

EXMO(A). SR(A). DR(A).
JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CIVEL DE JUNDIAÍ – SP.

Processo: **0003941-35.2022.8.26.0309**
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Exequente: **Adm Dácio SS Ltda**
Executado: **Alphaville Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro**

FRANCISCO ZANI, engenheiro civil, mecânico e de segurança do trabalho, infra-assinado, inscrito no CREA/SP sob nº 0601058902, perito nomeado por V. Exª. nos autos do processo supracitado, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida vênia, apresentar suas conclusões expressas no **LAUDO PERICIAL** anexo.

Termos em que, espera deferimento.

Jundiaí, 31 de janeiro de 2024.



FRANCISCO ZANI

Engº Civil, Mecânico e Segurança do Trabalho
CREA - SP: 0601058902

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

SUMÁRIO

- 1- SÍNTESE DOS AUTOS
- 2- OBJETIVOS DA PERÍCIA
- 3- METODOLOGIA
- 4- VISTORIA
 - a. Data e Participantes
 - b. Caracterização da Região
 - c. Caracterização do Objeto da perícia: Imóveis Avaliando
- 5- ANÁLISE TÉCNICA
 - a. Estimativa do Valor de Mercado dos Imóveis Avaliando
 - b. Resumo
 - c. Especificação da Avaliação
 - d. Outros valores de referência
- 6- CONCLUSÃO
- 7- RESPOSTA AOS QUESITOS
- 8- ENCERRAMENTO
- 9- ANEXOS

1. SÍNTESE DOS AUTOS

Conforme r. Decisão – Ofício fls. 245 a 250

Vistos.

Fls. 171/183 e 185/192: indefiro efeito suspensivo à impugnação apresentada, nos termos do artigo 525, § 6º, do Código de Processo Civil, tendo em vista a ausência de penhora, caução ou depósito suficientes.

No mais, as partes divergem em relação aos cálculos do valor da condenação. Tal fato desafia a atuação de contabilista.

O Comunicado conjunto da Presidência do TJSP e Corregedoria Geral da Justiça n. 1.744/2019 disciplina que “a atuação do serviço de contadoria judicial no curso dos processos judiciais restringe-se a verificar, analisar ou conferir contas e demonstrativos financeiros ou contábeis, não abrangendo a elaboração de cálculo inicial ou de impugnação a menos que haja para tanto, requisição fundamentada do juízo” (grifei).

.....

E continua a r. Decisão – Ofício fls. 245 a 250:

Fls. 240/244: como já exposto, o valor controverso do débito é de apenas R\$ 128.067,71 e não foi concedido à impugnação efeito suspensivo. Assim, defiro a penhora dos imóveis listados a fls. 241 (lotes E11, G01, G02, G03, G16 e G19 do Loteamento Alphaville Jundiaí), de propriedade da parte executada, registrados 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP.

Com esteio nos princípios da celeridade e economia processual, a cópia do presente despacho valerá como ofício, para que produza seus jurídicos e legais efeitos de direito.

.....

E continua a r. Decisão – Ofício fls. 245 a 250:

No prazo de 10 (dez) dias, deverá a parte exequente juntar cópia atualizada da matrícula dos imóveis.

Feito isso, tome-se por termo nos autos a penhora, intimando-se a parte executada, na pessoa de seu advogado, ficando, pelo ato, constituída depositária do bem.

Realizadas as providências supra determinadas, solicite o cartório, por operação ARISP, a averbação da penhora no Oficial de Registro de Imóveis competente.

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO fls. 280 a 281

Em Jundiaí, aos 24 de abril de 2023, no Cartório da 6ª Vara Cível, do Foro de Jundiaí, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos seguintes bens:

Lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, de uso residencial, sob nº 11, da QUADRA E, constituído dos lotes sob ns. 01, 02 e 03, todos da mesma quadra, localizado na Gleba B do loteamento fechado denominado ALPHAVILLE JUNDIAÍ (fase 2), bairro Terra Nova, nesta cidade, área de 921,12 metros quadrados. Contribuinte PM n. 72.003.0023 (em porção maior), matrícula 165.464, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP;

Lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, de uso residencial, sob nº 01, da QUADRA G, constituído dos lotes sob ns. 01, 02, 03 e 04, todos da mesma quadra, localizado na Gleba B do loteamento fechado denominado ALPHAVILLE JUNDIAÍ (fase 2), bairro Terra Nova, nesta cidade, área de 1.018,51 metros quadrados. Contribuinte PM n. 72.003.0023 (em porção maior), matrícula 165.479, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP;

Lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, de uso residencial, sob nº 02, da QUADRA G, constituído dos lotes sob ns. 01, 02, 03 e 04 todos da mesma quadra, localizado na Gleba B do loteamento fechado denominado ALPHAVILLE JUNDIAÍ (fase 2), bairro Terra Nova, nesta cidade, área de 891,33 metros quadrados. Contribuinte PM n. 72.003.0023 (em porção maior), matrícula 165.480, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP;

Lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, de uso residencial, sob nº 03, da QUADRA G, constituído dos lotes sob ns. 01, 02, 03 e 04 todos da mesma quadra, localizado na Gleba B do loteamento fechado denominado ALPHAVILLE JUNDIAÍ (fase 2), bairro Terra Nova, nesta cidade, área de 825,64 metros quadrados. Contribuinte PM n. 72.003.0023 (em porção maior), matrícula 165.481, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP;

Lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, de uso residencial, sob nº 16, da QUADRA G, constituído dos lotes sob ns. 01, 02, 03 e 04 todos da mesma quadra, localizado na Gleba B do loteamento fechado denominado ALPHAVILLE JUNDIAÍ (fase 2), bairro Terra Nova, nesta cidade, área de 1.268,76 metros quadrados. Contribuinte PM n. 72.003.0023 (em porção maior), matrícula 165.494, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP;

Lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, de uso residencial, sob nº 19, da QUADRA G, constituído dos lotes sob ns. 01, 02, 03 e 04 todos da mesma quadra, localizado na Gleba B do loteamento fechado denominado ALPHAVILLE JUNDIAÍ (fase 2), bairro Terra Nova, nesta cidade, área de 1.273,42 metros quadrados. Contribuinte PM n. 72.003.0023 (em porção maior), matrícula 165.497, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP; dos quais foi nomeada depositária, MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 07.695.203/0001-99. A depositária não pode abrir mão dos bens depositados sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Quesitos:

A Exequente não apresentou.

As Executadas não apresentaram quesitos.

2. OBJETIVOS DA PERÍCIA

Determinação do valor de mercado de 6 imóveis (avaliação dos imóveis penhorados conforme despacho fls. 367) localizados no condomínio ALPHAVILLE II de matrículas e áreas respectivas:

Lote	Metragem	Matrícula	Cartório
E11	921,12m ²	165.464	2º CRI
G01	1.018,51m ²	165.479	2º CRI
G02	891,33m ²	165.480	2º CRI
G03	825,64m ²	165.481	2º CRI
G16	1.268,76m ²	165.494	2º CRI
G19	1.273,42m ²	165.497	2º CRI

3. METODOLOGIA

O Laudo tem como base os critérios e requisitos estabelecidos nas normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **NBR 14653 - Avaliações de Bens - Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos).

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no **subitem 8.2.1 da NBR 14653-2**, baseado no processo de **Inferência Estatística**, com adoção de modelo de regressão linear.

Utilizou-se para os cálculos uma série histórica e pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Todos os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por ofertas públicas ou dados de transação concretizada, portanto, são premissas aceitas como corretas.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **128** elementos amostrais que **inseridos** no modelo desenvolvido, ao final **115** foram efetivamente aproveitados, relativos a ofertas e transações de imóveis semelhantes na data base da avaliação.

Foram considerados imóveis localizados em condomínios situados em diversas regiões de Jundiaí, incluindo o condomínio dos imóveis avaliando, todos com padrão e com características mercadológicas similares.

As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no **Anexo I**.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos, gráficos e estimativas de valores de mercado estão detalhados no **Anexo II**.

A data base das estimativas de valor de mercado para os imóveis avaliando é **janeiro/2024**.

Todas as características dos imóveis avaliando, incluindo as condições de acesso viário e da região de sua localização foram levantadas pelo avaliador no dia 26/01/2024 com a presença das partes do processo, ocasião em que foram produzidos os registros fotográficos que fazem parte deste laudo.

Foi possível acessar e realizar a vistoria dos imóveis. As áreas informadas como sendo relativas aos imóveis avaliando foram obtidas por meio de consulta às documentações fornecidas e constatação durante a vistoria realizada. Restou comprovado a inexistência de averbações adicionais de área construída bem como a compatibilidade das grandezas com a situação fática do local.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Já o **valor de liquidação forçada**, consiste no valor do bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado.

Segundo o que consta no subitem **8.2.1.3.2** da **NBR 14.653-2**: *“O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.”*

Já o subitem **8.2.13.5**, da mesma norma técnica, nos ensina que: *“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”* (sublinhados acrescentados).

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do **IBAPE-SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), em sua versão de 2011:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).”

Ainda nesse sentido, o subitem **8.2.1.4.3** da **NBR**: *“Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.”*

Se considerarmos a amostra empregada nos cálculos avaliatórios, verifica-se que se trata de ofertas de mercado, anunciadas por corretores de imóveis ou imobiliárias. Os honorários cobrados por dignos profissionais do ramo de intermediação imobiliária, como se verifica nos regulamentos de classe, estão compreendidos entre 5% e 10%.

Dessa forma, tem-se claramente que o desconto de 10%, seja pela remuneração de honorários, isoladamente, ou cumulada com algum desconto sobre o preço de oferta (que não é necessariamente igual ao transacionado), plenamente justificável um abatimento da ordem de 10% sobre os preços em oferta.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para esta perícia e desdobramentos dela decorrentes. Sua distribuição a outras partes, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

Esta avaliação é independente, e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços, sendo que este Avaliador não detém nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como não possui nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando.

4. VISTORIA

a- Data e Participantes

Endereço: Loteamento Alphaville II Jundiaí, Jundiaí – SP

Data da perícia técnica: 26.01.2024

Horário inicial: 09:00 hs

Horário de Término: 10:30 hs

Lotes vistoriados

Lote	Metragem	Matrícula	Cartório
E11	921,12m ²	165.464	2º CRI
G01	1.018,51m ²	165.479	2º CRI
G02	891,33m ²	165.480	2º CRI
G03	825,64m ²	165.481	2º CRI
G16	1.268,76m ²	165.494	2º CRI
G19	1.273,42m ²	165.497	2º CRI

Estiveram presentes pelo Exequente:

- Edney Benedito Sampaio Duarte Júnior – Advogado do Exequente,

Estiveram presentes pelos Executados:

- Emerson Monteiro de Souza – Assistente Técnico dos Executados.
- Guilherme Henrique do Prado – Corretor de Imóveis indicado pelos Executados.

Perito Judicial

- Eng. Francisco Zani.

Sr. Renato Navarro, gerente do empreendimento, participou parcialmente da perícia autorizando nossa entrada no condomínio.

O perito comunicou as partes com antecedência, a data e hora do início da perícia através de notificação protocolada nos autos.

b- Caracterização da Região

A região onde estão localizados os imóveis objeto da perícia é formada por construções com padrão construtivo entre médio e alto, servida por sistema de transporte coletivo; sistema de coleta de resíduos sólidos; sistema de distribuição de água potável; sistema de distribuição de energia elétrica; sistema de iluminação pública; sistema de telefonia; sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; de comunicação e televisão; sistema de drenagem de águas pluviais e sistema de esgotamento sanitário, com sistema viário de pavimentação asfáltica e articulada cujas vias de tráfego de veículos e pedestres classificadas entre local e arterial, sendo as atividades de comércio voltadas para o atendimento local.

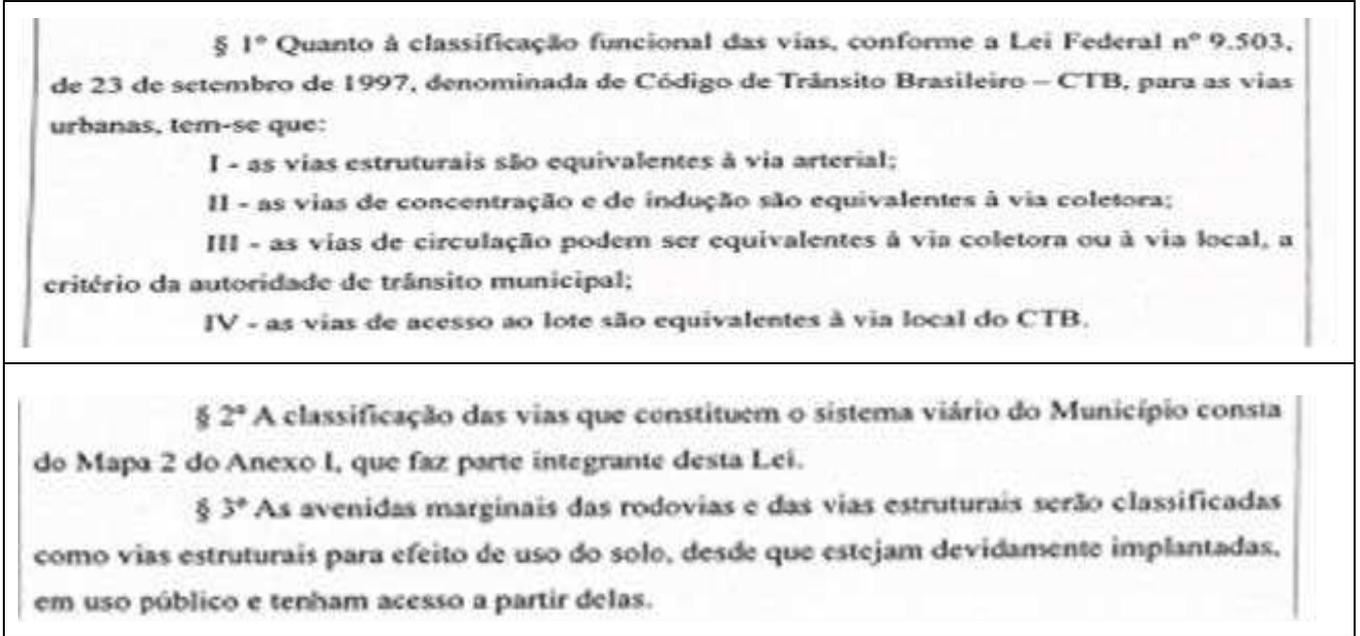
O condomínio onde estão localizados os imóveis avaliando é acessado através da Rua Paraná, classificada como via Coletora (via indução) – Lei 9321 nov/2019 com velocidade máxima permitida de 40 km/h com pavimentação mista, asfáltica e articulada.

