MASCARENHAS | Engenharia Consultiva e Arquitetura

JUÍZO DE DIREITO DA 8ª V. CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA- SP

Processo Digital nº 1023600-36.2024.8.26.0602	
Classe: Carta Precatória Cível	Assunto: Constrição / Penhora / Avaliação
Requerente: GCI Construtora e Incorporadora Ltda.	
Requerida: ASPRO PLASTIC Indústria e Comércio de Artigos Plásticos Ltda.	

AVALIAÇÃO

Objetivo: Através de vistoria, constatar as reais condições do imóvel, no que concerne, identificar sua localização e através de análise técnica, identificar seu valor de mercado, suas benfeitorias, seus frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Termos em que respeitosamente,
Pede Deferimento.
Sorocaba, segunda-feira, 11 de novembro de 2024.

- ASSINADO ELETRONICAMENTE –

Renato Carlos Mascarenhas Filho.
Engenheiro Civil ∫ CREA: 060.153.702-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS Filho e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEC6AUB.

Sumário

1. Observações Preliminares 3
   1.1. Introdução 3
   1.2. Critérios para o desenvolvimento do trabalho 3
2. Vistoria 4
   2.1. Localização 4
   2.2. O terreno 5
3. Metodologia 12
   3.1. Coeficientes Influenciadores 16
   3.2. Especificação da Avaliação 17
4. Avaliação 19
   4.1. Avaliação do Terreno 19
5. Conclusão 31
6. Encerramento 31

Anexo: 32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS KASPARENKI, liberado nos autos em 11/04/2025 às 15:27 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8E6ZAUB.

1. Observações Preliminares

1.1. Introdução

Através de vistoria, constatar as reais condições do imóvel, no que concerne ao seu estado de conservação, identificar seus valores e através de avaliação, informar seu real valor frente ao mercado imobiliário de Araçoiaba da Serra/SP.

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor do imóvel, situado à Estrada Municipal ARS 117, atual Rua Donai Ribeiro, S/N, Bairro Ipanema do Meio, no município de Araçoiaba da Serra/SP e comarca de Sorocaba/SP.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

1.2. Critérios para o desenvolvimento do trabalho

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos ater somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de diligência de vistoria ao imóvel avaliado para constatação “in loco” de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de consulta direta com as imobiliárias das regiões envolvidas.

Assim, foi possível a composição da amostra apresentada nos anexos, estudo técnico avaliatório, análise estatística, cálculo do valor do terreno, benfeitorias, elaboração e confecção do Laudo Técnico de Avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS KASPARENKI, liberado nos autos em 11/04/2025 às 15:37 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8EC2AUB.

2. Vistoria

Comparecemos no dia 11 de Setembro de 2024, conforme agendamento via processo as fls. 58, ao n° 1000 da Rua Donai Ribeiro no bairro Ipanema do Meio, município de Araçoiaba da Serra. Contudo, após consulta realizada junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP, sob o protocolo nº 358.290, verificamos a localização correta do imóvel, situado na Rua Donai Ribeiro, s/n, onde realizamos a vistoria para esta avaliação a fim de classificá-lo quanto ao seu uso, ao seu tipo e agrupamento e imprimir uma análise macro, caracterizando a região, o terreno, apresentando vasto material fotográfico.

Durante a primeira visita o Sr. Jorge Rodrigues Alves proprietário da empresa GCI Construtora e Incorporadora LTDA compareceu ao local.

2.1. Localização

O imóvel em avaliação encontra-se localizado na zona rural do município de Araçoiaba da Serra - SP, na Estrada Municipal ARS 117, atualmente denominada Rua Donai Ribeiro, s/n, no Bairro Ipanema do Meio. A sua posição geográfica situa-o entre os bairros Cristóvão, Aquarius, Bosque dos Eucaliptos e Parque Monte Castelo.

Figura nº 01: Vista geral do "Google Earth" onde destaca-se a localização do imóvel em avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS e Outros, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24000125319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BFDCBCD.

Constatou-se em uma análise visual “in loco” características que atribuem ao local *status* econômico-social *baixo*, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

Nesta região podem-se encontrar aspectos físicos favoráveis à ocupação, abrangendo topografia levemente acidentada e extensão superficial seca.

A região não conta com melhorias públicas essenciais, tais como abastecimento de água potável, rede de esgoto, saúde, coleta de resíduos sólidos, arborização e transporte coletivo. Possui apenas iluminação pública e energia elétrica domiciliar.

O sistema viário da região se encontra em terra batida, sem pavimentação, e não possui calçamento, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

