SUPERAÇÃO PROJETOS E ENGENHARIA Ltda

LAUDO / FOLHA RESUMO

Endereço do imóvel • **Rua Maestro Benedito Camargo, 91, Apartamento nº11, Bloco 11, Edifício Tucano, Condomínio dos Passaros, Jardim Guadalajara**	
Cidade: • **Sorocaba** — UF **SP**	
Objetivo da Avaliação de Imóveis • **Processo 0021504-41.2019.8.26.0602**	
Finalidade da Avaliação • **Perícia Judicial – Laudo Técnico Judicial**	
Solicitante e/ou Interessado • **6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA, ESTADO DE SÃO PAULO.**	

Tipo de Imóvel Apartamento	Áreas do imóvel (m²) 39,91 m² (Matrícula 62.686)
Metodologia Método Comparativo de Dados	Especificação (Fundamentação/Precisão) Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III
Valor de Avaliação do Imóvel **R$ 170.769,11**	Classificação quanto a Liquidez do Imóvel Médio

Nome Responsável Técnico	CPF (RT)	Formação (RT)	CREA (RT)
Marcos Antonio Braghetti	069.311.338-37	ENGº CIVIL	0641736960

Sorocaba, 27 de maio de 2026.

Engº Marcos Antonio Braghetti
CPF 069.311.3388-37 – CREA 0641736960 – ART 2620261673148

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

Índice

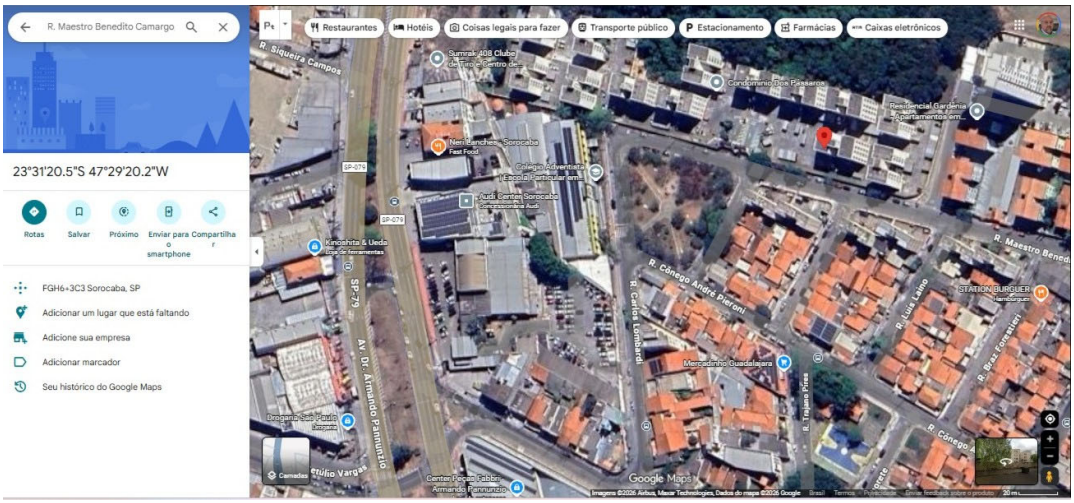
1. O IMÓVEL
2. OBJETIVO
3. INTERESSADO
4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
7. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO
8. METODOLOGIA, PESQUISAS DE CÁLCULO
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS
10. CONCLUSÃO

1. O IMÓVEL

Um Imóvel descrito na Matrícula Nº 62.686, Folha 01 do livro nº 2, do 2°Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP, qual seja, IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 11, localizada no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO TUCANO, Bloco 11, integrante do Condomínio dos Pássaros, situado à Rua Maestro Benedito Camargo, nº 91, nesta cidade, possuindo 39,91 metros quadrados de área útil, e 36,86 metros quadrados de área comum real, totalizando 76,77 metros quadrados de área total real, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,38462%, que equivale a 45,245 metros quadrados do terreno. Cabe a referida unidade uma vaga no estacionamento para a guarda de um veículo de passeio de porte médio ou pequeno, que será estacionado com auxílio de manobrista, em lugar indeterminado e não demarcado, já inclusa na metragem de uso comum - Sorocaba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

Indicação do Condomínio na figura abaixo coordenadas 23°31’20,5” S, 47°29’20,2” W.



Indicação do Condomínio - Fonte: Google Maps.

2. OBJETIVO

- Avaliação do Imóvel Penhorado conforme NBR 14653-2

3. INTERESSADO

- 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA, ESTADO DE SÃO PAULO. Certidão - Processo 0021504-41.2019.8.26.0602

4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por:
- Matrícula 62686, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/ SP conforme os Autos do Processo, Inscrição imobiliária: 33.42.80.1684.01.186 - Em informações constatadas in-loco quando da vistoria ao imóvel, realizada em (01/08/2025);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários) conforme consta na planilha de elementos amostrais – vide TABELA DE DADOS - AMOSTRA;
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé;

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel encontra-se inserido em região onde predominam unidades industriais, comerciais e residenciais, dotada de infraestrutura composta por rede de águas pluviais, rede de água, energia elétrica, telefonia, calçadas, pavimentação; rede pública de esgoto, coleta de lixo, transporte público, equipamentos públicos (escolas, creches, segurança pública).

6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Apartamento encontra-se fechado e sem permissão de acesso para a vistoria interna, portanto, para sua caracterização, divisões internas, padrões de acabamento e também para avaliação do imóvel será considerado em "Situação Paradigma: Imóvel considerado como os imóveis assemelhados e/ou tal como descrito na documentação".

Conforme informações fornecidas pela "Sra. Aparecida Cidéria Nunes/Sindica" e pelo "Sr Francisco Carlos Andrade/Zelador" que foi designado acompanhou no momento/data da e, que descreveu sobre o imóvel como sendo sua divisão interna constituída com Sala de Jantar e Estar, Uma Cozinha do tipo Americana e com Área de Serviço conjugada com a Cozinha, um Banheiro Social e dois Quartos.

Nas Áreas Molhadas (cozinha e banheiros) foi considerado piso frio de cerâmica comercial e nas paredes com a mesma qualidade.

Nas Áreas Secas (salas, quartos e circulação) foi considerado com pisos de cerâmica comercial e paredes com pintura de tinta látex.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

O apartamento foi considerado com acabamentos de Padrão Normal, ressaltando que, **"não obteve acesso ao apartamento para vistoria interna"**

O Condomínio é constituído com uma infraestrutura com Arruamentos, Vagas de Garagens Cobertas e Descobertas, Minimercado em Modelo Container (Expresso Fast Market), Playground, Quiosques/Áreas com Churrasqueira,

7. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Sorocaba com infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial unifamiliar e multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado próximo a Avenida Dr. Armando Pannunzio e Rodovia Raposo Tavares-SP270.
A região é formada por construções de padrão construtivo normal e possui forte intensidade de tráfego de veículos e pedestres.
O padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade média. A liquidez do imóvel é média considerando a velocidade de venda dentro da média de mercado (entre 12 e 18 meses). Em caso de venda em prazo curto, há necessidade de redução do valor do imóvel em relação ao seu valor médio de mercado.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para elaboração do laudo de avaliação do imóvel foi utilizado o **Método Comparativo**, com tratamento técnico dos dados com utilização de regressão linear / Inferência Estatística, conforme recomenda a norma, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de regressões lineares múltiplas pelo método dos mínimos quadrados (inferência estatística).

A pesquisa foi efetuada no mercado local tendo disso obtidos 109 elementos dos quais 103 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de terrenos na região de Sorocaba e proximidades, contemplando o período até 27/05/2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

As variáveis foram definidas buscando identificar o segmento de mercado no qual o imóvel está inserido, buscando utilizar elementos amostrais com as características formadoras de valor do imóvel avaliando. Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

O tratamento estatístico foi realizado através do aplicativo SisDea, da empresa Pelli Sistemas Engenharia, foi coletada informações de 109 (cento e nove) elementos amostrais e foram utilizados 103 (cento e três), cujas características estão detalhadas no Anexo III (Dados de Mercado). O modelo obtido apresentou os resultados a seguir nos quadros e gráficos:

- **Coeficiente de correlação linear (r):** igual a 0,9916395/0,9931495 ou 99,85% indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm forte influência na formação do valor unitário.

- **Coeficiente de determinação linear (r^2):** igual 0,9833489 indicando que 98,33% da formação dos preços de mercado, considerando os elementos amostrais considerados, foi explicada pelas variáveis inseridas no modelo;

- **Significância do modelo:** o valor de Fisher-Snedecor calculado, de < 0,01000 é superior ao valor tabelado, confirmando a hipótese de existência da regressão ao nível de significância de 1 %, o que indica que a probabilidade da equação matemática ser interpretativa do fenômeno investigado é 99%, apresentando boa aderência, conforme gráfico abaixo:

Modelo do SisDEA

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Marcos Braghetti
Modelo:	Avaliação_Judiacial_Processo_0021504-41.2019.8.26.
Data do modelo:	quarta-feira, 27 de maio de 2026
Tipologia:	Apartamentos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	8
Total de dados:	109
Dados utilizados no modelo:	103

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone	Texto	Texto	Telefone/Contato do informante	Sim
Ärea Privativa	Numérica	Quantitativa	Define a Ärea Privativa, conforme Planilha de Áreas, ou Documentação do imóvel;	Sim
Padrão Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Adotado de 1 a 4.	Sim
Setor Urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Define a atratividade do imóvel, em relação ao demais elementos da amostra, no contexto urbano do município. A escala numérica resulta da observação da vizinhança imediata e acessibilidade;Adotado de 1 a 5.	Sim
Hoss-hydeck	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Adotado a tabela de Hoss-hydeck.	Sim
Data do Evento	Numérica	Proxy	Adotado períodos de 1 a 9.	Sim
Suites	Numérica	Proxy	Define a quantidade de suítes, disponíveis no imóvel;	Sim
Elevador	Numérica	Dicotomica	Indica se o imóvel conta com acesso vertical facilitado por Elevadores, da seguinte forma: 0 - Imóvel não conta com Elevador; 1 - Imóvel conta com Elevador;	Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor correspondente à unidade de área, medido em R$/m2 (Valor Total dividido pela Área Total do imóvel);	Sim

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Ärea Privativa	28,00	236,00	208,00	67,36
Padrão Acabamento	1,00	4,00	3,00	2,41
Setor Urbano	1,00	6,00	5,00	3,40
Hoss-hydeck	0,81	1,00	0,19	0,93
Data do Evento	1,00	10,00	9,00	6,01
Suites	0,00	3,00	3,00	0,67
Elevador	0,00	1,00	1,00	0,71
Valor Unitário	3.500,00	13.461,54	9.961,54	6.619,69

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9916395 / 0,9931495
Coeficiente de determinação:	0,9833489
Fisher - Snedecor:	801,48
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	5	0,000	178,530
Não Explicada	0,000	39	0,000	
Total	0,000	44		

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

ln (Valor Unitário) = +5,738012799 +6,824692639 / Ärea Privativa +0,1456135538 * Padrão Acabamento +0,07234942975 * Setor Urbano +2,056576313 * Hoss-hydeck +0,02320873374 * Data do Evento +0,07631098531 * Suites +0,2486332282 * Elevador

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor Unitário = +309,8298085 * e^(+6,824692639 / Ärea Privativa) * e^(+0,1456135538 * Padrão Acabamento) * e^(+0,07234942975 * Setor Urbano) * e^(+2,056576313 * Hoss-hydeck) * e^(+0,02320873374 * Data do Evento) * e^(+0,07631098531 * Suites) * e^(+0,2486332282 * Elevador)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor Unitário = +310,4468774 * e^(+6,824692639 / Ärea Privativa) * e^(+0,1456135538 * Padrão Acabamento) * e^(+0,07234942975 * Setor Urbano) * e^(+2,056576313 * Hoss-hydeck) * e^(+0,02320873374 * Data do Evento) * e^(+0,07631098531 * Suites) * e^(+0,2486332282 * Elevador)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor Unitário = +310,7558725 * e^(+6,824692639 / Ärea Privativa) * e^(+0,1456135538 * Padrão Acabamento) * e^(+0,07234942975 * Setor Urbano) * e^(+2,056576313 * Hoss-hydeck) * e^(+0,02320873374 * Data do Evento) * e^(+0,07631098531 * Suites) * e^(+0,2486332282 * Elevador)

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Ärea Privativa	1/x	5,60	0,00
Padrão Acabamento	x	19,36	0,00
Setor Urbano	x	15,22	0,00
Hoss-hydeck	x	16,29	0,00
Data do Evento	x	10,86	0,00
Suites	x	10,17	0,00
Elevador	x	18,03	0,00
Valor Unitário	ln(y)	46,83	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	y
Ärea Privativa	x1	0,00	-0,56	-0,55	0,06	-0,20	-0,74	-0,64	-0,67
Padrão Acabamento	x2	-0,56	0,00	0,43	0,20	0,36	0,46	0,55	0,88
Setor Urbano	x3	-0,55	0,43	0,00	-0,41	0,53	0,47	0,37	0,63
Hoss-hydeck	x4	0,06	0,20	-0,41	0,00	-0,38	0,16	-0,13	0,18
Data do Evento	x5	-0,20	0,36	0,53	-0,38	0,00	0,01	0,27	0,46
Suites	x6	-0,74	0,46	0,47	0,16	0,01	0,00	0,37	0,64
Elevador	x7	-0,64	0,55	0,37	-0,13	0,27	0,37	0,00	0,69
Valor Unitário	y	-0,67	0,88	0,63	0,18	0,46	0,64	0,69	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	y
Ärea Privativa	x1	0,00	0,50	0,48	0,37	0,35	0,71	0,62	0,50
Padrão Acabamento	x2	0,50	0,00	0,70	0,65	0,56	0,63	0,71	0,89
Setor Urbano	x3	0,48	0,70	0,00	0,85	0,50	0,48	0,77	0,84
Hoss-hydeck	x4	0,37	0,65	0,85	0,00	0,72	0,52	0,80	0,86
Data do Evento	x5	0,35	0,56	0,50	0,72	0,00	0,65	0,65	0,74
Suites	x6	0,71	0,63	0,48	0,52	0,65	0,00	0,68	0,72
Elevador	x7	0,62	0,71	0,77	0,80	0,65	0,68	0,00	0,88
Valor Unitário	y	0,50	0,89	0,84	0,86	0,74	0,72	0,88	0,00

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,25	8,23	0,02	0,2624%	0,485425	0,00234500
2	8,21	8,23	-0,02	-0,2739%	-0,503891	0,00250800
3	8,48	8,50	-0,02	-0,1959%	-0,372515	0,00363700
4	8,33	8,39	-0,06	-0,7445%	-1,390052	0,02417300
5	8,35	8,37	-0,03	-0,3212%	-0,600968	0,00371300
6	8,37	8,41	-0,04	-0,4189%	-0,786088	0,01002300
7	8,22	8,23	-0,01	-0,1465%	-0,270016	0,00099100
8	8,46	8,46	0,01	0,0805%	0,152725	0,00020400
9	8,43	8,36	0,07	0,8038%	1,518438	0,03999300
10	8,16	8,23	-0,07	-0,8464%	-1,548430	0,02299600
11	8,49	8,48	0,00	0,0316%	0,060062	0,00004100
12	8,21	8,16	0,04	0,5313%	0,977731	0,00729500
13	8,72	8,65	0,07	0,8061%	1,576524	0,01651800
14	8,76	8,75	0,01	0,1136%	0,223005	0,00053200
15	8,41	8,42	-0,01	-0,1216%	-0,229297	0,00060700
16	8,68	8,67	0,01	0,1025%	0,199283	0,00020500
17	8,63	8,63	0,00	-0,0362%	-0,070108	0,00003500
18	8,74	8,65	0,09	0,9972%	1,954024	0,02537500
19	8,72	8,65	0,07	0,8061%	1,576524	0,01651800
20	8,70	8,65	0,04	0,4902%	0,955631	0,00606900
21	8,69	8,68	0,01	0,0963%	0,187584	0,00016500
22	9,04	9,00	0,04	0,4518%	0,915485	0,01232000
23	8,99	9,00	-0,01	-0,0800%	-0,161305	0,00038300
24	8,61	8,70	-0,08	-0,9432%	-1,821563	0,07308900
26	8,85	8,86	-0,01	-0,0936%	-0,185709	0,00057600
27	9,23	9,21	0,02	0,2361%	0,488503	0,00571800
28	8,78	8,86	-0,08	-0,9256%	-1,822392	0,04730000
29	8,94	8,96	-0,02	-0,1956%	-0,391929	0,00312300
30	8,88	8,87	0,00	0,0182%	0,036256	0,00001700
31	8,92	8,88	0,04	0,4330%	0,865793	0,01358000
32	8,88	8,88	0,00	0,0369%	0,073522	0,00009800
34	8,54	8,61	-0,07	-0,8534%	-1,633430	0,01630600
35	8,56	8,54	0,02	0,2430%	0,466300	0,00317000
36	8,61	8,54	0,07	0,7823%	1,509210	0,03320300
37	8,46	8,39	0,07	0,7841%	1,487002	0,01261600
38	8,27	8,31	-0,04	-0,5077%	-0,940767	0,01539500
39	8,38	8,45	-0,07	-0,8482%	-1,594013	0,02926000
40	8,35	8,31	0,04	0,5101%	0,954897	0,01586100

