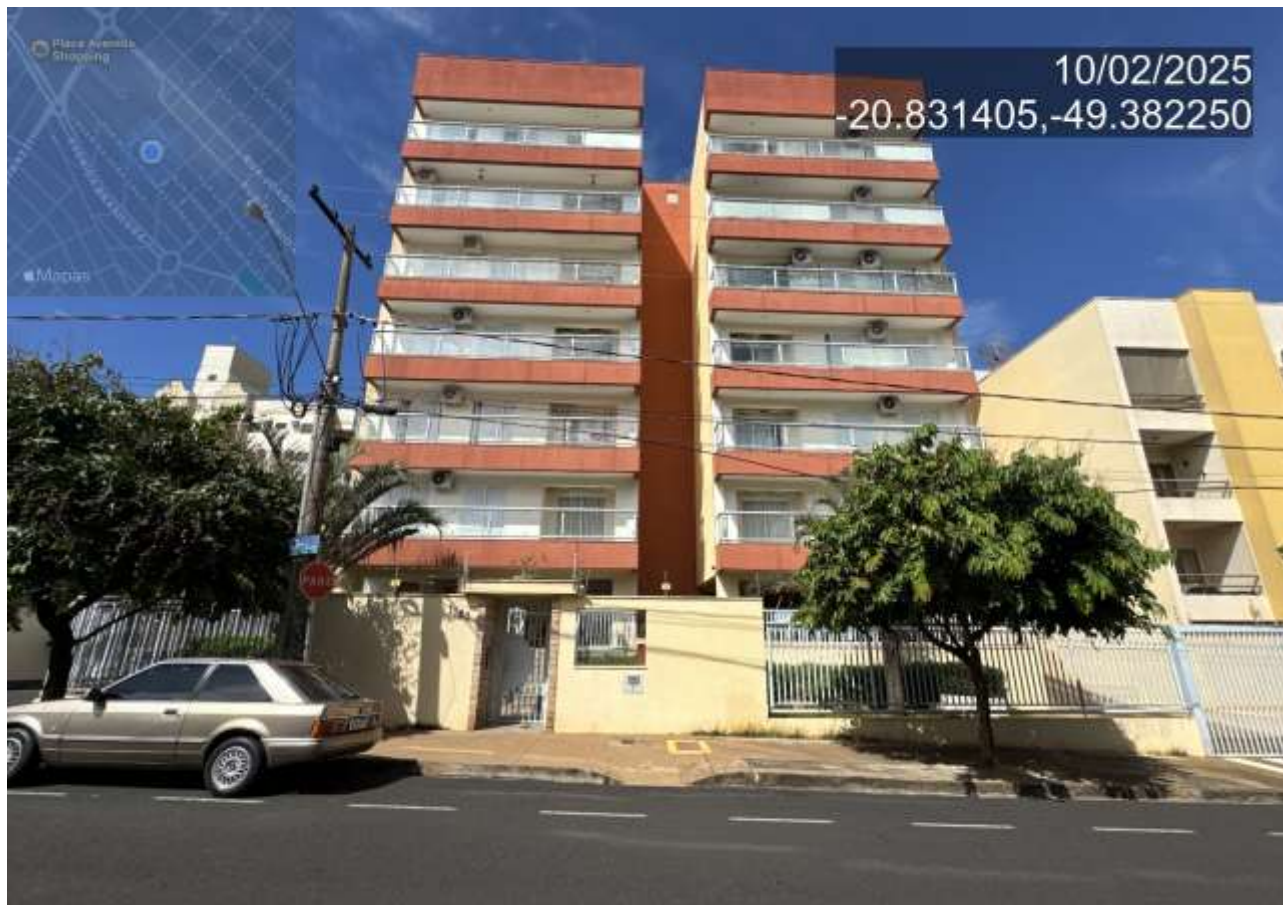


# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Imóvel residencial situado à Rua Argemiro Rodrigues Goulart nº  
1160 – Bom Jesus, Apto 34 – Edifício Residencial Farroupilha II  
São José do Rio Preto/SP

lat -20.831405”S lon -49.382250”O

**Fevereiro/2025**

**Valor Avaliado R\$ 505.000,00**

Tel: 17-99244 1144 – email: [enlucaspoliselli@gmail.com](mailto:enlucaspoliselli@gmail.com)

## 1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Na data previamente agendada nos autos para vistoria do imóvel nenhuma das partes estiveram presentes ou se fizeram representadas, portanto o imóvel foi avaliado considerando **situação paradigma**.

Situação paradigma é uma situação hipotética que serve de referência para avaliar um bem. É utilizada em casos excepcionais, quando não é possível vistoriar o imóvel.

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Na data e horário previamente agendados nos autos do processo este perito esteve no local para uma vistoria interna do imóvel com objetivo de identificar seu estado de conservação e padrão e eventuais melhorias realizadas. Todavia não havia moradores no local portanto a vistoria no apartamento 34 interna não foi realizada apenas nas áreas comuns cujo acesso foi autorizado pela zeladora do condomínio.

De acordo com a inspeção efetuada no local em 10/02/2025, verificou-se tratar de um imóvel com vocação exclusivamente residencial unifamiliar. O imóvel está localizado em zona urbana consolidada do município e conta com infraestrutura completa no local.

Os dados a seguir foram obtidos através da documentação do avaliando e anúncios no site de diversas imobiliárias com apartamentos idênticos ao avaliando no mesmo edifício.

O imóvel apresenta a seguinte divisão interna:

Garagem coberta (Qdt. 02), Sala para dois ambientes (Qdt. 01), Cozinha (Qdt. 01), Banheiro Social (Qdt. 01), Quartos (Qdt. 01) e Suíte Qdt. 01),

Área privativa **92,50m<sup>2</sup>**

Tel: 17-99244 1144 – email: [englucaspoliselli@gmail.com](mailto:englucaspoliselli@gmail.com)



## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Tabela 2 - Características referente a localização do imóvel.

<b>Tipo do Imóvel</b>	Apartamento Residencial Unifamiliar
<b>Endereço</b>	R. Argemiro Rodrigues Goulart, 1160
<b>Condomínio</b>	Edifício Residencial Farroupilha II
<b>Município</b>	São José do Rio Preto

## 2.2 ZONEAMENTO

O imóvel se localiza em zona urbana já consolidada no município estando próximo a 2 polos valorizastes, está a 800m de distância do Shopping Plaza Avenida e a 950m da Avenida Alberto Andaló.

## 2.3 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 3- Dados pertinentes ao logradouro de situação.

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd de Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
R. Argemiro Rodrigues Goulart	Dupla	10,0 m	2	Retilíneo	Existente	Existente	Existente	Existente

## 3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel oriundo da matrícula 98.705 do 2º Oficial de Registro de imóveis do município de São José do Rio Preto-SP que consiste no Apartamento 34 do Edifício Residencial Farroupilha II.

