

AO EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO / SP

EXEQUENTE: SOPHIA DOS SANTOS DONGO

EXECUTADO: LEANDRO GUILHERME DONGO

ENDEREÇO: 0002185-70.2022.8.26.0606

CLASSE - ASSUNTO: DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

NICOLLAS CAMARGO, Engenheiro Civil, Perito Judicial, inscrito no CREA / SP sob o nº 5070683662, nomeado e compromissado nos autos da Ação de rito ordinário, em que, **Sophia dos Santos Dongo**, move **contra Leandro Guilherme Dongo**, na ação identificada em epígrafe, tendo procedido à todas as diligências, vem à V. Exª, **apresentar seu**

**LAUDO PERICIAL
AVALIAÇÃO DE TERRENO
(LPA – 004/25)**

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Exequente:

Nome: Sophia dos Santos Dongo (menor impúbere)
Representante: Tamara dos Santos Silva
CPF: 310.347.158-01
Endereço: Ambas residem na Rua Teruo Nishikawa - nº 503 – Bloco G – Apto 41 - Jd. Gardênia Azul
Município: Suzano-SP
CEP: 08.696-370

1.2) Executado:

Nome: Leandro Guilherme Dongo
CPF: 217.269.508-40
Endereço: Rua Dom Azevedo Coutinho – nº 519 – Apto 64 – Jardim Vila Formosa
Município: São Paulo -SP
CEP: 034700-30

1.3) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do terreno abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- Tipo: Terreno Urbano;
- Endereço: Rua Contarini – Lote 26ª – Quadra A
- Local: Vila Nova Trieste
- Município: Jarinu - SP
- Finalidade: apuração do valor de mercado para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- Vistoria: Efetuada no dia 07 de Setembro de 2025, às 10:24hrs, sem acompanhamento das partes (a parte do executado não houve resposta nas tentativas de comunicação para o agendamento da visita e a parte do exequente não pode comparecer na data agendada), vale ressaltar também que o terreno se encontra em difícil acesso devido à alta vegetação de mata nativa presente.
- Diagnóstico do mercado.
- Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

- Cálculo do valor do Lote.
- Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

1.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a seqüência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico

1.7) Diagnóstico de Mercado:

O bairro Vila Nova Trieste (conhecido localmente como Nova Trieste) é uma área residencial consolidada em Jarinu/SP com oferta significativa de casas e terrenos à venda, presença de infraestrutura básica e boa acessibilidade para o centro de Jarinu. A faixa de oferta aponta imóveis de padrão econômico a médio, com presença também de terrenos à venda que favorecem ocupação gradual e liquidez moderada. Desta forma se utilizou bairros circunvizinhos que apresentam as mesmas características como Maracanã, centro, Soares, Santo Inácio, Vila Primavera, entre outros.

Localização e equipamentos urbanos:

O bairro situa-se como um dos núcleos residenciais do município, próximo a outras localidades como Jardim Morada Alta e Sítios vizinhos, o que facilita integração com áreas já ocupadas e serviços municipais. No local do lote em avaliação se confirmam a identificação de água fornecida pela prefeitura, energia, a pavimentação é de terra batida, não existe guias e nem sargenta nas calçadas, possui entrega de correios.

Saúde e serviços públicos:

Existe atendimento de saúde municipal próximo ao bairro: a UBS Trieste (unidade básica de saúde) está localizada na região e funciona com horários ampliados, oferecendo atendimento primário à população local — fator positivo para moradores e para a atratividade do bairro.

Comércio e conveniências:

A oferta de comércio local (supermercados, padarias e serviços) atende a demandas básicas; o que indica presença de infraestrutura comercial suficiente para o dia a dia, embora consumidores possam deslocar-se ao centro de Jarinu para maior variedade.

Vias, mobilidade e infraestrutura:

As vias internas apresentam padrão típico de bairros de loteamento: acesso por ruas locais com ligação ao anel viário/avenidas de Jarinu. Em anúncios e mapas não há registro de grandes restrições de acesso, sugerindo circulação viária adequada para moradia e serviços. A prefeitura realiza ações e melhorias municipais periodicamente, o que dá previsibilidade à manutenção urbana.

Liquidez:

A liquidez é moderada — há transações e anúncios frequentes, mas o tempo de venda varia por faixa de preço, tamanho e localização dos lotes. Terrenos bem posicionados tendem a vender mais rápido;

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

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 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"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 é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) 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, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos 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-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: 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.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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 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	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

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 prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

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

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

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

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6
<i>Itens obrigatórios</i>	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

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	≤30%	≤40%	≤50%
<i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i>			

2.3) 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".

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Lote Urbano 26A

3.1.1) Localização:

O posicionamento do lote no contexto urbano possui as seguintes características:

- Logradouro frontal: Rua Contarini - Lote 26A – Quadra A
- Bairro: Nova Trieste - Jarinu
- Referência principal: Rod. Edgard Máximo Zambotto

3.1.2) Acesso:

Tratando-se de um Lote situado em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- Rod. Edgard Máximo Zambotto
- Estrada Municipal Alberto Tófani
- Av. Ver. João Pedro Ferraz

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por Lotes com construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- Vocação dos Imóveis: Residencial;
- Padrão construtivo: Normal / Baixo.

