



## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE BENS URBANOS**



## 1. Identificação do Trabalho

Em atendimento à solicitação do Juízo da Comarca de Conchal/SP, referente ao processo nº 0001463-16.2012.8.26.0144, apresenta-se o presente **Laudo de Avaliação Imobiliária** para fins de atualização do valor de mercado de bens imóveis de propriedade do requerido, **Sr. Paulo Eduardo Bereguel**, consistindo em um apartamento, três terrenos e três galpões, todos localizados no município de Paulínia/SP.

## 2. Objetivo e Finalidade da Avaliação

O objetivo da presente avaliação é **determinar o valor de mercado** dos imóveis descritos, com a finalidade de **atualização patrimonial** para instrução do processo judicial nº 0001463-16.2012.8.26.0144.

O método utilizado foi o **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com **tratamento por inferência estatística (regressão linear)**, conforme normas da **ABNT NBR 14.653-1** (procedimentos gerais) e **NBR 14.653-2** (imóveis urbanos).

## 3. Metodologia Adotada

- Método: **Comparativo Direto de Dados de Mercado**.
- Tratamento: inferência estatística via **regressão linear múltipla (SisDEA)**.
- Amostras: imóveis semelhantes ofertados na cidade, coletados em imobiliárias, portais especializados e classificados online.
- Variáveis consideradas: área, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente e distância a polos valorizantes.
- Validação: verificação de resíduos, outliers, extrapolações e grau de fundamentação.

## 4. Fundamentação Legal e Normativa

A presente avaliação observa:



- ABNT NBR 14.653-1: Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais.
- ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos.
- Código Civil Brasileiro (arts. 1.228 e seguintes).
- Código de Processo Civil (art. 464 e seguintes, perícias judiciais).
- Boas práticas da Engenharia de Avaliações.

## 5. Vistoria

A vistoria dos imóveis avaliados foi realizada no dia **15 de abril de 2025, às 10h00**, na presença do proprietário, **Sr. Paulo Eduardo Bereguel**.

Os imóveis localizados nos bairros Jardim América e Nova Paulínia foram devidamente inspecionados em seu exterior, com observação direta das condições de conservação, padrão construtivo e entorno urbano. No caso dos **galpões/lojas**, não houve necessidade de registro fotográfico, pois suas características construtivas e de conservação puderam ser avaliadas de forma adequada por meio de vistoria visual, procedimento admitido pela **ABNT NBR 14.653-2**, desde que garantida a fiel caracterização do bem.

O **apartamento situado na Rua Francisco Fadim, nº 170** não pôde ser vistoriado internamente, por encontrar-se locado. Todavia, este fato não comprometeu a avaliação, uma vez que o condomínio possui outras unidades semelhantes ofertadas no mercado, permitindo a verificação da **idade aparente** e das **características construtivas internas** por meio de comparação direta. A **ABNT NBR 14.653-2** respalda este procedimento, não havendo prejuízo aos cálculos necessários.

Durante a vistoria também foram avaliadas as condições gerais do entorno, a infraestrutura urbana disponível, acessibilidade, fatores de valorização e depreciação, aspectos estes que influenciam diretamente na formação do valor de mercado dos imóveis.



## 6. Pesquisa de Dados de Mercado

Para a avaliação dos imóveis foram coletadas amostras comparáveis, dados descritos em tabelas com área, localização, preço e características, fontes: sites especializados (Zap Imóveis, Viva Real, OLX, etc.), corretores locais e imobiliárias de Paulínia.

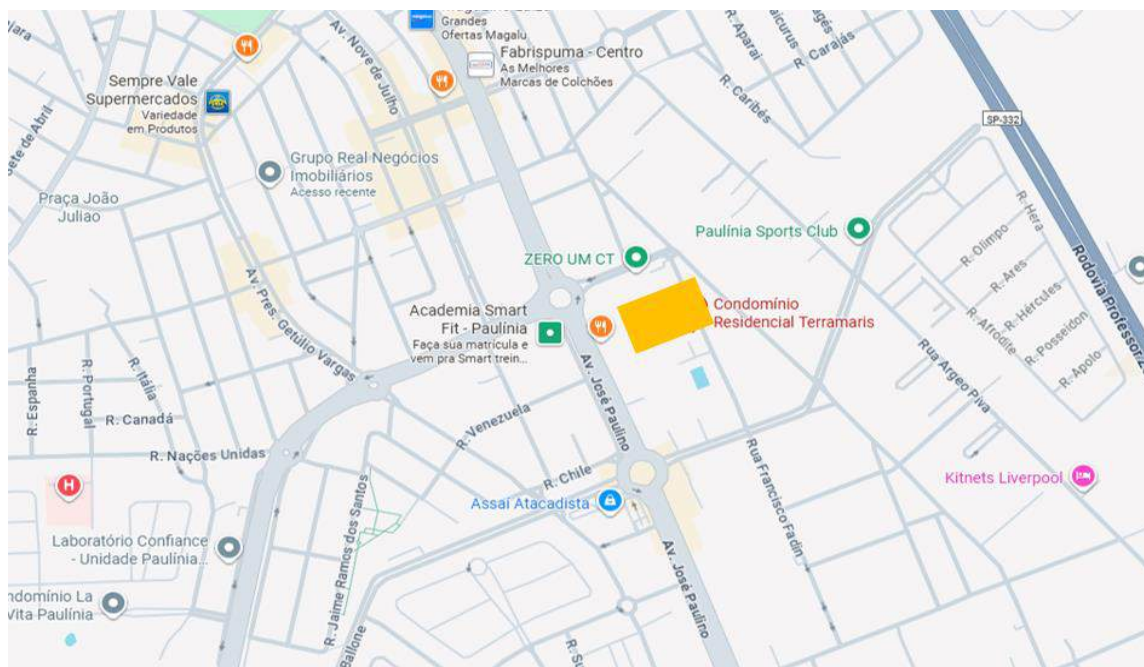
## 7. Identificação dos Imóveis Avaliados

1. **Apartamento – Matrícula 182** – Rua Francisco Fadim, nº 170, 7º andar, Bloco A – Jardim Morumbi – Paulínia/SP.
2. **Terreno – Matrícula 23012** – Avenida José Paulino, nº 2345 – Jardim América – Paulínia/SP.
3. **Terreno – Matrícula 23013** – Avenida José Paulino, nº 2365 – Jardim América – Paulínia/SP.
4. **Terreno – Matrícula 23014** – Rua Argentina, nº 100 – Jardim América – Paulínia/SP.
5. **Galpão/Loja – Matrícula 23055** – Rua Getúlio Vargas, nº 613 – Bairro Nova Paulínia – Paulínia/SP.
6. **Galpão/Loja – Matrícula 30315** – Rua Bolívia, nº 60 – Jardim América – Paulínia/SP.
7. **Galpão/Loja – Matrícula 23010** – Avenida José Lozano Araújo, nº 1253 – Jardim América – Paulínia/SP.

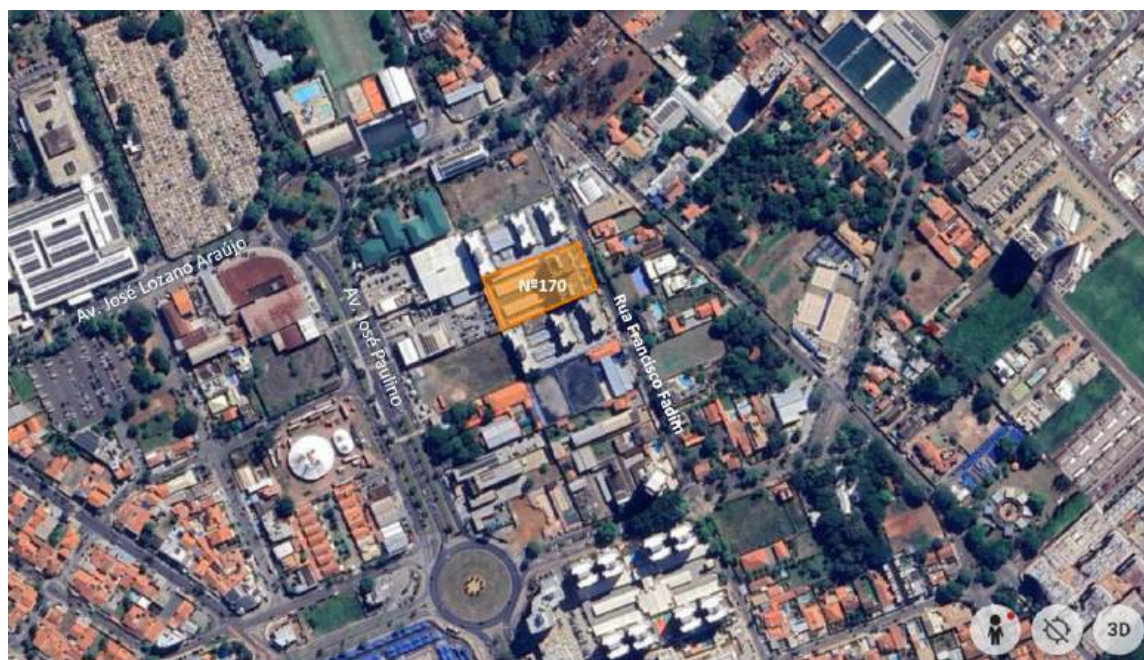
## 8. Apartamento Matrícula Nº 182 - Rua Francisco Fadim, nº 170

### 8.1 Localização

O imóvel avaliando situa-se no bairro **Morumbi**, município de Paulínia/SP, região caracterizada por uso predominantemente residencial, com presença de condomínios verticais de padrão médio. O entorno imediato é servido por infraestrutura urbana completa, incluindo vias pavimentadas, rede de água, energia elétrica, telefonia, coleta de esgoto e iluminação pública. A proximidade ao eixo da Avenida José Paulino e ao Shopping Paulínia configura fator de valorização, em razão da boa acessibilidade e disponibilidade de serviços.



**Imagem 1** – Mapa de localização do imóvel na Rua Francisco Fadim, 170 – Jardim Morumbi – São Paulo. Fontes: Google Maps



**Imagem 2** – Localização do imóvel na Rua Francisco Fadim, 170 – Jardim Morumbi – Paulínia/SP. Fonte: Google Earth

## 8.2. Caracterização da Região e do Entorno

A região apresenta adensamento habitacional em crescimento, com padrão construtivo consolidado em edifícios residenciais multifamiliares, além de comércios e serviços de apoio que atendem às necessidades cotidianas da população local.

O bairro conta com equipamentos urbanos próximos, tais como escolas, áreas de lazer e comércio de vizinhança. A mobilidade é favorecida pelo acesso a importantes vias municipais e pela relativa proximidade ao polo petroquímico da cidade, que constitui relevante gerador de empregos e renda.



**Foto 1** – Vista da Rua Francisco Fadim, sentido Rua José Lozano Araújo. Fotos realizadas durante vistoria no dia 15/04/2025



**Foto 2** - Vista da Rua Francisco Fadim, sentido Av. Dr. Heitor Nascimento. Fotos realizadas durante vistoria no dia 15/04/2025

### 8.3 Caracterização do imóvel

O imóvel avaliando corresponde a um **apartamento residencial** localizado na Rua Francisco Fadim, nº 170, bairro Morumbi, Paulínia/SP. Trata-se da unidade **Apto 71, Bloco A, 7º andar**, com área privativa de **92,00 m²**. O edifício é de padrão médio, com aproximadamente 13 anos de construção, apresentando estado de conservação compatível com sua idade. O imóvel dispõe de dependências internas bem distribuídas, além de vaga de garagem vinculada. O padrão construtivo, ainda que já com materiais ultrapassados em comparação a empreendimentos mais recentes, mantém condições adequadas de habitabilidade.



**Foto 3** - Vista da fachada do Condomínio Terramaris onde se localiza o apartamento nº 71 no 7º andar



**Foto 4** - Vista das duas torres do Condomínio Terramaris onde se localiza o apartamento nº 71 – Bloco A

#### 8.4 Pesquisa de Mercado e Amostras

Para a elaboração do presente laudo foram coletadas **10 amostras de mercado**, obtidas em portais imobiliários e junto a corretores locais, localizadas em bairros de



características semelhantes ao avaliando, como Morumbi, Santa Teresinha e Jardim Ipê. As amostras contemplaram apartamentos com áreas privativas entre 81,00 m<sup>2</sup> e 94,00 m<sup>2</sup>, idades construtivas variando entre 3 e 13 anos e valores unitários entre R\$ 5.978,26/m<sup>2</sup> e R\$ 10.531,91/m<sup>2</sup>. Todas as amostras tiveram suas informações verificadas quanto à localização, características físicas e valores ofertados.

OBS - Registra-se a **micronumerosidade** ( $n = 10 < 3(k+1) = 15$ ) conforme Tabela de Fundamentação da **NBR 14.653-2**, sem prejuízo da adoção do modelo em vista de sua **qualidade estatística** e **aderência** (sem extrapolação), conforme relatório anexo.

### 8.5 Tratamento dos Dados Aplicado

O tratamento dos dados foi realizado conforme a **ABNT NBR 14.653-2**, mediante aplicação do **método comparativo de dados de mercado com tratamento científico (inferência estatística – regressão múltipla)**. Foram utilizadas cinco variáveis independentes: área privativa (1/x), idade aparente (1/x), andar (x), distância ao shopping (1/x) e localização (bairro).

O modelo resultante apresentou **coeficiente de determinação  $R^2 = 0,909$** , correlação de 0,953 a 0,965 e significância global de 0,80%, indicadores que demonstram boa aderência e robustez do modelo. Os resíduos mostraram distribuição normal, sem presença de outliers, garantindo confiabilidade às estimativas.