## 4. INTERESSADO

O interessado é o responsável pelo fornecimento da documentação que subsidiou este trabalho. Que solicita o laudo para a avaliação do imóvel, com a finalidade de descrever o seu preço de venda, segundo as prescrições da NBR-14653 partes 1 e 2.

**Tel: 17-99244 1144 – email: englucaspoliselli@gmail.com**

## 5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software de avaliação de bens SisDea®.

Nesta avaliação foi considerada a área privativa como sendo a apresentada na documentação em anexo, fornecidas pelo solicitante. Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções. Não foram efetuadas medições precisas para comprovação da área do terreno apenas das acessões, apenas a título de conferência estimada, O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel abordado neste laudo, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance **Boa**, nível de ofertas na região **Médio** e **Boa Liquidez** dada a alta demanda por moradias de baixo e médio padrão na região, com tempo médio de absorção pelo mercado variado de 06 a 10 meses.

## 7. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada para obtenção do valor de mercado do terreno foi o **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta

## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

metodologia avaliatória deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado em inferência estatística, fator este que permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses.

## 9. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

### 9.1 CONSIDERAÇÕES

O valor total adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. As normas regulamentadoras afirmam que os dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: imóveis semelhantes ao avaliando no município.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foram pesquisados 27 (vinte e sete) imóveis no município dentre os quais 27 (vinte e sete) amostras de mercado foram efetivamente utilizadas no modelo matemático para a determinação do valor mercadológico do terreno.

O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de **“Inferência Estatística”** para a valoração do terreno permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14653/2011 da ABNT, foi adotado para o tratamento estatístico das amostras e estimativas as seguintes variáveis explicativas:

## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

**V1 = Área Privativa (m<sup>2</sup>) = variável quantitativa**

Definição: quanto maior a área privativa do apartamento menor seu custo unitário

Variação Amostral de 61m<sup>2</sup> a 240m<sup>2</sup>

**V2 = Padrão Construtivo= variável qualitativa**

Definição: diferencia o padrão de acabamento e a presença de dispositivos como aquecedor de água a gás, sacada com churrasqueira e academia

Variação Amostral: 1 a 3

**1** = padrão de acabamento baixo em edifícios com pouco ou nenhuma área de lazer.

**2**= padrão de acabamento médio, piso porcelanato, edifícios com salão de festa e piscina.

**3**= padrão médio/alto, piso porcelanato, aquecimento de chuveiros e torneiras a gás, churrasqueira na sacada em edifícios com salão de festas e academia.

**V4 = Índice Fiscal = proxy**

Definição: quanto maior o índice fiscal da região melhor e mais bem localizada ela é.

Variação Amostral de 462,99 a 1008,29

**V4 = Total de vagas = variável quantitativa**

Definição: quanto maior o número de vagas disponíveis maior o custo unitário do m<sup>2</sup> do imóvel.

Variação Amostral de 1 a 3

**V6 = Valor Unitário (R\$) = variável dependente do modelo**

Valor/m<sup>2</sup>: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

Variação amostral de R\$2.700,73/m<sup>2</sup> a R\$13.793,10/m<sup>2</sup>

**10. RESULTADOS DA INFERÊNCIA**

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 80 % foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel:

**10.1 APARTAMENTO:**

Tabela 12 – Atributos de entrada do imóvel

Área Privativa	92,50m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	2
Índice Fiscal	548,00
Vagas de Garagem	2

Tabela 13 – Resultados do valor total do imóvel avaliando para o nível de 80% para seu intervalo de confiança.

	<b>Valor Total</b>
<b>Valor Máximo</b>	R\$ 571.243,68 (+7,71%)
<b>Valor Médio</b>	R\$ 530.344,62
<b>Valor Mínimo</b>	R\$ 492.373,79 (-7,16%)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

O modelo inferencial que demonstrou melhor ajuste aos pontos da amostra, apresenta a seguinte relação:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +9,012535175 - 0,2224055588 * \ln(\text{Area privativa}) + 0,09450793397 * \text{Padrão construtivo}^2 + 3,303531623E-07 * \text{Índice Fiscal}^2 + 0,3140605257 * \ln(\text{Vagas de garagem})$$

**11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Para a precisão do valor do imóvel este laudo foi enquadrado no grau II. Quanto à fundamentação, de acordo com a NBR14653-2 foi verificada se enquadrando no grau II, como pode ser verificado a seguir:

TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

**PRECISÃO**

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		530.344,62
Valores do intervalo de confiança	MAX	571.243,68
	MÍN	492.373,79
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	7,74%
	MÍN	-7,16%
Amplitude do intervalo de confiança		14,87%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Figura 6 – Quadro descritivo sobre o grau de fundamentação da avaliação.

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	2
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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 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				II

## 11. CONCLUSÃO

Todos os dados de imóveis coletados e que foram efetivamente utilizados neste trabalho são oferta de venda, conforme a ABNT NBR 14653-2:2011 item 8.2.1.5 foi aplicado um desconto de aproximadamente 5% sobre o valor **médio** obtido do modelo matemático do imóvel afim de suprimir distorções de preços em relação a imóveis efetivamente transacionados devido a descontos que comumente são concedidos em transações imobiliárias. Para tal, o presente laudo perante todos os itens expostos e fundamentados conclui que o valor do imóvel avaliando para dia 27 do mês de fevereiro do ano de 2025 é:

**Valor avaliado:**

**R\$ 505.000,00**

**(Quinhentos e Cinco Mil Reais)**

São José do Rio Preto, 27 de fevereiro de 2025.

