

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP.**

**PROCESSO DIGITAL Nº: 1005345-55.2018.8.26.0597**  
**CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**ASSUNTO: DESPESAS CONDOMINIAIS**  
**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**  
**EXECUTADO: DAIANE PEREIRA DOS SANTOS**

**REFERENTE: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**PTAM – JAF 166 \* 05/2024**

### **IMÓVEL AVALIANDO**

**“UM APARTAMENTO RESIDENCIAL”**, sob o nº. **32 (trinta e dois)**, localizado no 3º Andar ou 4º Pavimento do Bloco 53, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**, situado na Rua Guilherme Paschoal Zampronio, nº. 1.020, bairro Jardim Santa Rosa I, CEP 14.165-620, nesta cidade de Sertãozinho/SP.

Venho por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com base nas Resoluções e Atos Normativos do COFECI, bem como preceitos da ABNT – NBR 14.653 – Partes 1 e 2, apresentar à Vossa Excelência o resultado do trabalho realizado no imóvel acima referenciado, tendo como objetivo a apuração do seu valor de mercado para fins de comercialização imobiliária.

O presente parecer foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado de

tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado em que se encontra o imóvel e condicionante às tendências e flutuações do próprio mercado.

Outrossim, na medida em que finalizados os trabalhos, venho, mui respeitosamente perante Vossa Excelência, solicitar o levantamento dos honorários periciais relativo ao processo em epígrafe.

Atenciosamente.

Sertãozinho/SP, 24 de maio de 2.024.

**JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS**  
**Perito Judicial**  
**CNAI 10.672**

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**PTAM JAF 166 \* 05/2024**



### **01 SOLICITANTE**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP.**

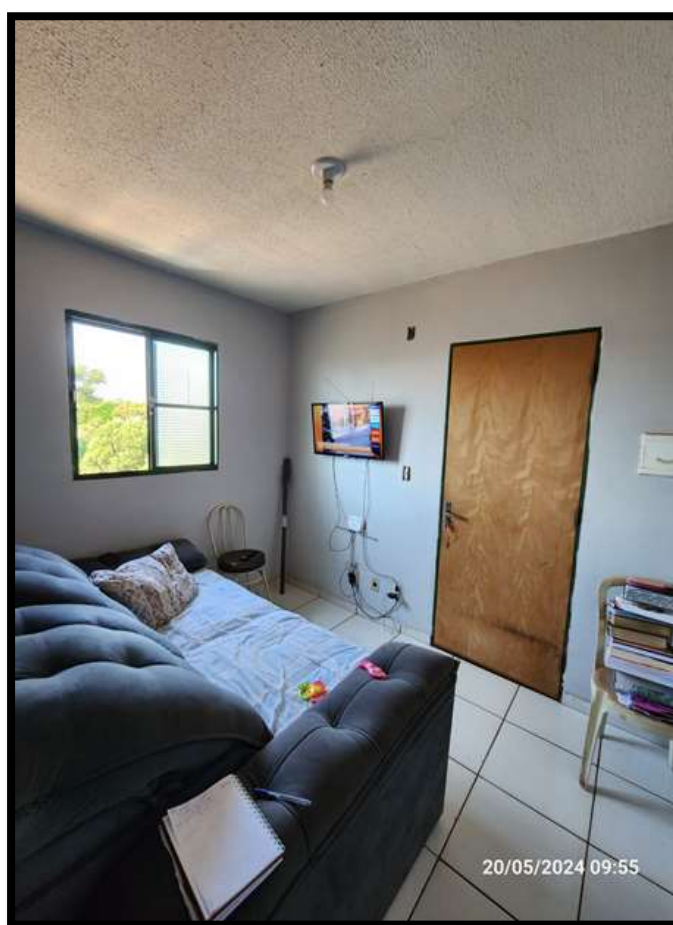
**PROCESSO DIGITAL Nº:            1005345-55.2018.8.26.0597**  
**CLASSE:                            EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**ASSUNTO:                         DESPESAS CONDOMINIAIS**  
**EXEQUENTE:                     CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**  
**EXECUTADO:                    DAIANE PEREIRA DOS SANTOS**

**02 ÍNDICE**

01	SOLICITANTE	Pág. 01
02	ÍNDICE	Pág. 02
03	NÚMERO DESTE PARECER "PTAM"	Pág. 03
04	OBJETIVO	Pág. 03
05	PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	Pág. 04
06	PARTES DA ABNT/NBR	Págs. 04/05
07	DA COMPETÊNCIA - LEI 6.530/78	Pág. 05
08	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	Págs. 06/07
09	VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO	Págs. 07 a 09
10	MELHORIAS PÚBLICAS	Pág. 09
11	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Pág. 10
12	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II	Pag. 10
13	VISTA AÉREA VIA SATÉLITE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II	Pág. 11
14	LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	Pág. 12
15	FOTOS E INFORMAÇÕES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II	Págs. 13 a 25
16	FOTOS E COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	Págs. 26 a 36
17	PESQUISAS DE MERCADO	Págs. 36/37
18	FOTOS E INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS REFERENCIAIS - AMOSTRAS	Págs. 37 a 48
19	METODOLOGIA APLICADA	Págs. 48 a 50
20	DESCRIÇÃO DOS FATORES UTILIZADOS PARA AS HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS	Pág. 50
21	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	Págs. 51/52
22	TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO - RELATÓRIO	Pág. 52
23	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	Págs. 53/54
24	DOCUMENTAÇÕES ANEXAS	Pág. 54
25	CONCLUSÃO	Pág. 54
26	TERMO DE ENCERRAMENTO	Págs. 54/55

**03** **NÚMERO DESTA PARECER – “PTAM”****“PTAM – JAF 166 \* 05/2024”****04** **OBJETIVO**

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo, a apuração e determinação do justo valor de mercado, para fins de **“COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA”**, de **“UM APARTAMENTO RESIDENCIAL”**, sob o nº. **32 (trinta e dois)**, localizado no 3 Andar ou 4º Pavimento do Bloco 53, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**, situado na Rua Guilherme Paschoal Zampronio, nº. 1.020, bairro Jardim Santa Rosa I, CEP 14.165-620, nesta cidade de Sertãozinho/SP, considerando nesta data o mercado imobiliário e as características físicas do imóvel.



**SALA DE VISITAS – APTO 32 – 3º ANDAR – BLOCO 53  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**

## **05 PRESSUPOSTOS E RESSALVAS**

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 finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer técnico em conexão com qualquer outro.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste parecer técnico.

Este subscritor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando.

## **06 PARTES DA ABNT/NBR**

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral **“Avaliações de Bens”**.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

## **07 DA COMPETÊNCIA – LEI 6.530/78**

Este subscritor é inscrito no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o nº. 105.645-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº. 10.672, sendo possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do QR Code emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Sendo assim, este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º. da Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978 (D.O.U. de 15/05/1.978), assim redigido:

Art. 1º. – O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei nº. 6.530/78.

Art. 3º. – Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs. 957, de 22 de maio de 2.006 (D.O.U. de 26/06/2.006) e 1.066, de 22 de novembro de 2.007 (D.O.U. de 29/11/2.007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## 08 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de **"UM APARTAMENTO RESIDENCIAL"**, sob o nº. **32 (trinta e dois)**, localizado no **3º Andar** ou **4º Pavimento** do **Bloco 53**, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**, localizado na Rua Guilherme Paschoal Zampronio, nº. 1.020, bairro Jardim Santa Rosa I, CEP 14.165-620, nesta cidade de Sertãozinho/SP.

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP sob o nº. **02-3251-1-0002-424 – Controle 50199876**, conforme Certidão de Valor Venal nº. 519265/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 24/05/2024, anexada neste parecer. (ANEXO II)

Está devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº. **65.155**, Livro nº. **02**, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, na seguinte forma:

**"IMÓVEL:** *Um apartamento residencial sob nº 32, localizado no 3º Andar ou 4º Pavimento, Bloco 53, do Condomínio RESIDENCIAL "ARAGÃO II", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a RUA DELFINO ELIOTÉRIO DE ALMEIDA Nº 1.020 (um mil e vinte), contendo sala, área de circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 42,2100 metros quadrados, área comum de 7,1527 metros quadrados, perfazendo uma área total de 49,3627 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00227273 no terreno e nas coisas comuns, confrontando: pela frente, com espaço aéreo da área comum do condomínio; pelo seu lado esquerdo com hall de acesso e escadarias; pelo seu lado direito com o apartamento nº 31 do bloco 54; e, pelos fundos com espaço aéreo da área comum do condomínio, cabendo a essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 24.925,13 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 58.487. Cadastrado na Prefeitura Municipal local em área maior sob nº 02.3251.1.0002.000, código nº 50194111."*

### NOTAS

A descrição exata e suas confrontações foram extraídas da matrícula do referido imóvel, sendo que demais informações estarão contidas nas averbações neste documento. (ANEXO V)

Consta na matrícula do referido imóvel que o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II está localizado na Rua Delfino Eliotério de Almeida, nº. 1.020, bairro Jardim Santa Rosa I, mas na realidade, seu endereço exato é Rua Guilherme Paschoal Zamprônio, nº. 1.020, bairro Jardim Santa Rosa I, CEP 14.165-620, nesta cidade de Sertãozinho/SP.

## 09 VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel foi visitado, vistoriado e fotografado por este subscritor no dia 20/05/2.024 (vinte de maio de dois mil e vinte e quatro), no período matutino, mais precisamente às 9:30 horas, em companhia dos senhores:

- Daiana Pereira dos Santos, portadora do R.G. nº. 45.654.241-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº. 337.869.118-27, que se identificou como sendo possuidora do imóvel;

- Paulo Pires Vilela Junior, Oficial de Justiça inscrito na matrícula nº. 17.484, encarregado em acompanhar este subscritor na vistoria do referido imóvel.

Após a apresentação do imóvel e em poder de todas as informações necessárias, iniciou-se o processo de avaliação, possibilitando assim, vistoriar a área útil privativa e a vaga de garagem do **APARTAMENTO** objeto desta avaliação bem como as áreas de uso comum do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**, analisando as benfeitorias, as avarias e demais observações de grande importância para a conclusão dos trabalhos.