Via de Trânsito rápido: Caracterizada por acessos com trânsito livre, sem interseções em nível, travessia de pedestres, cruzamentos ou semáforos. A velocidade máxima permitida nessa via é 80 km/h;

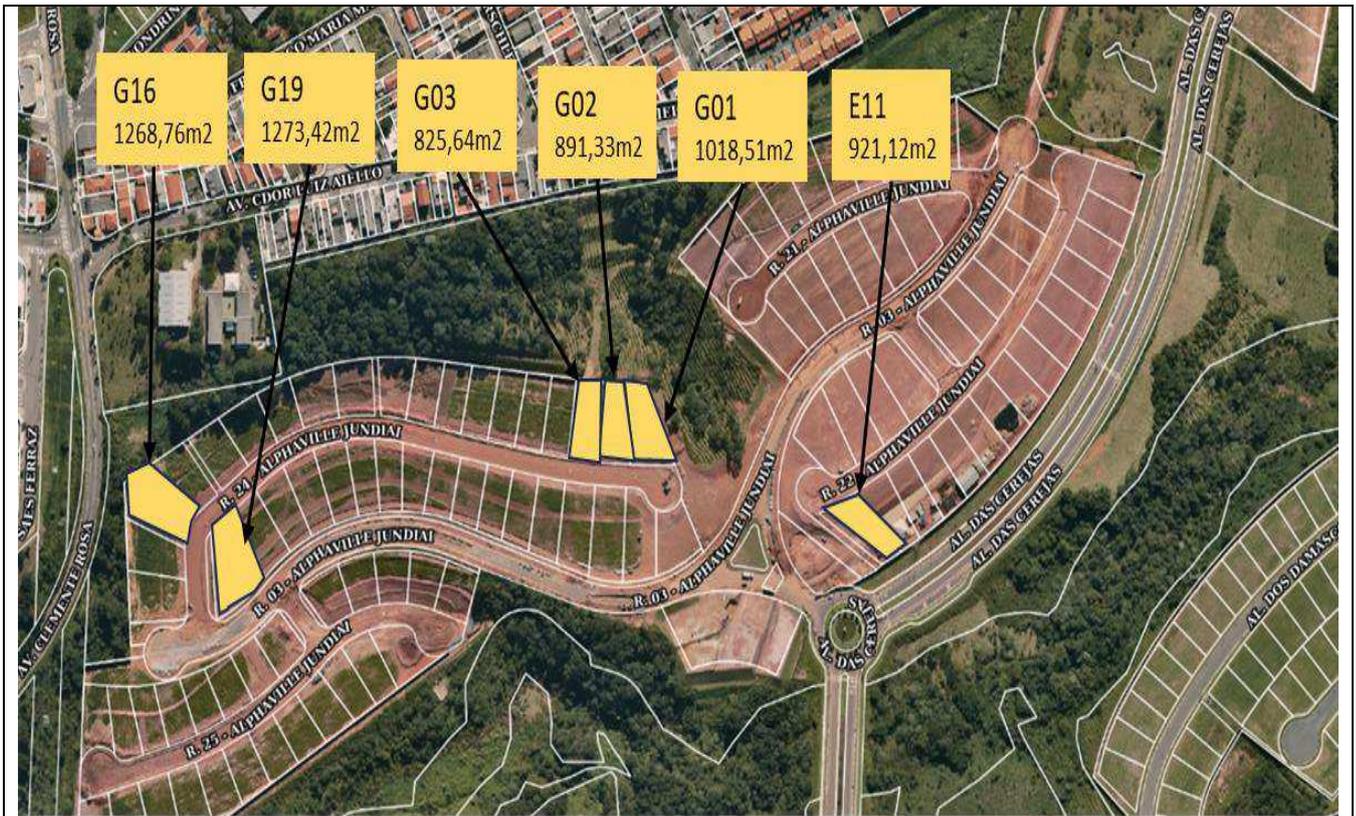
Via Arterial: Caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros, vias secundárias e locais. A velocidade máxima permitida nessa via é 60 km/h;

Via Coletora: É destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais. A velocidade máxima permitida nessa via é 40 km/h;

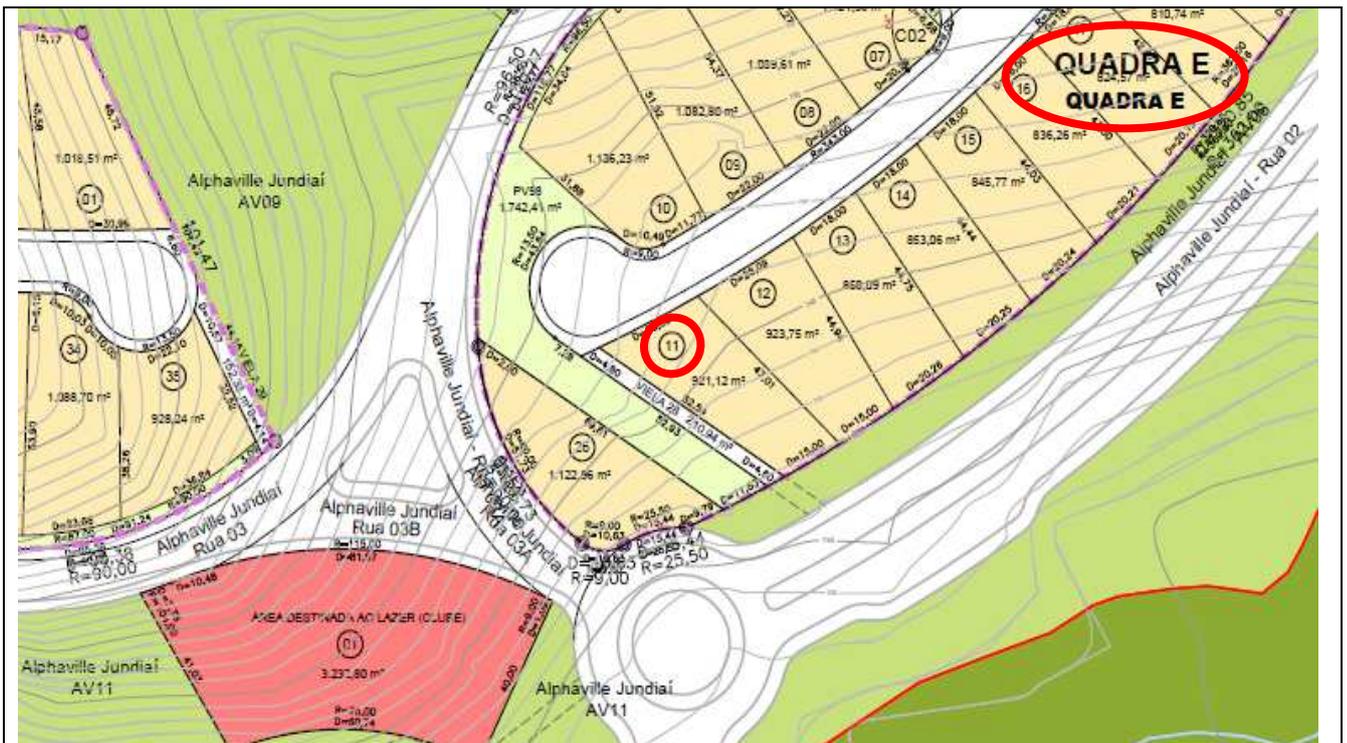
Via Local: Caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada ao acesso local ou áreas restritas. A velocidade máxima permitida nessa via é 30 km/h



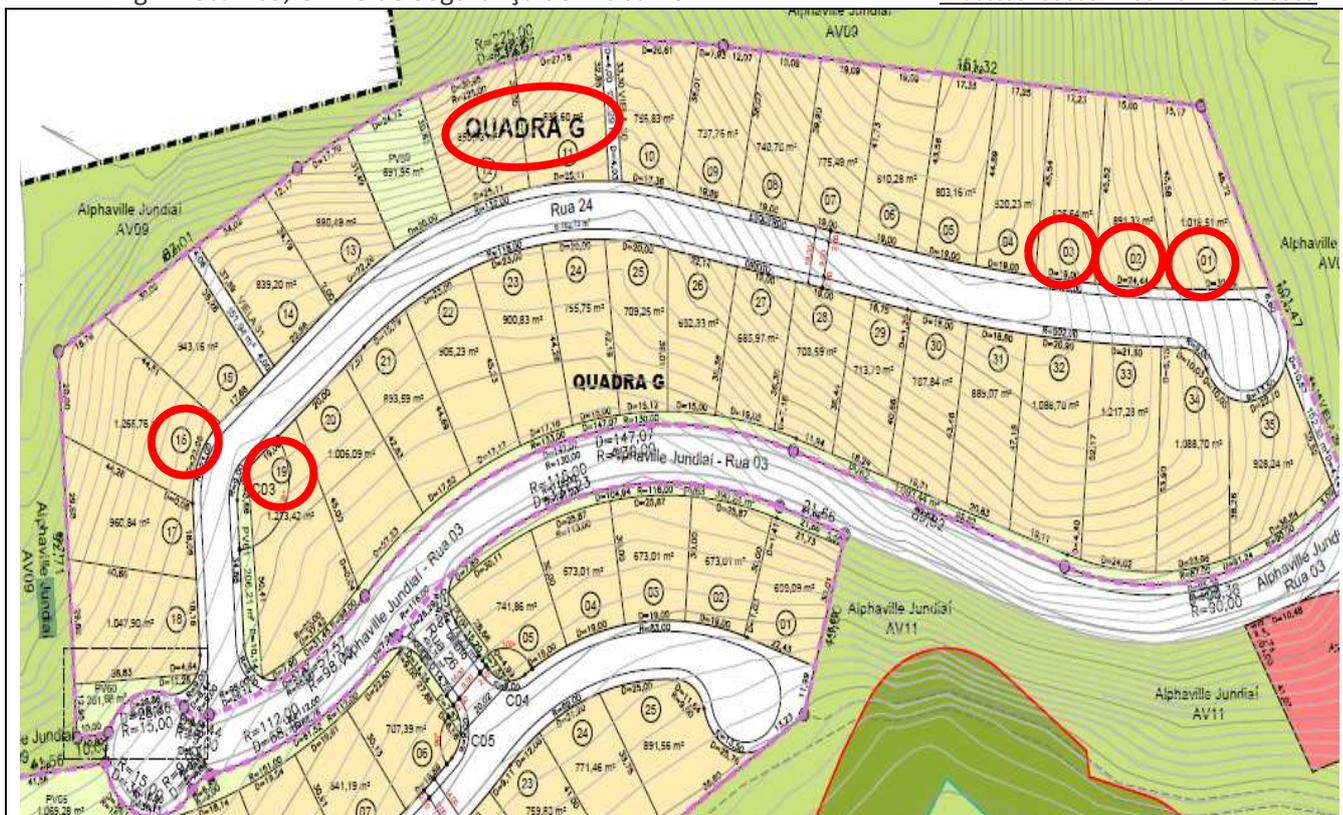
Localização do condomínio ALPHAVILLE II



Localização dos imóveis avaliando no condomínio ALPHAVILLE II



Lote E11 – detalhes.



Lotes: G01, G02, G03, G16 e G19 – Detalhes.

c- Caracterização do Objeto da perícia: Imóveis Avaliando

Área	Lote	Metragem	Matrícula	Cartório
	E11	921,12m ²	165.464	2º CRI
	G01	1.018,51m ²	165.479	2º CRI
	G02	891,33m ²	165.480	2º CRI
	G03	825,64m ²	165.481	2º CRI
	G16	1.268,76m ²	165.494	2º CRI
	G19	1.273,42m ²	165.497	2º CRI
Distância ao centro de Jundiá	5,8 km Referência: Praça Gov. Pedro de Toledo.			
Data	Dez/2023			
Infraestrutura de Lazer	Clube de lazer, 3 – Clube de lazer completo: salão de festas, piscina, quadras, sauna, academia, salão de jogos.			
Tipo de via Urbana	2 - Coletora: É destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais. A velocidade máxima permitida nessa via é 40 km/h;			

Áreas comuns do condomínio APHAVILLE II

		
Portaria do Condomínio <i>Alphaville 2 Jundiaí</i>	Acesso pela Rua Paraná	Acesso pela Rua Paraná
		
Logradouro de acesso ao condomínio	Logradouro de acesso ao condomínio	Clube de lazer
		
Piscina	Salão de festas	Quadra e playground

Lote E11

		
Lote E11 - Frente	Logradouro	Vista Geral

Lote G01

		
Lote G01 - Frente	Logradouro	Vista Geral

Lote G02

		
Lote G02 - Frente	Logradouro	Vista Geral

Lote G03

		
Lote G03 - Frente	Logradouro	Vista Geral

Lote G16

		
Lote G16 - Frente	Logradouro	Vista Geral

Lote G19

		
Lote G19 - Frente	Logradouro	Vista Geral

5. ANÁLISE TÉCNICA

a- Estimativa do Valor de Mercado dos Imóveis Avaliando

Para estimar o valor de mercado dos imóveis objeto da perícia foi elaborado um modelo de inferência estatística cujos detalhes podem ser consultados no anexo II deste laudo. Após o tratamento, homogeneização e testes estatísticos, das 8 variáveis a princípio elencadas, 6 delas se mostraram consistentes e significativas conforme tabela a seguir:

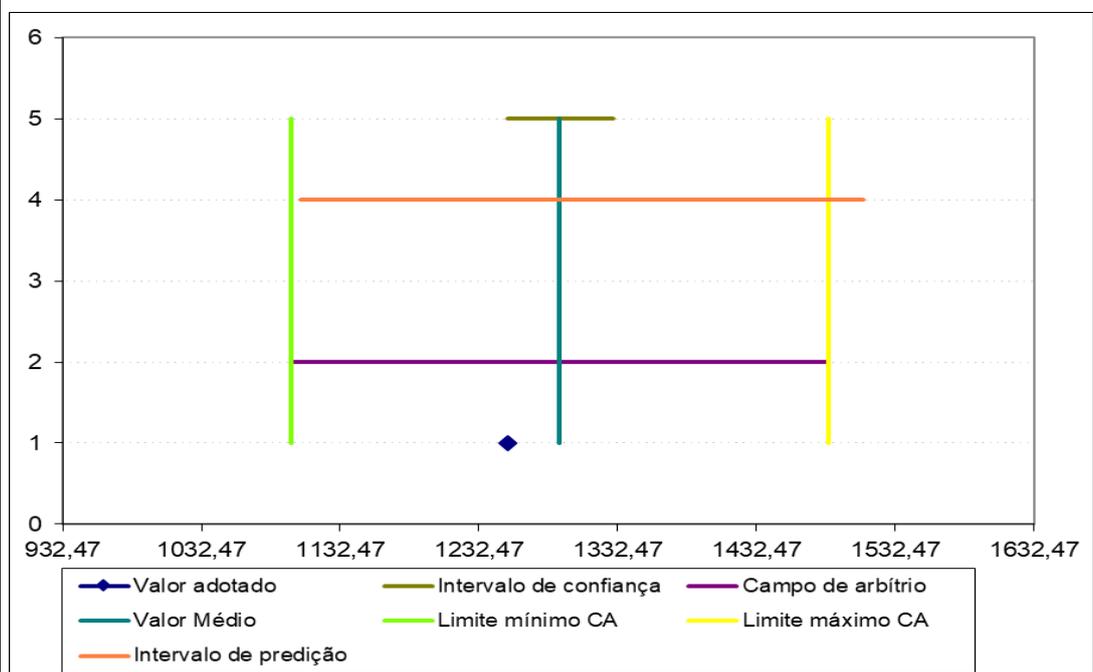
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim

Bairro	Texto	Texto	Sim
Contato	Texto	Texto	Sim
Telefone	Texto	Texto	Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Área em m ² Sim
Distância em km	Numérica	Quantitativa	Distância do centro de Jundiáí em km, referência: Praça Gov. Pedro de Toledo Coordenadas: -23.188681, -46.884642 Sim
Fechamento	Numérica	Dicotomica	Fechamento do lote, sendo: 0 - Não 1 - Sim Não
Topografia	Numérica	Dicotomica	Topografia, sendo: 0 - Declive ou aclave 1 - Plano Não
Data	Numérica	Quantitativa	Data, sendo: 20 - 2020 21 - 2021 22 - 2022 23 - 2023 Sim
Infraestrutura de Lazer	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Infraestrutura de lazer, sendo: 1 - Normal (Portaria, Quadra e Espaço com churrasqueira) 2 - Normal Alta (Além das acima, piscina, Quadra de Tênis) 3 - Alta (Além das acima, Saúna, Academia e Outros) Sim
Tipo de via Urbana	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Tipo de via Urbana, sendo: 4 - Trânsito rápido: Caracterizada por acessos com trânsito livre, sem interseções em nível, travessia de pedestres, cruzamentos ou semáforos. A velocidade máxima permitida nessa via é 80 km/h; 3 - Arterial: Caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros, vias secundárias e locais. A velocidade máxima permitida nessa via é 60 km/h; 2 - Coletora: É destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais. A velocidade máxima permitida nessa via é 40 km/h; 1 - Local: Caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada ao acesso local ou áreas restritas. A velocidade máxima permitida nessa via é 30 km/h. Sim
Valor r\$/m ²	Numérica	Dependente	Valor unitário R\$ / m ² Sim

A seguir são apresentadas as estimativas referentes a cada um dos imóveis avaliando com os respectivos Intervalos de Predição, Arbítrio e Confiança.

