora	Sem número	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-62m2-venda-RS120000-id-2810678827/?source=ranking%2Crp

ALBREGARD

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

23	*	Rua Iolanda dos Reis - Jardim Caranda, Sorocaba - SP	CDZ Imobiliária	(15) 3329-7823	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-48m2-venda-RS150000-id-2812691815/?source=ranking%2Crp
24		Rua José Jesus Infanti, 240 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP	Mundo Houses	(15) 99806-8113	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-48m2-venda-RS110000-id-2807870957/?source=ranking%2Crp
25		Jardim Caranda, Sorocaba - SP	AE Patromônio	(15) 3035-7400	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-49m2-venda-RS108000-id-2814002234/?source=ranking%2Crp
26		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Vanda Salles	(15) 98828-8840	https://vandasallesimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-jardim-caranda-em-sorocaba-sp/98
27	*	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Valdeci	(15) 99608-3507	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/imoveis/vende-ap-no-caranda-1397241156?
28		Rua Iolanda Reis - Jardim Carandá - SP	Dodô	Sem número	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/imoveis/apartamento-jd-caranda-90mil-2-andar-1409416540?lis=listing_1000
29		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Vanda Salles	(15) 98828-8840	https://vandasallesimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-jardim-caranda-em-sorocaba-sp/97
30		Rua Iolanda dos Reis, 230 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP	Emaximóvel	(15) 2101-0900	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-RS119000-id-2758269732/?source=ranking%2Crp
31	*	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	DHD Imóveis	(15) 99689-5694	https://www.dhdimoveis.com/3695/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-caranda-sorocaba-sp
32		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Edson Garcia	(15) 3223-4397	https://www.dreamcasa.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-sorocaba-venda-ap5095640
33	*	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Edson Garcia	(15) 3223-4397	https://www.dreamcasa.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-sorocaba-venda-ap5095641
34		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Ideal Imóveis	(15) 99180-1066	https://idealnegociosimobiliarios.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-jardim-caranda-sorocaba-sp-50m2-id-3166

35		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Sarao Imóveis	(15) 99121-6145	https://saraoimoveis.com.br/detalhes/imovel/apartamento/sorocaba/jardim-caranda/codigo/3597
36		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	João Roque	(15) 99787-9584	https://www.joaoroqueimoveis.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-jardim-caranda-2-quartos-1-garagem-venda-ref-799/
37	*	Jardim Carandá - Sorocaba/SP	João Roque	(15) 99787-9584	https://www.joaoroqueimoveis.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-jardim-caranda-2-quartos-1-garagem-venda-ref-246/
38		Rua Iolanda dos Reis, 180 - Jardim Carandá, Sorocaba / SP	Central Imóveis	(15) 99247-3000	https://www.imobiliariacentral.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-47-m/AP1629-CEPB?srsId=AfmBOoo7XZ1N7w5lurhGrIG3KoDzN6D1ibBGL76-XOG60LwGFHHod8ok
39		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Vanda Salles Imóveis	(15) 98828-8840	https://vandasallesimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-jardim-caranda-em-sorocaba-sp/98
40		Rua Iolanda dos Reis, 364 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP	Imob Alfa	(15) 99149-3262	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-caranda-sorocaba-sp-47m2-id-2762178352/
41		Rua José Jesus Infanti, 240, Jardim Carandá, Sorocaba	Nascfer Imobiliária	(15) 3327-5975	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-jardim-caranda-RS95000/id-22022976/
42		Jardim Carandá - Sorocaba/SP	Andrade Jr. e Santos	(15) 991113344	https://www.andradejr.com.br/2035/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-caranda-sorocaba-sp

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Area privativa	Dormitórios	Banheiros	Vagas de garagem	Box no Banheiro	Gabinete na Cozinha
1	*	85.000,00	50,00	2	1,00	1	1	1
2		107.000,00	50,00	2	1,00	1	1	0
3		85.000,00	50,00	2	1,00	1	0	0
4		95.000,00	50,00	2	1,00	1	1	1

ALBREGARD

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

5		95.000,00	44,00	2	1,00	1	1	0
6	*	160.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
7		120.000,00	54,00	2	1,00	1	1	1
8		110.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
9		90.000,00	52,00	2	1,00	1	0	0
10		110.000,00	45,00	2	1,00	1	1	1
11		110.000,00	48,00	2	1,00	1	0	1
12		110.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
13		119.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
14	*	160.000,00	45,00	2	1,00	1	1	1
15		140.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
16		120.000,00	47,00	2	1,00	1	0	1
17		110.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
18		110.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
19		96.000,00	53,00	2	1,00	1	0	0
20		130.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
21		120.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
22	*	120.000,00	62,00	2	1,00	1	0	0
23	*	150.000,00	48,00	2	1,00	1	0	1
24		110.000,00	48,00	2	1,00	1	1	1
25		108.000,00	49,00	2	1,00	1	1	0
26		95.000,00	47,00	2	1,00	1	1	0
27	*	130.000,00	54,00	2	1,00	1	1	1
28		90.000,00	56,00	2	1,00	1	1	1
29		115.000,00	47,00	2	1,00	1	0	0
30		119.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
31	*	118.000,00	50,00	2	1,00	1	1	1
32		118.000,00	47,00	2	1,00	1	0	1
33	*	118.000,00	47,00	2	1,00	1	0	0
34		150.000,00	50,00	2	1,00	1	1	1