A área total de **49,3627 m<sup>2</sup>**, sendo **área útil privativa coberta de 42,2100 m<sup>2</sup>** e **área de uso comum de 7,1527 m<sup>2</sup>**, a qual está averbada na matrícula do referido imóvel, condiz com a área informada na Certidão de Lançamento de IPTU nº. 519265/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 24/05/2.024, anexada neste parecer. (ANEXO III)

O Edifício, bem como todos os Apartamentos do condomínio estão classificados junto à Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP como: **"Padrão de Construção – Popular"**, onde suas características estão melhores descritas abaixo:

**O IMÓVEL AVALIANDO É CONSTITUÍDO DE:**

**(APARTAMENTO 32 – 3º ANDAR – 4º PAVIMENTO – BLOCO 53)**

Dormitório I
Dormitório II
01 Sala de Visitas
01 Cozinha/Lavanderia
01 Banheiro Social
01 Vaga de Garagem Descoberta

**INFORMAÇÕES IMPORTANTES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO  
(APARTAMENTO 32 – 3º ANDAR – 4º PAVIMENTO – BLOCO 53)**

Área Útil Privativa Coberta:	42,2100 m <sup>2</sup>
Área de Uso Comum:	7,1527 m <sup>2</sup>
Área Total:	49,3627 m <sup>2</sup>
Fração Ideal Correspondente:	0,00227273
Estado de Conservação:	Entre Bom e Regular
Padrão de Acabamento:	Popular
Número do Apto:	32
Andar:	3º Andar
Pavimento:	4º Pavimento
Bloco:	53
Idade Aparente:	15 Anos
Idade Real:	12 Anos
Vagas de Garagem:	01 Vaga

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO ONDE ESTÁ EDIFICADO O  
"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II"**

Situação	Edificado
Posição	Meio da Quadra
Formato	Irregular
Cota/Greide	No nível da rua
Passeio/Calçada	Sim
Consistência	Solo Firme e Seco
Topografia	Plano
Área do Lote	24.925,13 m <sup>2</sup> (conforme matrícula)

<b>INFORMAÇÕES IMPORTANTES SOBRE O "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II"</b>	
Uso	Estritamente Residencial
Piscina	Não
Playground	Não
Salão de Festas	Sim
Portaria	Sim
Quadra de Esportes	Sim
Entrada e Saída para Veículos	01 (uma)
Entrada/Saída Pedestres	01 (uma)
Vagas de Garagens	Piso Térreo (Algumas cobertas e algumas descobertas)
Horário da Portaria	Segunda à Sábado (das 07:00 horas às 19:00 horas) Domingo (das 07:00 às 12:00 horas)
Quantidade de Aptos	440 Apartamentos
Quantidade de Blocos	55 (Cinquenta e cinco)
Quantidade de Aptos por Bloco	08 Apartamentos
Quantidade de Aptos por Andar	02 Apartamentos
Quantidade de Andares	Piso Térreo (1º Pavimento) 1º Andar (2º Pavimento) 2º Andar (3º Pavimento) 3º Andar (4º Pavimento)

## **10 MELHORIAS PÚBLICAS**

Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, drenagem de águas pluviais, rede de telefonia, internet banda larga, coleta de lixo e linha de transporte coletivo urbano.

As escolas mais próximas ao IMÓVEL AVALIANDO são: "E.M.E.I. Professora Éden Ambrósio", " E.E. Professora Edith Silveira Dalmaso", "E.M.E.F. Waldomiro Gomes", "E.M.E.I. Mary Inês Furlanetto Zequim" e "E.M.E.I. Ana Maria Canesin Lovato".

## 11 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Condomínio Residencial Aragão II está localizado no bairro Jardim Santa Rosa I, nesta cidade de Sertãozinho/SP, com frente para a Rua Guilherme Paschoal Zampronio, sob o nº. 1.020, pelo lado direito de quem da Rua Guilherme Paschoal Zampronio olha para o condomínio com a Avenida Antonio Vanzella, pelo lado esquerdo de quem da Rua Guilherme Paschoal Zampronio olha para o condomínio com a Rua Mauro Georgetti e pelos fundos com a Rua José Corbo.

Trata-se de rua pavimentada, com mão única em direção aos bairros mais próximos, destacando: "Jardim Santa Bárbara", "Jardim Santa Clara", "Jardim Santa Lucia", "Jardim do Engenho", "Jardim Santa Rosa II", "Jardim Esmeralda", "Engenho", dentre outros.

## 12 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II

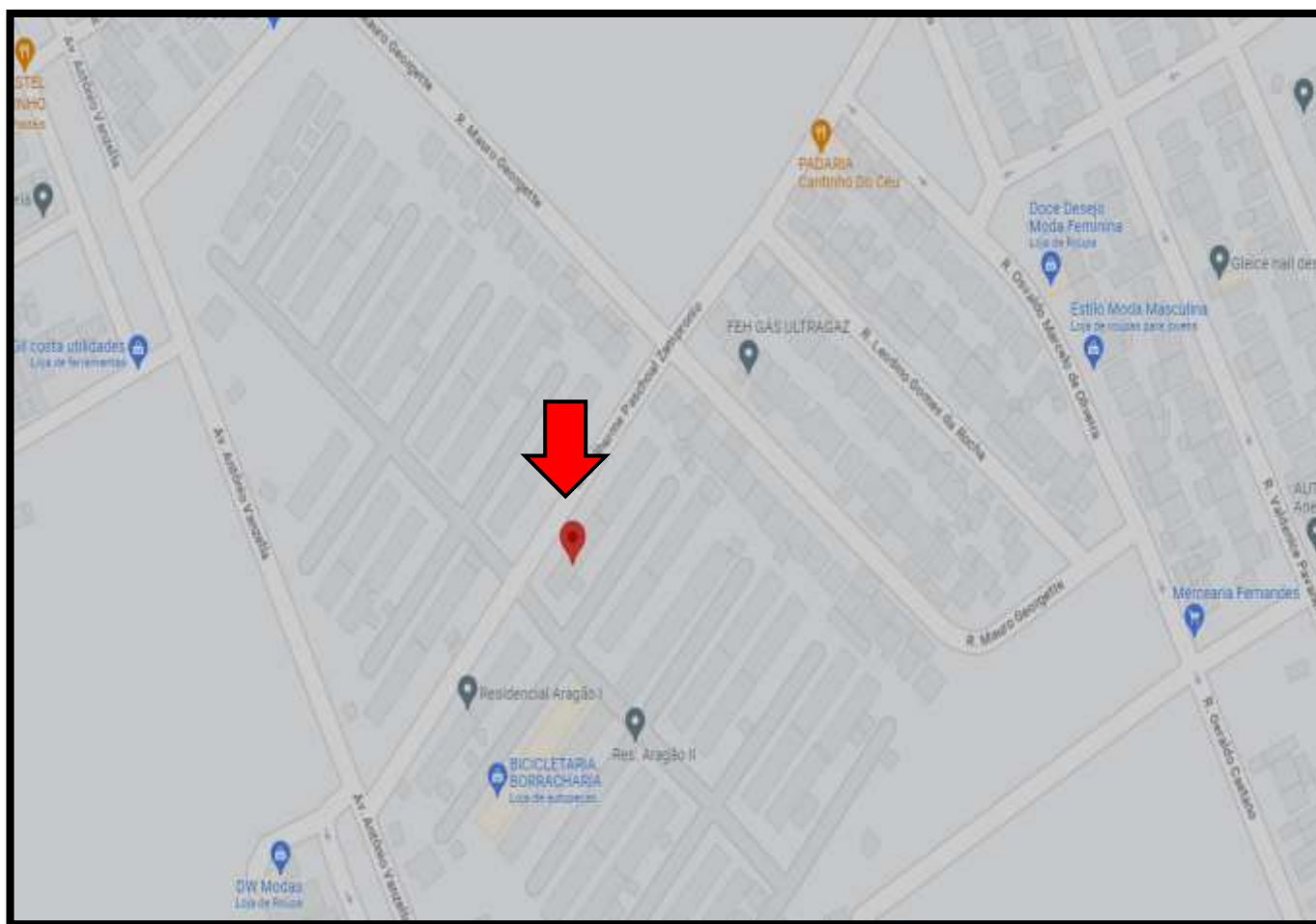
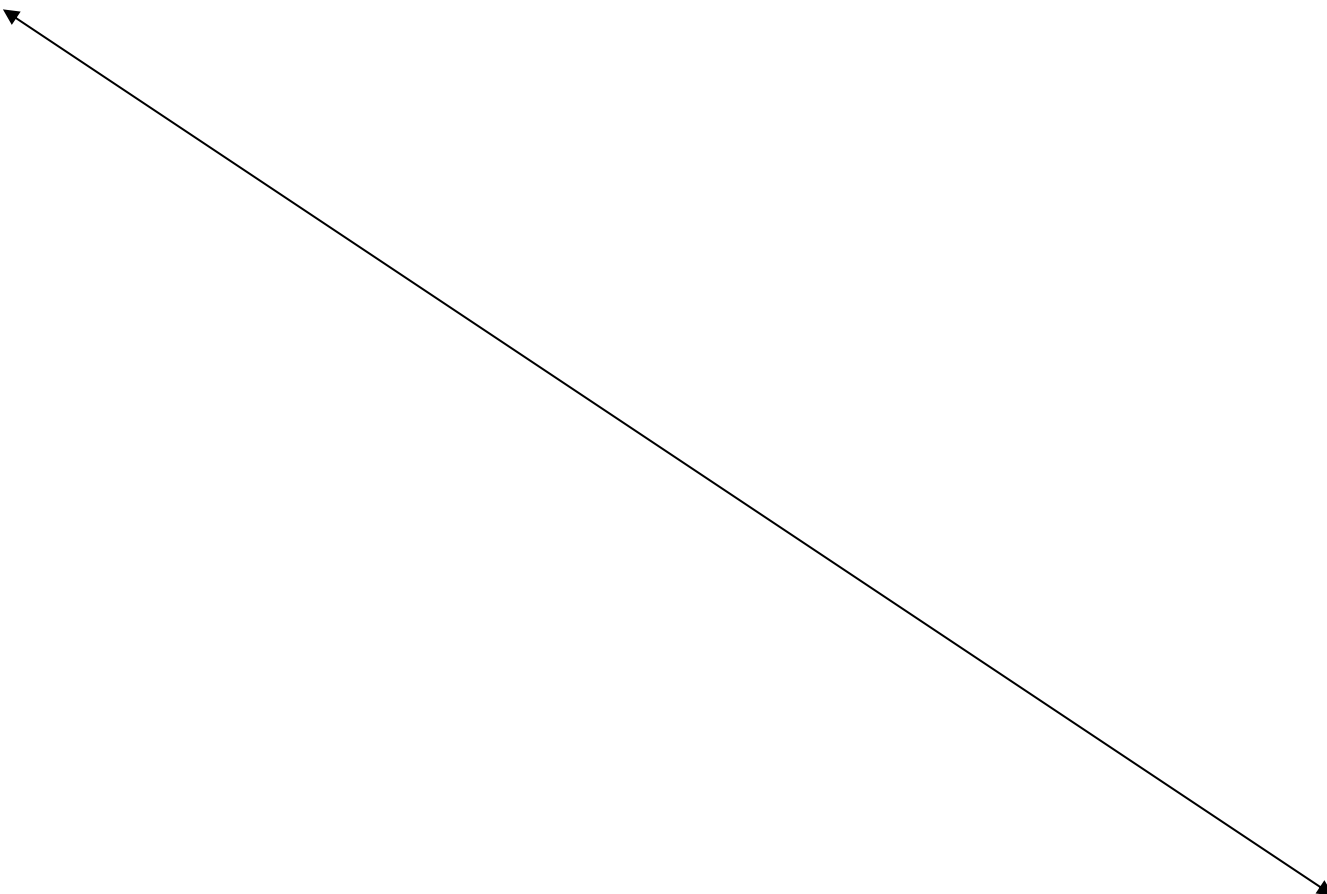


