

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP,**

Processo nº 309.01.2005.032179-0
Controle nº. 1.697/2005
 Nº de Ordem 01.01.2005/001697
0032179-60.2005.8.26.0309
 Ação de Execução por Quantia
 Certa contra Devedor Solvente

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli,
 Engenheira Civil registrada no CREA sob nº 5.060.269.990, honrada com a nomeação para o encargo de Perita Judicial nos autos do processo em epígrafe, em que figura como exequente Banco Nossa Caixa S.A., sucedida por Banco do Brasil S.A., e como executado Frederico Barbi, **vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar, como apresentado tem, o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte LAUDO PERICIAL.**

Termos em que,
 pede e espera deferimento.

Jundiaí, 29 de março de 2017.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990

Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia

e Avaliações FAAP - IBAPE

12 03/04
 luc 1697/05

299
 49

LAUDO PERICIAL

Laudo pericial relativo ao processo nº. 309.01.2005.032179-0, controle 1.697/2005, 0032179-60.2005.8.26.0309, Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, movida por Banco Nossa Caixa S.A., sucedida por Banco do Brasil S.A., contra Frederico Barbi perante a Primeira Vara Cível da Comarca de Jundiaí SP.

I - HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, em que figura como exequente Banco Nossa Caixa S.A., agora Banco do Brasil S.A., e como executado Frederico Barbi, com a finalidade de se proceder à avaliação do bem imóvel penhorado, conforme Termo de Penhora de fls. 77/78.

O imóvel constricto encontra-se descrito nos autos e na pertinente certidão de matrícula imobiliária de fls. 20/23 e 74/75. Pelo respeitável despacho de fls. 234, foi esta profissional nomeada para o honroso encargo de Perita Judicial avaliadora.

II - OBJETO DA PERÍCIA

A perícia destina-se a apurar e descrever as características e condições do imóvel e suas respectivas construções, bem como apurar o justo e atual valor de mercado do imóvel objeto da perícia. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema:

A - VISTORIA

- A.1 - Localização do Imóvel
- A.2 - Acessibilidade ao Local
- A.3 - Melhoramentos Públicos
- A.4 - Descrição Geral do Imóvel

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- B.1 - Avaliação do imóvel pelo Método de Inferência Estatística
- B.2 – Valor Total do Terreno
- B.3 – Valor das Construções
- B.4 - Valor Total do Imóvel

C - CONCLUSÃO

A - VISTORIA

A.1 - Localização do Imóvel

O imóvel periciado localiza-se no Sítio Água Branca – Área 2, destacada da maior porção da área “A”, Bairro dos Leitões, na cidade de Jundiaí – SP, sendo visto o mapa de fls. 275.

A.2 - Acessibilidade ao Local

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por vias públicas asfaltadas até o imóvel. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local.

A.3 - Melhoramentos Públicos

O local é servido por alguns melhoramentos públicos usuais tais como: energia elétrica pública e domiciliar, telefone (rede de telefonia) e pavimentação asfáltica.

A.4 - Descrição do Imóvel

No dia 27 de outubro de 2016, às 10:30 horas, esta profissional procedeu a vistoria no Sítio Água Branca – Área 2, destacada da maior porção da área “A”, Bairro dos Leitões, na cidade de Jundiaí – SP.

A matrícula nº. 80.455, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP, constante dos autos às fls. 137/138, descreve a área da gleba do imóvel periciado medindo 61.125,975 m². Na Averbação 1 da matrícula, datada de 10 de março de 2003, consta a servidão de passagem em favor da Companhia de Transmissão de Energia Paulista, com área de 6.472,69 m². Já na Averbação 2, de 10 de março de 2003, consta a área de reserva legal 2, com área de 12.225,20 m².

A área de reserva legal e a área de servidão de passagem em favor da Companhia Paulista de Transmissão de Energia restringem o uso e o aproveitamento do imóvel e totalizam a área de 18.697,89 m². Com isso, a área plenamente aproveitável da gleba periciada seria de 42.427,11 m².

O imóvel periciado é rural; a topografia da gleba é irregular; a região é composta por residências unifamiliares, ou seja, loteamentos, sítios e fazenda; possui energia pública e domiciliar; não possui água encanada, nem coleta de esgoto; a rua frontal é pavimentada.

No local verificamos algumas construções edificadas sobre a gleba as quais efetuamos medições por ocasião da visita pericial e apuramos as seguintes áreas: galpão 980,00 m²; casa principal 320,00 m²; 1 casa verde 90,00 m²; 1 casa bege 60,00 m².

Não verificamos no local periciado plantações ou outros cultivos economicamente rentáveis, somente árvores frutíferas para consumo e vegetações herbáceas. O imóvel tem todas suas divisas bem definidas por cercas e muros. A gleba possui algumas construções não averbadas na matrícula, mas que possuem valor econômico e comercial e que serão avaliadas.

O presente trabalho técnico descreverá e avaliará cada uma das edificações da gleba, a saber:

- Galpão – o galpão possui acesso independente, a numeração frontal é no. 1.030, e a rampa de acesso de veículos é pavimentada. A área de construção apurada no local periciado é de 980,00 m². Na parte frontal do galpão existe uma área de manobra de veículos descoberta e sem pavimentação. A construção é térrea, acima do nível do piso externo; a cobertura é metálica, com estrutura e pilares de ferro; as instalações são aparentes; a pavimentação é do tipo cimentado, mais elevado que o solo; em alguns locais o piso é rebaixado e sem pavimentação; não existe fechamento na parte frontal, somente fechamento na lateral direita com blocos de concreto sem revestimento e nos fundos com telhas metálicas. Na área lateral esquerda interna do galpão, de quem da frente olha para ele, existem algumas salas de escritório, com dois banheiros e estufa; essa construção não possui revestimento interno e externo, com exceção do banheiro, onde o revestimento é em reboco. Na construção lateral as instalações são embutidas e aparentes; parte da construção possui laje e em parte dela o telhado é aparente; e, as esquadrias são de ferro e de madeira. Em geral o estado de conservação é regular, necessitando de reformas importantes; para efeito de avaliação iremos estimar a idade em 30 anos, podendo ser classificada para fins de descrição pericial como sendo de padrão econômico. Segue abaixo sua imagem:



- Casa Principal – As construções residenciais possuem acessos independentes do galpão, e a numeração das construções no local é nº 1.080 da rua. A área da construção principal verificada no local periciado é de 320,00 m². A construção principal é térrea; avarandada na parte frontal; a pavimentação externa da área frontal de acesso e manobra de veículos é de pedra. A casa possui 1 suíte (com banheira); 2 quartos; 2 salas; 1 banheiro; 1 cozinha; 1 ateliê; 1 quarto e banheiro de empregada; 1 lavanderia; e 1 garagem lateral. Os acabamentos internos podem ser descritos da seguinte forma: a pavimentação é do tipo cerâmica e assoalho de madeira; as paredes são revestidas em reboco, massa fina; na cozinha, lavanderia e nos banheiros o revestimento das paredes é com azulejos até o teto; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes; as esquadrias são de ferro e de madeira; a cobertura da casa é com laje; o telhado é coberto com telhas do tipo cerâmicas, sobre apoios de madeira; o revestimento externo é do tipo reboco e a pintura é do tipo látex. No local verificamos alguns sinais de bolor e umidades nas paredes e nas lajes, demonstrando que o local necessita de obras simples e importantes para o uso. Para fins de avaliação a idade estimada da construção é de 25 anos, podendo ser classificada para fins de descrição pericial como sendo do padrão Simples. Segue abaixo sua imagem:



- Casa verde – a área da construção apurada no local periciado é de 90,00 m². A construção é térrea e a casa possui internamente a seguinte divisão: 3 quartos; 1 sala; 1 cozinha; 2 banheiros externo. A construção encontra-se dividida internamente para o uso de duas residências. Os acabamentos internos podem ser descritos da seguinte forma: a pavimentação é do tipo lajota cerâmica e ardósia; o revestimento das paredes é do tipo reboco grosso; as instalações são aparentes; as esquadrias são de ferro e de madeira; a cobertura da casa é com telhas do tipo cerâmicas, sobre apoios de madeira, aparentes, sem forro. No local verificamos graves sinais de bolor e umidades nas paredes, além do mau estado de conservação da construção e das demais instalações. O local necessita de obras importantes para o uso. Para a avaliação estimamos a idade da construção em 30 anos, podendo ser classificada para fins de descrição pericial como sendo de padrão econômico. Segue abaixo sua imagem:



- Casa bege – a área da construção verificada no local periciado é de 60 m². A construção possui somente um pavimento e a casa possui internamente a seguinte divisão: 2 quartos; 1 cozinha; 2 banheiros; 1 sala. A construção encontra-se dividida internamente para o uso de duas residências. Os acabamentos internos podem ser descritos da seguinte forma: a pavimentação é do tipo cimentado; o revestimento das paredes é do tipo reboco grosso; as instalações são em sua maioria aparentes nas paredes e tetos; as esquadrias são de ferro e de madeira; a cobertura é com telhas do tipo cerâmicas, sobre apoios de madeira, sem forro. No local verificamos alguns sinais de bolor e umidades nas paredes, além do mau estado de conservação da construção e das demais instalações. O local necessita de obras importantes para o uso. Para a avaliação estimamos a idade da construção em 30 anos, podendo ser classificada para fins de descrição pericial como sendo de padrão econômico. Segue abaixo sua imagem:



B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 - Avaliação da Gleba pelo Método de Inferência Estatística

METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da "Norma para Avaliação de Imóveis - 2005", do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo as prescrições do item 8.2.1.4.2 - A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do IVSC- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

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

Para determinação do valor de avaliação da gleba, aqui apresentados, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o "Sisren 5.40 (Sistema de Regressão Linear Múltipla)".

Efetuamos uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado local para o tipo do imóvel avaliando. Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento á vista observando seu contexto, e características, estado de conservação e utilização atual do imóvel avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

Para a avaliação consideramos a gleba com a área de 61.125,975 m², com as características verificadas no local vistoriado, ou seja, com a topografia irregular (2), imóvel rural (0), infraestrutura parcial (0). Fazem parte da gleba as áreas de Servidão de Passagem (6.472,69m²); as Áreas de Reserva Legal 2 (12.225,20m²), totalizando 18.697,89 m².