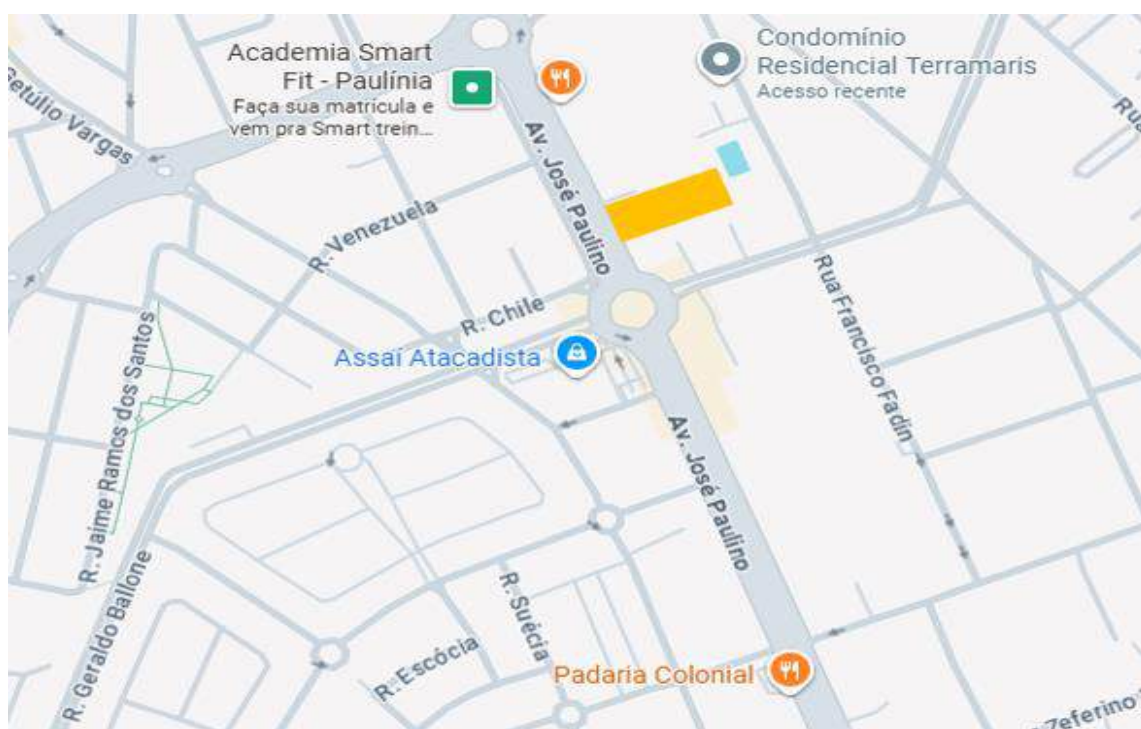
### 8.6 Determinação do Valor – Apartamento Matrícula 182

Aplicado o modelo ao imóvel avaliando (área privativa de 92,00 m<sup>2</sup>, idade aparente de 13 anos, 7º andar, distância de 3 km ao shopping), obteve-se o **valor unitário médio de R\$ 7.671,41/m<sup>2</sup>**, com intervalo de precisão de 5,72% a 6,07%. Dessa forma, o valor global estimado para o apartamento corresponde a **R\$ 705.772,00 (setecentos e cinco mil, setecentos e setenta e dois reais)**, representando o valor de mercado em conformidade com as condições locais e parâmetros estabelecidos pela NBR 14.653-2.

## 9. Terreno Matrícula N° 23012 – Av. José Paulino, 2345 – Jardim América

### 9.1 Localização

O terreno avaliando encontra-se na **Avenida José Paulino, nº 2345, bairro Jardim América, Paulínia/SP**, em região consolidada do município. A avenida é um dos principais eixos de ligação urbana, apresentando vocação comercial e mista, com forte fluxo de veículos e boa acessibilidade. Trata-se de área estratégica, que conecta bairros residenciais a polos de comércio e serviços, caracterizando-se como ponto valorizado do tecido urbano.



**Imagem 3** – Mapa de localização terreno na Avenida José Paulino, 2345 – Jardim América – Paulínia/SP. Fonte: Google Maps



**Imagem 4** – Mapa de localização do imóvel Av. José Paulino, 2345 – Jardim América – Paulínia/SP. Fonte: Google Earth

## 9.2. Caracterização da Região e do Entorno

A região do Jardim América apresenta uso predominantemente misto, combinando estabelecimentos comerciais, serviços e residências de padrão médio. O entorno conta com infraestrutura urbana completa: sistema viário pavimentado, iluminação pública, coleta de esgoto, abastecimento de água e energia elétrica.

O bairro está próximo a importantes polos geradores de demanda, como o Shopping Paulínia e o polo petroquímico, que fortalecem o dinamismo econômico da região e exercem influência positiva sobre o valor imobiliário local.



Foto 5 – Av. José Paulino sentido Rua Chile



Foto 6 – Av. José Paulino sentido Av. José Lozano Araújo

### 9.3 Caracterização do Terreno

O imóvel avaliando corresponde a um **terreno urbano**, com área de **1.660,00 m<sup>2</sup>**, coeficiente de aproveitamento **0,50**, situado em zona mista (ZUM3), permitindo a implantação de empreendimentos de uso diversificado. O lote encontra-se em cota compatível com o arruamento, possui testada adequada e condições físicas

apropriadas ao aproveitamento construtivo. Não foram observadas restrições relevantes de ordem técnica ou legal que impeçam seu desenvolvimento.



**Foto 7** – Frente do terreno nº 2345



**Foto 8** – Vista da frente do terreno nº 2345 por outro ângulo

### 9.3 Pesquisa de Mercado e Amostras



Foram coletadas **14 amostras de terrenos** em bairros de características urbanas semelhantes (Santa Cecília, Vila José Paulino Nogueira, Jardim América, Betel, Jardim Fortaleza, Balneário Tropical, Bela Vista, Presidente Médice, Nova Veneza, Santa Teresinha e Parque Bom Retiro). As áreas variaram entre **498,00 m<sup>2</sup> e 3.889,00 m<sup>2</sup>**, coeficientes de aproveitamento entre **0,33 e 0,67**, e valores unitários entre **R\$ 332,58/m<sup>2</sup> e R\$ 2.395,21/m<sup>2</sup>**. Todas as amostras foram verificadas quanto à localização, características físicas e condições de oferta.

### 9.3 Tratamento de Dados Aplicados

O tratamento foi realizado conforme a **ABNT NBR 14.653-2**, utilizando o **método comparativo de dados de mercado com tratamento científico (regressão linear múltipla)**.

- **Variáveis independentes significativas:** área edificável (1/x) e coeficiente de aproveitamento (x).
- **Modelo estatístico:**

$$VU = 982,22 + \frac{944.390,66}{Área} - 1.230,44 \times CA$$

- **Indicadores do modelo:**
  - Correlação R = 0,925
  - Coeficiente de determinação R<sup>2</sup> = 0,856 (85,6% da variação explicada)
  - F = 32,79 (p < 0,01%)
  - Resíduos: 92% dentro de ±1,64σ, confirmando normalidade
  - Outliers: 1 (7,14%), dentro do aceitável

O modelo demonstrou aderência estatística e significância adequada, sendo considerado robusto.



#### 9.4 Determinação de Valor do Terreno – Matrícula 23012

Aplicando-se o modelo ao terreno avaliando (área = 1.660,00 m<sup>2</sup>; coeficiente de aproveitamento = 0,50; sem extrapolações), obteve-se:

- **Valor unitário médio estimado:** R\$ 935,91/m<sup>2</sup>
- **Faixa de precisão (±11,17%):** R\$ 831,32 a R\$ 1.040,49/m<sup>2</sup>
- **Valor de mercado (global):** 1.660,00 m<sup>2</sup> × R\$ 935,91/m<sup>2</sup> = **R\$ 1.552.020,60**
- **Faixa de precisão (global):** R\$ 1.379.991,20 a R\$ 1.724.050,00

## 10. Terreno Matrícula Nº 23013 – Av. José Paulino, 2365 – Jardim América

### 10.1 Localização

O terreno avaliando localiza-se na **Avenida José Paulino, nº 2365, bairro Jardim América, Paulínia/SP**, imediatamente ao lado do imóvel anteriormente avaliado (nº 2345). Situa-se em uma das principais avenidas do município, eixo estruturador de vocação comercial e mista, com fluxo expressivo de veículos e facilidade de acesso. A região é consolidada e configura área de elevada atratividade para empreendimentos residenciais e comerciais.



**Imagem 5** – Mapa de localização do terreno na Av. José Paulino, 2365 – Jardim América – Paulínia/SP. Fontes Google Maps



**Imagem 6** – Localização do imóvel na Av. José Paulino, 2365 – Jardim América – Paulínia/SP. Fontes: Google Earth

## 10.2 Caracterização da Região e do Entorno

O bairro Jardim América possui uso misto, predominando empreendimentos comerciais e residenciais de padrão médio, com infraestrutura urbana plenamente instalada. O entorno imediato dispõe de comércio diversificado, serviços, instituições educacionais e áreas de lazer, além de estar inserido em contexto de valorização imobiliária decorrente da proximidade com o Shopping Paulínia e com o polo petroquímico da cidade, ambos atuando como polos geradores de demanda e valorização.



Foto 9 - Av. José Paulino sentido Av. José Lozano Araújo



Foto 10 - Av. José Paulino sentido Rua Chile

### 10.3 Caracterização do Terreno

O imóvel corresponde a um **terreno urbano**, com área de **1.660,00 m<sup>2</sup>** e coeficiente de aproveitamento **0,50**, situado em zona mista (ZUM3). Por estar localizado lado a lado ao terreno nº 2345, apresenta idênticas dimensões e potencial construtivo, sem

restrições técnicas relevantes, estando igualmente apto a receber empreendimentos de caráter misto, de acordo com a legislação urbanística vigente.



Foto 11 – Vista da frente do terreno nº 2365



Foto 12 – Vista da localização do terreno nº 2365

#### 10.4 Pesquisa de Mercado e Amostras

A pesquisa de mercado considerou **14 amostras de terrenos** em bairros de características semelhantes, abrangendo áreas edificáveis de 498,00 m<sup>2</sup> a 3.889,00 m<sup>2</sup>



e coeficientes de aproveitamento entre 0,33 e 0,67. Os valores unitários oscilaram entre **R\$ 332,58/m<sup>2</sup>** e **R\$ 2.395,21/m<sup>2</sup>**, com verificação de informações em portais especializados e junto a corretores locais. Essas amostras foram consideradas adequadas para a modelagem do valor do terreno avaliando.

### 10.5 Tratamento de dados aplicado

O tratamento estatístico foi conduzido conforme a **ABNT NBR 14.653-2**, utilizando o **método comparativo de dados de mercado com inferência estatística (regressão linear múltipla)**.

- **Variáveis independentes significativas:** área edificável (1/x) e coeficiente de aproveitamento (x).
- **Equação estimativa:**

$$VU = 982,22 + \frac{944.390,66}{Área} - 1.230,44 \times CA$$

#### Indicadores do modelo:

- Correlação R = 0,925
- Coeficiente de determinação R<sup>2</sup> = 0,856
- Significância do modelo = 0,00%
- Resíduos com distribuição normal (92% dentro de ±1,64σ)
- Outliers: 1 (7,14%), dentro dos limites aceitáveis

### 10.6 Determinação do Valor do Terreno – Matrícula 23012

Aplicado o modelo ao terreno avaliando (área = 1.660,00 m<sup>2</sup>, coeficiente de aproveitamento = 0,50, sem extrapolações), obteve-se:



- **Valor unitário médio estimado:** R\$ 935,91/m<sup>2</sup>
- **Faixa de precisão (±11,17%):** R\$ 831,32 a R\$ 1.040,49/m<sup>2</sup>
- **Valor de mercado (global):**  
 $1.660,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 935,91/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.552.020,60$
- **Faixa global de mercado:** R\$ 1.379.991,20 a R\$ 1.724.050,00

## 11. Terreno Matrícula N° 23014 – Rua Argentina, 100 – Jardim América

### 11.1 Localização

O terreno avaliando situa-se na **Avenida Argentina, nº 100, Parque Jardim América, Paulínia/SP**, em região urbana consolidada. A área encontra-se próxima à Avenida José Paulino, um dos principais eixos de circulação da cidade, conferindo acessibilidade e visibilidade adequadas para atividades de uso misto. O entorno imediato apresenta perfil predominantemente residencial, em processo de valorização devido à proximidade com áreas comerciais e polos de serviços.



**Imagem 7** – Mapa de localização do imóvel na Rua Francisco Fadim, 170 – Jardim Morumbi – São Paulo. Fontes: Google Maps



**Imagem 8** – Localização do imóvel na Rua Argentina, 100 – Jardim América – Paulínia/SP.  
Fontes: Google Earth.

## 11.2 Caracterização da Região e do Entorno

O Parque Jardim América caracteriza-se como bairro de uso predominantemente residencial, com inserção de pequenos comércios e serviços de apoio. Dispõe de infraestrutura urbana completa (pavimentação, iluminação pública, rede de esgoto, abastecimento de água e energia elétrica).

A região recebe influência direta de polos de valorização como o Shopping Paulínia e o polo petroquímico, situados a distâncias acessíveis, o que contribui para a demanda imobiliária e valorização dos terrenos locais.



Foto 13 – Rua Argentina, sentido Rua Venezuela



Foto 14 - Rua Argentina, sentido Av. José Lozano Araújo

### 11.3 Caracterização do Terreno

O imóvel corresponde a um **terreno urbano**, com área de **871,30 m<sup>2</sup>** e coeficiente de aproveitamento de **0,50**, localizado em zona mista (ZUM3). A topografia é compatível com o arruamento, sem restrições técnicas aparentes que impeçam o



aproveitamento do lote. Trata-se de imóvel com dimensões adequadas ao parcelamento urbano e com potencial construtivo médio, em conformidade com a legislação vigente.