Imagem obtida no site: [www.googlemaps.com.br](http://www.googlemaps.com.br)

### 13 VISTA AÉREA VIA SATÉLITE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II



Imagem obtida no site: [www.googlemaps.com.br](http://www.googlemaps.com.br)



### 14 LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O IMÓVEL AVALIANDO possui uma característica de uso e ocupação de solo classificada pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP como:

#### **"ZEIS" – (ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL)**



**Dados obtidos:**

**Mapa de Zoneamento da Macrozona Urbana e da Macrozona de Expansão Urbana de Sertãozinho/SP – Janeiro/2.021**

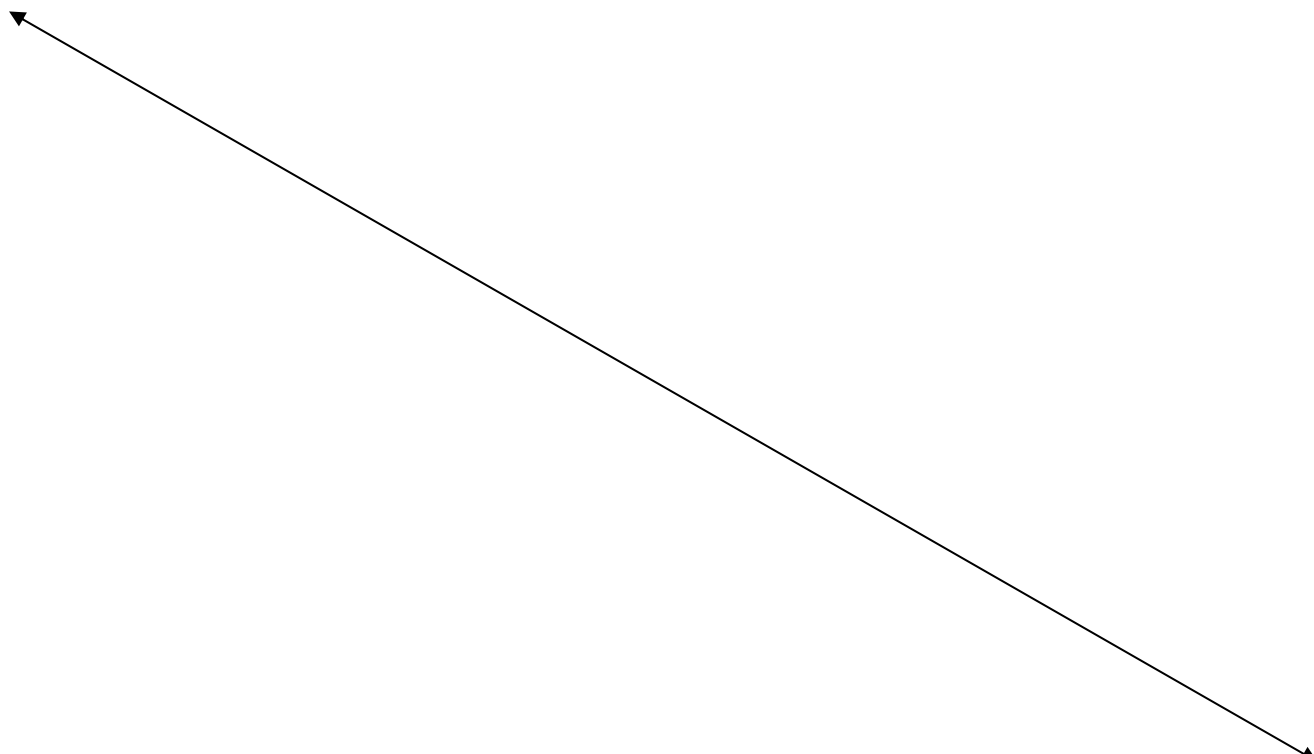


**15 FOTOS E INFORMAÇÕES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**



**VISTA AÉREA VIA SATÉLITE DO  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**

<https://www.google.com/maps/place/R.+Guilherme+Paschoal+Zampronio,+1020+-+Sert%C3%A3ozinho,+SP,+14165-440/@-21.1033957,-47.9874538,518m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94b99be40e52992f:0x8eaa1840e84e2535!8m2!3d-21.1036168!4d-47.986961!16s%2Fq%2F11s9svkz5!?entry=ttu>





**VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**



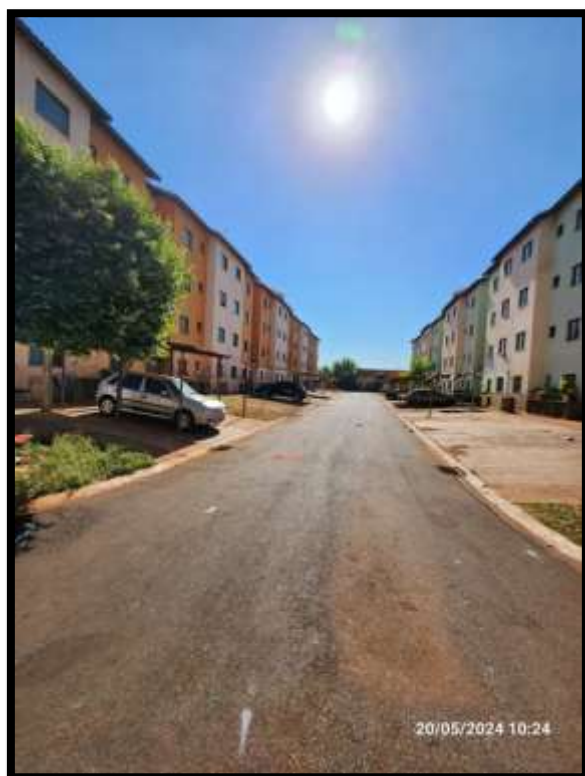
**PORTARIA  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**