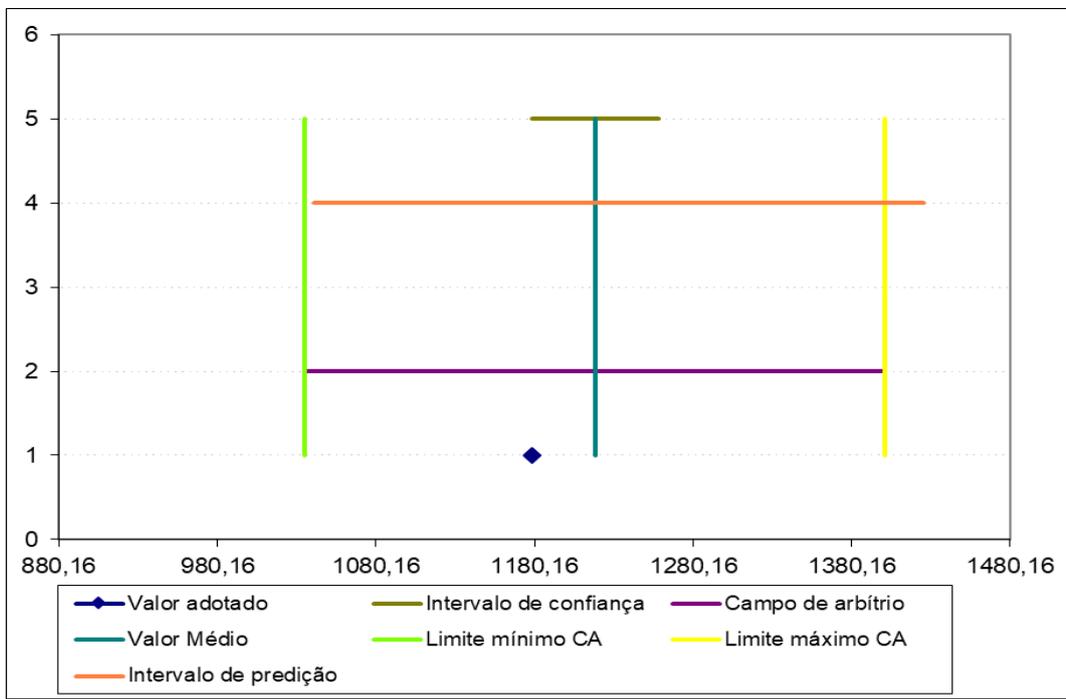
Deve-se ressaltar que a não adoção do valor médio calculado ocorreu em razão do modelo estatístico não ter variável oferta e transação para projeção do valor de avaliação, tendo sido dessa forma atribuído aos imóveis avaliando o **valor mínimo do intervalo de confiança data base janeiro/2024**, conforme tabelas a seguir:

Lote E11	Variáveis	Conteúdo
x1	Área	921,12
x2	Distância e	5,8
x3	Data	23
x4	Infraestrut	3
x5	Tipo de via	2
Valor estimado	Unitário	Total
Médio	1.290,61	1.188.806,68
Mínimo	1.252,98	1.154.144,94
Máximo	1.329,38	1.224.518,51
Campo de arbitrio	Unitário	Total
Mínimo	1.097,02	1.010.487,06
Máximo	1.484,20	1.367.126,30
Intervalo de Confiança	Unitário	Total
Mínimo	1.252,98	1.154.144,94
Máximo	1.329,38	1.224.518,51
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	1.103,76	1.016.695,41
Máximo	1.509,10	1.390.062,19
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	1.252,98	1.154.144,94
Variável base	921,12	

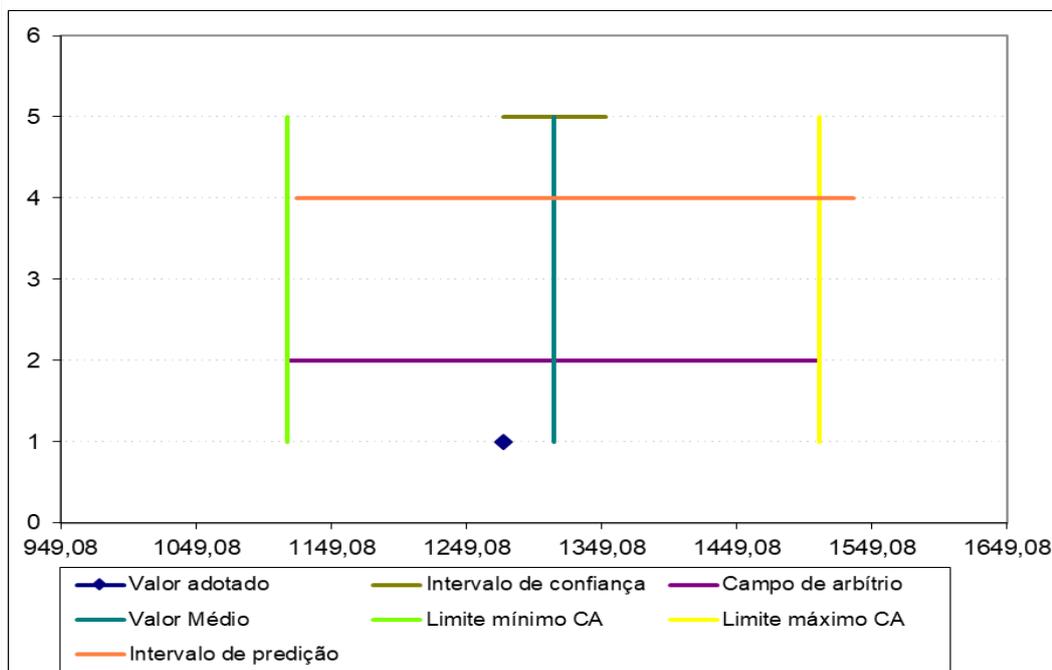


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO ZANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2024 às 19:09, sob o número WJAI24700191600. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003941-35.2022.8.26.0309 e código lbDX2rDC.

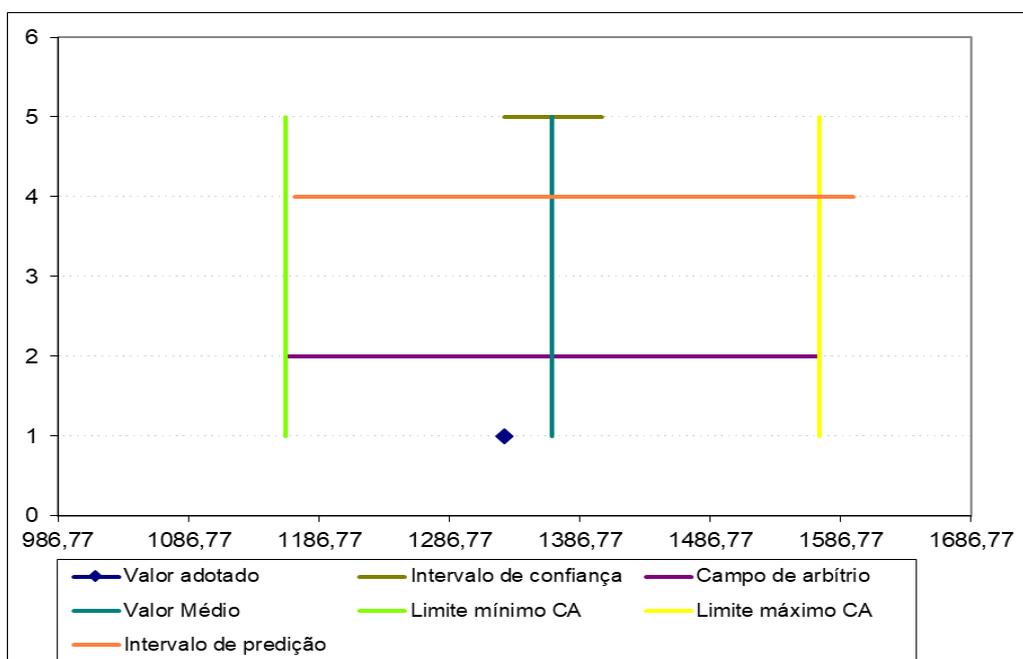
Lote G01	Variáveis	Conteúdo
x1	Área	1018,51
x2	Distância em k	5,8
x3	Data	23
x4	Infraestrutura	3
x5	Tipo de via Urb	2
Valor estimado		
Médio	Unitário	Total
	1.218,21	1.240.759,07
Mínimo	1.179,01	1.200.833,48
Máximo	1.258,71	1.282.008,72
Campo de arbitrio		
Mínimo	Unitário	Total
	1.035,48	1.054.646,73
Máximo	1.400,94	1.426.871,40
Intervalo de Confiança		
Mínimo	Unitário	Total
	1.179,01	1.200.833,48
Máximo	1.258,71	1.282.008,72
Intervalo de Predição		
Mínimo	Unitário	Total
	1.041,19	1.060.462,43
Máximo	1.425,32	1.451.702,67
Resultado final		
Valor adotado	Unitário	Total
	1.179,01	1.200.833,48
Variável base	1.018,51	



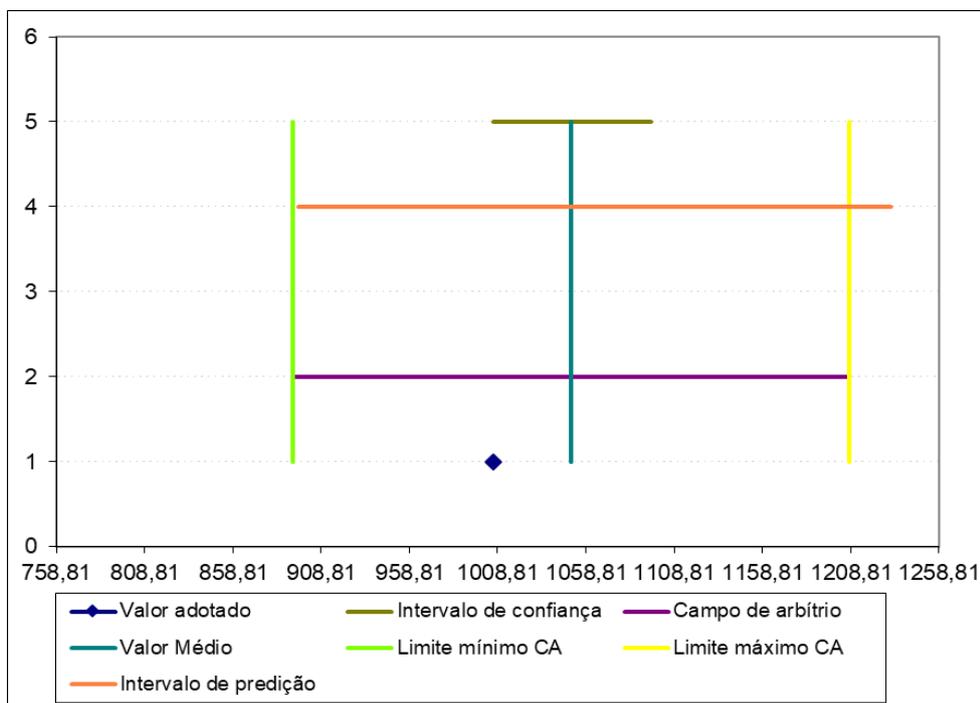
Lote G02	Variáveis	Conteúdo
x1	Área	891,33
x2	Distância e	5,8
x3	Data	23
x4	Infraestrut	3
x5	Tipo de via	2
Valor estimado		Total
Médio	1.313,61	1.170.860,00
Mínimo	1.276,37	1.137.666,87
Máximo	1.351,92	1.205.006,85
Campo de arbitrio		Total
Mínimo	1.116,56	995.223,42
Máximo	1.510,65	1.346.487,66
Intervalo de Confiança		Total
Mínimo	1.276,37	1.137.666,87
Máximo	1.351,92	1.205.006,85
Intervalo de Predição		Total
Mínimo	1.123,60	1.001.498,39
Máximo	1.535,75	1.368.860,05
Resultado final		Total
Valor adotado	1.276,37	1.137.666,87
Variável base	891,33	



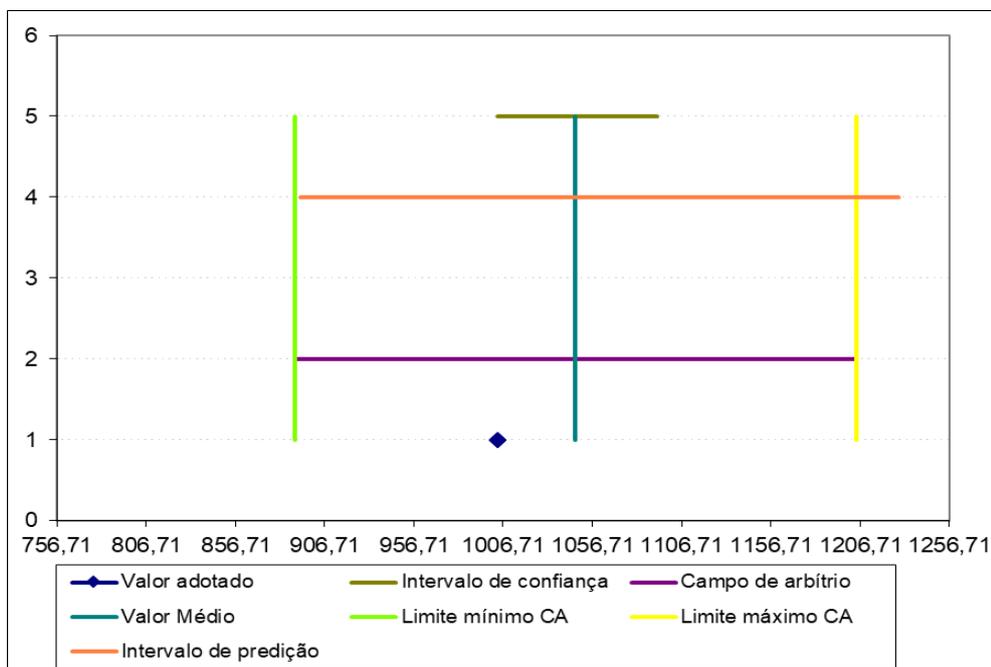
Lote G03	Variáveis	Conteúdo
x1	Área	825,64
x2	Distância e	5,8
x3	Data	23
x4	Infraestrut	3
x5	Tipo de via	2
Valor estimado	Unitário	Total
Médio	1.365,77	1.127.634,34
Mínimo	1.329,23	1.097.465,46
Máximo	1.403,31	1.158.628,87
Campo de arbitrio	Unitário	Total
Mínimo	1.160,90	958.485,48
Máximo	1.570,63	1.296.774,95
Intervalo de Confiança	Unitário	Total
Mínimo	1.329,23	1.097.465,46
Máximo	1.403,31	1.158.628,87
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	1.168,56	964.809,88
Máximo	1.596,26	1.317.936,11
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	1.329,23	1.097.465,46
Variável base	825,64	



Lote G16	Variáveis	Conteúdo
x1	Área	1268,76
x2	Distância e	5,8
x3	Data	23
x4	Infraestrut	3
x5	Tipo de via	2
Valor estimado	Unitário	Total
Médio	1.050,26	1.332.527,88
Mínimo	1.006,60	1.277.133,82
Máximo	1.095,80	1.390.307,21
Campo de arbitrio	Unitário	Total
Mínimo	892,72	1.132.647,43
Máximo	1.207,79	1.532.395,64
Intervalo de Confiança	Unitário	Total
Mínimo	1.006,60	1.277.133,82
Máximo	1.095,80	1.390.307,21
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	895,57	1.136.263,39
Máximo	1.231,66	1.562.680,94
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	1.006,60	1.277.133,82
Variável base	1.268,76	



Lote G19	Variáveis	Conteúdo
x1	Área	1273,42
x2	Distância e	5,8
x3	Data	23
x4	Infraestrut	3
x5	Tipo de via	2
Valor estimado	Unitário	Total
Médio	1.047,36	1.333.729,17
Mínimo	1.003,63	1.278.042,51
Máximo	1.093,00	1.391.848,06
Campo de arbitrio	Unitário	Total
Mínimo	890,25	1.133.662,16
Máximo	1.204,46	1.533.783,45
Intervalo de Confiança	Unitário	Total
Mínimo	1.003,63	1.278.042,51
Máximo	1.093,00	1.391.848,06
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	893,05	1.137.227,73
Máximo	1.228,33	1.564.179,99
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	1.003,63	1.278.042,51
Variável base	1.273,42	



b- Resumo

Tendo em vista a finalidade da perícia que é a avaliação dos imóveis penhorados conforme consignado na fls. 367 dos autos, considerando arredondamentos permitidos pela norma (até $\pm 1\%$), entende-se que as melhores estimativas de **valor venal de mercado** para os respectivos lotes penhorados são os valores mínimos do intervalo de confiança ao nível de 80%, em janeiro/2024, conforme tabela a seguir:

Lote E11	Intervalo de Confiança	Unitário	Total	Estimativa Pericial	
	Mínimo R\$	1.252,98	1.154.144,94	1.252,98	1.154.144,94
	Máximo R\$	1.329,38	1.224.518,51		
Lote G01	Intervalo de Confiança	Unitário	Total	Estimativa Pericial	
	Mínimo R\$	1.179,01	1.200.833,48	1.179,01	1.200.833,48
	Máximo R\$	1.258,71	1.282.008,72		
Lote G02	Intervalo de Confiança	Unitário	Total	Estimativa Pericial	
	Mínimo R\$	1.276,37	1.137.666,87	1.276,37	1.137.666,87
	Máximo R\$	1.351,92	1.205.006,85		
Lote G03	Intervalo de Confiança	Unitário	Total	Estimativa Pericial	
	Mínimo R\$	1.329,23	1.097.465,46	1.329,23	1.097.465,46
	Máximo R\$	1.403,31	1.158.628,87		
Lote G16	Intervalo de Confiança	Unitário	Total	Estimativa Pericial	
	Mínimo R\$	1.006,60	1.277.133,82	1.006,60	1.277.133,82
	Máximo R\$	1.095,80	1.390.307,21		
Lote G19	Intervalo de Confiança	Unitário	Total	Estimativa Pericial	
	Mínimo R\$	1.003,63	1.278.042,51	1.003,63	1.278.042,51
	Máximo R\$	1.093,00	1.391.848,06		

c- Especificação da Avaliação

A especificação da avaliação realizada atingiu **Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III**, conforme pontuação consignada na tabela de fundamentação que pode ser consultada no **Anexo III, que atende aos critérios estabelecidos na Tabela 1 da NBR 14.653-2**.

d- Outros valores de Referência

O Exequente apresentou nas fls. 241 e 244 valores de estimativa de mercado para os imóveis avaliando. Os Executados apresentaram nas fls. 303 e 355 valores de estimativa de mercado para os imóveis avaliando.

Estas estimativas estão apresentadas na tabela a seguir em comparação com os respectivos intervalos do campo arbitrio e com a estimativa pericial.

Pode-se verificar que, dos 6 valores apresentados pelo Exequente 2 estão acima dos respectivos campos de arbitrio. Por outro lado, dos 6 valores apresentados pelos Executados 4 estão acima dos respectivos campos de arbitrio:

E11	Campo de arbitrio	Unitário	Total	Fl. 241 e 244 plantão de vendas apresentado pela Exequente	Alphaville fl. 303 e 355 tabela de venda mai0/2023	Estimativa pericial
	Mínimo	1.097,02	1.010.487,06	1.151.400,00	1.187.751,12	1.154.144,94
	Máximo	1.484,20	1.367.126,30			
G01	Campo de arbitrio	Unitário	Total			
	Mínimo	1.035,48	1.054.646,73	1.273.137,50	1.777.689,37	1.200.833,48
	Máximo	1.400,94	1.426.871,40			
G02	Campo de arbitrio	Unitário	Total			
	Mínimo	1.116,56	995.223,42	1.114.162,50	2.090.648,49	1.137.666,87
	Máximo	1.510,65	1.346.487,66			
G03	Campo de arbitrio	Unitário	Total			
	Mínimo	1.160,90	958.485,48	1.032.050,00	1.463.779,98	1.097.465,46
	Máximo	1.570,63	1.296.774,95			
G16	Campo de arbitrio	Unitário	Total			
	Mínimo	892,72	1.132.647,43	1.585.950,00	1.523.927,85	1.277.133,82
	Máximo	1.207,79	1.532.395,64			
G19	Campo de arbitrio	Unitário	Total			
	Mínimo	890,25	1.133.662,16	1.591.775,00	1.998.457,77	1.278.042,51
	Máximo	1.204,46	1.533.783,45			
				7.748.475,00	10.042.254,58	7.145.287,07

*Tabela de Venda B&M -ver anexo VII. Obtida em plantão de venda localizada nas proximidades do condomínio ALPHAVILLE II. O plantão de vendas, durante a visita pericial realizada em 26/01/2024, informou que os valores consignados na tabela continuam vigentes e válidos para janeiro/2024.

**Tabela de disponibilidade ALPHAVILLE Jundiá MORIENTES IMÓVEIS, encaminhada pelo assistente técnico dos Executados por mensagem eletrônica (WhatsApp) em 30/01/2024. Ver anexo VII.

6. Conclusão

Após realização da análise técnica conforme consignado no laudo, pode-se concluir que a melhor estimativa para valor de mercado dos 6 imóveis penhorados e localizados no condomínio ALPHAVILLE II é:

Data base: janeiro/2024.

Lote	Matrícula	Unitário R\$/m2	Área m2	Total R\$
E11	165.464	1.252,98	921,12	1.154.144,94
G01	165.479	1.179,01	1018,51	1.200.833,48
G02	165.480	1276,37	891,33	1.137.666,87
G03	165.481	1329,23	825,64	1.097.465,46
G16	165.494	1006,6	1268,76	1.277.133,82
G19	165.497	1003,63	1273,42	1.278.042,51
				7.145.287,07

7. Resposta aos Quesitos

7.1 O Exequente não apresentou quesitos.

7.2 Os Executados não apresentaram quesitos.

8. Encerramento

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 44 folhas, incluindo os anexos, protocolado no sistema digital do tribunal e assinada eletronicamente.

Jundiaí, 31 de janeiro de 2024.



Francisco Zani

Engenheiro Civil

CREA – 0601.058.902-SP

CPF: 024.954.388 - 57

9. Anexos

Anexo I - Tabelas de dados amostrais;

Anexo II - Relatório de cálculos inferenciais a partir do software SisDEA;

Anexo III – Tabela de Fundamentação

Anexo IV – Matrículas

Anexo V – Anotação de Responsabilidade Técnica;

Anexo VI – Capacitação Técnica,

Anexo VII – Tabela de Venda B&M

Anexo I - Tabelas de dados amostrais

Endereço	Complemento	Bairro	Contato	Telefone	Área	Distância em km	Fecha mento	Topo grafia	Data	Infraestrutura de	Tipo de via Urbana	Valor rs/m²	
Rua Faustina Barbosa Stackfleth, 146		CONDOMÍNIO VIVENDA CEN	Parque Centenário	Barão Imóveis de	(11) 95020-0044	319	7,9	1	0	21	1	2	598,75
Rua Aristides Mariotti, 1500		Residencial Brisas da Mata	Loteamento Brisas do	Roberto Ferraro	(11) 99989-0025	300	5,2	0	1	22	3	2	2000
Rua Ouro Preto, LT 06, QD D		Reserva de São Carlos	Loteamento Pinheirinho	Isabela Barreto	(11) 96496-3272	720	7,1	0	1	21	1	2	930,55
Rua Ouro Preto		Reserva de São Carlos	Loteamento Pinheirinho	2 HOUSE SOLUC	(11) 96489-5540	720	7,1	0	1	21	1	2	861,11
Rua Ouro Preto		Reserva de São Carlos	Loteamento Pinheirinho	2 HOUSE SOLUC	(11) 96489-5540	720	7,1	0	1	21	1	2	833,33
Rua Ouro Preto		Reserva de São Carlos	Loteamento Pinheirinho	2 HOUSE SOLUC	(11) 96489-5540	720	7,1	0	1	21	1	2	833,33
Rua Ouro Preto		Reserva de São Carlos	Loteamento Pinheirinho	2 HOUSE SOLUC	(11) 96489-5540	647	7,1	0	1	21	1	2	896,45
Rua Telma Cristina Vertuan		Jardim Vale Verde Residencia	Jardim Vale Verde	Martins Imóveis	(11) 94614-8319	188	9,1	0	1	21	1	2	877,66
Rua Telma Cristina Vertuan		Jardim Vale Verde Residencia	Jardim Vale Verde	Libório Imóveis	(11) 3378-9300	177	9,1	0	1	21	1	2	932,2
Rua Telma Cristina Vertuan		Jardim Vale Verde Residencia	Jardim Vale Verde	Libório Imóveis	(11) 3378-9300	188	9,1	0	1	21	1	2	611,7
Av. Salvador Caruso Orlando, 1729		Condominio Reserva do Japi	Medeiros	Marcia Pauli Imóv	(11) 4497-1519(11)	2315	23,8	0	0	20	1	2	142,55
Av. Salvador Caruso Orlando, 1729		Condominio Reserva do Japi	Medeiros	Marcia Pauli Imóv	(11) 4497-1519(11)	1400	23,8	0	0	20	1	2	226,73
Av. Salvador Caruso Orlando, 1729		Condominio Reserva do Japi	Medeiros	Marcia Pauli Imóv	(11) 4497-1519(11)	1000	23,8	0	0	20	1	2	184,08
Av. Salvador Caruso Orlando, 1729		Condominio Reserva do Japi	Medeiros	Marcia Pauli Imóv	(11) 4497-1519(11)	1160	23,8	0	0	20	1	2	241,81
Aglomeração Urbana de Jundiá		Residencial Terras da Alvorad	Medeiros	Eliezer	(11) 99558-4701	926	24,6	0	1	20	1	2	340,17
Aglomeração Urbana de Jundiá		Residencial Terras da Alvorad	Medeiros	ABRYLAR IMÓVE	(11) 97252-8818	850	24,6	0	1	20	1	2	461,18
Aglomeração Urbana de Jundiá		Residencial Terras da Alvorad	Medeiros	ABRYLAR IMÓVE	(11) 97252-8818	800	24,6	0	1	20	1	2	393,75
Aglomeração Urbana de Jundiá		Residencial Terras da Alvorad	Medeiros	ABRYLAR IMÓVE	(11) 97252-8818	800	24,6	0	1	20	1	2	475
Aglomeração Urbana de Jundiá		Residencial Terras da Alvorad	Medeiros	Fernando	(11) 99281-9673	1135	24,6	0	1	20	1	2	370,04
Rua Telma Cristina Vertuan		Jardim Vale Verde Residencia	Jardim Vale Verde	Libório Imóveis	(11) 3378-9300	188	9,1	0	1	21	1	2	664,89
Avenida Reynaldo do Jordani		Parque das Amélias	Jardim Tereza Cristina	2 HOUSE SOLUC	(11) 96489-5540	300	14,4	0	1	21	2	2	1166,67
Aglomeração Urbana de Jundiá		Residencial Terras da Alvorad	Medeiros	ABRYLAR IMÓVE	(11) 97252-8818	500	24,6	0	1	21	2	2	890
Rua Ernestina de Castro Marcondes		Condominio Residencial Casc	Parque da Represa	VIGENT OFFICE I	(11) 9475-2330	411	7	0	1	20	1	2	827,25
Rua Ernestina de Castro Marcondes		Condominio Residencial Casc	Parque da Represa	Stack Imóveis	(11) 99370-2798	411	7	0	1	20	1	2	827,25
Rua Lago Guaíba, LT 09, Q9		Loteamento Brisas do Lago	Loteamento Brisas do	Edna	(11) 98376-1199	390	5,2	0	1	22	3	2	1794,87
Aglomeração Urbana de Jundiá		Residencial Terras da Alvorad	Medeiros	ABRYLAR IMÓVE	(11) 97252-8818	450	24,6	0	1	21	1	2	911,11
Aglomeração Urbana de Jundiá		Residencial Terras da Alvorad	Medeiros	Eliezer	(11) 99558-4701	500	24,6	0	1	21	1	2	760
Av. Salvador Caruso Orlando, 1729		Condominio Reserva do Japi	Medeiros	Marcia Pauli Imóv	(11) 4497-1519	500	23,8	0	1	21	1	2	940
Rua Nivrigildo das Neves, 605		BRISAS JUNDIAI	Loteamento Brisas do	Bless Brokers	(11) 97337-4681	360	5,9	0	1	21	3	2	1500
Rua Nivrigildo das Neves, 605		BRISAS JUNDIAI	Loteamento Brisas do	Jamil Giacomello I	(11) 4521-1000	360	5,9	0	1	21	3	2	1599
Rua Nivrigildo das Neves, 605		BRISAS JUNDIAI	Loteamento Brisas do	HOME BROKERS	(11) 97073-0446	360	5,9	0	1	21	3	2	1666,67
Rua Nivrigildo das Neves, 605		BRISAS JUNDIAI	Loteamento Brisas do	PHD Gestão Imob	(11) 99585-5362	360	5,9	0	1	21	3	2	1698,61
Rua Nivrigildo das Neves, 605		BRISAS JUNDIAI	Loteamento Brisas do	Jamil Giacomello I	(11) 4521-1000	360	5,9	0	1	21	3	2	1599
Rua dos Pinheiros, 405		BRISAS JUNDIAI	Loteamento Brisas do	Jamil Giacomello I	(11) 4521-1000	300	5,7	0	1	22	3	2	2000
Rua dos Pinheiros		Residencial Brisas de Jundiá	Loteamento Brisas do	Celso Leal	(11) 97521-8056	360	5,7	0	1	22	3	2	1597,22
Rua Nivrigildo das Neves, 605		BRISAS JUNDIAI	Loteamento Brisas do	Jamil Giacomello I	(11) 4521-1000	360	5,7	0	1	22	3	2	1599,03
Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	ACMAIS IMÓVEIS	(11) 2709-5833(11)	660	16,1	0	0	20	1	3	696,97
Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	ACMAIS IMÓVEIS	(11) 2709-5833(11)	625	16,1	0	0	20	1	3	574,4
Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	ACMAIS IMÓVEIS	(11) 2709-5833(11)	560	16,1	0	0	20	1	3	678,57
Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	Glaucio	(11) 97361-8680	1142	16,1	0	0	20	1	3	533,28
Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	Glaucio	(11) 97361-8680	525	16,1	0	0	20	1	3	609,52
Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	ACMAIS IMÓVEIS	(11) 2709-5833(11)	540	16,1	0	0	20	1	3	592,59
Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	Glaucio	(11) 97361-8680	490	16,1	0	0	20	1	3	653,06
Rua Antonio Pereira de Campos, s/n		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	Gilmar Bonati	(11) 99604-0349(11)	587	16,1	0	0	20	1	3	689,95
Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	ACMAIS IMÓVEIS	(11) 2709-5833(11)	540	16,1	0	0	20	1	3	722,22
Rua Antônio Ferreira de Campos, LT		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	Glaucio	(11) 97361-8680	593	16,1	0	0	20	1	3	725,13
Rua Presbítero Francisco Focha de C		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	Glaucio	(11) 97361-8680	463,52	16,1	0	0	20	1	3	744,3
Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	ACMAIS IMÓVEIS	(11) 2709-5833(11)	560	16,1	0	0	20	1	3	678,57
Rua José Fominski, LT 2, QD 51		Condominio Reserva da Serra	Reserva da Serra	Glaucio	(11) 97361-8680	625	16,1	0	0	20	1	3	678,57
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro,		Alphaville Jundiá	Terra Nova	Mogno Capital	(11) 2348-2001	516	6,1	0	1	22	3	2	1312,42
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro,		Alphaville Jundiá	Terra Nova	Mogno Capital	(11) 2348-2001	525,4	6,1	0	1	22	3	2	1313,18
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro		Alphaville Jundiá	Terra Nova	ILEGI ASSESSOF	(19) 98935-1023	457	6,1	0	1	22	3	2	1203,5
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro		Alphaville Jundiá	Terra Nova	HOME BROKERS	(11) 97073-0446	461	6,1	0	1	22	3	2	1301,51
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro		Alphaville Jundiá	Terra Nova	Martins Imóveis	(11) 94614-8319	502	6,1	0	1	22	3	2	1229,08
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro		Alphaville Jundiá	Terra Nova	Ângela Maria Fav	(11) 97321-2941	456	6,1	0	1	22	3	2	1394,74
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro		Alphaville Jundiá	Terra Nova	GATO IMOVEIS	(11) 94140-3002	505,9	6,1	0	1	22	3	2	1257,17
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro		Alphaville Jundiá	Terra Nova	Vivali Empreendim	(11) 97294-6761	572	6,1	0	1	22	3	2	1127,62
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro		Alphaville Jundiá	Terra Nova	HOME BROKERS	(11) 97073-0446	490	6,1	0	1	22	3	2	1302,61
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro		Alphaville Jundiá	Terra Nova	Destak Imóveis	(11) 4522-5512	487	6,1	0	1	22	3	2	1334,7
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro		Alphaville Jundiá	Terra Nova	Libório Imóveis	(11) 3378-9300	487	6,1	0	1	22	3	2	1375,77
Rua Horácio Soares de Oliveira, 370		Condominio Residencial Quir	Chácara Malota	Cláudia Haidar	(19) 98449-0083	1000	4,8	1	1	22	2	3	950
Rua Horácio Soares de Oliveira, 370		Condominio Residencial Quir	Chácara Malota	Valli Negócios Imc	(11) 98682-1310	2000	4,8	0	1	22	2	3	550
Rua Horácio Soares de Oliveira, 370		Condominio Residencial Quir	Chácara Malota	Bittencourt Asses	(11) 96051-2027	2054	4,8	1	1	22	2	3	799,42
Rua Horácio Soares de Oliveira, 320		Alameda dos Resedá	Chácara Malota	Barão Imóveis de	(11) 95020-0044	1000	4,6	1	1	22	2	3	1176
Rua Horácio Soares de Oliveira, 320		Alameda dos Resedá	Chácara Malota	VIGENT OFFICE I	(11) 94745-2330	1023	4,6	1	1	22	2	3	1156,4
Rua Horácio Soares de Oliveira, 321		Alameda dos Resedá	Chácara Malota	Barão Imóveis de	(11) 95020-0044	1029	4,6	1	1	22	2	3	1142,86
Rua Horácio Soares de Oliveira, 550		Pinheiras da Malota	Chácara Malota	Jamil Giacomello I	(11) 4521-1000	1029	4,3	0	1	22	2	3	1150,83
Avenida Doutor Adilson Rodrigues, 25		Brisas de Jundiá	Jardim Novo Mundo	MZ4 Imóveis	(11) 94783-7183	360	4,3	0	1	22	3	2	2061,11
Avenida Doutor Adilson Rodrigues, 25		Brisas de Jundiá	Jardim Novo Mundo	Direct Imóveis	(11) 97202-6945	360	4,3	0	1	22	3	2	1618,06
Avenida Doutor Adilson Rodrigues, 25		Brisas de Jundiá	Jardim Novo Mundo	Hadja Imóveis	(11) 97271-0414	372	4,3	0	1	22	3	2	1989,25
Avenida Doutor Adilson Rodrigues, 25		Brisas de Jundiá	Jardim Novo Mundo	Falabelas Negóci	(11) 93310-9696	350	4,3	0	1	22	3	2	1914,29
Rua Geraldo Antonio Pereira, 350		Condominio Vila Verde	Jardim Novo Mundo	Felipe Feroldi	(11) 98976-4442	225	4,7	0	1	22	2	2	1711,11
Av. Aristides Mariotti		Residencial Brisa da Mata	Jardim Novo Mundo	Andréa Imóveis	(11) 99537-7175	394	5,6	0	1	22	2	2	1497,46
Av. Comend. Gumercindo Barranquei		Condominio Jardim Atenas	Jardim Novo Mundo	Liber Premium Brc	(11) 97535-2568	700	4,2	0	1	22	3	2	1382,86
Av. Comend. Gumercindo Barranquei		Condominio Jardim Atenas	Jardim Novo Mundo	Liber Premium Brc	(11) 97535-2568	1402	4,2	0	1	22	3	2	1184,02
Av. Comend. Gumercindo Barranquei		Condominio Jardim Atenas	Jardim Novo Mundo	Liber Premium Brc	(11) 97535-2568	721	4,2	0	1	22	3	2	1352,25
Av. Comend. Gumercindo Barranquei		Condominio Jardim Atenas	Jardim Novo Mundo	Liber Premium Brc	(11) 97535-2568	727	4,2	0	1	22	3	2	1536,45
Av. Dr. Adilson Rodrigues, 3456		Reserva Marajua	Jardim Samambaia	SOLIDA IMÓVEIS	(11) 94572-4217	600	4,4	0	1	22	3	2	1833,33
Av. Dr. Adilson Rodrigues, 3456		Reserva Marajua	Jardim Samambaia	Hadja Imóveis	(11) 97271-0414	619	4,4	0	1	22	3	2	1562,2
Av. Dr. Adilson Rodrigues, 3456		Reserva Marajua	Jardim Samambaia	Catedral Brokers	(11) 99372-5863	640	4,4	0	1	22	3	2	1929,69
Av. Dr. Adilson Rodrigues, 3456		Reserva Marajua	Jardim Samambaia	MS IMÓVEIS	(19) 99304-6311	350	4,4	0	1	22	3	2	2000
Av. Dr. Adilson Rodrigues, 3456		Reserva Marajua	Jardim Samambaia	Forme Imóveis Jur	(11) 97091-9100								

