

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### MERCADOLÓGICA\_PV319-7

<b>Endereço do imóvel:</b> R. Mathilde de Azevedo Setúbal, n°485 - Vila Caiçara – Andar 11 Apt 112 – Edifício Residencial Aruã	
<b>Cidade/UF:</b> Praia Grande/SP, CEP 11706-360	
<b>Objeto da Avaliação:</b> Imóvel residencial, matrícula 181.744	
<b>Finalidade da Avaliação:</b> Determinação do valor de venda	
<b>Solicitante:</b> Hasta Vip	
<b>Processo:</b> Cumprimento de Sentença 0031494- 39.2021.8.26.0100	
<b>Metodologia:</b> Método Comparativo de Dados de Mercado	<b>Áreas total construída (m²)</b> Área total: 50,00m²
<b>Valor de Avaliação do imóvel (venda):</b> Venda: R\$220.000,00	<b>Especificação (fundamentação/precisão)</b> Método comparativo direto: <b>GRAU III / GRAU II</b>
<b>Perspectiva de Liquidez do Imóvel</b> Média	
<b>Pressupostos e Ressalvas:</b> Não foi realizada vistoria ao local	

Dados e assinatura do responsável técnico do Parecer Técnico de Avaliação:

\_\_\_\_\_  
Leonardo B. Medeiros Silva  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5070100337  
CPF: 355.926.618-19

**Local e data do Parecer Técnico de Avaliação**  
Araraquara, 18 de outubro de 2024

## Sumário

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1	TIPOLOGIA.....	3
1.2	SOLICITANTE.....	3
1.3	OBJETIVO.....	3
2	VISTORIA.....	4
2.1	LOCALIZAÇÃO.....	4
2.2	ZONEAMENTO.....	6
2.3	DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	7
3	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	8
3.3	TERRENO.....	8
3.4	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	8
3.5	INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS.....	10
4	DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	10
4.3	CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL.....	10
4.4	VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
5	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	11
6	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	12
6.3	COLETA DE DADOS.....	12
6.4	TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	12
6.4.1	<i>PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS</i> .....	12
6.4.2	<i>TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA</i> .....	14
7	CÁLCULO VALOR MERCADO.....	17
7.1	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	18
8	CONCLUSÃO.....	19
9	ENCERRAMENTO.....	20
9.1	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:.....	20
9.2	ANEXOS:.....	21
9.3	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	22
	ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:.....	23
	ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:.....	32
	ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA.....	39

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### 1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer Técnico fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT: NBR 14.653/2001 – Avaliação de Bens, e suas partes: Parte 1: Procedimentos gerais e Parte 2: Imóveis urbanos, e baseia-se:

- Na documentação fornecida, o qual apresenta as características do imóvel sob matrícula de número 181.744, no município de Praia Grande/SP;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.);
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro;
- A partir da documentação fornecida pelo cliente, presume-se que estas encontram-se corretas e devidamente regularizadas. Por isso, ressalta-se que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, considerando as informações colhidas “in loco” como de boa-fé.

#### 1.1 TIPOLOGIA

Imóvel residencial.

#### 1.2 SOLICITANTE

Hasta Vip.

#### 1.3 OBJETIVO

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

**Tipo:** Residência unifamiliar

**Endereço:** Rua Mathilde de Azevedo Setúbal, 485 - Vila Caiçara, Praia Grande/SP, CEP 11706-360

**Finalidade:** apuração do valor de venda para o imóvel para fins judiciais, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

## 2 VISTORIA

O imóvel em questão trata-se de uma edificação residencial, formada por construções em bairro com padrão construtivo elevado, composto por:

- Área útil medindo 50,00m<sup>2</sup>, área comum de 13,56m<sup>2</sup>, área total de 56m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalem a 1,72%, à direita confrontando com o apartamento número 111 e à esquerda com vistas para a área destinada à garagem do edifício, e nos fundos com a área de recuo lateral direita do edifício.
- Área construída útil total: 50,00m<sup>2</sup>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA	FICHA	Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8	
181.744	01	Em 06 de janeiro de 2.015.	
<p><b>IMÓVEL:</b> Apartamento número 112, localizado no décimo primeiro andar ou décimo primeiro pavimento tipo do <b>EDIFÍCIO RESIDENCIAL ARUÁ</b>, situado na Rua Mathilde de Azevedo Setubal, número 485, do loteamento Sete Belo, nesta cidade, com a área útil de 50,0070 m<sup>2</sup>, área comum de 13,5607 m<sup>2</sup>, área total de 63,5677 m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,7259%, confronta pela frente, por onde tem sua entrada, com o hall de circulação do pavimento, a porta corta-fogo, hall da escadaria, escadaria de acesso aos demais pavimentos e um vão livre, à direita com o apartamento número 111, à esquerda com vistas para a área destinada à garagem do edifício, e nos fundos com a área de recuo lateral direita do edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado.</p> <p><b>CONTRIBUINTE:</b> 2 07 03 005 000 0112</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> SANDRA REGINA XAVIER MOITINHO, brasileira, secretária, RG 129872829-SSP/SP, CPF/MF 041.144.668-19, e seu marido, EDSON DA COSTA MOITINHO, brasileiro, assistente operacional de obras, RG 12456852-SSP/SP, CPF/MF 003.775.108-58, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em Guarulhos-SP, na Rua Elias Dabarian, número 863, Pq. Cumbica.</p>			

Figura 1 - Matrícula imóvel (trecho da página 1)

### 2.1 LOCALIZAÇÃO

A matrícula avaliada localiza-se na Rua Mathilde de Azevedo Setúbal, 485 - Vila Caiçara, na cidade Praia Grande/SP, registrado sob o CEP 11706-360.



Figura 2 - Localização Praia Grande-SP (Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Praia\\_Grande\\_\(S%C3%A3o\\_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Praia_Grande_(S%C3%A3o_Paulo)))



Ao lado, apresenta-se imagem aérea onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, indicado em retângulo vermelho, com sua imagem aproximada ao lado, destacando-o.

Figura 3 - Imagem aérea (Fonte: google mapas)

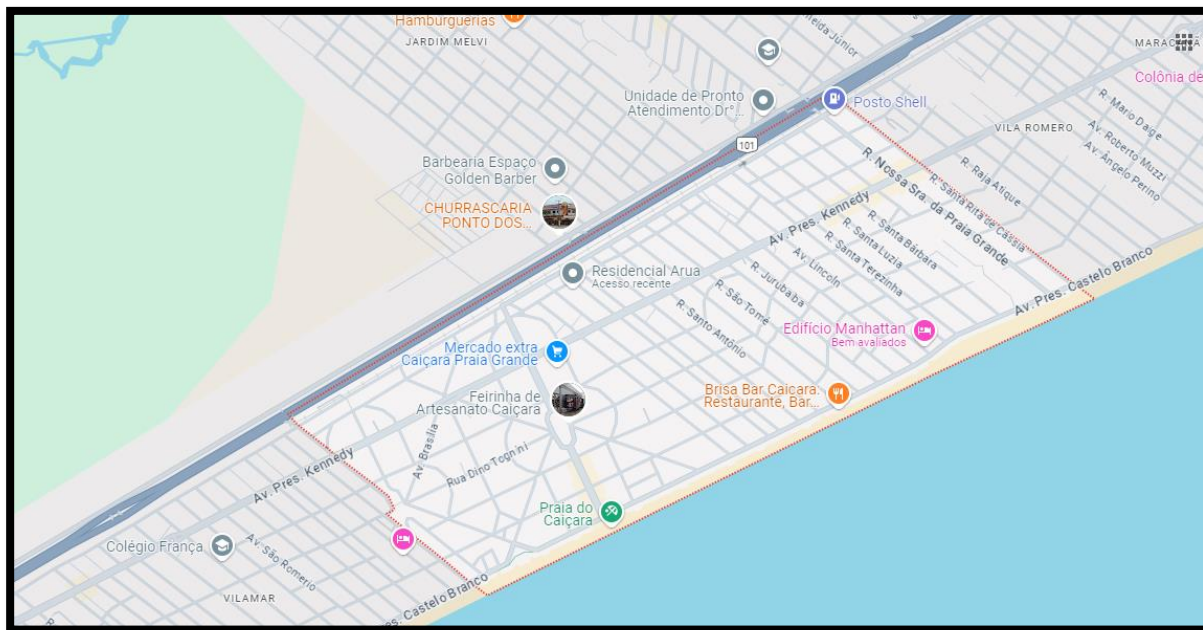


Figura 4 – Delimitação do bairro Vila Caiçara – Praia grande/SP)

