



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE -SP

Processo Digital nº: 0020176-19.2017.8.26.0482
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução
Exequente: Edna Aparecida Palombino
Executado: José Roberto Tiezzi e outros

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL

Presidente Prudente, 10 de julho de 2025

Marcos de Oliveira Lima
Arquiteto / Perito
CAU – A109209-0



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE -SP

Marcos de Oliveira Lima, infra-assinado, Arquiteto e Urbanista, Perito Judicial nomeado nos autos da Liquidação / Cumprimento / Execução, processo Nº 0020176-19.2017.8.26.0482, movido por EDNA APARECIDA PALOMBINO em face de JOSÉ ROBERTO TIEZZI E OUTROS, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

**ÍNDICE**

1 - INFORMAÇÕES GERAIS SÍNTESE.....	04
2 - INTRODUÇÃO.....	05
3 - OBJETIVO.....	05
4 - OBJETO.....	05
5 - VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	06
6 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	08
7 - REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	11
8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	23
9 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADO.....	24
10 - TRATAMENTO DOS DADOS.....	27
11 - CONCLUSÃO.....	28
12 - ENCERRAMENTO.....	29

ANEXO I - TRATAMENTO DOS DADOS - IMÓVEL 01 (CASA)

ANEXO II - TRATAMENTO DOS DADOS - IMÓVEL 02 (SALÃO COMERCIAL)



1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação de Bem Imóvel

SOLICITANTE: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE -SP

OBJETO: Imóvel 1 - Residencial unifamiliar / Tipologia casa (Sobrado).
Imóvel 2 – Comercial / Tipologia salão comercial

OBJETIVO: Determinar o Valor de Mercado.

FINALIDADE: Cumprimento de sentença / Execução

LOCALIZAÇÃO:

Imóvel 1 - Rua José Dias Cintra, nº 360, Vila Ocidental, Presidente Prudente – SP.
Imóvel 2 – Rua Barão do Rio Branco, nº 453 e 455, Centro, Pres. Prudente – SP.

ÁREAS:

Imóvel 1 - Área do Terreno: 396,00 m² - Área Construída: 217,70 m²
Imóvel 2 - Área do Terreno: 264,00 m² - Área Construída: 264,00 m²

DOCUMENTAÇÃO:

Imóvel 1 - Matrícula 40.652 - 2º Cartório de Registro de Imóveis Pres. Prudente – SP.
Imóvel 2 - Matrícula 51.163 - 2º Cartório de Registro de Imóveis Pres. Prudente – SP.

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Mercado / Método Evolutivo

DATA DA AVALIAÇÃO: 10 de julho de 2025

DATA DA VISTORIA: 24 de junho 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado Imóvel 1 (Casa) = R\$ 840.000,00 (Oitocentos e quarenta mil reais)

Valor de Mercado Imóvel 2 (salão comercial) = R\$ 1.720.000,00 (Um milhão,
setecentos e vinte mil reais)

Valor total dos imóveis: R\$ 2.560.000,00

(Dois milhões, quinhentos e sessenta mil reais)

2. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica foi solicitado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente – SP, com o intuito de analisar medidas de áreas, limites, confrontações, baseado em vistoria in loco e busca de documentos para instruir os autos da ação em epígrafe, para determinar o justo valor de mercado de um imóvel residencial, tipo casa e um barracão comercial.

3. OBJETIVO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de penhora judicial conforme fls. 61.

4. OBJETO

Imóvel 01 - Um imóvel localizado na Rua José Dias Cintra, nº 360, Vila Ocidental, Presidente Prudente – SP, CEP 19015-050, Presidente Prudente - SP, com área total do terreno de 396,00 m², contendo um prédio residencial de alvenaria, tipo sobrado, com área de 217,70 m² de construção.



Foto 1 - Vista aérea, localização do imóvel, rua José Dias Cintra, nº 360.

Imóvel 02 - Um imóvel localizado na Rua Barão do Rio Branco, n.º 453 / 455., Centro, CEP 19010-071, Presidente Prudente - SP, com área total do terreno de 264,00 m², contendo um prédio comercial de alvenaria, tipo loja, com área de 264,00m² de construção.



Foto 2 - Vista aérea, localização do imóvel, rua Barão do Rio Branco, n.º 453

5. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

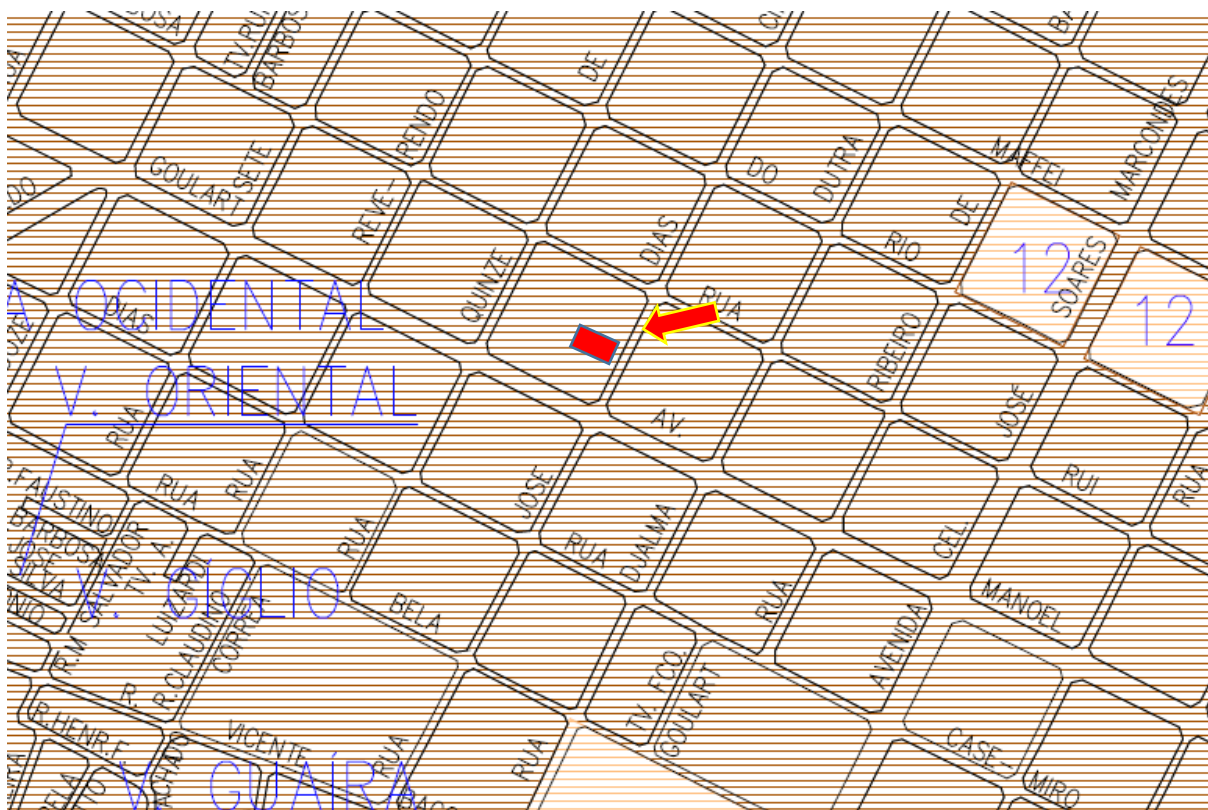
As vistorias foram realizadas conforme descrito a seguir: no imóvel 01, em 24 de junho de 2025, às 9h30, com a presença deste perito e da Sra. Marilena Tiezzi Furlaneto, moradora local, e no imóvel 02, em 24 de junho de 2025, às 10h, com a presença deste perito e do Sr. Orleandro Valério da Silva, locatário do imóvel.

Cabe ressaltar que, A vistoria foi realizada com a presença da moradora, Sra. Marilena Tiezzi, que acompanhou os trabalhos deste perito. Durante a inspeção, por motivos de ordem pessoal e emocional, a moradora, de forma respeitosa, optou por não autorizar o registro fotográfico da cozinha e do pavimento superior da edificação.

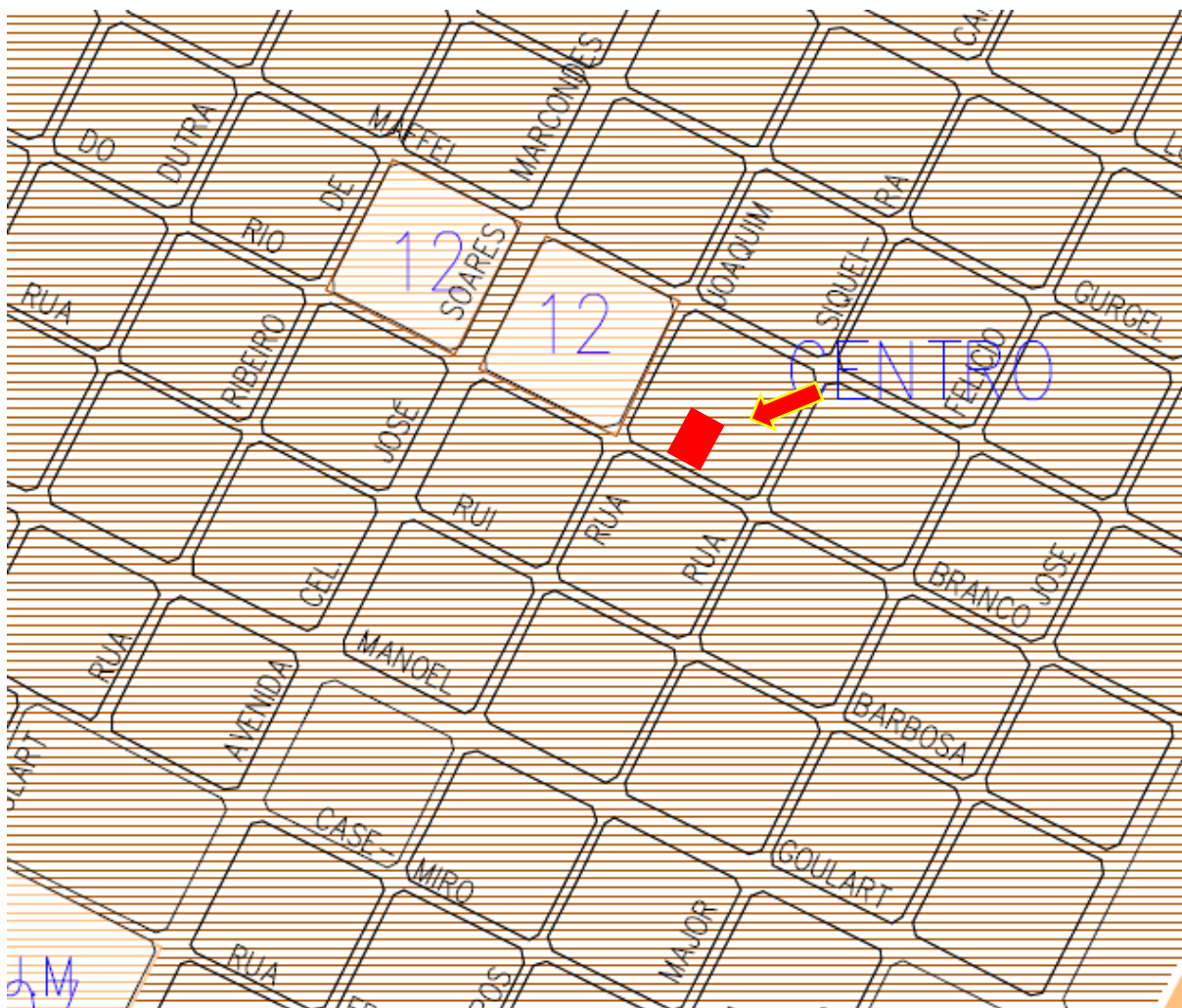
Tal decisão foi respeitada, em conformidade com o direito de inviolabilidade do domicílio. Assim, os registros fotográficos e as observações técnicas limitaram-se aos ambientes acessíveis no momento da vistoria.