2.2. O terreno

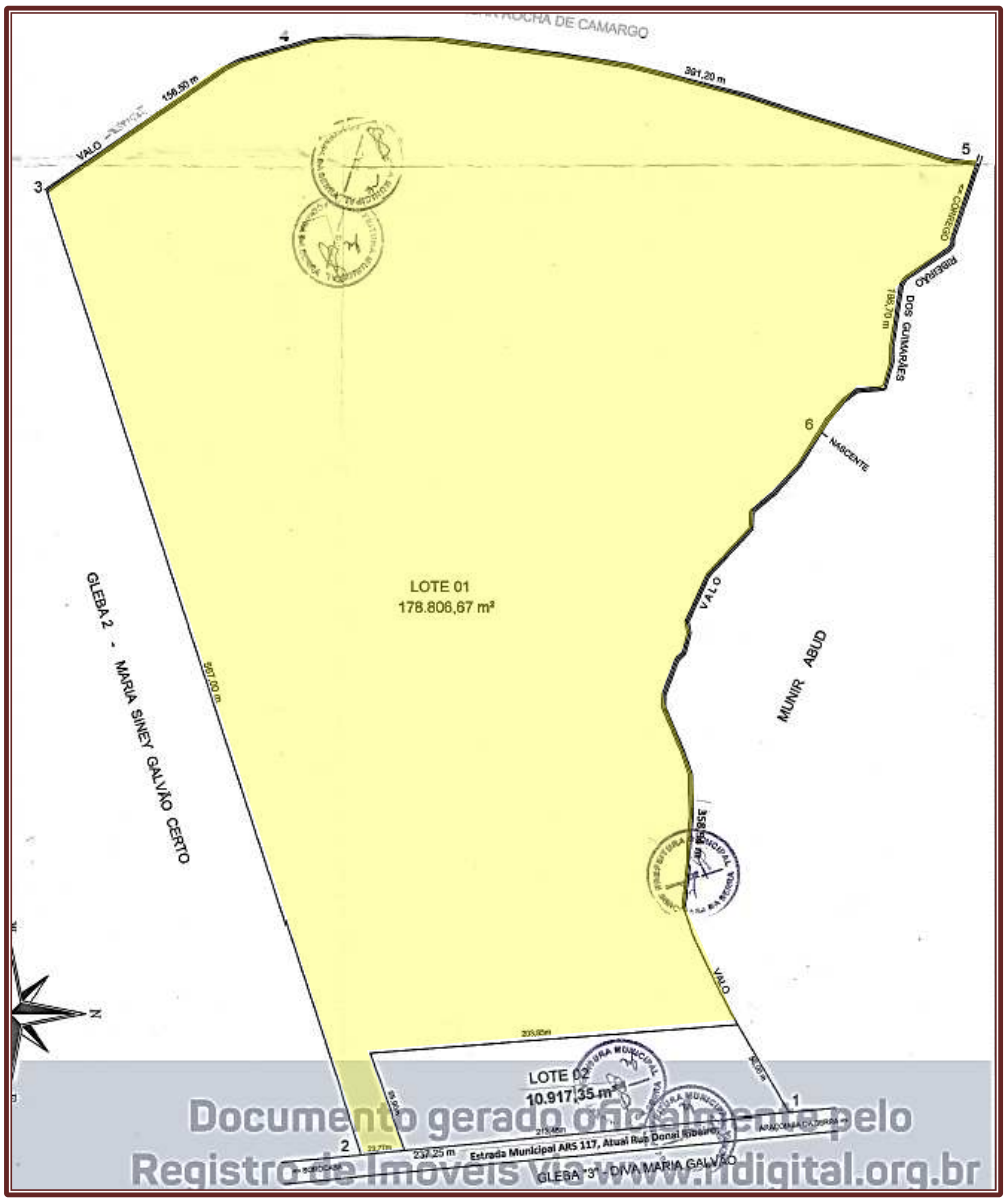
O imóvel objeto desta avaliação possui formato geométrico irregular superfície seca em toda sua extensão, área de **178.806,67 m²**, localizado na Estrada Municipal ARS 117, atualmente denominada Rua Donai Ribeiro, s/n, no Bairro Ipanema do Meio, segundo a Matrícula 91.073 do Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP.

Uma das delimitações do imóvel é definida pelo curso do Ribeirão dos Guimarães, resultando em **14.373,50 m²** de área definida como APP (Área de Preservação Permanente).

> *“UM TERRENO denominado por Lote 01, desmembrado da Gleba "1” situado no Bairro do Ipanema do Meio, perímetro urbano do Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com a área de 178.806,67 metros quadrados, ou 17.88,06,67 hectares, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no marco n° 2, com a Gleba 2, pertencente a Maria Siney Galvão Certo; deste segue em reta na distância de 567,00 metros, até encontrar o marco n° 3, confrontando com a Gleba 2, pertencente a Maria Siney Galvão Certo; deflete a direita e segue 156,50 metros pelo valo - Espigão Divisor do município de Araçoiaba da Serra, até encontrar o marco n° 4; deflete à direita e segue 391,20 metros pelo valo divisor até encontrar o marco no 5 no eixo do córrego denominado Ribeirão dos Guimarães confrontando com Cesar Rocha de Camargo; deflete a direita e segue pelo mesmo córrego eixo 186,70 metros até atingir o marco no 6 n° encontro córrego-*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS KASPARENKI, liberado nos autos em 11/11/2024 às 15:37 . Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8E6ZAUB.

valo confrontando com Munir Abbud, segue pelo valo divisor 358,94 metros até o lote 2, confrontando ainda com Munir Abbud, deflete a direita c segue na distância de 203,85 metros, deflete a esquerda e segue na distância de 55,90 metros, confrontando com o lote 2, do mesmo desmembramento, deflete a direita e segue na distância de 23,77 metros, até o ponto 2 de início desta descrição, confrontando com a Rua Donai Ribeiro, perfazendo o perímetro de 1.943,86 metros. Imóvel este situado do lado esquerdo (ímpar) da Rua Donai Ribeiro, propriedade de Jorge Araribóia Galvão Cesar e sua esposa Wanda Guimarães Galvão Cesar."



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Figura nº 02: Planta do imóvel objeto de avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS KASPARENKI, liberado nos autos em 11/11/2024 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8E62AUB.

⇦ ***Foto nº 01:*** Vista da Rua Donai Ribeiro, tendo o imóvel avaliando à esquerda.

Foto nº 02: Vista da testada de 23,77 metros do imóvel voltado para a Rua Donai Ribeiro. ⇨

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS, Liberado nos autos em 11/11/2024 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEC2a.

⇦ ***Foto nº 03:*** Vista da estrada lateral sem denominação, tendo o imóvel objeto de avaliação à direita.

Foto nº 04: Vista do imóvel avaliando demarcado por cerca. ⇨

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS Filho e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8EC6AQB.

Foto nº 05: Vista de outra rua sem denominação, tendo o imóvel avaliando à direita. ⇨

⇦ ***Foto nº 06:*** Vista do portão de acesso à entrada à área.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS, Liberado nos autos em 11/04/2025 às 15:37 . Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8E62AQ8.

Foto nº 07: Vista interna do imóvel avaliando, demarcado por cerca. ⇨

Foto nº 08: Vista interna do imóvel avaliando, demarcado por cerca. ⇦

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS, Liberado nos autos em 11/11/2024 às 15:37 . Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEC2a.

Foto nº 09: Vista geral do imóvel avaliando. ⇨

⇦ ***Foto nº 10:*** Vista geral do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS, Liberado nos autos em 11/11/2024 às 15:37 . Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEC2a.

3. Metodologia

Os valores de mercado obtidos para o terreno seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-2 e 3/2011, Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos 2005.

Assim, de acordo com os procedimentos ditados pelas normas vigentes será aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor do terreno.

A aplicação do Método Comparativo envolve a seleção de imóveis que apresentem características semelhantes ao imóvel em questão, realizando ajustes para as diferenças encontradas e, assim, estimando um valor justo de mercado.

- **Área:** variável numérica tipo quantitativa, indicando a área de terreno do imóvel;
- **Melhoramentos:** variável numérica tipo quantitativa, indicando a quantidade de melhoramentos públicos que o imóvel possui, sendo considerado rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, energia elétrica domiciliar, drenagem, guias e sarjetas e pavimentação;
- **Localização:** variável numérica tipo dicotômica, indicando a localização do imóvel em relação a proximidade com a zona central da cidade, sendo Ótimo = 0 km a 3 km, Boa = 3,10 Km até 6,00 km, Regular = Mais de 6,10 km;

Dessa forma, o valor unitário foi fundamentado nos elementos encontrados no mercado, apresentados em anexo, detectando a influência das variáveis independentes sobre o valor unitário neles observados.