**ENTRADA E SAÍDA DE PEDESTRES (MORADORES/VISITANTES)  
VISTA POR FORA**



**ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS (MORADORES)  
VISTA POR FORA**







**VISTAS DAS VAGAS DE GARAGENS E ÁREAS DESCOBERTAS DO  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II**



**ÁREA DE LAZER/CANINDÉ**





**ÁREA DE LAZER/CHURRASQUEIRAS**





**ÁREA DE LAZER/SALÃO DE FESTAS**



**ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO  
ENTRADA PARA O BLOCO 53 – APTO 32 – 3º ANDAR - 4º PAVIMENTO**



**HALL DE ENTRADA DO BLOCO 53 – PISO TÉRREO**



**ENTRADA SOCIAL – APTO 32 – BLOCO 53 – 3º ANDAR – 4º PAVIMENTO**

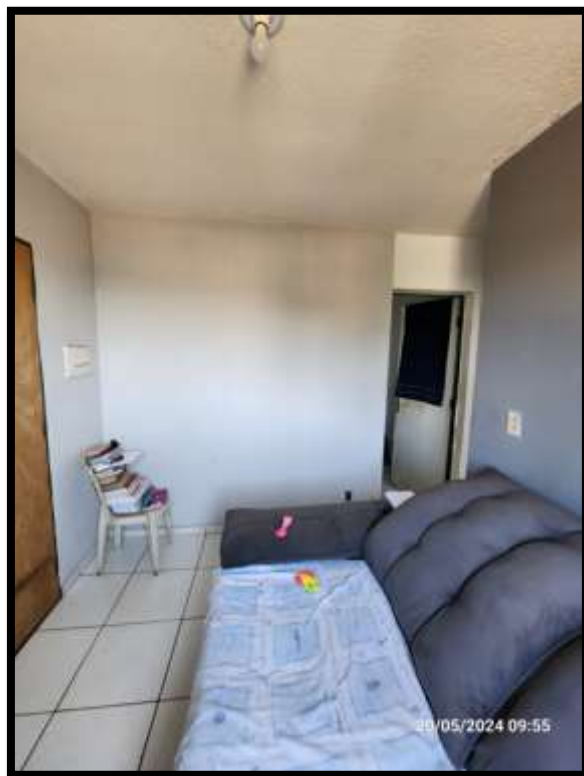
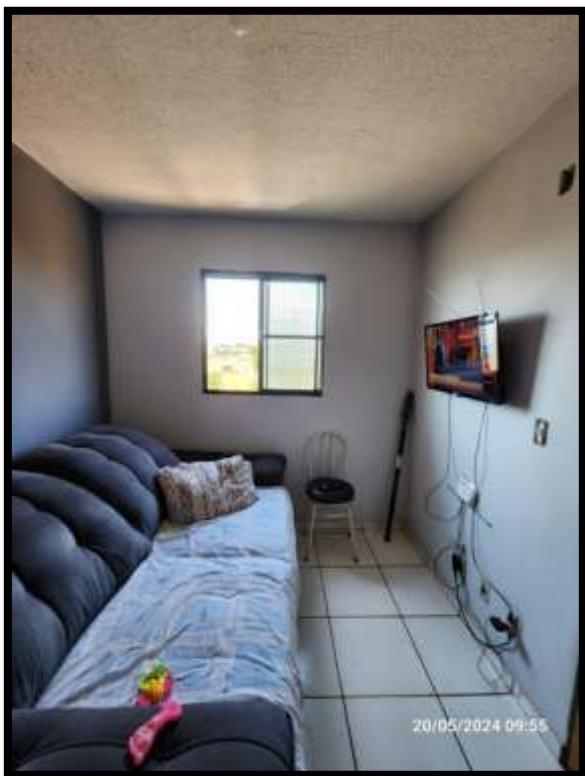
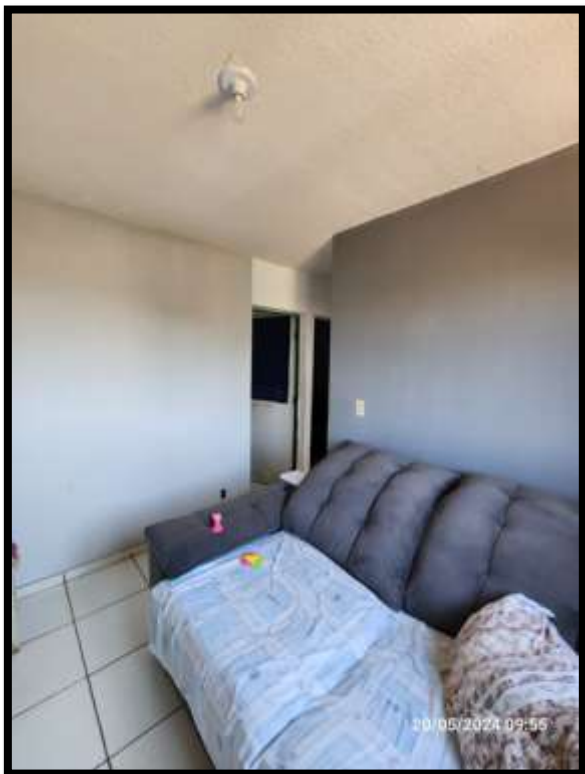


**HALL DE CIRCULAÇÃO – 3º ANDAR – 4º PAVIMENTO**

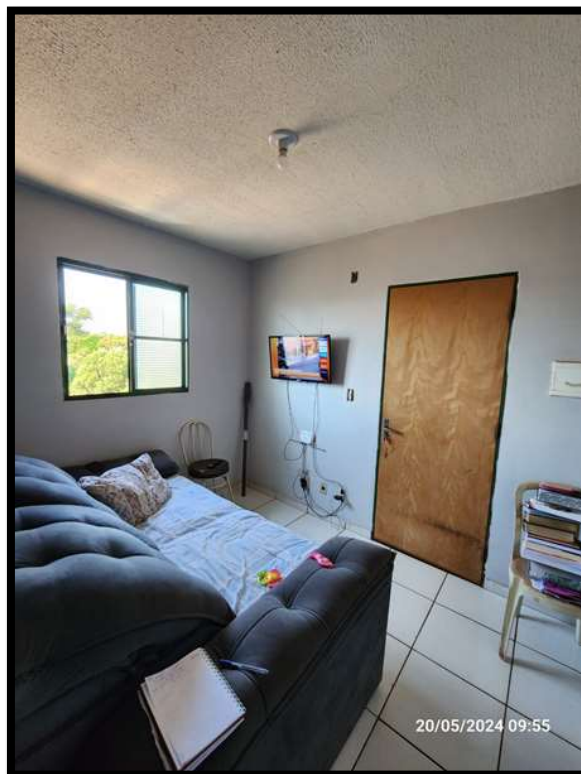
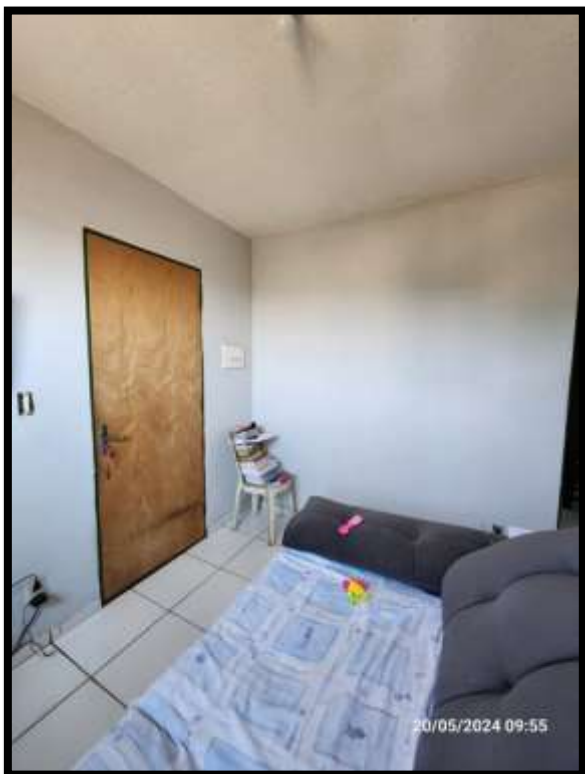


**ESCADARIAS DE ACESSO ENTRE O TÉRREO E O 3º ANDAR**

**16 FOTOS E COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**



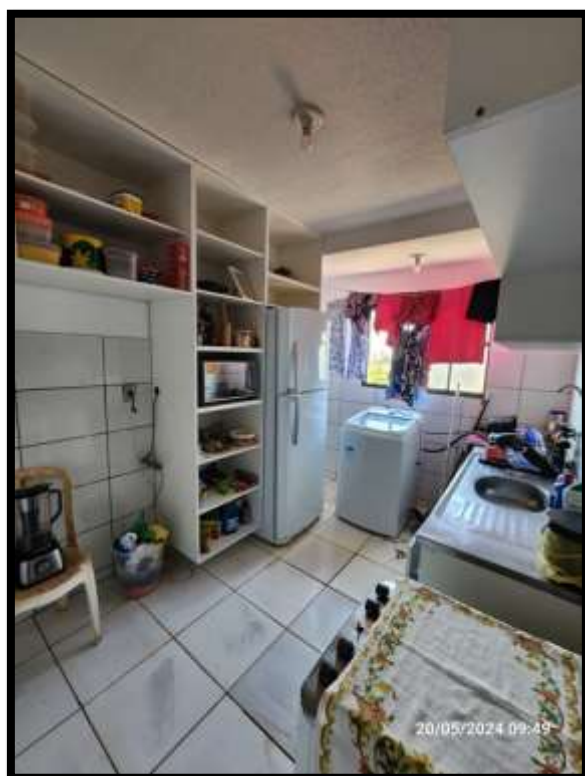
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2024 às 12:01, sob o número WSET24700542799. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005345-55.2018.8.26.0597 e código fcgMRUca.

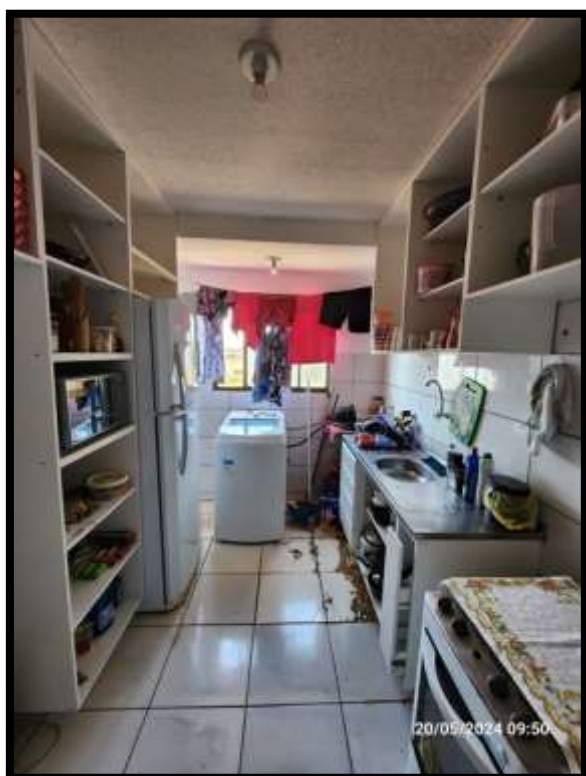


### SALA DE VISITAS

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, um bocal com lâmpada, vitrô de correr em perfil metálico com vidros, batente metálico e porta de madeira com fechadura (entrada social), quadro de disjuntores, soleira de granito na entrada da porta social e cobertura de laje.









**COZINHA**

Piso cerâmico (algumas peças quebradas e soltas), revestimento cerâmico em três paredes com altura de 1,50 metros, restante das paredes rebocadas que receberam pintura latex pva, pia de inox com torneira, gabinete de madeira sob a pia, tanque granilite com torneira, dois bocais com lâmpadas, vitrô de correr em perfil metálico com vidros, armários embutidos de madeira (sem portas) e cobertura de laje.





**DORMITÓRIO I**

Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, um bocal com lâmpada, veneziana em perfil metálico com vidros, batente em perfil metálico, porta de madeira com fechadura e cobertura de laje.