Responsável Técnico  
Engº Lucas Tadeu de C. Poliselli  
CREA: 5069925136

ANEXO I – FOTOS DO IMÓVEL



Figura 7 – Fachada



Figura 9 –Entrada do condomínio

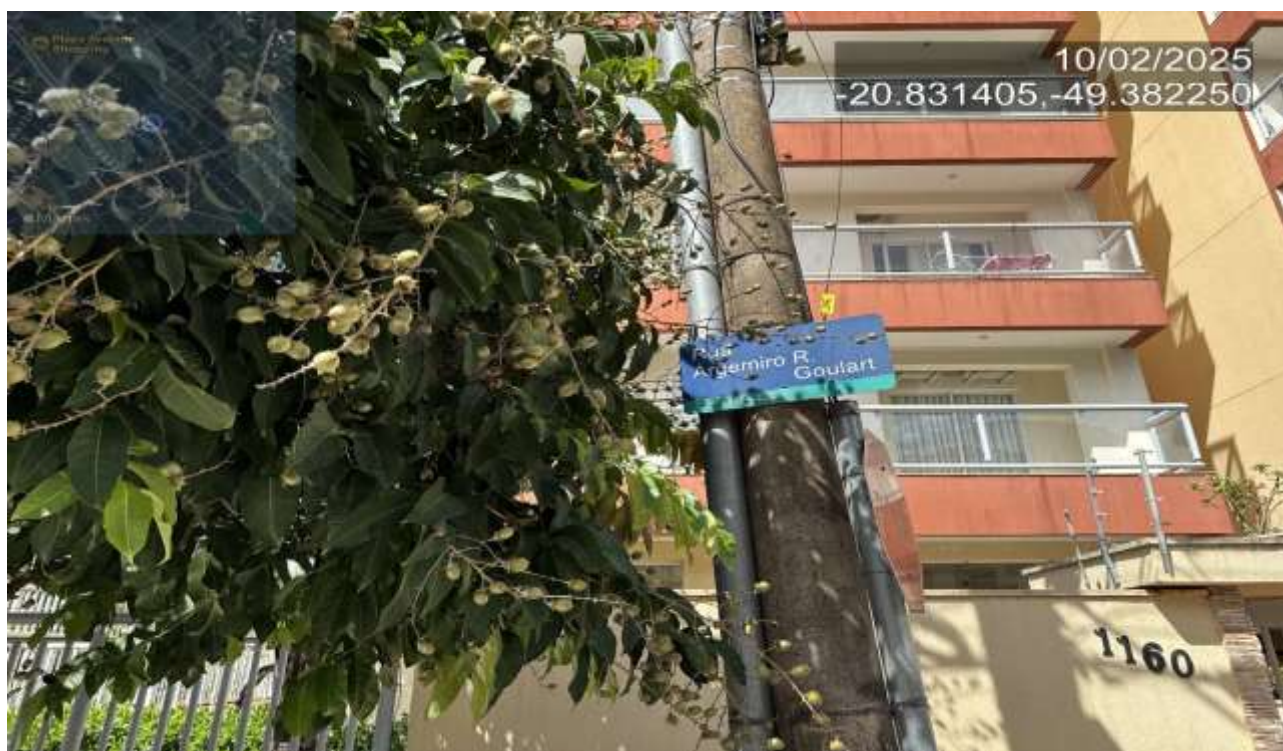


Figura 10 – Identificação da Rua



Figura 11 – Vista da rua

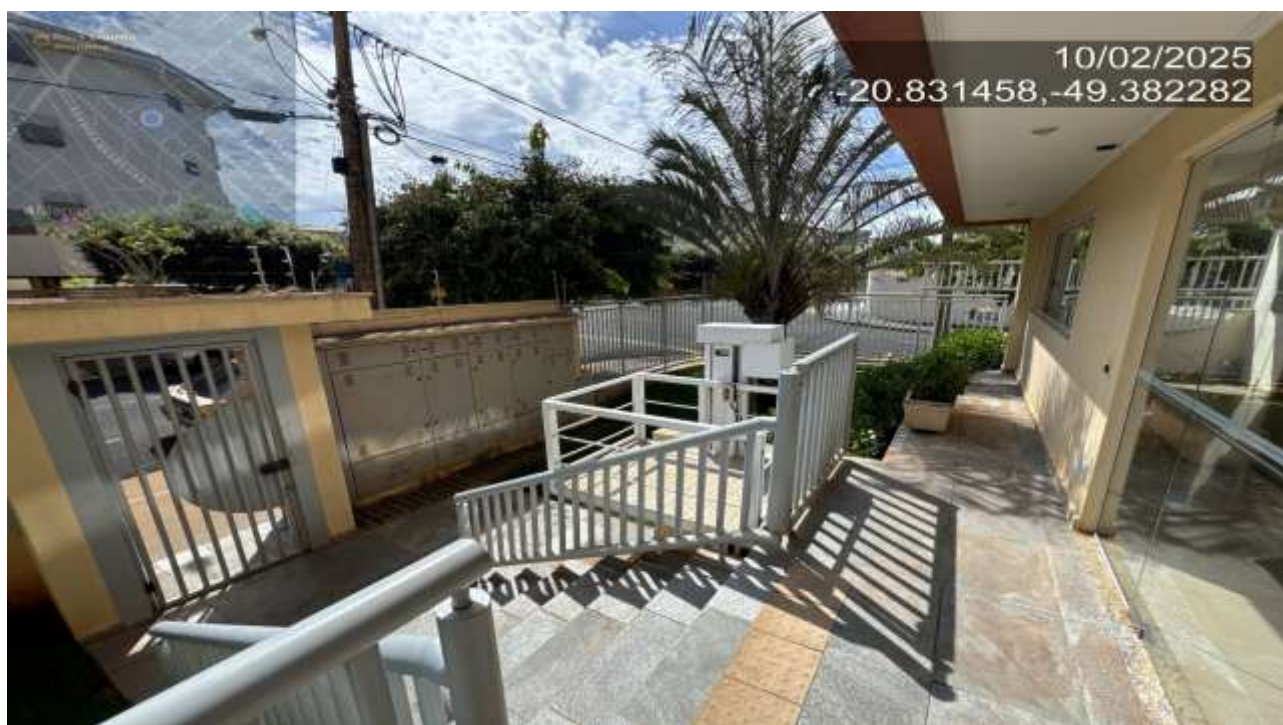


Figura 12 – Escada de acesso

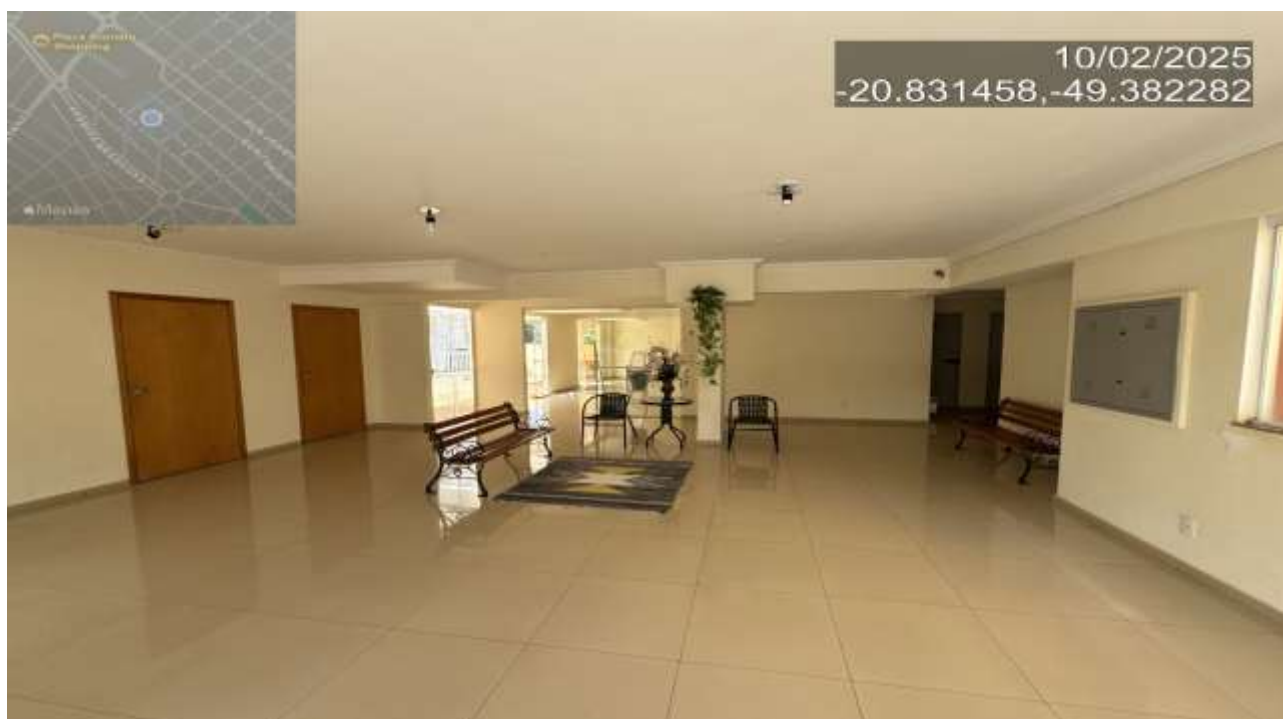


Figura 13 – Hall de entrada



Figura 14 – Acesso Portaria

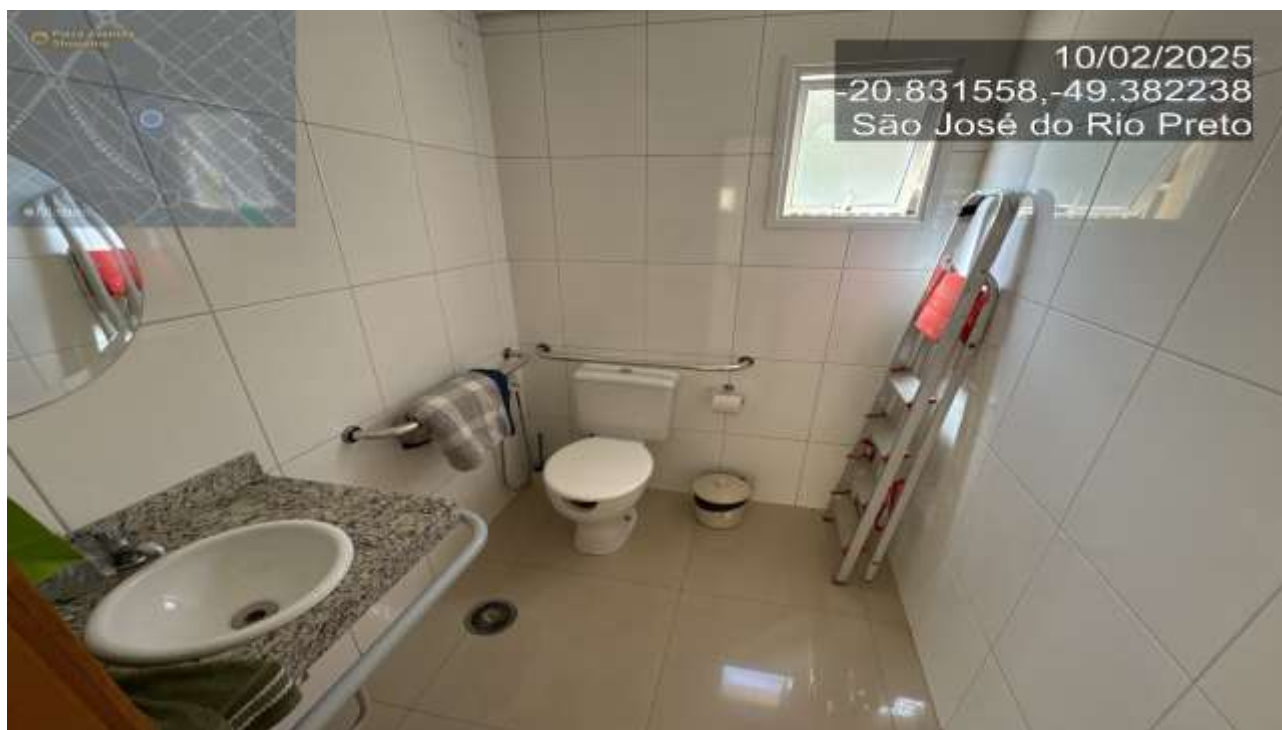


Figura 15 – Banheiro Social do Condomínio