3.1.4) Infraestrutura urbana:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação em estrada de terra, drenagem superficial, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

3.1.5) Características físicas:

Frente: 38m

Formato: Trapezoidal

Matrícula: 123.325 - Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia-SP

Posição: O lote ocupa o Lote 26A – Quadra A

Bairro: Vila Nova Trieste - Jarinu

Topografia: Acidentada

Solo superficial: Argiloso

Meio de Quadra

Área total do lote: 729,43m², com as seguintes confrontações:

- 38,00m de frente para a Rua Contarini;
- 26,00m de fundos com parte do lote 20A;
- 08,00m do lado direito com o córrego;
- 26,00m do lado esquerdo com o lote 25A.
- Cartório: 1º Ofício do Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia/SP – Matrícula 123.325

Proprietários:

- Rosana Goretti da Cruz Monte Dongo
- Vanessa Marcelle Dongo
- Leandro Guilherme Dongo

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do Lote (ANEXO Nº 1) e fotos aéreas da região.



Fonte: Google Earth, acesso em 15/09/2024 às 17:01 hs.



Fonte: Google Earth, acesso em 15/09/2025 às 17:04 hs.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam 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.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os lotes semelhantes ao avaliando são terrenos de características urbanas, entre 01 e 10 anos de idade aparente, localizados em diversos bairros circunvizinhos ao avaliando em Jarinu/SP, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para venda ou a título de valor de mercado, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, 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:

- **V/M²:** variável dependente, 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\$ 86,38/m² a R\$ 1.533,33/m²

- **ÁREA TOTAL:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área privativa dos lotes pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

De 250,00m² a 2200,00m²

- **SETOR URBANO: (1-3)** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza a atratividade de cada elemento da amostra com relação à sua localização:

1 = Ruim

2 = Regular

3 = Ótimo

- **TOPOGRAFIA: (1-3)** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o perfil do terreno, convencionando-se:

1 = Acidentada – terreno com perfil de altos desníveis, seja auge ou declive

2 = Mediano – terreno com perfil mediano de desníveis, seja auge ou declive

3 = Plano – Terreno com perfil plano ou com leves auge ou declives

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 32 dados da pesquisa, 30 dados foram efetivamente aproveitados na inferência.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa **INFER-32**, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguintes formas:

LOTE 26A – RUA CONTARINI - NOVA TRIESTE - JARINU

$$[Valor R\$/m^2] = 1/(2,0727 \times 10^{-3} + 3,9554 \times 10^{-6} \times [Área] - 7,1811 \times 10^{-4} \times [Topografia])$$

4.5) 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 os cálculos realizados e os resultados obtidos.

Coefficiente 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, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,8035 \text{ ou } 80,35\%$$

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 0,83, então o coeficiente de determinação será igual a 0,70.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 70% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 30% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 \text{ ajustado} = 0,6456 \text{ ou } 64,56\%$$

Análise de variância:

A análise de variância, que se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 2%, ou 5%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$8,8060 \times 10^{-5}$	2	$4,4030 \times 10^{-5}$	24,60
Residual	$4,8334 \times 10^{-5}$	27	$1,7901 \times 10^{-6}$	
Total	$1,3639 \times 10^{-4}$	29	$4,7032 \times 10^{-6}$	

F Calculado : 24,60

F Tabelado : 3,354 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $8,3 \times 10^{-5}\%$

Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0567$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	6,279	$1,0 \times 10^{-4}\%$	Sim
Topografia	b2	-2,458	2,1%	Sim

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

Verificação de auto-regressão:

Teste realizado através da denominada Estatística de Durbin-Watson (DW), onde calcula-se os índices a serem analisados bem como aqueles tabelados, como segue:

Como o DU, tabelado, é inferior aos índices calculados, concluímos que não há auto-regressão.

Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico e que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada.

Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

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 na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- a) *ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central*
- b) *ao campo de arbítrio.”*

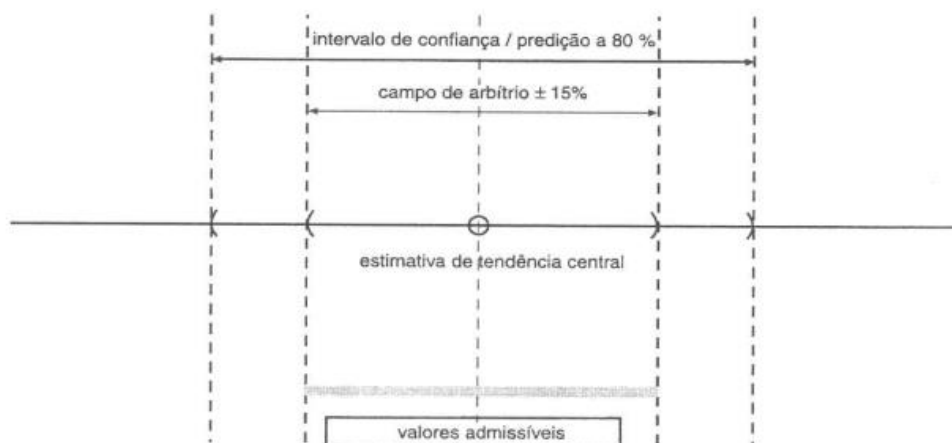


Figura A.1

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um 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 MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 259,84 /m ²	R\$ 313,01 /m ²
VALOR UNITÁRIO OBTIDO	
R\$ 283,96 /m ²	