**DORMITÓRIO II**

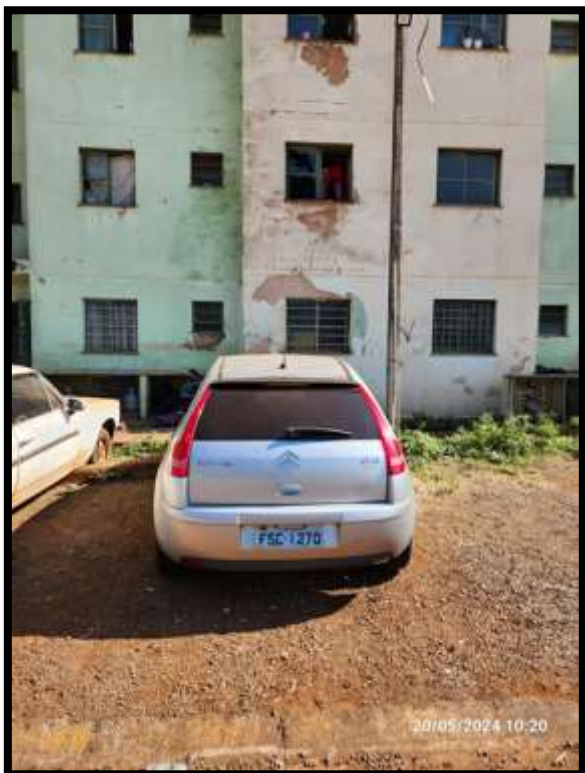
Piso cerâmico, paredes rebocadas que receberam pintura látex pva, um bocal com lâmpada, veneziana em perfil metálico com vidros, batente em perfil metálico, porta de madeira com fechadura e cobertura de laje.

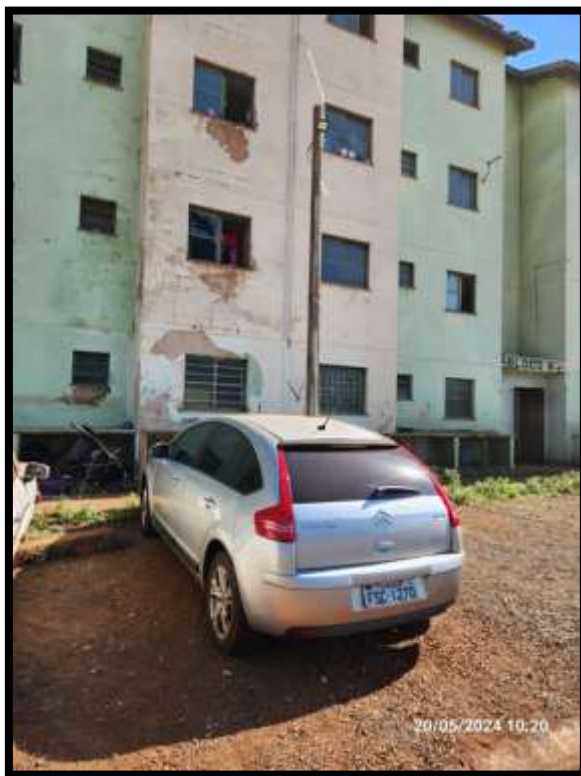




**BANHEIRO SOCIAL**

Piso cerâmico, revestimentos cerâmicos nas paredes com altura de 1,60 metros, restante das paredes rebocadas que receberam pintura latex pva, chuveiro, vitrô basculante em perfil metálico com vidros, vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, lavatório de louça com torneira, espelho, acessórios de banheiro, um bocal com lâmpada, batente em perfil metálico, porta de madeira com fechadura, forro de gesso e laje.





## **VAGA DE GARAGEM DO APTO 32 – BLOCO 53 (01 VAGA DESCOBERTA)**

### **17 PESQUISAS DE MERCADO**

#### **17.1 FONTES DE PESQUISAS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS - AMOSTRAS**

As pesquisas de mercado foram realizadas através de informações obtidas exclusivamente na cidade de Sertãozinho/SP, à procura por APARTAMENTOS com características mais próximas possíveis às do IMÓVEL AVALIANDO, já transacionados ou, na falta desses imóveis, os que estavam sendo ofertados através de sites, imobiliárias, corretores de imóveis e pelos seus próprios proprietários.

Apesar de obtermos uma quantidade significativa de imóveis comparativos, estando todos localizados na mesma cidade, fez-se necessária uma análise criteriosa desses elementos pesquisados, preservando somente os que continham características mais próximas quando comparadas com as características do próprio IMÓVEL AVALIANDO.

Como o intuito do trabalho é a comparação com imóveis semelhantes, selecionamos seis (06) deles, exatamente por estes últimos conterem características idênticas as do IMÓVEL AVALIANDO, com exceção de somente dois "elementos", os quais serão

devidamente tratados nas homogeneizações dos dados coletados, para as correções dessas diferenças.

Algumas dessas amostras diferenciam-se tão somente nas questões de "padrões de acabamentos/padrões de conservações" e "diferenças de localizações", as quais foram tratadas quando comparadas com o padrão de acabamento/conservação e localização do IMÓVEL AVALIANDO.

Por esta razão, tal diferença merece ser considerada nas homogeneizações dos dados coletados, para assim, tornar o valor de mercado do avaliando o mais justo e exato possível.

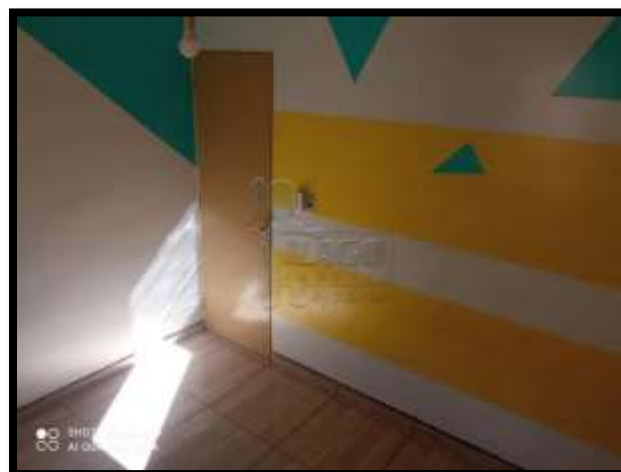
Desta forma, a pesquisa de mercado permitiu então a obtenção dos apartamentos abaixo descritos, os quais estão identificados pelas AMOSTRAS de 01 a 06.

### NOTAS

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, bem como por imobiliárias e corretores habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de "boa fé". Conforme prescrito em norma, a quantidade das amostras coletadas e utilizadas são suficientes para a aplicação da metodologia.

## 18 FOTOS E INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS REFERENCIAIS – AMOSTRAS

### AMOSTRA 01

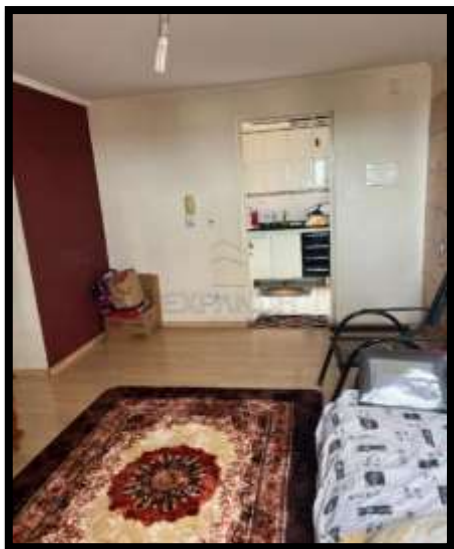




<b>AMOSTRA 01</b>	
Imobiliária:	Lago Imóveis – CRECI 32955-J
Endereço imobiliária:	Rua Altino Arantes, nº. 644 – Ribeirão Preto/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3211-8330
Tipo de Imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço do imóvel:	Rua Guilherme Paschoal Zampronio, nº. 1.021 Condomínio Residencial Aragão I
Bairro:	Jardim Santa Rosa I – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.lagoimobiliaria.com.br – Código 177008 Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site
Área útil:	42,2100 m <sup>2</sup>
Área comum:	7,1527 m <sup>2</sup>
Área total:	49,3627 m <sup>2</sup>
Valor à venda:	R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais)
02 dormitórios, sala de visitas, cozinha/lavanderia e banheiro social. 01 vaga de garagem.	
LINK <a href="https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Conjunto-Habitacional-Anelio-Celline/177008">https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Conjunto-Habitacional-Anelio-Celline/177008</a>	

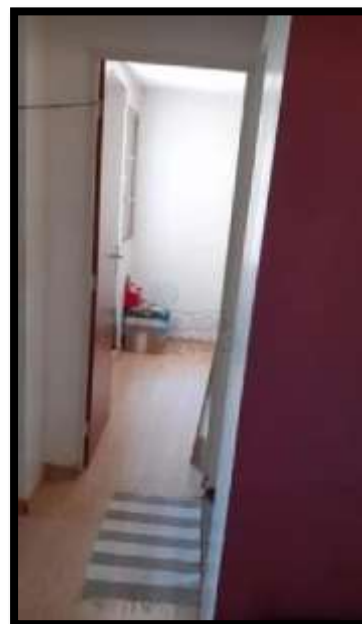
## AMOSTRA 02





<b>AMOSTRA 02</b>	
Imobiliária:	Expandh Imóveis - CRECI - 11.597-J
Endereço:	Rua Barão do Rio Branco, nº. 1.611 - Sertãozinho/SP
Telefone:	(16) 2105-3333
Tipo de Imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço do imóvel:	Rua Antonio Caetano do Nascimento, nº. 600 Condomínio Residencial Acácias
Bairro:	Jardim Santa Rosa II - Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	<a href="http://www.expandhimoveis.com.br">www.expandhimoveis.com.br</a> - Cód. 15401 Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site
Área útil:	43,3700 m <sup>2</sup>
Área de uso comum:	7,0373 m <sup>2</sup>
Área total:	50,4073 m <sup>2</sup>
Valor à venda:	R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)
02 dormitórios, sala, cozinha/lavanderia, banheiro social, 01 vaga de garagem e salão de festas.	
LINK	
<a href="https://www.expandhimoveis.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamentos/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/15401">https://www.expandhimoveis.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamentos/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/15401</a>	