#### 11.4 Pesquisa de Mercado e Amostras

Foram analisadas **14 amostras de terrenos** de mercado, abrangendo bairros de características semelhantes (Santa Cecília, Vila José Paulino Nogueira, Jardim América, Betel, Jardim Fortaleza, Balneário Tropical, Bela Vista, Presidente Médice, Nova Veneza, Santa Teresinha e Parque Bom Retiro).

As áreas variaram entre **498,00 m<sup>2</sup> e 3.889,00 m<sup>2</sup>**, com coeficientes de aproveitamento entre **0,33 e 0,67**, e valores unitários variando de **R\$ 332,58/m<sup>2</sup> a R\$ 2.395,21/m<sup>2</sup>**. Todas as informações foram coletadas junto a corretores, imobiliárias locais e portais de oferta.

#### 11.5 Tratamento de Dados aplicado

O tratamento seguiu a **ABNT NBR 14.653-2**, aplicando-se o **método comparativo de dados de mercado com inferência estatística (regressão linear múltipla)**.

- **Variáveis independentes consideradas:** área edificável (1/x), distância ao polo valorizante (proxy) e coeficiente de aproveitamento (x).
- **Equação estimativa:**

$$VU = 984,21 + \frac{852.484,68}{Área} + 372,86 \times Distância - 1.421,44 \times CA$$

- **Indicadores do modelo:**
  - Correlação R = 0,934
  - R<sup>2</sup> = 0,873 (87,3% da variação explicada)
  - F = 22,97 (p < 0,01%)
  - Resíduos: 92% dentro de ±1,64σ, confirmando normalidade



- Outliers: 0 (0,00%)

O modelo mostrou-se estatisticamente consistente, com baixo nível de resíduos e ausência de outliers.

### 11.6 Determinação do Valor do Terreno – Matrícula 23014 Avenida Argentina, nº 100

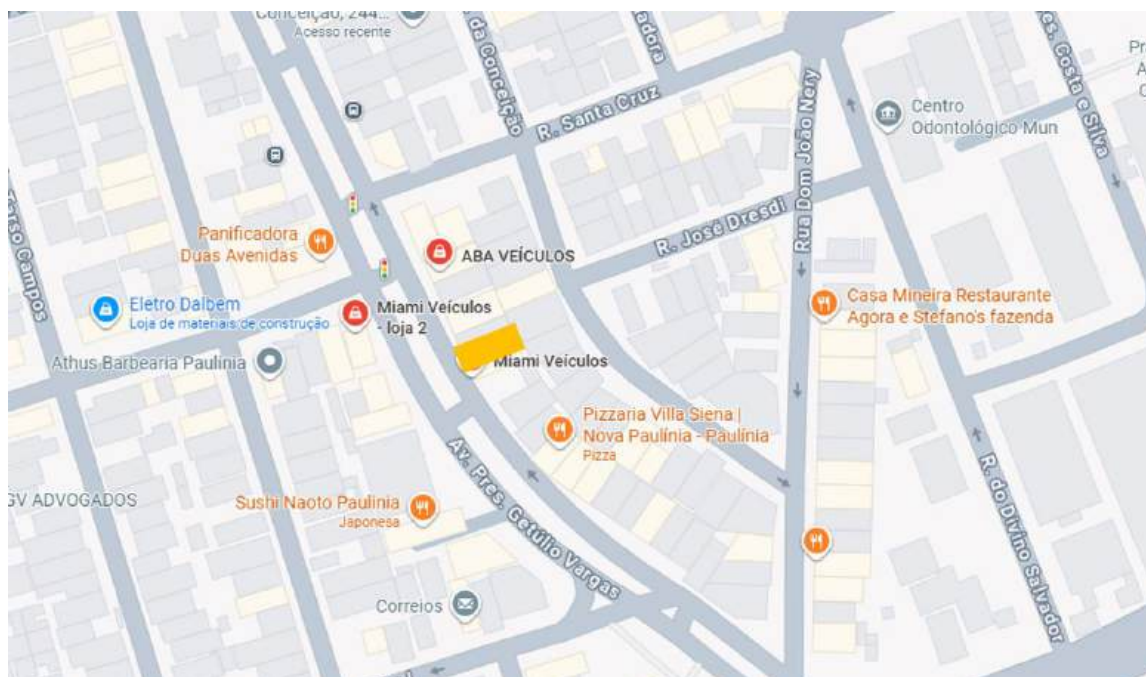
Aplicando-se o modelo ao terreno avaliando (área = 871,30 m<sup>2</sup>; CA = 0,50; distância = 0,82), obteve-se:

- **Valor unitário médio estimado:** R\$ 1.558,39/m<sup>2</sup>
- **Faixa de precisão (±11,15%):** R\$ 1.384,71 a R\$ 1.732,08/m<sup>2</sup>
- **Valor de mercado (global):**  
 $871,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.558,39/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.358.428,10$
- **Faixa global de mercado:** R\$ 1.206.082,90 a R\$ 1.510.773,30

## 12. Galpão Matrícula Nº 23055 - Rua Getúlio Vargas, 613 - Bairro Nova Paulínia

### 12.1 Localização

O imóvel avaliando encontra-se na Rua Getúlio Vargas, nº 613, no bairro Nova Paulínia, município de Paulínia/SP. Trata-se de uma via estruturante da cidade, com bom fluxo de veículos e proximidade a eixos de comércio e serviços locais. A localização confere atratividade para atividades comerciais e de serviços, favorecendo a dinâmica de uso do imóvel e potencial de valorização.



**Imagem 9** – Mapa de localização do galpão na Rua Getúlio Vargas, 613- Bairro Nova Paulínia – Paulínia/SP. Fontes: Google Maps



**Imagem 10** – Localização do imóvel na Rua Getúlio Vargas, 613 – Bairro Nova Paulínia – Paulínia/SP. Fontes: Google Earth

## 12.2 Caracterização da Região e do Entorno

A região é consolidada, com presença de comércio diversificado, pequenas empresas, serviços de apoio e residências de padrão médio. Conta com infraestrutura urbana completa, incluindo rede de água, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo e transporte coletivo. A proximidade com o centro e com áreas de expansão da cidade torna o entorno funcional e dinâmico, favorecendo usos comerciais e logísticos.



Foto 15 – Rua Getúlio Vargas, sentido Rua Santa Cruz



Foto 16 – Rua Getúlio Vargas, sentido Rua Dom João Nery

### 12.3 Caracterização do Galpão

O imóvel avaliando é um galpão comercial com área construída de **279,50 m<sup>2</sup>**, padrão construtivo classificado como **1 – Baixo**, estado de conservação **2 – Bom** e idade aparente de **15 anos**. A tipologia é compatível com uso de loja/galpão para

atividades comerciais de pequeno a médio porte. A edificação apresenta condições adequadas de utilização, sem extrapolações de variáveis em relação às amostras de mercado analisadas.



**Foto 17** – Vista da fachada do galpão localizado na Rua Getúlio Vargas, 613



**Foto 18** - Vista da fachada do galpão localizado na Rua Getúlio Vargas, 613 por outro ângulo



Foto 19 - Vista da fachada do galpão localizado na Rua Getúlio Vargas, 613



Foto 20 – Vista do estacionamento do galpão/loja

#### 12.4 Pesquisa de Mercado e Amostras

Foram coletados **32 dados de mercado** de imóveis semelhantes (lojas e galpões) situados em diferentes bairros de Paulínia. As informações foram extraídas de fontes imobiliárias locais, anúncios de venda e contatos diretos com corretores, abrangendo



imóveis de padrões e estados de conservação semelhantes. Após filtragem e análise, os dados foram considerados válidos para aplicação no modelo de regressão linear.

### 12.5 Tratamento de Dados Aplicado

Aplicou-se o método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento estatístico por regressão linear múltipla. As variáveis quantitativas e qualitativas utilizadas no modelo foram: área total, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente e distância ao polo valorizante.

O modelo apresentou coeficiente de correlação de **0,6227**, coeficiente de determinação de **0,3878** e significância estatística de **1,95%**, enquadrando-se nos critérios estabelecidos pela NBR 14.653-2.

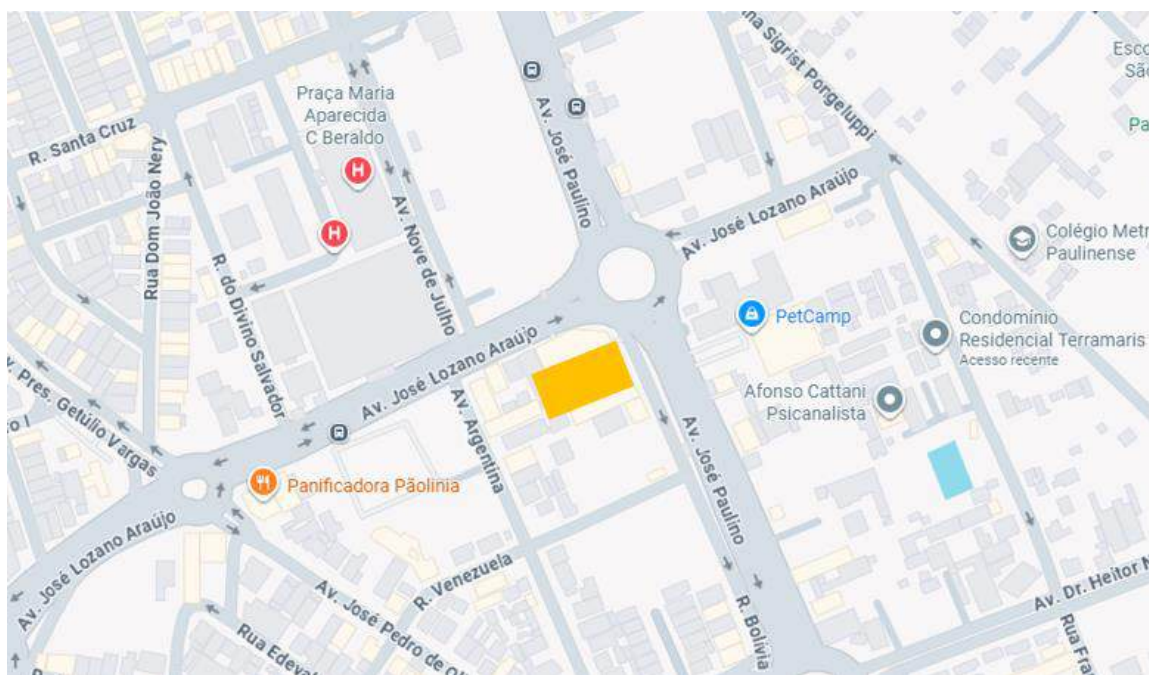
### 12.6 Determinação do Valor do Galpão Matrícula 23055

A partir do tratamento estatístico dos dados e da função estimativa obtida, chegou-se a um **valor unitário médio de R\$ 7.939,09/m<sup>2</sup>**, com grau de precisão de  $\pm 15,36\%$ . Assim, considerando a área total construída de **279,50 m<sup>2</sup>**, o valor de mercado do imóvel avaliando foi estimado em aproximadamente: **R\$ 2.218.000,00 (dois milhões, duzentos e dezoito mil reais)**.

## 13. Galpão Matrícula Nº 30315 - Rua Bolívia, 60 – Bairro Jardim América

### 13.1 Localização

O imóvel está situado na Rua Bolívia, nº 60, no bairro Jardim América, município de Paulínia/SP. Trata-se de uma região consolidada, de uso predominantemente misto, com presença de comércio, serviços e residências de médio e alto padrão. A localização apresenta boa acessibilidade viária, próxima à Avenida José Paulino, eixo estruturador da cidade, o que favorece a atratividade comercial da área.



**Imagem 11** – Mapa de localização do galpão na Rua Bolívia, 60 – Jardim América – Paulínia/SP. Fontes: Google Maps



**Imagem 12** – Localização do imóvel na Rua Bolívia, 60 – Jardim América – Paulínia/SP.  
Fontes: Google Earth

### 13.2 Caracterização da Região e do Entorno

O Jardim América é um dos bairros mais valorizados do município, abrigando atividades de apoio ao comércio varejista, serviços especializados e uso residencial consolidado. A infraestrutura urbana é completa, contando com pavimentação, redes de energia elétrica, água potável, esgoto, iluminação pública e transporte coletivo. A região se beneficia da proximidade com polos geradores de tráfego, como o centro comercial da cidade e equipamentos de apoio comunitário, fatores que impactam positivamente no potencial de uso do imóvel.



Foto 21 – Rua Bolívia, sentido Av. José Paulino

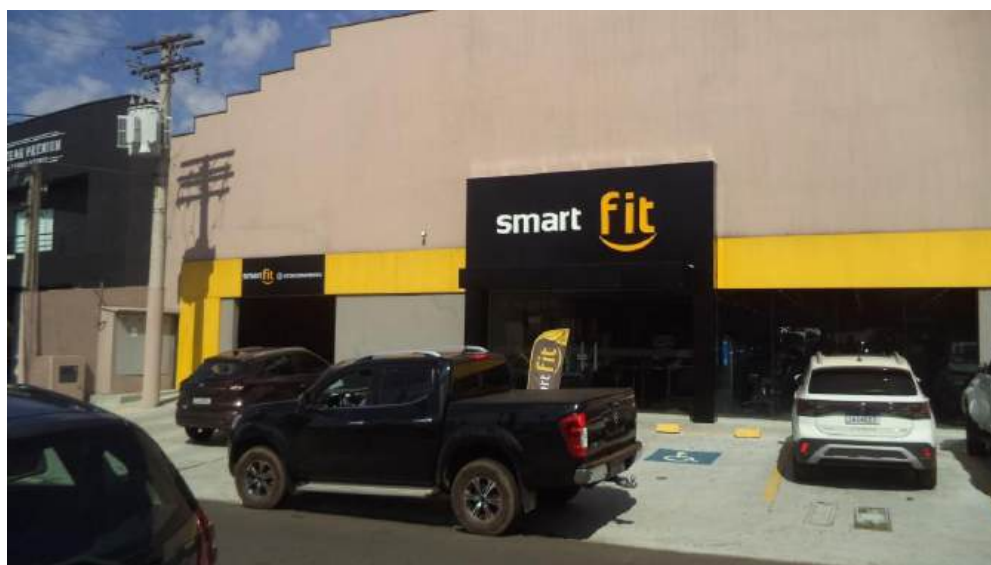


Foto 22 – Rua Bolívia sentido Av. José Lozano Araújo

### 13.3 Caracterização do Galpão

O imóvel avaliando consiste em uma loja/galpão comercial com área total de **1.101,00 m<sup>2</sup>**, padrão construtivo classificado como **normal (2,00)**, estado de conservação **bom (3,00)** e idade aparente de aproximadamente **10 anos**. Possui

características construtivas adequadas ao uso comercial, atendendo às demandas funcionais para implantação de atividades diversas de comércio e serviços. A distância medida em relação ao polo valorizante mais próximo (shopping) é de **2,90 km**, considerada vantajosa em comparação à média da amostra.