Embora localizados em regiões distintas, os dois imóveis compartilham características semelhantes, estando ambos inseridos em área com zoneamento ZCS1 – Zona de Comércio e Serviços, destinada à ocupação vertical. Trata-se de uma região urbana integrada à malha do município de Presidente Prudente, com topografia suavemente inclinada. A área apresenta predominância de habitações residenciais unifamiliares e multifamiliares, com construções que variam entre padrão simples, médio e alto.

Ambas as regiões são plenamente servidas por infraestrutura urbana, incluindo sistema viário, transporte coletivo, abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, serviços de comunicação e acesso à internet. Os serviços comunitários disponíveis abrangem escolas, unidades de saúde, segurança pública, igrejas, áreas de lazer como parques e clubes recreativos. A atividade econômica local é composta, principalmente, por estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços em geral.



(Ilustração) Imóvel 01 - Zoneamento – ZCS1 – Zona de Comércio e Serviço, de ocupação vertical



(Ilustração) Imóvel 02 - Zoneamento – ZCS1 – Zona de Comércio e Serviço, de ocupação vertical.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel 01 Terreno: De acordo com a legislação municipal vigente, o lote encontra-se inserido na ZCS1 – Zona de Comércio e Serviços, com destinação prioritária para ocupação vertical. O terreno possui topografia com desnível interno, ao ser observado a partir da via pública, verifica-se que a porção frontal esquerda está no mesmo nível da rua, enquanto a porção direita, embora também faça frente para a via, encontra-se em nível inferior à primeira, configurando um desnível, como um degrau natural. Essa conformação cria dois platôs distintos, ambos com acesso direto pela Rua José Dias Cintra.

O terreno é delimitado por muro em todo o seu perímetro e está situado no meio da quadra, em lote sem número oficial (“s/n”), com numeração predial nº 360, Vila Ocidental, Município de Presidente Prudente/SP. Consta no Cadastro Técnico



Municipal sob o nº 172230001 e, segundo a matrícula nº 40.652 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, apresenta as seguintes dimensões (olhando da rua para o imóvel):

- Frente: 18,00 metros;
- Lado direito: 22,00 metros;
- Lado esquerdo: 22,00 metros
- Fundos: 18,00 metros, totalizando uma área de 396,00 m².

CERTIDÃO POSITIVA		
Nome	Cadastro	Nosso Número
APARECIDA AMATTO TIEZZI	172230001	250030044951
Local do Imóvel/estabelecimento	Bairro	Validade
JOSÉ DIAS CINTRA 360	VILA OCIDENTAL	30/06/2025
Referencia cadastral	Quadra	Lote
26.4.5.0307.00239.001	000	000
Área construção	Estrutura	uso
336,75	Alvenaria c/ concreto	Residencial
Certificamos que até a presente data, CONSTA débito tributário, relativo ao Cadastro Imobiliário Urbano, com as características acima descritas.		
Fica ressalvado da administração cobrar débitos posteriormente constados, mesmo referente ao período compreendido nesta certidão.		

Cadastro Técnico Municipal

Imóvel 01 Casa: Trata-se de uma edificação residencial do tipo sobrado, com aproximadamente 30 anos de idade aparente, apresentando bom estado de conservação. O imóvel possui dois pavimentos, construído em estrutura de concreto armado, com fechamento em alvenaria revestida por reboco e pintura pva.

No pavimento térreo, distribuem-se os seguintes ambientes: sala de estar, copa, cozinha, um dormitório, lavabo e garagem coberta. No pavimento superior, encontram-se: dois dormitórios, uma suíte, uma sala, área de circulação e um banheiro. Os revestimentos internos incluem, piso em concreto com assentamento de granito polido nas áreas principais, cerâmica esmaltada nas paredes e pisos das áreas frias, esquadrias em ferro (janelas), portas internas de madeira e porta de aço na cozinha, cobertura em telha fibrocimento com estrutura em madeira, laje simples, sem acabamento em gesso. A área externa conta com quintal, uma segunda garagem (atualmente utilizada como depósito, com cobertura de telha cerâmica com estrutura de madeira) e uma edícula antiga, descoberta, com área de serviço anexa. O imóvel encontra-se totalmente murado em seu perímetro. As instalações elétricas e



hidráulicas apresentam aparente bom estado de conservação, assim como as esquadrias e demais elementos construtivos, assegurando estabilidade, conforto, salubridade e habitabilidade à edificação.

Imóvel 02 Terreno: De acordo com a legislação municipal vigente, o lote encontra-se inserido na ZCS1 – Zona de Comércio e Serviços, com destinação prioritária para ocupação vertical, formato retangular, topografia plano, possui muro em parte do seu perímetro, inserido no meio da quadra, lote s/n, situado à Rua Barão do Rio Branco nº 453/455, lado ímpar do logradouro, centro de Presidente Prudente.

De acordo com os dados constantes no Cadastro Técnico Municipal sob o nº 63960001 e no registro da matrícula nº 51.163 no 2º Cartório de Registro de Imóveis, conta as seguintes medidas (olhando da rua para o imóvel):

- Frente: medindo 12,00 metros;
- Lado direito: medindo 22,00 metros;
- Lado esquerdo: medindo 22,00 metros;
- Fundos: medindo 12,00 metros, totalizando uma área de 264,00 m².



Município de Presidente Prudente
Secretaria de Finanças
Coordenadoria Fiscal Tributária



CERTIDÃO POSITIVA		
Nome	Cadastro	Nosso Número
APARECIDA AMATTO TIEZZI	63960001	250030041876
Local do Imóvel/estabelecimento	Bairro	Validade
RIO BRANCO-BARÃO DO 455	CENTRO	30/05/2025
Referencia cadastral	Quadra	Lote
26.4.5.0017.00146.001	000	000
Área construção	Estrutura	uso
135,52	Alvenaria Simples	Comercial

(Ilustração) – Loteamento, quadra 8-A, lote 11.

Imóvel 02 Loja: Trata-se de uma edificação comercial, do tipo loja térrea, com aproximadamente 60 anos de idade aparente, em estado de conservação bom, atualmente alugada a terceiros. A construção é composta por pavimento térreo, com estrutura em concreto armado e fechamento em tijolos cerâmicos, com reboco em ambas as faces e acabamento em pintura PVA.



O layout interno da loja compreende os seguintes ambientes, área principal de atendimento, pequena cozinha, dois banheiros (sendo um convencional e outro adaptado para pessoas com deficiência), depósito, pequeno escritório, sendo estes últimos divididos por painéis de divisórias leves.

O piso interno apresenta acabamento em cerâmica esmaltada em todos os ambientes, laje com acabamento em gesso. As portas são metálicas, em ferro, e a cobertura é composta por telhas metálicas, com estrutura de apoio em estrutura metálica convencional. As instalações elétricas e hidráulicas apresentam condições aparentemente regulares de conservação, garantindo funcionalidade, salubridade e segurança ao uso atual do imóvel.

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL 01 Casa

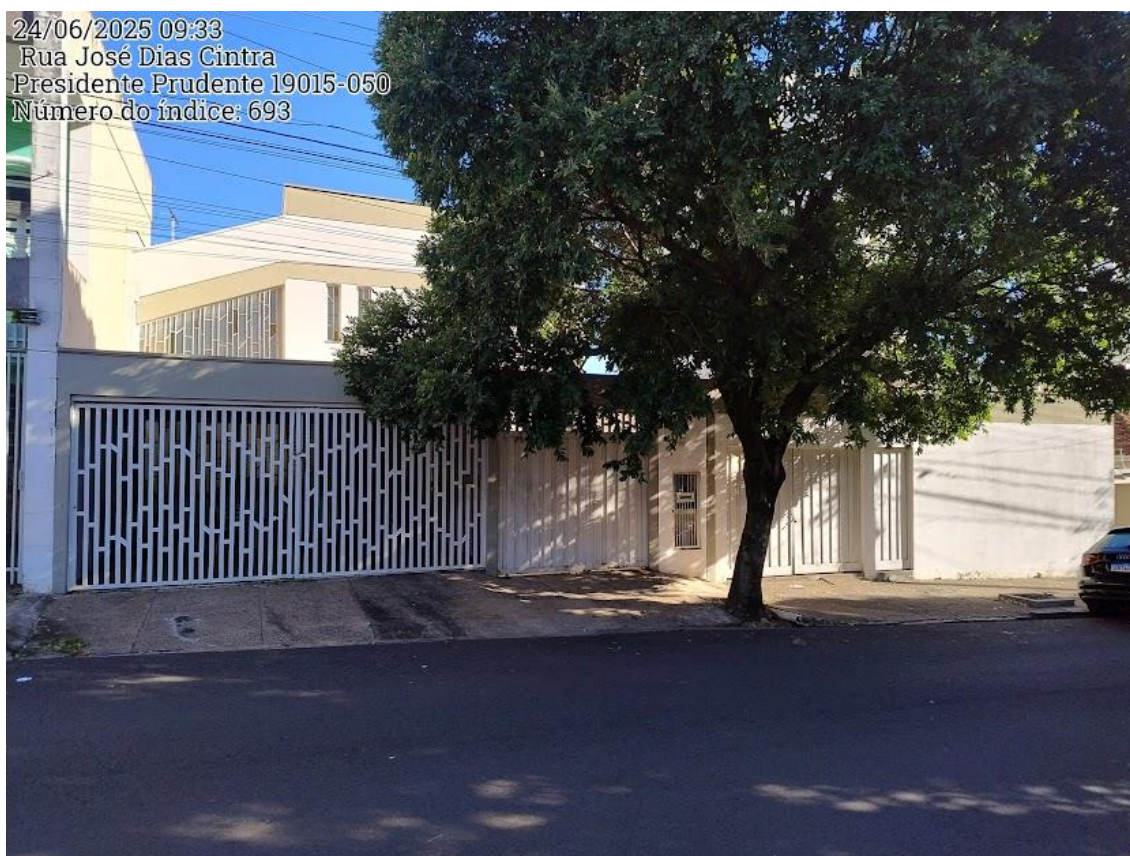


Foto 03 – Fachada do imóvel.



MARCOS OLIVEIRA LIMA

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS



Foto 04 – Fachada e número do imóvel

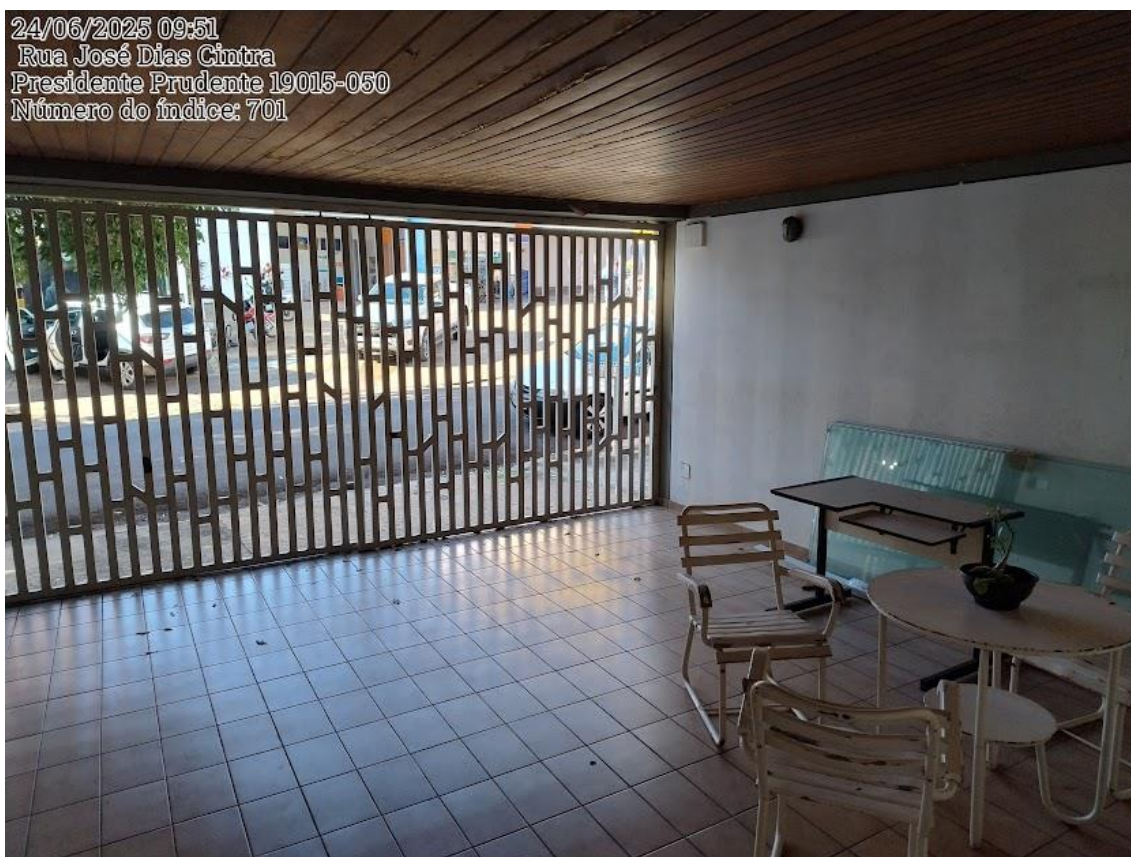


Foto 05 – Garagem



MARCOS OLIVEIRA LIMA

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS



Foto 06 – Garagem



Foto 07 – Sala com dois abientes.