Anexo II - Relatório de cálculos inferenciais a partir do software SisDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Terreno Jundiaí 2020 - 2024
Data do modelo:	sábado, 27 de janeiro de 2024
Tipologia:	Lotes isentos de benfeitorias

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	128
Dados utilizados no modelo:	115

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Contato	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Área em m ²	Sim
Distância em km	Numérica	Quantitativa	Distância do centro de Jundiaí em km, referência: Praça Gov. Pedro de Toledo Coordenadas: -23.188681, -46.884642	Sim
Fechamento	Numérica	Dicotomica	Fechamento do lote, sendo: 0 - Não 1 - Sim	Não
Topografia	Numérica	Dicotomica	Topografia, sendo: 0 - Declive ou aclave 1 - Plano	Não
Data	Numérica	Quantitativa	Data, sendo: 20 - 2020 21 - 2021 22 - 2022 23 - 2023	Sim
Infraestrutura de Lazer	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Infraestrutura de lazer, sendo: 1 - Normal (Portaria, Quadra e Espaço com churrasqueira) 2 - Normal Alta (Além das acima, piscina, Quadra de Tênis) 3 - Alta (Além das acima, Saúna, Academia e Outros)	Sim
Tipo de via Urbana	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Tipo de via Urbana, sendo:	Sim

4 - Trânsito rápido: Caracterizada por acessos com trânsito livre, sem interseções em nível, travessia de pedestres, cruzamentos ou semáforos. A velocidade máxima permitida nessa via é 80 km/h;
3 - Arterial: Caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros, vias secundárias e locais. A velocidade máxima permitida nessa via é 60 km/h;
2 - Coletora: É destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais. A velocidade máxima permitida nessa via é 40 km/h;
1 - Local: Caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada ao acesso local ou áreas restritas. A velocidade máxima permitida nessa via é 30 km/h.

Valor r\$/m ²	Numérica	Dependente	Valor unitário R\$ / m ²	Sim
--------------------------	----------	------------	-------------------------------------	-----

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	177,00	2.054,00	1.877,00	640,08
Distância em km	4,20	24,60	20,40	9,24
Data	20,00	23,00	3,00	21,85
Infraestrutura de Lazer	1,00	3,00	2,00	2,22
Tipo de via Urbana	2,00	3,00	1,00	2,50
Valor r\$/m ²	340,17	2.500,00	2.159,83	1.290,60

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9628178 / 0,9434568
Coeficiente de determinação:	0,9270181
Fisher - Snedecor:	276,90
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	3
% de outliers:	2,61%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	19,641	5	3,928	276,904
Não Explicada	1,546	109	0,014	
Total	21,188	114		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor } r\$/m^2) = +12,1030715 - 0,0005928034098 * \text{Área} - 0,2334975684 * \ln(\text{Distância em km}) - 105,7281785 / \text{Data} + 0,0634424543 * \text{Infraestrutura de Lazer} + 0,2185173163 * \text{Tipo de via Urbana}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor } r\$/m^2 = +177883,6758 * e^{(-0,0005928034098 * \text{Área})} * e^{(-0,2334975684 * \ln(\text{Distância em km}))} * e^{(-105,7281785 / \text{Data})} * e^{(+0,0634424543 * \text{Infraestrutura de Lazer})} * e^{(+0,2185173163 * \text{Tipo de via Urbana})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor } r\$/m^2 = +180425,1882 * e^{(-0,0005928034098 * \text{Área})} * e^{(-0,2334975684 * \ln(\text{Distância em km}))} * e^{(-105,7281785 / \text{Data})} * e^{(+0,0634424543 * \text{Infraestrutura de Lazer})} * e^{(+0,2185173163 * \text{Tipo de via Urbana})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor } r\$/m^2 = +181709,5292 * e^{(-0,0005928034098 * \text{Área})} * e^{(-0,2334975684 * \ln(\text{Distância em km}))} * e^{(-105,7281785 / \text{Data})} * e^{(+0,0634424543 * \text{Infraestrutura de Lazer})} * e^{(+0,2185173163 * \text{Tipo de via Urbana})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	-14,72	0,00
Distância em km	ln(x)	-6,66	0,00
Data	1/x	-17,01	0,00
Infraestrutura de Lazer	x	2,73	0,73
Tipo de via Urbana	x	9,17	0,00
Valor r\$/m²	ln(y)	36,27	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	0,05	-0,08	-0,18	0,11	-0,37
Distância em km	x2	0,05	0,00	0,45	-0,80	-0,17	-0,73
Data	x3	-0,08	0,45	0,00	-0,57	0,17	-0,71
Infraestrutura de Lazer	x4	-0,18	-0,80	-0,57	0,00	-0,01	0,78
Tipo de via Urbana	x5	0,11	-0,17	0,17	-0,01	0,00	0,16
Valor r\$/m²	y	-0,37	-0,73	-0,71	0,78	0,16	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

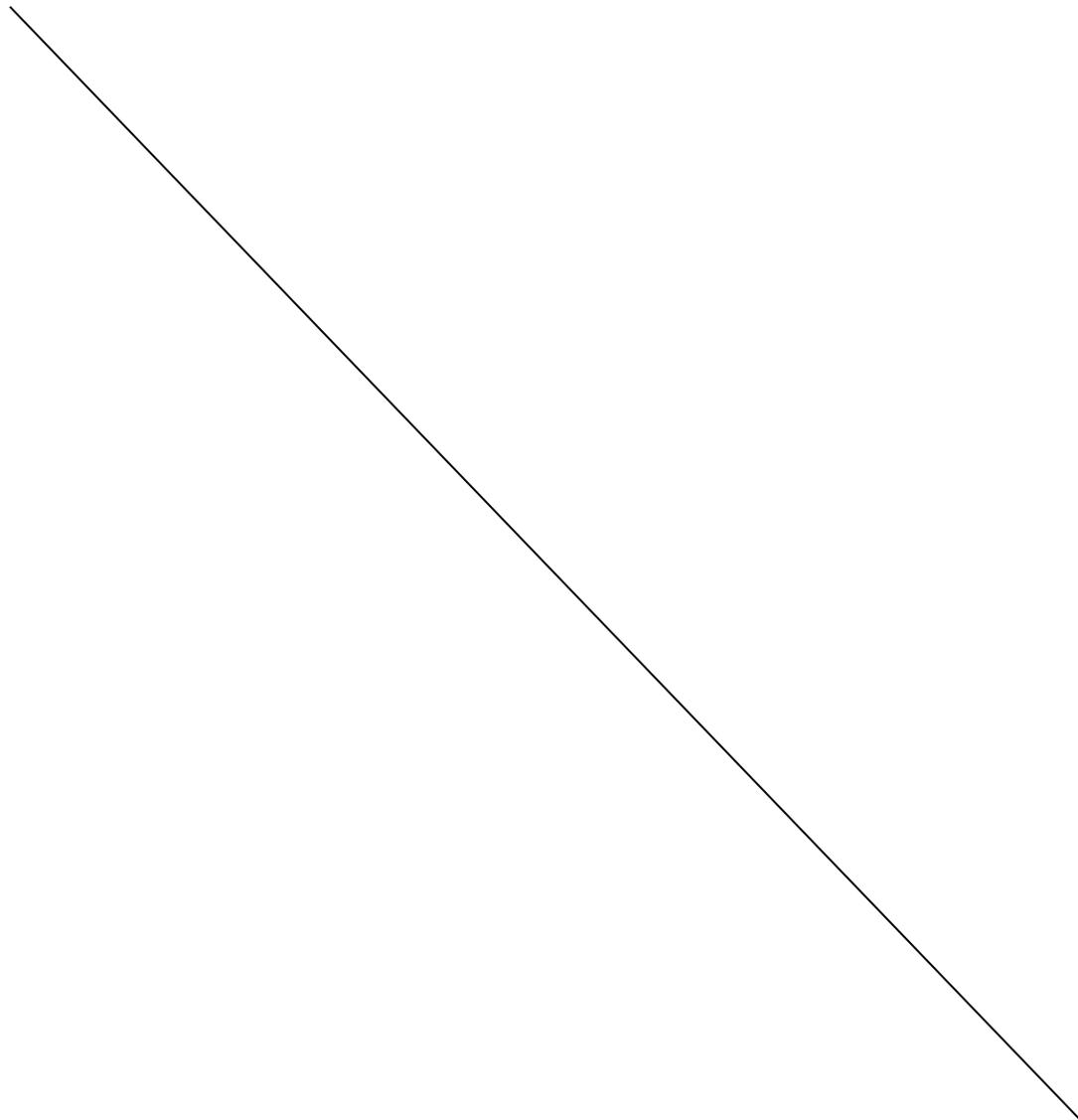
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	0,51	0,77	0,04	0,59	0,82
Distância em km	x2	0,51	0,00	0,46	0,48	0,19	0,54
Data	x3	0,77	0,46	0,00	0,01	0,65	0,85
Infraestrutura de Lazer	x4	0,04	0,48	0,01	0,00	0,24	0,25
Tipo de via Urbana	x5	0,59	0,19	0,65	0,24	0,00	0,66
Valor r\$/m²	y	0,82	0,54	0,85	0,25	0,66	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	7,60	7,36	0,24	3,1456%	2,007395	0,02431400
3	6,84	6,68	0,15	2,2148%	1,271115	0,02702500
4	6,76	6,68	0,07	1,0927%	0,619988	0,00642900
5	6,73	6,68	0,04	0,6104%	0,344667	0,00198700
6	6,73	6,68	0,04	0,6104%	0,344667	0,00198700
7	6,80	6,73	0,07	1,0413%	0,594344	0,00601500
8	6,78	6,94	-0,16	-2,4278%	-1,381454	0,03455000
9	6,84	6,95	-0,11	-1,6201%	-0,930033	0,01594700
15	5,83	6,02	-0,19	-3,2752%	-1,602973	0,04585400
16	6,13	6,07	0,07	1,1146%	0,573983	0,00536800
17	5,98	6,10	-0,12	-1,9972%	-1,002020	0,01552100
18	6,16	6,10	0,07	1,1074%	0,573027	0,00507600
19	5,91	5,90	0,02	0,2898%	0,143878	0,00050000
21	7,06	6,83	0,23	3,2601%	1,932934	0,03039600
22	6,68	6,52	0,16	2,3932%	1,343112	0,01750800
23	6,72	6,62	0,10	1,4733%	0,830976	0,01677900
24	6,72	6,62	0,10	1,4733%	0,830976	0,01677900
25	7,49	7,31	0,18	2,4588%	1,546780	0,01265700
27	6,63	6,52	0,11	1,6384%	0,912461	0,00808000
29	7,31	7,29	0,03	0,3665%	0,225017	0,00041400
30	7,38	7,29	0,09	1,2297%	0,761623	0,00473800
31	7,42	7,29	0,13	1,7815%	1,109624	0,01005700
32	7,44	7,29	0,15	2,0322%	1,268999	0,01315300
33	7,38	7,29	0,09	1,2297%	0,761623	0,00473800
34	7,60	7,56	0,04	0,5527%	0,352739	0,00080900
35	7,38	7,55	-0,18	-2,4118%	-1,493582	0,01240000
36	7,38	7,52	-0,15	-1,9814%	-1,227204	0,00875000
37	6,55	6,50	0,05	0,7818%	0,429726	0,00159000
38	6,35	6,52	-0,16	-2,5653%	-1,368364	0,01609700
39	6,52	6,55	-0,03	-0,5345%	-0,292611	0,00074600
40	6,24	6,21	0,04	0,5871%	0,307799	0,00142400
41	6,41	6,58	-0,16	-2,5405%	-1,367815	0,01658200
42	6,38	6,57	-0,18	-2,8537%	-1,529661	0,02057600
43	6,48	6,60	-0,11	-1,7691%	-0,962723	0,00840300
44	6,54	6,54	0,00	-0,0339%	-0,018594	0,00000300
45	6,58	6,57	0,02	0,2375%	0,131262	0,00015200
46	6,59	6,54	0,05	0,7755%	0,428808	0,00158700
47	6,61	6,61	0,00	0,0062%	0,003451	0,00000000
48	6,52	6,55	-0,03	-0,5345%	-0,292611	0,00074600
49	6,51	6,52	-0,01	-0,0929%	-0,050786	0,00002200