**LUCAS POLISELLI - ENGENHEIRO CIVIL**

**PERÍCIAS E AVALIAÇÕES**

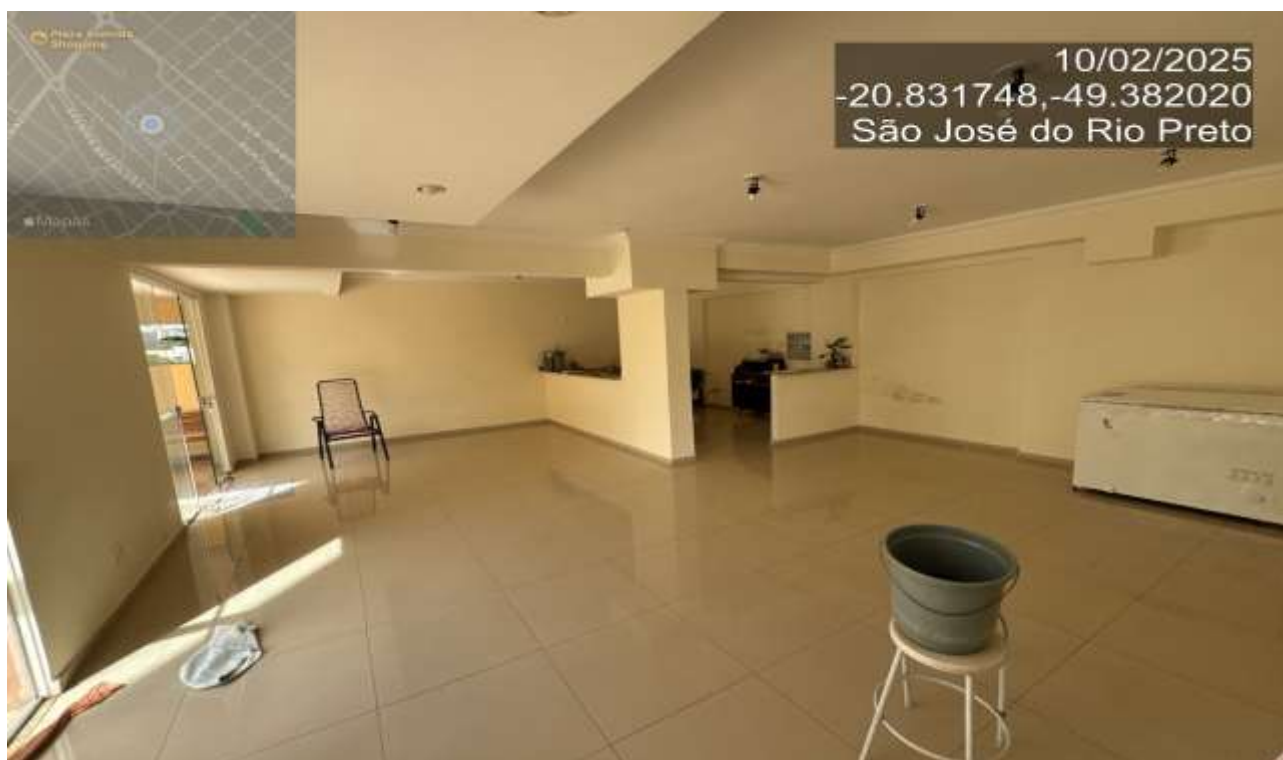


Figura 16 – Salão de festas



Figura 17 – Vista da Torre



Figura 18 (anúncio internet) – Sala



Figura 19 (anúncio internet) – Área de Serviço

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

**ONR**  
Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**fls. 159**  
**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS**  
São José do Rio Preto - SP    CNS n.º 11.250-8