**Foto 23** – Vista da fachada do galpão localizado na Rua Bolívia, 60



**Foto 24** – Vista do estacionamento do galpão usado pela academia



### 13.4 Pesquisa de Mercado e Amostras

Foi adotado o **método comparativo de dados de mercado**, com aplicação de regressão linear múltipla no software SisDEA, versão 1.60. As variáveis independentes consideradas foram: área total, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente e distância ao polo valorizante. O modelo apresentou coeficiente de correlação de **0,6227** e coeficiente de determinação de **0,3878**, com nível de significância global de **1,95%**, parâmetros estatisticamente aceitáveis segundo a NBR 14.653-2.

### 13.5 Tratamento de Dados Aplicado

Foi adotado o **método comparativo de dados de mercado**, com aplicação de regressão linear múltipla no software SisDEA, versão 1.60. As variáveis independentes consideradas foram: área total, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente e distância ao polo valorizante. O modelo apresentou coeficiente de correlação de **0,6227** e coeficiente de determinação de **0,3878**, com nível de significância global de **1,95%**, parâmetros estatisticamente aceitáveis segundo a NBR 14.653-2.

### 13.6 Determinação do Valor do Galpão – Matrícula 30315

De acordo com as estimativas geradas pelo modelo, obteve-se o valor unitário médio de **R\$ 5.624,18/m<sup>2</sup>**, admitindo variação de precisão de  $\pm 16,22\%$ . Considerando a área total de **1.101,00 m<sup>2</sup>**, o valor de mercado do imóvel foi determinado em aproximadamente **R\$ 6.190.400,00** (seis milhões, cento e noventa mil e quatrocentos reais), já refletindo a realidade mercadológica para imóveis comerciais na região de Jardim América.

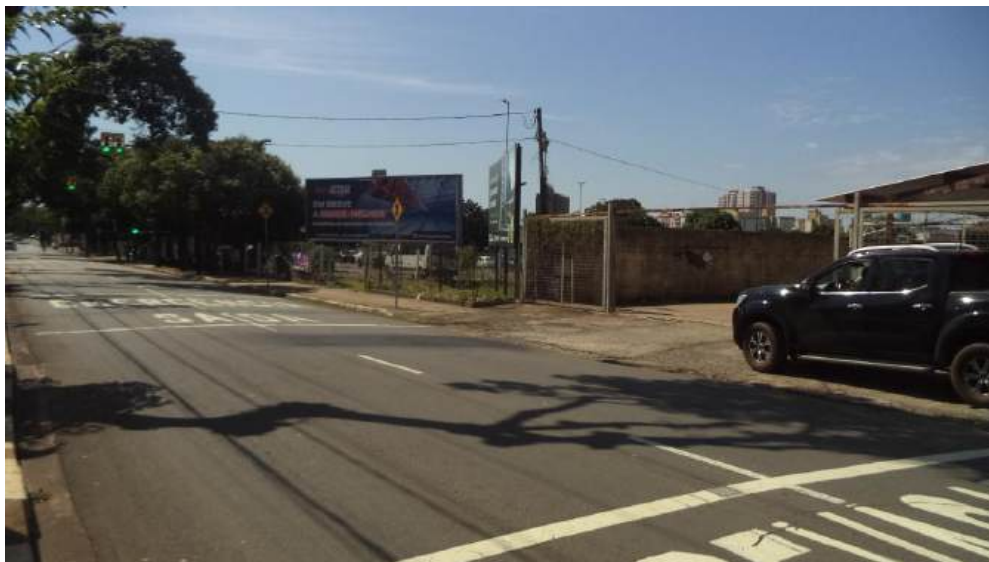




**Imagem 14** – Localização do imóvel na Av. José Lozano Araújo, 1253 – Jardim América – Paulínia/SP. Fontes: Google Earth

## 14.2 Caracterização da Região e do Entorno

O bairro Jardim América caracteriza-se por uso predominantemente misto, com forte presença de estabelecimentos comerciais e de serviços, além de áreas residenciais consolidadas. A região apresenta boa infraestrutura urbana, com disponibilidade de transporte coletivo, pavimentação asfáltica, redes de água, esgoto, energia elétrica e telecomunicações. O entorno imediato do imóvel possui fluxo consolidado de comércio local, o que contribui para a valorização imobiliária da região.



**Foto 25** – Av. José Lozano Araújo, sentido Av. Getúlio Vargas



**Foto 26** – Rua Av. José Lozano Araújo, sentido Av. José Paulino

### 14.3 Caracterização do Galpão

O imóvel avaliando consiste em loja com área total de 517,50 m<sup>2</sup>, edificado em padrão construtivo **normal (código 2,0)**, em estado de conservação **bom (código 3,0)**, com idade aparente de aproximadamente **10 anos**. Sua tipologia e padrão construtivo são compatíveis com o uso comercial predominante da região, oferecendo condições adequadas de funcionalidade e competitividade no mercado.



**Foto 27** - Vista da fachada do galpão localizado na Av. José Lozano Araújo, 1253



**Foto 28** – Vista da parte interna do galpão



Foto 29 – Vista da fachada por outro ângulo

#### 14.4 Pesquisa de Mercado e Amostras

A pesquisa de mercado contemplou 32 dados comparativos coletados em diferentes bairros de Paulínia, abrangendo imóveis similares em tipologia (lojas e galpões comerciais), padrão construtivo, estado de conservação e localização. As informações foram obtidas em imobiliárias, plataformas digitais de anúncios e bancos de dados setoriais, com verificação dos atributos relevantes para a modelagem estatística. Após o tratamento, todos os dados foram utilizados na composição do modelo, apresentando consistência estatística.

#### 14.5 Tratamento de Dados Aplicado

Os dados de mercado foram processados pelo método científico da **Inferência Estatística com Regressão Linear Múltipla**, conforme diretrizes da **ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. As variáveis independentes consideradas foram: área total, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente e distância ao polo valorizante.



O modelo apresentou coeficiente de correlação de **0,6227** e coeficiente de determinação de **0,3878**, com nível de significância dentro dos limites exigidos pela norma, permitindo concluir pela adequação do modelo ao objeto de estudo. O grau de fundamentação da avaliação foi classificado como **Grau III**, por atender aos requisitos da norma no que se refere à caracterização, dados de mercado, identificação e tratamento estatístico.

#### **14.6 Determinação do Valor do Galpão – Matrícula 23010**

A partir da aplicação do modelo estatístico, o imóvel avaliando apresentou o seguinte intervalo de valores unitários:

- **Valor mínimo estimado:** R\$ 5.494,07/m<sup>2</sup>
- **Valor médio estimado:** R\$ 6.268,77/m<sup>2</sup>
- **Valor máximo estimado:** R\$ 7.043,46/m<sup>2</sup>

Considerando a área de **517,50 m<sup>2</sup>**, obteve-se o valor médio de avaliação de: **R\$ 3.245.630,00 (três milhões, duzentos e quarenta e cinco mil e seiscentos e trinta reais).**



## 15. Resumo da Estimativa de Valor dos Imóveis

Atendendo à determinação judicial e em conformidade com os critérios técnicos estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**, foram avaliados os imóveis solicitados, utilizando-se o **método comparativo direto de dados de mercado com tratamento científico por inferência estatística**.

A seguir, apresenta-se a síntese dos valores estimados para cada imóvel, considerando os parâmetros de mercado vigentes à data-base da avaliação:

Imóvel	Matrícula	Endereço	Área (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Grau
Apartamento	182	Rua Francisco Fadim, 170	92	R\$ 705.772,00	I
Terreno	23012	Av. José Paulino, 2345	1660	R\$ 1.552.020,60	III
Terreno	23013	Av. José Paulino, 2365	1660	R\$ 1.552.020,60	III
Terreno	23014	Rua Argentina, 100	871,3	R\$ 1.358.428,10	III
Galpão	23055	Rua Getúlio Vargas, 613	279,5	R\$ 2.218.000,00	II
Galpão	30315	Rua Bolívia, 60	1.101,00	R\$ 6.190.400,00	II
Galpão	23010	Av. José Lozano Araújo, 1253	517,5	R\$ 3.245.630,00	III



## 16. Declarações

Declaro que este laudo foi elaborado de acordo com as normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, com imparcialidade e isenção, assumindo integral responsabilidade técnica pelas informações e conclusões aqui apresentadas.

Conchal/SP, 14 de agosto de 2025

Assinado digitalmente

**Andreia Regina Montresol Teles**

Arquiteta Perita – CAU N°: A65194-0

Ms. Tecnologias Construtivas

[montresol.contato@gmail.com](mailto:montresol.contato@gmail.com)

11-93958-2798



## 17. Anexos

- Relatórios (Memorial de Cálculo) de cada imóvel;
- Cópias das matrículas dos imóveis;
- ART/RRT registrada.

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Andreia Montresol
Modelo:	Modelo Comparativo Direto Apartamento
Data do modelo:	quarta-feira, 13 de agosto de 2025
Tipologia:	Apartamentos

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	11
Dados utilizados no modelo:	11

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Pavimento	Texto			Sim
Area privativa	Numérica	Dependente	Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Idade aparente	3,00	10,00	7,00	7,55
Valor total	540.000,00	990.000,00	450.000,00	691.363,64

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,6677256 / 0,6677256
Coeficiente de determinação:	0,4458575
Fisher - Snedecor:	7,24
Significância do modelo (%):	2,48

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	88036594720,7 93	1	88036594720,7 93	7,241
Não Explicada	109417950733, 753	9	12157550081,5 28	
Total	197454545454, 545	10		

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

Valor total =  $+931766,2474 - 31860,587 * \text{Idade aparente}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Idade aparente	x	-2,69	2,48
Valor total	y	9,77	0,00

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	y
Idade aparente	x1	0,00	-0,67
Valor total	y	-0,67	0,00

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	y
Idade aparente	x1	0,00	0,67
Valor total	y	0,67	0,00

### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	550.000,00	613.160,38	-63.160,38	-11,4837%	-0,572825	0,03732400
2	690.000,00	613.160,38	76.839,62	11,1362%	0,696887	0,05524200
3	555.000,00	613.160,38	-58.160,38	-10,4793%	-0,527478	0,03164900
4	765.000,00	645.020,96	119.979,04	15,6835%	1,088134	0,08721500
5	640.000,00	676.881,55	-36.881,55	-5,7627%	-0,334492	0,00634800
6	540.000,00	613.160,38	-73.160,38	-13,5482%	-0,663518	0,05007800
7	660.000,00	613.160,38	46.839,62	7,0969%	0,424806	0,02052700
8	690.000,00	836.184,49	-146.184,49	-21,1862%	-1,325801	0,64275400
9	645.000,00	772.463,31	-127.463,31	-19,7618%	-1,156012	0,15895500
10	990.000,00	836.184,49	153.815,51	15,5369%	1,395009	0,711161000
11	880.000,00	772.463,31	107.536,69	12,2201%	0,975290	0,11314000

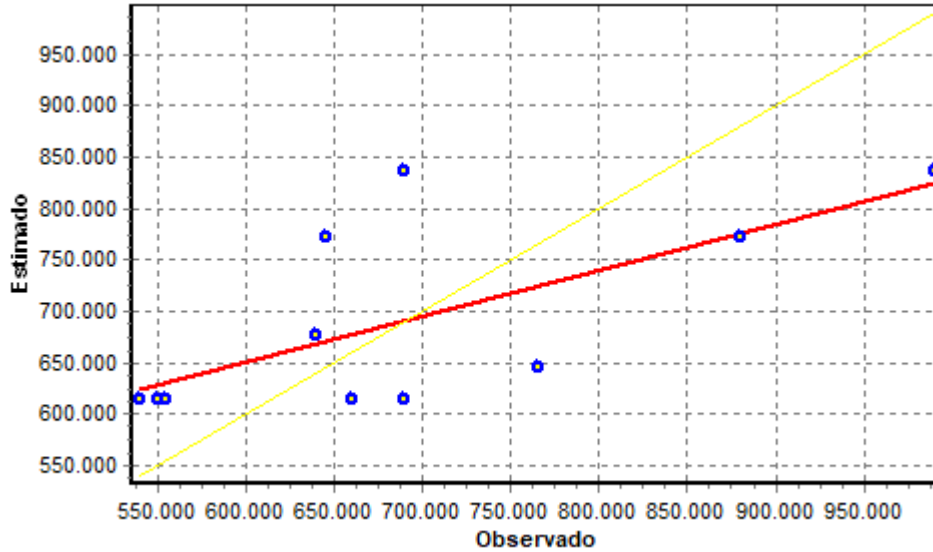
**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1