- Área total da Gleba:
Área: 61.125,975 m²
- Área com valor reduzido (Reserva Legal):
Área: 12.225,20 m²
- Área com valor reduzido (Servidão de Passagem):
Área: 6.472,69 m²

Da Gleba:

Posição	: Zona Rural
Formato	: irregular
Topografia	: Irregular
Superfície	: seca
Melhoramentos	: parcial

O mercado imobiliário encontra-se bem genérico com imóveis de vários padrões e o local é geograficamente bem localizado, com alguns condomínios já formados ao redor do imóvel. O mercado imobiliário atualmente se encontra com liquidez baixa, com alguns imóveis em oferta, no entanto, alguns não possuem as mesmas características do imóvel avaliando. Para a avaliação iremos considerar o valor médio de avaliação.

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento á vista observando seu contexto.

Foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

Área da Gleba	Área em metros quadrados, variável quantitativa negativa;
Topografia	Variável qualitativa positiva (3 para imóveis com topografia plana; 2 para imóveis com topografia irregular; 1 para imóveis com topografia acidentada);
Setor Urbano	Variável qualitativa positiva (1 para imóveis Urbanos; 0 para imóveis Rurais);
Infra Estrutura	Variável qualitativa positiva (1 para imóveis com infraestrutura; 0 para imóveis sem infra ou com infraestrutura parcial);
Localização	Variável qualitativa positiva (3 para imóveis localizados próximos ao centro; 2 para imóveis pouco afastados do centro; 1 para imóveis afastados da área central da cidade);
VU	Valor unitário de área equivalente (R\$/m ²);

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

Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$\text{Valor Unitário} = 1 / (+0,08728630285 + 8,00770994E-007 * \text{Área Total} + 0,1056694288 / \text{Topografia} \frac{1}{2} - 0,01699304276 * \text{Setor Urbano} - 0,01748502963 * \text{Infraestrutura} - 0,05035439309 * \text{Localização} \frac{1}{2})^2$$

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizada. O coeficiente de correlação múltipla $R = 0,9613811$ indica uma correlação “forte” entre a variável dependente e as variáveis independentes. A equação de regressão obtida explica 96,13% da variação do valor (coeficiente de determinação 0,9242535), restando 3,87 % não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

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

Determinação do Valor de Venda da Gleba (Vv)

$$Vv = AG \times Vu$$

Sendo que:

AG = área da Gleba (área total – somatória das áreas c/valor comercial reduzido)

$$AG = 61.125,975 \text{ m}^2 - 18.697,89 \text{ m}^2 = 42.428,09 \text{ m}^2$$

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 42.428,09 \text{ m}^2 * R\$ 47,15/\text{m}^2$$

$$Vv = R\$ 2.000.484,44$$

Arredondando para R\$ 2.000.500,00 (dois milhões e quinhentos reais), para o mês de março de 2017.

Valor Mínimo	(- 11,52%)	= R\$ 41,72/m ² = R\$ 1.770.100,00
Valor Máximo	(+13,91%)	= R\$ 53,71/m ² = R\$ 2.278.800,00

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 11,52%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 13,91%) R\$/m ²
42.428,09	41,72	47,15	53,71
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
42.428,09	40,08	47,15	54,22
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 11,52 %) R\$	Valor Médio 0% (R\$)	Valor Máximo (+ 13,91 %) R\$
42.428,09	1.770.100,00	2.000.500,00	2.278.800,00
Valor adotado: R\$ 2.000.500,00 (dois milhões e quinhentos reais), para o mês de março de 2017.			

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto na tabela acima e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no Grau II de Fundamentação. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 25,43 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Precisão.

NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos S
		III	II	I	
1	<i>Caracterização do imóvel avaliando</i>	<i>Completa quanto a todas as variáveis analisadas</i>	<i>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</i>	<i>Adoção de situação Paradigma</i>	3
2	<i>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</i>	<i>6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes,</i>	<i>4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</i>	<i>3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</i>	3
3	<i>Identificação dos dados de mercado</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</i>	<i>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</i>	2
4	<i>Extrapolação</i>	<i>Não admitida</i>	<i>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, em módulo</i>	<i>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</i>	3
5	<i>Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</i>	10%	20%	30%	3
6	<i>Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados</i>	1%	2%	5%	3
Nota: Adequada as alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011				TOTAL	17

➤ Para o Cálculo das outras Áreas com Valores Reduzidos

➤ Avaliação da Área de Servidão de Passagem

Para a avaliação da área de Servidão de Passagem utilizaremos os seguintes índices de depreciação: proibição de construção (0,30); perigos decorrentes (0,02); fiscalização e reparos (0,05); seccionamento do imóvel (0,10); proibição de culturas (0,33). Com isso, passamos a calcular o valor da área de servidão de passagem:

$$VS = 6.472,69 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 47,15 \times (1 - 0,80)$$

$$VS = \text{R\$ } 61.037,47$$

Em números inteiros, o valor da área de servidão de passagem é de R\$ 61.040,00 (sessenta e um mil e quarenta reais), para março de 2017.

➤ Avaliação da Área de Reserva Legal

Para a avaliação da Área de Reserva Legal consideramos a área de 12.225,20 m², e as características verificadas no local vistoriado, ou seja, a topografia irregular (2), infraestrutura parcial (0). Esclarecemos que todas as pesquisas utilizadas na avaliação são de imóveis rurais.

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

Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$\text{Valor Unitário} = 1 / (+0,463547217 + 5,739741119E-005 * \text{Área Total}^{1/2} - 0,01565333596 * \text{Topografia}^2 - 0,07105380463 * \text{Infraestrutura})^2$$

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizada. O coeficiente de correlação múltipla $R = 0,9314967$ indica uma correlação “forte” entre a variável dependente e as variáveis independentes. A equação de regressão obtida explica 93,14% da variação do valor (coeficiente de determinação 0,8676861), restando 6,86 % não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

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

Determinação do Valor de Venda da Área (Vv)

$$Vv = AG \times Vu$$

Sendo que:

A = área da Reserva

AG = 12.225,20 m²

Vu = valor unitário médio:

D

$$V_v = 12.225,20 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 6,02/\text{m}^2$$

$$V_v = \text{R\$ } 73.595,70$$

Arredondando para R\$ 73.600,00 (setenta e três mil e seiscentos reais), para o mês de março de 2017.

Valor Mínimo	(- 8,47 %)	= R\$ 5,51/m ² = R\$ 67.400,00
Valor Médio	(+ 9,80%)	= R\$ 6,61/m ² = R\$ 80.800,00

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 8,47%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 9,80%) R\$/m ²
12.225,20	5,51	6,02	6,61
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
12.225,20	5,12	6,02	6,92
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 8,47%) R\$	Valor Médio 0% (R\$)	Valor Máximo (+ 9,80%) R\$
12.225,20	67.400,00	73.600,00	80.800,00
Valor adotado: R\$ 73.600,00 (setenta e três mil e seiscentos reais), para o mês de março de 2017.			

NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	<i>Caracterização do imóvel avaliando</i>	<i>Completa quanto a todas as variáveis analisadas</i>	<i>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</i>	<i>Adoção de situação Paradigma</i>	3
2	<i>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</i>	<i>6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes,</i>	<i>4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</i>	<i>3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</i>	1
3	<i>Identificação dos dados de mercado</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</i>	<i>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</i>	2
4	<i>Extrapolação</i>	<i>Não admitida</i>	<i>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, em módulo</i>	<i>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</i>	3
5	<i>Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</i>	10%	20%	30%	3
6	<i>Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados</i>	1%	2%	5%	3
TOTAL					15

Nota: Adequada as alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto na tabela acima e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no **Grau I de Fundamentação**. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 18,27 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no **Grau III de Precisão**.

B.2 – Valor Total da Gleba

Para apresentarmos o valor total da gleba iremos somar o valor de avaliação das áreas de valores reduzidos, representado pelo seguinte cálculo:

Valor da gleba	R\$ 2.000.500,00
Valor da Servidão de Passagem	R\$ 61.040,00 +
Valor da Área de Reserva Legal	<u>R\$ 73.600,00</u>
 Valor Total Gleba	 R\$ 2.135.140,00

O valor total da gleba, sem construções, Sítio Água Branca, situado no bairro dos Leitões, na cidade de Jundiaí – SP é de R\$ 2.135.140,00 (dois milhões, cento e trinta e cinco mil, cento e quarenta reais), para o mês de março de 2017.

B.3 - Avaliação das Construções

Segundo o caderno de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE, podemos analisar, para fins de avaliação, as construções como sendo do padrão:

Galpão "econômico" 0,360 R8N

Construção Principal "simples" 1,056 R8N

Casa (verde) "econômico" 0,786 R8N

Casa (bege) "econômico" 0,786 R8N

O custo por metro quadrado da construção a ser utilizado é aquele constante na revista "A Construção São Paulo" para o mês de fevereiro de 2017, é de: **R8-N = R\$ 1.392,44/m²**.

O valor de março de 2017 somente será apresentado na revista de abril de 2017, com isso, adotaremos o valor do mês de fevereiro de 2017. A falta do índice R8-N do mês de março de 2017 em nada afetará o resultado final, tendo em vista que a variação de tal índice tem sido pequena nos últimos meses.