**Foto 08 – Copa multiuso****Fotos 09 – Pavimento superior**



24/06/2025 09:51
Rua José Dias Cintra
Presidente Prudente 19015-050
Número do índice: 705

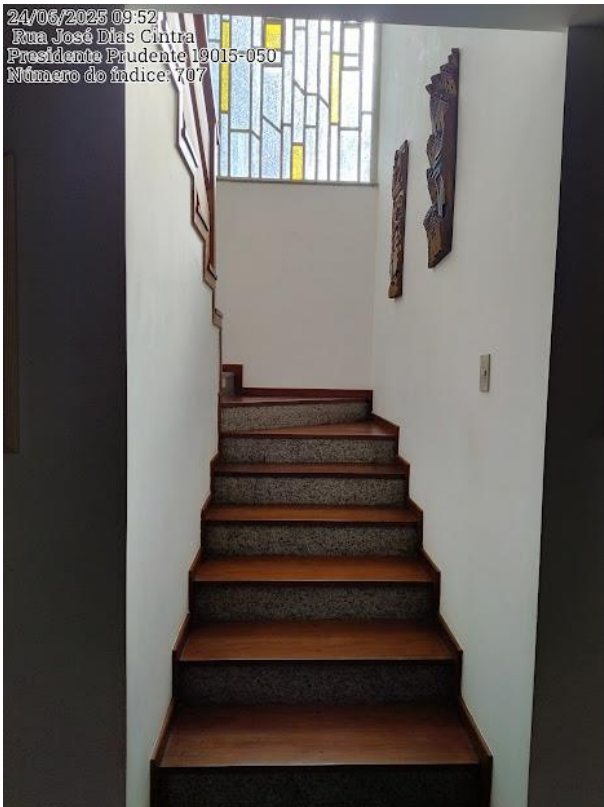


24/06/2025 09:51
Rua José Dias Cintra
Presidente Prudente 19015-050
Número do índice: 706



Foto 10 e 11 – Sala multiuso com banheiro

24/06/2025 09:52
Rua José Dias Cintra
Presidente Prudente 19015-050
Número do índice: 707



24/06/2025 09:52
Rua José Dias Cintra
Presidente Prudente 19015-050
Número do índice: 708



Fotos 12 e 13 – Acesso ao pavimento superior e cozinha



MARCOS OLIVEIRA LIMA

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS



Foto 14 – Garagem lateral



Fotos 15 – Quintal e divisa lateral

**Fotos 16** – Quintal e divisa lateral**Fotos 17** – Edícula e área de serviço inacabada ao fundo



MARCOS OLIVEIRA LIMA

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS



Fotos 18 – Lateral direita do imóvel com acesso à cozinha.



Fotos 19 – Lateral direita do imóvel com acesso à cozinha.



24/06/2025 09:56
Rua José Dias Cintra
Presidente Prudente 19015-050
Número do índice: 717



Fotos 20 – Fundo do imóvel

IMÓVEL 02 Loja Comercial

24/06/2025 10:19
Rua Barão do Rio Branco
Presidente Prudente 19010-000
Número do índice: 732



Fotos 21 – Fachada loja comercial

**Fotos 22 – Fachada loja comercial / Numero****Fotos 22 e 24 – Lado interno / Loja**

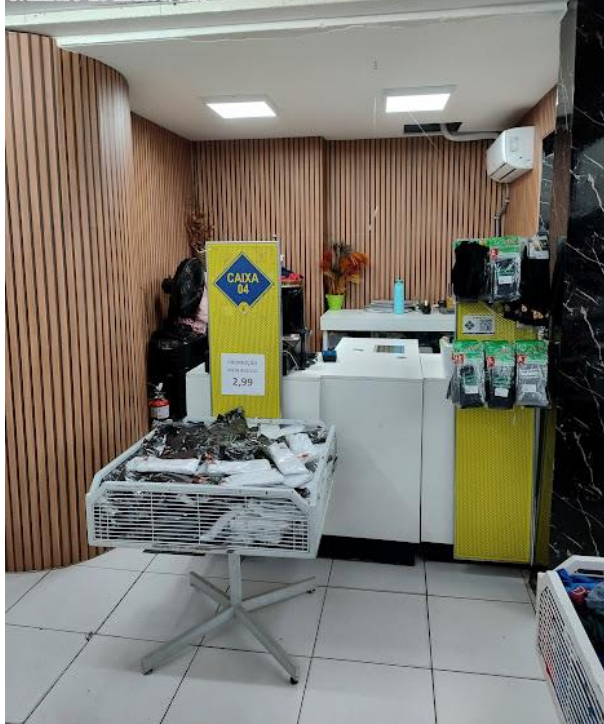


MARCOS OLIVEIRA LIMA

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

fls. 739

24/06/2025 10:18
Rua Barão do Rio Branco
Presidente Prudente 19010-000
Número do índice: 726



Fotos 25 – Fundo / Loja / Caixa

24/06/2025 10:18
Rua Barão do Rio Branco
Presidente Prudente 19010-000
Número do índice: 725



Fotos 26 – Pequena cozinha

24/06/2025 10:18
Rua Barão do Rio Branco
Presidente Prudente 19010-071
Número do índice: 727



Fotos 27 – Fundo / Loja / Provador

24/06/2025 10:17
Rua Barão do Rio Branco
Presidente Prudente 19010-071
Número do índice: 728



Fotos 28 – depósito



MARCOS OLIVEIRA LIMA

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

fls. 740

24/06/2025 10:18
Rua Barão do Rio Branco
Presidente Prudente 19010-071
Número do índice: 728



24/06/2025 10:17
Rua Barão do Rio Branco
Presidente Prudente 19010-071
Número do índice: 724



Fotos 29 e 30 – Fundo do imóvel

24/06/2025 10:17
Rua Barão do Rio Branco
Presidente Prudente 19010-000
Número do índice: 721



24/06/2025 10:17
Rua Barão do Rio Branco
Presidente Prudente 19010-000
Número do índice: 722



Fotos 31 – Banheiros



8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O setor de imóveis novos no Estado de São Paulo manteve-se aquecido ao longo dos primeiros meses de 2025. Segundo a CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), as vendas residenciais no Estado cresceram cerca de 15 % no primeiro trimestre de 2025 em relação ao mesmo período de 2024.

O interior do Estado, especialmente regiões como Campinas, Sorocaba, Presidente Prudente, Bauru e São José do Rio Preto, apresentou forte atividade no segmento residencial de padrão médio e econômico, com redução do estoque disponível e escoamento médio em aproximadamente 8 meses, refletindo liquidez moderada a alta conforme a localidade.

O mercado de imóveis usados também demonstrou boa dinâmica, especialmente nas cidades de médio porte do interior, onde os preços se mantiveram estáveis ou apresentaram valorização moderada. Conforme dados do Índice FipeZAP, o preço médio dos imóveis residenciais usados no Estado de São Paulo teve variação positiva de +0,46 % em 2025. No acumulado do primeiro semestre, a valorização média se manteve abaixo da inflação do período, o que evidencia um cenário de estabilidade com leve tendência de alta real em mercados locais bem estruturados.

O mercado imobiliário no Estado de São Paulo, e especialmente em Presidente Prudente, apresentou dinâmica positiva no primeiro semestre de 2025. A expressiva entrada de novos corretores e os indicadores de evolução nas vendas (a despeito de leve retração na locação) evidenciam boa liquidez em ambas as modalidades. O cenário do mercado imobiliário paulista no mês de maio de 2025, considerando imóveis novos e usados, é de aquecimento moderado, com boa liquidez, estabilidade de preços e predominância de compradores com finalidade residencial. Tais condições oferecem base sólida para a determinação do valor de mercado de imóveis urbanos neste contexto e considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de liquidez normal.

Fontes consultadas:

- CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Boletim de Indicadores Imobiliários, 1º trimestre de 2025.
- Raio-X FipeZAP – Intenção de Compra e Perfil do Comprador, 1º trimestre de 2025.
- CRECISP – Relatório de novos corretores (jan–jun/2025)
- MoneyTimes – “Participação de investidores no mercado imobiliário atinge mínima histórica”, maio de 2025.



9. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS

9.1 - Método Evolutivo (Imóvel 01)

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653, que estabelece os critérios técnicos e metodológicos aplicáveis à avaliação de bens, adotou-se neste trabalho o Método Evolutivo, conforme previsto na NBR 14.653-2: Avaliação de Imóveis Urbanos. O valor do terreno foi estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com base em amostras obtidas por pesquisa mercadológica. Para o tratamento das informações, foi utilizada a técnica dos fatores de homogeneização, que permite a equivalência entre os dados coletados e o imóvel avaliando, resultando no valor unitário médio de mercado do terreno.

O custo de reprodução das benfeitorias foi apurado por meio do Método da Quantificação de Custo, a partir de custos unitários referenciais (CUB) aplicados às áreas construídas, considerando-se o padrão construtivo e os componentes físicos existentes. O Método Evolutivo é considerado adequado nos casos em que as peculiaridades do imóvel avaliando dificultam a obtenção de amostras suficientes para a aplicação exclusiva do método comparativo direto. Assim, a composição do valor do imóvel resulta da conjugação do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, ajustado pelo fator de comercialização.

A fórmula utilizada para o cálculo do valor do imóvel é a seguinte:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

CB = Custo de Reprodução das Benfeitorias (devidamente depreciado)

FC = Fator de Comercialização

Todos os procedimentos adotados estão em conformidade com os princípios da engenharia de avaliações e com as normas técnicas vigentes. Para considerar a obsolescência das construções dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada, foi aplicado um fator de depreciação física, conforme os critérios de Ross-Heidecke. Esse método leva em conta a perda de valor decorrente da idade e do estado de conservação da edificação, por meio da relação entre a idade aparente e a



vida útil econômica estimada para o tipo construtivo avaliado. Na prática, o índice de depreciação é obtido pela divisão da idade aparente da construção pela sua vida útil econômica, expressa em percentual, permitindo a quantificação objetiva da depreciação a ser considerada sobre o custo de reprodução.

Para determinação do custo unitário da construção, utilizou-se como referência o CUB/SP – padrão R8-N, divulgado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, conforme dispõe o item 13.5 da ABNT NBR 12721:2006. Essa norma permite a eleição de um CUB representativo regional, desde que divulgado com os critérios de apuração. Assim, foi adotado o valor de R\$ 2.085,95/m², referente ao mês de junho de 2025, como base para o cálculo do custo de reprodução das benfeitorias, por representar o valor de mercado estimado para construções de padrão normal (R8-N) no estado de São Paulo.

O grau de fundamentação, no caso de utilização do Método Evolutivo, deve ser determinado conforme a tabela 02 abaixo.

Tabela 02 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

- a) na Tabela 02, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 03 abaixo.