4.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitramos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

LOTE 26A – RUA CONTARINI - NOVA TRIESTE - JARINU

Área Privada do Lote = 729,43 m²

Topografia = 2

VALOR DE MERCADO DO LOTE	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 189.537,05	R\$ 228.316,55
VALOR OBTIDO	
R\$ 207.127,31	

4.7) Classificação da avaliação:

Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III	3
Pontuação atingida			17

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
Pontuação	16	16	-
Requisitos	Sim	-	-

Classificação quanto à fundamentação: Grau III

Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{228.316,55 - 189.537,05}{207.127,31} = \mathbf{18,72\%}$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

5) CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar em estado linear devido a tipologia do padrão do lote, com um volume mediano de negócios e transações, levando em conta o momento de volatilidade política no país, com retração da economia, o resultado da avaliação ficou entre do Limite Superior do Intervalo calculado e a Estimativa de Tendência Central.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

Lote 26A – Quadra A – Rua Contarini - Bairro: Nova Trieste - Jarinu

R\$ 210.000,00
(Duzentos e dez mil reais)

6) ENCERRAMENTO

6.1) Anexos:

- 1 - Fotografias (numeradas de 1 a 5);
- 2 - Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 - Relatório Estatístico – programa INFER-32;
- 4 - Documentos;
- 5 - Registro de Responsabilidade Técnica no CREA.

6.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

- O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA - e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

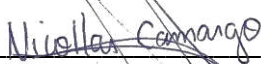
6.3) Termo de encerramento:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 18 (dezoito) páginas digitadas e rubricadas, sendo a última assinada, e 05 (cinco) anexos.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Atibaia-SP, 25 de Setembro de 2025.



Nicollas Camargo
Engenheiro Civil – CREA-SP n.º 5070683662

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 - Vista do Centro do Terreno



Figura 2 - Vista do Fundo Terreno



Figura 3 - Vista Lateral do Terreno



Figura 4 - Vista Frontal do Terreno

ANEXO 2 – LISTAGEM DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Amostra

Nº Am.	Área	«Valor»	Valor R\$/m²		«Setor Urbano»	Topografia
1	600,00	106.000,00	176,67		Regular	Mediana
2	500,00	200.000,00	400,00		Regular	Plana
3	450,00	350.000,00	777,78		Regular	Mediana
4	885,32	300.000,00	338,86		Ótimo	Acidentada
5	752,00	290.000,00	385,64		Regular	Plana
6	700,00	270.000,00	385,71		Ótimo	Mediana
7	957,00	260.000,00	271,68		Regular	Plana
8	627,00	230.000,00	366,83		Regular	Acidentada
9	541,00	198.000,00	365,99		Ótimo	Mediana
10	997,00	190.000,00	190,57		Ruim	Plana
11	500,00	185.000,00	370,00		Regular	Acidentada
12	510,00	180.000,00	352,94		Regular	Acidentada
13	500,00	184.670,00	369,34		Regular	Mediana
14	325,00	245.000,00	753,85		Regular	Plana
15	332,00	85.000,00	256,02		Ruim	Acidentada
16	250,00	70.000,00	280,00		Ruim	Acidentada
17	450,00	690.000,00	1.533,33		Ótimo	Mediana
18	540,00	120.000,00	222,22		Regular	Mediana
19	600,00	480.000,00	800,00		Regular	Plana
20	1.060,52	235.000,00	221,59		Ótimo	Acidentada
21	1.147,48	149.000,00	129,85		Ótimo	Acidentada
«22»	472,40	80.000,00	169,35		Ruim	Mediana
23	500,00	260.000,00	520,00		Regular	Plana
24	330,00	180.000,00	545,45		Regular	Plana
25	390,00	300.000,00	769,23		Ótimo	Plana
26	270,00	140.000,00	518,52		Regular	Acidentada
27	1.000,00	450.000,00	450,00		Ótimo	Plana
28	1.120,00	400.000,00	357,14		Ótimo	Mediana
29	400,00	165.000,00	412,50		Regular	Acidentada
«30»	672,00	80.000,00	119,05		Ruim	Acidentada
31	2.200,00	190.000,00	86,36		Ótimo	Acidentada
32	324,00	75.000,00	231,48		Regular	Mediana

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

ANEXO 3 – Relatório Estatístico – programa INFER-32

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- **Valor R\$/m²**: Variável que representa o valor por m² do terreno. *Equação:*
 $[Valor] \div [Área]$

Variáveis Independentes:

- **Área**: Variável Numérica do tamanho de cada Lote.
- **Valor**: Variável Numérica que determina o valor de cada lote. *(variável não utilizada no modelo)*
- **Setor Urbano**: Classificação do Terreno em relação a sua Localização. *(variável não utilizada no modelo)*
Classificação:
Ruim = 1; Regular = 2; Ótimo = 3;
- **Topografia**: Relação entre terreno mais plano e mais acidentado.
Classificação:
Acidentada = 1; Mediana = 2; Plana = 3;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 30
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 27
Desvio padrão da regressão : $1,3379 \times 10^{-3}$

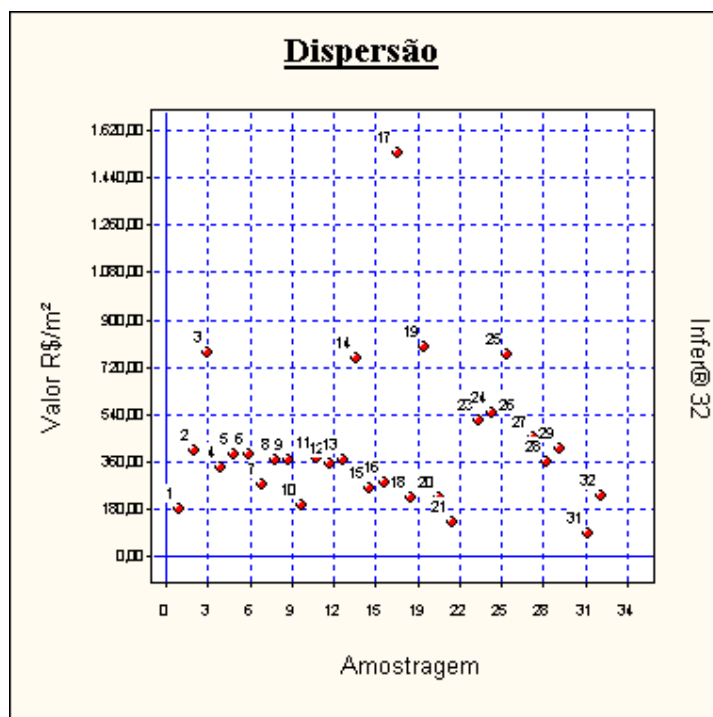
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor R\$/m²	$3,2654 \times 10^{-3}$	$2,1687 \times 10^{-3}$	66,41%
Área	658,61	394,4293	59,89%
Topografia	1,97	0,8502	43,23%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor R\$/m²	427,99	281,5153	86,36	1533,33	1446,97	65,7769
Área	658,61	394,4293	250,00	2200,00	1950,00	59,8880
Topografia	1,9666	0,8502	1,0000	3,0000	2,0000	43,2349