MATRÍCULA

**98.705**

FICHA

**01**

**21 de maio de 2015**

**IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº 34 (TRINTA E QUATRO), LOCALIZADO NO TERCEIRO PAVIMENTO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL FARROUPILHA II, SITUADO NA RUA ARGEMIRO RODRIGUES GOULART Nº 1160, ESQUINA COM A RUA PORTUGAL, SITUADO NO BAIRRO BOM JARDIM, nesta cidade, com a área útil de 92,50 m2, área comum de 74,573 m2, perfazendo uma área total construída de 167,073 m2, correspondendo a uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns do condomínio de 4,166%, bem como na participação condominial; com direito de guarda de dois (2) veículos de passeio, em local indeterminado, na garagem coletiva comum. Cadastro Municipal sob nº 0406212000, em área maior.**

**PROPRIETÁRIOS:- SIDNEY DIAS DA SILVA, RG.6.328.687-SSP-SP, CPF.841.690.448-00, brasileiro, do comércio, e sua mulher CLAUDETE ONGARATTO DA SILVA, RG.9.336.363-SSP-SP, CPF.062.382.458-24, brasileira, do lar, casada sob o regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Boa Vista, n.º 1.213, Boa Vista.**

**REGISTRO ANTERIOR:- R.4/84.484, instituição e especificação de condomínio, realizada em 21 de maio de 2015, deste Serviço Registral.**

---

**O OFICIAL** **(CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)**

---

**Av.1/98.705, em 09 de setembro de 2019.**    Selo digital.11250832103159349XSS4U191    (Prot. 315.934 - 29 de agosto de 2019)

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 911, páginas 263/266, em 14 de agosto de 2015 e de conformidade com certidão de valor venal, procedo a presente avaliação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura sob n.º 0406212012.

**O ESCRIVENTE AUTORIZADO** **(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)**

---

**R.2/98.705, em 09 de setembro de 2019.**    Selo digital.11250832103159349XSS4U191    (Prot. 315.934 - 29 de agosto de 2019)

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 911, páginas 263/266, em 14 de agosto de 2015, SIDNEY DIAS DA SILVA (RG.6.328.687-7-SSP-SP) e seu cônjuge CLAUDETE ONGARATTO DA SILVA (RG.9.336.363-1-SSP-SP), residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Professor João Antonio Filho, nº 200, Parque Residencial Damha, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de RS.200.000,00, para LARISSA VALERIA PIOVAN (RG.28.575.697-SSP-SP, CPF.263.886.648-22), brasileira, solteira, nascida aos 28 de outubro de 1978, médica veterinária, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Delegado Pinto de Toledo, nº 2820, apto. 61, Centro.

**O ESCRIVENTE AUTORIZADO** **(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)**

Continua no verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GINDLER DE OLIVEIRA, protocolado em 05/02/2025 às 14:12, sob o número WSRP25700435888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054682-71.2021.8.26.0576 e código sAv3pJMK.

SOLICITADO POR: ADVOCACIA OLIVEIRA - CPF/CNPJ: \*\*\*-073.030-\*\*- DATA: 03/02/2025 09:08:57 - VALOR: R\$ 22,52

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 160

MATRICULA  
98.705

FICHA  
01

Av.3/98.705, em 09 de setembro de 2019. Selo digital.1125083310315935XSYGV19Z (Prot. 315.935 - 29 de agosto de 2019)  
Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 1057, páginas 023/030, em 26 de agosto de 2019 e à vista da certidão do casamento matriculado sob nº 119040 01 55 2016 3 00015 079 0004287 14 no Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito desta cidade, expedida aos 13 de janeiro de 2016 e dos demais documentos, procedo a presente averbação, para ficar constando que LARISSA VALERIA PIOVAN casou sob o regime de completa e absoluta separação de bens, em 23 de dezembro de 2015 com Sergio Spoloar Neto, brasileiro, securitário, portador do RG.33.890.991-6-SSP-SP, inscrito no CPF.322.531.778-06, sendo que não houve alterações dos nomes por ocasião do casamento sendo escritura de pacto antenupcial sido registrada sob n.º 20.183 no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta comarca.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

R.4/98.705, em 09 de setembro de 2019. Selo digital.112508321031593550FE7V19Z (Prot. 315.935 - 29 de agosto de 2019)  
Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 1057, páginas 023/030, em 26 de agosto de 2019, LARISSA VALERIA PIOVAN, casada com Sergio Spoloar Neto, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Imperial, nº 686, ann. 61, Vila Imperial, já qualificados, deu e imóvel desta matrícula, em hipoteca de primeiro grau, em favor da IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (CNPJ.33.337.122/0001-27), com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Francisco Eugênio, n.º 329, Bairro São Cristóvão; e AM/PM COMESTÍVEIS LTDA (CNPJ.40.299.810/0001-05), com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Francisco Eugênio, n.º 371, sala 102 Bairro São Cristóvão, em cumprimento das obrigações legais e contratuais decorrentes das atividades das empresas revendedoras qualificadas na escritura, para garantia do valor máximo de R\$ 420.000,00, reajustado pela variação do IGPM, entre a data da escritura e a data do efetivo pagamento, cuja a garantia hipotecária é constituída pelo prazo de dez (10) anos. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

Av.5/98.705, em 25 de setembro de 2019. Selo digital.1125083310316578TUNH6919D (Prot. 316.578 - 18 de setembro de 2019)  
Procedo esta averbação, à vista do comunicado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 201909.1611.00931813-IA-380 datado de 16 de setembro de 2019 - processo nº 00109069520165090007, emitido pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - 7ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, para ficar constando a INDISPONIBILIDADE de bens da credora hipotecaria AM/PM COMESTÍVEIS LTDA (CNPJ.40.299.810/0001-05).

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

... (Continua na ficha 02) ...