35		132.000,00	47,00	2	1,00	1	0	1
36		110.000,00	45,00	2	1,00	1	1	1
37	*	139.900,00	45,00	2	1,00	1	0	1
38		90.000,00	47,00	2	1,00	1	0	0
39		95.000,00	47,00	2	1,00	1	1	0
40		120.000,00	47,00	2	1,00	1	1	1
41		95.000,00	48,00	2	1,00	1	0	1
42		137.000,00	46,00	2	1,00	1	1	1

ID	Desabi litado	Forro de Gesso	Planejados	Valor unitário
1	*	0	2,00	1.700,00
2		0	0,00	2.159,09
3		0	0,00	1.700,00
4		0	0,00	1.900,00
5		0	0,00	2.159,09
6	*	0	0,00	3.404,26
7		1	0,00	2.222,22
8		0	0,00	2.340,43
9		0	0,00	1.730,77
10		0	1,00	2.444,44
11		0	0,00	2.291,67
12		0	0,00	2.340,43
13		1	0,00	2.531,91
14	*	0	0,00	3.555,56
15		1	1,00	2.978,72
16		1	0,00	2.553,19
17		0	0,00	2.340,43
18		0	0,00	2.340,43

19		0	0,00	1.811,32
20		0	1,00	2.765,96
21		0	1,00	2.553,19
22	*	0	0,00	1.935,48
23	*	0	0,00	3.125,00
24		0	2,00	2.291,67
25		0	0,00	2.204,08
26		0	0,00	2.021,28
27	*	0	0,00	2.407,41
28		0	0,00	1.607,14
29		0	0,00	2.446,81
30		0	0,00	2.531,91
31	*	0	0,00	2.360,00
32		0	1,00	2.510,64
33	*	0	0,00	2.510,64
34		1	2,00	3.000,00
35		0	3,00	2.808,51
36		0	0,00	2.444,44
37	*	0	1,00	3.108,89
38		0	0,00	1.914,89
39		0	0,00	2.021,28
40		0	1,00	2.553,19
41		0	0,00	1.979,17
42		0	1,00	2.978,26

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.212,51	2.229,22	2.237,63	3,97%	
Valor Médio	2.303,91	2.321,32	2.330,07	-	III
Valor Máximo	2.399,09	2.417,22	2.426,33	4,13%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Area privativa	47,40	Não
Box no Banheiro	0,00	Não
Forro de Gesso	0,00	Não
Planejados	1,00	Não
Endereço		-
Informante		-
Telefone do Informante		-
Link do Anúncio		-

Anexo IV – Documentação do imóvel avaliando



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos André Ordonio Ribeiro
OFICIAL

fls. 38

MATRÍCULA
192.120

FICHA
1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP
CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Em 21 de março de 2017.

IMÓVEL: A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 204, localizada no 2º pavimento do Bloco 1B, integrante do condomínio residencial denominado "CONDOMÍNIO JEQUITIBÁ", tendo entrada pelo nº 473 da Rua 1, situada no loteamento denominado Jardim Carandá, Bairro Caguassú, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,39 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 52,79 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,005682 ou 0,5682% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

CADASTRO: 37.51.03.0001.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIO: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/n, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Corporate - MG, prefixo 3308-1, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4934-49, na qualidade de executor do Programa Nacional de Habitação Urbana e representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, nos termos da Lei nº 10.186, de 12/02/2001.

REGISTRO ANTERIOR: R.8/166.762, de 21/03/2017 - (Instituição e Especificação Condominial). (Protocolo nº 452.046 de 14/03/2017).

O Escrevente Autorizado, Adilson Fidencio, (Adilson Fidencio), JV

A Substituta do Oficial, Marina Zapella Peres Gomes, (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 1, em 21 de março de 2017.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.2 da matrícula nº 166.762 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 19/07/2013, o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade do BANCO DO BRASIL S/A, e não se comunicam com o patrimônio deste, compondo o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. Desta forma, tais bens e direitos sujeitam-se às seguintes restrições: I - não integram o ativo do BB; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do BB; III - não compõem a lista de bens e direitos do BB para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação do BB; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do BB, por mais privilegiados que possam ser; e VI - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre esses

(CONTINUA NO VERSO)

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Oficial de Registro de Imóveis Sorocaba

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2020 às 16:58, sob o número 1020544-34.2020.8.26.0602 e código KnHlg9Q0.

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS PARA FINS NOTARIAIS
WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

1146-8-24501-778806-070
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLYNE FERREIRA ALBREGARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2025 às 08:32, sob o número WSCB25702613520. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020544-34.2020.8.26.0602 e código D4Kt29J5.