Todos os fatores encontrados foram validados, procedendo-se à homogeneização através do emprego da inferência estatística, utilizando-se da melhor função, cujo R2 mais se aproximou de 1,0 (um). A seguir demonstramos a inferência estatística, método utilizado para chegar no valor final de maneira mais correta e coerente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CAUA MASCARENHAS e RENATO CAUA MASCARENHAS em 11/11/2024 às 15:37, sob o número WSCB24000225319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0100 e código BFDC2D.

Inferência Estatística

A inferência é um procedimento que permite estimar as características da população (parâmetros), a partir do conhecimento das características de uma amostra dela extraída (estatística). A amostra deve ser representativa da população, ou seja, ter a mesma estrutura ou composição da população. Após a sumarização dos dados, partimos em busca de modelos explicativos de mercado, utilizando-se técnicas de inferência estatística. Os modelos são uma representação simplificada do mercado, uma vez que não levam em conta todas as suas informações, mas é construído considerando-se apenas uma parte deste.

A variabilidade dos preços observados se forma a partir de uma parte explicada, que incorpora o conhecimento que o avaliador tem sobre a formação dos preços; enquanto a segunda é a parte formada por erros aleatórios que não podem ser explicados explicitamente, causados principalmente pelas variações do próprio comportamento humano. Devido ao caráter aleatório dos erros, impõe-se que estes obedeçam a algum modelo de probabilidade.

Consideremos que para avaliação de um bem obtenhamos uma amostra no mercado formada com preços de outros e com características semelhantes ($\mathbf{Y_i}$), uma amostra homogênea entre si e com o avaliando. Diversos são os fatores que fazem que os preços variem, contudo, está variação obedece a uma regularidade estatística. A parte previsível do modelo poderia ser representada pela média aritmética dos preços coletados ($\mathbf{b_o}$), mas a estimativa de cada preço coletado através de ($\mathbf{b_o}$), incorporaria um erro ($\mathbf{e_i}$), que seria positivo quando o bem tivesse sido negociado por um preço superior à média e negativo em caso contrário. Neste caso o modelo para representar os preços observados, seria:

$$\mathbf{Y_i = b_o + e_i}$$

Onde:

$\mathbf{Y_i}$ – preços correspondentes a uma amostra do mercado;

$\mathbf{b_o}$ – média aritmética dos preços observados;

$\mathbf{e_i}$ – erros aleatórios estimados ou resíduos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO LUCAS MASCARENHAS e por JULIANA CRISTINA ALBERTINI MASCARENHAS em 11/11/2024 às 15:37.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BFDCAUD.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO LUCAS MASCARENHAS e por JULIANA CRISTINA ALBERTINI MASCARENHAS em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24715319958 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BFDCAUD.

Como o estudo não contém todos os elementos que formam o mercado, senão uma parte dele, as estimativas contêm também os erros de vieses e os erros de amostragem. Erros de vieses são os produzidos quando, ao efetuarmos a análise das amostras não se tomam as precauções necessárias para medir as variáveis que interessem. Os erros de amostragem diminuem a partir do momento que o tamanho da amostra aumenta.

Desta forma fica claro que uma avaliação representa a estimativa de um parâmetro populacional em estudo. Considere então, que não fosse possível obter uma amostra formada por preços de elementos de características semelhantes ao bem avaliando. Isto é, algumas delas são consideradas importantes **(X_1, X_2, ..., X_k)**, na formação dos preços **(Yi)**. Assim o modelo estabelecido por uma única média não seria adequado para explicar o mercado. Haveria necessidade de se considerar mais uma média **(b_j, j = 1, ..., k)**, associada a cada uma das características.

Assim um modelo linear para representar o mercado seria dado por:

$$Y_i = b_o + b_1 \times X_1 + b_2 \times X_2 + \ldots + b_k \times X_k + e_i$$

Na prática trabalha-se com modelos lineares por facilidade no cálculo das estimativas das médias e facilidade de interpretação. Os modelos linearizáveis são aqueles que podem ser transformados em lineares pela simples transformação nas escalas das variáveis envolvidas.

Entende-se por variável uma quantidade que assume valores diferentes em diferentes pontos de observação, podendo ser:

Quantitativa – quando o fenômeno pode ser quantificado através de instrumentos de medida ou por contagem, como por exemplo, a área, frente, distância a um polo valorizante etc.

Qualitativa - quando o fenômeno não pode ser medido ou contado, mas apenas qualificado.

Assim o objetivo da inferência estatística é tirar conclusões sobre os parâmetros populacionais, com base nas estatísticas amostrais. Pode ser através de estimação ou testes de hipóteses.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CAUA MASCARENHAS.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BDC2UD.

Estimação – Com base na média e no desvio padrão amostral, faz-se à estimativa intervalar, que corresponde a um conjunto de pontos dentro de determinados limites, denominado intervalo de confiança, no qual pode afirmar com determinada probabilidade que a média da população está nele contido.

Teste de Hipóteses – Quando leva em conta pressuposta, a priori sobre o valor de determinado parâmetro, podendo haver, aceitação, quando a informação amostral fornecer evidências a favor da hipótese e rejeição em caso contrário.

O método comparativo tem seu conceito baseado em pesquisas efetuadas junto a imobiliárias locais, que atuam no mercado de compra e venda de imóveis, onde os elementos são homogeneizados e transpostos, e sua média será saneada dentro dos parâmetros da estatística descritiva, podendo admitir também sua aplicação pelo tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados nas abscissas versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante eles, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma somatória.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificarem que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação de dados que o conjunto original.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO LUIZ DE MASCARENHAS e foi juntado em 11/11/2024 às 15:37, sob o número WSCB24000255319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BFCCAUD.

3.1. Coeficientes Influenciadores

Área de Preservação Permanente (APP):

Conforme definição da Lei n. 12.651/2012, Área de Preservação Permanente é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Consideram-se Áreas de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas: as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os cursos d'água efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

Largura do curso d'água (m)	*Faixa da APP (m)*
Até 10	30
Entre 10 e 50	50
Entre 50 e 200	100
Entre 200 e 600	200
Superior a 600	500

Fonte: Embrapa

As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros. As APP's, geralmente, não são edificáveis (caráter non aedificandi), não se podendo nelas intervir nem suprimir vegetação.

Em verdade, somente é autorizada a intervenção em APP se configurada uma das três hipóteses excepcionais previstas na Codificação Florestal: utilidade pública, interesse social e baixo impacto ambiental.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS KASPARSKI, liberado nos autos em 11/04/2025 às 15:37 . Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8F6ZAUB.