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

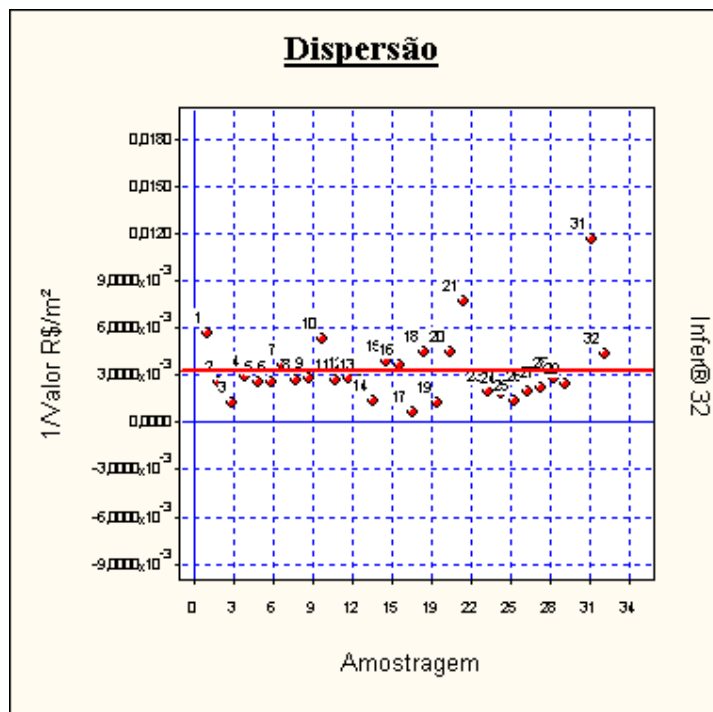


Tabela de valores estimados e observados

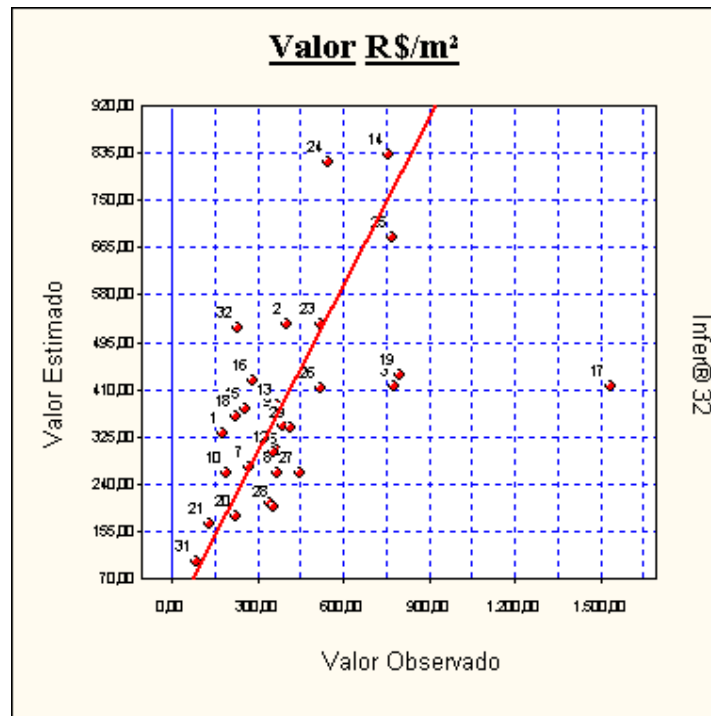
Valores para a variável Valor R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	176,67	332,26	155,59	88,0675 %
2	400,00	527,41	127,41	31,8529 %
3	777,78	413,84	-363,94	-46,7921 %
4	338,86	205,92	-132,94	-39,2330 %
5	385,64	345,68	-39,96	-10,3610 %
6	385,71	293,66	-92,05	-23,8638 %
7	271,68	270,00	-1,68	-0,6177 %
8	366,83	260,78	-106,05	-28,9090 %
9	365,99	360,19	-5,80	-1,5854 %
10	190,57	258,94	68,37	35,8768 %
11	370,00	300,10	-69,90	-18,8930 %
12	352,94	296,58	-56,36	-15,9700 %
13	369,34	382,53	13,19	3,5718 %
14	753,85	830,67	76,82	10,1898 %
15	256,02	374,85	118,83	46,4131 %
16	280,00	426,73	146,73	52,4029 %
17	1.533,33	413,84	-1.119,49	-73,0103 %
18	222,22	360,70	138,48	62,3173 %
19	800,00	436,38	-363,62	-45,4528 %
20	221,59	180,20	-41,39	-18,6782 %
21	129,85	169,68	39,83	30,6767 %
23	520,00	527,41	7,41	1,4253 %
24	545,45	817,24	271,79	49,8285 %
25	769,23	684,48	-84,75	-11,0171 %
26	518,52	412,79	-105,73	-20,3901 %
27	450,00	258,15	-191,85	-42,6340 %
28	357,14	197,37	-159,77	-44,7348 %
29	412,50	340,52	-71,98	-17,4508 %
31	86,36	99,44	13,08	15,1441 %
32	231,48	521,37	289,89	125,2353 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor R\$/m}^2] = 2,0727 \times 10^{-3} + 3,9554 \times 10^{-6} \times [\text{Área}] - 7,1811 \times 10^{-4} \times [\text{Topografia}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor R\$/m}^2] = 1 / (2,0727 \times 10^{-3} + 3,9554 \times 10^{-6} \times [\text{Área}] - 7,1811 \times 10^{-4} \times [\text{Topografia}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b_1 = 3,9554 \times 10^{-6}$	$6,3454 \times 10^{-7}$	$3,1218 \times 10^{-6}$	$4,7890 \times 10^{-6}$
Topografia	$b_2 = -7,1810 \times 10^{-4}$	$2,9435 \times 10^{-4}$	$-1,1047 \times 10^{-3}$	$-3,3141 \times 10^{-4}$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8035
Valor t calculado : 7,014

Valor t tabelado (t crítico) : 1,703 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,6456
Coeficiente r^2 ajustado : 0,6194

Classificação: Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	8,8060x10 ⁻⁵	2	4,4030x10 ⁻⁵	24,60
Residual	4,8334x10 ⁻⁵	27	1,7901x10 ⁻⁶	
Total	1,3639x10⁻⁴	29	4,7032x10⁻⁶	

F Calculado : 24,60
F Tabelado : 3,354 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 8,3x10⁻⁵%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

Correlações Parciais

	Valor R\$/m ²	Área	Topografia
Valor R\$/m²	1,0000	0,7533	-0,3683
Área	0,7533	1,0000	-0,1206
Topografia	-0,3683	-0,1206	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor R\$/m ²	Área	Topografia
Valor R\$/m²	¥	5,952	-2,058
Área	5,952	¥	-0,631
Topografia	-2,058	-0,631	¥

Valor t tabelado (t crítico): 1,703 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,0567

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	6,279	1,0x10 ⁻⁴ %	Sim
Topografia	b2	-2,458	2,1%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