**AMOSTRA 03**



**AMOSTRA 03**

Imobiliária:	Lago Imóveis - CRECI 32955-J
Endereço Imobiliária:	Rua Altino Arantes, nº 644 – Ribeirão Preto/SP
Telefone:	(16) 3211-8330
Tipo de Imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço do imóvel:	Rua Antonio Caetano do Nascimento, nº. 600 Condomínio Residencial Acácias
Bairro:	Jardim Santa Rosa II - Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.lagoimobiliaria.com.br – Código 175865 Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site
Área útil:	43,3700 m <sup>2</sup>
Área de uso comum:	7,0373 m <sup>2</sup>
Área total:	50,4073 m <sup>2</sup>
Valor à venda:	R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)
LINK <a href="https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/175865">https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/175865</a>	

**AMOSTRA 04**



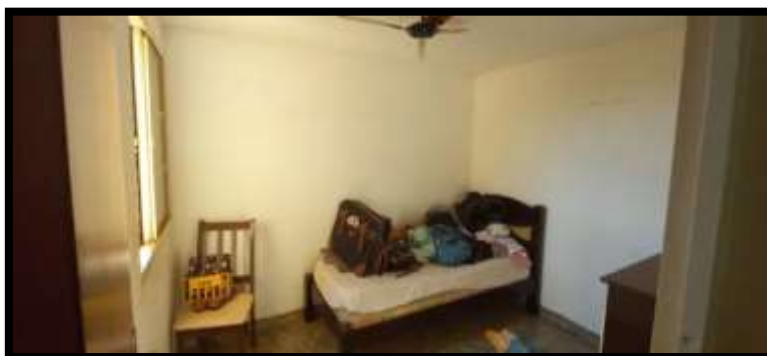


**AMOSTRA 04**

Imobiliária:	Lago Imóveis – CRECI 32955-J
Endereço imobiliária:	Rua Altino Arantes, nº. 644 – Ribeirão Preto/SP
Telefone da imobiliária:	(16) 3211-8330
Tipo de Imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço do imóvel:	Rua Antonio Caetano do Nascimento, nº. 600 Condomínio Residencial Acácias
Bairro:	Jardim Santa Rosa II – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.lagoimobiliária.com.br – Código 163850 Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site
Área útil:	43,3700 m <sup>2</sup>
Área comum:	7,0373 m <sup>2</sup>
Área total:	50,4073 m <sup>2</sup>
Valor à venda:	R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)
02 dormitórios, sala 02 ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.	

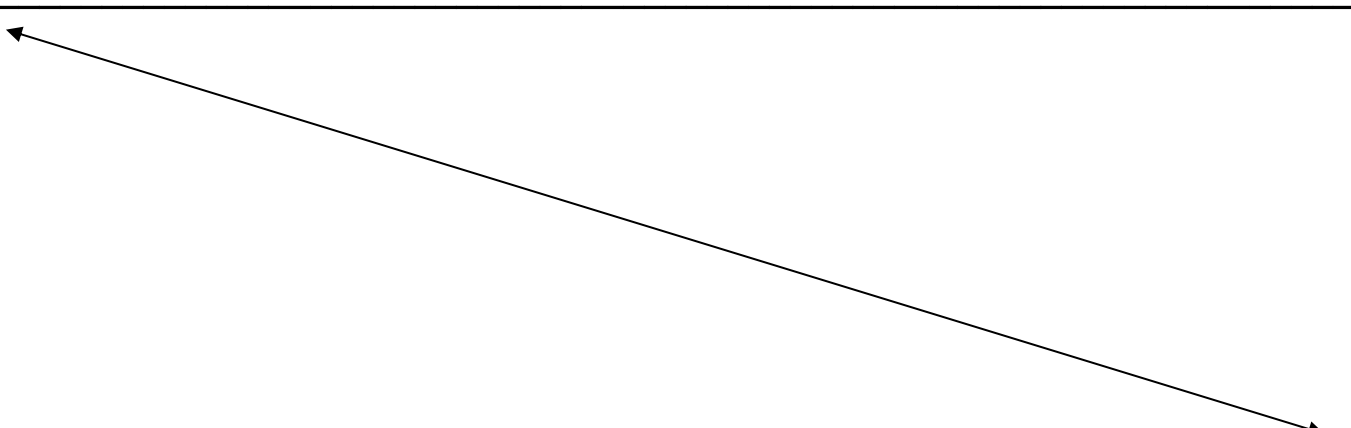
<https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/163850>

### AMOSTRA 05



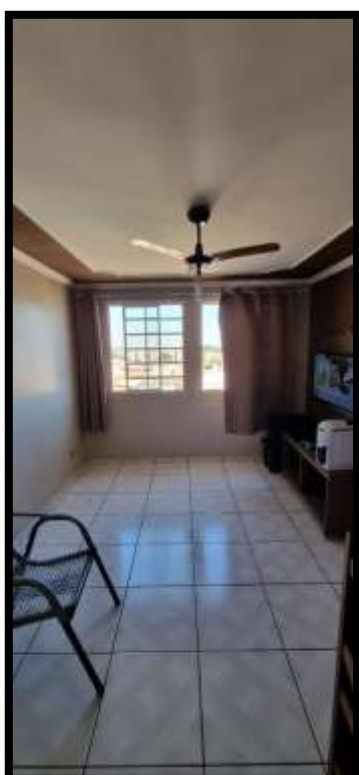


<b>AMOSTRA 05</b>	
Proprietário:	Nathan Domenice
Tipo de Imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço do imóvel:	Rua Aristides Simões ou Joaquim Ferreira, nº. 33 – CEP 14.165-358 – Condomínio Residencial Eldorado
Bairro:	Jardim Santa Rosa II – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	www.olx.com.br – Código 1302488428 Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site
Área útil:	43,3700 m <sup>2</sup>
Área comum:	6,8270 m <sup>2</sup>
Área total:	50,1970 m <sup>2</sup>
Valor à venda:	R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)
02 dormitórios, sala 02 ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.	
LINK	
<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/apartamento-residencial-eldorado-sertaozinho-sp-1302488428?lis=listing_1001">https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/apartamento-residencial-eldorado-sertaozinho-sp-1302488428?lis=listing_1001</a>	



### AMOSTRA 06





<b>AMOSTRA 06</b>	
Proprietária:	Lúcia
Tipo de Imóvel:	Apartamento Residencial

Endereço do imóvel:	Rua Antonio Caetano do Nascimento, nº. 600 Condomínio Residencial Acácias
Bairro:	Jardim Santa Rosa II – Sertãozinho/SP
Imóvel anunciado:	<a href="http://www.vivareal.com.br">www.vivareal.com.br</a> – Cód. 278 Todas as imagens e informações foram obtidas nesse site
Área útil:	43,3700 m <sup>2</sup>
Área de uso comum:	7,0373 m <sup>2</sup>
Área total:	50,4073 m <sup>2</sup>
Valor à venda:	R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)
02 dormitórios, sala, cozinha/lavanderia, banheiro social, 01 vaga de garagem e salão de festas.	
LINK	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-com-garagem-43m2-venda-RS85000-id-2631212286/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-com-garagem-43m2-venda-RS85000-id-2631212286/</a>	

## 19 **METODOLOGIA APLICADA**

A metodologia aplicada para a determinação do valor de mercado, para fins de comercialização imobiliária, do imóvel objeto do presente trabalho foi a do **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO"**:

"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO": É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. É utilizado para avaliações de terrenos e benfeitorias e consiste na pesquisa de mercado de bens similares vendidos ou em oferta, considerando-se a homogeneização.

Para a correta utilização do **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO"** se faz necessária as homogeneizações e os tratamentos dos dados coletados, em função da qualidade e da quantidade das informações disponíveis, devendo para tanto, a escolha de um dos seguintes tipos de tratamentos exigidos pela ABNT NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos, sendo eles:

1º-) Tratamento por **"fatores"**: Sendo aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis às do IMÓVEL AVALIANDO, isto

é, recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao IMÓVEL AVALIANDO, de forma a exigir apenas pequenos ajustes nas homogeneizações dos dados coletados, os quais nomeamos em nosso trabalho como **"fatores"**.

2º-) Tratamento por **"inferência estatística"**: Aplicável quando não se tem uma quantidade significativa de amostras homogêneas para serem comparadas ao IMÓVEL AVALIANDO. Em outras palavras, utiliza-se a inferência estatística ou regressão linear, considerando itens na composição da amostra com um pouco mais de heterogeneidade, podendo este conjunto de elementos pesquisados serem heterogêneos em vários quesitos, sendo alguns deles: localização, áreas, padrões construtivos, padrões de acabamento, etc... Para a aplicação desse método, necessita-se a criação da **"variável dependente"** e das **"variáveis independentes"** que mais se enquadrarem ao caso, fazendo com que se possa validar o modelo matemático estatístico, conseguindo da melhor forma, atribuir o justo valor de mercado ao avaliando.

### NOTAS

Mesmo sabendo que algumas instituições e os próprios avaliadores preferem a aplicação da **"inferência estatística"** nas avaliações imobiliárias, para o caso do IMÓVEL AVALIANDO propriamente dito, inadmissível a aplicação desse tratamento, razão pela qual, obteve-se no mercado imobiliário local, uma quantidade suficiente de amostras, sendo elas homogêneas o bastante para a aplicação do tratamento por **"fatores"**. Inclusive, mesmo que se quisesse, não seria possível tratar os imóveis pesquisados, sendo eles completamente homogêneos, através da estatística inferencial, justamente pela razão de que não conseguiríamos criar **"variáveis"** para um conjunto de amostras que se mostraram **"constantes"**.

Diante de todo o exposto, para verificar o melhor tratamento a ser utilizado na avaliação em questão, buscou-se por informações disponíveis no mercado imobiliário sobre os valores praticados para um determinado conjunto de imóveis similares entre si e em relação ao IMÓVEL AVALIANDO.

Conseguindo encontrar uma quantidade representativa de amostras que pudessem ser comparadas, optou-se, aliado ao "Método Comparativo", pela aplicação do **"tratamento**

**por fatores**", sendo este o mais recomendado ao caso, já que os elementos comparativos se mostraram homogêneos o bastante para referida aplicação, necessitando de tão somente tratar algumas amostras que possuíam algumas diferenças nos quesitos apontados acima.