3.2. Especificação da Avaliação

✓ **Método por Inferência estatística:**

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas, com o grau de precisão.

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme o método utilizado e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653:11, Parte 2.

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		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	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 os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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
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, em módulo	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
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 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS e foi juntado em 11/11/2024 às 15:30, sob o número WSCB24000025319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEDCBUD.

Tabela 6 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	**1** Todos, no mínimo no grau I

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS, Liberado nos autos em 11/04/2025 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0100 e código 8E62AUB.

4. Avaliação

Após apresentação da metodologia adotada, teremos:

4.1. Avaliação do Terreno

No mês de Novembro de 2.024 realizou-se a pesquisa imobiliária junto ao mercado de Araçoiaba da Serra, obtendo a amostra constituída de vinte e nove (29) elementos em oferta válidos.

Amostra

Nº Am.	Área	Melhoramentos	Localização	V. Unitário	«V. Oferta»	«Natureza»
«1»	11.500,00	6	Ótima	162,00	2.070.000,00	0,90
«2»	15.000,00	6	Boa	540,00	9.000.000,00	0,90
«3»	20.000,00	6	Regular	54,90	1.220.000,00	0,90
«4»	22.000,00	3	Regular	32,73	800.000,00	0,90
5	30.000,00	3	Ótima	90,00	3.000.000,00	0,90
6	30.000,00	3	Regular	69,00	2.300.000,00	0,90
«7»	31.175,00	3	Boa	28,87	1.000.000,00	0,90
8	33.000,00	5	Boa	162,14	5.945.000,00	0,90
9	36.000,00	4	Regular	87,50	3.500.000,00	0,90
«10»	44.600,00	6	Ótima	322,87	16.000.000,00	0,90
«11»	48.000,00	5	Ótima	46,69	2.490.000,00	0,90
12	52.000,00	6	Ótima	216,35	12.500.000,00	0,90
13	53.715,00	3	Boa	108,00	6.445.834,00	0,90
«14»	55.520,00	6	Ótima	399,48	24.643.200,00	0,90
«15»	72.000,00	3	Regular	272,25	21.780.000,00	0,90
16	72.600,00	2	Ótima	74,38	6.000.000,00	0,90
«17»	96.000,00	3	Regular	9,38	1.000.000,00	0,90
«18»	117.000,00	3	Boa	189,51	24.636.300,00	0,90
19	122.172,00	1	Regular	29,82	4.048.500,00	0,90
20	145.200,00	3	Ótima	59,65	9.623.200,00	0,90
21	177.443,00	6	Boa	91,30	18.000.000,00	0,90
«22»	200.000,00	3	Boa	36,00	8.000.000,00	0,90
«23»	205.700,00	3	Boa	16,21	3.704.000,00	0,90
24	209.309,00	4	Ótima	107,50	25.000.000,00	0,90
«25»	987.000,00	4	Regular	16,19	17.749.900,00	0,90
26	1.210.000,00	3	Boa	45,00	60.500.000,00	0,90
«27»	1.242.618,00	3	Regular	8,48	11.710.100,00	0,90
28	1.621.400,00	1	Regular	28,58	51.492.800,00	0,90
«29»	1.982.100,00	2	Regular	49,50	109.015.500,00	0,90

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS KASCARENHAS Estado e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BE6ZAUB.

Após demonstração da metodologia empregada para determinação do unitário e apresentação dos elementos que compõem nosso espaço amostral, passamos então a validação dos fatores e dos elementos, visando à determinação do valor unitário homogeneizado para o terreno conforme demonstrado anteriormente, utilizando as variáveis independentes área, melhoramentos e localização para homogeneização, onde enfim, notamos que todas as variáveis foram importantes na formação do modelo.

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 13
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : $2,9264 \times 10^{-3}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/V. Unitário	0,0152	$9,5551 \times 10^{-3}$	62,64%
1/Área	$1,5638 \times 10^{-5}$	$1,2278 \times 10^{-5}$	78,51%
Ln(Melhoramentos)	1,0885	0,5747	52,80%
Ln(Localização)	0,6358	0,4744	74,62%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 12.

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
V. Unitário	89,94	52,3066	28,58	216,35	187,77	58,1572
Área	291756,85	$5,0931 \times 10^{5}$	30000,00	1621400,00	1591400,00	174,5677
Melhoramentos	3	1,6092	1	6	5	47,5465
Localização	2,0769	0,8623	1,0000	3,0000	2,0000	41,5189

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável V. Unitário.

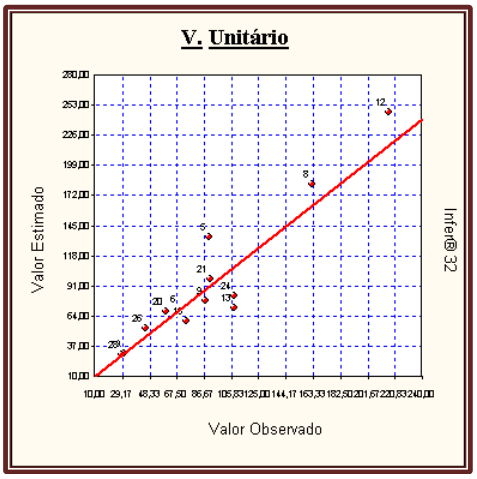
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
5	90,00	134,89	44,89	49,8824 %
6	69,00	69,80	0,80	1,1552 %
8	162,14	182,49	20,35	12,5482 %
9	87,50	77,82	-9,68	-11,0653 %
12	216,35	246,88	30,53	14,1104 %
13	108,00	71,55	-36,45	-33,7508 %
16	74,38	58,96	-15,42	-20,7299 %
19	29,82	30,67	0,85	2,8526 %
20	59,65	68,39	8,74	14,6528 %
21	91,30	97,01	5,71	6,2552 %
24	107,50	81,93	-25,57	-23,7881 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CAMARGO MASCARENHAS em 11/11/2024 às 15:37, sob o número WSCB24000125319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BDCCAUD.

26	45,00	53,12	8,12	18,0420 %
28	28,58	28,85	0,27	0,9289 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.
As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo para a Variável Dependente

[V. Unitário] = 1/(0,03484 - 272,58 /[Área] - 1,0397x10^{-2} x Ln([Melhoramentos]) - 6,2934x10^{-3} x Ln([Localização]))

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -272,5797	76,3364	-378,1552	-167,0042
Melhoramentos	b2 = -0,0103	1,8463x10^{-3}	-0,0129	-7,8435x10^{-3}
Localização	b3 = -6,2934x10^{-3}	2,1086x10^{-3}	-9,2097x10^{-3}	-3,3771x10^{-3}

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9642
Valor t calculado : 10,91
Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) : 0,9296
Coeficiente r^2 ajustado : 0,9062

Classificação: Correlação Fortíssima

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS e RENATO CARLOS MASCARENHAS em 11/11/2024 às 15:50, sob o número WSCB24000225315319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEDCCBD.