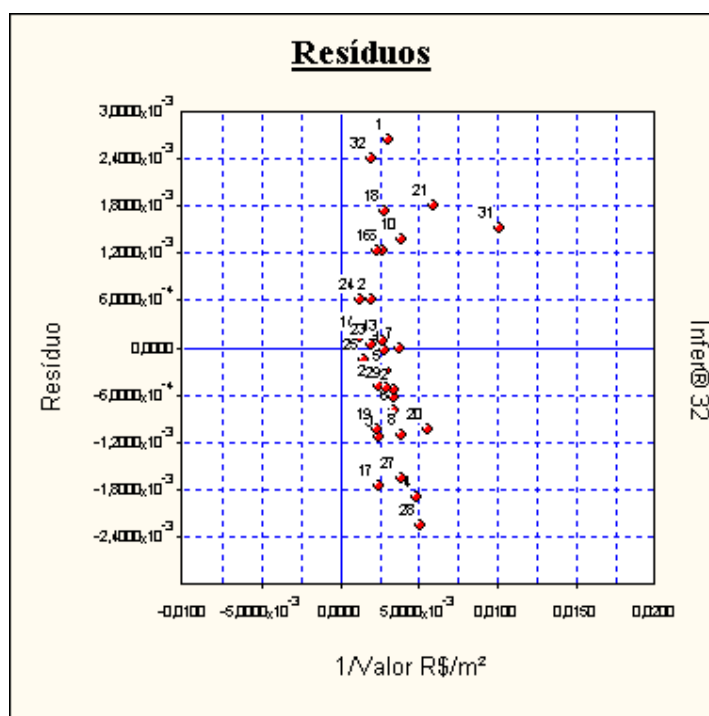
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5306$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	6,233	$5,7 \times 10^{-5}\%$
Topografia	b2	-2,440	1,1%

Resíduos x Valor Estimado



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

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor R\$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
22	169,3500	$1,2656 \times 10^5$
30	119,0500	88974,5819

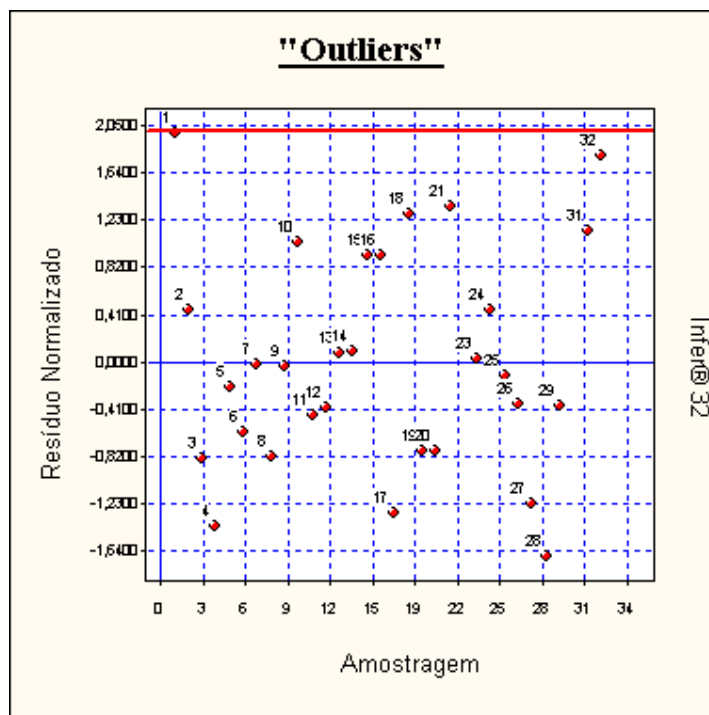
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 7,272 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0478	0,0341	Sim
2	$7,0446 \times 10^{-3}$	0,0865	Sim
3	0,0111	0,0430	Sim
4	0,0682	0,0846	Sim
5	$1,8035 \times 10^{-3}$	0,0894	Sim
6	$4,4528 \times 10^{-3}$	0,0338	Sim
7	$1,3963 \times 10^{-5}$	0,1127	Sim
8	0,0214	0,0795	Sim
9	$1,4142 \times 10^{-5}$	0,0363	Sim
10	0,0551	0,1195	Sim
11	$7,8161 \times 10^{-3}$	0,0880	Sim
12	$5,6458 \times 10^{-3}$	0,0871	Sim
13	$6,8388 \times 10^{-5}$	0,0389	Sim

14	3,5172x10 ⁻⁴	0,1013	Sim
15	0,0398	0,1104	Sim
16	0,0463	0,1260	Sim
17	0,0272	0,0430	Sim
18	0,0218	0,0364	Sim
19	0,0202	0,0842	Sim
20	0,0262	0,1051	Sim
21	0,0947	0,1204	Sim
23	1,4105x10 ⁻⁵	0,0865	Sim
24	8,6249x10 ⁻³	0,1007	Sim
25	5,5423x10 ⁻⁴	0,0942	Sim
26	7,1882x10 ⁻³	0,1219	Sim
27	0,0787	0,1201	Sim
28	0,0926	0,0816	Sim
29	6,0294x10 ⁻³	0,0998	Sim
31	1,3788	0,5754	Sim
32	0,0706	0,0582	Sim

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

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	96,67 %

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,4930
(nível de significância de 5,0%)