Como esse conjunto de amostras não se mostrou homogênea o bastante para permitir uma conclusão direta quanto ao valor médio desses imóveis, sendo que isso só seria possível se os imóveis pesquisados e todos os aspectos intervenientes à formação de seus respectivos valores pudessem ser considerados idênticos, fez-se necessária, as homogeneizações dos dados coletados, através do Tratamento Matemático Estatístico, aplicando-se os "**fatores**" que mais se enquadravam para as devidas homogeneizações, buscando amenizar as diferenças existentes e adequando as características entre os imóveis referenciais (amostras) para com o IMÓVEL AVALIANDO.

## **20 DESCRIÇÃO DOS FATORES UTILIZADOS PARA AS HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS COLETADOS**

- **Fator "Oferta":** Faz a correção da elasticidade da informação pois, usualmente os imóveis são ofertados em valores superiores ao que são efetivamente transacionados. Para imóveis ofertados no mercado adota-se, normalmente, um valor dentro do intervalo de 0,80 e 1,00. Para dados de imóveis já transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual à 1,00.
- **Fator "Localização":** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator "Acabamento/Conservação":** Fator aplicado para corrigir as diferenças relacionadas às variações nos detalhes dos padrões de acabamentos e dos estados de conservações dos imóveis referenciais (amostras) em comparação com o padrão de acabamento e estado de conservação do IMÓVEL AVALIANDO.

## **21 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Utilizamos o método acima, respeitando os níveis de precisão e fundamentação prescritos na NBR 14.653 – Partes 1 e 2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS “ABNT”, sendo apresentado na modalidade “Completo” – “Grau de Fundamentação II” e “Grau de Precisão III”, usando especificamente para o método descrito o software AVALURB 6.0, desenvolvido pela AM Projetos e Sistemas.

### **“Grau de Fundamentação”**

Tabelas 3 e 4 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2 da ABNT  
(ANEXO IV)

#### **Item 1**

Caracterização do imóvel avaliando  
Grau II (Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento)  
02 pontos

#### **Item 2**

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados  
Grau III (06 elementos)  
02 pontos

#### **Item 3**

Identificação dos dados de mercado  
Grau II (Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados)  
02 pontos

#### **Item 4**

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores  
Grau II (0,80 a 1,25)  
03 pontos

Tendo em vista a tabela 4 (ANEXO IV) do item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu 09 pontos, alcançando o **“Grau II” de Fundamentação**.

Conforme a tabela 5 (ANEXO IV) do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu o "**Grau III**" de **Precisão**.

## **22 TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO**

### **22.1 RELATÓRIO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

#### **TRATAMENTO POR FATORES**

#### **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

#### **VIDE ANEXO I**

- 1) IDENTIFICAÇÃO
- 2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES
- 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTIC
- 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")
- 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL
- 6) INTERVALO DE CONFIANÇA
- 7) CAMPO DE ARBÍTRIO
- 8) CONCLUSÃO FINAL
- 9) OBSERVAÇÕES GERAIS/GRÁFICOS

**23 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>							
<b>NÍVEL DE OFERTA</b>		<b>NÍVEL DE DEMANDA</b>		<b>ABSORÇÃO DO BEM PELO MERCADO</b>		<b>DESEMPENHO DO MERCADO ATUAL</b>	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
	Médio		Médio		Normal		Normal
X	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	Normal/Difícil	X	Normal/Recessivo
	Baixo		Baixo		Difícil		Recessivo

**24 DOCUMENTAÇÕES ANEXAS****ANEXO I**

- Relatório – Tratamento Matemático Estatístico – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Utilizado especificamente para este método o software “AVALURB 6.0”, desenvolvido pela AM Projetos e Sistemas.

**ANEXO II**

- Certidão de Valor Venal nº. 519265/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 24/05/2024.

**ANEXO III**

- Certidão de Lançamento de IPTU nº. 519264/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, em 24/05/2024.

**ANEXO IV**

- Especificação da Avaliação Imobiliária quanto aos Graus de Fundamentação e Precisão.

## ANEXO V

- Certidão da Matrícula nº. 65.155, Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, emitida em 19/07/2018, extraída das fls. 23/24 dos autos.

### 25 CONCLUSÃO

Com base em pesquisas de imóveis e na utilização de métodos que mais se adequaram, realizados segundo a NBR nº. 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando-se fatores de transposição e correção consubstanciada, seguindo técnicas modernas de avaliações, que contribuíram para a formação e convicção do valor aqui expresso, conclui-se que o **IMÓVEL AVALIANDO**, objeto da matrícula nº. 65.155, Livro nº. 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, para fins de **COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**, no estado em que se encontrava no momento da vistoria, representa nesta data a importância de:

**R\$ 54.000,00**

**(Cinquenta e quatro mil reais)**

### 26 TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente parecer consta de 55 (cinquenta e cinco) páginas digitadas, numeradas e assinadas digitalmente pelo perito judicial. Ao final, está acompanhado dos ANEXOS I, II, III, IV e V, dos quais foram mencionados durante o trabalho.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me desde já à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente.

Sertãozinho/SP, 24 de maio de 2024.

**JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS**  
**Perito Judicial**  
**CNAI 10.672**

# ANEXO I

**José Antônio de Freitas**

**Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** PTAM JAF 166 05\_2024      **Tipo:** Laudo completo      **Solicitante:** Forum de Sertãozinho-SP  
**Lograd.:** Rua Guilherme Paschoal Zampronio - Apto 32      **Nº:** 1.020      **Complemento:** Bloco 53  
**Bairro:** Jardim Santa Rosa I      **Cidade:** Sertãozinho      **Estado:** São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	50.000,00	42,21	1.184,55	0,85	1,00	1,05	1.057,21
2	60.000,00	43,37	1.383,44	0,85	0,90	1,05	1.111,25
3	65.000,00	43,37	1.498,73	0,85	0,90	1,05	1.203,86
4	75.000,00	43,37	1.729,31	0,85	0,90	1,05	1.389,07
5	90.000,00	43,37	2.075,17	0,85	0,90	1,00	1.587,50
6	85.000,00	43,37	1.959,88	0,85	0,90	0,90	1.349,38

**F1:** Oferta

**F2:** Localização

**F3:** Acab. e Conservaç

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2024 às 12:01, sob o número WSET247005427. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005345-55.2018.8.26.0597 e código fcgMRUca.

**Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.057,21
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.587,50
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	7.698,27
Amplitude total (R\$/m2):	530,29
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	132,57
Média aritmética (R\$/m2):	1.283,04
Mediana (R\$/m2):	1.276,62
Desvio médio (R\$/m2):	158,937176
Desvio padrão (R\$/m2):	197,544012
Variância (R\$/m2) ^ 2:	39.023,636747

**Onde:****a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

$$g) \text{ Desvio Médio} = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1432

##### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5412

##### 4.3) CONCLUSÃO:

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 15,40

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.164,01$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.283,04$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.402,08$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 9,28$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 9,28$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.090,59$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.283,04$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.475,50$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m}^2 \text{ )} = 42,21$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.283,04$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 54.157,12$$

cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e sete reais e doze centavos

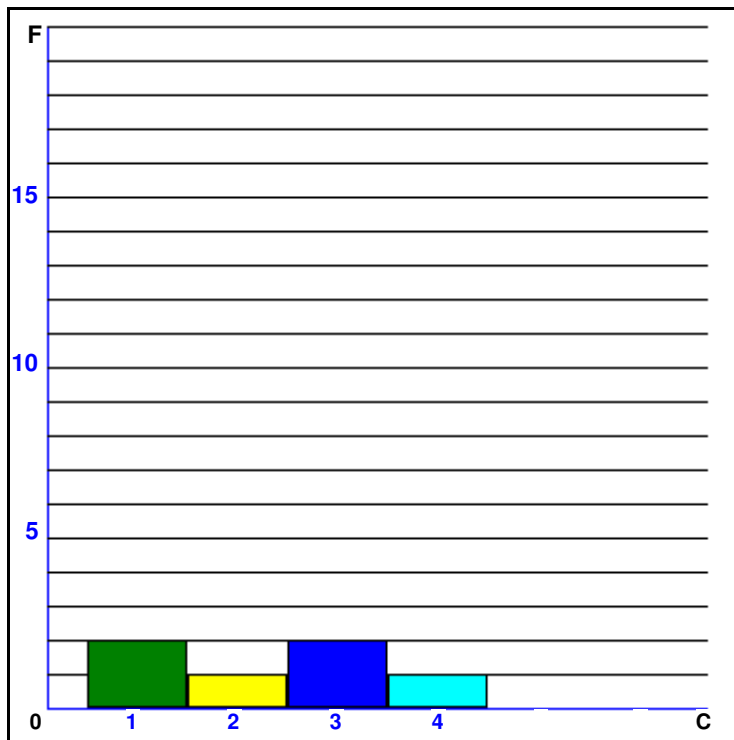
**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

O IMÓVEL AVALIANDO localizado na Rua Guilherme P. Zampronio, nº. 1020 - Apto 32 - Bloco 53, do Cond. Res. Aragão II, Jd. Sta Rosa I, em Sertãozinho/SP, para fins de comercialização imobiliária, representa nesta data a importância de (\*) R\$ 54.000,00. Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - ( N<sup>o</sup> de Classes ( c ) x Frequência ( F ))