Tabela de Somatórios

	1	V. Unitário	Área	Melhoramentos	Localização
V. Unitário	0,1982	$4,1202x10^{-3}$	$2,3403x10^{-6}$	0,1570	0,0943
Área	$2,0329x10^{-4}$	$2,3403x10^{-6}$	$4,9883x10^{-9}$	$2,5017x10^{-4}$	$1,2408x10^{-4}$
Melhoramentos	14,1517	0,1570	$2,5017x10^{-4}$	19,3699	10,5473
Localização	8,2656	0,0943	$1,2408x10^{-4}$	10,5473	7,9565

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,0185x10^{-3}$	3	$3,3951x10^{-4}$	39,64
Residual	$7,7077x10^{-5}$	9	$8,5642x10^{-6}$	
Total	**$1,0956x10^{-3}$**	**12**	**$9,1301x10^{-5}$**	

F Calculado : 39,64
F Tabelado : 3,863 (para o nível de significância de 5,000 %)
Significância do modelo igual a $1,6x10^{-3}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	V. Unitário	Área	Melhoramentos	Localização
V. Unitário	1,0000	-0,5403	-0,8927	-0,5827
Área	-0,5403	1,0000	0,3408	-0,0741
Melhoramentos	-0,8927	0,3408	1,0000	0,4735
Localização	-0,5827	-0,0741	0,4735	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	V. Unitário	Área	Melhoramentos	Localização
V. Unitário	¥	-1,926	-5,944	-2,151
Área	-1,926	¥	1,088	-0,2228
Melhoramentos	-5,944	1,088	¥	1,613
Localização	-2,151	-0,2228	1,613	¥

Valor t tabelado (t crítico): 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO LUCAS MASCARENHAS e foi juntado em 11/11/2024 às 15:30, sob o número WSCB24000255319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEBCBUD.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,0997

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-3,962	0,3%	Sim
Melhoramentos	b2	-7,074	$5{,}8 \times 10^{-3}$%	Sim
Localização	b3	-3,534	0,6%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5435

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-3,571	0,3%
Melhoramentos	b2	-5,631	$1{,}6 \times 10^{-2}$%
Localização	b3	-2,985	0,8%

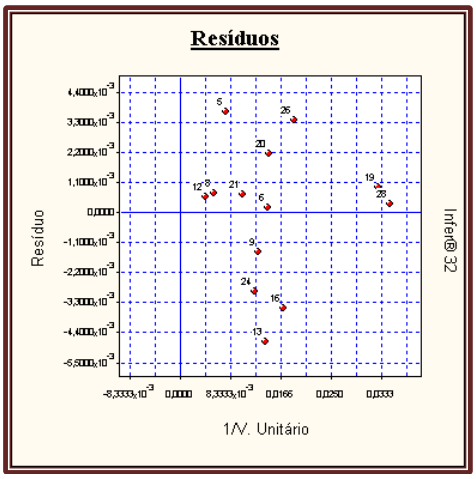
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[V. Unitário].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
5	0,0111	$7{,}4132 \times 10^{-3}$	$3{,}6978 \times 10^{-3}$	1,2636	1,7590	$1{,}3674 \times 10^{-5}$
6	0,0144	0,0143	$1{,}6551 \times 10^{-4}$	0,0565	0,0718	$2{,}7394 \times 10^{-8}$
8	$6{,}1675 \times 10^{-3}$	$5{,}4798 \times 10^{-3}$	$6{,}8762 \times 10^{-4}$	0,2349	0,2660	$4{,}7283 \times 10^{-7}$
9	0,0114	0,0128	$-1{,}4219 \times 10^{-3}$	-0,4858	-0,6173	$2{,}0219 \times 10^{-6}$
12	$4{,}6221 \times 10^{-3}$	$4{,}0505 \times 10^{-3}$	$5{,}7155 \times 10^{-4}$	0,1953	0,2209	$3{,}2667 \times 10^{-7}$
13	$9{,}2592 \times 10^{-3}$	0,0139	$-4{,}7171 \times 10^{-3}$	-1,6118	-1,6858	$2{,}2251 \times 10^{-5}$
16	0,0134	0,0169	$-3{,}5158 \times 10^{-3}$	-1,2013	-1,4586	$1{,}2361 \times 10^{-5}$
19	0,0335	0,0326	$9{,}3006 \times 10^{-4}$	0,3178	0,4095	$8{,}6501 \times 10^{-7}$
20	0,0167	0,0146	$2{,}1425 \times 10^{-3}$	0,7321	0,8164	$4{,}5903 \times 10^{-6}$
21	0,0109	0,0103	$6{,}4479 \times 10^{-4}$	0,2203	0,2885	$4{,}1575 \times 10^{-7}$
24	$9{,}3023 \times 10^{-3}$	0,0122	$-2{,}9035 \times 10^{-3}$	-0,9921	-1,1298	$8{,}4305 \times 10^{-6}$
26	0,0222	0,0188	$3{,}3965 \times 10^{-3}$	1,1606	1,3147	$1{,}1536 \times 10^{-5}$
28	0,0349	0,0346	$3{,}2202 \times 10^{-4}$	0,1100	0,1482	$1{,}0369 \times 10^{-7}$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS e RENATO MASCARENHAS em 11/11/2024 às 15:30, sob o número WSCB24000225319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEGCQUD.

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 13
Graus de liberdade	: 12
Valor médio	: $1,4334 \times 10^{-21}$
Variância	: $5,9290 \times 10^{-6}$
Desvio padrão	: $2,4349 \times 10^{-3}$
Desvio médio	: $1,9320 \times 10^{-3}$
Variância (não tendenciosa)	: $8,5642 \times 10^{-6}$
Desvio padrão (não tend.)	: $2,9264 \times 10^{-3}$
Valor mínimo	: $-4,7171 \times 10^{-3}$
Valor máximo	: $3,6978 \times 10^{-3}$
Amplitude	: $8,4150 \times 10^{-3}$
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: $2,1037 \times 10^{-3}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $1,4334 \times 10^{-21}$
Momento central de 2ª ordem	: $5,9290 \times 10^{-6}$
Momento central de 3ª ordem	: $-5,7362 \times 10^{-9}$
Momento central de 4ª ordem	: $-4,4124 \times 10^{-10}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3973	0	0
Curtose	-15,5519	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CAUA RAMOS MASCARENHAS, em 15/10/2024 às 15:37, sob o número WSCB24000255319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BDCZAUD.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-4{,}7171 \times 10^{-3}$	$-2{,}6133 \times 10^{-3}$	3	23,08	$-3{,}7121 \times 10^{-3}$
2	$-2{,}6133 \times 10^{-3}$	$-5{,}0963 \times 10^{-4}$	1	7,69	$-1{,}4219 \times 10^{-3}$
3	$-5{,}0963 \times 10^{-4}$	$1{,}5941 \times 10^{-3}$	6	46,15	$5{,}5359 \times 10^{-4}$
4	$1{,}5941 \times 10^{-3}$	$3{,}6978 \times 10^{-3}$	3	23,08	$3{,}0789 \times 10^{-3}$