(Fonte: [www.google.com.br/mapas](http://www.google.com.br/mapas))

## 2.2 ZONEAMENTO

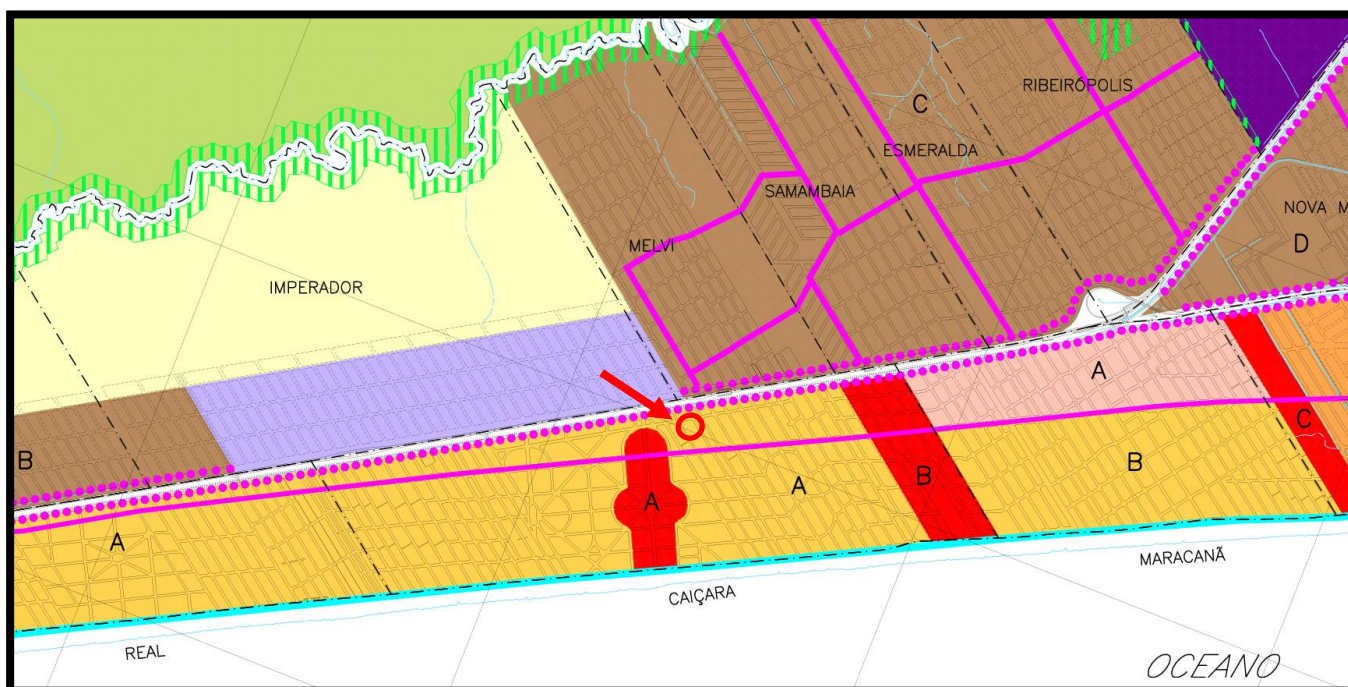


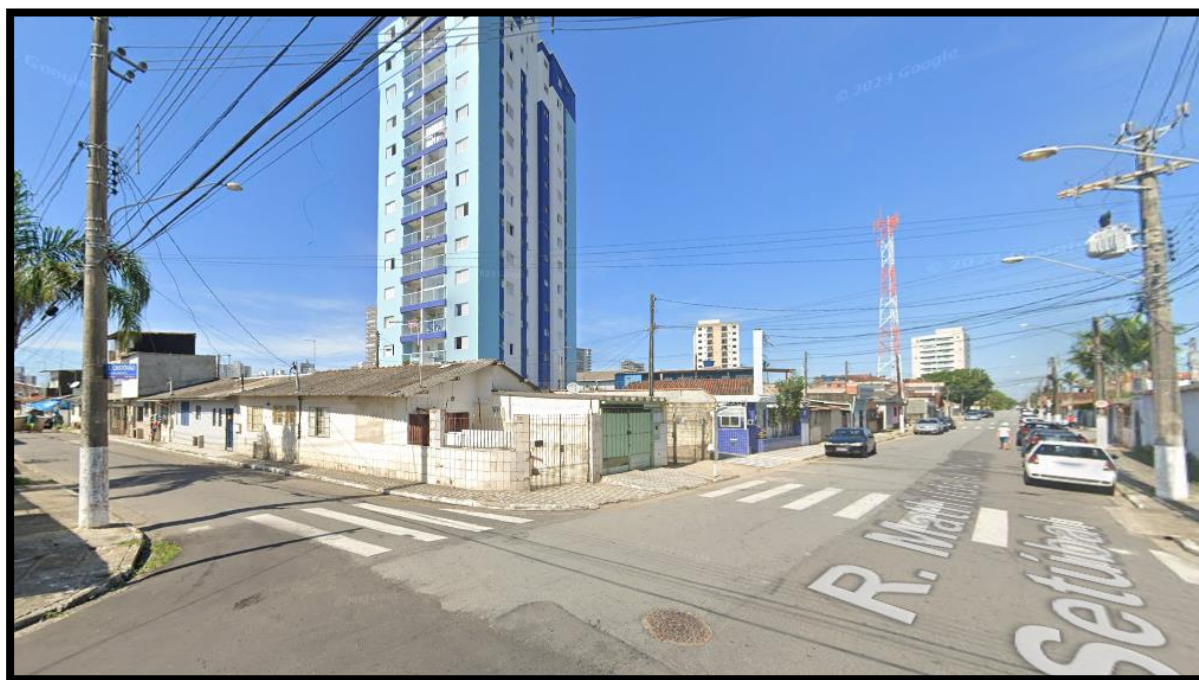
Figura 5 - Mapa Zoneamento - Vila Caiçara – Praia Grande/SP

(Fonte: <https://www.praiagrande.sp.gov.br/arquivos/leisdecretos/Zoneamento.pdf>)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2024 às 11:00 , sob o número WJMJ24424263592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031494-39.2021.8.26.0100 e código HS/27gjl3.

Infraestrutura urbana	
Solução abastecimento água	Sim
Solução Sanitária (esgoto)	Sim
Passeio e Meio Fio	Sim
Drenagem Pluvial	Sim
Pavimentação	Sim
Iluminação	Sim
Limpeza Urbana	Sim
Coleta Lixo	Sim
Rede energia elétrica	Sim
Rede telefônica	Sim
Transporte	Sim
Arborização	Sim

Tabela 1 - Infraestrutura urbana da região



Acima temos uma tomada Rua Mathilde de Azevedo Setúbal, 485 - Vila Caiçara, como forma de evidenciar a infraestrutura urbana existente na área.

(Fonte: site google mapas)

### **2.3 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS**

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 181.744 do Cartório de Registros de Imóveis de Praia Grande/SP.

E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal de cadastro sob o nº 2.07.03.005.000.0112.

	<b>Município da Estância Balneária de Praia Grande</b> Estado de São Paulo	
Secretaria de Finanças - Diretoria da Receita Diretoria da Divisão de Receitas Imobiliárias		
<b>Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2024</b>		
Número: 019981/2024	Data de Emissão: 18/10/2024	
Local do Imóvel: ED RES ARUA APTO 112		
Logradouro.....: R MATHILDE DE AZEVEDO SETUBAL	Nr. Oficial: 485	
Codificação.....: 2.07.03.005.000.0112	Inscrição Atual: 230.232.001	
Área Terreno.....: 33,61 m <sup>2</sup>	Área Const.: 63,56 m <sup>2</sup>	Testada: 0,21 ml

Figura 6 - Certidão de Cadastro Imobiliário (Fonte: Prefeitura Municipal de Praia Grande)

### 3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.3 TERRENO

A topografia do terreno e da edificação do imóvel são caracterizadas como planas e niveladas, idem para a região onde está localizada.

#### 3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel avaliando, contidas adiante na tabela 1.

Características Físicas	
Imóvel	Edifício Residencial Aruã, apartamento 112
Matrícula	181.744
Topografia	Plano
Características Predial	
Utilização	Edificação residencial
Padrão construtivo	Médio
Estrutura	Alvenaria
Revestimento interno/externo	Revestimento externo pastilhas, interno reboco com pintura
Conservação externa	Boa
Tipo de telhado	Lajes
Portas	Esquadrias de alumínio
Janelas	Esquadrias de alumínio
Instalações hidráulicas	Embutidas
Instalações elétricas	Embutidas
Áreas (m <sup>2</sup> )	
Área Construída	50,00

Tabela 2 - Caracterização do Imóvel

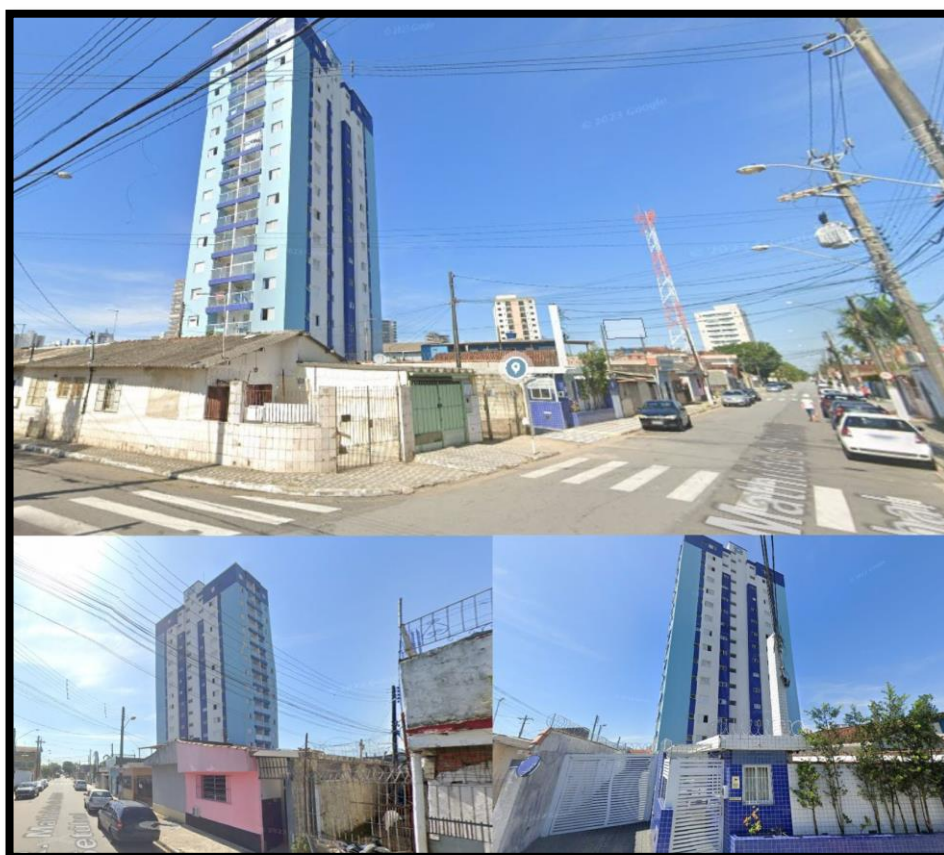


Figura 7 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google maps)

### **3.5 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS**

Situado na cidade de Praia Grande, o bairro Vila Caiçara está localizado em um bairro característico por apresentar um misto de residências e comércios, mas com predominância residencial, próxima da Avenida Presidente Kennedy, Avenida Dr. Roberto de Almeida Vinhas e a Rodovia Padre Manoel Covas, vias de acesso ao bairro.

Quanto à infraestrutura de transporte há diversos pontos de parada de ônibus que podem ser utilizadas para deslocamento entre as linhas e rotas que cruzam a cidade para atender a população local.

A região possui acesso a serviços comunitários como abastecimento de água, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, energia elétrica, rede de coleta de água, esgotos e águas pluviais, iluminação pública, rede de telecomunicações, arborização, coleta de lixo, hidrantes, placas de sinalização de trânsito, ponto de ônibus e outros.

## **4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

### **4.3 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL**

Com apenas 55 anos, Praia Grande figura entre as cidades de maior crescimento no Estado de São Paulo. Enquanto Santos, com seus 475 anos, se destaca como o município mais verticalizado do Brasil, Praia Grande está passando por um período de intensa verticalização e expansão do mercado imobiliário. Além disso, o município tem ganhado relevância em outros setores econômicos.

A cidade registrou o maior saldo positivo de empregos no comércio da Baixada Santista e está entre os municípios com o maior crescimento populacional no Brasil. Segundo dados do Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados), divulgados pelo Ministério do Trabalho, Praia Grande contabilizou 5.612 admissões e 5.105 demissões, resultando em um saldo positivo de 507 vagas, o maior da região no último ano. Nos últimos três anos, o município também liderou em número de empreendimentos lançados, infraestrutura e investimentos, conforme informações do Secovi, sindicato da habitação.

Praia Grande se destaca por oferecer uma grande disponibilidade de terrenos à beira-mar, com preços mais acessíveis e uma infraestrutura completamente renovada. Entre as recentes melhorias estão a urbanização da orla, além de investimentos em saneamento e mobilidade, tornando-se a cidade com a maior malha cicloviária da Baixada Santista.

A cidade oferece uma infraestrutura de qualidade e imóveis com valores inferiores aos praticados em Santos. O preço médio do metro quadrado em Praia Grande é de R\$ 4.878, significativamente mais baixo em comparação ao valor que varia de R\$ 8.111 a R\$ 12.000 em Santos. Essa acessibilidade reflete diretamente no crescimento populacional, atraindo mais de sete mil novos moradores por ano em busca de uma melhor qualidade de vida.

**Fonte: Comunidade SEBRAE (Litoral Sul)**

#### **4.4 VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de imóvel perfeitamente inserido no contexto da região, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização.

Cabe destacar que a atual situação da economia está buscando a retomada do crescimento afetado nos últimos anos devido à Pandemia (COVID-19) e outros fatores externos. Entretanto Praia Grande e região vem mostrando recuperação no setor de vendas de imóveis, sem alteração desta tendência em curto prazo e sim a longo prazo.

### **5 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

- **Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” objetiva-se comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através da utilização da regressão linear/inferência estatística que são confirmados pelo grau de precisão, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

O cálculo inferencial estatístico foi realizado através do programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

## 6 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

### 6.3 COLETA DE DADOS

Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

O conjunto de dados de mercado coletados tem por objetivo representar através de análise técnica-científica especializada o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data.