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

41	8,32	8,31	0,02	0,1826%	0,340648	0,00201800
42	8,35	8,31	0,04	0,5101%	0,954897	0,01586100
43	8,38	8,42	-0,04	-0,4874%	-0,915603	0,01397500
44	9,04	8,96	0,08	0,8627%	1,747470	0,04425400
45	8,35	8,40	-0,06	-0,6844%	-1,280836	0,03849600
46	8,45	8,43	0,02	0,2727%	0,516743	0,00385800
47	8,39	8,46	-0,07	-0,7850%	-1,476416	0,01637200
48	8,69	8,71	-0,02	-0,2769%	-0,539493	0,00241500
49	8,55	8,57	-0,02	-0,2130%	-0,408323	0,00087800
50	8,51	8,57	-0,06	-0,6748%	-1,287573	0,00872600
51	8,62	8,57	0,06	0,6481%	1,253074	0,00826400
52	8,69	8,71	-0,02	-0,2384%	-0,464634	0,00179100
53	8,59	8,57	0,02	0,2231%	0,429474	0,00097100
54	8,61	8,57	0,04	0,4401%	0,849134	0,00379500
55	8,59	8,57	0,02	0,2274%	0,437783	0,00100900
56	8,82	8,77	0,05	0,5480%	1,083262	0,01199000
57	8,63	8,65	-0,02	-0,2646%	-0,511814	0,00280500
58	8,75	8,77	-0,02	-0,1759%	-0,345177	0,00121700
59	8,58	8,62	-0,04	-0,4851%	-0,933373	0,00695600
60	8,64	8,65	-0,02	-0,1782%	-0,345116	0,00127600
61	8,62	8,65	-0,03	-0,3517%	-0,679721	0,00494800
62	8,75	8,73	0,02	0,2669%	0,523647	0,00135600
63	8,87	8,87	0,00	-0,0357%	-0,070980	0,00002200
64	8,87	8,87	0,01	0,0583%	0,115883	0,00005900
65	8,72	8,73	-0,01	-0,0745%	-0,145606	0,00010500
66	8,90	8,87	0,03	0,2826%	0,563824	0,00141700
67	8,88	8,87	0,00	0,0230%	0,045770	0,00000900
68	8,83	8,78	0,05	0,5258%	1,040587	0,00408500
70	9,15	9,21	-0,06	-0,6364%	-1,306051	0,06077400
72	8,56	8,65	-0,08	-0,9825%	-1,886063	0,04138700
73	8,98	8,98	0,00	0,0046%	0,009274	0,00000100
74	8,98	8,98	0,00	0,0094%	0,018925	0,00000200
75	9,23	9,27	-0,04	-0,4314%	-0,892759	0,01149700
77	9,07	9,11	-0,04	-0,4371%	-0,888348	0,01067100
78	9,38	9,34	0,04	0,4007%	0,842732	0,01017000
79	9,50	9,49	0,02	0,1716%	0,365582	0,00214600
80	9,23	9,27	-0,04	-0,4542%	-0,939664	0,01507300
81	9,29	9,26	0,03	0,3080%	0,641266	0,00301900
82	9,15	9,22	-0,07	-0,7399%	-1,517596	0,01841600
83	9,33	9,33	0,00	0,0261%	0,054546	0,00005400
84	9,41	9,34	0,07	0,7758%	1,637016	0,04024300
85	9,46	9,49	-0,03	-0,2831%	-0,600709	0,00593700
86	9,50	9,49	0,02	0,1716%	0,365582	0,00214600
87	9,43	9,49	-0,06	-0,6082%	-1,286238	0,02731000

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

88	9,50	9,49	0,02	0,1716%	0,365582	0,00214600
89	9,51	9,49	0,02	0,1760%	0,375171	0,00232300
90	8,88	8,86	0,02	0,2275%	0,452901	0,00119500
91	8,91	8,86	0,06	0,6282%	1,255369	0,00918400
92	8,80	8,86	-0,06	-0,6638%	-1,309571	0,00999400
93	8,69	8,71	-0,02	-0,2166%	-0,422242	0,00115500
94	8,64	8,71	-0,08	-0,8929%	-1,728594	0,01936100
95	8,90	8,86	0,04	0,4977%	0,993285	0,00574900
96	8,92	8,86	0,06	0,6583%	1,315859	0,01009000
97	8,79	8,77	0,02	0,2687%	0,529721	0,00186800
98	8,84	8,79	0,05	0,5187%	1,027493	0,00727000
99	8,71	8,77	-0,06	-0,7309%	-1,426446	0,01354200
101	8,73	8,77	-0,04	-0,4295%	-0,840750	0,00470500
102	8,79	8,77	0,02	0,2381%	0,469198	0,00146500
103	8,88	8,91	-0,03	-0,3863%	-0,768969	0,00258400
104	8,54	8,53	0,01	0,1391%	0,266429	0,00169400
105	8,54	8,53	0,01	0,1391%	0,266429	0,00169400
106	8,33	8,39	-0,06	-0,7153%	-1,335390	0,04289600
107	8,47	8,39	0,08	0,9626%	1,827416	0,08033000
108	8,41	8,39	0,03	0,3262%	0,615316	0,00910800
109	8,41	8,39	0,03	0,3262%	0,615316	0,00910800

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

15) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
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 observadas 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	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão para avaliação do Apart. III

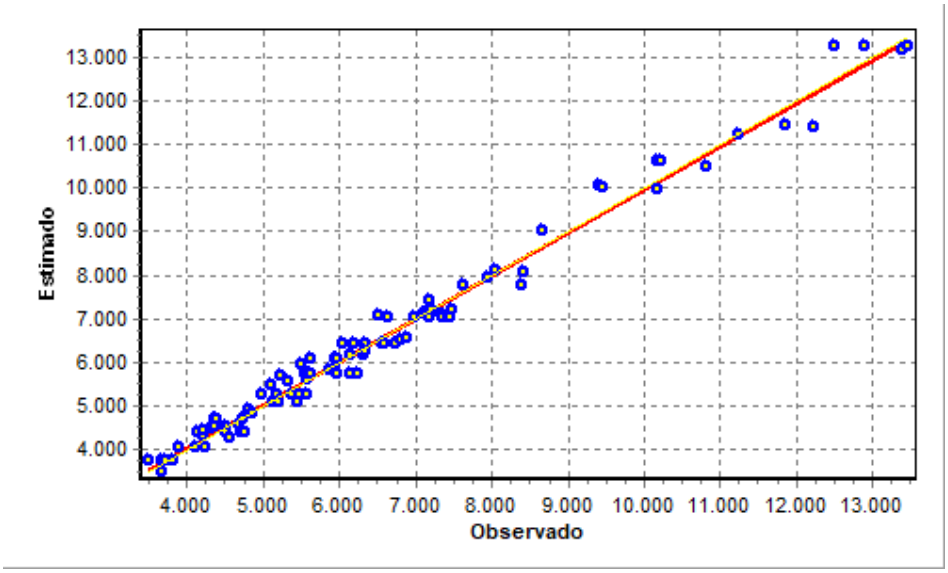
ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

Como se observa acima, o item 1 foi enquadrado no Grau I (01 ponto), os itens 2, 5 e 6 ficaram enquadrados no Grau III (09 pontos), e o item 3 e 4 ficaram enquadrados no Grau II (04 pontos), totalizando 14 pontos, então, pelos pontos obtidos, permitem o enquadramento no ***"Grau II de Fundamentação com Grau de Precisão III"*** conforme Norma.

16) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

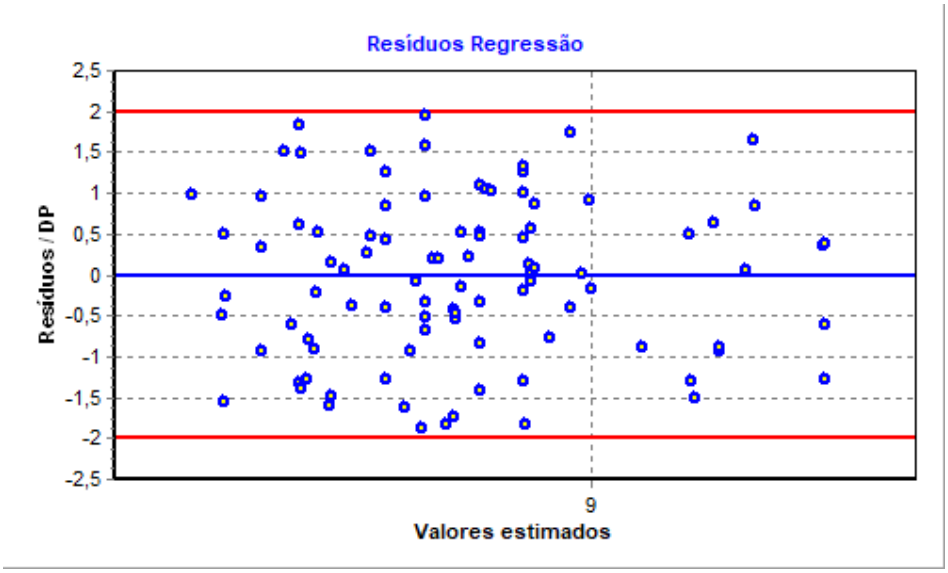
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