Amostragens eliminadas

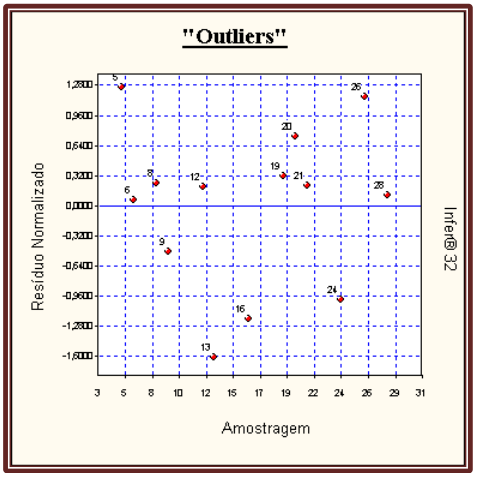
Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	V. Unitário	Erro/Desvio Padrão(*)
1	162,0000	1743,4020
2	540,0000	2152,0487
3	54,9000	1367,8396
4	32,7300	1188,2144
7	28,8700	1145,5782
10	322,8700	1973,0519
11	46,6900	1311,4866
14	399,4800	2045,3958
15	272,2500	1909,1607
17	9,3800	757,9128
18	189,5100	1786,3597
22	36,0000	1218,4769
23	16,2100	945,8175
25	16,1900	944,5686
27	8,4800	722,5495
29	49,5000	1323,9455

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CAUA RAMOS MASCARENHAS em 11/11/2024 às 15:30, sob o número WSCB24000225319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEDCCBD.

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 12,56 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
5	0,7256	0,4839	Sim
6	$7{,}9160 \times 10^{-4}$	0,3802	Sim
8	$4{,}9874 \times 10^{-3}$	0,2198	Sim
9	0,0585	0,3805	Sim
12	$3{,}4117 \times 10^{-3}$	0,2185	Sim
13	0,0667	0,0858	Sim
16	0,2522	0,3216	Sim
19	0,0277	0,3979	Sim
20	0,0406	0,1959	Sim
21	0,0148	0,4169	Sim
24	0,0946	0,2288	Sim
26	0,1223	0,2206	Sim
28	$4{,}4777 \times 10^{-3}$	0,4490	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 %	69,23 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 9
Número de elementos negativos : 4
Número de sequências : 7
Média da distribuição de sinais : 6,5
Desvio padrão : 1,803

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,6644
Limite superior : -0,0266
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CLAAR DOS SANTOS MASCARENHAS e foi juntado em 11/11/2024 às 15:37, sob o número WSCB24000255319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BFCCAUD.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,3868
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, rejeita-se a hipótese nula. A distribuição dos desvios em torno da média não apresenta características de normalidade.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	30.000,00	1.621.400,00	164.333,17
Melhoramentos	1	6	2
Localização	Regular	Ótima	Regular

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área ..... = 164.433,17
- Melhoramentos ..... = 2
- Localização ..... = Regular

$$V_u = 1/(0{,}03484 - 272{,}58 / \text{Área} - 1{,}0397 \times 10^{-2} \times \text{Ln(Melhoramentos)} - 6{,}2934 \times 10^{-3} \times \text{Ln(Localização)})$$

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

Mínimo: R$ 35,47
Máximo: R$ 42,11

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, 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 I, até 999 caracteristicas do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:
- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CAUA RIBEIRO MASCARENHAS, em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24075319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEDCAUD.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dictômicas.

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	Situação
Área	30.000,00	1.621.400,00	164.333,17	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Melhoramentos	1	6	2	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Localização	Regular	Ótima	Regular	Dentro dos limites amostrais	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 I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 259,62
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 34,30

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
V. Unitário	28,58	216,35	38,51	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% 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: 38,51
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 77,01
- 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	Situação
Área	53,93	36,42	40,0% acima do lim. superior	Aprovada
Melhoramentos	30,14	68,74	78,5% acima do lim. superior	Aprovada
Localização	38,51	52,48	36,2% acima do lim. superior	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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS Brasil e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8E62AUB.

Intervalos de Confiança

Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y]

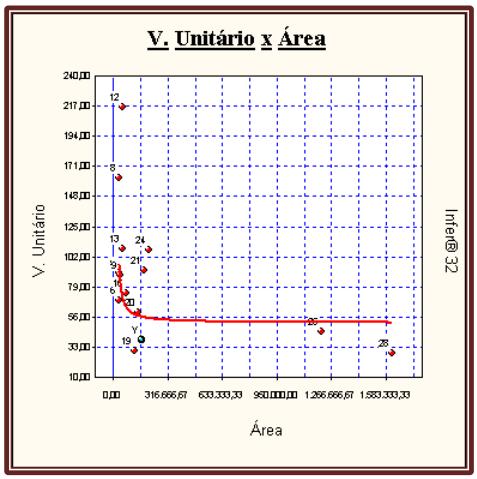
Intervalo de confiança de 80,0%:

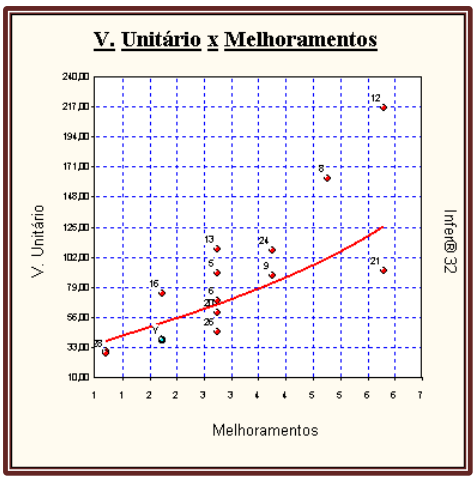
Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	37,07	40,06	3,00	7,77 %
Melhoramentos	37,06	40,06	3,00	7,78 %
Localização	35,94	41,47	5,53	14,28 %
E(V. Unitário)	32,69	46,83	14,14	35,56 %
Valor estimado	35,47	42,11	6,64	17,11 %