50	7,18	7,20	-0,02	-0,2349%	-0,141567	0,00009300
51	7,18	7,19	-0,01	-0,1492%	-0,089922	0,00003700
52	7,09	7,23	-0,14	-1,9523%	-1,162620	0,00634600
53	7,17	7,23	-0,06	-0,8062%	-0,485392	0,00110400
54	7,11	7,20	-0,09	-1,2759%	-0,762070	0,00268700
55	7,24	7,23	0,01	0,1161%	0,070571	0,00002300
56	7,14	7,20	-0,07	-0,9228%	-0,552937	0,00141400
57	7,03	7,16	-0,14	-1,9270%	-1,137032	0,00606200
58	7,17	7,21	-0,03	-0,4802%	-0,289170	0,00038700
59	7,20	7,21	-0,02	-0,2393%	-0,144569	0,00009700
60	7,23	7,21	0,01	0,1811%	0,109884	0,00005600
61	6,86	7,12	-0,26	-3,8526%	-2,217749	0,04139800
62	6,31	6,53	-0,22	-3,4531%	-1,829360	0,18527400
63	6,68	6,50	0,19	2,8141%	1,579178	0,15407000
64	7,07	7,13	-0,06	-0,8582%	-0,509410	0,00236200
65	7,05	7,12	-0,06	-0,9052%	-0,536047	0,00268200
66	7,04	7,11	-0,07	-1,0235%	-0,605069	0,00344100
67	7,05	7,13	-0,08	-1,1498%	-0,680394	0,00492300
68	7,63	7,59	0,04	0,5487%	0,351515	0,00073800
69	7,39	7,59	-0,20	-2,7088%	-1,680419	0,01685400
70	7,60	7,58	0,01	0,1777%	0,113297	0,00007500
71	7,56	7,60	-0,04	-0,5023%	-0,318691	0,00061800
72	7,44	7,37	0,08	1,0540%	0,658785	0,00766400
73	7,31	7,23	0,09	1,1788%	0,723614	0,00508100
74	7,23	7,39	-0,16	-2,2285%	-1,353109	0,00844100
75	7,08	6,98	0,10	1,4095%	0,837445	0,01329500
76	7,21	7,38	-0,17	-2,3728%	-1,436274	0,00965500
77	7,34	7,38	-0,04	-0,5430%	-0,334472	0,00052600
78	7,51	7,44	0,07	0,9635%	0,607841	0,00161000
79	7,35	7,43	-0,08	-1,0386%	-0,641255	0,00178600
80	7,57	7,42	0,15	1,9476%	1,237004	0,00665200
81	7,60	7,59	0,01	0,1475%	0,094119	0,00005300
82	7,42	7,33	0,08	1,1295%	0,703538	0,00239800
83	7,56	7,41	0,14	1,8894%	1,198458	0,00625400
84	7,48	7,41	0,07	0,9011%	0,565859	0,00139400
85	7,42	7,33	0,08	1,1192%	0,697038	0,00235400
87	7,50	7,39	0,11	1,4535%	0,914826	0,00370900
88	7,18	7,41	-0,23	-3,1452%	-1,895869	0,01661300
89	7,38	7,43	-0,05	-0,6454%	-0,399843	0,00080200
90	7,38	7,43	-0,05	-0,7248%	-0,449045	0,00096200
91	7,34	7,44	-0,10	-1,3527%	-0,833418	0,00341800
92	7,25	7,13	0,11	1,5724%	0,956965	0,00690800
93	7,44	7,41	0,03	0,3458%	0,215995	0,00024100
94	7,30	7,38	-0,08	-1,0557%	-0,647015	0,00213400
95	7,02	7,25	-0,24	-3,3529%	-1,975066	0,02151300
96	7,38	7,34	0,04	0,5487%	0,339907	0,00086600
97	7,31	7,36	-0,05	-0,6402%	-0,393079	0,00085900
98	7,56	7,36	0,20	2,5948%	1,646927	0,01578700
99	7,31	7,43	-0,12	-1,6059%	-0,986248	0,00486000
100	7,41	7,38	0,03	0,3948%	0,245528	0,00038100
101	7,39	7,22	0,17	2,3563%	1,462368	0,01453800
102	7,32	7,37	-0,05	-0,6678%	-0,410401	0,00113000
103	7,51	7,65	-0,14	-1,8173%	-1,146461	0,00764800
104	7,60	7,54	0,06	0,8219%	0,524481	0,00160300
105	7,70	7,66	0,04	0,4552%	0,294125	0,00050900

106	7,82	7,64	0,19	2,4157%	1,586869	0,01430000
107	7,71	7,58	0,13	1,6357%	1,058806	0,00616300
108	7,71	7,55	0,16	2,0617%	1,333943	0,00999600
109	7,10	7,19	-0,08	-1,1967%	-0,713349	0,00993100
110	7,34	7,25	0,09	1,2831%	0,791031	0,01337700
111	7,34	7,25	0,09	1,2471%	0,768644	0,01258600
112	7,31	7,09	0,22	2,9473%	1,807754	0,06008900
113	7,18	7,23	-0,05	-0,7016%	-0,422787	0,00368500
114	7,29	7,26	0,02	0,2981%	0,182358	0,00072600
116	6,70	6,94	-0,24	-3,5796%	-2,012244	0,05630500
117	6,67	6,65	0,02	0,3049%	0,170797	0,00048500
118	6,77	6,65	0,13	1,8565%	1,055599	0,01879500
119	6,83	6,89	-0,06	-0,8400%	-0,481941	0,00344700
120	6,71	6,62	0,08	1,2631%	0,711302	0,00906700
123	7,26	7,21	0,05	0,6401%	0,390052	0,00090300
124	7,24	7,15	0,09	1,2470%	0,758452	0,00418100
125	7,13	7,20	-0,07	-0,9137%	-0,547056	0,00186900
126	7,13	7,19	-0,06	-0,8589%	-0,514342	0,00166600
127	7,24	7,29	-0,05	-0,7042%	-0,428307	0,00087500
128	7,10	7,31	-0,21	-2,9038%	-1,731418	0,01398400

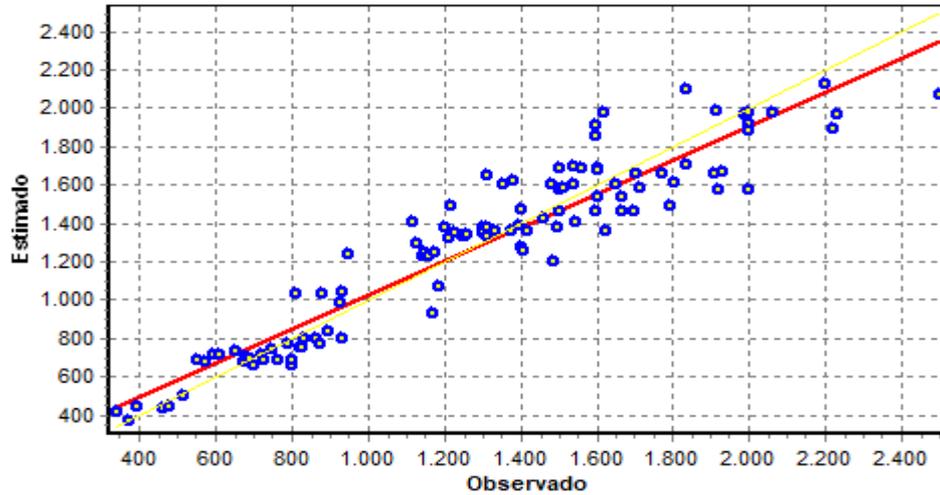


14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

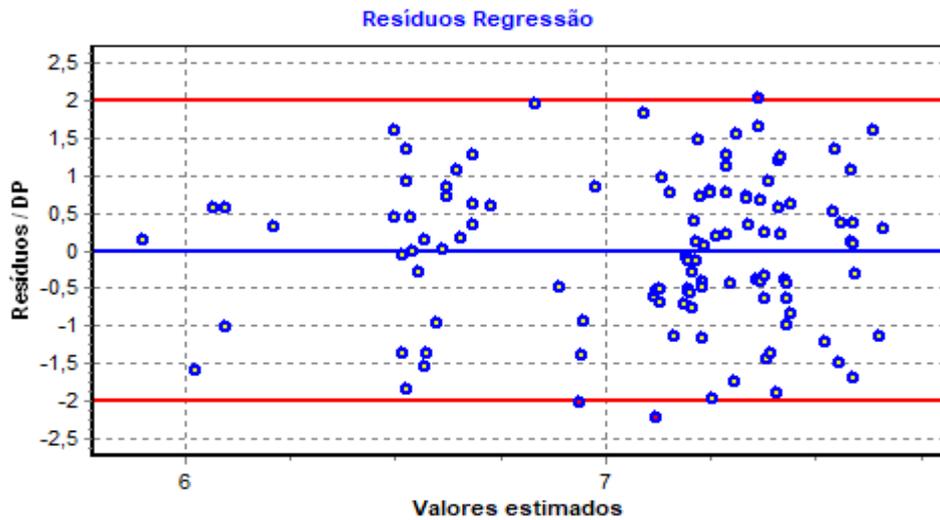
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número 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 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	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 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					III
item	Grau de Precisão				
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estatística	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%		
	Xmax = 8,54%				
Grau de Precisão do Laudo					III
Verificar:	micronumerosidade - atendida ok			extrapolação - atendida ok	

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

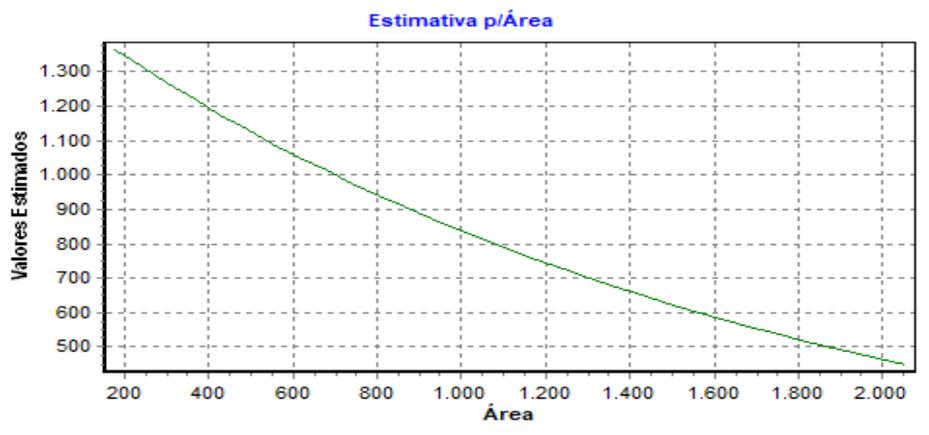
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

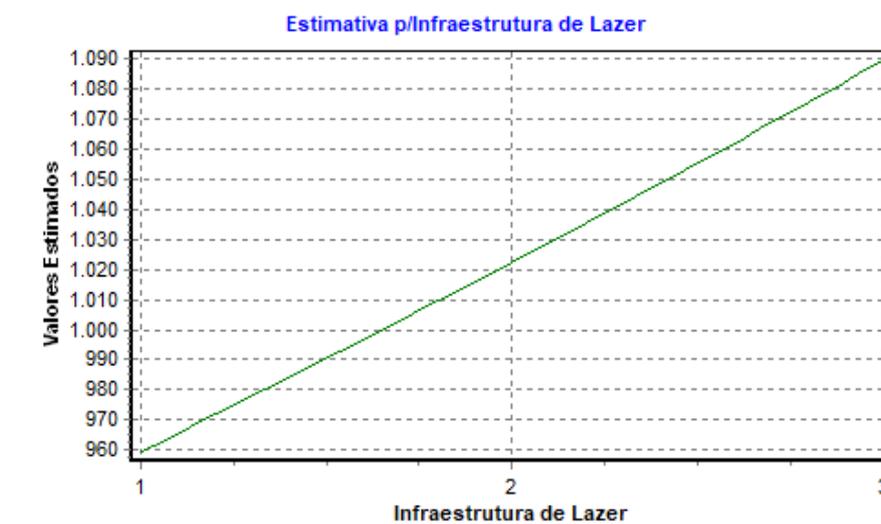
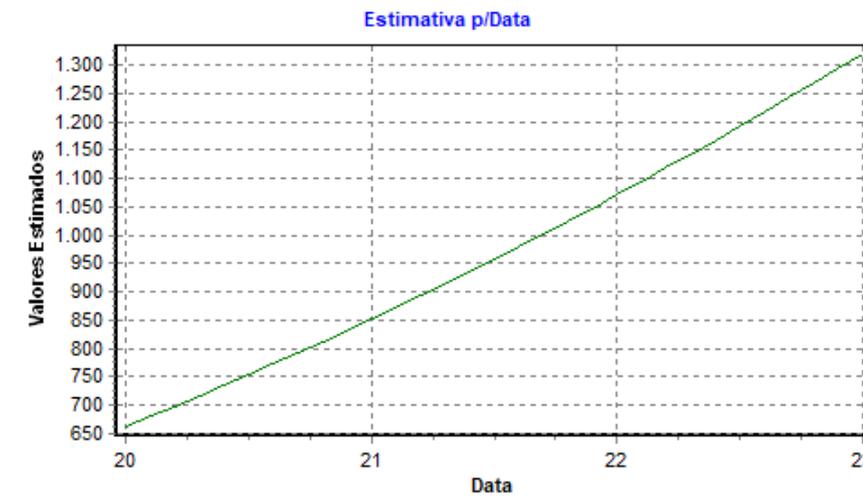
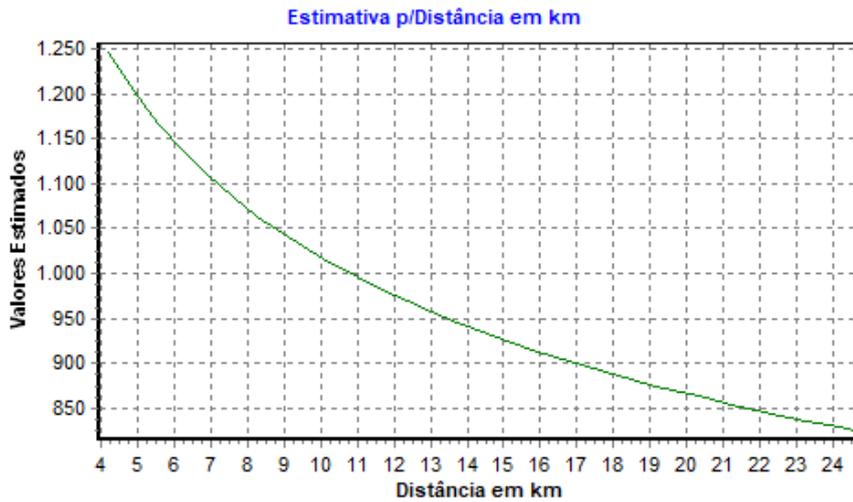