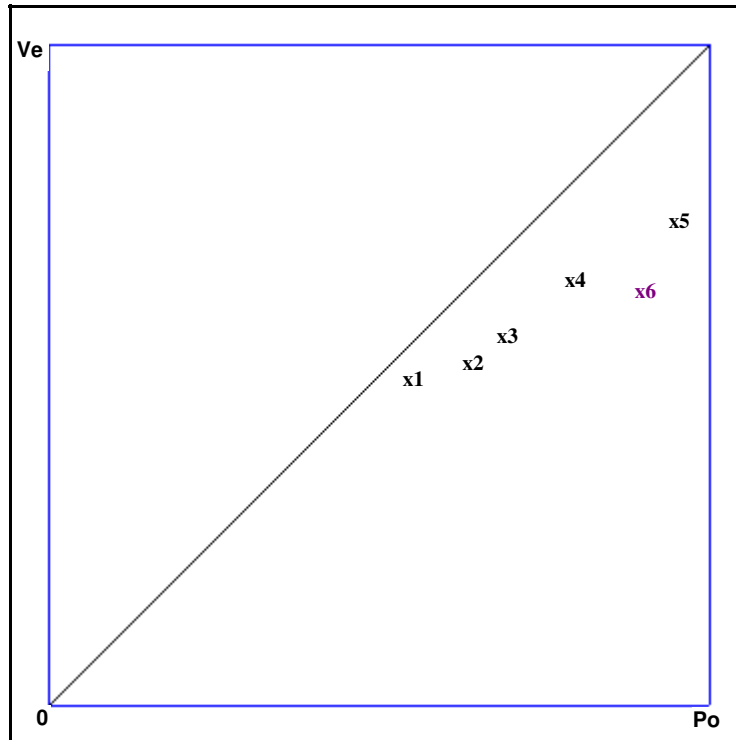


INTERVALO

Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.057,21	1.189,79	2
2	1.189,79	1.322,36	1
3	1.322,36	1.454,93	2
4	1.454,93	1.587,50	1

**Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

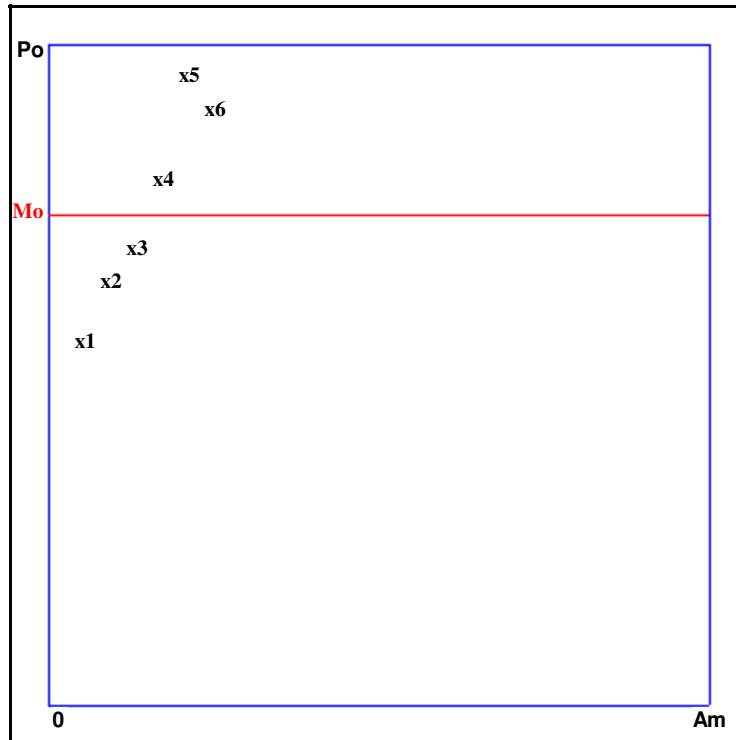
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.184,55	1.057,21	0,89
2 -	1.383,44	1.111,25	0,80
3 -	1.498,73	1.203,86	0,80
4 -	1.729,31	1.389,07	0,80
5 -	2.075,17	1.587,50	0,77
6 -	1.959,88	1.349,38	0,69

**Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.638,51**

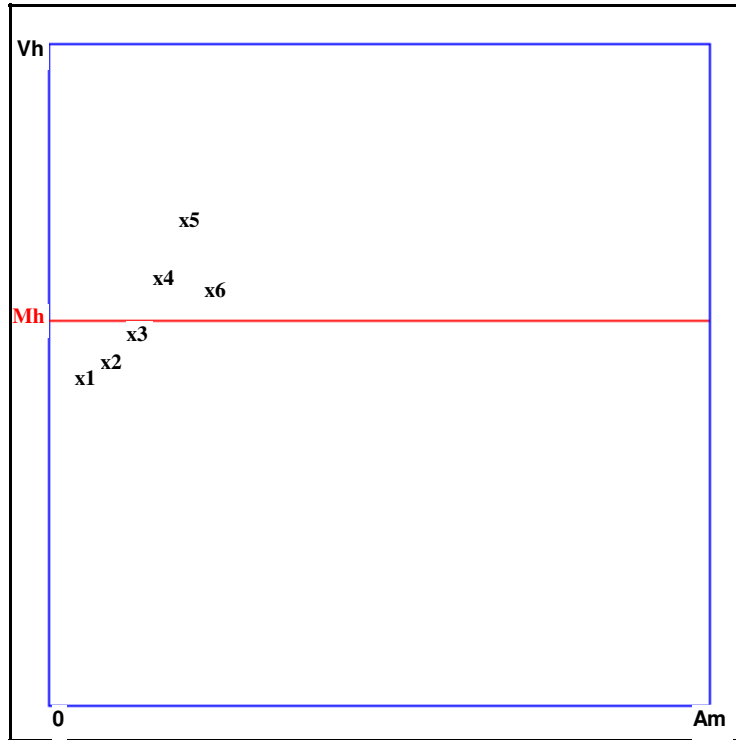
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.184,55	453,960	27,71
2 -	1.383,44	255,069	15,57
3 -	1.498,73	139,782	8,53
4 -	1.729,31	90,792	5,54
5 -	2.075,17	436,653	26,65
6 -	1.959,88	321,366	19,61

**Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.283,04**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.057,21	225,831	17,60
2 -	1.111,25	171,793	13,39
3 -	1.203,86	79,188	6,17
4 -	1.389,07	106,020	8,26
5 -	1.587,50	304,458	23,73
6 -	1.349,38	66,333	5,17

Data: 24/05/2024

**JOSÉ ANTONIO DE FREITAS - PERITO JUDICIAL  
CNAI 10.672**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2024 às 12:01, sob o número WSET24700542799. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005345-55.2018.8.26.0597 e código fcgMRUca.

## ANEXO II



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

fls. 520

14170-120 - RUA JORDAO BORGHETTI Jardim Recreio SERTÃOZINHO SP

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número: 519265/2024

Data Geração: 24/05/2024

Data Validade: 24/07/2024

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

### Identificação

Inscrição	02-3251-1-0002-424	IdFísico	50199876
Responsável	DAIANA PEREIRA DOS SANTOS - Crc 151597		
Local do Imóvel	14165-620 - Rua . GUILHERME PASCHOAL ZAMPRONIO, 1020 BL53 3PAV AP 32		
Bairro/Loteamento	JARDIM SANTA ROSA I	Quadra: 00	Lote: GLEBA 01-2A
Bairro	JARDIM SANTA ROSA I	Cidade: SERTÃOZINHO	Estado: SP
Exercício de Lancto	2024		
Área Terreno	56,64		
Área Edificada	49,36		
Vlr Venal Territorial	R\$780,5		
Vlr Venal Edificação	R\$15.032,09		
Vlr Venal Imóvel	R\$15.812,59		

Data Emissão: 24/05/2024

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.sertaozinho.sp.gov.br>

Número: 519265/2024

Inscrição: 50199876

**ATENÇÃO:** Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Este documento tem a validade somente para o exercício de

*Certidão Emitida Gratuitamente*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2024 às 12:01, sob o número WSE124700542799. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005345-55.2018.8.26.0597 e código fcgMRUca.

## ANEXO III



# MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

fls. 522

## SECRETARIA DA FINANÇAS

Seção da Receita

CNPJ 45.371.820/0001-28

RUA JORDAO BORGHETTI, 250 - CEP 14170-120 - Jardim Recreio - FONE (16)2105-1000

### Certidão de Lançamento de IPTU

Certidão Numero

519264/2024

A Prefeitura Municipal de Sertãozinho, Estado de São Paulo, para fins que dispõe o Paragrafo 2º do Art. 5º e o Paragrafo Único do Art. 10º da Lei Complementar Nº 01/90, **CERTIFICA**, a pedido do interessado através de requerimento protocolado sob Nº que na presente data, as áreas construídas consideradas como base de cálculo com fins tributários que foram utilizadas para o lançamento do imposto predial do imóvel abaixo identificado são as constantes na presente certidão, tendo como fato gerador o dia 1º de janeiro de cada exercício, conforme paragrafo único do artigo 3º da Lei Complementar 01/90.

#### IDENTIFICAÇÃO

IdFísico **50199876**Inscrição **02-3251-1-0002-424**Loteamento **JARDIM SANTA ROSA I**Quadra **00**Lote **GLEBA**

Matricula

Área do Terreno **56.64 M²**Testada **0.36 M**Proprietário **DAIANA PEREIRA DOS SANTOS**

Compromissário

Endereço **14165-620 - Rua . GUILHERME PASCHOAL ZAMPRONIO, 1020 BL53 3PAV AP 32**Bairro **JARDIM SANTA ROSA I**

#### ÁREAS CONSTRUÍDAS

Exercício	Área	Situação
2015	49.36 M²	
2016	49.36 M²	
2017	49.36 M²	
2018	49.36 M²	
2019	49.36 M²	
2020	49.36 M²	
2021	49.36 M²	
2022	49.36 M²	
2023	49.36 M²	
2024	49.36 M²	

Todo referido é verdade.

SERTÃOZINHO, 24 de Maio de 2024

GUSTAVO APARECIDO FARINASSO  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA  
33.628.616-8SSP/SP**ATENÇÃO : Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento**

- CERTIDÃO EMITIDA COM ASSINATURA DIGITAL AUTORIZADA PELO DEC. 5021 DE 11/05/2009 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2024 às 12:01, sob o número WSET24700542799. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005345-55.2018.8.26.0597 e código fcgMRUca.

## ANEXO IV





## ANEXO V

**Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores, conforme ABNT NBR 14.653-2:2011**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>
<p>a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>				

**Tabela 4 – Enquadramento segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores, conforme ABNT NBR 14.653-2:2011**

<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores, conforme ABNT NBR 14.653-2:2011**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %