

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA_PV319-30

Endereço do imóvel: Rua Gilson de Andrade Rezende, 92 - Jardim Continental II	
Cidade/UF: Taubaté/SP, CEP 12093-683	
Objeto da Avaliação: Imóvel Residencial, matrícula 115.876	
Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de venda	
Solicitante: Hasta Vip	
Processo: Cumprimento de Sentença 0001589- 24.2025.8.26.0625	
Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado	Áreas total construída (m²) Área: 67,09m²
Valor de Avaliação do imóvel (venda): Venda: R\$240.000,00	Especificação (fundamentação/precisão) Método comparativo direto: GRAU II / GRAU III
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média	
Pressupostos e Ressalvas: 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, 15 de abril de 2025

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	DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
3	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
3.1	TERRENO.....	7
3.2	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	7
3.3	INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS	9
4	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	9
4.1	CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL	9
4.2	VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
5	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	10
5.1	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	10
5.1.1	COLETA DE DADOS.....	10
5.2	TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	11
5.2.1	PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS	11
5.2.2	TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA.....	12
5.3	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	16
6	CÁLCULO VALOR MERCADO	17
7	CONCLUSÃO	18
8	ENCERRAMENTO.....	19
8.1	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:	19
8.2	ANEXOS:.....	19
8.3	TERMO DE ENCERRAMENTO	20
	ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:	21
	ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:.....	29
	ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA	36

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 115.876, no município de Taubaté/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 a seguir.

Tipo: Imóvel residencial

Endereço: Rua Gílson de Andrade Rezende, 92 - Jardim Continental II, Taubaté/SP, CEP 12093-683.

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 HISTÓRIA

O imóvel em questão trata-se de uma unidade de apartamento, integrante de um empreendimento com várias torres, composto por:

- Área privativa construída de 110,00 m², sendo que 3,36 m² correspondem à área de serviço e 42,91 m² ao corredor e quintal. Além disso, há uma área comum de 27,50 m², totalizando 137,50 m² de área construída. O terreno privativo possui 110,00 m², sendo atribuída ao imóvel uma fração ideal de 50,00% nas áreas comuns do condomínio.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120279.2.0115876-02

MATRÍCULA Nº 115.876 FLS. 01 Taubaté 23 de abril de 2012

CASA nº 01, localizada no condomínio denominado "**RESIDENCIAL SUTTANNI II**", com acesso pelo nº 92 da **RUA GILSON DE ANDRADE REZENDE**, situado no imóvel denominado Jardim Continental II, no Bairro do Piracangaguá, nesta cidade, com as seguintes áreas: **privativa** de 110,00m², dos quais 3,36m² correspondem à área de serviço e 42,91m² correspondem ao corredor e quintal; **comum** de 27,50m²; **total** 137,50m²; com área privativa de terreno de 110,00m², correspondendo-lhe uma **fração ideal** no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 50,00%, cadastrada na Prefeitura Municipal no BC nº 7.3.052.013.001.

Figura 1 – Trecho da matrícula 115.876

2.1 LOCALIZAÇÃO

A matrícula avaliada localiza-se na Rua Gílson de Andrade Rezende, 92 - Jardim Continental II, Taubaté/SP, registrado sob o CEP 12093-683.



Figura 2 - Localização Taubaté-SP (Fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Taubat%C3%A9>)



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)

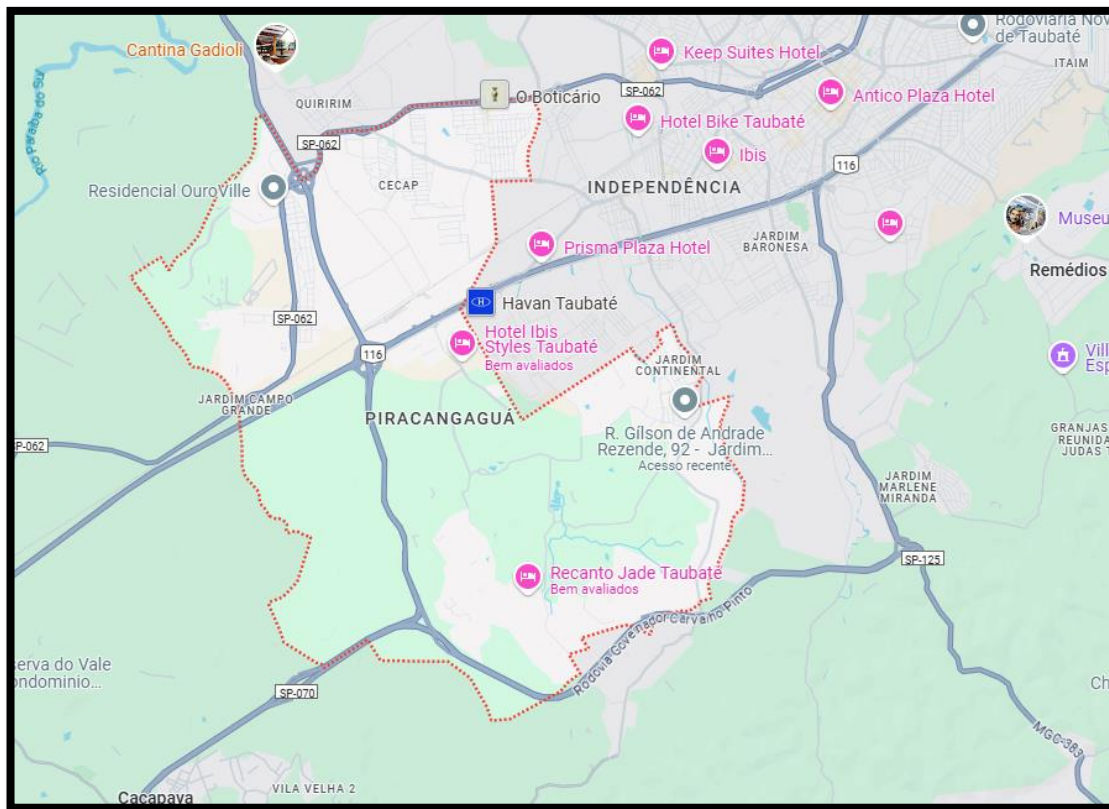


Figura 4 - Delimitação do bairro Piracangagua - Taubaté/SP)

(Fonte: www.google.com.br/maps)

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
Sinalização vertical	Sim
Sinalização horizontal	Sim
Arborização	Sim

Tabela 1 - Infraestrutura urbana da região



Figura 5 - infraestrutura urbana em frente ao imóvel

(Fonte: site google maps)

2.2 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 115.876 do Cartório de Registros de Imóveis de Taubaté/SP. E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal de cadastro sob o nº de contribuinte: 7.3.052.013.001

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

A topografia da edificação do imóvel é caracterizada como planas e niveladas, e sua região circundada por aclives/declives para acesso ao local.

3.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

Características Físicas	
Matrícula	115.876
Topografia	Plano
Vedação	Muro de alvenaria e portão
Características Predial	

Utilização	Residencial
Padrão construtivo	Baixo
Estrutura	Alvenaria
Revestimento externo	Muro com pintura
Conservação externa	Boa
Tipo de telhado	Laje
Portas	Alumínio/ferro
Janelas	Alumínio/ferro
Instalações hidráulicas	Embutidas
Instalações elétricas	Embutidas
Áreas (m²)	
Área Construída	110,00m²

Tabela 2 - Caracterização do Imóvel



Figura 6 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google maps)

[

3.3 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS

O Jardim Continental II é um bairro planejado localizado em Taubaté, conhecido por seu ambiente residencial tranquilo e infraestrutura completa, ideal para famílias que valorizam qualidade de vida. Com ruas arborizadas e bem organizadas, o bairro oferece um equilíbrio entre urbanização e contato com a natureza, garantindo conforto e bem-estar aos moradores. Sua localização estratégica permite fácil acesso a vias importantes, como a Estrada do Barreiro e a Avenida Deputado Tarcílio Bernardo, além da proximidade com a Rodoviária Velha, facilitando o deslocamento dentro da cidade e para municípios vizinhos. O bairro conta com uma variedade de comércios e serviços essenciais, como supermercados, farmácias, escolas e academias. Para o lazer, oferece praças e áreas verdes, ideais para atividades ao ar livre. Com transporte público acessível e infraestrutura urbana completa, o Jardim Continental II se destaca como uma excelente opção para viver em Taubaté, unindo praticidade, tranquilidade e qualidade de vida.

4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

4.1 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI-SP) divulgou recentemente um estudo que revelou uma alta de 174,52% nas vendas de imóveis no Vale do Paraíba em março de 2024. Com essa tendência novos empreendimentos em Taubaté destacam-se como uma excelente oportunidade, oferecendo apartamentos com valores ainda mais atrativos.

O estudo do CRECI-SP analisou dados de 36 imobiliárias em 18 cidades da região, incluindo Taubaté. A média de valores dos apartamentos vendidos foi de até R\$ 350 mil, com destaque para unidades de dois dormitórios e áreas úteis de 50 a 100 m². Em março, 54,3% das propriedades vendidas estavam na periferia, 32,6% nas áreas nobres e 13% nas regiões centrais. Essa diversificação demonstra a flexibilidade do mercado imobiliário na região, atendendo a diversas faixas de consumidores.

Fonte: CRECI-SP (Taubaté e região)

4.2 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 Taubaté e região vem mostrando recuperação no setor de vendas de imóveis, sem alteração desta tendência em curto prazo, mas 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”.

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

5.1.1 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: 14/04/2025 a 15/04/2025

5.2 TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.2.1 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 46 elementos, dos quais 36 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:

► **VALOR UNITÁRIO (V/M²):** 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 TOTAL 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:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à quantidade de quartos existente no elemento.

Quanto maior a quantidade de quartos, maior o valor unitário.

► BANHEIROS: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à quantidade de banheiros existentes no elemento.

Quanto maior a quantidade de banheiros, maior o valor unitário.

► 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.

► PADRÃO DE ACABAMENTO DA EDIFICAÇÃO - para compensar as diferentes tipologias de padrão de acabamento das edificações dos móveis da amostra, utiliza-se esta variável para classifica-los conforme a seguir: 1 – padrão baixo, 2 – padrão médio e 3 – padrão médio alto.

Quanto maior o padrão de acabamento da edificação, 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

5.2.2 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:

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

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

$$r = 0,9651 \text{ ou } 96,51\%$$

◆ Coeficiente de determinação (r^2):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 61,15% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 38,85% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,9315 \text{ ou } 93,15\%$$

◆ 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 95%, 90% ou 68%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (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	2,75	1,00
Banheiros	1,34	19,21
Padrão de acabamento	9,54	0,00
Área total	-10,12	0,00
Valor unitário	11,25	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 avaliáveis 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):

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

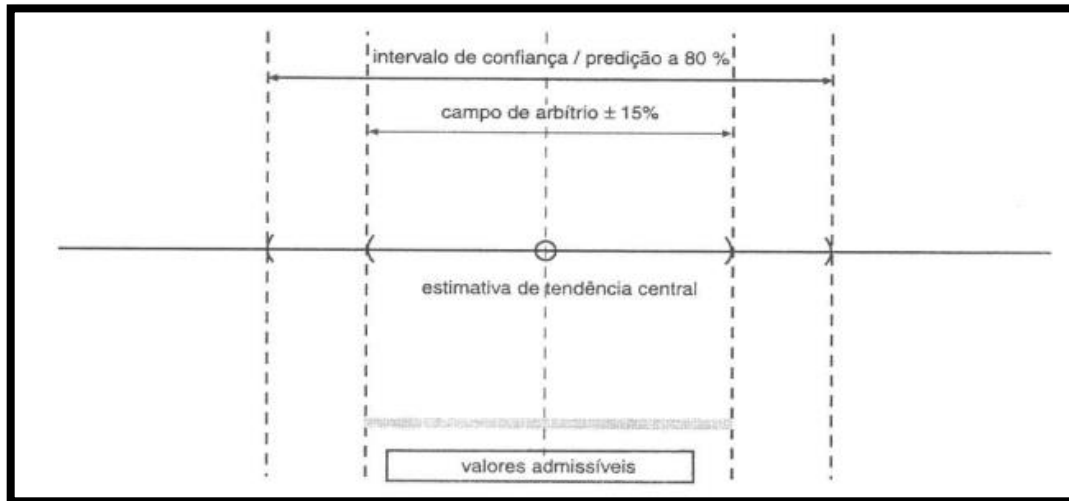


Figura 7 - Representação gráfica do Campo de arbítrio

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).

5.3 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)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
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		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		15		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		GRAU II		

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

O grau de precisão da estimativa gerado, em porcentagem, na presente avaliação é de: **6,90%**, obtido através da memória de cálculo juntada ao ANEXO I, cujo enquadramento seguirá o receptivo quadro.

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%

6 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 total: 67,09m²

Dormitórios: 2

Banheiros: 1

Padrão de acabamento: 1

➤ Valores unitários

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÉDIO
R\$ 3.457,86/m²	R\$ 3.581,40/m²

VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 3.704,93/m²

➤ Valores totais

VALOR TOTAL MÍNIMO	VALOR TOTAL MÉDIO
R\$ 231.987,83	R\$ 240.276,13

VALOR TOTAL MÁXIMO
R\$ 248.563,75

7 CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar em um momento de 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 na Estimativa da tendência do central.

- Visando a liquidez do imóvel avaliando, arredondou-se seu valor em até 1%, 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”.

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:

Valor venda total:

R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)

8 ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente parecer técnico de avaliação, composto por 20 (vinte) 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.

8.1 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.

8.2 ANEXOS:

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

8.3 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, 15 de abril de 2025

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:	Matrícula 115.876 - Indaiatuba
Data do modelo:	segunda-feira, 14 de abril de 2025
Tipologia:	Apartamentos, Rua Gilson de Andrade Rezende, n92, Jardim Continental II, Taubaté/SP.

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	39
Dados utilizados no modelo:	34

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de Banheiros	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável quantitativa indicativa do padrão de construção da edificação , sendo 1 = baixo, 2 = medio, 3 = medio alto	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Endereço na internet	Texto	Texto	Endereço ou sitio da internet	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Dormitórios	2,00	3,00	1,00	2,29
Banheiros	1,00	2,00	1,00	1,59
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,68
Area total	55,00	125,00	70,00	82,21
Valor unitário	2.280,00	5.833,00	3.553,00	3.912,12

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9651355 / 0.9651355
Coeficiente de determinação:	0.9314865
Fisher - Snedecor:	98.57
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
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	26548688.310	4	6637172.077	98.569
Não Explicada	1952733.219	29	67335.628	
Total	28501421.529	33		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+3749.437629 + 279.9453026 * \text{Dormitórios} + 128.7768771 * \text{Banheiros} + 810.47474 * \text{Padrão de acabamento} - 24.84995512 * \text{Area total}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Dormitórios	x	2.75	1.00
Banheiros	x	1.34	19.21
Padrão de acabamento	x	9.54	0.00
Area total	x	-10.12	0.00
Valor unitário	y	11.25	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Dormitórios	x1	0.00	0.02	0.13	0.17	0.12
Banheiros	x2	0.02	0.00	0.33	-0.05	0.28
Padrão de acabamento	x3	0.13	0.33	0.00	-0.42	0.80
Area total	x4	0.17	-0.05	-0.42	0.00	-0.77
Valor unitário	y	0.12	0.28	0.80	-0.77	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Dormitórios	x1	0.00	0.16	0.30	0.50	0.46
Banheiros	x2	0.16	0.00	0.05	0.26	0.24
Padrão de acabamento	x3	0.30	0.05	0.00	0.66	0.87
Area total	x4	0.50	0.26	0.66	0.00	0.88
Valor unitário	y	0.46	0.24	0.87	0.88	0.00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.897,00	2.998,36	-101,36	-3,4987%	-0,390599	0,00962800
2	2.600,00	2.892,36	-292,36	-11,2447%	-1,126671	0,04070100
3	4.324,00	4.348,93	-24,93	-0,5767%	-0,096091	0,00014100
4	4.189,00	4.220,16	-31,16	-0,7438%	-0,120073	0,00042900
5	4.453,00	4.597,43	-144,43	-3,2435%	-0,556606	0,00576500
6	4.268,00	4.430,08	-162,08	-3,7976%	-0,624609	0,01222500
8	4.614,00	4.522,88	91,12	1,9748%	0,351132	0,00210500
9	2.640,00	3.081,59	-441,59	-16,7268%	-1,701743	0,31670500
10	4.626,00	4.522,88	103,12	2,2290%	0,397376	0,00269600
13	2.900,00	2.763,58	136,42	4,7040%	0,525705	0,00766000
14	3.886,00	3.868,11	17,89	0,4605%	0,068961	0,00051000
16	2.684,00	3.016,61	-332,61	-12,3924%	-1,281782	0,04985300
17	5.315,00	4.992,06	322,94	6,0761%	1,244530	0,13937600
18	4.576,00	4.721,68	-145,68	-3,1837%	-0,561422	0,00702200
19	3.133,00	3.292,03	-159,03	-5,0759%	-0,612850	0,01919600
20	4.833,00	4.568,06	264,94	5,4820%	1,021009	0,03490900
21	3.481,00	3.186,03	294,97	8,4736%	1,136711	0,03071200
22	2.777,00	3.012,08	-235,08	-8,4654%	-0,905942	0,01927300
23	5.833,00	5.787,25	45,75	0,7843%	0,176290	0,00224100
24	4.611,00	4.522,88	88,12	1,9110%	0,339571	0,00196900
26	3.720,00	3.240,26	479,74	12,8962%	1,848770	0,10583900
27	4.583,00	4.696,83	-113,83	-2,4838%	-0,438682	0,00412300
28	4.754,00	4.823,15	-69,15	-1,4546%	-0,266493	0,00442000
29	4.672,00	4.823,15	-151,15	-3,2353%	-0,582496	0,02111800
30	2.300,00	2.266,59	33,41	1,4528%	0,128770	0,00097000
31	2.280,00	2.422,28	-142,28	-6,2404%	-0,548307	0,02452900
32	4.277,00	3.951,34	325,66	7,6143%	1,255012	0,03149000
33	3.998,00	4.199,84	-201,84	-5,0484%	-0,777811	0,00941600
34	3.082,00	3.434,53	-352,53	-11,4385%	-1,358556	0,05333200
35	3.200,00	2.763,58	436,42	13,6380%	1,681814	0,07840100

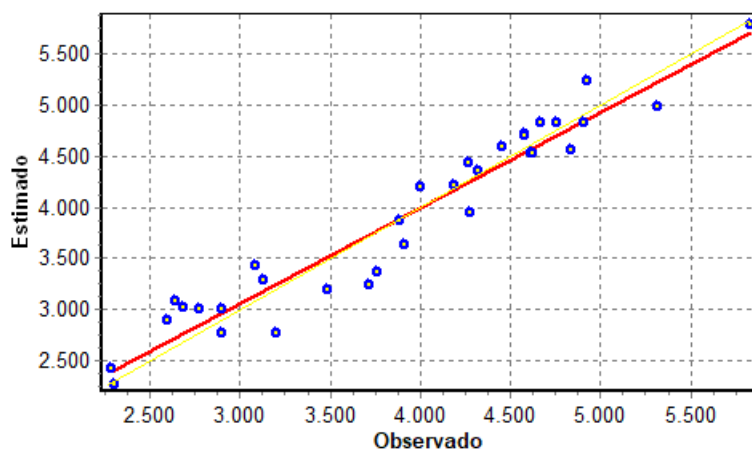
36	3.913,00	3.633,33	279,67	7,1471%	1,077753	0,04386200
37	4.924,00	5.229,43	-305,43	-6,2029%	-1,177043	0,18601500
38	4.909,00	4.821,08	87,92	1,7909%	0,338802	0,00302500
39	3.760,00	3.361,53	398,47	10,5975%	1,535573	0,21672600

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

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

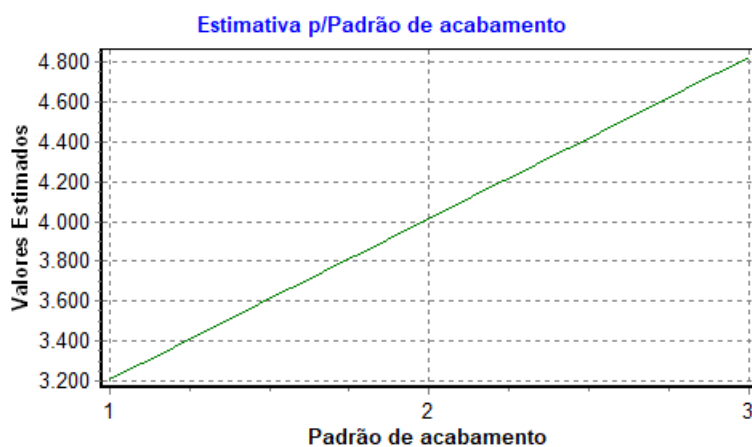
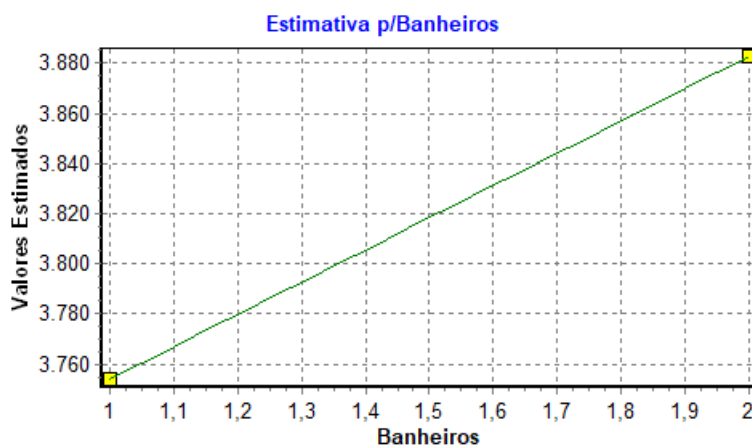
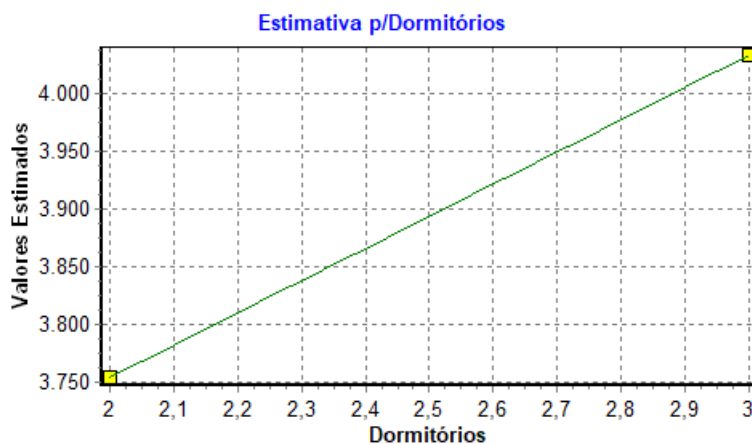
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

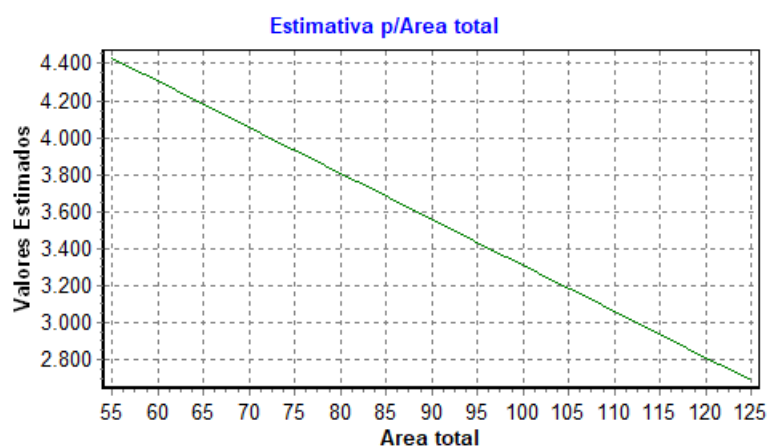


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:

Elementos amostrais

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante	Endereço na internet
1		Avenida Deputado Tarcílio BernardoJardim Continental IITaubaté	SILVIO LUIZ DOMINGOS	(12) 98269-3949!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-107m2-venda-RS310000-id-2441653976/
2		Rua Saturnino Pereira de CastroJardim Continental ITaubaté	Tomás de Oliveira Guisard	(12) 99718-0726!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-100m2-venda-RS260000-id-2796163330/
3		Rua Silvio Jordão de Farias Vargas Filho, Nº 309Jardim Continental ITaubaté	Rosemary de Brito	(12) 99740-7031!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-74m2-venda-RS320000-id-2770826451/
4		Rua Silvio Jordão de Farias Vargas FilhoJardim Continental ITaubaté	Imobiliária Sant Ana	(12) 98884-0150!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-74m2-venda-RS310000-id-2736635423/
5		Rua Maria Martha Cardoso, Nº 411Jardim Continental IIITaubaté	Ilson Deodato da Silva	(11) 97227-8873!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-iii-bairros-taubate-com-garagem-64m2-venda-RS285000-id-2569953752/
6		Rua Saturnino Pereira de CastroJardim Continental ITaubaté	Cristiano Antunes Medeiros de Souza	(12) 98155-1064!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-82m2-venda-

					RS350000-id-2790595818/
7	*	Rua Saturnino Pereira de Castro, N° 320529Jardim Continental ITaubaté	Cristiano Antunes Medeiros de Souza	(12) 98155-1064!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-65m2-venda-RS250000-id-2706092592/
8		Rua Luiz Ferreira de Oliveira, N° 7Jardim Continental IITaubaté	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-67m2-venda-RS309140-id-2795734589/
9		Rua Doutor Julio Forster da CostaJardim Continental IIITaubaté	Grupo Intervale	(12) 98880-2848!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-iii-bairros-taubate-com-garagem-125m2-venda-RS330000-id-2778417341/
10		Rua Saturnino Pereira de Castro, N° 000Jardim Continental ITaubaté	Cristiano Antunes Medeiros de Souza	(12) 98155-1064!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-102m2-venda-RS380000-id-2793031819/
11	*	Rua Saturnino Pereira de CastroJardim Continental ITaubaté	ALOISIO IMOVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(12) 3622-2800	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-102m2-venda-RS380000-id-2793031819/
12	*	Rua Francisco Corrêa Leite, N° 55Jardim Continental ITaubaté	Silvia Fiorentino Imoveis	(12) 99700-9752!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-125m2-venda-RS265000-id-2717822961/
13		Rua Gilson de Andrade RezendeJardim Continental IITaubaté	ALOISIO IMOVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(12) 3622-2800	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-100m2-venda-RS290000-id-2794449219/

14		Rua José Antonio Pereira, Nº 36Jardim Continental ITaubaté	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-72m2-venda-RS279800-id-2795738748/
15	*	Rua Doutor Julio Forster da Costa, Nº 115Jardim Continental IIITaubaté	Mundo Imobiliário	(12) 99162-5139!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-iii-bairros-taubate-com-garagem-80m2-venda-RS310000-id-2765008625/
16		Rua Maria Martha Cardoso, Nº 436Jardim Continental IIITaubaté	Velo Imóveis LTDA	(12) 98847-3683!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-iii-bairros-taubate-95m2-venda-RS255000-id-2787079034/
17		Rua Benedito Penna Florençano, Nº 342Jardim Continental IITaubaté	DOUGLAS FERNANDO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	(12) 99259-4242!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-92m2-venda-RS489000-id-2590821855/
18		Rua Saturnino Pereira de Castro, Nº 111111Jardim Continental ITaubaté	Cristiano Antunes Medeiros de Souza	(12) 98155-1064!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-59m2-venda-RS270000-id-2759825014/
19		Rua Silvio Jordão de Farias Vargas Filho, Nº 712Jardim Continental ITaubaté	EXCLUSIVE ICASA	(12) 99709-8531!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-90m2-venda-RS282000-id-2732579744/
20		Rua Saturnino Pereira de Castro, Nº 888888Jardim Continental ITaubaté	Cristiano Antunes Medeiros de Souza	(12) 98155-1064!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-60m2-venda-RS290000-id-2759826221/
21		Rua Silvio Jordão de Farias Vargas Filho, Nº	Mundo Imobiliário	(12) 99162-5139!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-

		380Jardim Continental ITaubaté			continental-i-bairros-taubate-com-garagem-83m2-venda-RS289000-id-2765007351/
22		Rua Arnaldo Ferreira dos SantosJardim Continental IITaubaté	Grothe & Lima Imóveis - Corretores	(12) 3206-6000	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-90m2-venda-RS250000-id-2772592131/
23		Rua Saturnino Pereira de CastroJardim Continental ITaubaté	Cristiano Antunes Medeiros de Souza	(12) 98155-1064!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-60m2-venda-RS350000-id-2768932416/
24		Rua Cosme Nery da Silva, Nº 5000Jardim Continental ITaubaté	Carlos Igarashi	(12) 99204-1358!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-67m2-venda-RS309000-id-2750082297/
25	*	Rua João Francisco CobrinhaJardim Continental IITaubaté	Imobiliária Sant Ana	(12) 98884-0150!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-64m2-venda-RS350000-id-2765369318/
26		Rua Saturnino Pereira de CastroJardim Continental ITaubaté	Cristiano Antunes Medeiros de Souza	(12) 98155-1064!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-86m2-venda-RS320000-id-2768931928/
27		Rua Saturnino Pereira de Castro, Nº 444444Jardim Continental ITaubaté	Cristiano Antunes Medeiros de Souza	(12) 98155-1064!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-60m2-venda-RS275000-id-2618253307/
28		Rua Antonio Celso de Assis, Nº 01Jardim Continental ITaubaté	WL Imóveis Taubaté - Creci 044309-J-SP	(12) 99638-2211!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-

					61m2-venda-RS290000-id-2750243018/
29		Avenida Deputado Tarcílio Bernardo, Nº 1000Jardim Continental IITaubaté	Carlos Igarashi	(12) 99204-1358!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-61m2-venda-RS285000-id-2764082820/
30		Rua Silvio Jordão de Farias Vargas FilhoJardim Continental ITaubaté	Imobiliária Sant Ana	(12) 98884-0150!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-120m2-venda-RS276000-id-2654200281/
31		Rua Antonio Celso de Assis, Nº 40Jardim Continental ITaubaté	Miriam Pereira Imóveis	(12) 99787-0877!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-125m2-venda-RS285000-id-2546922892/
32		Rua Benedito Penna FlorençanoJardim Continental IITaubaté	Grothe & Lima Imóveis - Corretores	(12) 3206-6000	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-90m2-venda-RS385000-id-2775786826/
33		Estrada do BarreiroJardim Continental IITaubaté	Grothe & Lima Imóveis	(12) 3206-6000	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-80m2-venda-RS319900-id-2769203528/
34		Rua Madre FeliciaJardim Continental IITaubaté	Vânia de Sene Negócios Imobiliários - Unidade Esplanada	(12) 3949-6000	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-73m2-venda-RS225000-id-2787358924/
35		Rua Madre FeliciaJardim Continental ITaubaté	Imobiliária Sant Ana	(12) 98884-0150!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-100m2-venda-

					RS320000-id-2750319946/
36		Rua Gilson de Andrade Rezende, Nº 67Jardim Continental IITaubaté	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-65m2-venda-RS254370-id-2796086335/
37		Rua Professor Doutor Nivaldo ZollnerJardim Continental IITaubaté	Imobiliária Sant Ana	(12) 98884-0150!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-66m2-venda-RS325000-id-2793921416/
38		Rua Saturnino Pereira de CastroJardim Continental IITaubaté	Cristiano Antunes Medeiros de Souza	(12) 98155-1064!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-continental-i-bairros-taubate-com-garagem-55m2-venda-RS270000-id-2766631315/
39		Rua Madre Felicia, Nº 300Jardim Continental IITaubaté	IMOBILIARIA JOAO CARLOS PINTO LTDA	(12) 98132-4902!	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-continental-ii-bairros-taubate-com-garagem-125m2-venda-RS470000-id-2764294818/

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Dormitórios	Banheiros	Vagas de garagem	Padrão de acabamento	Area total	Valor unitário
1		3	2	3	1,00	107,00	2.897,00
2		2	2	2	1,00	100,00	2.600,00
3		2	2	2	2,00	74,00	4.324,00
4		2	1	2	2,00	74,00	4.189,00
5		2	2	2	2,00	64,00	4.453,00
6		3	2	2	2,00	82,00	4.268,00
7	*	2	2	1	2,00	65,00	3.846,00
8		2	2	2	2,00	67,00	4.614,00
9		2	2	2	2,00	125,00	2.640,00
10		2	2	1	2,00	67,00	4.626,00
11	*	2	1	2	1,00	102,00	3.725,00
12	*	2	2	2	2,00	125,00	2.120,00
13		2	1	1	1,00	100,00	2.900,00
14		3	2	1	1,00	72,00	3.886,00
15	*	2	2	2	3,00	80,00	3.875,00
16		2	2	0	1,00	95,00	2.684,00

17		3	2	2	3,00	92,00	5.315,00
18		2	2	1	2,00	59,00	4.576,00
19		3	1	2	1,00	90,00	3.133,00
20		2	1	1	2,00	60,00	4.833,00
21		2	1	2	1,00	83,00	3.481,00
22		2	1	2	1,00	90,00	2.777,00
23		3	2	1	3,00	60,00	5.833,00
24		2	2	2	2,00	67,00	4.611,00
25	*	2	2	2	2,00	64,00	5.468,00
26		2	2	2	1,00	86,00	3.720,00
27		2	2	1	2,00	60,00	4.583,00
28		3	1	2	2,00	61,00	4.754,00
29		3	1	2	2,00	61,00	4.672,00
30		2	1	2	1,00	120,00	2.300,00
31		3	1	2	1,00	125,00	2.280,00
32		2	2	2	2,00	90,00	4.277,00
33		2	2	2	2,00	80,00	3.998,00
34		2	1	2	1,00	73,00	3.082,00
35		2	1	2	1,00	100,00	3.200,00
36		2	1	2	1,00	65,00	3.913,00
37		2	1	2	3,00	66,00	4.924,00
38		2	2	1	2,00	55,00	4.909,00
39		3	2	2	2,00	125,00	3.760,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.457,86	3,45%	
Valor Médio	3.581,40	-	III
Valor Máximo	3.704,93	3,45%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua GILSON DE ANDRADE REZENDE, n92, Jardim Continental II - Taubaté-SP	-
Dormitórios	2,00	Não
Banheiros	1,00	Não
Padrão de acabamento	1,00	Não
Area total	67,09	Não
Informante	Matricula 115.876	-
Telefone do informante		-
Endereço na internet		-

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	CNM: 120279.2.0115876-02	
		MATRÍCULA Nº 115.876	FLS. 01	Taubaté 23 de abril de 2012

CASA nº 01, localizada no condomínio denominado "**RESIDENCIAL SUTTANNI II**", com acesso pelo nº 92 da **RUA GILSON DE ANDRADE REZENDE**, situado no imóvel denominado Jardim Continental II, no Bairro do Piracangaguá, nesta cidade, com as seguintes áreas: **privativa** de 110,00m², dos quais 3,36m² correspondem à área de serviço e 42,91m² correspondem ao corredor e quintal; **comum** de 27,50m²; **total** 137,50m²; com área privativa de terreno de 110,00m², correspondendo-lhe uma **fração ideal** no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 50,00%, cadastrada na Prefeitura Municipal no BC nº 7.3.052.013.001.

PROPRIETÁRIA: R.J. JUVENAL & COMPANHIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 11.227.082/0001-28, com sede nesta cidade, na Avenida Saturnino Pereira de Castro nº 787, Jardim Continental I.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/M-86.002, feito em 23 de abril de 2012 neste Registro Imobiliário.

A Oficial
 (Protocolo 314.465-DM)

R-1 em 20 de novembro de 2012. Protocolo nº 322.061 em 14/11/2012 (EGRM).
venda e compra
 Pelo instrumento particular de 31 de outubro de 2012, com força de escritura pública nos termos das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, celebrado no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida**, a proprietária transmitiu o imóvel a **JOSIMAR GERMANIO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, operador logístico, inscrito no CPF/MF sob nº 314.498.338-10, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Ilda Santos do Carmo nº 194, São Gonçalo e **ALINE CRISTINA DE ABREU SILVA**, brasileira, solteira, maior, operadora de telemarketing, portadora do RG nº 476499057-SP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 355.672.118-05, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Luiz Previato nº 7, São Gonçalo, pelo valor de R\$123.000,00, dos quais R\$8.485,98 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS dos adquirentes. A transmitente acha-se com sua situação fiscal regularizada perante o INSS e pela Receita Federal, consoante se verifica das Certidões Negativas de Débitos nºs 000372012-21039082 e 95E4.4986.0D68.0750, emitidas em 17 de setembro de 2012 e 08 de novembro de 2012, respectivamente. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Rose Mary Chizzolini Barbosa
 José Aparecido do Nascimento

R-2 em 20 de novembro de 2012. Protocolo nº 322.061 em 14/11/2012 (EGRM).
alienação fiduciária
 Pelo instrumento particular mencionado no R.1, os proprietários transmitiram em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, para garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas, em especial o pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de **R\$110.700,00**, pagável em 300 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante-SACRE, com juros à taxa anual nominal de **5,5000%** e efetiva de **5,6407%**, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de **R\$894,15**, com vencimento em **30 de novembro de 2012** e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R\$140.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de **60 dias**, contados do vencimento da primeira prestação mensal vencida e não paga. As partes contratantes

Continua no verso.

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***-871-340-**- DATA: 27/03/2025 15:55:25 - VALOR: R\$ 22,56

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 120279.2.0115876-02
MATRÍCULA Nº	115.876	FLS. 01
Rose Mary Chizzolini Barbosa José Aparecido do Nascimento		

ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Av-3 em 21 de setembro de 2022. Protocolo nº 449.619 em 16/09/2022 (VOC).

casamento e qualificação

Pelo requerimento de 16 de setembro de 2022, certidão de casamento extraída do termo nº 20701, livro B-70, folhas 104, expedida em 13 de setembro de 2022, pelo Oficial de Registro Civil do 2º Subdistrito desta cidade, e cédula de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que Josimar Germanio da Silva contraiu matrimônio em 29 de maio de 2021, sob o regime da comunhão parcial de bens, com FILOMENA APARECIDA DOS SANTOS, brasileira, portadora do RG nº 42.575.239-2-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 313.459.858-27, não havendo alteração no nome dos contraentes. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital 12027933104496191N80Z1422P

Antonio Vinicius Ribeiro Vargas

Av-4 em 21 de setembro de 2022. Protocolo nº 449.619 em 16/09/2022 (VOC).

casamento e qualificação

Pelo requerimento de 16 de setembro de 2022, certidão de casamento extraída do termo nº 3675, livro B-AUX-14, folhas 195, expedida em 01 de setembro de 2022, pelo Oficial de Registro Civil do 2º Subdistrito desta cidade, e cédula de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que Aline Cristina de Abreu Silva contraiu matrimônio em 30 de novembro de 2019, sob o regime da comunhão parcial de bens, com FABIO DUARTE, brasileiro, portador do RG nº 28.975.654-6-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 265.375.898-94, passando ela a usar o nome de ALINE CRISTINA DE ABREU DUARTE. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital 1202793E1044961908DMFY224.

Antonio Vinicius Ribeiro Vargas

Av-5 em 19 de abril de 2023. Protocolo nº 458.204 em 18/04/2023 (QNE).

cancelamento da alienação fiduciária

Pelo instrumento particular de 11 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 2 nesta matrícula. A Escrevente.

Selo digital 1202793310458204NFQGGY236.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: 2025

Nro.: 193950/2025

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: **JOSIMAR GERMANIO DA SILVA**

Número do Cadastro.: **95075** Inscrição **7.3.052.013.001**

Endereço.: **GILSON DE ANDRADE REZENDE, RUA, 00092**

Compl.: Bairro.: **BARREIRO**

Quarteirão.: Quadra **10** Lote.: **13**

Loteamento.: **311 - CONTINENTAL II, JARD**

Área do Terreno: **275,00** Área Construção: **67,09**

Valor Venal do Terreno.: R\$ **43.998,79**

Valor Venal da Construção.: R\$ **74.296,13**

Valor Venal Total.: R\$ **118.294,92**

CERTIFICAMOS, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano na presente data é de (**CENTO E DEZOITO MIL E DUZENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS**).

Certifico finalmente que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na revisão dos valores aqui discriminados que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, conforme disposto nos incisos I, dos artigos 229 e 253 da Lei Complementar nº 002 de 17 de dezembro de 1990.

Certidão emitida em 15 de Abril de 2025

A validade desta certidão é de 90 dias.

Divisão de Cadastro Imobiliário aos 15 de Abril de 2025

Autenticidade: **CVV3CA27B78340E95DCB2E6B749A8A6F5D2**

"Prefeitura Municipal de Taubaté - Av. Tiradentes, 520 - Centro, Taubaté - SP, 12030-180"

PREFEITURA DE TAUBATE		Exercício 2025
Composição: 99 - IPTU	Insc. Mun.: 7.3.052.013.001	Aviso 71548
Contribuinte: JOSIMAR GERMANIO DA SILVA		CPF/CNPJ: 314.498.338-10
Endereço de Correspondência ILDA SANTOS DO CARMO, R, 00194 GRJ REUNIDAS SAO GONCALO CEP: 00000-000 TAUBATE - SP		
Local do Estabelecimento GILSON DE ANDRADE REZENDE, RUA Nº 00092 BARREIRO LOTE 13 QUADRA 10 CEP 12093-683 TAUBATÉ SP		
Atividade Livre/Outras: Principal: Cnae:		

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 240.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2025 a Agosto/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	122 dias	1,013871
Percentual correspondente	122 dias	1,387083 %
Valor corrigido para 01/08/2025	(=)	R\$ 243.329,00
Sub Total	(=)	R\$ 243.329,00
Valor total	(=)	R\$ 243.329,00

[Retornar](#) [Imprimir](#)