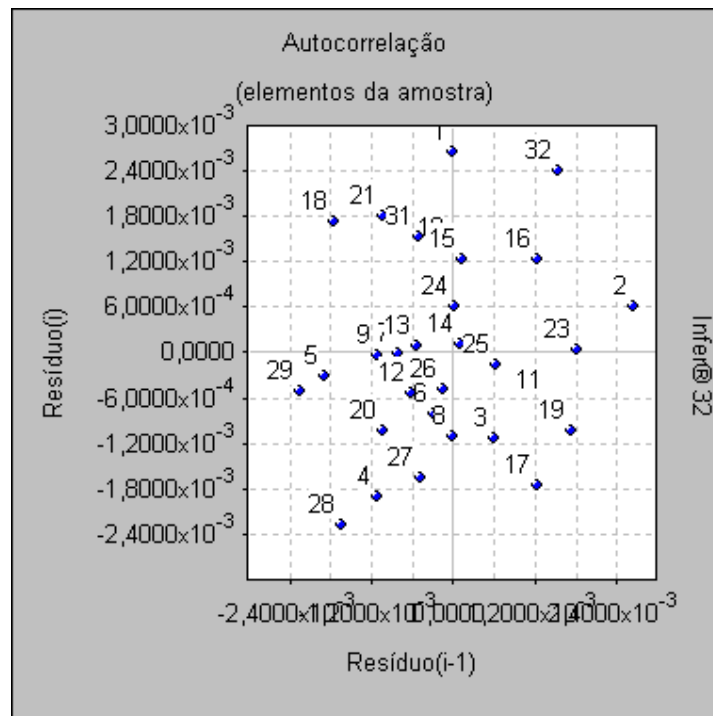
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,28
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,72

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,57 4-DU = 2,43

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

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

Gráfico de Autocorrelação



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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 729,43
- Topografia = Mediana

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor = ???
- Setor Urbano = Regular

Estima-se Valor R\$/m² do Terreno = 283,96 m²

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor R\$/m}^2] = 1 / (2,0727 \times 10^{-3} + 3,9554 \times 10^{-6} \times [\text{Área}] - 7,1811 \times 10^{-4} \times [\text{Topografia}])$$

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

Mínimo: 259,84 m²

Máximo: 313,01 m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 729,4299 m², teremos:
Valor Final obtido = R\$ 207.127,31
Valor Final mínimo = R\$ 189.537,05
Valor Final máximo = R\$ 228.316,55

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área	250,00	2.200,00	729,43	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Topografia	Acidentada	Plana	Mediana	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 1.840,00
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 103,63

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
Valor R\$/m ²	86,36	1.533,33	283,96	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	279,28	288,80	9,52	3,35 %
Topografia	282,92	285,00	2,08	0,73 %
E(Valor R\$/m²)	188,34	576,76	388,42	101,53 %
Valor estimado	259,84	313,01	53,16	18,56 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

- E(Valor R\$/m²) possui uma precisão superior ao limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-0,3189	-0,8192%
Topografia	57,9024	0,4078%

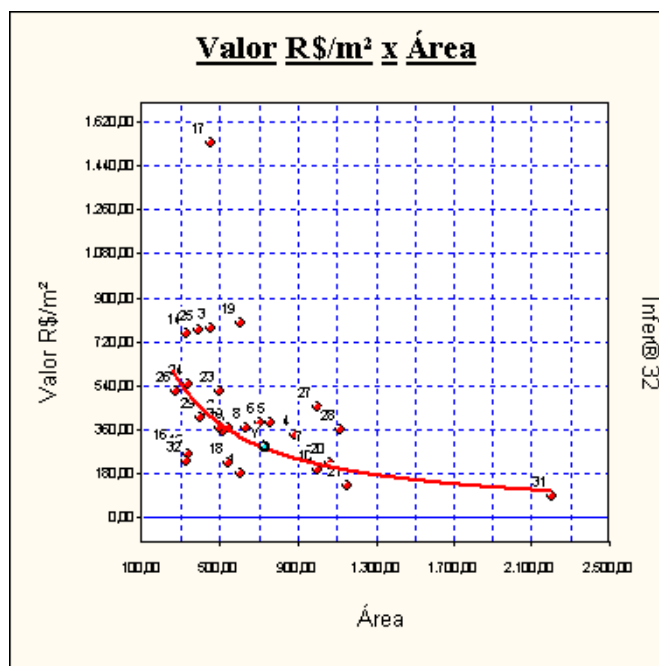
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 658,6106
- Topografia = 1,9666



ANEXO 4 – Documentos

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA**

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 357

Prot.: 408721 - Mat.: 123325 - Página 01 de 02.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

- MATRÍCULA -
123.325

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

IMÓVEL: LOTE 26A desdobrado dos lotes 18, 19, 20, 21, 22, 23,24, 25 e 26 da **QUADRA A** da **VILA NOVA TRIESTE**, zona urbana do município de Jarinu-SP, com a área de **729,43 m²**, medindo 38,00 metros de frente para a Rua Boccacini, 26,00 metros do lado esquerdo, de quem da rua, olha para o imóvel, confrontando com o lote 25A (mat. 123.324); 8,00 metros do lado direito, seguindo a mesma orientação confrontando com o córrego existente; e 26,00 metros nos fundos confrontando com parte de lote 20A (mat. 123.319).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 0592.001.0018.10-0.