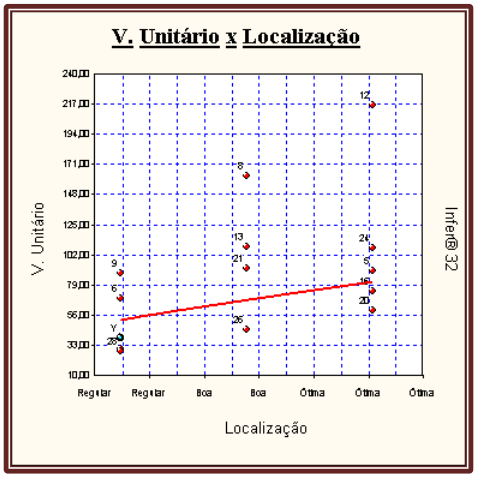
Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:
- Área = 63945,6036
- Melhoramentos = 2,9701
- Localização = 1,8885







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS e foi juntado por ANDREA CRISTINA ZAMPERLINI em 11/11/2024 às 15:47 , sob o número WSCB24000325319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BFDCBD.

Assim o valor unitário obtido para a **área útil** do terreno em estudo é de **R$ 38,51** *(trinta e oito reais e cinquenta e um centavos)*.

Logo, o valor do imóvel será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área útil do imóvel, somada a área de APP, conforme abaixo:

- ➢ Valor Unitário Básico (V_u) : R$ 38,51 /m²
- ➢ Valor Unitário Básico APP (V_{uapp}) : R$ 12,84 /m²
- ➢ Área útil do terreno (A_t) : 164.433,17 m²
- ➢ Área em APP (A_{app}) : 14.373,50 m²

Valor total do Imóvel = R$ 6.516.877,12

O valor de mercado atual para o imóvel em estudo perfaz o total **R$ 6.500.000,00** ***(seis milhões e quinhentos mil reais)***, para novembro de 2024, nesta Praça de Araçoiaba da Serra -SP, em valores comerciais.

Grau de precisão na utilização de modelos de tratamento por regressão linear: GRAU III.

Grau de fundamentação na utilização de modelos de tratamento por regressão linear: GRAU I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS, liberado nos autos em 11/11/2024 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BE6ZAUB.

5. Conclusão

Após análises, diligências e vistorias realizadas, podemos concluir que:

- ✓ *O valor de venda para o imóvel localizado na Rua Donai Ribeiro, s/n, Bairro Ipanema do Meio, Araçoiaba da Serra/SP, objeto da matrícula nº 91.073 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, atendendo ao disposto na NBR 14.653 com Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação I, é de* ***R$ 6.500.000,00*** *(seis milhões e quinhentos mil reais), para novembro de 2.024, nesta Praça de Araçoiaba da Serra - SP.*

6. Encerramento

Consta o presente trabalho de 31 (trinta e uma) laudas digitalizadas, sendo todas assinadas e datadas eletronicamente e somente a primeira datada por este signatário, mais anexo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS KASPARENKH, liberado nos autos em 11/11/2024 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8E0E2AUB.

Anexo:

➢Pesquisa imobiliária realizada em Novembro de 2.024, no município de Araçoiaba da Serra/SP.

Figura nº 03: Vista da localização dos elementos de pesquisa e do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS, Liberado nos autos em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEC6AUB.

Elemento 01:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 2.070.000,00

Área: 11.500,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: MMRI Imóveis

Telefone: (15) 99775-7579

Site: https://www.mmrochaimoveis.com.br/comprar/sp/aracoiaba-da-serra/lago-azul/area/34781863

Elemento 02:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 9.000.000,00

Área: 15.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: MRW DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Telefone: (15) 3346-8664

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-15000-m-por-r$-9.000.000-00-2984407304.html

Elemento 03:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 1.220.000,00

Área: 20.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: Izaltino da Silva

Telefone: (19) 3306-1980

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiacanga-bairros-aracoiaba-da-serra-20000m2-venda-RS1220000-id-2692045562/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS KASPARSKI, liberado nos autos em 11/04/2025 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEC2a.

Elemento 04:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 800.000,00

Área: 22.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: G.A.T CONDOMINIOS

Telefone: (15) 3414-1900

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiaquara-bairros-aracoiaba-da-serra-22000m2-venda-RS800000-id-2742185871/

Elemento 05:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 2.300.000,00

Área: 30.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: A CASA 7 INTELIGENCIA IMOBILI

Telefone: (15) 99849-1809

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipanema-do-meio-bairros-sorocaba-30000m2-venda-RS2300000-id-2734351017/

Elemento 06:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 3.000.000,00

Área: 30.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: PRIORIZA IMÓVEIS

Telefone: (15) 98100-0273

Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-aracoiaba-da-serra-jardim-salete-30000m2-RS3000000/id-11131415/?gal=1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS, Liberado nos autos em 11/04/2025 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código PEC-RAUB.

Elemento 07:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 1.000.000,00

Área: 31.175,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: MFG NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Telefone: (11) 2959-0590

Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-aracoiaba-da-serra-jundiaquara-31175m2-RS1000000/id-23568684/?gal=1

Elemento 08:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 6.600.000,00

Área: 33.000,00 m² **Valor benfeitoria:** R$ 655.000,00

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: MMRI Imóveis

Telefone: (15) 99775-7579

Site: https://www.mmrochaimoveis.com.br/comprar/sp/aracoiaba-da-serra/barreiro/area/73823909

Elemento 09:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 3.500.000,00

Área: 36.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: Investe Casa

Telefone: (15) 3411-3511

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipanema-do-meio-bairros-sorocaba-36000m2-venda-RS3500000-id-2475721354/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS KASPARENKI, liberado nos autos em 11/11/2024 às 15:37 e protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEC6AUB.

Elemento 10:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 16.000.000,00

Área: 44.600,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: Triunfai Imóveis

Telefone: 15 3019-7205

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-44600-m-por-r$-16.000.000-00-centro-2934875509.html

Elemento 11:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 2.490.000,00

Área: 48.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: MENDES ORTEGA ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Telefone: (15) 3331-2999

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-48000-m-por-r$-2.490.000-00-jardim-2983335278.html

Elemento 12:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 12.500.000,00

Área: 52.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: BWM NEGÓCIOS IMOBILIARIOS

Telefone: (15) 32113000

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-52000-m-por-r$-12.500.000-00-centro-2967716991.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CAUA RIBEIRO MASCARENHAS e foi juntado em 11/11/2024 às 15:37, sob o número WSCB24000725319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8FC6CUD.