Segue abaixo a avaliação das construções existentes no imóvel vistoriado:

Galpão:

Área construída total = 980,00 m²

Idade aparente aproximada = 30 anos = coeficiente de depreciação = 0,760

R8-N = R\$ 1.392,44

0,360 R8N

Valor da edificação = 980,00 m² x 0,830 x 0,360 x R\$ 1.392,44

Valor da Edificação = R\$ 407.740,00

Casa Principal:

Área construída total homogeneizada = 320,00 m²

Idade aparente aproximada = 25 anos = coeficiente de depreciação = 0,820

R8-N = R\$ 1.392,44

1,056 R8-N

Valor da edificação = 320,00 m² x 0,820 x 1,056 x R\$ 1.392,44

Valor da Edificação = R\$ 385.840,00

Casa (verde):Área construída total = 90,00 m²

Idade aparente aproximada = 30 anos = coeficiente de depreciação = 0,790

R8-N = R\$ 1.392,44

0,786 R8N

Valor da edificação = 90,00 m² x 0,790 x 0,786 x R\$ 1.392,44

Valor da Edificação = R\$ 77.800,00

Casa (bege):Área construída total = 60,00 m²

Idade aparente aproximada = 30 anos = coeficiente de depreciação = 0,790

R8-N = R\$ 1.392,44

0,786 R8N

Valor da edificação = 60,00 m² x 0,790 x 0,786 x R\$ 1.392,44

Valor da Edificação = R\$ 51.900,00

A somatória dos valores das construções é a seguinte:

Galpão	R\$	407.740,00
Casa Principal	R\$	385.840,00 +
Casas (Verde)	R\$	77.800,00
Casas (Bege)	R\$	51.900,00
Total	R\$	923.280,00

O valor total das construções, em números inteiros, é de R\$ 923.280,00 (novecentos e vinte e três mil, duzentos e oitenta reais), para o mês de março de 2017.

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo I)**Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
01	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
02	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
03	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

Para atingir o Grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

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

- na tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 8.

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	07	05	03
Itens obrigatórios no grau correspondente	01, com os demais no mínimo no grau II.	01 e 02, no mínimo no grau II.	01 todos, no mínimo no grau I.

02 Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Conforme o exposto na tabela anexa e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no grau II de fundamentação.

Cálculo do Valor do imóvel

O valor total do imóvel se dará através da seguinte cálculo:

Valor da gleba	R\$ 2.135.140,00 +
Valor das construções	R\$ <u>923.280,00</u>
Valor total	R\$ 3.058.420,00

O valor total do imóvel, em números inteiros, é de:

Valor Mínimo (R\$) (- 10 %)	Valor Médio (R\$) 0%	Valor Máximo (R\$) (+ 10 %)
2.752.560,00	3.058.400,00	3.364.240,00

B.3 - Valor Total do Imóvel

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, nas condições atuais descritas no laudo, ou seja, valor da gleba, mais o valor das construções, para Sítio Água Branca, Bairro dos Leitões, na cidade de Jundiaí – SP, o seguinte valor de Avaliação:

R\$ 3.058.400,00

(três milhões, cinquenta e oito mil e quatrocentos reais), para março de 2017.

OBS. Para a avaliação consideramos com um baixo valor comercial as áreas de APP e a área de servidão de passagem conforme as áreas apresentadas nos documentos e cálculos anexos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713257. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

C - CONCLUSÃO

No presente trabalho pericial, esta profissional, seguindo critérios técnicos, elaborou medições e análises técnicas nas construções e vistoriou o local, bem como efetuou a avaliação do imóvel em questão.

Com base nos cálculos elaborados por essa signatária concluímos que o valor total do imóvel Sítio Água Branca, Bairro dos Leitões, na cidade de Jundiaí – SP é o seguinte:

R\$ 3.058.400,00

(três milhões, cinquenta e oito mil e quatrocentos reais), para março de 2017.

O valor de avaliação foi obtido por meio de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário e através da homogeneização constante no presente Laudo de Avaliação.

III - Encerramento

Segue o presente trabalho técnico em 27 (vinte e sete) laudas, escritas somente nos aversos, todas por mim rubricadas, indo essa última assinada e datada. Segue ainda anexo fotográfico, de documentos, de localização, os cálculos e as pesquisas utilizado na avaliação.

Jundiaí, 29 de março de 2017.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990

Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP - IBAPE

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

P

CÁLCULOS

GLEBA

(modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone
49	REF CH 0038	Caxambú	Galvão Imóveis	45218551
48	REFTE 0034	Caxambu	Márcio Pauli	11 999733736
47	REF CH 0038	B. Pinheirinho	Barreto e Pincinato	45233737
46	REF CH 00101	B. Fernandes	Galvão Imóveis	45218551
45	REF ST0032	Caxambú	Barreto e Pincinato	4523 3737
44	REF Imov. Web	Corrupira	Web	
43	REF 651	Corrupira	W. Assis Imóveis	48070727
42	REF 510	Corrupira	Hatitaglass Neg. Imob.	19 991907171
41	REF 849	Ivoturucaia	Carvalho Neves Imóveis	11 4522-0800
40	REF AR00025	Pq. Centenário	Barreto e Pincinato Im...	11 4523-3737
39	REF AR0014	Engordadouro	G. Figueiredo Imóveis	11 4521-4203
38	REFAR 0048	Corrupira	Remo Imóveis	19 38263000
37	Jd. Escalada	Engordadouro	Casúlo Imóveis	4582-3392
36	REF AR00021	Caxambú	Barreto e Pincinato Im...	11 4523-3737
35	1556	Colônia	Habitec	45213989
34	REF TR0214	Caxambu	DL Imóveis	11 2881-1551
33	2171	Colônia	Habitec	45213989
32	REF TE0059	Jd. Itália	G. Figueiredo Imóveis	11 4521-4203
31	REF 01686	Engordadouro	Particular	11 45826066
30	REF TE0203	Caxambú	G. Figueiredo Imóveis	11 4521-4203
29	REF TE0037	Jd. Mirim	G. Figueiredo Imóveis	11 4521-4203
28	REF TE00127	Bairro do Poste	Caxambu Imóveis	11 4584-9595
27	REF TE0067	Vila Aiolo	G. Figueiredo Imóveis	11 4521-4203
26	REF AR0004	Jd. Tereza Cristina	Adonai Imóveis	11 2817-0350
25	REF AR 0006	Bairro do Poste	Viva Real Imóveis	11 991987160
24	REF IM06173201	Água Doce	Zap Imóveis	11 33791040
23	REF 398778	Medeiros	Viva Real Imóveis	11 27095200
22	LT 2450M	Ponte São João	Criativa	33792722
21	REF AR 00001	Medeiros	Viva Real Imóveis	11 48052335
20	REF AR0013	Fazenda Grande	G. Figueiredo Imóveis	11 4521-4203
19	REF TE0022	Jd. Novo Mundo	Yarid Consultoria Imob.	11 3379-1040
18	REF AR0145	Jd. do Lago	D. Lange Imóveis	11 3322-3800
17	REF VM6853	Jd. Itália	Pronto Imóveis	19 3705-8880
16	REF IMO8654480	Medeiros	Zap Imóveis	11 24832000
15	REF. 1241	JD. Brasil	Imob. Jamil Giacomello	4521 1000
14	REF 6793	Parque Industrial	Viva Real Imóveis	11 45211000
13	REF TE1007	Engordadouro	Mediterrâneo	11 33088133
12	1059	Ponte São João	Imoplan	45861060
11	REF TE0161	Malota	G. Figueiredo Imóveis	11 4521-4203
10	REF 399114	Medeiros	Viva Real Imóveis	11 27095200

Dado	Área Total	Topografia	* Valor Total	Setor Urb...	Infraestr...	Localização
49	2.623,0000	1	180.000,00	0	0	1,00
48	20.000,0000	1	1.000.000,00	0	0	1,00
47	20.000,0000	1	700.000,00	0	0	1,00
46	1.245,0000	2	270.000,00	0	1	2,00
45	20.000,0000	1	700.000,00	0	0	1,00
44	40.000,0000	1	1.000.000,00	0	0	1,00
43	2.000,0000	3	500.000,00	0	1	2,00
42	110.000,0000	1	2.079.000,00	0	0	1,00
41	2.128,0000	1	240.000,00	1	1	2,00
40	5.828,0000	1	660.000,00	1	1	2,00
39	10.000,0000	1	1.200.000,00	1	1	2,00
38	57.727,0000	3	7.500.000,00	1	1	2,00
37	20.400,0000	2	2.800.000,00	1	1	2,00
36	11.500,0000	2	1.600.000,00	1	1	2,00
35	1.147,0000	2	170.000,00	1	1	2,00
34	12.000,0000	2	1.920.000,00	1	0	2,00
33	2.670,0000	2	450.000,00	1	1	2,00
32	5.683,0000	2	970.000,00	1	1	2,00
31	2.679,0000	2	530.000,00	1	1	2,00
30	3.900,0000	2	800.000,00	1	1	2,00
29	1.964,0000	2	800.000,00	1	1	2,00
28	5.000,0000	2	1.125.000,00	1	1	2,00
27	3.444,0000	2	1.250.000,00	1	1	2,00
26	6.700,0000	2	1.800.000,00	1	1	2,00
25	12.900,0000	2	4.200.000,00	1	1	2,00
24	12.500,0000	2	4.200.000,00	1	1	2,00
23	14.616,0000	2	9.500.990,00	1	1	3,00
22	2.450,0000	2	950.000,00	1	1	2,00
21	10.560,0000	3	6.483.000,00	1	1	3,00
20	8.093,0000	2	3.500.000,00	1	1	2,00
19	1.980,0000	2	860.000,00	1	1	2,00
18	16.000,0000	2	7.000.000,00	1	1	2,00
17	8.318,0000	2	3.720.000,00	1	1	2,00
16	12.727,0000	2	6.000.000,00	1	1	2,00
15	359,0000	2	170.000,00	1	1	2,00
14	15.326,0000	2	7.910.650,00	1	1	3,00
13	732,0000	2	380.000,00	1	1	3,00
12	1.164,0000	2	680.000,00	1	1	3,00
11	1.000,0000	3	600.000,00	1	1	3,00
10	10.414,0000	3	6.769.100,00	1	1	3,00

524
B

Dado	Valor Unit...
49	68,62
48	50,00
47	35,00
46	216,86
45	35,00
44	25,00
43	250,00
42	18,90
41	112,78
40	113,24
39	120,00
38	129,92
37	137,25
36	139,13
35	148,21
34	160,00
33	168,00
32	170,68
31	197,94
30	205,12
29	407,33
28	225,00
27	362,95
26	268,65
25	325,58
24	336,00
23	650,40
22	387,75
21	613,92
20	432,47
19	434,34
18	437,50
17	447,22
16	471,43
15	473,54
14	516,15
13	519,13
12	584,19
11	600,00
10	650,00