A busca foi baseada em informações e pesquisas e tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para avaliação do imóvel, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

OBS: Período das pesquisas: 16/10/2024 a 18/10/2024

### 6.4 TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### 6.4.1 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

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

Em pesquisa realizada no mercado local, obteve-se 33 elementos, dos quais 32 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. As amostras apresentadas foram selecionadas conforme as ofertas espontâneas do mercado e vendas efetivadas de imóveis semelhantes, nos últimos anos.

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

►  $V/M^2$  (valor por metro quadrado – **valor unitário**): é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela

qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

▶ **ÁREA CONSTRUÍDA:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

Quanto maior a área construída, menor o valor unitário.

▶ **DORMITÓRIOS:** (1-2) variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de dormitórios presentes na edificação, sendo estes apenas números inteiros: 1 = um quarto, 2 = dois quartos

Quanto maior a classificação do número de quartos, maior o valor unitário por metro quadrado.

▶ **VAGAS DE GARAGEM:** (1-2) variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de garagens presentes para o elemento, sendo estes apenas números inteiros: 0= nenhum vaga, 1 = um vaga e 2 = duas vagas

Quanto maior a classificação do número de quartos, maior o valor unitário por metro quadrado.

▶ **BEIRA MAR:** (1-2) variável independente, de qualitativa, dicotômica, que caracteriza o elemento em geral como sendo edificação construída na beira-mar, convencionando-se:

0 = edificações não construídas na beira-mar

1 = edificações construídas na beira-mar

Quanto maior a classificação desse item, maior o valor unitário por metro quadrado.

▶ **ÁREA DE LAZER:** (1-3) variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza a área de lazer existente do elemento em geral, convencionando-se:

0 = sem área de lazer

1 = área de churrasqueira ou salão de festas

2 = área de churrasqueira ou salão de festas + piscina

3 = área de churrasqueira ou salão de festas + piscina + playground e/ou academia e/ou quadras e/ou salão de jogos e outro.

Quanto maior a classificação da área de lazer, maior o valor unitário por metro quadrado.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no ANEXO I – Tratamento dos dados e ANEXO II – Elementos Amostrais

#### **6.4.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA**

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

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

#### **◆ Coeficiente de correlação (r):**

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

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

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

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

$$r = 0,7890 \text{ ou } 78,90\%$$

### ◆ Coeficiente de determinação ( $r^2$ ):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação ( $r$ ), por exemplo, se o valor do  $r$  calculado é igual a 0,7890, então o coeficiente de determinação será igual a 0,6225.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 58% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 41,54% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,6225 \text{ ou } 62,25 \%$$

### ◆ Análise de variância:

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

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

### ◆ Significância dos regressores:

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

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

Variáveis	t. calculado	Significância (%)
Dormitórios	2,20	3,71%

<b>Vagas garagem</b>	2,50	1,91%
<b>Beira-mar</b>	2,23	3,46%
<b>Área de lazer</b>	3,04	0,54%
<b>Área privativa</b>	2,85	0,85%
<b>Valor unitário</b>	21,43	0,00%

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

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

#### ◆ **Verificação de homocedasticidade:**

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

#### ◆ **Normalidade de resíduos:**

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

#### ◆ **Campo de Arbítrio:**

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

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

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

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura 8):

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

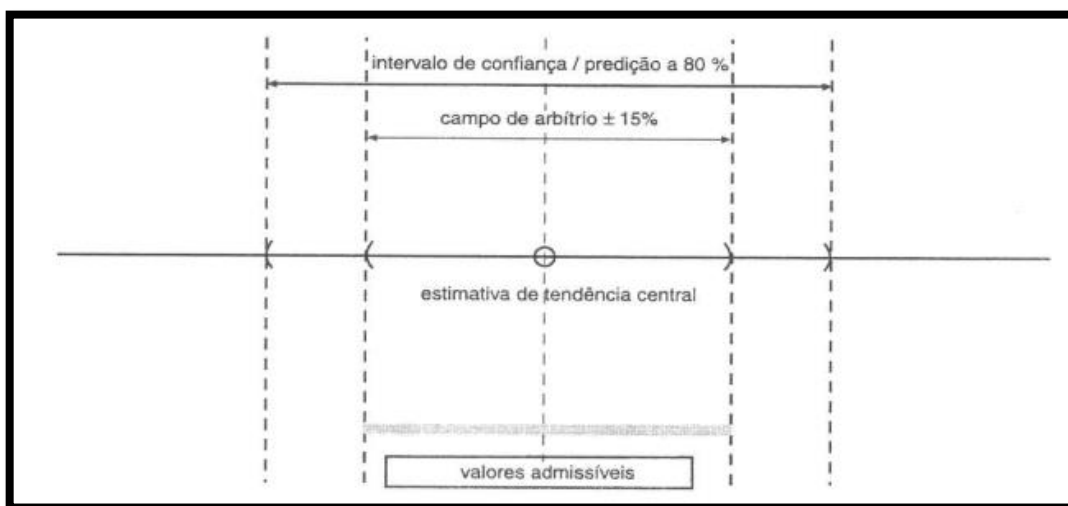


Figura 8 - Representação gráfica do Campo de arbítrio

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

<b>VALOR UNITÁRIO MÍNIMO</b>	<b>VALOR UNITÁRIO MÁXIMO</b>
<b>R\$ 4.002,59/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 4.662,05/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO</b>	
<b>R\$ 5.430,17/m<sup>2</sup></b>	

## 7 CÁLCULO VALOR MERCADO

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

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

Área privativa: 50,00 m<sup>2</sup>

Dormitórios: 2

Vagas de garagem: 1

Beira-mar: 0

Área de lazer: 0

<b>VALOR DE MERCADO DA CASA</b>	
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>VALOR MÁXIMO</b>
<b>R\$200.129,50</b>	<b>R\$ 271.508,50</b>

<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO</b>
<b>R\$ 233.102,50</b>

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário, permitindo-se, conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado.

## **7.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Tabela 3 - Enquadramento do Grau de fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
<b>1</b>	Caracterização do imóvel avaliando	<b>X</b>		
<b>2</b>	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		<b>X</b>	
<b>3</b>	Identificação dos dados de mercado		<b>X</b>	

4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
<b>TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA</b>		<b>16</b>		
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO</b>		<b>GRAU II</b>		

GRAUS	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
<b>Itens obrigatórios</b>	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

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

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{R\$271.508,50 - R\$200.129,50}{R\$233.102,50} = 30,60 \%$$

Segundo a NBR 14.653-2 da ABNT, o grau de precisão deve ser classificado de acordo com tabela abaixo:

Tabela 4 - Grau de Precisão, segundo NBR 14.653

ITEM	GRAUS DE PRECISÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X	
	≤30%	≤40%	≤50%

## 8 CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar em um momento de pré-aquecimento, com um crescimento no volume de negócios e transações, mas ainda com certa

volatilidade e projeções incertas do mercado, por isso o resultado da avaliação ficou entre do a Estimativa de Tendência Central e o Limite Inferior do Intervalo calculado.

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

**R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**

## **9 ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente parecer técnico de avaliação, composto por 22 (vinte e duas) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente para os fins de direito, com seus respectivos anexos, parte integrante desse parecer técnico. Permanecemos à disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

### **9.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:**

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

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

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

## **9.2 ANEXOS:**

- I – Tratamento dos dados
- II – Elementos amostrais
- III – Documentação Consultada

### **9.3 TERMO DE ENCERRAMENTO**

Eu, **LEONARDO B. MEDEIROS DA SILVA**, inscrito o CPF sob o número **355.926.618-19**, declara para fins de responsabilidade que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

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

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

Araraquara, 18 de outubro de 2024

Atenciosamente,

**Eng. Civil Leonardo B. Medeiros da Silva**

*Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho*

CREA – 507010033

**ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:**  
Modelo de regressão, projeções e complementos

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Leonardo Medeiros
Modelo:	Apartamento residencial - Praia Grande 181.744
Data do modelo:	sexta-feira, 18 de outubro de 2024
Tipologia:	Apartamentos

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	32

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Beira-mar	Numérica	Dicotomica	Imóvel é beira-mar ou não (beira-mar = 1, não beira mar = 0)	Sim
Área de lazer	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Site referência	Texto	Texto	Site referência de pesquisa	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m <sup>2</sup> )	Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Dormitórios	1,00	2,00	1,00	1,66
Vagas de garagem	0,00	2,00	2,00	1,19
Beira-mar	0,00	1,00	1,00	0,31
Área de lazer	0,00	3,00	3,00	1,91
Area privativa	38,00	96,00	58,00	69,75
Valor unitário	2.428,00	8.780,00	6.352,00	5.347,75

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,7890096 / 0,7664752
Coefficiente de determinação:	0,6225361
Fisher - Snedecor:	8,58
Significância do modelo (%):	0,01

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

## 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

## 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,441	5	0,288	8,576
Não Explicada	0,874	26	0,034	
Total	2,314	31		

## 9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,145683048 + 0,223274079 * \text{Dormitórios} + 0,1997305079 * \text{Vagas de garagem} + 0,1596036669 * \text{Beira-mar} + 0,1181132612 * \text{Área de lazer} + 34,44227466 / \text{Area privativa}$

### • FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +1226,704508 * e^{(+0,223274079 * \text{Dormitórios})} * e^{(+0,1997305079 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(+0,1596036669 * \text{Beira-mar})} * e^{(+0,1181132612 * \text{Área de lazer})} * e^{(+34,44227466 / \text{Area privativa})}$

### • FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +1268,617556 * e^{(+0,223274079 * \text{Dormitórios})} * e^{(+0,1997305079 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(+0,1596036669 * \text{Beira-mar})} * e^{(+0,1181132612 * \text{Área de lazer})} * e^{(+34,44227466 / \text{Area privativa})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário =  $+1290,10808 * e^{(+0,223274079 * \text{Dormitórios})} * e^{(+0,1997305079 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(+0,1596036669 * \text{Beira-mar})} * e^{(+0,1181132612 * \text{Área de lazer})} * e^{(+34,44227466 / \text{Area privativa})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Dormitórios	x	2,20	3,71
Vagas de garagem	x	2,50	1,91
Beira-mar	x	2,23	3,46
Área de lazer	x	3,04	0,54
Area privativa	1/x	2,85	0,85
Valor unitário	ln(y)	21,43	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Dormitórios	x1	0,00	0,29	-0,08	0,45	-0,72	0,31
Vagas de garagem	x2	0,29	0,00	0,16	0,44	-0,28	0,56
Beira-mar	x3	-0,08	0,16	0,00	-0,00	0,03	0,31
Área de lazer	x4	0,45	0,44	-0,00	0,00	-0,42	0,56
Area privativa	x5	-0,72	-0,28	0,03	-0,42	0,00	-0,06
Valor unitário	y	0,31	0,56	0,31	0,56	-0,06	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Dormitórios	x1	0,00	0,11	0,24	0,05	0,71	0,40
Vagas de garagem	x2	0,11	0,00	0,02	0,04	0,25	0,44
Beira-mar	x3	0,24	0,02	0,00	0,24	0,21	0,40
Área de lazer	x4	0,05	0,04	0,24	0,00	0,35	0,51
Area privativa	x5	0,71	0,25	0,21	0,35	0,00	0,49
Valor unitário	y	0,40	0,44	0,40	0,51	0,49	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,70	8,61	0,09	1,0803%	0,512746	0,00604500
2	8,72	8,62	0,09	1,0688%	0,508361	0,00617000
3	8,52	8,35	0,17	1,9730%	0,916786	0,02056100
4	8,52	8,79	-0,28	-3,2422%	-1,506553	0,08561600
5	7,79	8,01	-0,22	-2,7638%	-1,175340	0,23704000
7	8,49	8,43	0,06	0,6648%	0,307818	0,00283100
8	8,21	8,48	-0,28	-3,3784%	-1,512638	0,08163000
9	8,44	8,51	-0,06	-0,7287%	-0,335683	0,00342100
10	8,85	8,75	0,10	1,1590%	0,559540	0,01218300

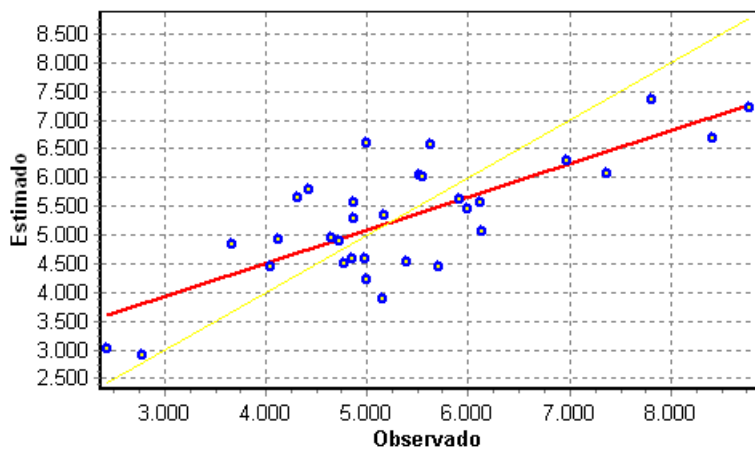
11	9,08	8,88	0,20	2,1597%	1,069921	0,05585200
12	8,49	8,57	-0,08	-0,9333%	-0,432332	0,00866000
13	8,62	8,71	-0,09	-1,0463%	-0,491837	0,01147100
14	8,64	8,79	-0,15	-1,7902%	-0,843512	0,03843000
15	8,51	8,43	0,08	0,9871%	0,458516	0,02305200
16	9,04	8,81	0,23	2,5460%	1,255376	0,08397300
17	8,62	8,70	-0,08	-0,9504%	-0,446963	0,00781600
18	8,68	8,63	0,05	0,5785%	0,274105	0,01576500
19	8,37	8,64	-0,27	-3,2316%	-1,475599	0,09932700
20	8,49	8,62	-0,13	-1,5901%	-0,736395	0,01927000
21	8,47	8,41	0,06	0,7115%	0,328812	0,00196600
22	8,46	8,49	-0,03	-0,3800%	-0,175431	0,00040600
23	8,55	8,27	0,28	3,2818%	1,530303	0,21746400
24	8,65	8,40	0,25	2,8734%	1,356116	0,04648000
25	8,55	8,58	-0,03	-0,4073%	-0,189986	0,00076400
26	8,91	8,71	0,20	2,1917%	1,064923	0,04332900
27	8,72	8,53	0,20	2,2390%	1,065517	0,07961100
28	8,31	8,40	-0,09	-1,1079%	-0,502077	0,00818100
29	7,93	7,97	-0,05	-0,5776%	-0,249854	0,01425500
30	8,59	8,42	0,18	2,0677%	0,969359	0,01655700
31	8,96	8,90	0,06	0,6962%	0,340461	0,00541700
32	8,39	8,66	-0,27	-3,2250%	-1,476763	0,10139400
33	8,33	8,50	-0,18	-2,1305%	-0,967696	0,05600400

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

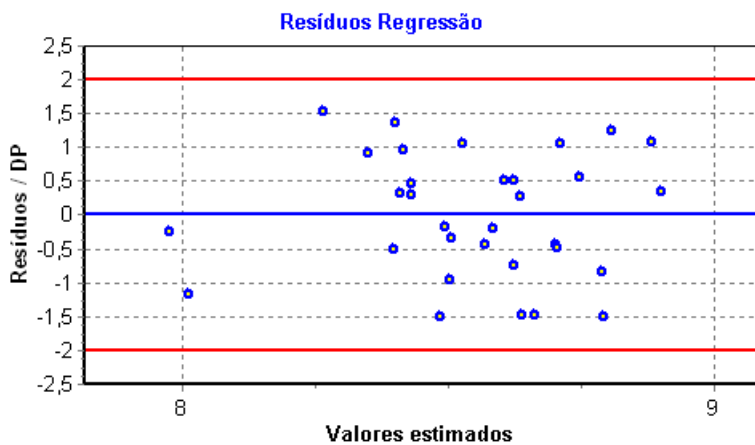
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