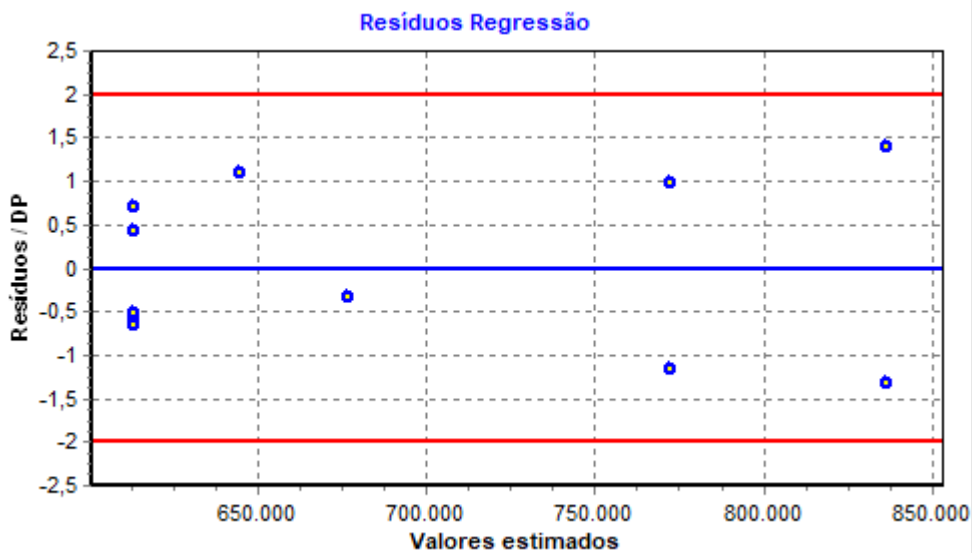
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

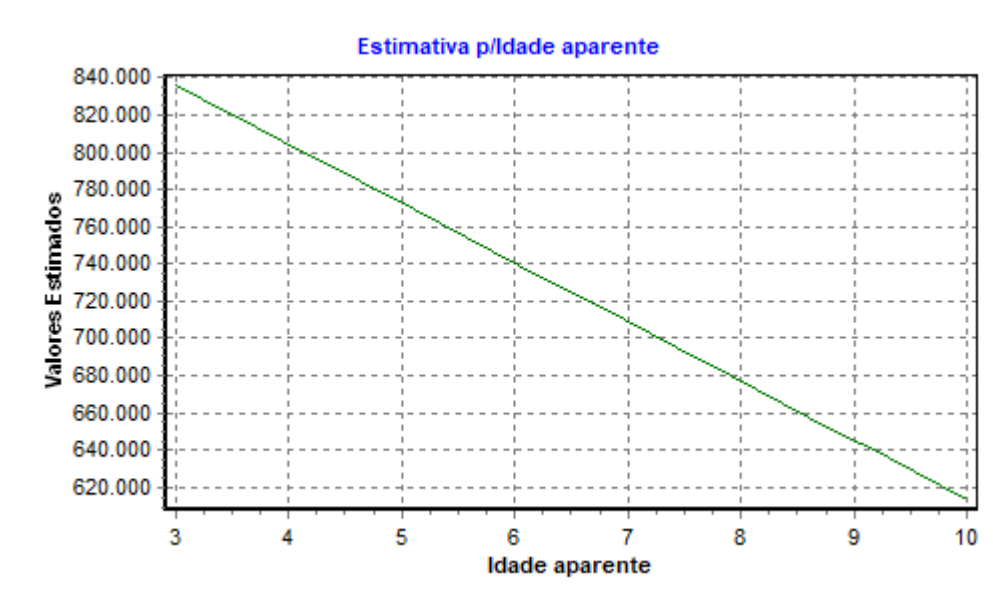


Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

#### Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Pavimento
1		Rua Francisco Fadim, nº 170	Morumbi	2
2		Rua Francisco Fadim, nº 170	Morumbi	6
3		Rua Francisco Fadim, nº 170	Morumbi	3
4		Rua Francisco Martins de Oliveira	Jd. Ipê	3
5		Rua Sofia Fadim	Santa Teresinha	7
6		Rua Francisco Fadim, 520	Morumbi	7
7		Rua Vitalino Ferro, 850	Santa Teresinha	9
8		Rua Argeo Piva, 783	Morumbi	1
9		Avenida José Paulino, 3305	Santa Teresinha	3
10		Rua Argeo Piva, 783	Morumbi	9
11		Rua Argeo Piva, 838	Morumbi	8

#### Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Idade aparente	Area privativa	Valor total
1		10,00	92,00	550.000,00
2		10,00	92,00	690.000,00
3		10,00	92,00	555.000,00
4		9,00	86,00	765.000,00
5		8,00	87,00	640.000,00
6		10,00	81,00	540.000,00
7		10,00	88,00	660.000,00
8		3,00	92,00	690.000,00
9		5,00	94,00	645.000,00
10		3,00	94,00	990.000,00
11		5,00	91,00	880.000,00

### 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	799.933,04	14,15%	
Valor Médio	931.766,25	-	III
Valor Máximo	1.063.599,45	14,15%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Bairro		-
Idade aparente	0,00	Sim
Pavimento		-

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Arq. Andreia Montresol
Modelo:	Modelo Terreno – Av. José Paulino, 2345
Data do modelo:	sexta-feira, 15 de agosto de 2025
Tipologia:	Lotes/Terrenos

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	14

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área edificável	Numérica	Quantitativa	Area de utilização do terreno medida em m <sup>2</sup>	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Proxy	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo.	Não
Coefficiente aproveitamento	Numérica	Quantitativa	Coefficiente de aproveitamento definido pela lei de uso e ocupação	Sim
Valor total	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel	Não
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
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
Área edificável	498,00	3.889,00	3.391,00	1.751,36
Coefficiente aproveitamento	0,33	0,67	0,34	0,48
Valor unitário	332,58	2.395,21	2.062,63	1.167,77

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9253876 / 0,9253876
Coefficiente de determinação:	0,8563423

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Fisher - Snedecor:	32,79
Significância do modelo (%):	0,00

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	92%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	7,14%

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4648077,298	2	2324038,649	32,785
Não Explicada	779749,339	11	70886,304	
Total	5427826,637	13		

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

Valor unitário =  $+982,2169226 + 944390,6618 / \text{Área edificável} - 1230,438032 * \text{Coeficiente aproveitamento}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área edificável	1/x	7,01	0,00
Coeficiente aproveitamento	x	-2,10	5,93
Valor unitário	y	2,95	1,31

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variável	Alias	x1	x2	y
Área edificável	x1	0,00	-0,26	0,89
Coefficiente aproveitamento	x2	-0,26	0,00	-0,46
Valor unitário	y	0,89	-0,46	0,00

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área edificável	x1	0,00	0,39	0,90
Coefficiente aproveitamento	x2	0,39	0,00	0,54
Valor unitário	y	0,90	0,54	0,00

### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	847,88	1.047,19	-199,31	-23,5069%	-0,748597	0,07091500
2	854,40	1.190,36	-335,96	-39,3206%	-1,261828	0,04708300
3	2.395,21	2.252,01	143,20	5,9786%	0,537854	0,14109900
4	600,00	535,58	64,42	10,7367%	0,241959	0,00873600
5	600,00	535,58	64,42	10,7367%	0,241959	0,00873600
6	1.963,91	1.369,54	594,37	30,2648%	2,232435	0,18784800
7	1.722,22	1.621,80	100,42	5,8306%	0,377157	0,01150700
8	817,69	819,01	-1,32	-0,1613%	-0,004953	0,00000500
9	877,74	959,09	-81,35	-9,2684%	-0,305555	0,00297600
10	1.017,09	1.174,17	-157,08	-15,4440%	-0,589981	0,01019100
11	332,58	514,74	-182,16	-54,7706%	-0,684167	0,07095100
12	2.208,84	2.472,54	-263,70	-11,9384%	-0,990439	0,45278600
13	833,33	891,66	-58,33	-6,9996%	-0,219082	0,00169400
14	1.277,82	965,45	312,37	24,4454%	1,173239	0,20421200

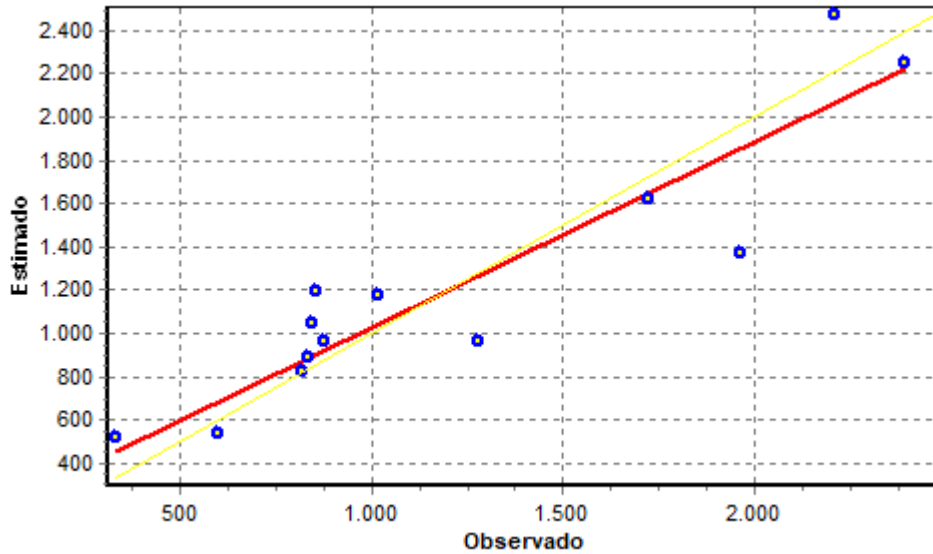
**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

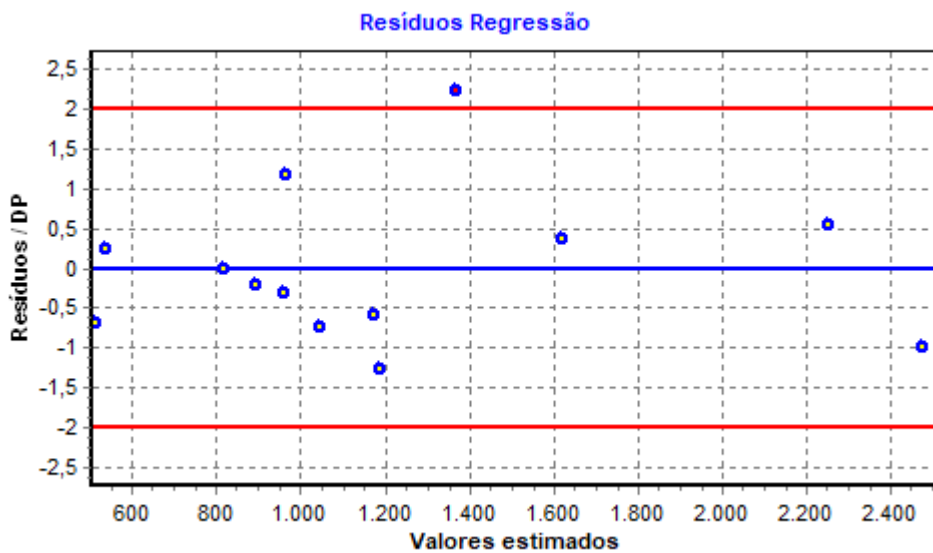
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

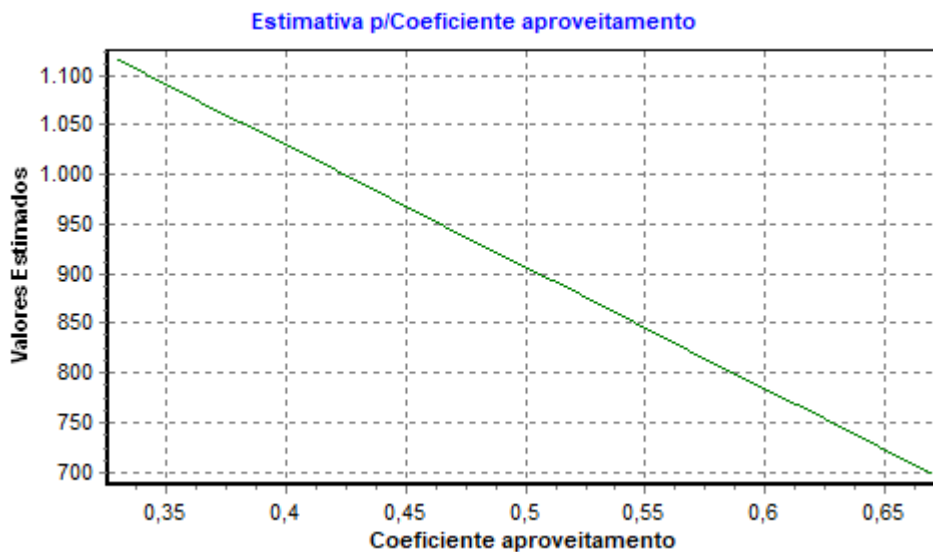
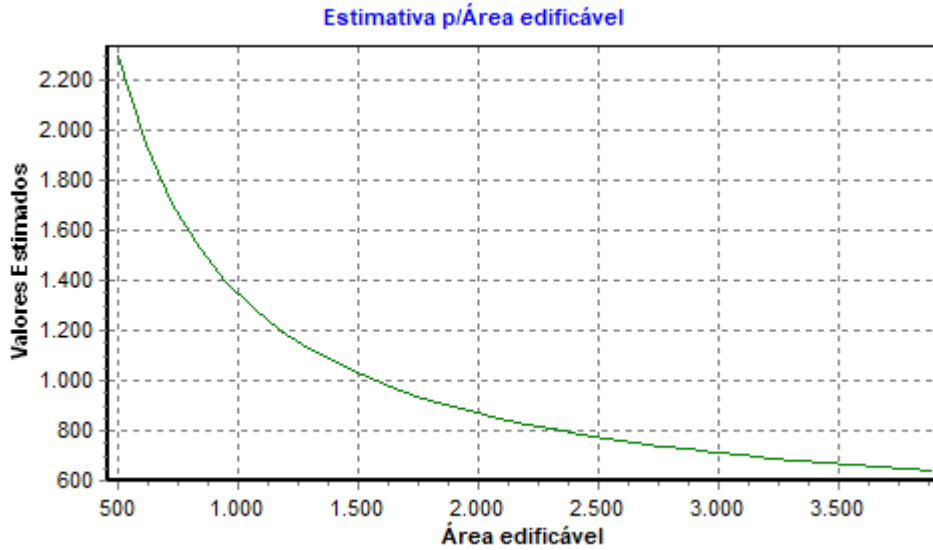


Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Santa Cecília	Trato Soluções	1
2		Vila José Paulino Nogueira	Paulínia EPP	1
3		Jardim América	Consultoras de Imóveis	1
4		Betel	Rede Provectum	1
5		Betel	Bertuol Imóveis	1
6		Jardim América	Pleno Imóveis	1
7		Jardim Fortaleza	Pleno Imóveis	1
8		Balneário Tropical	Real Imóveis	1
9		Bela Vista	Real Imóveis	1
10		Presidente Medice	Real Imóveis	1
11		Nova Veneza	Real Imóveis	1
12		Santa Teresinha	Real Imóveis	1
13		Bela Vista	Real Imóveis	1
14		Parque Bom Retiro	Real Imóveis	1

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área edificável	Distancia ao polo valorizante	Coeficiente aproveitamento	Valor total	Valor unitário
1		2.005,00	1,6	0,33	0,00	847,88
2		1.147,00	1,6	0,50	0,00	854,40
3		501,00	1,8	0,50	0,00	2.395,21
4		2.500,00	1,3	0,67	0,00	600,00
5		2.500,00	1,3	0,67	0,00	600,00
6		942,00	1,8	0,50	0,00	1.963,91
7		900,00	1,7	0,33	0,00	1.722,22
8		3.889,00	1,1	0,33	0,00	817,69
9		1.595,00	1,4	0,50	0,00	877,74
10		1.170,00	1,7	0,50	0,00	1.017,09
11		2.646,00	1,0	0,67	0,00	332,58
12		498,00	1,4	0,33	0,00	2.208,84
13		1.800,00	1,4	0,50	0,00	833,33
14		2.426,00	1,1	0,33	0,00	1.277,82

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	831,32	11,17%	
Valor Médio	935,91	-	III
Valor Máximo	1.040,49	11,17%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Jardim América	-
Área edificável	1.660,00	Não
Coefficiente aproveitamento	0,50	Não
Informante		-
Telefone do informante		-

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Arq. Andreia Montresol
Modelo:	Modelo Terreno – Av. José Paulino, 2365
Data do modelo:	sexta-feira, 15 de agosto de 2025
Tipologia:	Lotes/Terreno

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	14

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área edificável	Numérica	Quantitativa	Area de utilização do terreno medida em m <sup>2</sup>	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Proxy	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo.	Não
Coefficiente aproveitamento	Numérica	Quantitativa	Coefficiente de aproveitamento definido pela lei de uso e ocupação	Sim
Valor total	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel	Não
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
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
Área edificável	498,00	3.889,00	3.391,00	1.751,36
Coefficiente aproveitamento	0,33	0,67	0,34	0,48
Valor unitário	332,58	2.395,21	2.062,63	1.167,77

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9253876 / 0,9253876
Coefficiente de determinação:	0,8563423

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Fisher - Snedecor:	32,79
Significância do modelo (%):	0,00

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	92%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	7,14%

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4648077,298	2	2324038,649	32,785
Não Explicada	779749,339	11	70886,304	
Total	5427826,637	13		

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

Valor unitário =  $+982,2169226 + 944390,6618 / \text{Área edificável} - 1230,438032 * \text{Coeficiente aproveitamento}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área edificável	1/x	7,01	0,00
Coeficiente aproveitamento	x	-2,10	5,93
Valor unitário	y	2,95	1,31

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variável	Alias	x1	x2	y
Área edificável	x1	0,00	-0,26	0,89
Coefficiente aproveitamento	x2	-0,26	0,00	-0,46
Valor unitário	y	0,89	-0,46	0,00

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área edificável	x1	0,00	0,39	0,90
Coefficiente aproveitamento	x2	0,39	0,00	0,54
Valor unitário	y	0,90	0,54	0,00

### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	847,88	1.047,19	-199,31	-23,5069%	-0,748597	0,07091500
2	854,40	1.190,36	-335,96	-39,3206%	-1,261828	0,04708300
3	2.395,21	2.252,01	143,20	5,9786%	0,537854	0,14109900
4	600,00	535,58	64,42	10,7367%	0,241959	0,00873600
5	600,00	535,58	64,42	10,7367%	0,241959	0,00873600
6	1.963,91	1.369,54	594,37	30,2648%	2,232435	0,18784800
7	1.722,22	1.621,80	100,42	5,8306%	0,377157	0,01150700
8	817,69	819,01	-1,32	-0,1613%	-0,004953	0,00000500
9	877,74	959,09	-81,35	-9,2684%	-0,305555	0,00297600
10	1.017,09	1.174,17	-157,08	-15,4440%	-0,589981	0,01019100
11	332,58	514,74	-182,16	-54,7706%	-0,684167	0,07095100
12	2.208,84	2.472,54	-263,70	-11,9384%	-0,990439	0,45278600
13	833,33	891,66	-58,33	-6,9996%	-0,219082	0,00169400
14	1.277,82	965,45	312,37	24,4454%	1,173239	0,20421200

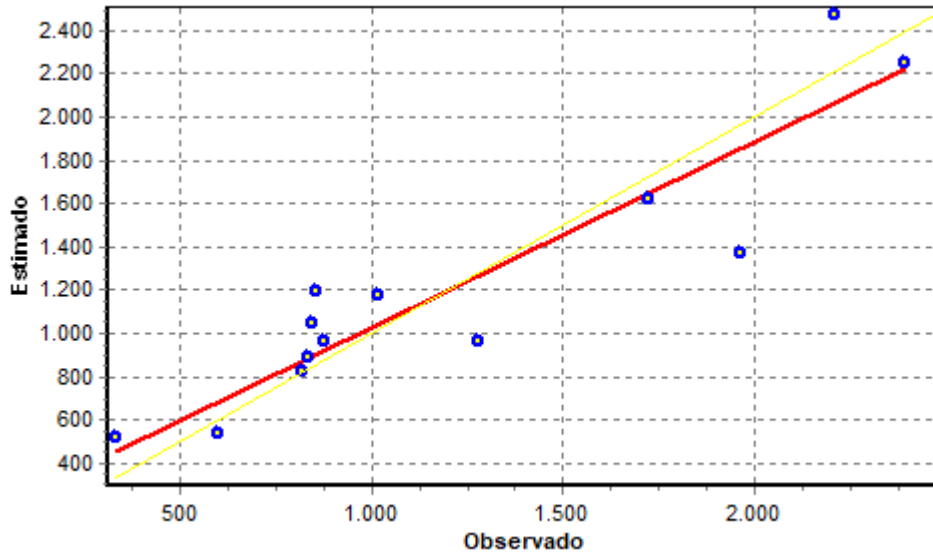
**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

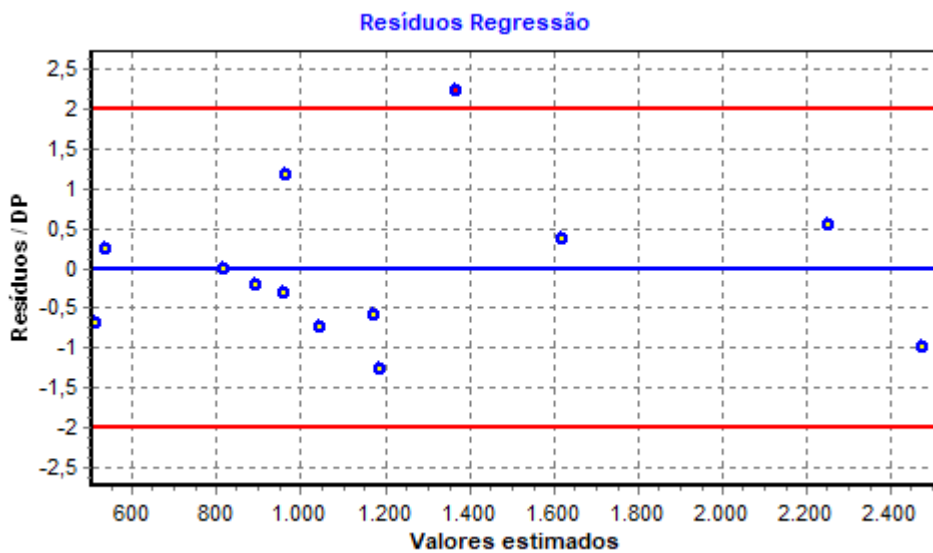
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

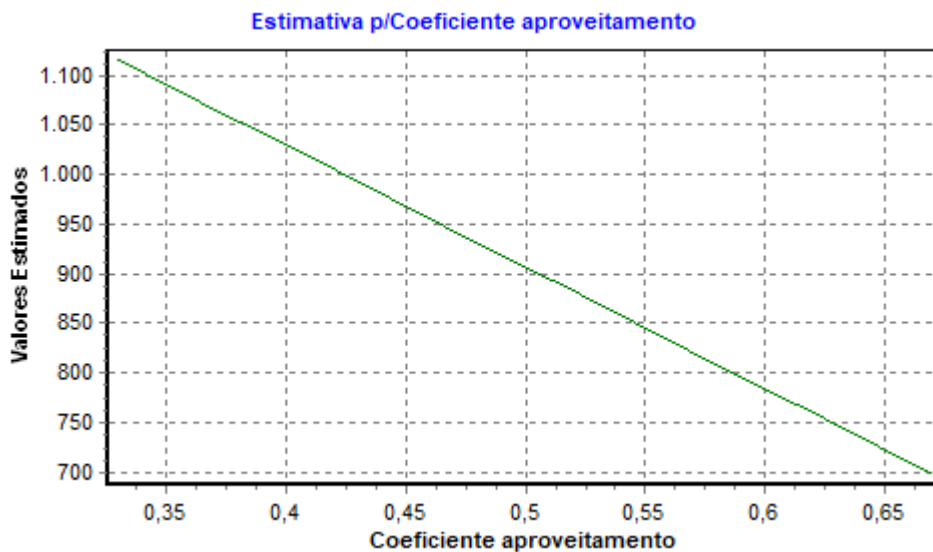
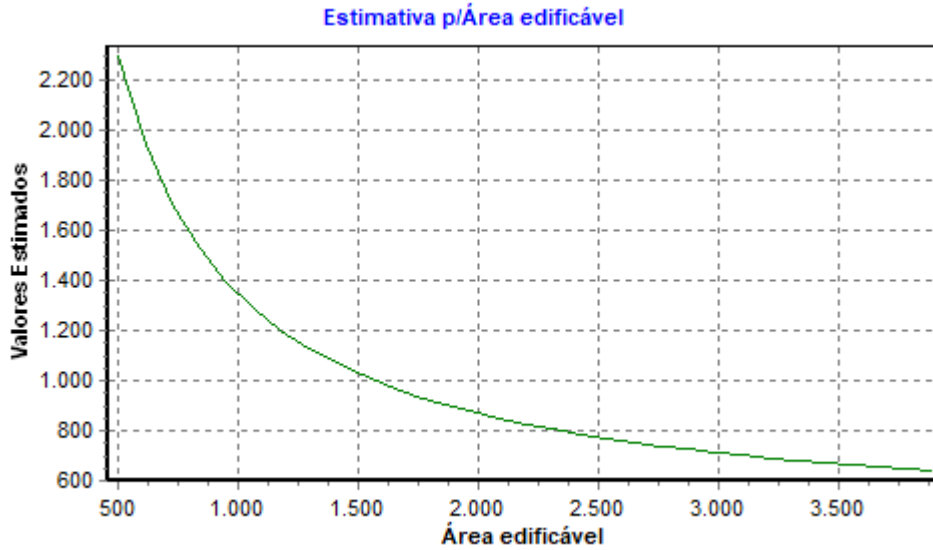


Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

 17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Santa Cecília	Trato Soluções	1
2		Vila José Paulino Nogueira	Paulínia EPP	1
3		Jardim América	Consultoras de Imóveis	1
4		Betel	Rede Provectum	1
5		Betel	Bertuol Imóveis	1
6		Jardim América	Pleno Imóveis	1
7		Jardim Fortaleza	Pleno Imóveis	1
8		Balneário Tropical	Real Imóveis	1
9		Bela Vista	Real Imóveis	1
10		Presidente Medice	Real Imóveis	1
11		Nova Veneza	Real Imóveis	1
12		Santa Teresinha	Real Imóveis	1
13		Bela Vista	Real Imóveis	1
14		Parque Bom Retiro	Real Imóveis	1

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área edificável	Distancia ao polo valorizante	Coefficiente aproveitamento	Valor total	Valor unitário
1		2.005,00	1,6	0,33	0,00	847,88
2		1.147,00	1,6	0,50	0,00	854,40
3		501,00	1,8	0,50	0,00	2.395,21
4		2.500,00	1,3	0,67	0,00	600,00
5		2.500,00	1,3	0,67	0,00	600,00
6		942,00	1,8	0,50	0,00	1.963,91
7		900,00	1,7	0,33	0,00	1.722,22
8		3.889,00	1,1	0,33	0,00	817,69
9		1.595,00	1,4	0,50	0,00	877,74
10		1.170,00	1,7	0,50	0,00	1.017,09
11		2.646,00	1,0	0,67	0,00	332,58
12		498,00	1,4	0,33	0,00	2.208,84
13		1.800,00	1,4	0,50	0,00	833,33
14		2.426,00	1,1	0,33	0,00	1.277,82

 18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	831,32	11,17%	
Valor Médio	935,91	-	III
Valor Máximo	1.040,49	11,17%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Jardim América	-
Área edificável	1.660,00	Não
Coefficiente aproveitamento	0,50	Não
Informante		-
Telefone do informante		-