P

325
B

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone
9	REF TE0042	Jd. Novo Mundo	G. Figueiredo Imóveis	11 4521-4203
8	REF C0009	Ivoturucaia	Latorre Imóveis	11 3379 7441
7	Marginal do Rio Jun...	Vila Nambi	A. Turra Imóveis	4522 0608
6	REF TE0041	Vl. Jundiainópolis	G. Figueiredo Imóveis	11 4521-4203
5	REF 026	Engordadouro	Viva Real Imóveis	11 995366526
4	REF TE 00009	Engordadoruro	DL Imóveis	11 33793606
3	REF TE 00168	Engordadouro	Galvão Imóveis	11 45235050
2	REF AR0011	Ponte São João	G. Figueiredo Imóveis	11 4521-4203
1	REF 3172	Engordadouro	Jamil Giacomello	11 45211000

P

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

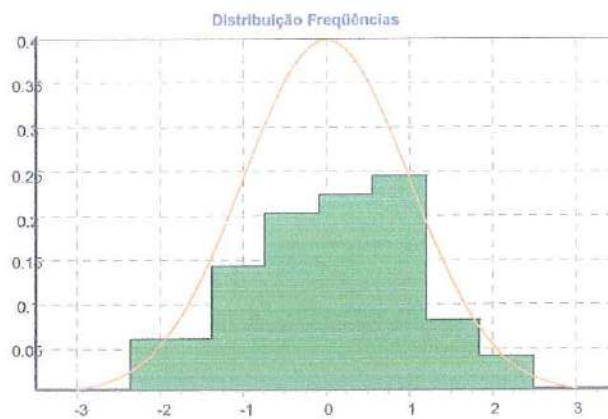
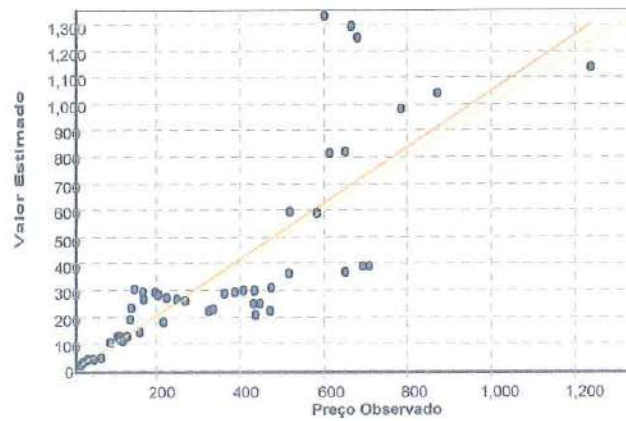
Dado	Área Total	Topografia	* Valor Total	Setor Urb...	Infraestru...	Localização
9	1.500,0000	3	1.000.000,00	1	1	3,00
8	2.300,0000	1	250.000,00	1	1	2,00
7	12.724,8900	1	1.145.240,01	1	1	2,00
6	2.060,0000	3	1.400.000,00	1	1	3,00
5	13.000,0000	2	9.000.000,00	1	1	3,00
4	12.727,0000	2	9.000.000,00	1	1	3,00
3	6.600,0000	3	5.180.000,00	1	1	3,00
2	5.518,0000	3	4.800.000,00	1	1	3,00
1	3.800,0000	3	4.700.000,00	1	1	3,00

Dado	Valor Unit...
9	666,66
8	108,69
7	90,00
6	679,61
5	692,30
4	707,15
3	784,85
2	869,88
1	1.236,84

P

Testes de Aderência

Modelo : Avaliação de Imóvel Rural



P

329
P

Resultados Estatísticos

Modelo

Avaliação de Imóvel Rural

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 49 / 49

Total Variáveis / Consideradas = 7 / 6

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 19 - 0,9613811 / 0,6322310

Determinação = 19 - 0,9242535 / 0,3997160

R2 Ajustado = 19 - 0,9154458 / 0,3299155

Testes de Hipóteses

F Calculado = 104,9

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 71%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 91%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 97%

Diversos

Desvio Padrão = 0,012793

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

P

330
B

Significância dos Regressores

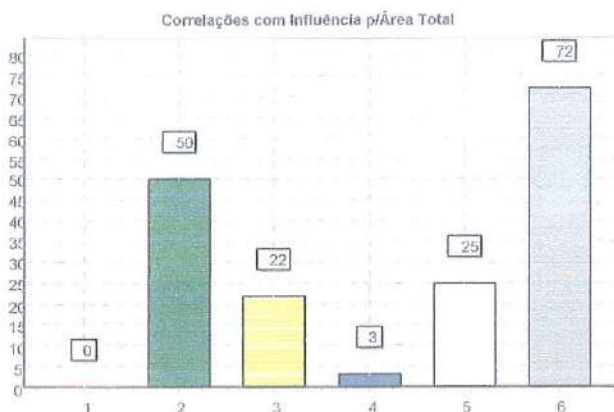
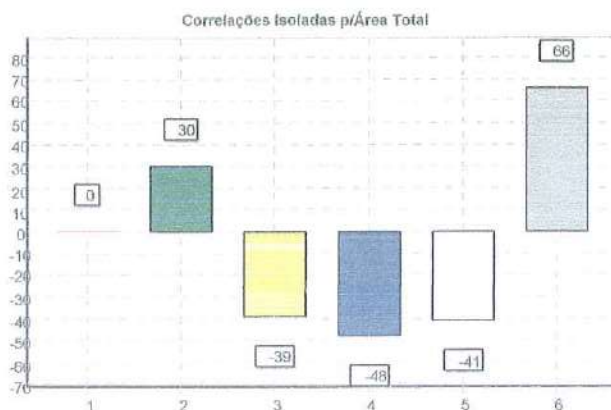
Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	x	6,67	0,01
Topografia	$1/x^{1/2}$	5,70	0,01
Setor Urbano	x	-2,07	4,42
Infraestrutura	x	-1,86	7,01
Localização	$x^{1/2}$	-3,27	0,21
Valor Unitário	$1/x^{1/2}$		

P

531
P

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Imóvel Rural



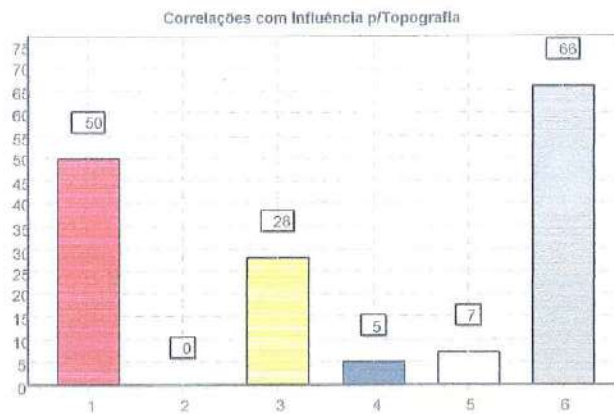
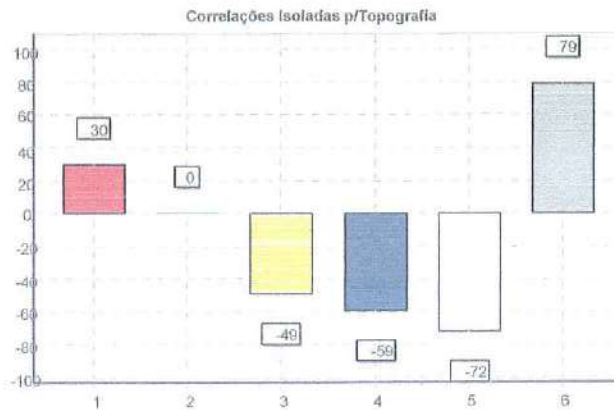
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

P

332
P

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Imóvel Rural



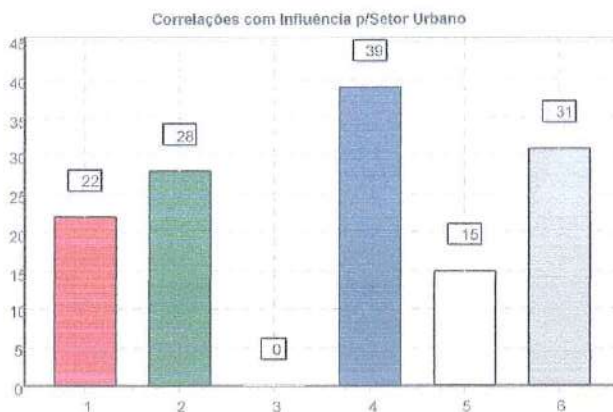
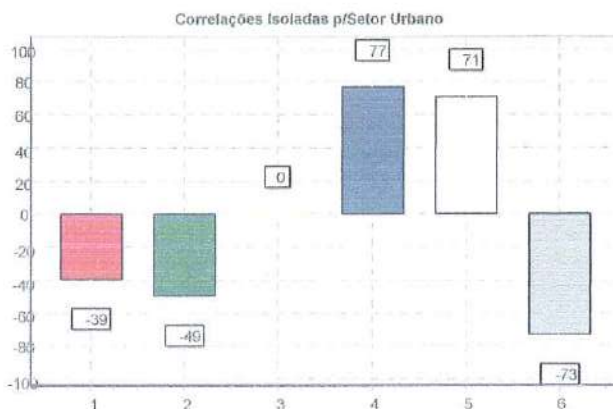
P

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

333
B

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Imóvel Rural

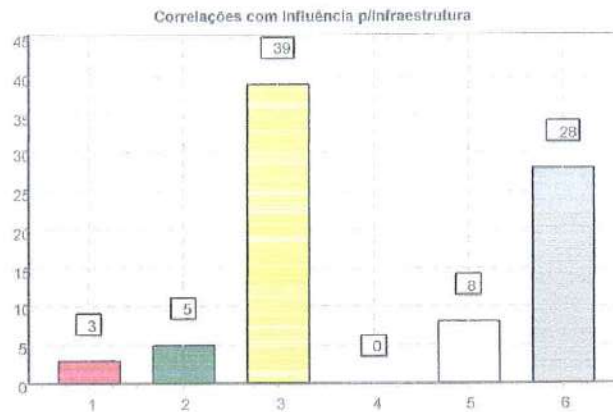
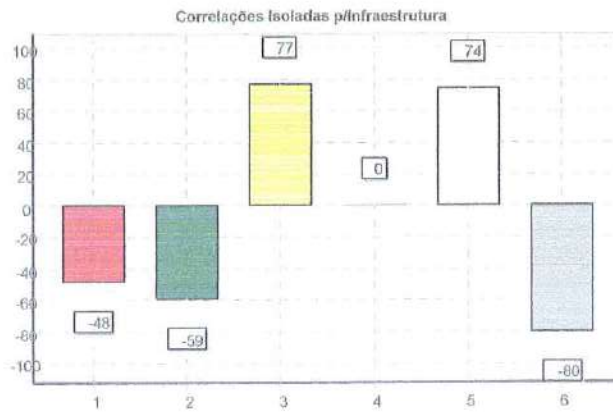