Tabela 03 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

9.2 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Imóvel 02)

Para a determinação do valor de mercado do Imóvel Avaliando 02, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), conforme previsto na ABNT NBR 14.653-2. Esse método baseia-se na obtenção de dados de mercado de imóveis similares, cuja comparação permite estimar o valor do bem avaliado, por meio de tratamento técnico dos atributos físicos, locacionais e funcionais.

Após a vistoria técnica, foram realizadas pesquisas de mercado para identificação de imóveis com características compatíveis, resultando em uma amostra que foi submetida à Análise de Regressão Linear Múltipla, por meio do software Infer 32. O modelo estatístico gerado permite correlacionar o valor unitário dos imóveis com as variáveis significativas que influenciam o preço de mercado, conforme metodologia consagrada pela Engenharia de Avaliações.

Conforme dispõe a ABNT NBR 14.653-2, o grau de fundamentação da avaliação é determinado com base na caracterização do imóvel, número de amostras, identificação dos dados de mercado, extrapolação dos dados e significância estatística do modelo. O grau de precisão, por sua vez, depende da amplitude do intervalo de confiança obtido no modelo ajustado. O grau de fundamentação, na utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a tabela 01 abaixo

Tabela 01 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
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	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos dos dados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

Continuação...

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas par uma variável desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior;	Admitida apenas par uma variável desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	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
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste f de Snedecor	1%	2%	5%

Fonte: NBR 14653-2, 2011.

Para determinar o grau de precisão, a norma o classifica como sendo uma grandeza do intervalo de confiança em volta do valor estimado do bem. Esse grau é utilizado para qualificar a confiabilidade estatística do resultado, sobretudo quando se aplica o método de regressão linear conforme demonstrado no quadro abaixo.

Quadro 1 / Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Fonte: NBR 14653-2, 2011.

10. TRATAMENTO DOS DADOS

O tratamento dos dados, cálculos e identificação do resultado deste trabalho avaliatório foram efetuados com o auxílio do software **INFER 32** (Software de



estatística no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento matemático – estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas pela Engenharia de Avaliações), exclusivo para Avaliações de Bens por Estatística Inferencial e Regressões Múltiplas.

11. CONCLUSÃO

A presente avaliação atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela ABNT/NBR 14.653 sob o título geral “Avaliação de bens”, a qual regula os procedimentos avaliatórios considerando as partes 1 (Procedimentos Gerais), que desempenha o papel de guia e visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens, e a parte 2 (Imóveis Urbanos), que fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos. E a norma básica para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011, que se destina a fornecer diretrizes, métodos e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653.

No presente processo, foram realizadas avaliações distintas utilizando metodologias específicas para cada imóvel. No caso do Imóvel Avaliando 01, adotou-se o Método Evolutivo, conforme as características físicas e mercadológicas de cada bem, enquanto para o outro imóvel (02) foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por regressão estatística.

Considerando a escassez de amostras diretas nas imediações do imóvel avaliando, a pesquisa de mercado foi estendida para regiões adjacentes, a fim de atender ao número mínimo de amostras exigido pela NBR 14.653-2. De acordo com os critérios definidos na NBR 14.653-2, item “Especificação das Avaliações”, esta avaliação apresentou os seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Valor determinado	Método	Grau de fundamentação	Grau de precisão
Valor de mercado (Imóvel 01)	EVOLUTIVO	II	II
Valor de mercado (Imóvel 02)	M.C.D.D.M	II	III

O valor expresso no presente laudo foi obtido em concordância com a pesquisa feita no mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos



imóveis, suas características físicas, suas localizações, a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário e as metodologias científica aplicada através de processo de tratamento dos dados, onde obteve-se os seguintes valores:

Imóvel 01 (Casa).....R\$ 840.000,00

Imóvel 02 (Salão Comercial).....R\$ 1.720.000,00

Conclui-se que o justo valor dos imóveis, à data da avaliação seja:

R\$ 2.560.000,00 (Dois milhões, quinhentos e sessenta mil reais).

(De acordo com a norma NBR 14653-1, item 6.8.1, permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio em até 1% do valor estimado.)

12. ENCERRAMENTO

O presente trabalho foi elaborado pelo Arquiteto / Perito Marcos de Oliveira Lima, nomeado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente Estado de São Paulo.

Informa-se que o presente Laudo Técnico é composto por 29 páginas escritas de um só lado e a última datada e assinada.

Acompanha 02 anexos:

ANEXO I - TRATAMENTO DOS DADOS - IMÓVEL 01 (CASA)

ANEXO II - TRATAMENTO DOS DADOS - IMÓVEL 02 (SALÃO COMERCIAL)

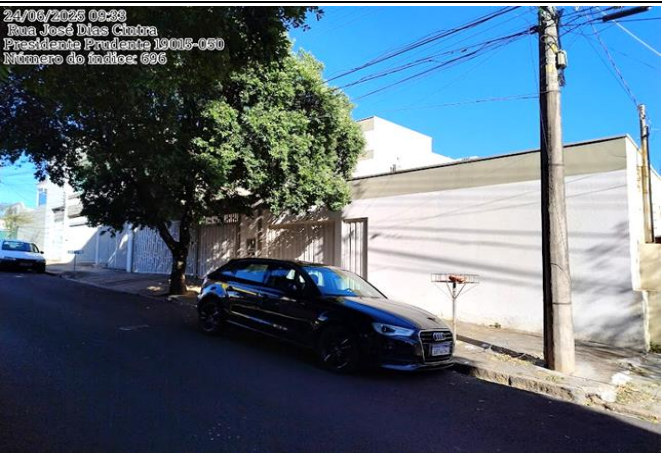
Presidente Prudente, 10 de julho de 2025

MARCOS DE OLIVEIRA LIMA
ARQUITETO / PERITO
CAU - A109209-0

Graduado em Arquitetura e Urbanismo - UNOESTE - Universidade do Oeste Paulista.
Pós-graduado em Avaliações e Perícias pela FEITEP – Fac. de Engenharias e Inovação Técnico Profissional.
Perito judicial pelo TJSP - JFSP - DPESP.

Anexo I - Laudo de Avaliação - Tratamento de dados

Requerente: Edna Ap. Palombino / Requerido: José Rob. Tiezzi e outros Processo nº: 0020176-19.2017.8.26.0482



Informações Gerais

Solicitante:	2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE -SF	Data da Solicitação:	11 de dezembro 2024
Proprietário:	Edna Aparecida Palombino	Data da Vistoria:	24 de junho 2025
Endereço:	Rua José Dias Cintra, nº 360	Data do Laudo:	8 de julho 2025
Complem.:		Matrícula/Cartório:	40.652 - 2º CRI de Pres. Prudente - SP
Bairro:	Vila Ocidental	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Presidente Prudente UF: SP CEP: 19015-050	Finalidade:	Cumprimento de Sentença - Avaliação

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: 396,00 m²	Terreno: 396,00 m²	Tipologia:	Casa
Construída: 217,70 m²	Construída: 217,70 m²	Idade Aparente:	30 Anos
Comum: m²	Fração Ideal:	Topografia:	Caído para os fundos até 5%
Garagem: m²	Área Considerada	Est. Conservação:	Regular
Depósito: m²	Terreno: 396,00 m²	Qtd. de Quartos:	
Total: 217,70 m²	Construída: 217,70 m²	Qtd. de Vagas:	
Fração Ideal:		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 837.700,00

(OITOCENTOS E TRINTA E SETE MIL, SETECENTOS REAIS)

Comentários Gerais

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653 -2. Deacordo com o item 13.5 da ABNT-NBR 12721 : 2006 ,o valor da área construída tem como referência o valor de mercado e a base do CUB/SP padrão R8-N referente ao mês de junho de 2025, que é de: R\$ 2.085,95.

O valor expresso no presente laudo foi obtido com base em pesquisa realizada no mercado local, na presente data, considerando os atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização, a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário e a metodologia científica aplicada por meio do adequado tratamento dos dados. Conclui-se que o justo valor de mercado do imóvel, na data da avaliação, é de: R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais).

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14653-1, item 6.8.1, é permitida a aproximação do valor final da avaliação, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1% do valor estimado.

Responsável Técnico:	Marcos Oliveira Lima	Assinatura:
Telefone de Contato:	(18) 99808-0821	
Identificação:	CAU - 109209-0	

Anexo I - Laudo de Avaliação - Tratamento de dados

Exequente: Edna Ap. Palombino x Executado: José R. Tiezzi e outros Laudo de avaliação Processo Digital nº: 0020176-19.2017.8.26.0482

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Bom	Regular	Loteamento	ZCS1 – Zona de Comércio e Serviços
Frete:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
18,00 m	22,00 m	22,00 m	18,00 m	396,00 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Loteamento	Regular	Antigo	Misto (Res. x Com.)	Médio / Alto	Moderado
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio / Alto	Misto (Res. x Com.)	Declive	Seco	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m			
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐		Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐		Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:
Comércio:	☒	☐	☐		Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:
Rede Bancária:	☒	☐	☐		Rede de Telefone:	Sim	
Escola:	☒	☐	☐		Pavimentação:	Sim	
Saúde:	☒	☐	☐		Arborização:	Sim	
Segurança:	☒	☐	☐		Esgoto Pluvial:	Sim	
Lazer	☒	☐	☐		Gás Canalizado:	Não	



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

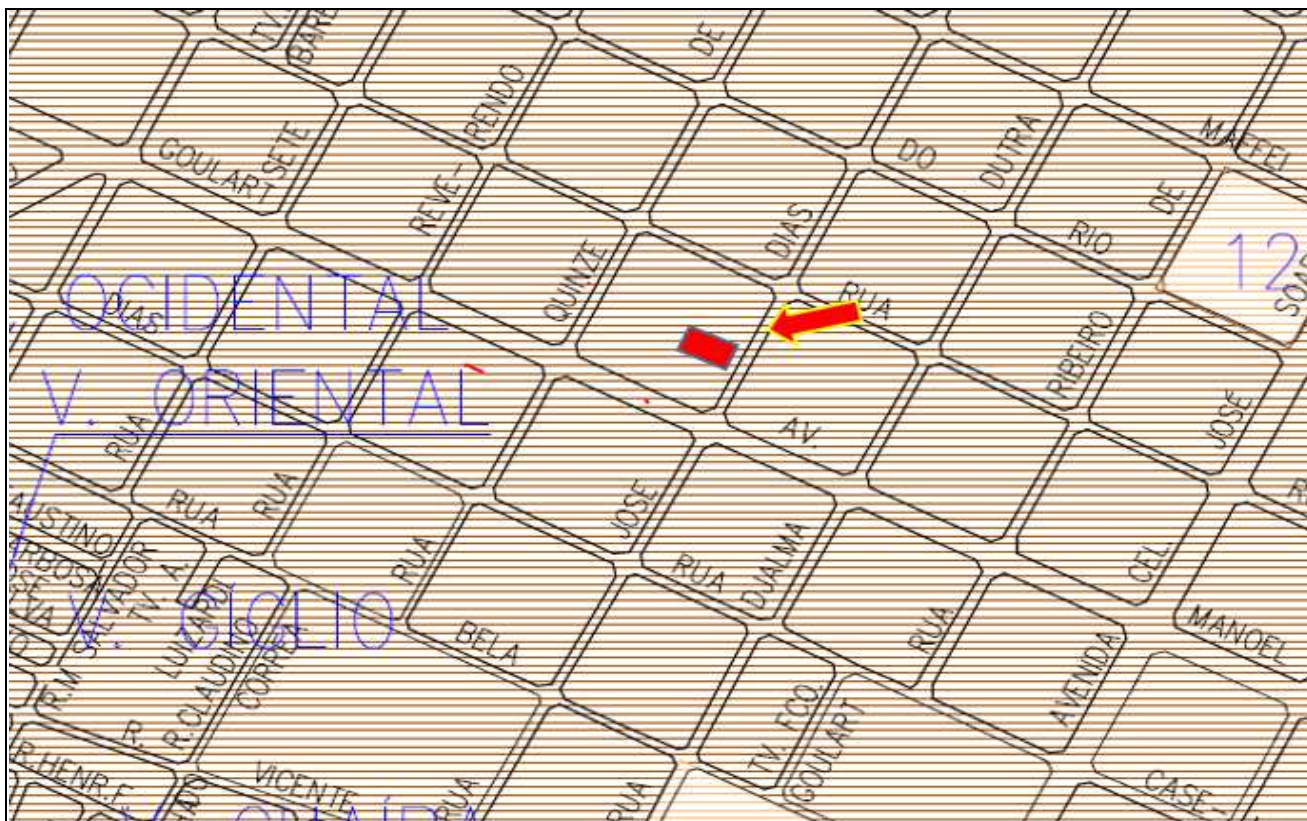
A vistoria foi realizada no dia 24/06/2025, às 10h00, contando, além deste perito, com a presença da Sra. Marilena Tiezzi Furlaneto, moradora local.
O imóvel está localizado na Rua José Dias Cintra, nº 360, Vila Ocidental, Presidente Prudente – SP, CEP 19015-050, com área total de terreno de 396,00 m², contendo um prédio residencial de alvenaria, tipo sobrado, com 217,70 m² de área construída.