PROPRIETÁRIOS: 1º) ROSANA GORETTI DA CRUZ MONTE DONGO, brasileira, do lar, RG: 19.646.193 SSP/SP, CPF: 221.098.188-32, viúva, **na proporção de 50%**, 2º) VANESSA MARCELLE DONGO, brasileira, pedagoga, RG: 27.316.624-4 SSP/SP, CPF: 302.656.668-30, solteira, maior, **na proporção de 25%**; e 3º) LEANDRO GUILHERME DONGO, brasileiro, vendedor, RG: 27.316.623-2 SSP/SP, CPF: 302.656.668-30, solteiro, maior, **na proporção de 25%**, residentes e domiciliados na Rua Ademar Martins de Freitas, nº 257, bloco 2, apartamento 62, bairro Jardim Santo Elias, Pirituba-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 de 25/10/2012; e Av.05 (desdobro) desta data, na matrícula 48.343, Livro 2 - Registro Geral. Atibaia, 14 de setembro de 2017.

O Escrevente.

(Protocolo nº. 312.432 de 22/08/2017, reap. em 06/09/2017)

Francisco José de Camargo Viana

Av.01/123.325 – Ex-Officio - RETIFICAÇÃO - Pelo Comprovante de Situação Cadastral, o proprietário LEANDRO GUILHERME DONGO é inscrito no CPF nº 217.269.508-40, e não como construtor. Atibaia, 14 de junho de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331YY000570001DF24Y.

Cláudio Bueno de Faria

Av.02/123.325 – Protocolo eletrônico n. 408.721 de 05/06/2024 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo 3º Ofício Cível de Suzano-SP, em 05/06/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **0002185-70.2022.8.26.0606**, protocolo PH000518143, que **SOPHIA DOS SANTOS DONGO**, CPF: 541.515.418-37, move em face de **LEANDRO GUILHERME DONGO**, já qualificado, foi determinada a **PENHORA** da **fração de 25%** do

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 063503c7-854c-4975-9ba9-8b2308a44dd7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYCKEL GARCIA KUBA, liberado por assinatura eletrônica em 09/06/2024 às 11:08 ass7.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tstj.jus.br/fasciador/arquivos/conferencia>, informe o processo 0002180-70/2023 e código 6VTFECAJd.

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

www.registratrab.br

onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NICOLLAS CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 15:14 , sob o número WSN25701128547 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002185-70.2022.8.26.0606 e código D5FmpP8L1.

Prot.: 408721 - Mat.: 123325 - Página 02 de 02.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 063503c7-854c-4975-9ba9-8b2308a44dd7

MATRÍCULA	FICHA
123.325	01

imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado LEANDRO GUILHERME DONGO. Valor da causa: R\$ 13.486,59. Ato isento de emolumentos em virtude da exequente ser beneficiária de assistência judiciária gratuita. Data da decisão: 21/07/2017. Folhas: 17 - autos principais. Atibaia, 14 de junho de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485321TQ000570002JQ24N.

Claudio
Cláudio Bueno de Faria

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **123325** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, Roberto Ryokei Garcia Kuba.

Atibaia-SP, 17 de junho de 2024.

Selo nº 1204853C3UF000570003HY24U
Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00	R\$: 0,00

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

★

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RYOKEI GARCIA KUBA, liberação por assinatura em 10/10/2024 às 14:02:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002185-70.2022.8.26.0606 e código 6VTFCAJd.

Certidão emitida pelo SREI

caec

Serviço de Atendimento

www.registro.tjsp.jus.br

ANEXO 5 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251765224

1. Responsável Técnico

NICOLLAS CAMARGO

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2619396662

Registro: 5070683662-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: 3º Ofício Cível da Comarca de Suzano

Endereço: Rua TRÊS PODERES

Complemento:

Cidade: Suzano

Contrato:

Valor: R\$ 1500,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 27/12/2024

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Nº: 0

Bairro: JARDIM PAULISTA

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CEP: 08675-225

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua CONTARINI

Complemento: Lote 26A - Quadra A

Cidade: Jarinu

Data de Início: 27/12/2024

Previsão de Término: 03/10/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Nº: 0

Bairro: VILA NOVA TRIESTE

UF: SP

CEP: 13242-022

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de imóveis

terreno, lote ou
gleba

Quantidade

Unidade

729,43000

metro quadrado

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

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação de um Terreno Urbano pelo MCDDM por inferência estatística, com finalidade de determinar o justo valor de mercado do lote especificado, conforme nomeação como perito jicial pelo 3º Ofício Cível da Comarca de Suzano

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.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

NICOLLAS CAMARGO - CPF: 462.575.768-14

3º Ofício Cível da Comarca de Suzano - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

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

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

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

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



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 03/10/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620251765224

Versão do sistema

Impresso em: 03/10/2025 14:58:13



Autenticação de ART
2620251765224