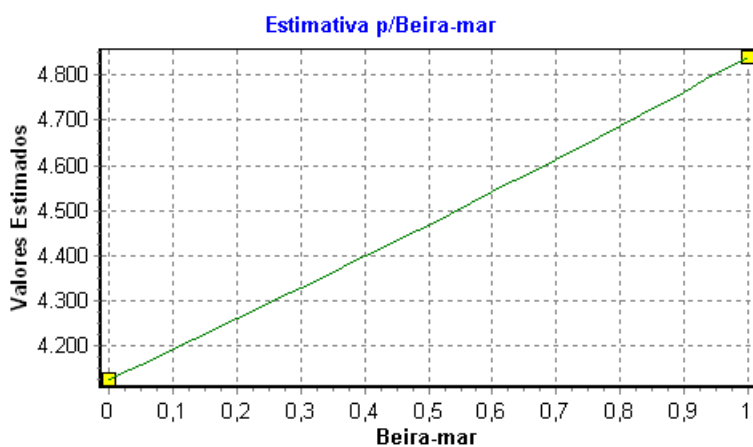
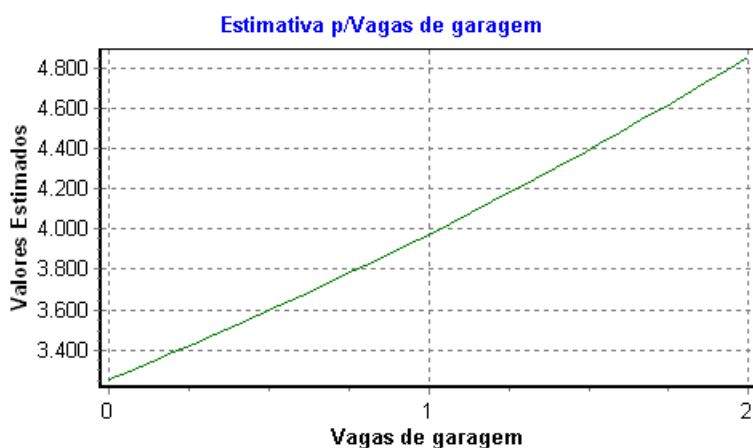
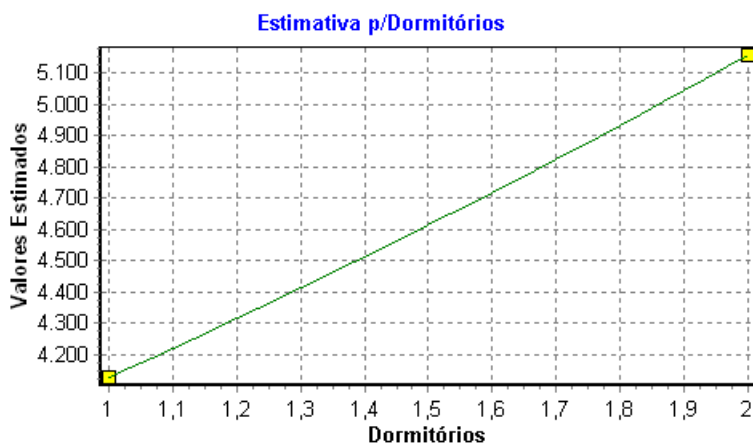
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

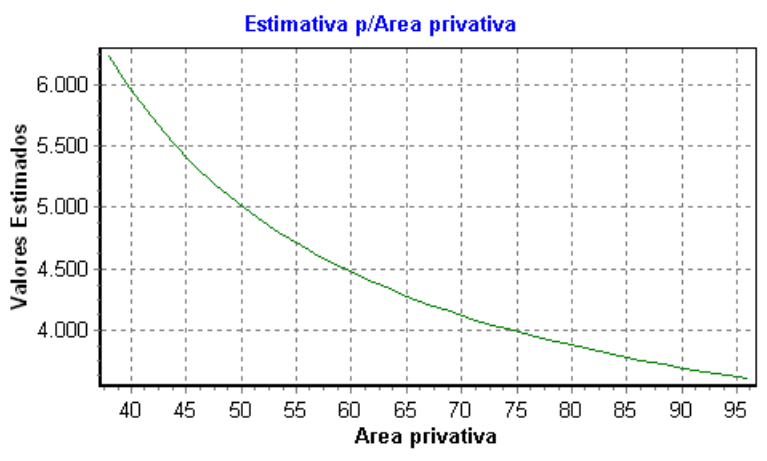
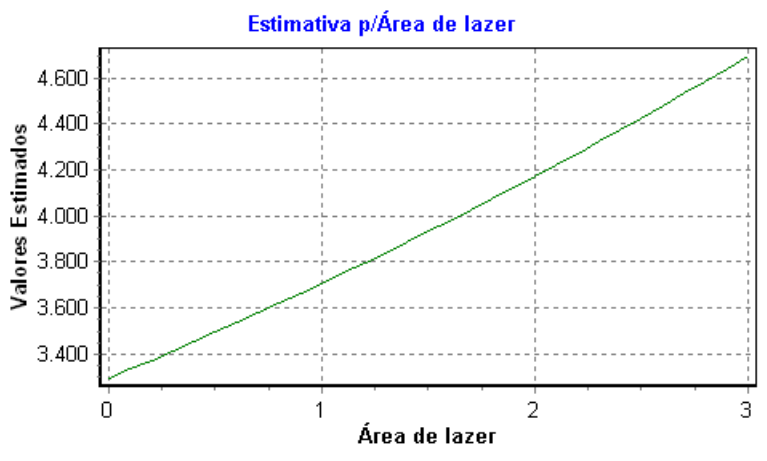


**Resíduos da Regressão Linear**



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





## **ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO: Elementos amostrais**

## 17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante	Site referência
1		Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, Nº 1111	Adriana C. Vieira	(11) 94782-1339	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-75m2-venda-RS450000-id-2749246403/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-75m2-venda-RS450000-id-2749246403/</a>
2		Rua Professora Maria José Baroni F. da Silva, Nº 202	Diego Chaves Homem	(13) 98836-5887	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-75m2-venda-RS450000-id-2749246403/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-75m2-venda-RS450000-id-2749246403/</a>
3		Rua Maria Antunes Navarro, Nº 44	Diego Chaves Homem	(13) 98836-5887	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-52m2-venda-RS260000-id-2749190997/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-52m2-venda-RS260000-id-2749190997/</a>
4		Vila Caicara, Praia Grande - SP	Edmilson Severino dos Santos	(13) 3594-9400	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-77m2-venda-RS385000-id-2537827393/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-77m2-venda-RS385000-id-2537827393/</a>
5		Rua Nossa Senhora de Praia Grande, Nº 209	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-78m2-venda-RS189780-id-2749420413/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-78m2-venda-RS189780-id-2749420413/</a>
6	*	v. Nossa Sra. de Fátima, 444 - Vila Caiçara	GREAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA. - ME	(19) 3844-2900	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-80m2-venda-RS329000-id-2568505016/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-80m2-venda-RS329000-id-2568505016/</a>
7		Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, Nº 1800	Diego Chaves Homem	(13) 98836-5887	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-</a>

					grande-com-garagem-55m2-venda-RS266000-id-2746485699/
8		Rua Mathilde de Azevedo Setúbal	RE/MAX Rede Up II	(19) 99471-4709	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-2749343720/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-2749343720/</a>
9		Rua Maria Tognini, Nº 136	Primavera Praia Imóveis	(13) 3329-5709	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-96m2-venda-RS446000-id-2748658421/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-96m2-venda-RS446000-id-2748658421/</a>
10		Avenida Nossa Senhora de Fátima, Nº 100	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-86m2-venda-RS599170-id-2741158314/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-86m2-venda-RS599170-id-2741158314/</a>
11		Avenida Presidente Castelo Branco, Nº 12786	Vanessa Soares	(11) 94238-2887	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-91m2-venda-RS799000-id-2748522241/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-91m2-venda-RS799000-id-2748522241/</a>
12		Rua Comandante Rodolfo Coelho da Silva, Nº 100	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-45m2-venda-RS219440-id-2749420606/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-45m2-venda-RS219440-id-2749420606/</a>
13		Rua Professora Maria José Baroni F. da Silva, Nº 1	Emiliana Mattos	(11) 99955-5213	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-maracana-bairros-praia-grande-com-garagem-72m2-venda-RS397500-id-2713850801/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-maracana-bairros-praia-grande-com-garagem-72m2-venda-RS397500-id-2713850801/</a>
14		Avenida Presidente Castelo Branco, Nº 16000	Andrade & Matsubara	(13) 3032-3540	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-com-garagem-71m2-venda-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-com-garagem-71m2-venda-</a>

					RS400000-id-2539258615/
15		Rua Nossa Senhora de Praia Grande, Nº 100	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-40m2-venda-RS199780-id-2744686019/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-40m2-venda-RS199780-id-2744686019/</a>
16		Rua Professora Maria José Baroni F. da Silva, Nº 45	METRO QUADRADO IMÓVEIS	(13) 3596-1322	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-maracana-bairros-praia-grande-com-garagem-82m2-venda-RS690000-id-2748123620/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-maracana-bairros-praia-grande-com-garagem-82m2-venda-RS690000-id-2748123620/</a>
17		Rua Marquês de Monte Alegre, Nº 511	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-imperador-bairros-praia-grande-com-garagem-67m2-venda-RS371600-id-2749307623/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-imperador-bairros-praia-grande-com-garagem-67m2-venda-RS371600-id-2749307623/</a>
18		Avenida Presidente Castelo Branco, Nº 100	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-38m2-venda-RS224120-id-2744686593/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-38m2-venda-RS224120-id-2744686593/</a>
19		Vila Caicara, Praia Grande - SP	Edmilson Severino dos Santos	(13) 3594-9400	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-51m2-venda-RS220000-id-2554158297/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-51m2-venda-RS220000-id-2554158297/</a>
20		Avenida Presidente Castelo Branco, Nº 16140	Marcio Carvalho de Oliveira	(13) 99627-7284	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-79m2-venda-RS384000-id-2445159220/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-79m2-venda-RS384000-id-2445159220/</a>
21		Rua Fioravante Zampol, Nº 171	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-90m2-venda-RS429280-id-2738590553/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-90m2-venda-RS429280-id-2738590553/</a>

22	Rua Salvador Molinari, N° 239	Marcio Carvalho de Oliveira	(13) 99627-7284	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-74m2-venda-RS350000-id-2445160509/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-74m2-venda-RS350000-id-2445160509/</a>
23	Avenida Presidente Castelo Branco, N° 100	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-com-garagem-64m2-venda-RS329050-id-2744102173/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-com-garagem-64m2-venda-RS329050-id-2744102173/</a>
24	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, N° 543	Edson Jose de Menezes Freitas	(13) 97422-5076	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-70m2-venda-RS400000-id-2564775737/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-70m2-venda-RS400000-id-2564775737/</a>
25	Rua Abílio de Jesus Moraes, N° 250	Andrade & Matsubara	(13) 3032-3540	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-62m2-venda-RS320000-id-2518097348/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-62m2-venda-RS320000-id-2518097348/</a>
26	Rua São Benedito, N° 237	Casa Paris Imoveis	(13) 3591-4488	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-61m2-venda-RS450000-id-2705874649/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-61m2-venda-RS450000-id-2705874649/</a>
27	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, N° 1546	Primavera Praia Imóveis	(13) 3329-5709	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-57m2-venda-RS350000-id-2748336605/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-57m2-venda-RS350000-id-2748336605/</a>
28	Maracanã, Praia Grande - SP	Cleonice Aparecida Gauna	(13) 3471-7939	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-maracana-bairros-praia-grande-com-garagem-58m2-venda-RS235000-id-2550511961/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-maracana-bairros-praia-grande-com-garagem-58m2-venda-RS235000-id-2550511961/</a>
29	Rua Doutor Gervásio Bonavides, N° 40	Casa Paris Imoveis	(13) 3591-4488	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartame">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartame</a>

					nto-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-90m2-venda-RS250000-id-2748779773/
30		Rua Fioravante Zampol, Nº 171	Roberto Parreira	(11) 99933-0463	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-89m2-venda-RS480000-id-2574555045/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-89m2-venda-RS480000-id-2574555045/</a>
31		Rua Capitão Fritz Rogner, Nº 30	NOVA CASARÃO IMÓVEIS	(13) 3302-9660	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-87m2-venda-RS680000-id-2739426622/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-87m2-venda-RS680000-id-2739426622/</a>
32		Vila Caicara, Praia Grande - SP	Ariane Pereira Gomes - FILX IMÓVEIS	(13) 99148-7111	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-79m2-venda-RS349000-id-2719277207/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-79m2-venda-RS349000-id-2719277207/</a>
33		Avenida Presidente Castelo Branco, Nº 11800	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-64m2-venda-RS264780-id-2749303994/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-caicara-bairros-praia-grande-com-garagem-64m2-venda-RS264780-id-2749303994/</a>

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Dormitórios	Vagas de garagem	Beira-mar	Área de lazer	Area privativa	Valor unitário
1		2	1	0	3	75,00	6.000,00
2		2	1	0	3	72,00	6.111,00
3		1	1	0	1	52,00	5.000,00
4		2	2	0	3	77,00	5.000,00
5		1	1	0	0	78,00	2.428,00
6	*	2	2	0	3	80,00	4.112,00
7		1	1	0	2	55,00	4.854,00
8		2	1	0	1	60,00	3.666,00
9		2	1	0	3	96,00	4.645,00
10		2	2	0	3	86,00	6.968,00
11		2	2	1	3	91,00	8.780,00
12		1	1	0	2	45,00	4.871,00
13		2	2	0	2	72,00	5.520,00
14		2	1	1	3	71,00	5.633,00

15		1	1	0	0	40,00	4.983,00
16		2	2	1	2	82,00	8.414,00
17		2	1	1	2	67,00	5.541,00
18		1	1	1	0	38,00	5.913,00
19		1	1	1	2	51,00	4.313,00
20		2	1	1	2	79,00	4.860,00
21		2	1	0	2	90,00	4.775,00
22		2	1	0	2	74,00	4.729,00
23		1	1	1	0	64,00	5.151,00
24		2	1	0	1	70,00	5.714,00
25		2	1	0	2	62,00	5.161,00
26		2	1	0	3	61,00	7.377,00
27		1	1	0	3	57,00	6.140,00
28		1	1	0	2	58,00	4.051,00
29		2	0	0	0	90,00	2.777,00
30		2	1	0	2	89,00	5.393,00
31		2	2	1	3	87,00	7.816,00
32		2	2	0	2	79,00	4.417,00
33		1	1	1	2	64,00	4.127,00

## 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

### •Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.002,59	4.139,34	4.209,46	14,15%	
Valor Médio	4.662,05	4.821,34	4.903,01	-	II
Valor Máximo	5.430,17	5.615,70	5.710,83	16,48%	

### Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Mathilde de Azevedo Setubal, nº 485 - Edifício residencial Aruã - Praia Grande/SP	-
Dormitórios	2,00	Não
Vagas de garagem	1,00	Não
Beira-mar	0,00	Não
Área de lazer	0,00	Não
Area privativa	50,00	Não
Informante		-
Telefone do informante		-
Site referência		-