Elemento 13:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 6.445.834,00

Área: 53.715,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: MRW DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Telefone: (15) 3346-8664

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-53715-m-por-r$-6.445.834-monte-bianco-3001113992.html

Elemento 14:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 24.980.000,00

Área: 55.520,00 m² **Valor benfeitoria:** R$ 336.800,00

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: Casabranca Mercado Imobiliário

Telefone: (15) 2102-8888

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-55520-m-por-r$-24.980.000-00-3000599649.html

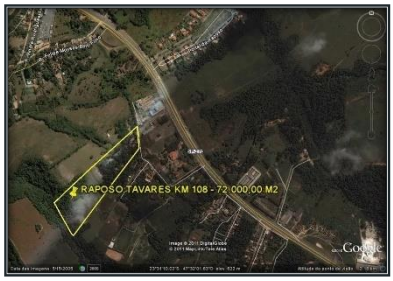
Elemento 15:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 21.780.000,00

Área: 72.000,00 m²

Foto:



Fonte de Informação:

Imobiliária: Acquaviva Imoveis

Telefone: (15) 99135-9455

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipanema-do-meio-bairros-sorocaba-72000m2-venda-RS21780000-id-2688631221/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS JUNIOR e por usuários externos em 15/11/2024 às 15:37.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BF0621D.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS JUNIOR e por usuários externos em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24000255319958.

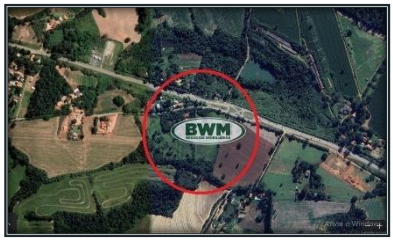
Elemento 16:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 6.000.000,00

Área: 72.600,00 m²

Foto:



Fonte de Informação:

Imobiliária: BWM NEGÓCIOS IMOBILIARIOS

Telefone: (15) 32113000

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-72600-m-por-r$-6.000.000-00-zona-2986509824.html

Elemento 17:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 1.000.000,00

Área: 96.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: MRW DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Telefone: (15) 3346-8664

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-area-comercial-em-aracoiaba-da-serra-3001113466.html

Elemento 18:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 25.000.000,00

Área: 117.000,00 m² **Valor benfeitoria:** R$ 363.700,00

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: SUPREMA IMOB ASSESSORIA

Telefone: (15) 3326-5727

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-rio-verde-bairros-aracoiaba-da-serra-117000m2-venda-RS25000000-id-2712440750/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO LUIZ MASCARENHAS e outros, em 11/11/2024 às 15:30, sob o número WSCB24275319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEDCBUD.

Elemento 19:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 4.300.000,00

Área: 122.172,00 m² **Valor benfeitoria:** R$ 251.500,00

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: MENDES ORTEGA ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Telefone: (15) 3331-2999

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-122172-m-por-r$-4.300.000-00-2986555319.html

Elemento 20:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 11.000.000,00

Área: 145.200,00 m² **Valor benfeitoria:** R$ 1.376.800,00

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: ASSAD ATALLA IMOVEIS LTDA

Telefone: (15) 3142-3777

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-aracoiaba-da-serra-145200m2-venda-RS11000000-id-2568687493/

Elemento 21:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 18.000.000,00

Área: 177.443,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: Rafael Trindade Tatit

Telefone: (15) 99777-3784

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/barreirinho-bairros-aracoiaba-da-serra-177443m2-venda-RS18000000-id-2672866968/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CAUA RAMOS MASCARENHAS e por ELIANA MARIA ALBERTALLI OLIVEIRA em 11/11/2024 às 15:30, sob o número WSCB24000225319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BEDCCAUD.

Elemento 22:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 8.000.000,00

Área: 200.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: GABRIEL CAVAGNINI

Telefone: 15 98169 9383

Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-aracoiaba-da-serra-barreirinho-RS8000000/id-14453884/?gal=1

Elemento 23:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 5.500.000,00

Área: 205.700,00 m² **Valor benfeitoria:** R$ 1.796.000,00

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: Imobiliária LuC

Telefone: 15997895761

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/haras-em-aacoiaba-da-serra-sp-2963531074.html

Elemento 24:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 25.000.000,00

Área: 209.309,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: BWM NEGÓCIOS IMOBILIARIOS

Telefone: (15) 32113000

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-209309-m-por-r$-25.000.000-00-2967717067.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO LUCIANO MASCARENHAS e foi juntado em 11/11/2024 às 15:30, sob o número WSCB24000125319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BFCCAUD.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO LUCIANO MASCARENHAS e foi juntado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24000125319958.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código BFCCAUD.

Elemento 25:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 18.000.000,00

Área: 987.000,00 m² **Valor benfeitoria:** R$ 250.100,00

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: Avanza Empreendimentos

Telefone: (15) 3442-0442

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiaquara-bairros-aracoiaba-da-serra-987000m2-venda-RS18000000-id-2747029711/

Elemento 26:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 60.500.000,00

Área: 1.210.000,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: TRIUNFAI IMÓVEIS

Telefone: 15 3019-7205

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiaquara-bairros-aracoiaba-da-serra-1210000m2-venda-RS60500000-id-2624329874/

Elemento 27:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 13.900.000,00

Área: 1.242.618,00 m² **Valor benfeitoria:** R$ 2.189.900,00

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: MF Rural

Telefone: https://www.mfrural.com.br/contato

Site: https://www.mfrural.com.br/detalhe/776426/area-rural-aracoiaba-da-serra?origem=produto-destaques-mf

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS Liberado nos autos em 11/04/2025 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8E6ZAUB.

Elemento 28:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 53.600.000,00

Área: 1.621.400,00 m² **Valor benfeitoria:** R$ 2.107.000,00

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: Cardoso, negócios imobiliários

Telefone: (11) 95796-4887

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-aracoiaba-da-serra-1621400m2-venda-RS53600000-id-2710186006/

Elemento 29:

Dados da Oferta:

Tipo: Área **Localização:** Araçoiaba da Serra/SP **Valor da Oferta de Venda:** R$ 109.015.500,00

Área: 1.982.100,00 m²

Foto:

Fonte de Informação:

Imobiliária: Morar Imóveis

Telefone: (11) 97355-3932

Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aracoiaba-da-serra-1982100m2-venda-RS109015500-id-2636451083/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CARLOS MASCARENHAS, Liberado nos autos em 11/04/2025 às 15:37 . Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 10:47 , sob o número WSCB24705319958
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023600-36.2024.8.26.0602 e código 8E6ZAUB.