Anexo I - Laudo de Avaliação - Tratamento de dados

Requerente: Edna Ap. Palombino / Requerido: José Rob. Tiezzi e outros

Processo nº: 0020176-19.2017.8.26.0482

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Anexo I - Laudo de Avaliação - Tratamento de dados

Requerente: Edna Ap. Palombino / Requerido: José Rob. Tiezzi e outros Processo nº: 0020176-19.2017.8.26.0482

Dados considerados do Imóvel avaliando										
Imóvel Objeto da Avaliação										
Endereço:	Rua José Dias Cintra, nº 360									
Bairro:	Vila Ocidental			Cidade:	Presidente Prudente				UF:	SP
Informante:	Não se Aplica									
Área Priv./Constr.:	217,70	Topografia:	o para os fundos até	Testada:	18,00					
Área do Terreno:	396,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	22,00					
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio							
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A					
Observações:										
Pesquisa de Dados Comparativos										
Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Rua José Dias Cintra 327									
Bairro:	Vila Ocidental			Cidade:	Presidente Prudente				UF:	SP
Informante:	https://www.destaqueimobiliaria.com.br/									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	10,00					
Área do Terreno:	240,00	Uso:	Misto	Profundidade:	24,00					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-			Med				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 370.000,00	Vagas:		Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.387,50	Data Amost.:	01/07/2025					
Observações:										
Elemento Comparativo 2										
Endereço:	Rua bela 424									
Bairro:	Vila Nova			Cidade:	Presidente Prudente				UF:	SP
Informante:	https://www.lukaimoveis.com.br/index.php									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em aclave até 10%	Testada:	11,00					
Área do Terreno:	440,00	Uso:	Misto	Profundidade:	40,00					
Tipo:	Terreno	Classificação:				Med				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 515.000,00	Vagas:		Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.053,41	Data Amost.:	01/07/2025					
Observações:										
Elemento Comparativo 3										
Endereço:	Rua Casemiro Dias, nº 710									
Bairro:	Vila Ocidental			Cidade:	Presidente Prudente				UF:	SP
Informante:	https://imobiliarianovadinamica.com.br/									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	ara os fundos até 5%	Testada:	11,50					
Área do Terreno:	356,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	31,00					
Tipo:	Terreno	Classificação:				-				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00	Vagas:		Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.136,04	Data Amost.:	01/07/2025					
Observações:										

Anexo I - Laudo de Avaliação - Tratamento de dados

Requerente: Edna Ap. Palombino / Requerido: José Rob. Tiezzi e outros

Processo nº: 0020176-19.2017.8.26.0482

Pesquisa de Dados Comparativos											
Elemento Comparativo 4											
Endereço:	Rua Casemiro Dias 1008										
Bairro:	Vila Ocidental				Cidade:	Presidente Prudente			UF:	SP	
Informante:	http://rozasempreendimentos.com.br/										
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em aclave até 10%	Testada:						20,00	
Área do Terreno:	780,00	Uso:	Misto	Profundidade:						40,00	
Tipo:	Terreno	Classificação:									
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:								Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:								Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:								Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.384,62	Data Amost.:						01/07/2025	
Observações:	Possui edificação antiga, sem condições de reaproveitamento, destinação à demolição.										
Elemento Comparativo 5											
Endereço:	RuaDjalma Dutra 353										
Bairro:	Vila Ocidental				Cidade:	Presidente Prudente			UF:	SP	
Informante:	Reinato Consultor Imobiliário										
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:						11,00	
Área do Terreno:	528,00	Uso:	Misto	Profundidade:						45,00	
Tipo:	Terreno	Classificação:									
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:								Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:								Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 630.000,00	Vagas:								Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.073,86	Data Amost.:						01/07/2025	
Observações:											
Elemento Comparativo 6											
Endereço:	Rua Barão do Rio Branco 2214										
Bairro:	Vila Ocidental				Cidade:	Presidente Prudente			UF:	SP	
Informante:	http://www.bosqueimobiliaria.com.br/										
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em aclave até 20%	Testada:						12,00	
Área do Terreno:	426,00	Uso:	Misto	Profundidade:						35,50	
Tipo:	Terreno	Classificação:									
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:								Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:								Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 650.000,00	Vagas:								Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.373,24	Data Amost.:						01/07/2025	
Observações:											
Elemento Comparativo 7											
Endereço:	Rua Quinze de Novembro 1920										
Bairro:	Vila Ocidental				Cidade:	Presidente Prudente			UF:	SP	
Informante:	Lavanderia automática / Irmão do proprietário (18) 99711-5014										
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:						10,00	
Área do Terreno:	380,00	Uso:	Misto	Profundidade:						40,00	
Tipo:	Terreno	Classificação:									
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:								Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:								Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 380.000,00	Vagas:								Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 1.000,00	Data Amost.:						01/07/2025	
Observações:											

Anexo I - Laudo de Avaliação - Tratamento de dados

Requerente: Edna Ap. Palombino / Requerido: José Rob. Tiezzi e outros Processo nº: 0020176-19.2017.8.26.0482

Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 8						
Endereço:	Rua Dr. Gurgel nº 1629					
Bairro:	Vila Santa Helena		Cidade:	Presidente Prudente		UF: SP
Informante:						
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	11,00	
Área do Terreno:	275,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00	
Tipo:	Terreno	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 981,82	Data Amost.:	01/07/2025	
Observações:	Possui edificação antiga, sem condições de reaproveitamento, destinação à demolição.					



Anexo I - Laudo de Avaliação - Tratamento de dados

Requerente: Edna Ap. Palombino / Requerido: José Rob. Tiezzi e outros Processo nº: 0020176-19.2017.8.26.0482

Homogeneização de Dados															
A	Preço Anunciado		Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²		F. Local.	F. Área	F. Top.	F. Mult. F.	F. Superfície	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$	370.000,00	240,00	R\$ -	0,900	R\$	1.387,50	1,000	0,939	0,950	1,000	1,000	1,000	0,889	R\$ 1.233,93
2	R\$	515.000,00	440,00	R\$ -	0,900	R\$	1.053,41	0,900	1,027	1,000	1,000	1,000	1,000	0,927	R\$ 976,18
3	R\$	450.000,00	356,50	R\$ -	0,900	R\$	1.136,04	0,900	0,974	1,056	1,000	1,000	1,000	0,930	R\$ 1.056,10
4	R\$	1.200.000,00	780,00	R\$ -	0,900	R\$	1.384,62	0,900	1,088	1,000	1,000	1,000	1,000	0,988	R\$ 1.368,59
5	R\$	630.000,00	528,00	R\$ -	0,900	R\$	1.073,86	1,000	1,037	0,950	1,000	1,000	1,000	0,987	R\$ 1.059,49
6	R\$	650.000,00	426,00	R\$ -	0,900	R\$	1.373,24	0,800	1,018	1,056	1,000	1,000	1,000	0,874	R\$ 1.200,18
7	R\$	380.000,00	380,00	R\$ -	1,000	R\$	1.000,00	1,000	0,990	0,950	1,000	1,000	1,000	0,940	R\$ 939,74
8	R\$	300.000,00	275,00	R\$ -	0,900	R\$	981,82	0,800	0,955	0,950	1,000	1,000	1,000	0,705	R\$ 692,62

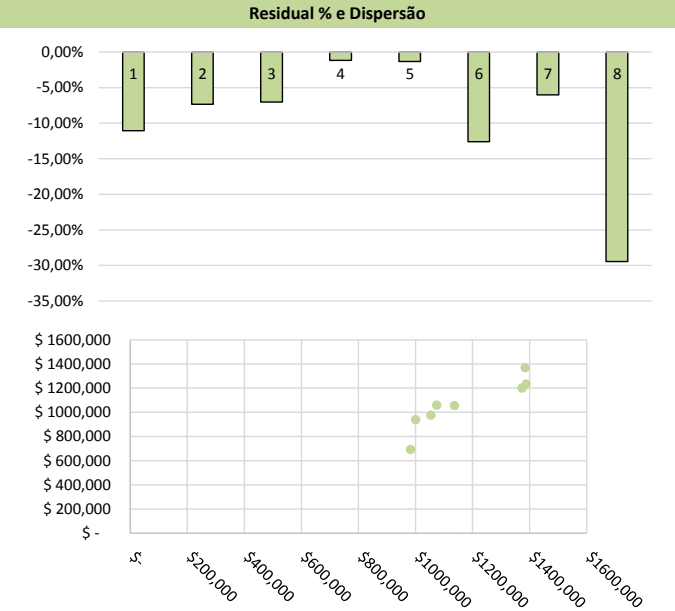
Média	R\$	1.173,81	Média	R\$	1.065,86
Desvio		178,428	Desvio		153,908
Coef. de variação		0,152	Coef. de variação		0,144

Média Saneada	R\$	1.119,18
Limite Inferior	R\$	746,10
Limite Superior	R\$	1.385,61
Amostras Saneadas		7
Amostras Descartadas		1

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 443.200,00
	396,00		R\$1.119,18		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	8
Número de Amostras Saneadas:	7
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 746,10
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 1.065,86
Limite Superior (p/m²):	R\$ 1.385,61
Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.119,18
T. de Student:	1,415
Desvio Padrão:	153,91
Coefficiente de Variação:	0,144
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	R\$ 82,31
Inferior (p/m²):	-7,72% R\$ 983,55
Superior (p/m²):	7,72% R\$ 1.148,16
Amplitude Total	15,44%



Comentários sobre o cálculo

(F.Oferta = Fator Oferta) (F.Top. = Fator Topografia) (F.Área = Fator Área) (F.Mult.F. = Fator Múltiplas Frentes) (F.Superf. = fator Superfície) (F.Local. = Fator Localização) (N/A = Não se Aplica)

Anexo I - Laudo de Avaliação - Tratamento de dados

Requerente: Edna Ap. Palombino / Requerido: José Rob. Tiezzi e outros Processo nº: 0020176-19.2017.8.26.0482

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

A	Descrição	Area Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Peso Equivalente	Vida Útil	K	Est. Cons.	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Casa	336,75	30	Reparos importantes	Casa Médio	Med	R\$ 2.085,95	1,00	70	0,329	0,526	0,200	5%	5%	10%	R\$ 851.888,55	0,463	R\$ 394.525,24
2								1,00										
3								1,00										
4								1,00										
5								1,00										
6								1,00										
7								1,00										
8								1,00										
TOTAL									-			-				R\$ 851.888,55	-	R\$ 394.525,24

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1		0,00	m²		R\$ 0,00	-	-	-	-	0%	0%	0%	R\$ 0,00	0,000	R\$ 0,000
2						-	-	-	-						
3						-	-	-	-						
4						-	-	-	-						
5						-	-	-	-						
6						-	-	-	-						
7						-	-	-	-						
8						-	-	-	-						
9						-	-	-	-						
10						-	-	-	-						
TOTAL						-	-	-	-	-	-	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 394.525,24
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 394.525,24
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 443.200,00

Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 837.700,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 03:19, sob o número WPPE25701764028. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020176-19.2017.8.26.0482 e código JQ5i6Qs1.

Anexo I - Laudo de Avaliação - Tratamento de dados

Requerente: Edna Ap. Palombino / Requerido: José Rob. Tiezzi e outros

Processo nº: 0020176-19.2017.8.26.0482

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 15%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Requerente: Edna Ap. Palombino / Requerido: José Rob. Tiezzi e outros	Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2
Fundamentação do Metodo Evolutivo	

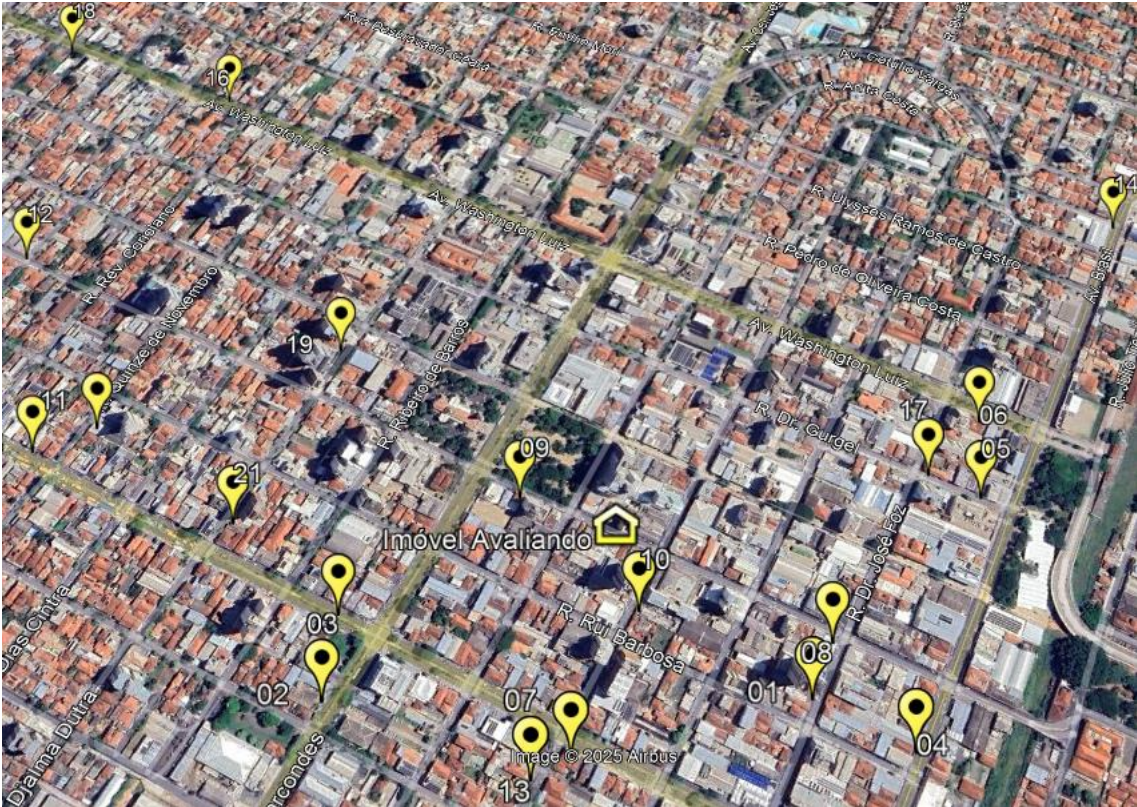
Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno	
	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição	
	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização	
	Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos	
	6	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos
	Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente
	1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido
	Grau II

ANEXO II - TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO



Amostras utilizadas no levantamento de dados.

Amostra - 01			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.200.000,00	202,00	5.940,59
INFORMANTE: https://www.belmontimoveis.com.br/imovel/salao-presidente-prudente-202-m/SL0044-BEMO?from=sale Contato: (18) 99658-2172 / 99659-3002			
Amostra - 02			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	6.000.000,00	1.452,00	4.132,23
INFORMANTE: https://www.pradoimoveisprudente.com.br/imovel/3634286/comercial-venda-presidente-prudente-sp-centro CONTATO: TAÍS BIAZÃO CRECI: 262149 (18) 99701-7994			
Amostra - 03			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.360.000,00	300,00	4.533,33
INFORMANTE: https://www.imobiliariaprosperre.com.br/imovel/3354167/comercial-venda-presidente-prudente-sp-centro CONTATOS: Jhonnatan Barbosa de Paula CRECI 172.666-F (18) 99792-2449			
Amostra - 04			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.100.000,00	185,00	5.945,95
INFORMANTE: https://www.belmontimoveis.com.br/imovel/salao-presidente-prudente-202-m/SL0044-BEMO?from=sale Contato: (18) 99658-2172 / 99659-3002			
Amostra - 05			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.100.000,00	220,00	5.000,00
INFORMANTE: https://www.renatotelli.com.br/imovel/presidente-prudente/centro/1306/ CONTATO: (18) 3221-9554 (18) 99645-7269			
Amostra - 06			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	2.300.000,00	340,00	6.764,71
INFORMANTE: https://www.renatotelli.com.br/imovel/presidente-prudente/centro/244/			

CONTATO: (18) 3221-9554 (18) 99645-7269			
Amostra - 07			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.300.000,00	407,00	3.194,10
INFORMANTE: https://www.sandramendesimoveis.com.br/imovel/2299036/predio-comercial-venda-presidente-prudente-sp-centro CONTATO: SANDRA F. MENDES Creci. 147.899-F (18) 99600-4222 / 3908-3125			
Amostra - 08			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	6.900.000,00	2.069,14	3.334,72
INFORMANTE: https://imobiliariasistema.com.br/imovel/detalhes/6659 CONTATO: (18) 3908-4727 (18) 3908-5457 (18) 3908-5020			
Amostra - 09			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.500.000,00	242,00	6.198,35
INFORMANTE: https://imobiliariasistema.com.br/imovel/detalhes/4888 CONTATO: (18) 3908-4727 (18) 3908-5457 (18) 3908-5020			
Amostra - 10			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	3.000.000,00	499,00	6.012,02
INFORMANTE: https://www.lukaimoveis.com.br/imovel/1482/comprar-comercial-presidente-prudente-sp-centro.html Contato: (18) 3199-1500 marcos@lukaimoveis.com.br			
Amostra - 11			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.500.000,00	300,00	5.000,00
INFORMANTE: https://www.lealimoveispp.com.br/imovel/276911/salao-comercial-venda-presidente-prudente-sp-centro Contato: (18) 3903-1020 - 99725-2505			
Amostra - 12			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	2.100.000,00	484,00	4.338,84
INFORMANTE: https://www.lealimoveispp.com.br/imovel/2224906/salao-comercial-venda-presidente-prudente-sp-centro Contato: (18) 3903-1020 - 99725-2505			
Amostra - 13			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.650.000,00	286,00	5.769,23
INFORMANTE: https://www.lukaimoveis.com.br/imovel/1830/comprar-comercial.html Contato: (18) 3199-1500 contato@lukaimoveis.com.br			
Amostra - 14			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	2.300.000,00	750,00	3.066,67
INFORMANTE: INFORMANTE: https://www.sandramendesimoveis.com.br/imovel/3311725/predio-comercial-venda-presidente-prudente-sp-vila-jesus CONT: SANDRA F. MENDES Creci. 147.899-F (18) 99600-4222/3908-3125			
Amostra - 15			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	3.000.000,00	949,23	\$3.160,46
I INFORMANTE: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-7-salas-com-garagem-sp-presidente-prudente-centro-363m2-RS3000000/id-25533939/ Contato: (18) 99722-1441 ALEX IMOVEIS			
Amostra - 16			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.600.000,00	484,00	3.305,79
INFORMANTE: https://www.pradoimoveisprudente.com.br/imovel/3038199/imovel-comercial-venda-presidente-prudente-sp-centro Contato: BRUNO PRADO CRECI: 200969 (18) 99746-1200			

Amostra - 17			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.900.000,00	499,96	3.800,30
INFORMANTE: https://www.terezhapinheiro.com.br/imovel/3570196/comercial-venda-presidente-prudente-sp-centro Contato: (18) 99778-7044 (18) 99668-1988 (18) 99144-9249			
Amostra - 18			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.498.000,00	484,00	3.095,04
INFORMANTE: https://www.torkimoveis.com.br/imovel/3578136/comercial-venda-presidente-prudente-sp-av-washington-luiz Contato: (18) 3916-3553 / (18) 99784-3553			
Amostra - 19			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.500.000,00	484,00	3099,17
INFORMANTE: https://www.sandramendesimoveis.com.br/imovel/1038788/predio-comercial-venda-presidente-prudente-sp-centro Contato: Sandra F. Mendes Creci. 147.899-F (18) 99600-4222 (18) 3908-3125			
Amostra 20			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	1.300.000,00	363,00	3.581,27
INFORMANTE: https://www.samburaimoveis.com.br/imovel/venda+imovel-comercial+vila-do-estadio+presidente-prudente-sp/77391 Contato: (18) 3226-2885 (18) 99601-7141			
Amostra - 21			
Imóvel	Valor R\$	Área m²	Valor R\$/m²
Comercial	2.000.000,00	633,00	3.156,57
INFORMANTE: https://www.primeimobiliariapp.com.br/imovel/3182478/barracao-venda-presidente-prudente-sp-vila-ocidental Contato: (18) 3908.1306 / (18)3908.4121			

Amostra

Nº Am.	Área	«Valor»	Valor R\$/m²	Setor Urbano	Estado de Conservação
1	202,00	1.200.000,00	5.940,59	Ótima	Bom
2	1.452,00	6.000.000,00	4.132,23	Boa	Ótimo
3	300,00	1.360.000,00	4.533,33	Regular	Regular
4	185,00	1.100.000,00	5.945,95	Boa	Bom
5	220,00	1.100.000,00	5.000,00	Regular	Regular
6	340,00	2.300.000,00	6.764,71	Boa	Bom
7	407,00	1.300.000,00	3.194,10	Regular	Regular
8	2.069,14	6.900.000,00	3.334,72	Ótima	Bom
9	242,00	1.500.000,00	6.198,35	Ótima	Regular
10	499,00	3.000.000,00	6.012,02	Ótima	Ótimo
11	300,00	1.500.000,00	5.000,00	Regular	Bom
12	484,00	2.100.000,00	4.338,84	Regular	Ótimo
13	286,00	1.650.000,00	5.769,23	Regular	Bom
14	750,00	2.300.000,00	3.066,67	Ótima	Regular
15	949,23	3.000.000,00	3.160,46	Boa	Regular
16	484,00	1.600.000,00	3.305,79	Regular	Bom
17	499,96	1.900.000,00	3.800,30	Boa	Regular
18	484,00	1.498.000,00	3.095,04	Regular	Regular
19	484,00	1.500.000,00	3.099,17	Regular	Regular
«20»	363,00	1.300.000,00	3.581,27	Regular	Ótimo
21	633,60	2.000.000,00	3.156,57	Regular	Regular

Nº Am.	Estacionamento
1	[] Não
2	[x] Sim

3	☐ Não
4	☐ Não
5	☐ Não
6	☒ Sim
7	☐ Não
8	☒ Sim
9	☐ Não
10	☐ Não
11	☐ Não
12	☐ Não
13	☒ Sim
14	☐ Não
15	☐ Não
16	☐ Não
17	☐ Não
18	☐ Não
19	☐ Não
«20»	☒ Sim
21	☒ Sim

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente: • Valor R\$/m²: Valor por metro quadrado. **Equação:** $[\text{Valor}] + [\text{Área}]$

Variáveis Independentes:

- Área: Área do imóvel.
- Valor: Valor do imóvel. (*variável não utilizada no modelo*)
- Setor Urbano: Localização do imóvel. **Classificação:** Regular = 1; Boa = 2; Ótima = 3;
- Estado de Conservação: Estado de conservação do imóvel. **Classificação:** Regular = 1; Bom = 2; Ótimo = 3;
- Estacionamento: Estacionamento do imóvel. **Opções:** Sim / Não