## **ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA**

➤ **CERTIDÃO DE VALOR VENAL – Município de Praia Grande**
**Município da Estância Balneária de Praia Grande**

Estado de São Paulo

 Secretaria de Finanças - Diretoria da Receita  
 Diretoria da Divisão de Receitas Imobiliárias

**Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2024**
Número: **019981/2024**Data de Emissão: **18/10/2024**Local do Imóvel: **ED RES ARUA APTO 112**Logradouro.....: **R MATHILDE DE AZEVEDO SETUBAL**Nr. Oficial: **485**Codificação.....: **2.07.03.005.000.0112**Inscrição Atual: **230.232.001**Área Terreno.....: **33,61 m<sup>2</sup>**Área Const.: **63,56 m<sup>2</sup>**Testada: **0,21 ml**
 Valor Venal Territorial: **R\$ 15.639,63 (QUINZE MIL SEISCENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E  
 SESSENTA E TRES CENTAVOS).**

 Valor Venal Predial.....: **R\$ 84.290,15 (OITENTA E QUATRO MIL DUZENTOS E NOVENTA REAIS E  
 QUINZE CENTAVOS).**

 Valor Venal Total.....: **R\$ 99.929,78 (NOVENTA E NOVE MIL NOVECENTOS E VINTE E NOVE REAIS  
 E SETENTA E OITO CENTAVOS).**
Observação: **VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCICIO DE 2024**
 Conferência Obrigatória: O agente recebedor deve conferir esta certidão no endereço  
 da Internet: **<http://www.praiagrande.sp.gov.br>** no tocante a sua veracidade.

Rasura: Qualquer rasura invalidará este documento.

\*\*\* Certidão emitida via INTERNET \*\*\*

555C2-25855-78345-13369



Autenticação: &lt;555C2258557834513369&gt;

➤ MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 181.744



fls. 266

CNM: 119768.2.0181744-97

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**  
 Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA
181.744	01

Em 06 de janeiro de 2.015.

**IMÓVEL:** Apartamento número 112, localizado no décimo primeiro andar ou décimo primeiro pavimento tipo do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL ARUÁ**, situado na Rua Mathilde de Azevedo Setubal, número 485, do loteamento Sete Belo, nesta cidade, com a área útil de 50,0070 m2, área comum de 13,5607 m2, área total de 63,5677 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,7259%, confronta pela frente, por onde tem sua entrada, com o hall de circulação do pavimento, a porta corta-fogo, hall da escadaria, escadaria de acesso aos demais pavimentos e um vão livre, à direita com o apartamento número 111, à esquerda com vistas para a área destinada à garagem do edifício, e nos fundos com a área de recuo lateral direita do edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado.

**CONTRIBUINTE:** 2 07 03 005 000 0112

**PROPRIETÁRIOS:** SANDRA REGINA XAVIER MOITINHO, brasileira, secretária, RG 129872829-SSP/SP, CPF/MF 041.144.668-19, e seu marido, **EDSON DA COSTA MOITINHO**, brasileiro, assistente operacional de obras, RG 12456852-SSP/SP, CPF/MF 003.775.108-58, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em Guarulhos-SP, na Rua Elias Dabarian, número 863, Pq. Cumbica.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.102/62.065, de 16 de setembro de 2.013, e instituição de condomínio registrada sob número 150/62.065, deste Registro.

O Oficial Substituto:  
 (Célio Tomaz de Jesus)  
 Protocolo nº 413118 de 12/12/2.014

**AV.01/181.744 - Praia Grande, 06 de janeiro de 2.015.**

Nos termos do R.103/62.065, deste Registro, SANDRA REGINA XAVIER MOITINHO, e seu marido, EDSON DA COSTA MOITINHO, já qualificados, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede em Brasília-DF, no

“continua no verso”

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash `daf5244a-6576-40f1-b1ab-dafa19cb1c19`

saec  
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
 www.registradores.onr.org.br  
 Certidão emitida pelo SREI

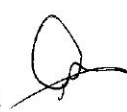
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL FERREIRA DA SILVA, liberado nos autos em 09/04/2024 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031494-39.2021.8.26.0100 e código IAUZFN4Y.

CNM: 119768.2.0181744-97

MATRÍCULA <b>181.744</b>	FICHA <b>01</b> VERSO
-----------------------------	-----------------------------

Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, nos termos da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pela credora/fiduciária aos devedores/fiduciantes, no valor de R\$ 138.810,00, pagável por meio de 318 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 de setembro de 2013, no valor de R\$ 1.562,74, com a taxa de juros ao ano nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, e na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, o devedor/fiduciante se obriga a pagá-lo, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para o referido contrato, declarando-se cientes dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total - CET, para a presente operação de financiamento, conforme demonstrado em planilha, nos termos da resolução BACEN número 3.517, de 06 de dezembro de 2.007, cuja taxa percentual anual consta da referida planilha com valores em sua forma nominal.

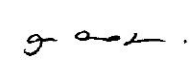
O Oficial Substituto:  
(Célio Tomaz de Jesus)  
Protocolo nº 413118 de 12/12/2.014



**AV.02/181.744 - Praia Grande, 01 de julho de 2.021.**

FICA CANCELADA a AV.01 retro, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, nos termos do instrumento particular firmado em Guarulhos-SP, aos 21 de maio de 2021.

A Oficial Substituta:  
(Alda Gonçalves Franco)  
Protocolo nº 571345 de 23/06/2021  
Selo digital nº 119768331000000059975421N



**AV.03/181.744 - Praia Grande, 04 de abril de 2.024.**

Nos termos da certidão expedida aos 27 de março de 2024, através do protocolo de penhora online: PH000508085, pela Sra. Natalia Marinheiro Brugnerotto,  
- "continua na ficha 02"

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash da5244a-6576-40f1-b1a5-dafa19cb1c19

saec  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado  
 www.regidores.onr.org.br  
 .onr  
 Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL FERREIRA DA SILVA, liberado nos autos em 09/04/2024 às 09:41:20. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031494-39/2021 e código IAUZFN4Y.

CNM: 119768.2.0181744-97

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

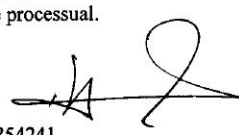
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA
<b>181.744</b>	<b>02</b>

**Em 04 de abril de 2.024.**

escrivã/diretora da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, extraída dos autos da ação de execução civil – processo número 0031494-39.2021.8.26.0100, movida por O REI ADM CONS S/C LTDA - EM LIQUIDACAO, CNPJ/MF 80.789.530/0001-08, em face de EDSON DA COSTA MOITINHO, já qualificado, no valor de R\$ 6.937.272,26, a metade ideal do imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos, figurando como depositário Edson da Costa Moitinho. Ato isento de custas e emolumentos em virtude da gratuidade processual.

O Escrevente Autorizado:  
 (Roberto Gonçalves Guimarães)  
 Protocolo nº 667620 de 27/03/2024  
 Selo digital nº1197683E10000001359854241



saec  
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
 www.registradores.onr.org.br  
 Certidão emitida pelo SREI

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash daf5244a-6576-40f1-b1ab-dafa19cb1c19



Selo Digital nº  
1197683C30000001359855241

**CERTIDÃO**

**Protocolo nº 667620**

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 181744, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.  
 Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).  
 Praia Grande, quinta-feira, 4 de abril de 2024

Os valores desta  
certidão já foram  
cobrados no  
respectivo registro do  
título

Solicitado por: O REI ADM CONS S/C LTDA- EM LIQUIDACAO

Emitido por Gabriel Ferreira da Silva

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL FERREIRA DA SILVA, liberado nos autos em 09/04/2024 às 09:41:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031494-39.2021.8.26.0100 e código IAU-EN4Y.