P

334
P

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Imóvel Rural

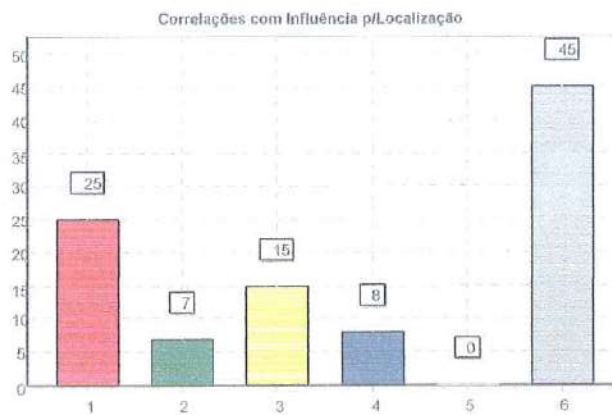
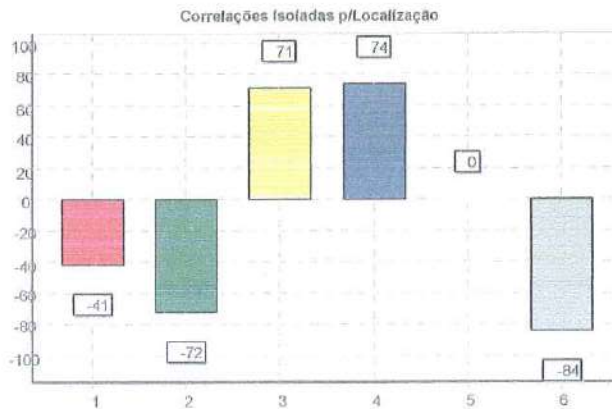


D

9357
B

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Imóvel Rural



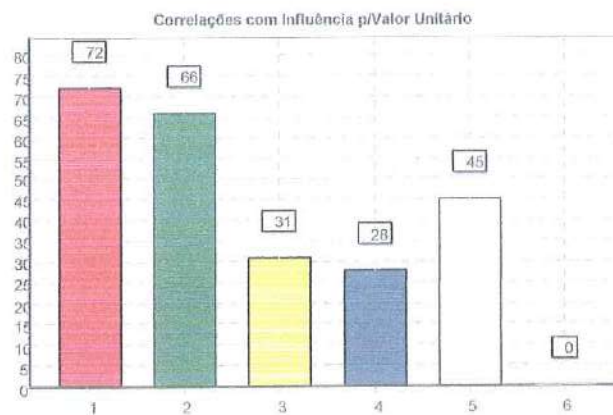
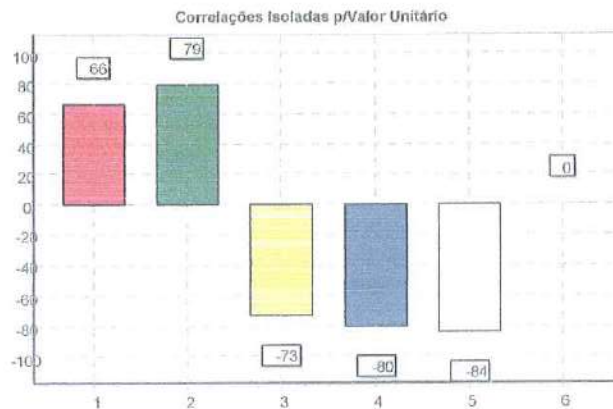
D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

336
P

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Imóvel Rural



P

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

33
B

Resultados Estatísticos

Modelo

Avaliação de Imóvel Rural

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 49 / 49

Total Variáveis / Consideradas = 7 / 6

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 19 - 0,9613811 / 0,6322310

Determinação = 19 - 0,9242535 / 0,3997160

R2 Ajustado = 19 - 0,9154458 / 0,3299155

Testes de Hipóteses

F Calculado = 104,9

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 71%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 91%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 97%

Diversos

Desvio Padrão = 0,012793

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

P

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713287. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

338
P

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	x	6,67	0,01
Topografia	1/x ^{1/2}	5,70	0,01
Setor Urbano	x	-2,07	4,42
Infraestrutura	x	-1,86	7,01
Localização	x ^{1/2}	-3,27	0,21
Valor Unitário	1/x ^{1/2}		

P

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

939
B

Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	0,02	0,02	-0,00	-4,25%	0,45
2	0,03	0,03	0,00	8,51%	-0,77
3	0,03	0,03	0,00	10,67%	-0,90
4	0,03	0,05	-0,01	-34,29%	1,43
5	0,03	0,05	-0,01	-33,45%	1,38
6	0,03	0,02	0,01	26,35%	-2,61
7	0,10	0,09	0,00	7,54%	-0,06
8	0,09	0,08	0,00	7,10%	-0,07
9	0,03	0,02	0,01	28,21%	-2,86
10	0,03	0,03	0,00	10,92%	-0,77
11	0,04	0,02	0,01	32,88%	-3,34
12	0,04	0,04	0,00	0,31%	-0,01
13	0,04	0,04	0,00	6,81%	-0,35
14	0,04	0,05	-0,00	-19,46%	0,70
15	0,04	0,05	-0,01	-23,17%	0,73
16	0,04	0,06	-0,02	-44,40%	1,12
17	0,04	0,06	-0,01	-33,18%	0,89
18	0,04	0,06	-0,02	-44,59%	1,04
19	0,04	0,05	-0,00	-20,67%	0,62
20	0,04	0,06	-0,01	-30,59%	0,81
21	0,04	0,03	0,00	13,13%	-0,91
22	0,05	0,05	-0,00	-14,75%	0,42
23	0,03	0,05	-0,01	-32,65%	1,28
24	0,05	0,06	-0,01	-21,57%	0,49
25	0,05	0,06	-0,01	-20,25%	0,45
26	0,06	0,06	-0,00	-1,09%	0,02
27	0,05	0,05	-0,00	-12,54%	0,34
28	0,06	0,06	0,00	9,52%	-0,22
29	0,04	0,05	-0,00	-16,83%	0,49
30	0,06	0,05	0,01	14,87%	-0,35
31	0,07	0,05	0,01	17,75%	-0,43
32	0,07	0,06	0,01	20,48%	-0,45
33	0,07	0,05	0,01	24,23%	-0,56
34	0,07	0,08	-0,00	-5,50%	0,07
35	0,08	0,05	0,02	30,32%	-0,71
36	0,08	0,06	0,01	22,71%	-0,42
37	0,08	0,07	0,01	14,88%	-0,23
38	0,08	0,08	-0,00	-1,25%	0,01
39	0,09	0,09	-0,00	-4,36%	0,04

P

Dad	Residuo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,09	2,12%	0,02%	2,29%
2	0,22	1,63%	0,11%	1,75%
3	0,29	1,48%	0,20%	1,58%
4	-1,00	1,33%	2,36%	1,25%
5	-0,99	1,30%	2,29%	1,22%
6	0,79	1,27%	1,45%	1,26%
7	0,62	1,14%	0,89%	1,16%
8	0,53	0,57%	0,65%	0,56%
9	0,85	1,25%	1,69%	1,21%
10	0,33	1,21%	0,26%	1,29%
11	1,04	1,10%	2,56%	0,98%
12	0,01	1,06%	0,00%	1,15%
13	0,23	0,90%	0,12%	0,96%
14	-0,66	0,89%	1,04%	0,88%
15	-0,83	0,77%	1,61%	0,70%
16	-1,59	0,77%	5,94%	0,34%
17	-1,22	0,70%	3,49%	0,47%
18	-1,66	0,67%	6,45%	0,20%
19	-0,77	0,66%	1,39%	0,60%
20	-1,14	0,65%	3,07%	0,46%
21	0,41	1,13%	0,39%	1,19%
22	-0,58	0,52%	0,79%	0,50%
23	-1,00	1,21%	2,32%	1,12%
24	-0,92	0,35%	1,96%	0,22%
25	-0,87	0,32%	1,79%	0,20%
26	-0,05	0,15%	0,00%	0,16%
27	-0,51	0,44%	0,61%	0,43%
28	0,49	0,04%	0,57%	-0,00%
29	-0,65	0,58%	0,98%	0,55%
30	0,81	0,00%	1,53%	-0,11%
31	0,98	0,00%	2,26%	-0,18%
32	1,22	0,01%	3,49%	-0,27%
33	1,46	0,02%	4,96%	-0,38%
34	-0,34	0,04%	0,26%	0,02%
35	1,94	0,09%	8,81%	-0,62%
36	1,50	0,15%	5,26%	-0,26%
37	0,99	0,16%	2,29%	-0,00%
38	-0,08	0,23%	0,01%	0,25%
39	-0,31	0,36%	0,22%	0,37%

341
B

Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
40	0,09	0,09	0,00	2,17%	-0,02
41	0,09	0,08	0,00	5,51%	-0,06
42	0,23	0,23	-0,00	-0,28%	0,00
43	0,06	0,06	0,00	3,23%	-0,07
44	0,20	0,17	0,02	12,68%	-0,03
45	0,16	0,15	0,01	6,16%	-0,02
46	0,06	0,07	-0,00	-9,42%	0,16
47	0,16	0,15	0,01	6,16%	-0,02
48	0,14	0,15	-0,01	-12,15%	0,04
49	0,12	0,14	-0,02	-19,86%	0,09

P

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

Dad	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
40	0,15	0,48%	0,05%	0,51%
41	0,40	0,48%	0,38%	0,49%
42	-0,05	26,59%	0,00%	28,77%
43	0,15	0,09%	0,05%	0,10%
44	1,98	17,40%	9,14%	18,08%
45	0,81	9,95%	1,54%	10,64%
46	-0,50	0,02%	0,58%	-0,01%
47	0,81	9,95%	1,54%	10,64%
48	-1,34	5,06%	4,20%	5,13%
49	-1,87	2,46%	8,17%	2,00%

34
P

Análise dos Resíduos

Modelo : Avaliação de Imóvel Rural



P

344
P

Modelo:

Avaliação de Imóvel Rural

Data de Referência:

terça-feira, 28 de março de 2017

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 49
- Número de dados considerados: 49

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9613811 / 0,6322310
- Coeficiente Determinação: 0,9242535
- Fisher-Snedecor: 104,94
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 71% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	x	6,67	0,01
• Topografia	1/x ^{1/2}	5,70	0,01
• Setor Urbano	x	-2,07	4,42
• Infraestrutura	x	-1,86	7,01
• Localização	x ^{1/2}	-3,27	0,21

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = 1/(+0,08728630285 +8,00770994E-007 * Área Total +0,1056694288 /
Topografia^{1/2} -0,01699304276 * Setor Urbano -0,01748502963 *
Infraestrutura -0,05035439309 * Localização^{1/2})²

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total Topografia	0,30	0,50

P

Setor Urbano	-0,39	0,21
Infraestrutura	-0,48	0,03
Localização	-0,42	0,25
Valor Unitário	0,66	0,71
• Topografia		
Setor Urbano	-0,50	0,28
Infraestrutura	-0,59	0,05
Localização	-0,72	0,07
Valor Unitário	0,79	0,66
• Setor Urbano		
Infraestrutura	0,77	0,38
Localização	0,71	0,15
Valor Unitário	-0,73	0,30
• Infraestrutura		
Localização	0,73	0,07
Valor Unitário	-0,80	0,27
• Localização		
Valor Unitário	-0,85	0,45

342
B
WJAI25701713237

Modelo:

Avaliação de Imóvel Rural

Data de Referência:

terça-feira, 28 de março de 2017

Informações Complementares:

Logradouro: Sítio Água Branca
Complemento: Rural

Bairro: Leitão

Município: Jundiaí UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 42.428,0900
- Topografia = 2
- Setor Urbano = 0
- Infraestrutura = 0
- Localização = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio =
- Mínimo IC =
- Máximo IC =
- Valor Total
- Médio = 47,15
- Mínimo IC (11,52%) = 41,72
- Máximo IC (13,91%) = 53,71

D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAI25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

CÁLCULOS

ÁREA DE RESERVA

(modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc)

34
p
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

548
P
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

Dado	Endereço	Complem...	Informante	Telefone
16	Serra do Japi		FA Oliva	45235111
15	Serra do Japi - Jundiaí	REF 4350	Josué	45211000
14	Serra do Japi - Jundiaí	REF 4350	Josué	45211000
13	Serra do Japi - Jundiaí	REF 4350	Josué	45211000
12	Serra do Japi - Jundiaí	REF 4350	Josué	45211000
11	Serra do Japi - Jundiaí	REF 4350	Josué	45211000
10	Serra do Japi - Jundiaí	REF 4350	Josué	45211000
9	Serra do Japi - Jundiaí	REF. 7544	Josué	45211000
8	Santa Clara - Jundiaí	Particular	Sr. Antônio	11 998691164
7	Jundiaí	REF. 185622	MF Rural	
6	Rio Acima - Jundiaí	Particular	Sr. Antônio	11 998691164
5	Rio Acima - Jundiaí	Particular	Sr. Antônio	11 998691164
4	Rio Acima - Jundiaí	Particular	Sr. Antônio	11 998691164
3	Mato Dentro - Jarinú	Particular	FA Oliva	45235111
2	Serra do Japi - Jundiaí	REF CE 003	Imobiliária	11 45868622
1	Santa Clara - Jundiaí	REF V580	Imobiliária	11 45225512

P

349
P
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

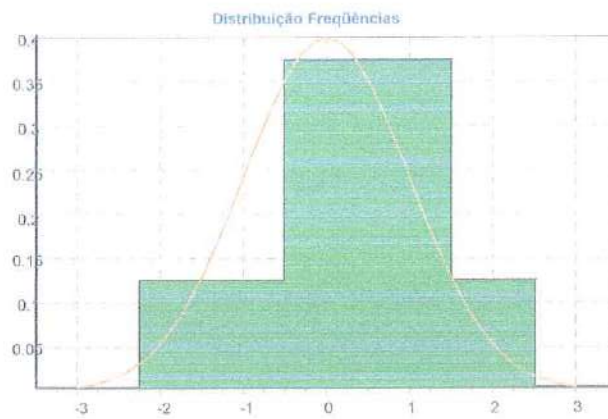
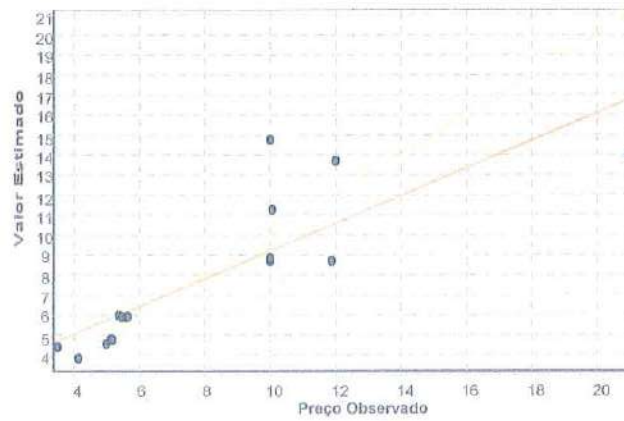
Dado	Área Total	Topografia	* Valor Total	Infraestrut...	Valor Unit...
16	106.000,0000	3	1.272.000,00	1	12,00
15	21.383,0800	2	115.000,00	0	5,38
14	22.961,9800	2	130.000,00	0	5,66
13	22.203,7500	2	125.000,00	0	5,63
12	23.106,9800	1	118.000,00	0	5,11
11	23.181,9700	1	120.000,00	0	5,18
10	29.692,6700	2	160.000,00	0	5,46
9	645.000,0000	3	6.500.000,00	1	10,08
8	240.000,0000	1	840.000,00	0	3,50
7	80.000,0000	3	1.680.000,00	1	21,00
6	12.000,0000	2	120.000,00	1	10,00
5	22.000,0000	3	220.000,00	1	10,00
4	22.000,0000	2	220.000,00	1	10,00
3	84.000,0000	3	1.000.000,00	0	11,90
2	1.210.000,0000	1	5.000.000,00	0	4,13
1	116.000,0000	1	580.000,00	0	5,00

P

3570
B

Testes de Aderência

Modelo : Avaliação de Área em Jundiáí APP



P

351
B

Resultados Estatísticos

Modelo

Avaliação de Área em Jundiá APP

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 16 / 16

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9314967 / 0,8326926

Determinação = 1 - 0,8676861 / 0,6933769

R2 Ajustado = 1 - 0,8346076 / 0,6167211

Testes de Hipóteses

F Calculado = 26,23

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 75%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 100%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,035703

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

D

35
P

Significância dos Regressores

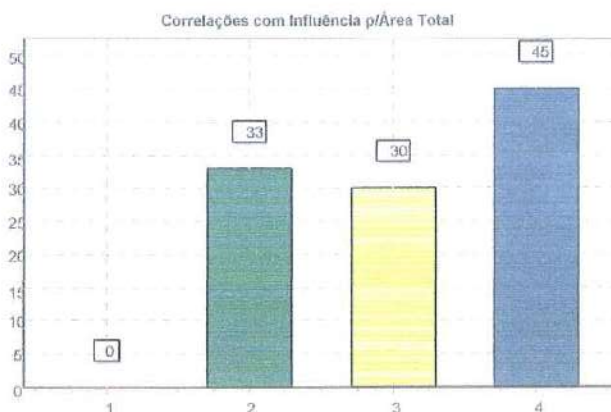
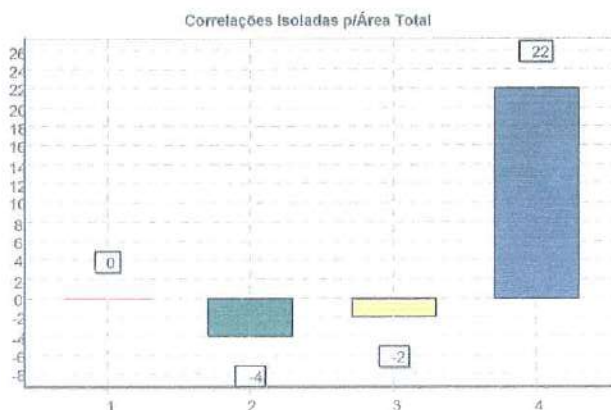
Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	$x^{1/2}$	1,72	11,19
Topografia	x^2	-4,23	0,12
Infraestrutura	x	-2,91	1,31
Valor Unitário	$1/x^{1/2}$		

P

333
P

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Área em Jundiá APP

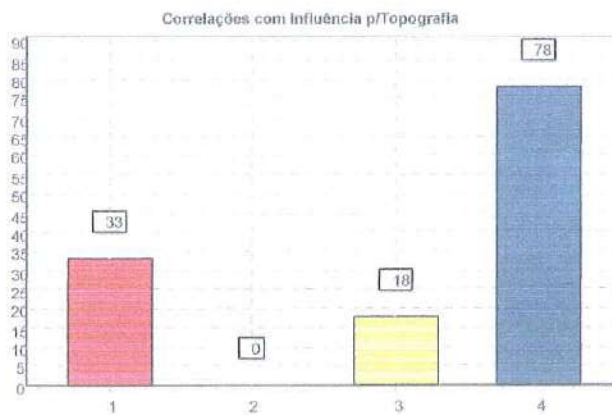
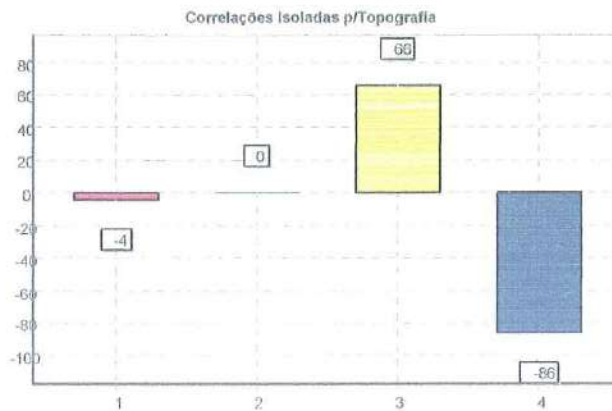