Rua Osvaldo de Jesus, 45 - Jd. do Paço - Sorocaba/SP - CEP: 18087-083 - Fone/Fax: (15) 3331-7500
www.cartoriosorocaba.com.br

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

fls. 39

MATRÍCULA	FICHA
192.120	1
VERSO	

bens e direitos, bem como sobre os demais imóveis que compõem o patrimônio do FAR. Todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto do contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188/01, serão objeto de alienação à população com renda familiar mensal de até R\$1.600,00. (Protocolo nº 382.621 de 04/07/2013).

O Escrevente Autorizado, [Assinatura] (Adilson Fidencio), JV

A Substituta do Oficial, [Assinatura] (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 2, em 25 de julho de 2017.

Procede-se a esta averbação para constar que, na realidade, o proprietário na abertura desta matrícula e na averbação Av. 1, é o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pelo BANCO DO BRASIL S/A, como agente executor do PNHU, já qualificados. (Protocolo nº 458.387 de 13/07/2017).

O Escrevente Autorizado, [Assinatura] (Adilson Fidencio), JV

O Substituto do Oficial, [Assinatura] (Allton Martins Ricci).

Av. 3, em 25 de julho de 2017.

Pelo requerimento datado de 06 de julho de 2017, averba-se que, atualmente, o imóvel desta matrícula, será objeto de alienação a família com renda mensal de até R\$1.800,00, nos termos da Portaria nº 158, de 06/05/2016, do Ministério das Cidades. (Protocolo nº 458.387 de 13/07/2017).

O Escrevente Autorizado, [Assinatura] (Adilson Fidencio), JV

O Substituto do Oficial, [Assinatura] (Allton Martins Ricci).

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº 446.486, que o imóvel matriculado sob o nº 192120, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação/pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica do banco de dados atualizado até às 15h00 do dia 28/05/2020. O referido é verdade. Dou fé.

Certidão válida somente no original e sem rasuras. Confirme a autenticidade em www.cartoriosorocaba.com.br

Caso o imóvel se localize em Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo Oficial de RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

SOROCABA, 02/06/2020.

[Assinatura]
Escrevente Chefe

Of R\$32,97 - RC R\$1,74 - EST R\$9,37 - Sec Faz R\$6,41 - TJ R\$2,26 - MP R\$1,58 - ISS R\$0,66= TOT R\$54,99

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E
ANEXO DE SOROCABA
Katerin Kely Duarte
Escrevente Chefe Substituta



Para Consultar o Selo digital acesse: [http://selodigital.tjsp.jus.br/\[1114683C3WD000358554JM202\]](http://selodigital.tjsp.jus.br/[1114683C3WD000358554JM202])

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE SIQUEIRA DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2020 às 16:58, sob o número 10205443420208280602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020544-34.2020.8.26.0602 e código KntHlg900.

Anexo V – Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15238349

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: CAROLYNE FERREIRA ALBREGARD
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 379.XXX.XXX-44
Nº do Registro: 00A1104632

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15238349R01CT001
Data de Cadastro: 10/02/2025
Data de Registro: 10/02/2025

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: RETIFICADOR
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 51.XXX.XXX/0001-93
Data de Início: 10/02/2025
Data de Previsão de Término:

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: PRAÇA
Logradouro: DA SÉ - LADO ÍMPAR
Bairro: SÉ

CEP: 01001000
Nº: S/N
Complemento:
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 100,00
Unidade: unidade por hora

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Desempenho da função de perita por nomeação oficial pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
-----------	-------------	-------------------	------------------



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15238349

SI15238349R01CT001

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

RETIFICADOR

10/02/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista CAROLYNE FERREIRA ALBREGARD, registro CAU nº 00A1104632, na data e hora: 2025-02-10 16:07:00, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 10/02/2025 às 16:16:18 por: siccau, ip 10.244.11.29.



Anexo VI – Referências Bibliográficas

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR – 13.752 - Perícias de engenharia e construção civil, 1996.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais, 2005.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, 2011.

Cohen, J. (1988). Statistical Power Analysis for the Behavioral Sciences (2ª ed.). Routledge.

Dancey, C. P., & Reidy, J. (2017). Statistics Without Maths for Psychology (7ª ed.). Pearson.

Lei Federal nº 5.194, de 24/12/1966, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo e dá outras providências.

Lei Federal nº 5.869, de 11/01/1973 e suas atualizações (Código de Processo Civil): Arts. 138, 145 a 147, que dispõem sobre o perito e Arts. 20, 33, 421 a 424, 427 a 429 que dispõem sobre o assistente técnico e o perito.

Lei Federal nº 6.496, de 07/12/1977, que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e de agronomia e dá outras providências.

Decreto Federal nº 23.569, de 11/12/1933, artigos 28 a 37 e sua regulamentação, que fixam as atribuições das especializações profissionais do engenheiro, do arquiteto, do agrônomo, do geógrafo e do agrimensor.

Resolução nº 205, de 30/09/1971, do Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CONFEA, que adota o Código de Ética Profissional, do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo.

NBR 10538:1988 - Interpretação estatística de dados - Testes de normalidade - Procedimento.

NBR 11153:1990 - Interpretação estatística de resultados de ensaio - Estimção da média - Intervalo de confiança - Procedimento.