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 22,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GINDLER DE OLIVEIRA, protocolado em 05/02/2025 às 14:12, sob o número WSRP25700435888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054682-71.2021.8.26.0576 e código sAn3pIMK.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS TADEU DE CARVALHO POLISELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2025 às 20:45, sob o número WSRP257009600036. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054682-71.2021.8.26.0576 e código 019skJZr.

LUCAS POLISELLI - ENGENHEIRO CIVIL

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ONR  
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

fls. 161

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto - SP    CNS n.º 11.250-8

MATRÍCULA    FICHA

98.705    02

07 de maio de 2021

---

Av.6/98.705, em 07 de maio de 2021.    Selo digital.1125083310332191QPQS4214    (Prot. 332.191 - 30 de abril de 2021)

Procedo esta averbação, à vista do comunicado de cancelamento de Indisponibilidade, protocolo nº 201910.0716.00955261-PA-290 datado de 07 de outubro de 2019 - processo nº 00109069520165090007, da Central de Indisponibilidade ([www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br)), emitido pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - 7ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, para ficar constando o cancelamento da indisponibilidade objeto da Av.5/98.705.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO *Rômulo Lemos de Rezende* (RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

---

Av.7/98.705, em 08 de maio de 2023.    Selo digital.112508321035776A6BYKB238    (Prot. 357.776 - 12 de abril de 2023)

Pela certidão datada de 12 de abril de 2023, expedida conforme disposto no artigo 457 do CPC, emenda do 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, extraída dos autos da Ação de Execução Civil - processo n.º 1054682-71.2021.8.26.0576 - proposta de penhora online: PH000461135 - em que figura como exequente IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A. - CNPJ 33.657.122/0001-21 e como executada LARISSA VALERIA PIOVAN, CPF.263.886.648-22 e outros; procedo a presente averbação para ficar constando que, o imóvel desta matrícula, foi PENHORADO, para a garantia da quantia de R\$.145.390,71 tendo sido nomeado como fiel depositário a própria executada Larissa Valéria Piovan.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO *Rômulo Lemos de Rezende* (RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,52

Visualizar e disponibilizar em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ONR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GINDLER DE OLIVEIRA, protocolado em 05/02/2025 às 14:12, sob o número WSRP25700435988. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054682-71.2021.8.26.0576 e código sAn3pJMK.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS TADEU DE CARVALHO POLISELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2025 às 20:45, sob o número WSRP257009600036. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054682-71.2021.8.26.0576 e código 019skJZr.

## LUCAS POLISELLI - ENGENHEIRO CIVIL

## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

## ANEXO III – DADOS DA PESQUISA DE MERCADO

Ordem	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do ...	* Valor total	Area privativa	Padrão cons...	Índice Fiscal	Vagas de ga...	Valor un...
1	R. Azevêdo Rodrigues Goulart 1160	-20.831405 - 49.3...	Bom Jesus	Imob Redentora	17-21391000	585.000.00	92.50	2	548.00	2	6.38.23
2	R. Azevêdo Rodrigues Goulart 1160	-20.831405 - 49.3...	Bom Jesus	Gamito Imob	17-32270874	530.000.00	92.50	2	548.00	2	5.93.23
3	Av Emilio Trevisan 745	-20.829155 - 49.3...	Bom Jardim	Imob Mud Rio Pr...	17-32011530	1.300.000.00	131.00	3	548.00	2	9.93.23
4	Av Emilio Trevisan 595	-20.827090 - 49.3...	Bom Jardim	A 77 Imóveis	17-992285570	680.000.00	104.00	2	548.00	2	6.38.23
5	Rua Jorac Tibiricá 2652	-20.809621 - 49.3...	Centro	Vicente Romero L...	17-997725393	370.000.00	137.00	1	823.28	1	2.73.23
6	Avenida Romeu Strazzi 1744	-20.832667 - 49.3...	Jardim Redentor	Vicente Romero L...	17-997725393	300.000.00	110.00	1	638.23	1	2.73.23
7	Rua Luiz Figueiredo Filho 680	-20.828508 - 49.3...	Vila Nsa Sra do Bom Fm	Bruna	17-9927077...	600.000.00	72.00	2	462.99	2	8.93.23
8	Rua Prudente de Moraes 3535	-20.813075 - 49.3...	Santa Cruz	Porta 8 Imóveis	17-997583133	380.000.00	61.00	2	548.00	2	6.38.23
9	Rua Cila 3536	-20.820990 - 49.3...	Vila Imperial	Half Imóveis	17-981647164	550.000.00	88.11	2	638.23	2	6.38.23
10	Rua AAbdo Muanis 1101	-20.830227 - 49.3...	Nova Redentora	Selma Sumava Im...	17-996226458	650.000.00	137.00	2	638.23	2	4.93.23
11	Rua Corretor de Imóveis 60	-20.804794 - 49.3...	Maceno	Locabens Imóveis	17-40099000	440.000.00	73.00	2	548.00	2	6.38.23
12	Rua Boa Vista	-20.804968 - 49.3...	Boa Vista	Locabens Imóveis	17-40099000	450.000.00	80.00	2	638.23	1	5.93.23
13	Rua Doutor Presciliano Pinto 499	-20.804677 - 49.3...	Boa Vista	Braca Junqueira ...	17-996018934	550.000.00	78.00	2	638.23	2	7.93.23
14	Av Pres Juscelino Kubitschek de Oliveira 1600	-20.837462 - 49.4...	Jardim Tarrá II	Ard Imóveis	17-33644070	780.000.00	89.00	3	638.23	2	8.93.23
15	Av Pres Juscelino Kubitschek de Oliveira 5000	-20.869084 - 49.4...	Iguatemi	Braca Junqueira ...	17-996018934	2.400.000.00	174.00	3	1.088.29	3	13.93.23
16	Av José Munia 7100	-20.846400 - 49.3...	Jd Bosoue das Vivendas	Imob Mud Rio Pr...	17-32011530	1.064.000.00	123.00	3	638.23	2	8.93.23
17	Av Romeu Strazzi 485	-20.829063 - 49.3...	Reserva da Mata	Comoacto Imobili...	1732347177	2.000.000.00	197.00	3	462.99	2	10.93.23
18	Rua Antonio Marcos de Oliveira	-20.836404 - 49.4...	Jardim Tarrá II	Imob Redentora	17-21391000	680.000.00	81.00	3	638.23	3	8.93.23
19	Av Pres Juscelino Kubitschek de Oliveira 5000	-20.869084 - 49.4...	Iguatemi	Imob Redentora	17-21391000	2.200.000.00	174.00	3	1.088.29	3	12.93.23
20	Rua Luiz Figueiredo Filho 680	-20.828447 - 49.3...	Vila Nsa Sra do Bom Fm	Local Imóveis	17-33551090	680.000.00	75.00	3	462.99	2	9.93.23
21	RUA Penita 2836	-20.815463 - 49.3...	Centro	Local Imóveis	17-33551090	840.000.00	157.00	1	823.28	2	5.93.23
22	Rua Doutor José Milton de Freitas 300	-20.834528 - 49.3...	Cidade Nova	Local Imóveis	17-33551090	705.000.00	81.00	3	462.99	2	9.93.23
23	Rua Luiz Vaz de Camões 2661	-20.818754 - 49.3...	Vila Redentora	Local Imóveis	17-33551090	540.000.00	120.00	1	638.23	1	4.93.23
24	Rua José Felice Antonio 303	-20.848693 - 49.3...	Jardim Vivendas	Local Imóveis	17-33551090	890.000.00	130.00	1	638.23	2	6.38.23
25	Rua Pemanibuco		Vila Imperial	Local Imóveis	17-33551090	1.200.000.00	230.00	2	638.23	2	5.93.23
26	Rua Penita 2503		Redentora	Local Imóveis	17-33551090	790.000.00	157.00	2	638.23	2	5.93.23
27	Rua Minas Gerais 69	-20.813340 - 49.3...	Bom Jesus	Toarante Adminis...	11-29668184	690.000.00	240.00	1	548.00	3	2.03.23

## ANEXO IV – RELATÓRIOS DO MODELO MATEMÁTICO



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Lucas Poliselli
Modelo:	Apartamentos
Data do modelo:	domingo, 9 de março de 2025
Tipologia:	Apartamentos

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	27

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Elevador (1=Sim)	Numérica	Dicotomica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m <sup>2</sup> )	Sim

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	61,00	240,00	179,00	121,63
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,11
Índice Fiscal	462,99	1.008,29	545,30	629,99

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

## PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Vagas de garagem	1,00	3,00	2,00	2,00
Valor unitário	2.700,73	13.793,10	11.092,37	7.006,47

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8814484 / 0,8891229
Coefficiente de determinação:	0,7769513
Fisher - Snedecor:	19,16
Significância do modelo (%):	0,00

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

## 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,70%

## 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,564	4	0,891	19,158
Não Explicada	1,023	22	0,047	
Total	4,588	26		

## 9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +9,012535175 - 0,2224055588 * \ln(\text{Área privativa}) + 0,09450793397 * \text{Padrão construtivo}^2 + 3,303531623E-07 * \text{Índice Fiscal}^2 + 0,3140605257 * \ln(\text{Vagas de garagem})$

## • FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

Valor unitário = +7832,380348 \* e<sup>(-0,2224055588 \* ln (Area privativa) + 0,09450793397 \* Padrão construtivo<sup>2</sup> + 3,303531623E-07 \* Índice Fiscal<sup>2</sup> + 0,3140605257 \* ln (Vagas de garagem)</sup>

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +8205,296793 \* e<sup>(-0,2224055588 \* ln (Area privativa) + 0,09450793397 \* Padrão construtivo<sup>2</sup> + 3,303531623E-07 \* Índice Fiscal<sup>2</sup> + 0,3140605257 \* ln (Vagas de garagem)</sup>

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +8398,361359 \* e<sup>(-0,2224055588 \* ln (Area privativa) + 0,09450793397 \* Padrão construtivo<sup>2</sup> + 3,303531623E-07 \* Índice Fiscal<sup>2</sup> + 0,3140605257 \* ln (Vagas de garagem)</sup>

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	-1,74	9,60
Padrão construtivo	x <sup>2</sup>	5,92	0,00
Índice Fiscal	x <sup>2</sup>	1,46	15,92
Vagas de garagem	ln(x)	1,95	6,46
Valor unitário	ln(y)	15,72	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	-0,09	0,42	0,20	-0,15
Padrão construtivo	x2	-0,09	0,00	0,07	0,49	0,84
Índice Fiscal	x3	0,42	0,07	0,00	0,16	0,16
Vagas de garagem	x4	0,20	0,49	0,16	0,00	0,56
Valor unitário	y	-0,15	0,84	0,16	0,56	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,14	0,47	0,34	0,35
Padrão construtivo	x2	0,14	0,00	0,18	0,01	0,78
Índice Fiscal	x3	0,47	0,18	0,00	0,08	0,30
Vagas de garagem	x4	0,34	0,01	0,08	0,00	0,38
Valor unitário	y	0,35	0,78	0,30	0,38	0,00

LUCAS POLISELLI - ENGENHEIRO CIVIL

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

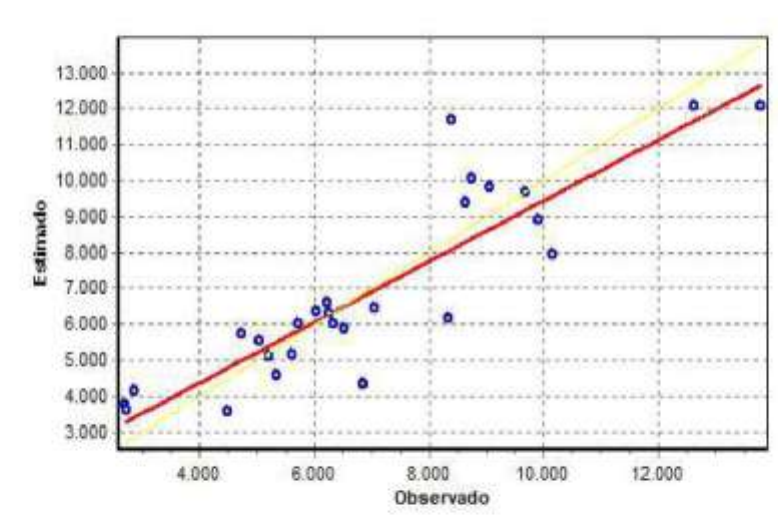
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,75	8,70	0,05	0,5892%	0,239122	0,00089500
2	8,65	8,70	-0,05	-0,5450%	-0,218684	0,00074800
3	9,20	9,10	0,11	1,1621%	0,495876	0,01148900
4	8,79	8,67	0,11	1,2627%	0,514361	0,00356600
5	7,90	8,24	-0,34	-4,2454%	-1,555363	0,31745100
6	7,91	8,20	-0,29	-3,6043%	-1,322105	0,11985500
7	9,03	8,73	0,30	3,3241%	1,391487	0,06500200
8	8,74	8,79	-0,06	-0,6424%	-0,260257	0,00350600
9	8,74	8,75	-0,01	-0,0878%	-0,035575	0,00002200
10	8,46	8,65	-0,18	-2,1719%	-0,852435	0,00876500
11	8,70	8,75	-0,05	-0,5649%	-0,227991	0,00151500
12	8,63	8,55	0,08	0,9778%	0,391484	0,01297800
13	8,86	8,77	0,09	0,9829%	0,403852	0,00423000
14	9,08	9,22	-0,14	-1,5273%	-0,642888	0,01264200
15	9,53	9,40	0,14	1,4198%	0,627516	0,09636900
16	9,07	9,15	-0,08	-0,8797%	-0,369750	0,00447800
17	9,23	8,98	0,25	2,6975%	1,153879	0,25705700
18	9,04	9,37	-0,33	-3,6518%	-1,529903	0,12470700
19	9,44	9,40	0,05	0,5116%	0,224058	0,01228700
20	9,11	9,19	-0,08	-0,8672%	-0,366384	0,00607300
21	8,58	8,42	0,16	1,8731%	0,745609	0,03180100
22	9,18	9,17	0,00	0,0515%	0,021925	0,00002000
23	8,41	8,18	0,23	2,7936%	1,089579	0,08510900
24	8,83	8,38	0,45	5,1488%	2,108365	0,15268300
25	8,56	8,53	0,03	0,3083%	0,122361	0,00097100
26	8,52	8,62	-0,09	-1,1115%	-0,439295	0,00340300
27	7,96	8,33	-0,37	-4,6278%	-1,708852	0,92968800