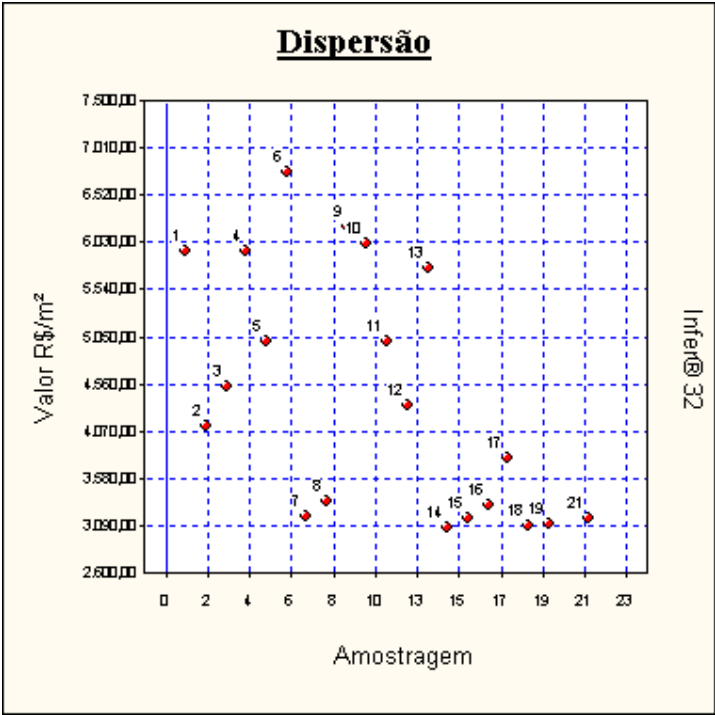
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 20
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 15
 Desvio padrão da regressão : 603,4456

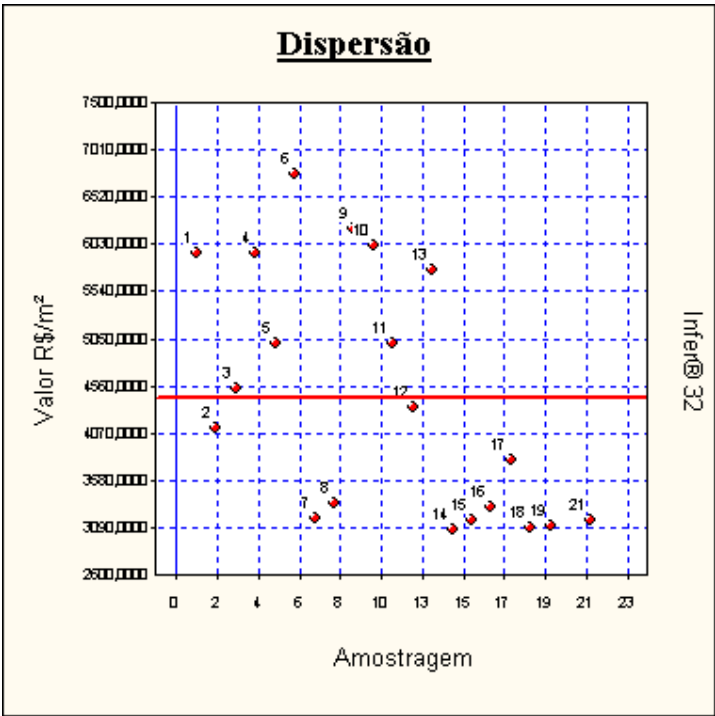
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor R\$/m²	4442,40	1282,2950	28,86%
1/Área	$2,6000 \times 10^{-3}$	$1,3873 \times 10^{-3}$	53,36%
1/Setor Urbano	0,7083	0,3052	43,10%
Estado de Conservação	1,65	0,7451	45,16%
Estacionamento	0,25	0,4442	177,70%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 20.

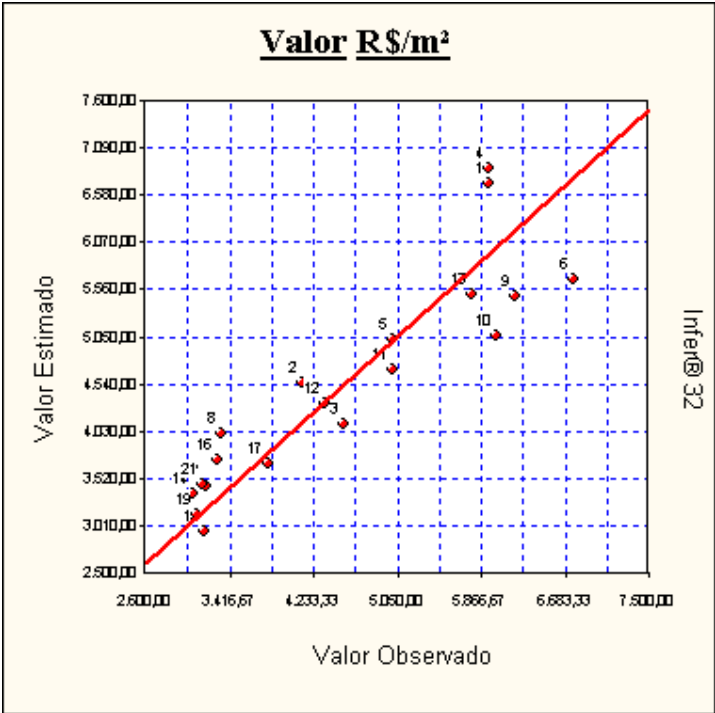
Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

[Valor R\$/m²] = 2146,8 + 761470 /[Área] - 1180,0 /[Setor Urbano] + 594,40 x [Estado de Conservação] + 683,27 x [Estacionamento]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor R\$/m²] = 2146,8 + 761470 /[Área] - 1180,0 /[Setor Urbano] + 594,40 x [Estado de Conservação] + 683,27 x [Estacionamento]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 7,6146x10 ⁵	1,0563x10 ⁵	6,1985x10 ⁵	9,0308x10 ⁵
Setor Urbano	b2 = -1180,0496	463,6496	-1801,6210	-558,4782
Estado de Conservação	b3 = 594,3996	196,9632	330,3496	858,4496
Estacionamento	b4 = 683,2745	342,0035	224,7825	1141,7664

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9084
Valor t calculado : 8,414
Valor t tabelado (t crítico) : 2,131 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,8252
Coefficiente r² ajustado : 0,7785

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,5779x10 ⁷	4	6,4447x10 ⁶	17,70
Residual	5,4622x10 ⁶	15	3,6414x10 ⁵	
Total	3,1241x10⁷	19	1,6442x10⁶	

F Calculado : 17,70

F Tabelado : 4,058 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $1,5 \times 10^{-3}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor R\$/m ²	Área	Setor Urbano	Estado de Conservação
Valor R\$/m²	1,0000	0,7004	-0,3168	0,4008
Área	0,7004	1,0000	0,0646	-0,0818
Setor Urbano	-0,3168	0,0646	1,0000	-0,2024
Estado de Conservação	0,4008	-0,0818	-0,2024	1,0000
Estacionamento	0,0873	-0,3255	-0,0808	0,2782

	Estacionamento
Valor R\$/m²	0,0873
Área	-0,3255
Setor Urbano	-0,0808
Estado de Conservação	0,2782
Estacionamento	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%) Coeficiente t de Student: t(critico) = 1,3406

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	7,208	$3,0 \times 10^{-4}\%$	Sim
Setor Urbano	b2	-2,545	2,2%	Sim
Estado de Conservação	b3	3,018	0,9%	Sim
Estacionamento	b4	1,998	6,4%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

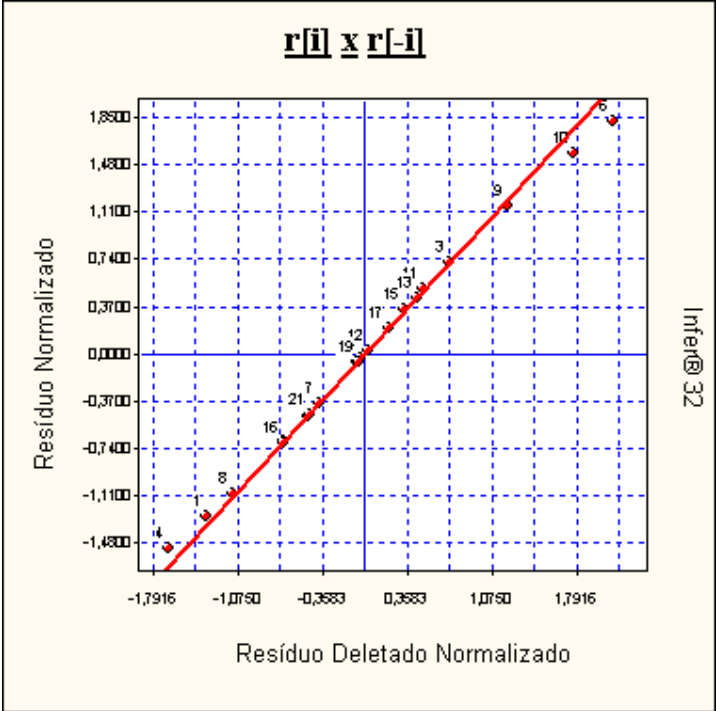
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student: t(critico) = 0,8662

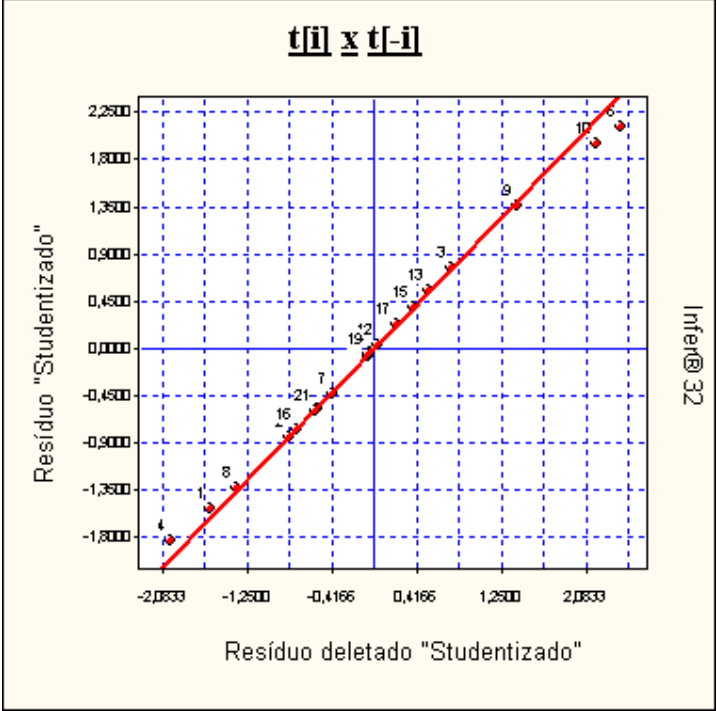
Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	7,208	$1,5 \times 10^{-4}\%$
Setor Urbano	b2	-2,545	1,1%
Estado de Conservação	b3	3,018	0,4%
Estacionamento	b4	1,998	3,2%

Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados

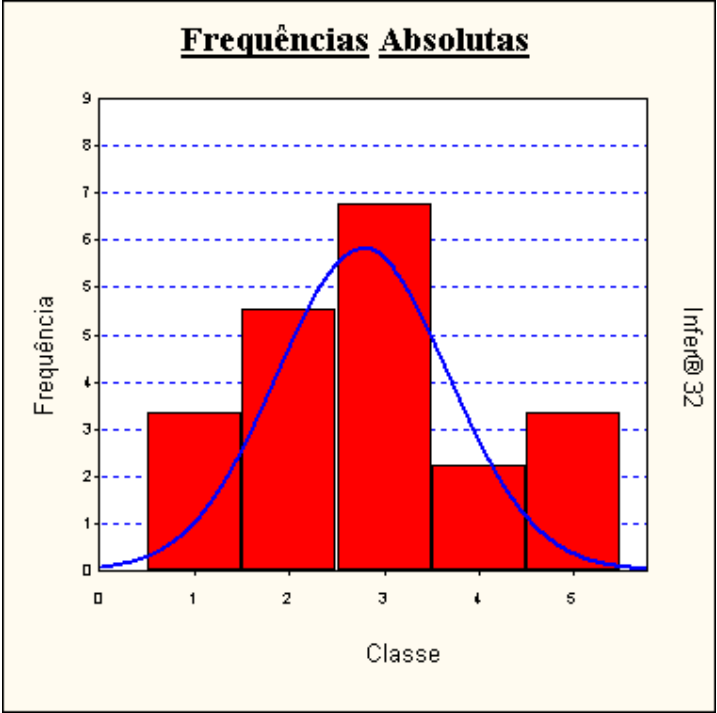


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 20	Desvio padrão (não tend.)	: 603,4456
Graus de liberdade	: 19	Valor mínimo	: -915,7247
Valor médio	: -2,7755x10 ⁻¹⁶	Valor máximo	: 1096,1968
Variância	: 2,7311x10 ⁵	Amplitude	: 2011,9216
Desvio padrão	: 522,5992	Número de classes	: 5
Desvio médio	: 410,5976	Intervalo de classes	: 402,3843
Variância (não tendenciosa)	: 3,6414x10 ⁵		