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Arq. Andreia Montresol
Modelo:	Modelo Terreno – Rua Argentina, 100
Data do modelo:	sexta-feira, 15 de agosto de 2025
Tipologia:	Lote/Terreno

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	14

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área edificável	Numérica	Quantitativa	Area de utilização do terreno medida em m <sup>2</sup>	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Proxy	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo.	Não
Coefficiente aproveitamento	Numérica	Quantitativa	Coefficiente de aproveitamento definido pela lei de uso e ocupação	Sim
Valor total	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel	Não
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
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
Área edificável	498,00	3.889,00	3.391,00	1.751,36
Coefficiente aproveitamento	0,33	0,67	0,34	0,48
Valor unitário	332,58	2.395,21	2.062,63	1.167,77

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9253876 / 0,9253876
Coefficiente de determinação:	0,8563423

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Fisher - Snedecor:	32,79
Significância do modelo (%):	0,00

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	92%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	7,14%

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4648077,298	2	2324038,649	32,785
Não Explicada	779749,339	11	70886,304	
Total	5427826,637	13		

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

Valor unitário =  $+982,2169226 + 944390,6618 / \text{Área edificável} - 1230,438032 * \text{Coeficiente aproveitamento}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área edificável	1/x	7,01	0,00
Coeficiente aproveitamento	x	-2,10	5,93
Valor unitário	y	2,95	1,31

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variável	Alias	x1	x2	y
Área edificável	x1	0,00	-0,26	0,89
Coefficiente aproveitamento	x2	-0,26	0,00	-0,46
Valor unitário	y	0,89	-0,46	0,00

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área edificável	x1	0,00	0,39	0,90
Coefficiente aproveitamento	x2	0,39	0,00	0,54
Valor unitário	y	0,90	0,54	0,00

### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	847,88	1.047,19	-199,31	-23,5069%	-0,748597	0,07091500
2	854,40	1.190,36	-335,96	-39,3206%	-1,261828	0,04708300
3	2.395,21	2.252,01	143,20	5,9786%	0,537854	0,14109900
4	600,00	535,58	64,42	10,7367%	0,241959	0,00873600
5	600,00	535,58	64,42	10,7367%	0,241959	0,00873600
6	1.963,91	1.369,54	594,37	30,2648%	2,232435	0,18784800
7	1.722,22	1.621,80	100,42	5,8306%	0,377157	0,01150700
8	817,69	819,01	-1,32	-0,1613%	-0,004953	0,00000500
9	877,74	959,09	-81,35	-9,2684%	-0,305555	0,00297600
10	1.017,09	1.174,17	-157,08	-15,4440%	-0,589981	0,01019100
11	332,58	514,74	-182,16	-54,7706%	-0,684167	0,07095100
12	2.208,84	2.472,54	-263,70	-11,9384%	-0,990439	0,45278600
13	833,33	891,66	-58,33	-6,9996%	-0,219082	0,00169400
14	1.277,82	965,45	312,37	24,4454%	1,173239	0,20421200

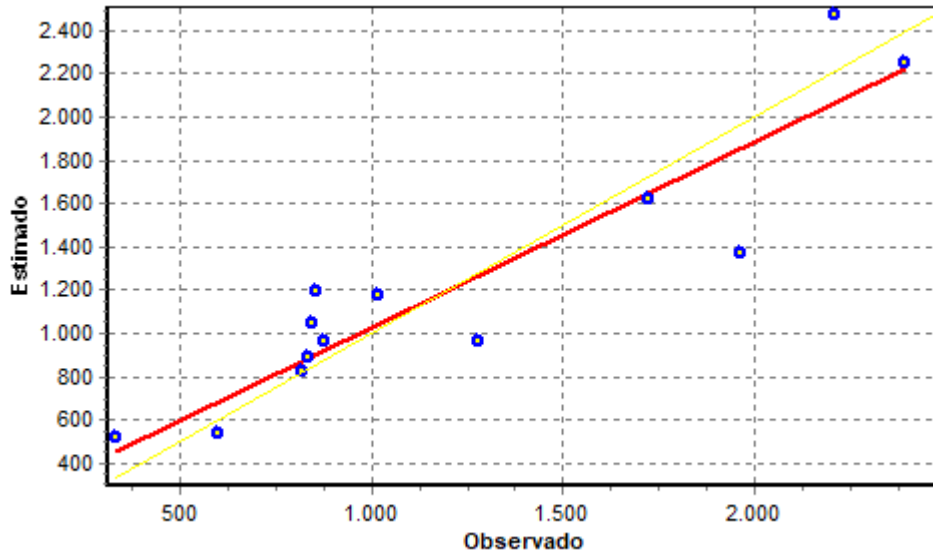
**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

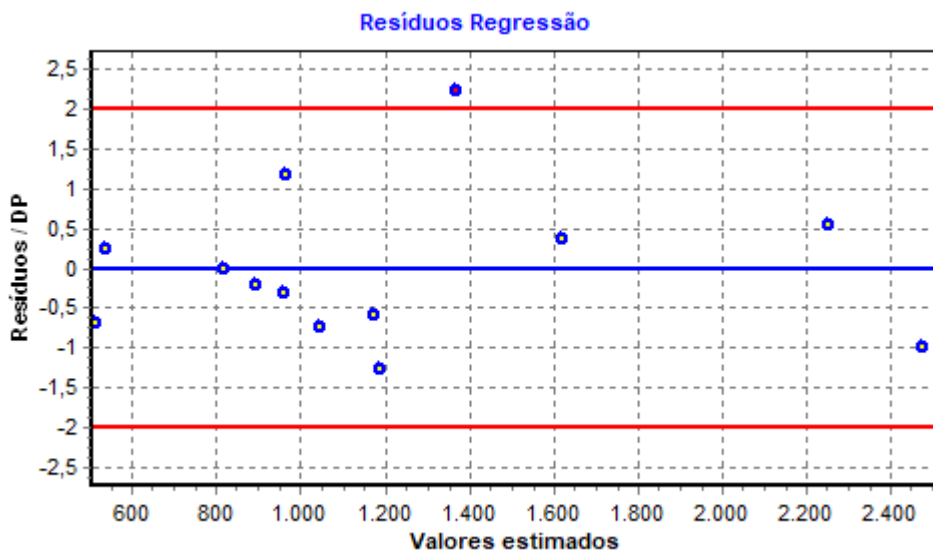
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

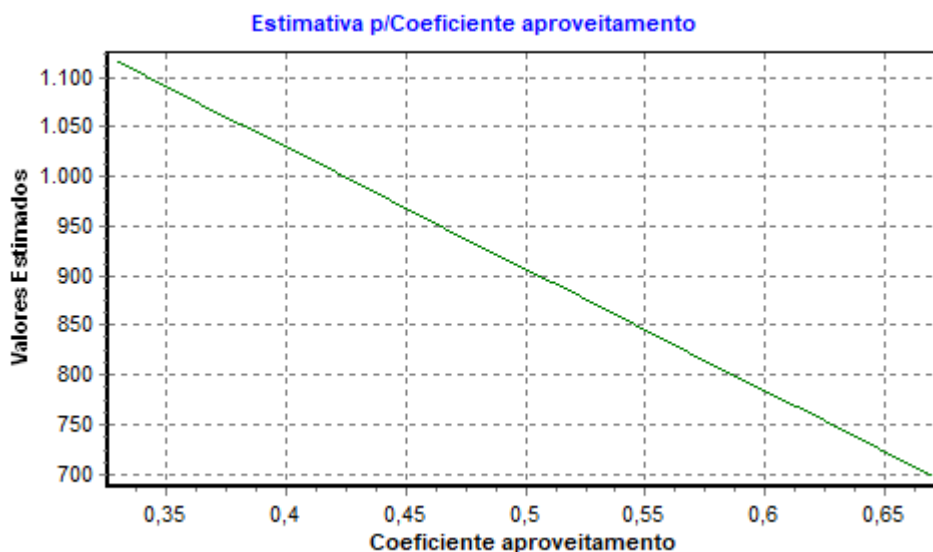
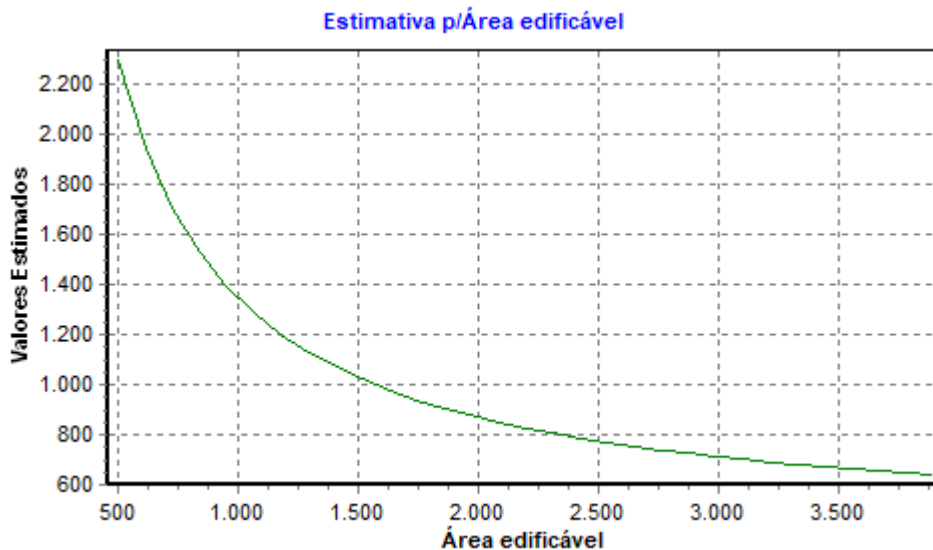


Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

 17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Santa Cecília	Trato Soluções	1
2		Vila José Paulino Nogueira	Paulínia EPP	1
3		Jardim América	Consultoras de Imóveis	1
4		Betel	Rede Provectum	1
5		Betel	Bertuol Imóveis	1
6		Jardim América	Pleno Imóveis	1
7		Jardim Fortaleza	Pleno Imóveis	1
8		Balneário Tropical	Real Imóveis	1
9		Bela Vista	Real Imóveis	1
10		Presidente Medice	Real Imóveis	1
11		Nova Veneza	Real Imóveis	1
12		Santa Teresinha	Real Imóveis	1
13		Bela Vista	Real Imóveis	1
14		Parque Bom Retiro	Real Imóveis	1

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área edificável	Distancia ao polo valorizante	Coefficiente aproveitamento	Valor total	Valor unitário
1		2.005,00	1,6	0,33	0,00	847,88
2		1.147,00	1,6	0,50	0,00	854,40
3		501,00	1,8	0,50	0,00	2.395,21
4		2.500,00	1,3	0,67	0,00	600,00
5		2.500,00	1,3	0,67	0,00	600,00
6		942,00	1,8	0,50	0,00	1.963,91
7		900,00	1,7	0,33	0,00	1.722,22
8		3.889,00	1,1	0,33	0,00	817,69
9		1.595,00	1,4	0,50	0,00	877,74
10		1.170,00	1,7	0,50	0,00	1.017,09
11		2.646,00	1,0	0,67	0,00	332,58
12		498,00	1,4	0,33	0,00	2.208,84
13		1.800,00	1,4	0,50	0,00	833,33
14		2.426,00	1,1	0,33	0,00	1.277,82

 18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.332,18	8,18%	
Valor Médio	1.450,88	-	III
Valor Máximo	1.569,59	8,18%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Jardim América	-
Área edificável	871,30	Não
Coeficiente aproveitamento	0,50	Não
Informante		-
Telefone do informante		-

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Arq. Andreia Montresol
Modelo:	Loja/Galpão Rua Getúlio Vargas, 613
Data do modelo:	domingo, 17 de agosto de 2025
Tipologia:	Lojas/Galpão

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	32

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel se localizada	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir:  1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir:  1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Estacionamentos para clientes	Numérica	Quantitativa	Total de estacionamentos disponíveis para os clientes da loja	Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Endereço na internet	Texto	Texto	Endereço ou sitio da internet	Sim
Valor unitário	Númerica	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
Área total	120,00	984,00	864,00	435,66
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,84
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,13
Idade aparente	1,00	30,00	29,00	17,34
Distancia ao polo valorizante	0,85	10,70	9,85	4,43
Valor unitário	1.379,31	11.965,81	10.586,50	5.393,20

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,6227293 / 0,6227293
Coefficiente de determinação:	0,3877918
Fisher - Snedecor:	3,29
Significância do modelo (%):	1,95

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,13%

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	61639049,508	5	12327809,902	3,294
Não Explicada	97309766,294	26	3742683,319	

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Total	158948815,802	31
-------	---------------	----

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

Valor unitário = +10341,89648 +629414,9663 / Área total -1281,797386 \* Padrão construtivo -1660,776937 / Estado de conservação -83,30518882 \* Idade aparente -461,7760132 \* Distancia ao polo valorizante

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2,47	2,06
Padrão construtivo	x	-1,68	10,43
Estado de conservação	1/x	-0,85	40,36
Idade aparente	x	-1,61	12,01
Distancia ao polo valorizante	x	-3,45	0,19
Valor unitário	y	3,79	0,08

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	-0,35	0,29	0,30	0,39	0,18
Padrão construtivo	x2	-0,35	0,00	-0,69	-0,79	-0,33	0,03
Estado de conservação	x3	0,29	-0,69	0,00	0,63	0,27	-0,16
Idade aparente	x4	0,30	-0,79	0,63	0,00	0,16	-0,13
Distancia ao polo valorizante	x5	0,39	-0,33	0,27	0,16	0,00	-0,40
Valor unitário	y	0,18	0,03	-0,16	-0,13	-0,40	0,00