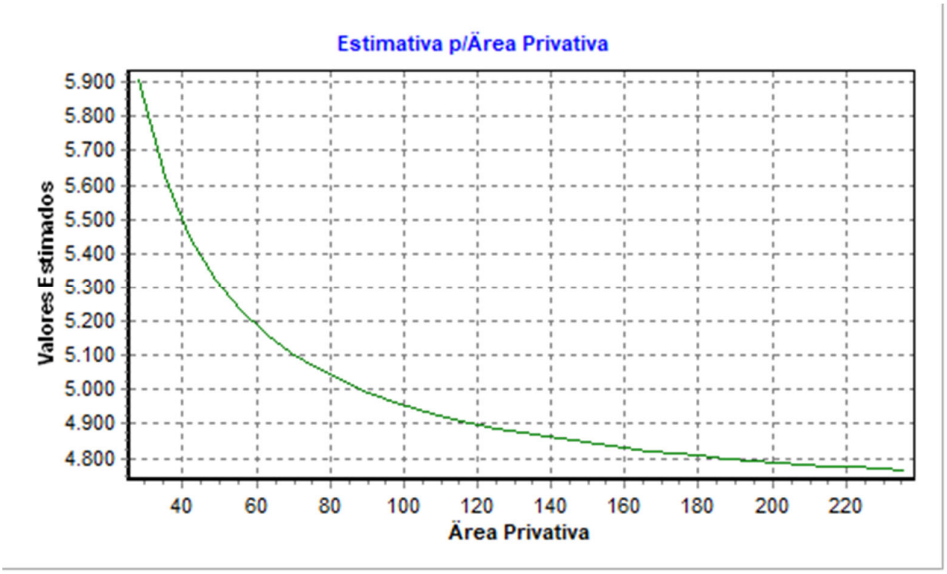


ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

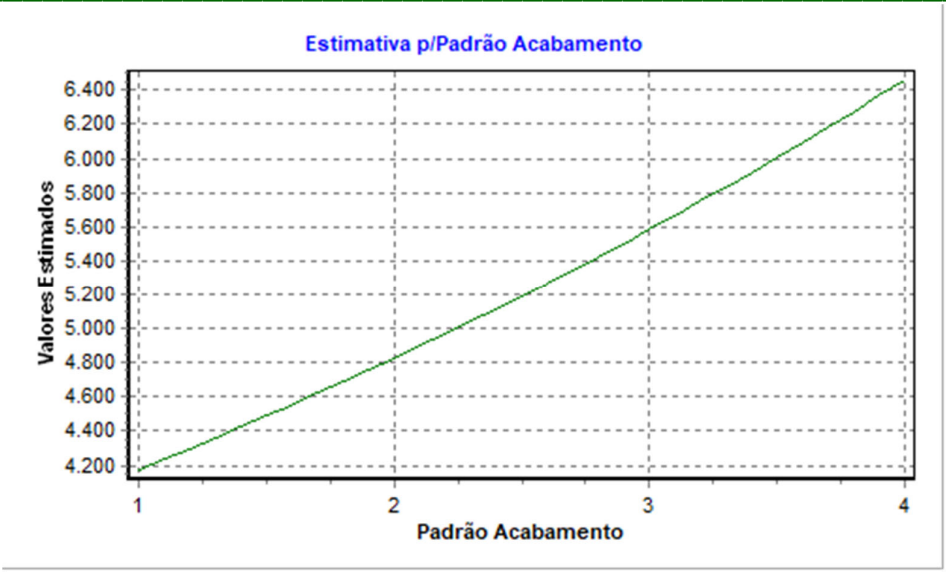
Resíduos da Regressão Linear

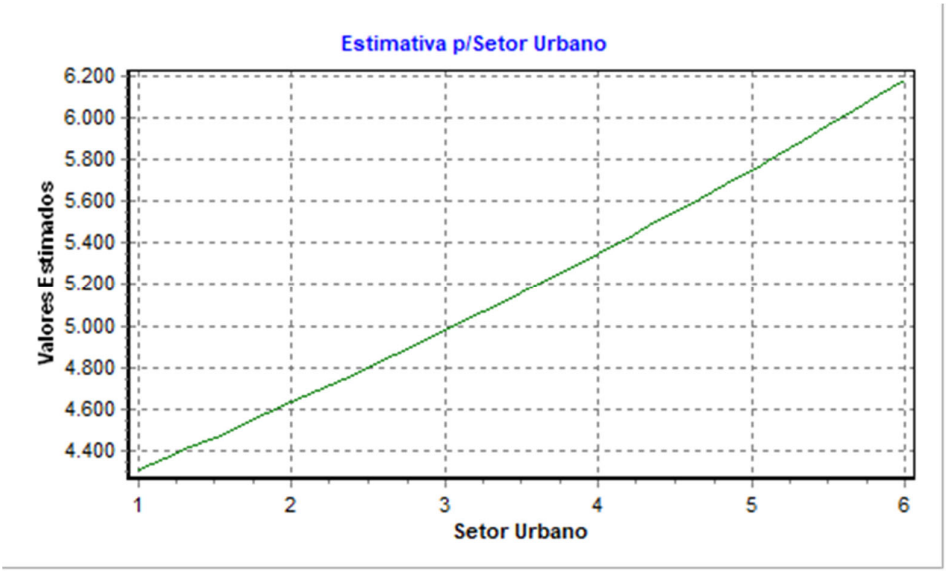




ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

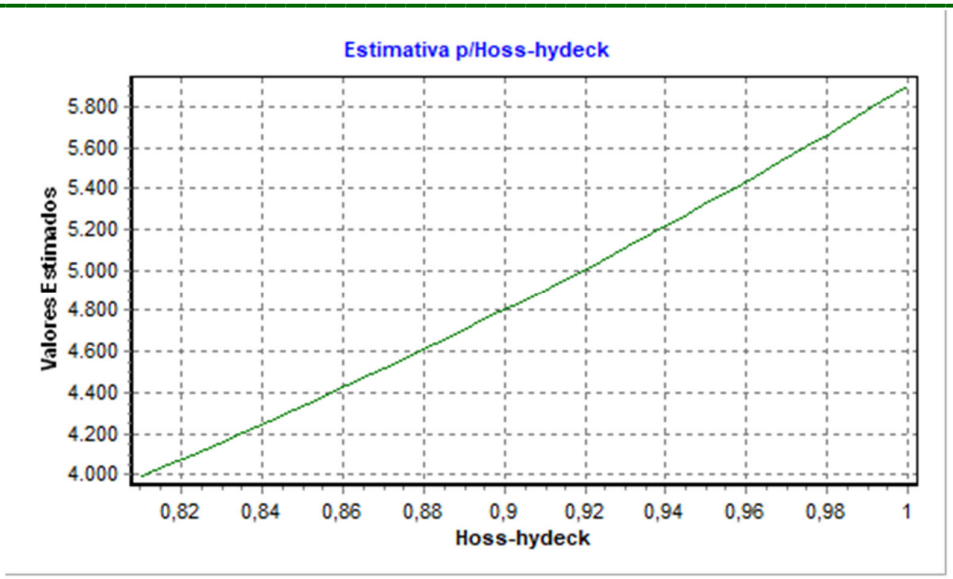
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