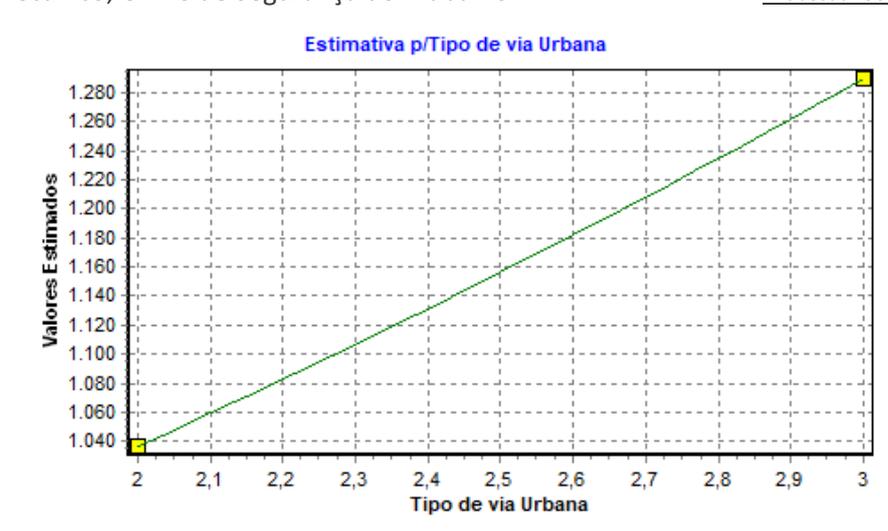
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo - Adotado	1.252,98	1.270,88	1.279,92	2,92%	
Valor Médio	1.290,61	1.309,05	1.318,37	-	III
Valor Máximo	1.329,38	1.348,37	1.357,97	3,00%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro, LT E11	-
Complemento	Alphaville Jundiaí	-
Bairro	Terra Nova	-
Contato	-	-
Telefone	-	-
Área	921,12	Não
Distância em km	5,80	Não
Data	23,00	Não
Infraestrutura de Lazer	3,00	Não
Tipo de via Urbana	2,00	Não

●Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo - Adotado	1.179,01	1.195,86	1.204,37	3,22%	
Valor Médio	1.218,21	1.235,62	1.244,41	-	III
Valor Máximo	1.258,71	1.276,70	1.285,78	3,32%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro, LT G01	-
Complemento	Alphaville Jundiaí	-
Bairro	Terra Nova	-
Contato	-	-

Telefone		-
Área	1.018,51	Não
Distância em km	5,80	Não
Data	23,00	Não
Infraestrutura de Lazer	3,00	Não
Tipo de via Urbana	2,00	Não

●Imóvel avaliando 3:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo Adotado	1.276,37	1.294,61	1.303,82	2,83%	
Valor Médio	1.313,61	1.332,37	1.341,86	-	III
Valor Máximo	1.351,92	1.371,24	1.381,00	2,92%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro, LT G02	-
Complemento	Alphaville Jundiaí	-
Bairro	Terra Nova	-
Contato		-
Telefone		-
Área	891,33	Não
Distância em km	5,80	Não
Data	23,00	Não
Infraestrutura de Lazer	3,00	Não
Tipo de via Urbana	2,00	Não

●Imóvel avaliando 4:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo - Adotado	1.329,23	1.348,22	1.357,82	2,68%	
Valor Médio	1.365,77	1.385,28	1.395,14	-	III
Valor Máximo	1.403,31	1.423,36	1.433,49	2,75%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro, LT G03	-
Complemento	Alphaville Jundiaí	-
Bairro	Terra Nova	-
Contato		-
Telefone		-
Área	825,64	Não
Distância em km	5,80	Não
Data	23,00	Não
Infraestrutura de Lazer	3,00	Não
Tipo de via Urbana	2,00	Não

●Imóvel avaliando 5:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo - Adotado	1.006,60	1.020,98	1.028,25	4,16%	
Valor Médio	1.050,26	1.065,26	1.072,84	-	III
Valor Máximo	1.095,80	1.111,46	1.119,37	4,34%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro, LT G16	-
Complemento	Alphaville Jundiai	-
Bairro	Terra Nova	-
Contato		-
Telefone		-
Área	1.268,76	Não
Distância em km	5,80	Não
Data	23,00	Não
Infraestrutura de Lazer	3,00	Não
Tipo de via Urbana	2,00	Não

●Imóvel avaliando 6:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo - Adotado	1.003,63	1.017,97	1.025,21	4,18%	
Valor Médio	1.047,36	1.062,32	1.069,88	-	III
Valor Máximo	1.093,00	1.108,61	1.116,50	4,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro, LT G19	-
Complemento	Alphaville Jundiai	-
Bairro	Terra Nova	-
Contato		-
Telefone		-
Área	1.273,42	Não
Distância em km	5,80	Não
Data	23,00	Não
Infraestrutura de Lazer	3,00	Não
Tipo de via Urbana	2,00	Não

Anexo III Tabela de Fundamentação

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	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 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	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 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				III

item	Grau de Precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estatística	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
	Xmax = 8,54%		
Grau de Precisão do Laudo			III

Verificar: micronumerosidade - atendida ok

extrapolação - atendida ok

Anexo IV - Matrículas

Ver fls. 333 a 344 dos autos.

Anexo V - Registro de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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
28027230200467647

1. Responsável Técnico

FRANCISCO ZANI

Título Profissional: Engenheiro Mecânico, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2604317532

Registro: 0601058902-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Endereço: Praça DA SÉ

Nº:

Complemento: s/n

Bairro: SÉ

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01001-000

Contrato:

Celebrado em: 01/06/2016

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 75.000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Praça DA SÉ

Nº:

Complemento: s/n

Bairro: SÉ

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01001-000

Data de Início: 01/06/2016

Previsão de Término: 31/05/2021

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Consultoria

1

Laudo

Edificação

Quantidade

Unidade

100,00000

unidade

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

5. Observações

Consultoria técnica em engenharia civil para as varas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS DE JUNDIAÍ

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

data

de

FRANCISCO ZANI - CPF: 024.954.388-57

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

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.confrea.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



Valor ART R\$ 195,96

Registrada em: 23/04/2020

Valor Pago R\$ 195,96

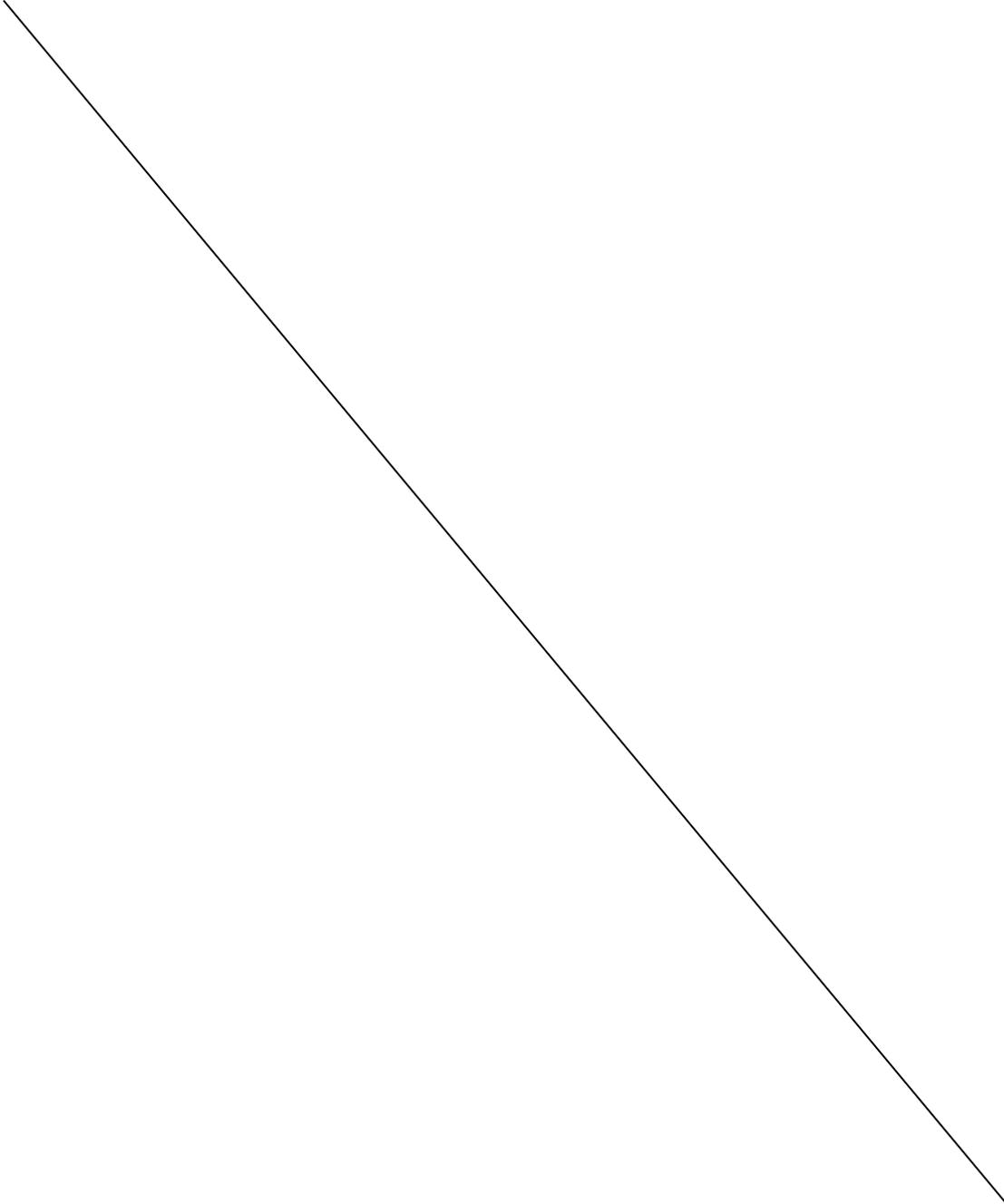
Nosso Numero: 28027230200467647

Versão do sistema

Impresso em: 19/09/2022 11:30:40

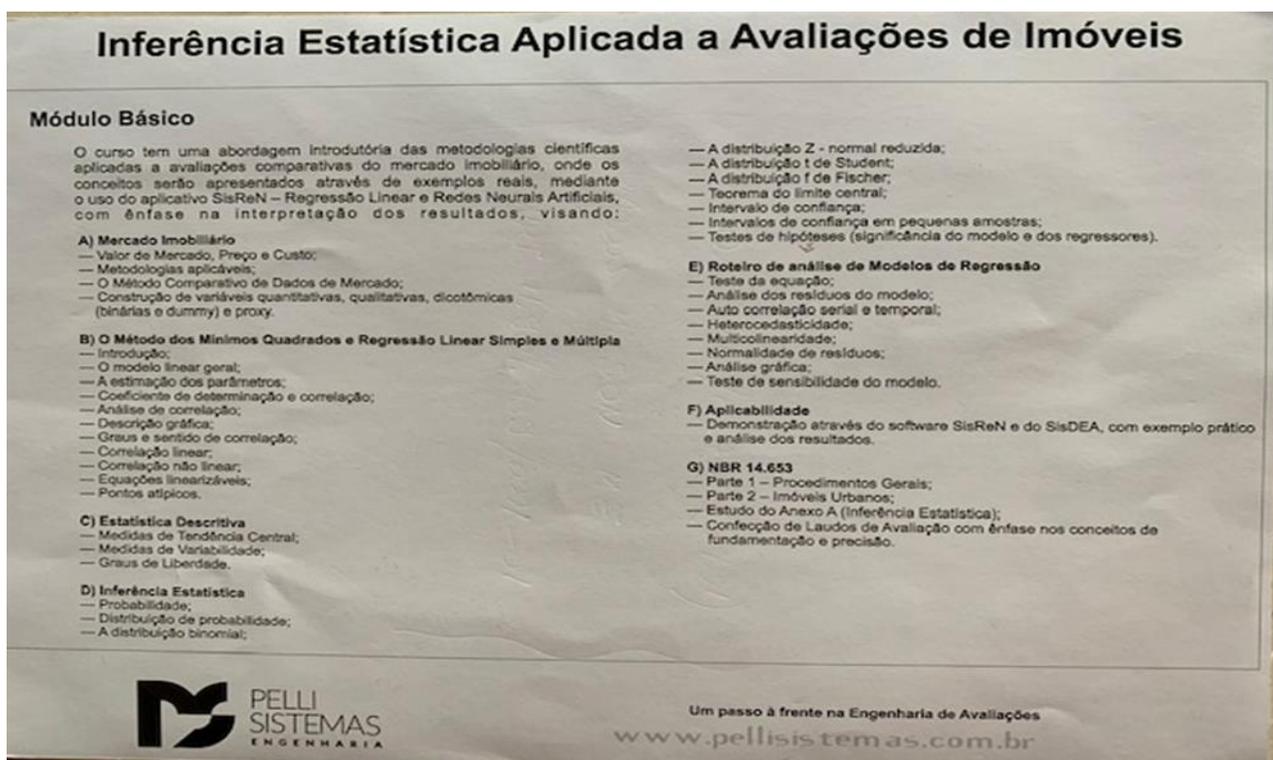
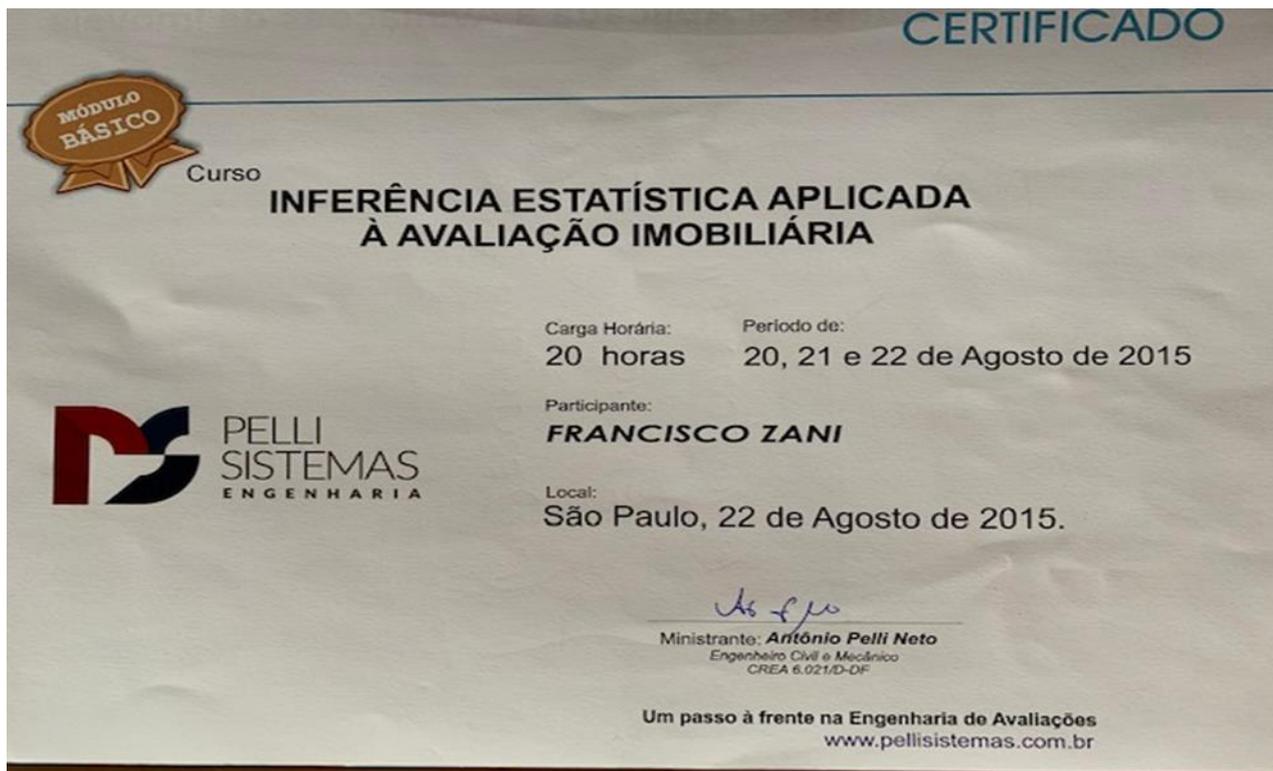
FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO
ZANI:02495438857
Dados: 2022.09.19 11:39:33 -03'00'



Anexo VI - Comprovação de conhecimento e experiência na área de avaliação de imóvel urbano

Mais de 700 avaliações de imóveis urbanos realizadas nos últimos 6 anos para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e BANCO DO BRASIL.