P

354
P

Correlações Isoladas e com Influência

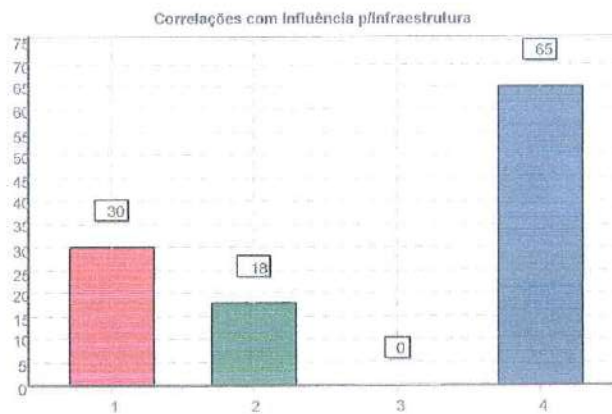
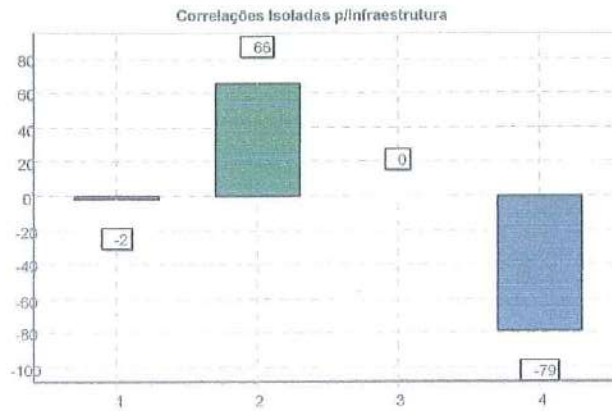
Modelo : Avaliação de Área em Jundiáí APP



P

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Área em Jundiáí APP

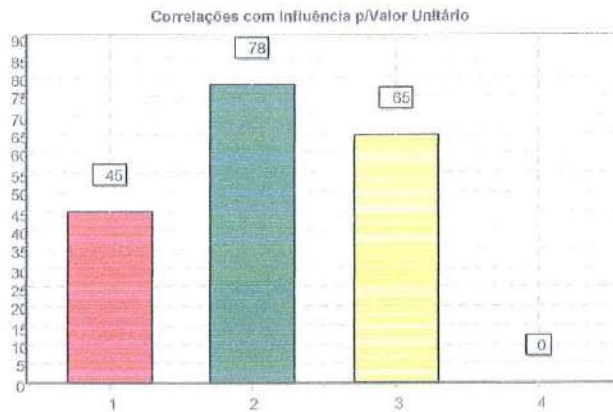
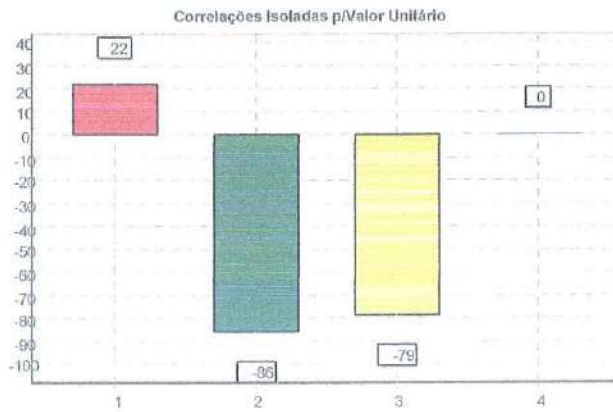


P

336
90

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Área em Jundiá APP



P

357
B

Função Estimativa

Modelo : Avaliação de Área em Jundiaí APP

Função Estimativa:

Valor Unitário = 1/(
+0,463547217
+5,739741119E-005 * Área Total^{1/2}
-0,01565333596 * Topografia²
-0,07105380463 * Infraestrutura²)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	167470,6519	1,72	+5,73974E-005	x ^{1/2}	-3,34
Topografia	2,0000	-4,23	-0,0156533	x ²	6,50
Infraestrutura	0,0000	-2,91	-0,0710538	x	44,26
Valor Unitário	5,5514	T-Indep	+0,463547	1/x ^{1/2}	

P

588
P

Análise de Sensibilidade

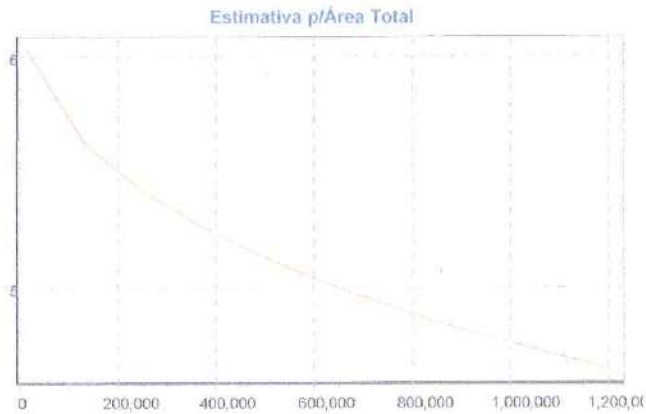
Modelo : Avaliação de Área em Jundiaí APP

Variável: Área Total

Amplitude: de 12000 a 1,21E+006

Valor Médio: 167471

Valores Calculados: de 6,0303 a 4,64335



P

Análise de Sensibilidade

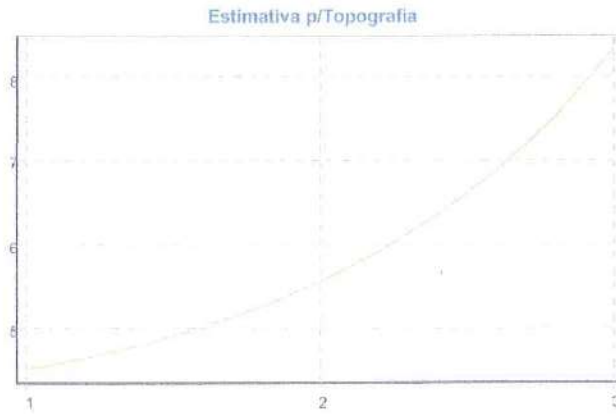
Modelo : Avaliação de Área em Jundiáí APP

Variável: Topografia

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 2

Valores Calculados: de 4,50042 a 8,34557



P

360
B

Análise de Sensibilidade

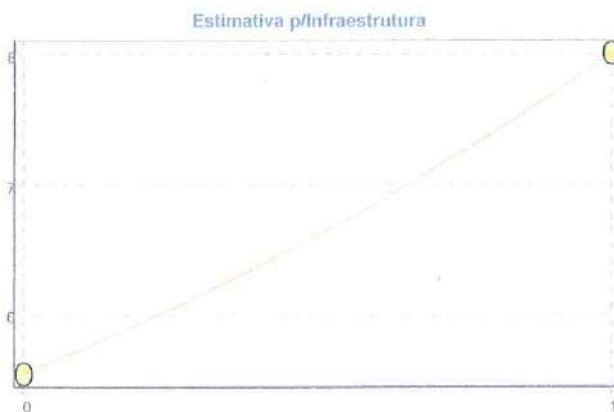
Modelo : Avaliação de Área em Jundiaí APP

Variável: Infraestrutura

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 5,5514 a 8,00836



P

3

Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	0,44	0,46	-0,02	-4,52%	0,15
2	0,49	0,51	-0,01	-3,85%	0,10
3	0,28	0,33	-0,04	-17,04%	1,15
4	0,31	0,33	-0,02	-7,00%	0,45
5	0,31	0,26	0,05	17,74%	-1,72
6	0,31	0,33	-0,01	-6,30%	0,41
7	0,21	0,26	-0,04	-22,74%	2,54
8	0,53	0,47	0,05	10,94%	-0,32
9	0,31	0,29	0,01	5,47%	-0,43
10	0,42	0,41	0,01	4,00%	-0,16
11	0,43	0,45	-0,01	-3,92%	0,13
12	0,44	0,45	-0,01	-3,22%	0,11
13	0,42	0,40	0,01	2,83%	-0,12
14	0,42	0,40	0,01	2,54%	-0,10
15	0,43	0,40	0,02	5,05%	-0,21
16	0,28	0,27	0,01	6,36%	-0,60

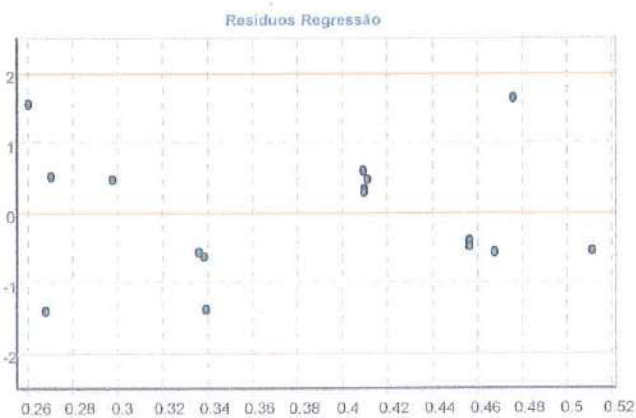
P

Dad	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,56	3,64%	2,67%	3,79%
2	-0,53	10,42%	2,35%	11,65%
3	-1,38	7,38%	15,96%	6,08%
4	-0,62	3,77%	3,21%	3,86%
5	1,57	3,77%	20,57%	1,21%
6	-0,55	3,77%	2,59%	3,95%
7	-1,39	23,28%	16,10%	24,38%
8	1,63	20,04%	22,38%	19,68%
9	0,48	3,92%	1,94%	4,22%
10	0,47	1,80%	1,91%	1,78%
11	-0,48	2,81%	1,94%	2,95%
12	-0,39	3,12%	1,32%	3,39%
13	0,33	1,32%	0,93%	1,38%
14	0,29	1,25%	0,74%	1,32%
15	0,61	2,06%	3,10%	1,90%
16	0,51	7,58%	2,20%	8,40%