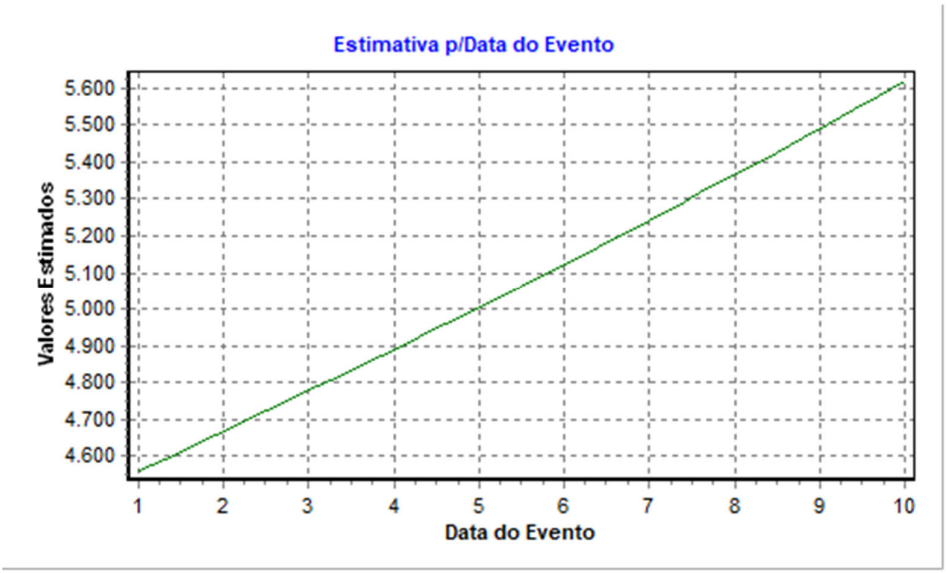




ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

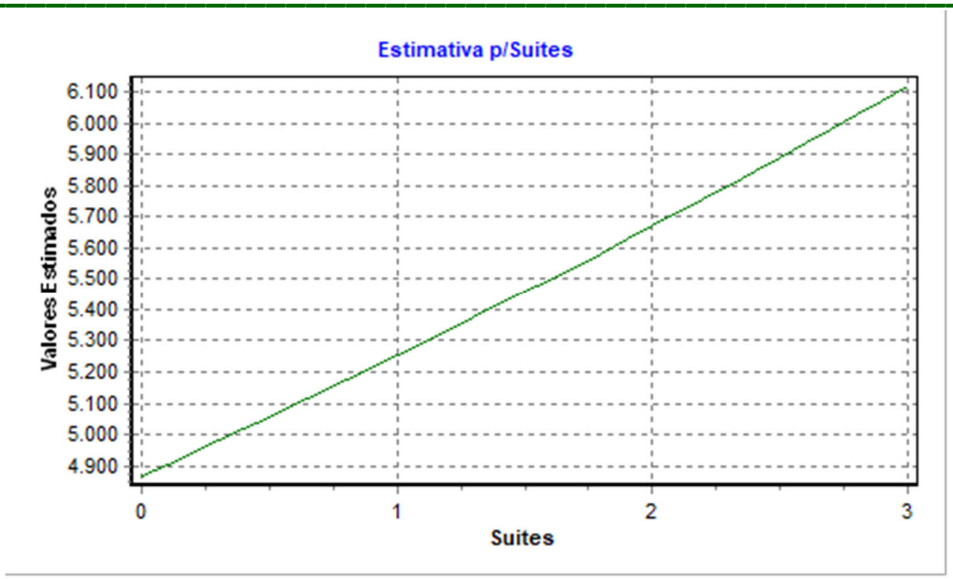
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

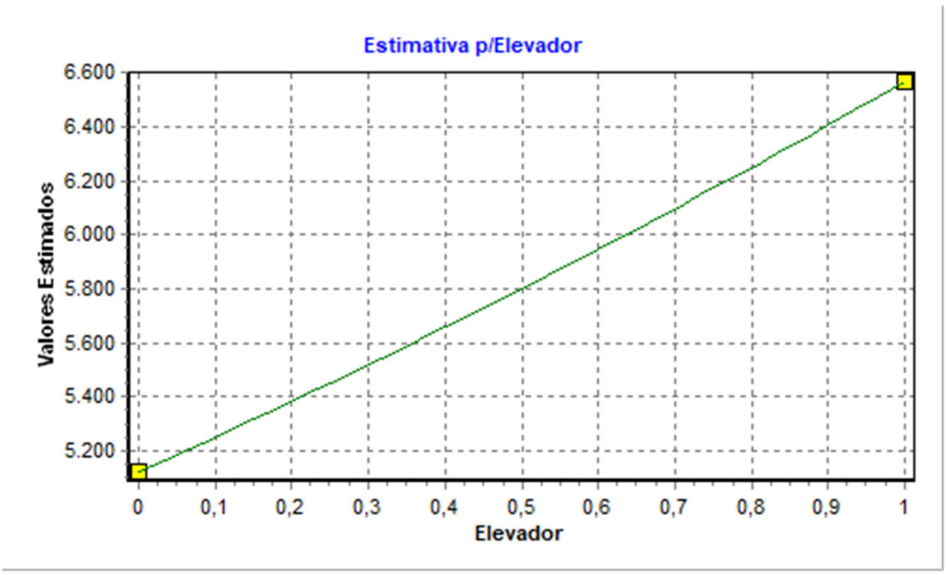




ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.





ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Privativa	Padrão Acabamento	Setor Urbano	Hoss-hydeck	Data do Evento	Suites	Elevador	Valor Unitário
REF.482	Cd. Resid. (	Jd.Villagio Ipa	FR Imóveis	3017-0972	35,23	1	1	1	1	0	0	3831,96
REF.485	Cd. Resid. (	Jd.Villagio Ipa	FR Imóveis	3017-0972	35,51	1	1	1	1	0	0	3660,94
REF.930431		V.Carvalho	Emaximóvel	2101-0900	28	2	2	1	1	0	0	4821,53
REF.043421		Cidade Jardin	Emaximóvel	2101-0900	32,6	2	1	1	1	0	0	4141,1
REF.043421		Cidade Jardin	Emaximóvel	2101-0900	35,59	2	1	1	1	0	0	4214,67
REF.043421		Cidade Jardin	Emaximóvel	2101-0900	30,31	2	1	1	1	0	0	4322
REF.366911		Jd.Betânia	Emaximóvel	2101-0900	39	2	1	0,94	1	0	0	3717,95
REF.572741	Resid. Rocc	Jd. Simus	Emaximóvel	2101-0900	37,99	2	2	1	2	0	0	4738,09
REF.270941		Jd. Simus	Emaximóvel	2101-0900	30	1	2	1	2	0	0	4566,67
REF.114731	Edif. Macha	V.Haro	Emaximóvel	2101-0900	40	1	1	1	2	0	0	3500
REF.732911		V. Carvalho	Emaximóvel	2101-0900	33	2	2	1	2	0	0	4848,48
REF.35459	Solaris II	Wanel V	Emaximóvel	2101-0900	43,59	1	2	0,94	2	0	0	3670,57
REF.76609	Res. Nena I	Jd. Gonçalves	Patrimonio	3233-1700	86,24	2	3	0,94	3	1	1	6145,64
REF.092051	Res. Siena	Jd. Gonçalves	Emaximóvel	2101-0900	67	3	3	0,94	3	0	1	6343,28
REF.11404	Pássaros di	Jd. Gonçalves	Emaximóvel	2101-0900	51	1	3	0,91	3	0	1	4509,8
REF.105101	Res. Aspen	Jd. Gonçalves	Emaximóvel	2101-0900	73	2	3	0,94	3	1	1	5863,01
REF.21158	Res. Siena	Jd. Gonçalves	Emaximóvel	2101-0900	51	2	3	0,94	3	0	1	5588,24
REF.7402	Res. Nena I	Jd. Gonçalves	GAT	3414-1900	86,24	2	3	0,94	3	1	1	6250
REF.1775	Res. Nena I	Jd. Gonçalves	FR Imóveis	3017-0972	86,24	2	3	0,94	3	1	1	6145,64
REF.29814	Res. Nena I	Jd. Gonçalves	Mendes Orte	3224-4140	86,24	2	3	0,94	3	1	1	5977,77
REF.084	Res. Nena I	Jd. Gonçalves	SF Imóveis	99143-3449	64	2	3	0,94	3	1	1	5937,5
AP.0662	Ed.Infinito C	Campolim	LAG	3217-2000	164	3	5	0,91	3	3	1	8414,63
AP.1547	Ed. Miró	Campolim	LAG	3217-2000	149	3	5	0,91	3	3	1	8053,69
AP.1500	Ed.Glass C	Campolim	LAG	3217-2000	176	2	5	0,91	3	1	1	5511,36
AP.3090	Ed.kandinsl	Campolim	LAG	3217-2000	123	2	5	0,91	3	3	1	7723,58
AP.2117	Ed.Montant	Campolim	LAG	3217-2000	136	2	5	0,91	3	3	1	6985,29
AP.3026	Ed.Soleil de	Campolim	LAG	3217-2000	92,78	4	5	1	3	1	1	10185,38
AP.0257	Ed.Prime H	Campolim	LAG	3217-2000	112	3	5	0,91	3	1	1	6517,86
AP.2940	Ed.Plaza M	Campolim	LAG	3217-2000	80	2	5	0,94	3	3	1	7625
AD.0017	Cd. Le Mon	Campolim	Paula Santos	3388-8954	96,34	3	5	0,91	3	1	1	7151,75
AD.007	Cd. Le Mon	Campolim	House Imov.	99789-3589	96,34	2	5	0,91	3	3	1	7473,53
AP.0118	Cd. Le Mon	Campolim	Alexandre Da	99604-7791	96,34	2	5	0,91	3	3	1	7214,03
AP.0816	Cd. Monte \	Jd.Gutierres	Torri	3239-5598	45,06	2	3	0,91	4	0	1	5082,11
REF.2461	Cd. Monte \	Jd.Gutierres	JHReginato	99654-4082	45,06	2	3	0,91	4	0	1	5104,3
REF.912641	Cd.Pq. Serr	Cd.Pq. Serra	Emaximóvel	2101-0900	40,28	3	2	0,94	5	0	0	5213,51
REF.73023	Cd.Pq. Serr	Jd.Guarujá	AE Patrimom	3233-1700	40,28	3	2	0,94	5	0	0	5461,77
AP.:17188	Cd.Pq. Serr	Jd.Guarujá	Cafisso	4141-6414	40,28	2	2	0,94	5	0	0	4716,98
REF.421451	Cd. Imagine	Caguassu	Emaximóvel	2101-0900	43,71	1	1	1	6	0	0	3889,27
REF.11230	Cd. Imagine	Caguassu	Cafisso	98150-7382	43,71	2	1	1	6	0	0	4369,71
REF.73195	Cd. Imagine	Caguassu	Patrimonio	3035-7400	43,71	1	1	1	6	0	0	4232,44
REF.175	Cd. Imagine	Caguassu	JJ3 Imóv.	97403-3968	43,71	1	1	1	6	0	0	4118,05
REF.045	Cd. Imagine	Caguassu	Avanza	3442-0442	43,71	1	1	1	6	0	0	4232,44
REF.29970	Edif. Majest	Jd. Europa	Mendes Orte	3224-4140	78	2	3	0,91	6	1	0	4358,97
REF.201434	Edif. Europa	Jd. Europa	Mendes Orte	3224-4140	81	4	3	0,91	6	1	1	8395,06
REF.29309	Edif. Livenz	Jd. Europa	Mendes Orte	3224-4140	96	2	3	0,91	6	1	0	4218,75
REF.203124	Resid. Lond	Jd. Europa	Mendes Orte	3224-4140	72	2	3	0,91	6	1	0	4680,56
REF.201108	Cd. Pq. Sev	Jd. Europa	Mendes Orte	3224-4140	50	2	3	0,94	6	0	0	4400
AP.2029	Res.San Ra	Jd.Piratininga	Reis	3232-9300	50,28	3	2	0,91	6	0	1	5946,7
REF.747851	Res.San Ra	Jd.Piratininga	Emaximóvel	2101-0900	50,28	2	2	0,91	6	0	1	5171,04
REF.367301	Res.San Ra	Jd.Piratininga	Emaximóvel	2101-0900	50,28	2	2	0,91	6	0	1	4972,16
REF.6610	Res.San Ra	Jd.Piratininga	MRW	3346-8664	50,28	2	2	0,91	6	0	1	5568,81
AP.3908	Res.San Ra	Jd.Piratininga	Qualitá	3318-4981	50,28	3	2	0,91	6	0	1	5966,59
AP.2867	Res.San Ra	Jd.Piratininga	Qualitá	3318-4981	50,28	2	2	0,91	6	0	1	5367,94
AP.0139	Res.San Ra	Jd.Piratininga	Mendes Orte	3224-4140	50,28	2	2	0,91	6	0	1	5469,37
AP.0040	Res.San Ra	Jd.Piratininga	Feras	98106-8848	50,28	2	2	0,91	6	0	1	5369,93
AP.4014	Cd.Easy Lif	Jd.Piratininga	LAG	3217-2000	60	3	2	0,91	6	1	1	6750
AP.4226	Cd.Easy Lif	Jd.Piratininga	LAG	3217-2000	47,92	2	2	0,91	6	1	1	5592,65
AP.3029	Cd.Easy Lif	Jd.Piratininga	LAG	3217-2000	60	3	2	0,91	6	1	1	6333,33
AP.2601	Cd.Easy Lif	Jd.Piratininga	LAG	3217-2000	60	3	2	0,91	6	1	1	6333,33
REF.91017	Cd.Easy Lif	Jd.Piratininga	AE Patrimom	3233-1700	47,92	2	2	0,91	6	1	1	5634,39
REF.1336	Cd.Easy Lif	Jd.Piratininga	AE Patrimom	3233-1700	47,92	2	2	0,91	6	1	1	5550,92
REF.88885	Cd.Vista Ga	Jd.S.Carlos	AE Patrimom	3233-1700	53,8	2	4	0,91	7	0	1	6319,7
REF.90026	Cd.Vista Ga	Jd.S.Carlos	AE Patrimom	3233-1700	53,8	3	4	0,91	7	0	1	7118,96
AP.2443	Cd.Vista Ga	Jd.S.Carlos	LAG	3217-2000	56	3	4	0,91	7	0	1	7142,86
AP.2499	Cd.Vista Ga	Jd.S.Carlos	Valoriza	3359-9779	53,8	2	4	0,91	7	0	1	6133,83
AP.4685	Cd.Vista Ga	Jd.S.Carlos	Paula Santos	3141-0441	53,8	3	4	0,91	7	0	1	7323,42
AP.4637	Cd.Vista Ga	Jd.S.Carlos	Paula Santos	3141-0441	53,8	3	4	0,91	7	0	1	7156,13
AP.2688	Cd.Vista Ga	Jd.S.Carlos	Paula Santos	3141-0441	66	2	4	0,91	7	1	1	6818,18
AP.2223		Pq.Campolim	LAG	3217-2000	42	3	5	1	8	0	1	8928,57
AP.2606		Pq.Campolim	LAG	3217-2000	36,92	3	5	1	8	0	1	9452,87
AP.4404	Ed.Terrazzo	Pq.Campolim	LAG	3217-2000	83,39	3	5	0,88	8	1	1	6763,4
AP.0885		Pq.Campolim	LAG	3217-2000	86	2	5	0,81	8	1	1	5232,56
AP.1633	Ed,Vida Ple	Pq.Campolim	LAG	3217-2000	49	3	5	0,91	8	0	1	7959,18
AP.0790	Ed.Prime H	Pq.Campolim	LAG	3217-2000	112	3	5	0,91	8	1	1	7946,43
AP.4350		Pq.Campolim	LAG	3217-2000	47	4	5	0,94	8	1	1	10212,77
AP.4154	Res.Leon D	Pq.Campolim	LAG	3217-2000	95	3	5	0,88	8	1	1	6842,1
AP.0662	Ed.Infinita C	Pq.Campolim	LAG	3217-2000	164	4	5	0,91	8	1	1	8658,54
AP.4066	Edif. Canne	Pq.Campolim	LAG	3217-2000	97	4	5	1	9	1	1	11855,67
AP.0014	Res.Best V	Pq.Campolim	LAG	3217-2000	112	4	5	1	9	3	1	13392,86
AP.0834	Res. Lesser	Pq.Campolim	Salú Imóveis	3342-2684	236	4	5	0,91	9	3	1	10169,49
AP.0800	Res. Le Mo	Pq.Campolim	RED	3217-6968	62	4	5	0,94	9	1	1	10806,45
AD.002	Res. Le Mo	Pq.Campolim	Eiffel Imóveis	3233-3516	101	4	5	0,94	9	1	1	9405,94
CM.1314997-	Res. Le Mo	Pq.Campolim	L4S	98164-3349	129	4	5	1	9	1	1	11248,06
AP.3908	Res.Vanco	Pq.Campolim	LAG	3217-2000	103	4	5	1	9	1	1	12233
AP.4487	Res. Best \	Pq.Campolim	LAG	3217-2000	104,8	4	5	1	9	3	1	12881,68
AP.4818	Res. Best \	Pq.Campolim	LAG	3217-2000	112	4	5	1	9	3	1	13392,86
AP.3152	Res. Best \	Pq.Campolim	HOUSE	3326-5101	104	4	5	1	9	3	1	12500
AP.2993	Res. Best \	Pq.Campolim	HOUSE	3326-5101	112	4	5	1	9	3	1	13392,86
AP.3035	Res. Best \	Pq.Campolim	HOUSE	3326-5101	104	4	5	1	9	3	1	13461,54
AP.5658	Res. Villa d	V.Hortência	Davi Jr.	3013-8686	49,76	3	3	0,91	9	0	1	7174,24
AP.1258	Res. Villa d	V.Hortência	Villar Imóveis	99735-4026	49,76	3	3	0,91	9	0	1	7435,69
AP.1186	Res. Villa d	V.Hortência	Assad Attalla	3142-3777	49,76	3	3	0,91	9	0	1	6631,83
AP.5046	Res. Villa d	V.Hortência	Valoriza	3359-9779	49,76	2	3	0,91	9	0	1	5964,63
AP.0118	Res. Villa d	V.Hortência	Dona Imóveis	99181-9999	49,76	2	3	0,91	9	0	1	5627
AP.3674	Res. Villa d	V.Hortência	Davi Jr.	3013-8686	49,76	3	3	0,91	9	0	1	7349,27
AP.1151	Res. Villa d	V.Hortência	RED Imóveis	3217-6968	49,76	3	3	0,91	9	0	1	7455,78
AP.3780	Reserva Gu	Jd.S.Carlos	Paula Santos	3141-0441	56,35	2	4	0,91	9	0	1	6583,85
V.872771	Reserva Pa	Jd.S.Carlos	Emaximóvel	2101-0900	48	2	4	0,91	9	0	1	6875
V.534971	Reserva Eu	Jd.S.Carlos	Emaximóvel	2101-0900	56,35	2	4	0,91	9	0	1	6033,72
RE.01139906	Reserva Gu	Jd.S.Carlos	Lopes Pleniti	3228-5300	56,35	2	4	0,91	9	0	1	5856,26
REF.45871	Reserva Gu	Jd.S.Carlos	EcosBlack	(34)3210-1711	56,35	2	4	0,91	9	0	1	6193,43
REF.69765	Reserva Gu	Jd.S.Carlos	AE Patrimom	3233-1700	56,35	2	4	0,91	9	0	1	6566,1
AP.0146	Reserva Gu	Jd.S.Carlos	Ariane Pasch	99119-0571	56,35	3	4	0,91	9	0	1	7187,22
Rua Maestro	COD 99106	Jardim Guada	AE Patrimoni	(15) 3233--176	39,91	2	6	0,81	10	0	0	5136,55
Rua Maestro	COD 99106	Jardim Guada	AE Patrimoni	(15) 3233--176	39,91	2	6	0,81	10	0	0	5136,55
Rua Maestro	COD MFG-	Jardim Guada	AE MFG Neg	(15) 99104-64	39,91	1	6	0,81	10	0	0	4134,3
Rua Maestro	COD AP037	Jardim Guada	MendesOrteg	(15) 3227-771	39,91	1	6	0,81	10	0	0	4760,71
Rua Maestro	COD AP176	Jardim Guada	RED/REMAX	(15) 98821-30	39,91	1	6	0,81	10	0	0	4510,15
Rua Maestro	Benedito Ca	Jardim Guada	REMAX Unica	(15) 98821-30	39,91	1	6	0,81	10	0	0	4510,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.188,37	4.196,71	4.200,89	2,11%	
Valor Médio	4.278,86	4.287,38	4.291,64	-	III
Valor Máximo	4.371,29	4.380,00	4.384,36	2,16%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Maestro Benedito Camargo, 91	-
Complemento	Apto 11, Bloco 11, Edifício Tucano, Residencial dos Passaros	-
Bairro	Jardim Guadalajara	-
Informante		-
Telefone		-
Ärea Privativa	39,91	Não
Padrão Acabamento	1,00	Não
Setor Urbano	6,00	Não
Hoss-hydeck	0,81	Não
Data do Evento	9,00	Não
Suites	0,00	Não
Elevador	0,00	Não