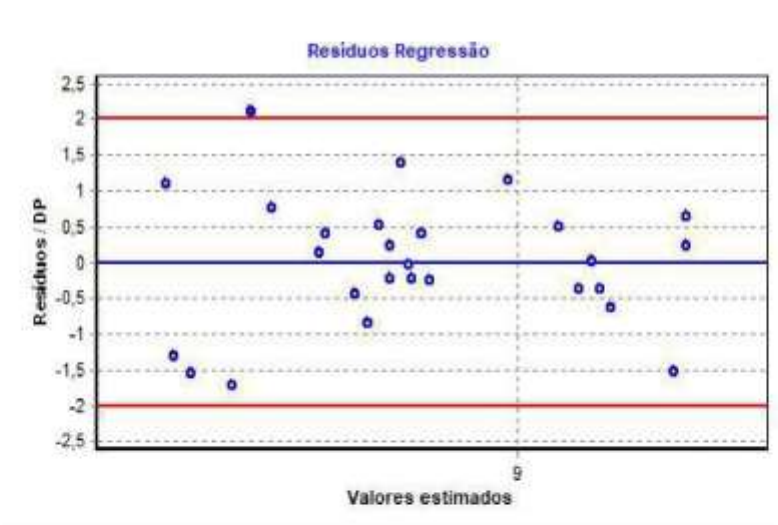
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



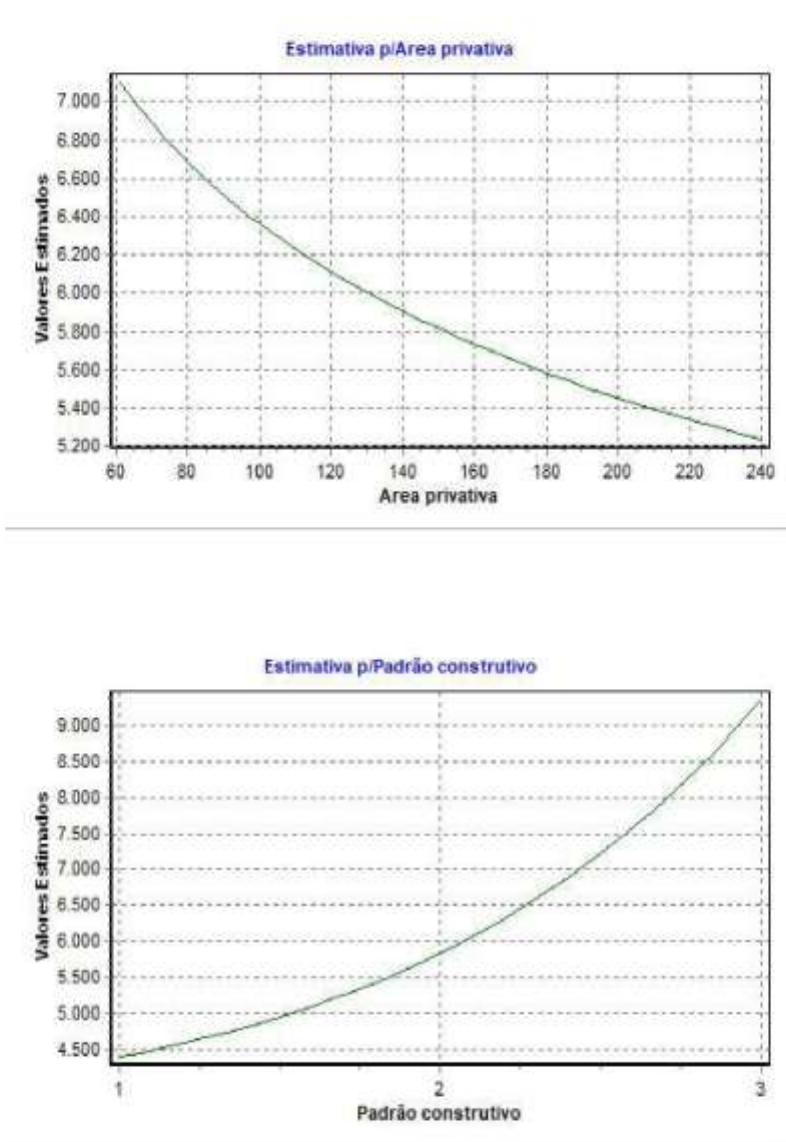
Resíduos da Regressão Linear





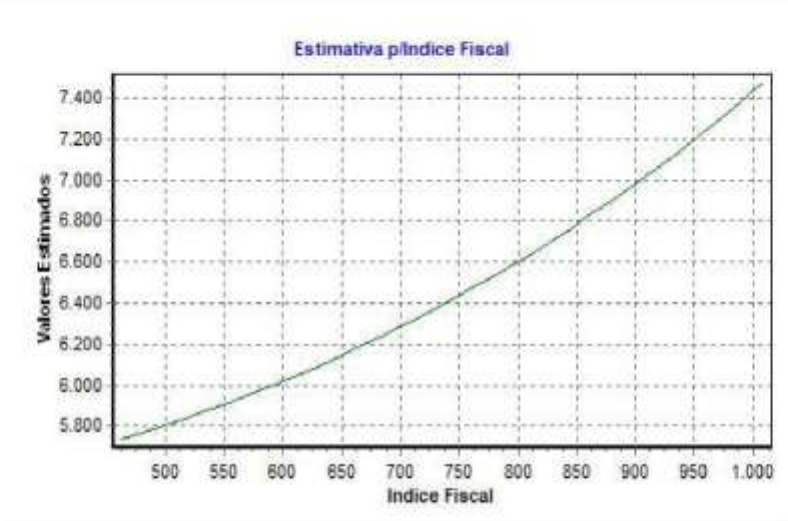
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear





### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor Médio	5.733,46	6.006,44	6.147,76	-	III
Valor Máximo	6.175,61	6.469,64	6.621,87	7,71%	

#### Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	R. Argemiro Rodrigues Goulart 1160	-
Complemento	-20.831405 - -49.382250	-
Bairro	Bom Jesus	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	92,50	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Indice Fiscal	548,00	Não
Vagas de garagem	2,00	Não