Histograma



Amostragens eliminadas

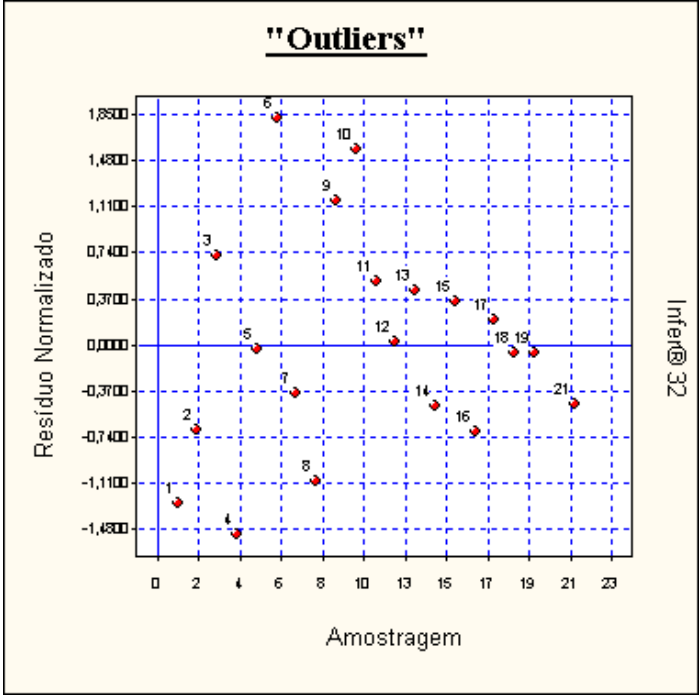
Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor R\$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
20	3581,2700	-9,1656

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 7,567 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2052	0,3041	Sim
2	0,0774	0,3477	Sim
3	0,0185	0,1345	Sim
4	0,3051	0,3128	Sim
5	$9,4643 \times 10^{-5}$	0,2125	Sim
6	0,3049	0,2558	Sim
7	$5,5712 \times 10^{-3}$	0,1342	Sim
8	0,1615	0,3165	Sim
9	0,1318	0,2630	Sim
10	0,4149	0,3520	Sim
11	0,0109	0,1527	Sim
12	$1,5105 \times 10^{-4}$	0,4038	Sim
13	0,0314	0,3434	Sim
14	0,0241	0,2682	Sim
15	$9,1393 \times 10^{-3}$	0,2301	Sim
16	0,0242	0,1699	Sim
17	$1,9193 \times 10^{-3}$	0,1565	Sim
18	$1,7617 \times 10^{-4}$	0,1492	Sim
19	$1,4121 \times 10^{-4}$	0,1492	Sim
21	0,0366	0,3431	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	95,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela p/ aceitação e validação do modelo
68,3% - Acima de 66%;
89,9% - Acima de 85%;
95,0% - Acima de 95%.

Distribuição de acordo com a tabela de validação.

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-915,7247	0,0646	0,0500	0,0645	0,0145
1	-771,3591	0,1006	0,1000	0,0505	$5,7932 \times 10^{-4}$
8	-658,8635	0,1375	0,1500	0,0374	0,0125
16	-423,0914	0,2416	0,2000	0,0916	0,0416
2	-415,4938	0,2456	0,2500	0,0455	$4,4422 \times 10^{-3}$
14	-296,5198	0,312	0,3000	0,0615	0,0115
21	-289,7162	0,316	0,3500	0,0155	0,0344
7	-238,0303	0,347	0,4000	$3,3762 \times 10^{-3}$	0,0533
18	-39,4418	0,474	0,4500	0,0739	0,0239
19	-35,3118	0,477	0,5000	0,0266	0,0233
5	-22,4236	0,485	0,5500	0,0148	0,0648

12	15,5589	0,510	0,6000	0,0397	0,0897
17	126,0166	0,583	0,6500	0,0172	0,0672
15	207,0408	0,634	0,7000	0,0157	0,0657
13	267,8768	0,671	0,7500	0,0285	0,0785
11	306,1705	0,694	0,8000	0,0559	0,1059
3	433,9001	0,764	0,8500	0,0360	0,0860
9	703,8835	0,878	0,9000	0,0282	0,0217
10	949,3323	0,942	0,9500	0,0421	$7,8378 \times 10^{-3}$
6	1096,1968	0,965	1,0000	0,0153	0,0346

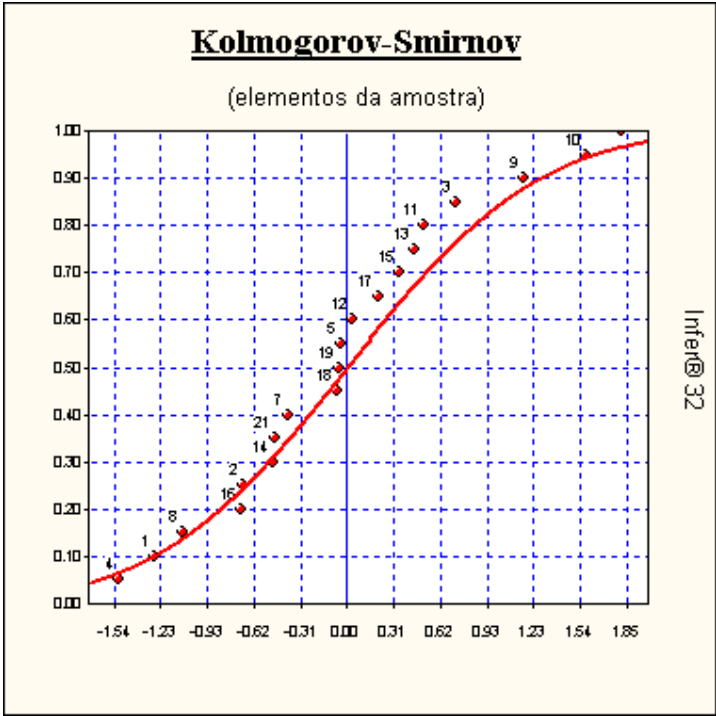
Maior diferença obtida: 0,1059 Valor crítico: 0,2940 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9256 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,90

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,10

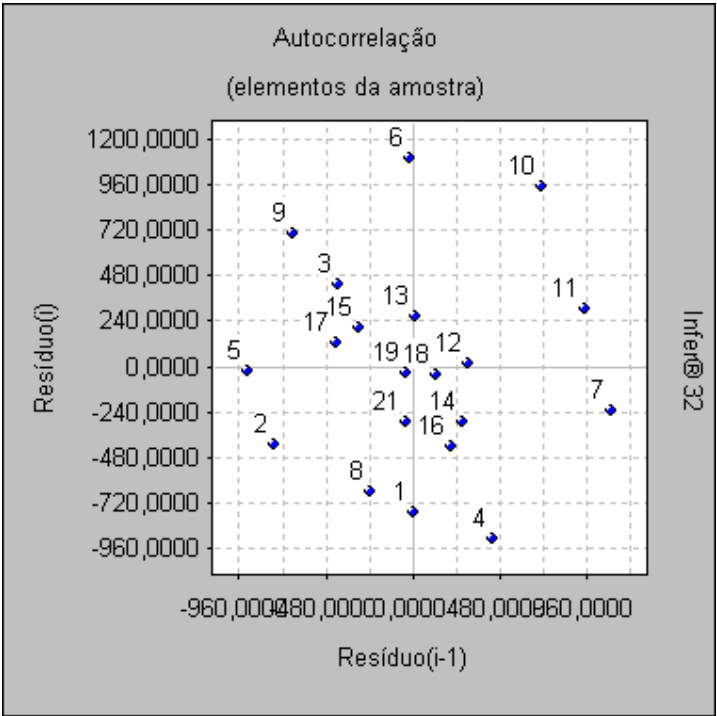
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) DU = 1,83 4-DU = 2,17

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	185,00	2.069,14	264,00
Setor Urbano	Regular	Ótima	Ótima
Estado de Conservação	Regular	Ótimo	Bom
Estacionamento	Não	Sim	Sim

Nenhuma característica do Salão Comercial sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 264,00
- Setor Urbano = Ótima
- Estado de Conservação = Bom
- Estacionamento = Sim

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor = ???

Estima-se Valor R\$/m² do Salão Comercial = R\$/m² 6.509,93

O modelo utilizado foi: [Valor R\$/m²] = 2146,8 + 761470 / [Área] - 1180,0 / [Setor Urbano] + 594,40 x [Estado de Conservação] + 683,27 x [Estacionamento]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 6.004,90

Máximo: R\$/m² 7.014,95

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II de extrapolação em +15,0% do limite amostral superior e de -15,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 264 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.718.620,58

Valor de Mercado mínimo = R\$ 1.585.294,03

Valor de Mercado máximo = R\$ 1.851.947,12

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais
Área	185,00	2.069,14	264,00	Dentro dos limites amostrais
Setor Urbano	Regular	Ótima	Ótima	Dentro dos limites amostrais
Estado de Conservação	Regular	Ótimo	Bom	Dentro dos limites amostrais
Estacionamento	Não	Sim	Sim	Dentro dos limites amostrais

Característica do objeto sob avaliação	Situação
Área	Aprovada
Setor Urbano	Aprovada
Estado de Conservação	Aprovada
Estacionamento	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 7.779,42
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 3.526,67

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
Valor R\$/m²	3.066,67	6.764,71	6.509,93	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 15,0% acima do limite amostral superior e de até 15,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 6.509,93
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 13.019,85
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação
Área	7.741,62	3.993,58	38,6% abaixo do lim. inferior
Setor Urbano	5.723,23	6.509,93	12,0% abaixo do lim. inferior
Estado de Conservação	5.915,53	7.104,33	9,1% acima do lim. superior
Estacionamento	5.826,65	6.509,93	10,4% abaixo do lim. inferior

Variável independente	Situação
Área	Aprovada
Setor Urbano	Aprovada
Estado de Conservação	Aprovada
Estacionamento	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	6.341,71	6.678,14	336,44	5,17 %
Setor Urbano	6.276,84	6.743,02	466,18	7,16 %
Estado de Conservação	6.417,51	6.602,34	184,84	2,84 %
Estacionamento	6.166,06	6.853,80	687,74	10,56 %
Valor estimado	6.004,90	7.014,95	1.010,05	15,52 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

O modelo foi validado por ter o % de Amplitude/média de 15,52% / Grau de precisão III.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Presidente Prudente

FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE

2ª VARA CÍVEL

Av. Coronel José Soares Marcondes, 2201, . - Vila São Jorge

CEP: 19013-050 - Presidente Prudente - SP

Telefone: (18)3311-2446 - E-mail: upj1a6cvprudente@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0020176-19.2017.8.26.0482**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **Edna Aparecida Palombino**
 Executado: **José Roberto Tiezzi e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Aline Sugahara Bertaco**

Vistos.

1. Diante das manifestações das partes (fls. 776/777 e 778/779), **HOMOLOGO** o laudo pericial de fls. 719/747.

2. Expeça-se mandado de levantamento dos honorários periciais em prol do perito.

3. Manifeste-se a parte executada sobre a petição de fls. 780/783, no prazo de 15 (quinze) dias.

Intime-se.

Presidente Prudente, 09 de setembro de 2025.

Aline Sugahara Bertaco

Juiz(a) de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**