GRAU DE PRECISÃO.

O enquadramento quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 5, item 9.2.3, da NBR 14653-2, conforme abaixo:

Descrição	*Grau*		
	III	*II*	*I*
Amplitude do intervalo de confiança de em torno da estimativa de tendência central	***≤ 30%***	*≤ 40%*	*≤ 50%*

Reprodução da tabela 5, item 9.2.3, da NBR 14653-2

O presente laudo atingiu Grau de Precisão III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado:

Valor de avaliação (Valor Médio): **R$ 170.769,11** (cento e setenta mil, setecentos e sessenta e nove reais e onze centavos).

ANEXOS DO LAUDO

- *Anexo I: Documentação Fotográfica;*
- *Anexo II: Matrícula do imóvel;*
- *Anexo III: ART (Registro de Responsabilidade Técnica);*

Sorocaba, 27 de maio de 2026.

Engº Marcos Antonio Braghetti
CPF 069.311.3388-37 – CREA 0641736960 – ART 2620261673148

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

SUPERAÇÃO PROJETOS E ENGENHARIA Ltda

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.



Foto 1 – Portaria do Condomínio



Foto 2 – Fachada do “Bloco 11”



Foto 3 – Identificação do Imóvel



Foto 4 – Identificação do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.



Foto 5 – Vista da Vaga de Estacionamento



Foto 6 – Vista da Área Externa/Janela da Área de Serviço



Foto 7 – Vista da Área de Lazer/Quiosque



Foto 8 – Vista do Mercadinho e Quiosque com Churrasqueira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.



Foto 9 – Vista do Playground



Foto 10 – Vista da Portaria pelo Lado Interno do Condomínio



Foto 11 – Vista do Logradouro
(visão do Lado Esquerdo para a Portaria)



Foto 12 – Vista do Logradouro
(visão do Lado Direito para a Portaria)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.



Foto 13 – Vista do Logradouro
(visão do Lado Direito para a Portaria)



Foto 14 – Vista da Praça em frente ao Condomínio



Foto 15 – Vista Interna do Condomínio para o “Bloco 11”



Foto 16 – Vista da Lateral Direita e dos Fundos do “Bloco 11”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba – Estado de São Paulo

Bel. Tiago Aurélio Barbosa
Oficial Interino

Pagina 1 de 4 - MAT. 62686 - Protocolo. 304.708

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 62.686 | FOLHA 01 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 02 de junho de 2003.
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 11, localizada no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO TUCANO, Bloco 11, integrante do Condomínio dos Pássaros, situado à Rua Maestro Benedito Camargo, nº 91, nesta cidade, possuindo 39,91 metros quadrados de área útil, e 36,86 metros quadrados de área comum real, totalizando 76,77 metros quadrados de área total real, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,38462%, que equivale a 45,245 metros quadrados do terreno. Cabe a referida unidade uma vaga no estacionamento para a guarda de um veículo de passeio de porte médio ou pequeno, que será estacionado com auxílio de manobrista, em lugar indeterminado e não demarcado, já inclusa na metragem de uso comum.
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 33.42.80.1684.01.186.
REGISTRO ANTERIOR: R.133-48.708, em 22 de outubro de 2002, deste livro e Serviço.
PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA IPOÃ LTDA., com sede em São Bernardo do Campo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.384.345/0001-61.

O Escrevente Autorizado, _____ (Eduardo Soncim) V./J.
José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.1-62.686, em 17 de agosto de 2004.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
De conformidade com o Instrumento Particular com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao S.F.H., datado de 10 de agosto de 2004, a proprietária CONSTRUTORA IPOÃ LTDA, já qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a TULIO ROCHA IDALGO, RG. 30.903.320-2-SSP-SP e CPF. 288.152.868-61, brasileiro, solteiro, desenhista, maior, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Francisco Pintor Miranda, nº 146, Vila Barcelona, pela importância de R$42.700,00.

O Escrevente Autorizado Claudir (Márcio José Claudio). v.
José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

(CONTINUA NO VERSO)

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Sorocaba - SP
11260-7 - AB 036371

Rua Treze de Maio, nº 109, Centro, Sorocaba/SP, CEP: 18035-150 – Tel.: (15) 3212-8720
www.2registrosorocaba.com.br
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

MATRÍCULA 62.686 | FOLHA 01 VERSO

R.2-62.686, em 17 de agosto de 2004.
TÍTULO: HIPOTECA.
De conformidade com o mesmo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, o proprietário TULIO ROCHA IDALGO, já qualificado, deu o imóvel objeto desta matrícula, bem como, todas as suas acessões, construções ou melhoramentos, já existentes ou que vierem a ser agregadas, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ-MF. 00.360.305/0001-04, para a garantia da dívida contraída por ele no valor de R$42.700,00, a qual deverá ser paga em 180 meses, calculadas pelo Sistema de Amortização: SACRE, com a taxa anual de juros nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, vencendo-se o primeiro encargo mensal de acordo com a Cláusula Sexta, no valor inicial total de R$580,42, sendo a época de recálculo dos encargos, conforme Cláusula Décima Primeira, ambas do referido Instrumento Particular.

O Escrevente Autorizado _____ (Márcio José Claudio). v

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

Av.3-62.686, em 18 de novembro de 2009.
TÍTULO: PENHORA.
De conformidade com a Certidão, expedida aos 09 de outubro de 2009, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível local, extraída do Processo nº 561/08, dos autos da Ação de Cumprimento de Título Executivo Judicial, que METALÚRGICA PERES & EGEA LTDA ME., promove contra EDSI ENGENHARIA INDUSTRIAL, com sede na Avenida Paraguai, nº 312, Barcelona, CNPJ. nº 01.576.490/0001-31, EDNILSON ROBERTO BRAZ, CPF. nº 99.312.668-56 e TÚLIO ROCHA IDALGO, RG. nº 30.903.320-2-SSP/SP e CPF. nº 288.152.868-61, brasileiro, desenhista, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Francisco Pintor Miranda, nº 146, Vila Barcelona, nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO para a garantia da cobrança da dívida no valor de R$57.224,64; tendo sido nomeado como fiel depositário: TÚLIO ROCHA IDALGO.
(Z/S)

Zezualdo Antonio Claudio
Escrevente Autorizado

Jose Roberto Lorenzo Castro
Oficial

(CONTINUA NA FOLHA 02)

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP
Vivian Machado de Almeida Dias Batista
Escrevente

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.