DECLARAÇÃO

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por meio da sua GERÊNCIA DE HABITAÇÃO JUNDIAI, SP, situada à Eduardo Tomanik, 320, Jundiaí, SP, CEP 13201-835, telefone (11) 45833721, e-mail rehabjd@caixa.gov.br, DECLARA que a empresa FRANCISCO ZANI ENGENHARIA ME CNPJ nº 23.059.437/0001-04, situada à Estrada Est Particular Para Jarinu, nº 2845 - Cs4cxp3067 4, Jundiaí/SP, CEP 13.215-970, telefone 11 981931228 / 11 981931228, e-mail zanifrancisco@gmail.com, sob o nº 906 de contrato de Credenciamento de Pessoas Jurídicas para a Prestação de Serviços Técnicos de Engenharia e Arquitetura, nos termos do Edital 1280/2014/SP, realizou no período de (09/11/2017) a (04/10/2019), pela atuação do Responsável Técnico nos serviços de arquitetura/engenharia, abaixo relacionados.

1 FRANCISCO ZANI, nº do Registro no CAU-BR/CREA/601058902-SP Responsável Técnico pela execução da atividade na empresa.

1.1 Descrição das atividades habilitadas: * A401

Jundiaí, SP, 04 de Outubro de 2019.


Fabíole Garcia Vanzolinha
Coordenadora
Matr. 092.923.9
RE NECESSÁRIA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
GERÊNCIA DE HABITAÇÃO JUNDIAI, SP



Edital de Credenciamento 1280/2014- CPL/GILOG/SP 3º CICLO

1 - Avaliação de Imóveis, Outros Bens e Atividades Relacionadas:

Tipo de Atividade	Discriminação	Pré-requisitos
A-401	<ul style="list-style-type: none"> - Avaliação de imóvel urbano, com apresentação em laudo de avaliação simplificado. - Vistoria e caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de vistoria simplificado. - Pesquisa de mercado de imóvel urbano. - Estudo simplificado de velocidade de vendas para empreendimento imobiliário urbano. - Unidade habitacional em prédio (apartamento, apart-hotel, flat, kit, loft, etc.). - Unidade isolada habitacional (casa, casa em condomínio, vilagem, etc.). - Vaga de garagem. - Lote habitacional unifamiliar. - Lote (exceto habitacional unifamiliar) ou gleba até 10.000 m². - Sala ou pavimento comercial até 1.000 m². - Loja até 1.000 m². - Prédio até 1.000 m². - Galpão até 1.000 m². 	<p>Formação superior: Engenharia Civil ou Arquitetura.</p> <p>Apresentar certificado de curso de avaliação de imóveis urbanos, que possua carga horária mínima de 20 horas, que contemple em seu programa de conteúdo a capacitação em inferência estatística aplicada à avaliação.</p> <p>Comprovação de experiência: Apresentar um laudo de avaliação completo de imóvel urbano, com a utilização de inferência estatística, elaborado segundo a NBR 14853-2, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação I, acompanhado de respectiva ART ou RRT.</p>

Anexo VII – Tabela de Venda B&M e MORTENTES Imóveis

Contator: Sueli Metali (11)93062-5545 - CRECI 147.895 / Rodolfo Methias (11)94110-3848 - CRECI 239.739
Rebazar Bezerra: (11) 96399-7198 - CRECI 263.166

B&M Lotes à venda - Alphaville Jundiaí 1 e 2
PRONTO PARA CONSTRUIR

Quadra	Lote	Código	Área	Observações	Valor à vista	R\$/m²
AA	01	T4090	541,42m²	Plano - Esquina	R\$ 984.600,55	R\$ 1.753,91
AA	02	T4091	457,50m²	Plano	R\$ 793.404,45	R\$ 1.753,34
AA	21	T0200	451,88m²	Declive Suave	R\$ 789.932,50	R\$ 1.750,00
AA	22	T0200	500,51m²	Declive Suave	R\$ 875.892,50	R\$ 1.750,00
AB	01	T9050	501,02m²		R\$ 801.632,00	R\$ 1.600,00
AB	30	T9051	501,02m²		R\$ 801.632,00	R\$ 1.600,00
AC	20	T8801	464,41m²	Plano	R\$ 905.599,50	R\$ 1.950,00
AD	03	T2089	527,00m²	Plano	R\$ 1.054.000,00	R\$ 2.000,00
AE	05	T2100	493,00m²	Active	R\$ 690.200,00	R\$ 1.400,00
AE	06	T2101	493,00m²	Active	R\$ 690.200,00	R\$ 1.400,00
AE	21	T8599	515,59m²	Plano	R\$ 850.001,67	R\$ 1.648,60
AE	33	T8471	505,92m²	Plano	R\$ 860.064,00	R\$ 1.700,00
C	03	T2708	1754,77m²	Comercial - Venda ou parceria	R\$ 2.807.632,00	R\$ 1.600,00
D	03	T0395	705,87m²	Active - Fase 2	R\$ 1.023.511,50	R\$ 1.450,00
E	01	T1052	696,79m²	Active	R\$ 1.259.796,32	R\$ 1.808,00
E	02	T1053	631,33m²	Active	R\$ 1.341.444,64	R\$ 1.808,00
E	10	T1054	1136,23m²	Active Suave - Esquina	R\$ 2.536.337,82	R\$ 2.234,00
G	31	T7320	889,07m²	Declive - Fase 2	R\$ 1.111.337,50	R\$ 1.250,00
H	05	T6618	741,86m²	Esquina - Fase 2	R\$ 950.003,66	R\$ 1.280,57
H	09	T0494	649,30m²	Active - Fase 2	R\$ 941.485,00	R\$ 1.450,00
H	10	T0991	688,72m²	Active Suave - Fase 2	R\$ 889.998,42	R\$ 1.292,25
H	12	T9030	716,08m²	Active	R\$ 790.000,00	R\$ 1.103,33
H	14	T7600	863,12m²	Declive suave	R\$ 1.225.000,00	R\$ 1.419,27
H	20	T3136	695,12m²	Declive - Fase 2	R\$ 836.144,00	R\$ 1.200,00
J	09	T5440	471,19m²	Plano	R\$ 780.000,00	R\$ 1.655,38
K	14	T5821	506,46m²	Active Suave	R\$	
K	21	T9065	479,38m²	Declive Suave	R\$ 767.008,00	R\$ 1.600,00
L	03	T4115	552,18m²	Active	R\$ 745.443,00	R\$ 1.350,00
L	04	T2217	552,14m²	Active	R\$ 745.389,00	R\$ 1.350,00
M	02	T1501	529,46m²	Declive	R\$ 1.038.920,00	R\$ 2.000,00
N	08	T1990	659,00m²	Active	R\$ 750.000,00	R\$ 1.633,99
N	09	T1050	535,68m²	Active / Esquina	R\$ 1.139.391,36	R\$ 2.127,00
N	10	T1051	535,68m²	Declive / Esquina	R\$ 1.139.391,36	R\$ 2.127,00
O	13	T3200	513,20m²	Declive Suave	R\$ 769.800,00	R\$ 1.500,00
P	05	T2590	538,35m²	Declive	R\$ 885.585,75	R\$ 1.645,00
Q	14	T7100	466,06m²	Declive	R\$ 838.908,00	R\$ 1.800,00
Q	22	T5930	480,31m²	Declive	R\$ 710.000,00	R\$ 1.481,08
R	02	T1373	475,59m²	Active	R\$ 682.947,24	R\$ 1.436,00
R	11	T4761	465,85m²	Active	R\$ 722.067,50	R\$ 1.550,00
R	14	T1293	461,22m²	Declive	R\$ 761.013,00	R\$ 1.650,00
R	15	T9801	461,21m²	Declive	R\$ 760.996,50	R\$ 1.650,00
S	06	T0300	457,55m²	Declive	R\$ 750.000,00	R\$ 1.639,17
S	20	T5777	484,76m²	Active suave	R\$ 772.000,00	R\$ 1.592,34
S	22	T5800	698,55m²	Active suave - Aceita financ CEP	R\$ 1.099.999,70	R\$ 1.574,69
T	03	T5309	455,40m²	Active	R\$ 661.167,94	R\$ 1.451,84
T	08	T0592	540,00m²	Active	R\$ 851.040,00	R\$ 1.576,00

Atualizado em 25/09/2023 14:39 - Lotes sujeitos à disponibilidade e alteração de valores sem aviso prévio.

Contatos: Bueli Metal: (11)95962-5585 - CRECI 147.593 / Rodolfo Matheus: (11)94210-0848 - CRECI 239.778
Salvador Bezerra: (11) 96599-7136 - CRECI 269.166

B&M		Lotes à venda – Alphaville Jundiaí 1 e 2 PRONTO PARA CONSTRUIR				
T	18	T1037	490,31m²	Árvore	R\$ 765.967,28	R\$ 1.583,20
U	30	T4283	457,12m²	Esquina	R\$ 894.640,00	R\$ 2.000,00
U	27	T1158	458,84m²	Declive	R\$ 685.410,00	R\$ 1.500,00
V	07	T0139	477,90m²	Árvore - Somente venda à vista	R\$ 683.397,00	R\$ 1.490,00
V	20	T0204	467,10m²	Árvore suave	R\$ 747.380,00	R\$ 1.600,00
V	27	T1722	516,00m²	Árvore	R\$ 1.059.898,16	R\$ 2.054,26
V	28	T3051	516,60m²	Árvore	R\$ 846.779,72	R\$ 1.639,14
W	06	T8101	456,00m²	Árvore	R\$ 694.000,00	R\$ 1.500,00
W	13	T1893	456,00m²	Árvore	R\$ 700.001,04	R\$ 1.535,09
W	24	T2100	456,00m²	Declive suave	R\$ 797.876,88	R\$ 1.749,73
W	25	T2101	456,00m²	Declive suave	R\$ 797.876,88	R\$ 1.749,73
W	31	T3690	456,00m²	Declive suave	R\$ 661.200,00	R\$ 1.450,00
X	02	T1902	484,15m²	Árvore	R\$ 779.481,50	R\$ 1.610,00
X	03	T1901	484,15m²	Árvore	R\$ 779.481,50	R\$ 1.610,00
X	04	T3873	484,15m²	Árvore	R\$ 687.493,00	R\$ 1.420,00
X	05	T5237	484,15m²	Árvore	R\$ 721.383,50	R\$ 1.490,00
X	07	T3912	550,99m²	Árvore	R\$ 850.326,34	R\$ 1.543,27
Y	01	T2302	860,20m²	Declive	R\$ 1.344.280,00	R\$ 1.400,00
Y	05	T3369	864,90m²	Declive	R\$ 864.370,00	R\$ 1.300,00
Y	20	T2811	372,23m²	Declive	R\$ 915.368,00	R\$ 1.600,00
Y	27	T4580	499,23m²	Árvore	R\$ 691.488,47	R\$ 1.385,11
Y	34	T5502	546,10m²	Árvore	R\$ 819.150,00	R\$ 1.500,00
Y	36	T2509	535,73m²	Árvore	R\$ -	
Y	42	T7101	596,13m²	Árvore	R\$ 1.001.034,00	R\$ 1.800,00
Y	47	T1463	594,98m²	Árvore	R\$ 920.748,20	R\$ 1.547,58
Z	17	T0897	535,77m²	Esquina/Declive	R\$ 870.000,00	R\$ 1.614,79
Z	27	T1035	456,00m²	Declive suave	R\$ 775.636,00	R\$ 1.701,00
Z	24	T4608	510,00m²	Com topografia - Parc. Até 4x	R\$ 739.900,00	R\$ 1.450,00

Atualizado em 25/09/2023 14:39 - Lotes sujeitos à disponibilidade e alteração de valores sem aviso prévio.



Matriz | Av. 9ª de Julho, 3405 | Anhangabaú | Jundiaí SP | CEP 13208-056
www.morientes.com.br | morientesimoveis@gmail.com | (11) 4216-4254 (11) 95962-3000.

DISPONIBILIDADE ALPHAVILLE JUNDIAÍ

Assistente Técnico informou na mensagem que os lotes das quadras G e H estão localizados no condomínio ALPHAVILLE !!

26/01/2024 11:07:58

QUADRA	LOTE	ÁREA	VALOR/M²	VALOR À VISTA	STATUS
AD	3	527,59	R\$ 1.611,10	R\$ 850.000,25	DISPONÍVEL
AE	25	503	R\$ 1.701,78	R\$ 855.995,34	DISPONÍVEL
G	27	696	R\$ 1.635,34	R\$ 1.138.196,64	DISPONÍVEL
H	12	716	R\$ 1.550,00	R\$ 1.109.800,00	DISPONÍVEL
H	20	700	R\$ 1.550,00	R\$ 1.085.000,00	DISPONÍVEL
H	8	662,8	R\$ 1.635,34	R\$ 1.083.903,35	DISPONÍVEL
L	3	553	R\$ 1.274,86	R\$ 704.997,58	DISPONÍVEL
L	4	553	R\$ 1.274,86	R\$ 704.997,58	DISPONÍVEL
L	5	573,14	R\$ 1.600,00	R\$ 917.024,00	DISPONÍVEL
P	5	538	R\$ 1.561,33	R\$ 839.995,54	DISPONÍVEL
Q	21	480,39	R\$ 1.600,00	R\$ 768.624,00	DISPONÍVEL
R	14	461,22	R\$ 1.604,44	R\$ 739.999,82	DISPONÍVEL
R	15	461,22	R\$ 1.604,44	R\$ 739.999,82	DISPONÍVEL
R	19	461	R\$ 1.605,20	R\$ 739.997,20	DISPONÍVEL
R	25	573,68	R\$ 1.680,00	R\$ 963.782,40	DISPONÍVEL
S	9	453,44	R\$ 1.500,00	R\$ 680.160,00	DISPONÍVEL
S	10	477,56	R\$ 1.800,00	R\$ 859.608,00	DISPONÍVEL
S	16	590,67	R\$ 1.500,00	R\$ 886.005,00	DISPONÍVEL
U	4	480	R\$ 1.500,00	R\$ 720.000,00	DISPONÍVEL
U	6	455,63	R\$ 1.800,00	R\$ 820.134,00	DISPONÍVEL
U	25	527	R\$ 1.612,90	R\$ 849.998,30	DISPONÍVEL
T	13	490,31	R\$ 1.417,47	R\$ 694.999,72	DISPONÍVEL
V	29	516,6	R\$ 1.606,66	R\$ 830.000,56	DISPONÍVEL
V	2	625,6	R\$ 1.374,68	R\$ 859.999,81	DISPONÍVEL
W	6	456	R\$ 1.491,23	R\$ 680.000,88	DISPONÍVEL
W	7	456	R\$ 1.600,00	R\$ 729.600,00	DISPONÍVEL
X	28	450,02	R\$ 1.773,25	R\$ 797.997,97	DISPONÍVEL
Y	9	578,5	R\$ 1.490,06	R\$ 861.999,71	DISPONÍVEL
Y	15	549,57	R\$ 1.564,86	R\$ 860.000,11	DISPONÍVEL
Z	2	465	R\$ 1.720,43	R\$ 799.999,95	DISPONÍVEL
Z	3	465	R\$ 1.720,43	R\$ 799.999,95	DISPONÍVEL
Z	17	538,77	R\$ 1.614,79	R\$ 870.000,41	DISPONÍVEL
Z	30	465	R\$ 1.720,43	R\$ 799.999,95	DISPONÍVEL
Z	31	465	R\$ 1.720,43	R\$ 799.999,95	DISPONÍVEL

Siga-nos em nossas Redes Sociais!
   /MORIENTESIMOVEIS