363
P

Análise dos Resíduos

Modelo : Avaliação de Área em Jundiá APP



P

Modelo:

Avaliação de Área em Jundiá APP

Data de Referência:

terça-feira, 28 de março de 2017

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9314967 / 0,8326926
- Coeficiente Determinação: 0,8676861
- Fisher-Snedecor: 26,23
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 75% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	$x^{1/2}$	1,72	11,19
• Topografia	x^2	-4,23	0,12
• Infraestrutura	x	-2,91	1,31

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $1/(+0,463547217 + 5,739741119E-005 * \text{Área Total}^{1/2} - 0,01565333596 * \text{Topografia}^2 - 0,07105380463 * \text{Infraestrutura})^2$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total		
• Topografia	-0,04	0,32
• Infraestrutura	-0,02	0,29
• Valor Unitário	0,21	0,44

• Topografia		
Infraestrutura	0,66	0,18
Valor Unitário	-0,86	0,77
• Infraestrutura		
Valor Unitário	-0,79	0,64

P

365
P

369
B
WJAI25701713237

Modelo:

Avaliação de Área em Jundiáí APP

Data de Referência:

terça-feira, 28 de março de 2017

Informações Complementares:

Logradouro: Sítio Água Branca
Complemento: Rural - Área de Reserva

Bairro: Leitões

Município: Jundiáí UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 12.225,2000
- Topografia = 2
- Infraestrutura = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio =
- Mínimo IC =
- Máximo IC =
- Valor Total
- Médio = 6,02
- Mínimo IC (8,47%) = 5,51
- Máximo IC (9,80%) = 6,61

D

Login de Associado

Associe-se



☰ Menu

CUB-PR

Série Histórica CUB-PR (R8N)

CUB-PR - Série Histórica - Padrão R8N - SEM DESONERAÇÃO

Mês	(R\$) m2	No mês (%)	No ano (%)	12 meses (%)
Janeiro/2015	1.211,36	0,16	0,16	5,66
Fevereiro	1.215,70	0,36	0,52	5,91
Março	1.217,90	0,18	0,71	5,85
Abril	1.223,35	0,45	1,16	6,09
Maió	1.228,34	0,41	1,57	6,35
Junho	1.235,25	0,56	2,14	6,83
Julho	1.292,05	4,60	6,84	7,64
Agosto	1.294,21	0,17	7,02	7,51
Setembro	1.296,76	0,20	7,23	7,57
Outubro	1.300,44	0,28	7,53	7,76
Novembro	1.303,77	0,26	7,81	7,88
Dezembro	1.305,67	0,15	7,96	7,96
Janeiro/2016	1.307,43	0,13	0,13	7,93

Fevereiro	1.310,40	0,23	0,36	7,79
Março	1.311,90	0,11	0,48	7,72
Abril	1.313,85	0,15	0,63	7,40
Maiο	1.317,43	0,27	0,90	7,25
Junho	1.318,53	0,08	0,98	6,74
Julho	1.319,98	0,11	1,10	2,16
Agosto	1.322,33	0,18	1,28	2,17
Setembro	1.326,05	0,28	1,56	2,26
Outubro	1.326,42	0,03	1,59	2,00
Novembro	1.328,25	0,14	1,73	1,88
Dezembro	1.381,88	4,04	5,84	5,84
Janeiro/2017	1.384,05	0,16	0,16	5,86
Fevereiro	1.392,44	0,61	0,76	6,26

CUB-PR - Série Histórica - Padrão R8N - DESONERADO

Mês	(R\$) m2	No mês (%)	No ano (%)	12 meses (%)
Janeiro/2015	1.121,73	0,18	0,18	5,66
Fevereiro	1.126,07	0,39	0,57	5,92
Março	1.128,27	0,20	0,76	5,86
Abril	1.133,72	0,48	1,25	6,12
Maiο	1.138,71	0,44	1,69	6,40
Junho	1.145,62	0,61	2,31	6,91
Julho	1.194,64	4,28	6,69	7,56
Agosto	1.196,80	0,18	6,88	7,42
Setembro	1.199,34	0,21	7,11	7,48

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

ANEXO

FOTOGRAFICO



Demonstração geral ao acesso à área do Galpão, com numeração frontal nº 1.030, Sítio Água Branca, Bairro dos Leitões, Jundiaí – SP.



Destaque para o caminho pavimentado de veículos de acesso ao galpão.



Vista geral externa do galpão, sem revestimento externo.



Demonstração geral do término da rampa e vista geral do galpão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Demonstração geral do estado regular de conservação do galpão e da área de manobra de veículos sem pavimentação.

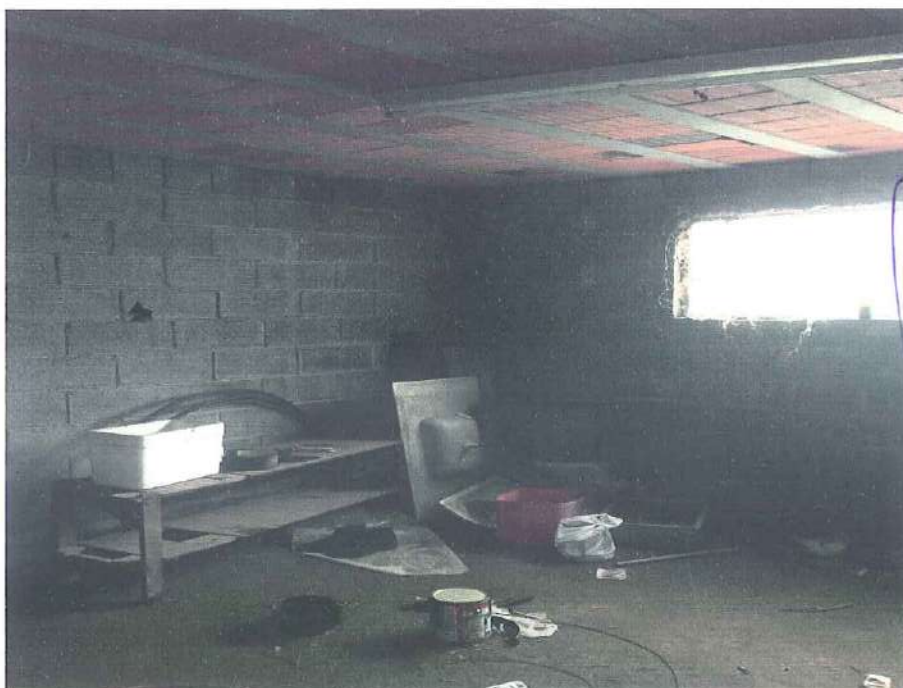


Vista geral interna de um dos banheiros inacabados.

373
P



Vista interna do banheiro.



Vista interna de uma das salas, sem revestimento interno e piso cimentado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ125701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.



Vista geral interna do galpão.



Destaque geral do galpão e sua cobertura em estado regular de conservação.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

37
B
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.



Vista geral externa do estado regular de conservação do galpão.



Demonstração geral interna do galpão.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

37
10
WJAI25701713237



Demonstração geral frontal da casa principal.



Destaque para a lateral esquerda (lavanderia e garagem).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAI25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

377
B



Vista da lateral direita externa da construção principal.



Demonstração interna do banheiro com banheira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.

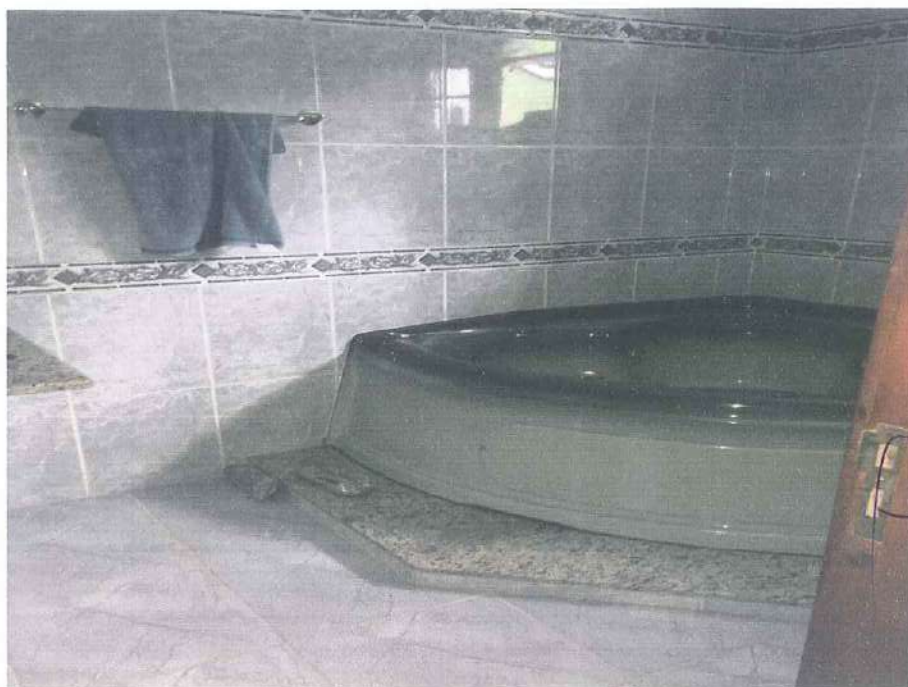
Este documento e cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.



Destaque do corredor de acesso aos quartos da casa principal.



Vista geral das salas.



Destaque do banheiro da suíte maior com banheira.



Destaque para a cozinha com suas instalações.

380
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ125701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.



Demonstração do quarto dos fundos (ateliê).



Demonstração geral interna do quarto de empregada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENE EDUARDO SALVE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 13:50, sob o número WJAJ25701713237. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026778-46.2006.8.26.0309 e código 7mdK99Ym.



Destaque do banheiro e suas instalações.



Vista geral da sala.