2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba – Estado de São Paulo

Bel. Tiago Aurélio Barbosa
Oficial Interino

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Pagina 3 de 4 - MAT. 62686 - Protocolo. 304.708

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

MATRÍCULA 62.686 | FOLHA 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.04-62.686, em 07 de julho de 2022.
TÍTULO: PENHORA.
De conformidade com a Certidão de Penhora, datada de 14 de junho de 2022, expedida pelo 6º Ofício Cível do Foro Central local, extraída dos autos de Ação de Execução Civil, Número de Ordem: 00215044120198260602, tendo como exequente: CONDOMINIO DOS PASSAROS, CNPJ nº 02.763.697/0001-88; e, como executado: TÚLIO ROCHA IDALGO, CPF/MF nº 288.152.868-61, o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO para a garantia da cobrança da dívida no valor de R$89.613,01, ficando nomeado como depositário: Tulio Rocha Idalgo. (Protocolo nº 383.808 - 15/06/2022)
(mi/di)
Selo Digital nº 112607321CA000383842PJ22R

Eduardo Soncim
Escrevente Autorizado

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

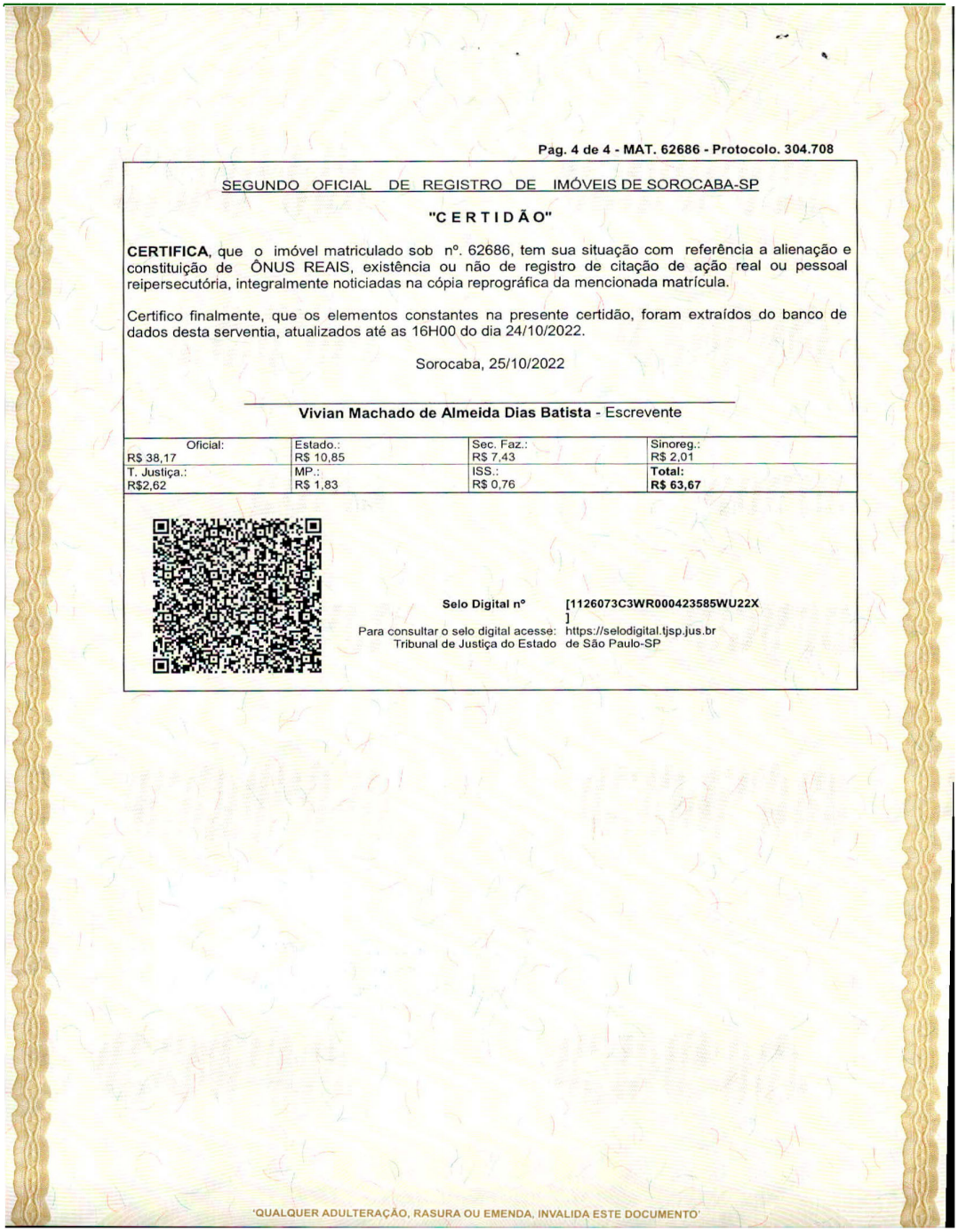
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SOROCABA (SP)
Vivian Machado de Almeida Dias Batista
ESCREVENTE AUTORIZADA

11260-7 - AB 036372
2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Sorocaba - SP

Rua Treze de Maio, nº 109, Centro, Sorocaba/SP, CEP: 18035-150 – Tel.: (15) 3212-8720
www.2registrosorocaba.com.br
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.



Pag. 4 de 4 - MAT. 62686 - Protocolo. 304.708

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP

"C E R T I D Ã O"

CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº. 62686, tem sua situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, integralmente noticiadas na cópia reprográfica da mencionada matrícula.

Certifico finalmente, que os elementos constantes na presente certidão, foram extraídos do banco de dados desta serventia, atualizados até as 16H00 do dia 24/10/2022.

Sorocaba, 25/10/2022

Vivian Machado de Almeida Dias Batista - Escrevente

Oficial: R$ 38,17	Estado.: R$ 10,85	Sec. Faz.: R$ 7,43	Sinoreg.: R$ 2,01
T. Justiça.: R$2,62	MP.: R$ 1,83	ISS.: R$ 0,76	**Total:** **R$ 63,67**

Selo Digital nº [1126073C3WR000423585WU22X]

Para consultar o selo digital acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

ENGº MARCOS ANTONIO BRAGHETTI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0641736960
FONE: (15) 99111-4979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261673148

1. Responsável Técnico

MARCOS ANTONIO BRAGHETTI

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2603035657**

Registro: **0641736960-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua VINTE E OITO DE OUTUBRO** N°: **691**

Complemento: Bairro: **JARDIM DO PAÇO**

Cidade: **Sorocaba** UF: **SP** CEP: **18087-080**

Processo Judicial: **0021504-41.2019.8.26.0602** Data de Nomeação: **28/03/2024** Vinculada à Art n°:

Valor: R$ **4.500,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua BENEDITO CAMARGO** N°: **91**

Complemento: **Apto 11, Edifício Tucano, Bloco 11 integrante do Condomínio dos Pássaros** Bairro: **JARDIM GUADALAJARA**

Cidade: **Sorocaba** UF: **SP** CEP: **18045-530**

Data de Início: **01/08/2025**

Previsão de Término: **31/12/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução 1	**Perícia**	**obra/serviço não relacionado da modalidade CIVIL**	**1,00000**	**unidade**

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

5. Observações

Perecia para Avaliação de UMA UNIDADE AUTÔNOMA determinada nos autos consiste em avaliar o imóvel objeto referindo-se à um imóvel descrito na Matrícula Nº 62.686, Folha 01 do livro nº 2, do 2°Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP, qual seja, IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 11, localizada no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO TUCANO, Bloco 11,integrante do Condomínio dos Pássaros, situado à Rua Maestro Benedito Camargo, nº 91,Sorocaba-SP, promove pela Classe - Assunto Cumprimento de sentença - nº: 0021504-41.2019.8.26.0602

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

_____
Profissional

_____
Contratante

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ **de** _____ **de** _____

Local **data**

MARCOS ANTONIO BRAGHETTI - CPF: 069.311.338-37

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

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

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

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

CREA-SP

Valor ART R$ **108,39** Registrada em: **28/05/2026** Valor Pago R$ **108,39** Nosso Numero: **2620261673148** Versão do sistema

Impresso em: 28/05/2026 10:33:28

Autenticação de ART
2620261673148

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BRAGHETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:18 , sob o número WSCB26701861571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021504-41.2019.8.26.0602 e código 8KgsswzP.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 170.769,11
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/05/2026 a 01/11/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	184 dias	1,017181
Percentual correspondente	184 dias	1,718070 %
Valor corrigido para 01/11/2026	(=)	R$ 173.703,04
Sub Total	(=)	R$ 173.703,04
Valor total	**(=)**	**R$ 173.703,04**

Retornar Imprimir