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	0,08	0,10	0,21	0,48	0,44
Padrão construtivo	x2	0,08	0,00	0,39	0,67	0,36	0,31
Estado de conservação	x3	0,10	0,39	0,00	0,14	0,02	0,16
Idade aparente	x4	0,21	0,67	0,14	0,00	0,33	0,30
Distancia ao polo valorizante	x5	0,48	0,36	0,02	0,33	0,00	0,56
Valor unitário	y	0,44	0,31	0,16	0,30	0,56	0,00

### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.177,57	3.259,81	-82,24	-2,5881%	-0,042510	0,00009200
2	8.602,15	6.784,31	1.817,84	21,1324%	0,939644	0,10365200
3	4.583,33	5.712,24	-1.128,91	-24,6308%	-0,583537	0,11326900
4	5.386,10	5.735,54	-349,44	-6,4879%	-0,180628	0,00071800
5	7.174,89	7.043,14	131,75	1,8363%	0,068101	0,00009500
6	3.278,69	2.506,67	772,02	23,5467%	0,399061	0,01105800
7	4.571,43	7.136,37	-2.564,94	-56,1081%	-1,325825	0,09159900
8	2.166,67	2.946,81	-780,14	-36,0064%	-0,403256	0,00783400
9	3.428,57	4.851,39	-1.422,82	-41,4990%	-0,735459	0,01918300
10	4.687,50	4.893,40	-205,90	-4,3926%	-0,106432	0,00025300
11	3.736,11	5.841,45	-2.105,34	-56,3512%	-1,088257	0,02953600
12	8.674,70	4.487,74	4.186,96	48,2664%	2,164251	0,20976300
13	5.500,00	4.847,64	652,36	11,8610%	0,337204	0,01122000
14	3.246,75	4.993,48	-1.746,73	-53,7994%	-0,902890	0,03303500
15	1.379,31	4.240,98	-2.861,67	-207,4713%	-1,479205	0,11223700
16	5.306,12	7.145,16	-1.839,04	-34,6588%	-0,950602	0,03921800
17	2.619,05	2.964,80	-345,75	-13,2012%	-0,178716	0,00179700
18	4.395,60	6.605,53	-2.209,93	-50,2759%	-1,142316	0,03503000
19	5.882,35	6.981,09	-1.098,74	-18,6787%	-0,567944	0,02559800
20	5.333,33	5.061,54	271,79	5,0961%	0,140489	0,00155600
21	4.788,73	4.736,61	52,12	1,0884%	0,026942	0,00008500
22	7.272,73	4.520,70	2.752,03	37,8404%	1,422532	0,10102600
23	4.945,74	5.911,89	-966,15	-19,5350%	-0,499406	0,00610900
24	6.282,05	6.280,96	1,09	0,0174%	0,000564	0,00000000
25	6.351,35	6.151,14	200,21	3,1522%	0,103488	0,00025600
26	11.965,81	8.146,08	3.819,73	31,9220%	1,974427	0,27319800
27	2.821,01	3.168,53	-347,52	-12,3191%	-0,179636	0,00240000
28	5.501,93	6.104,96	-603,03	-10,9604%	-0,311710	0,00229300
29	5.670,73	5.529,53	141,20	2,4900%	0,072988	0,00014600
30	8.888,89	5.836,28	3.052,61	34,3418%	1,577900	0,09513400
31	7.763,16	5.233,54	2.529,62	32,5849%	1,307566	0,02244400
32	7.200,00	6.923,02	276,98	3,8469%	0,143170	0,00032000

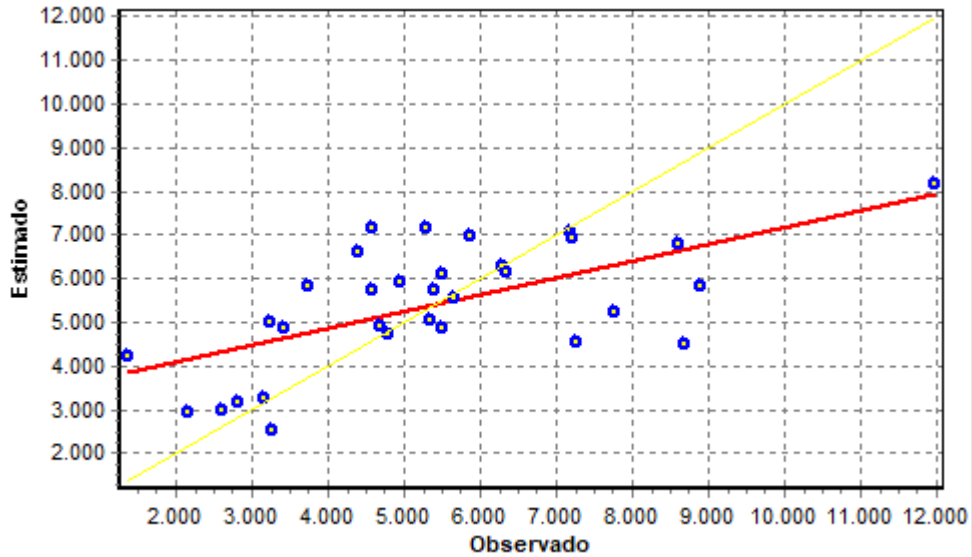
**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	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%	2

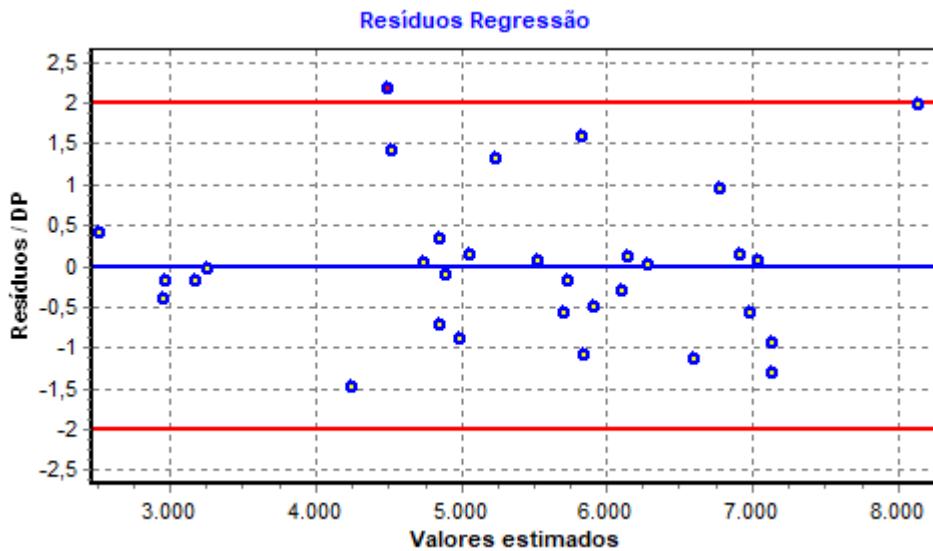
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

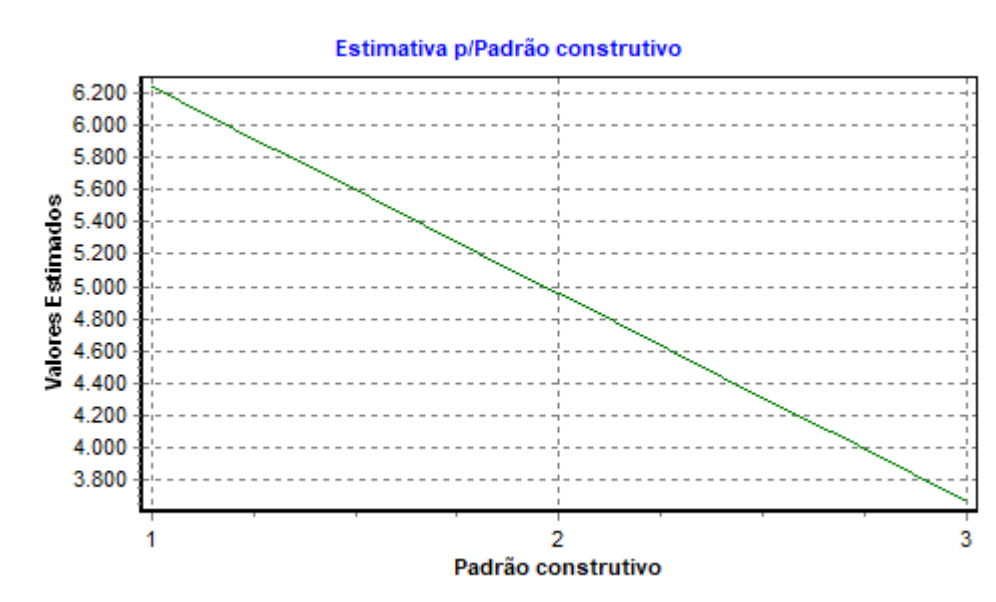
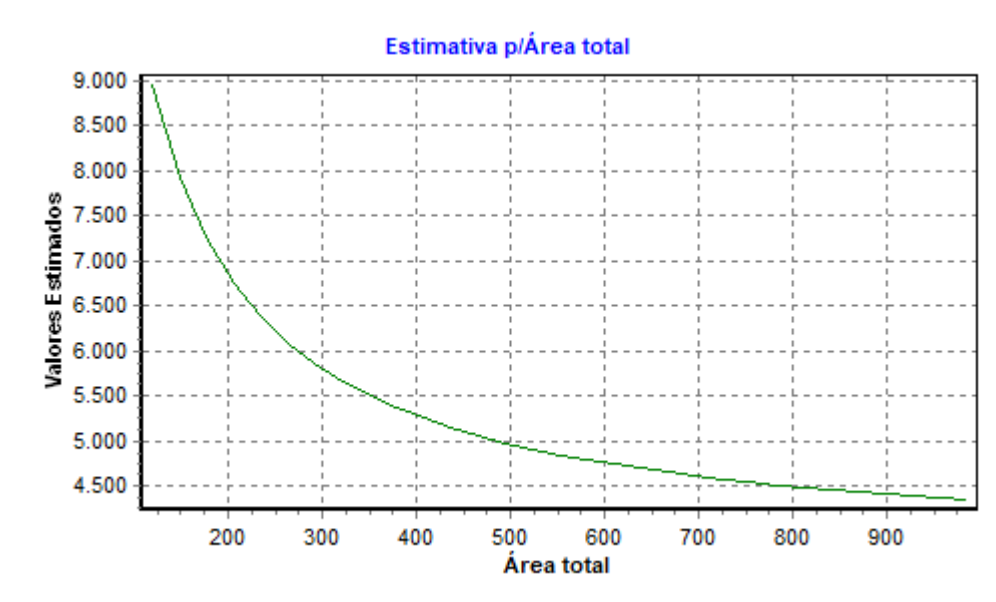


Resíduos da Regressão Linear

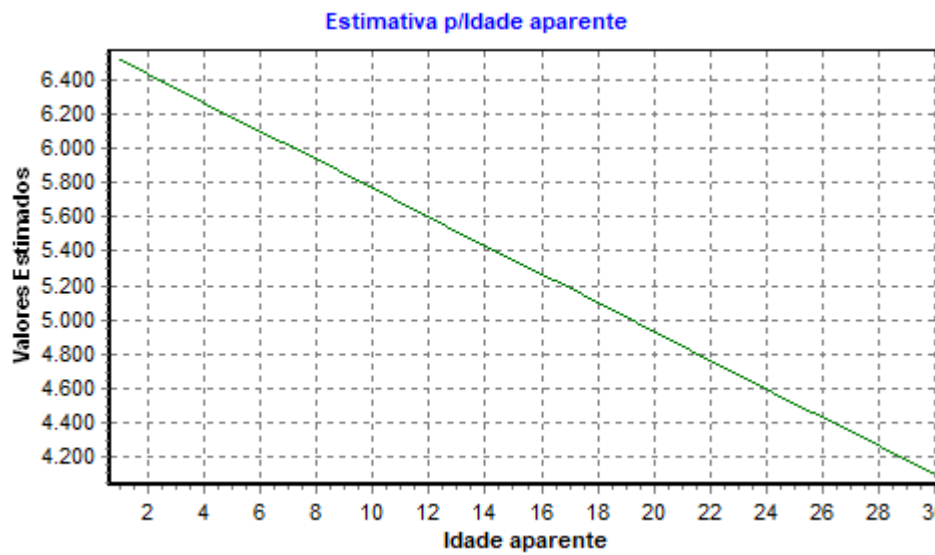
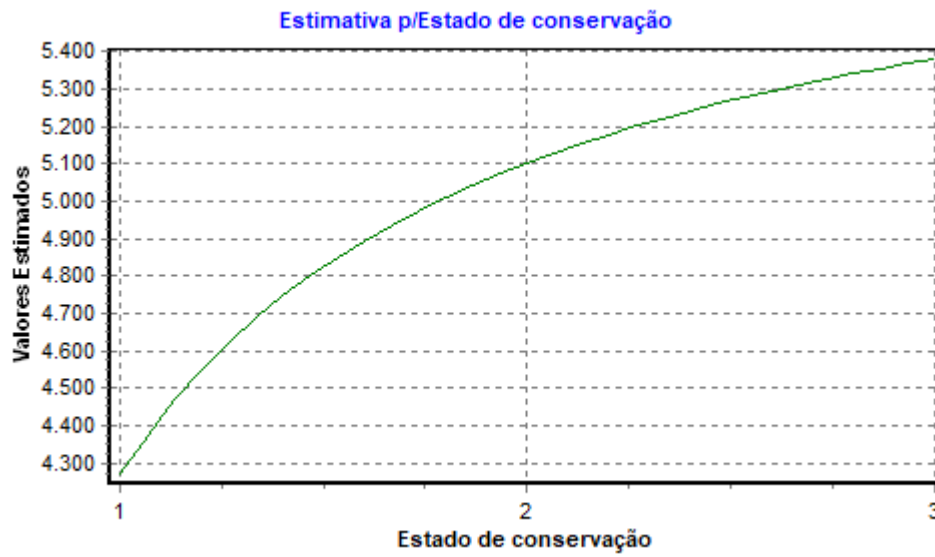


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

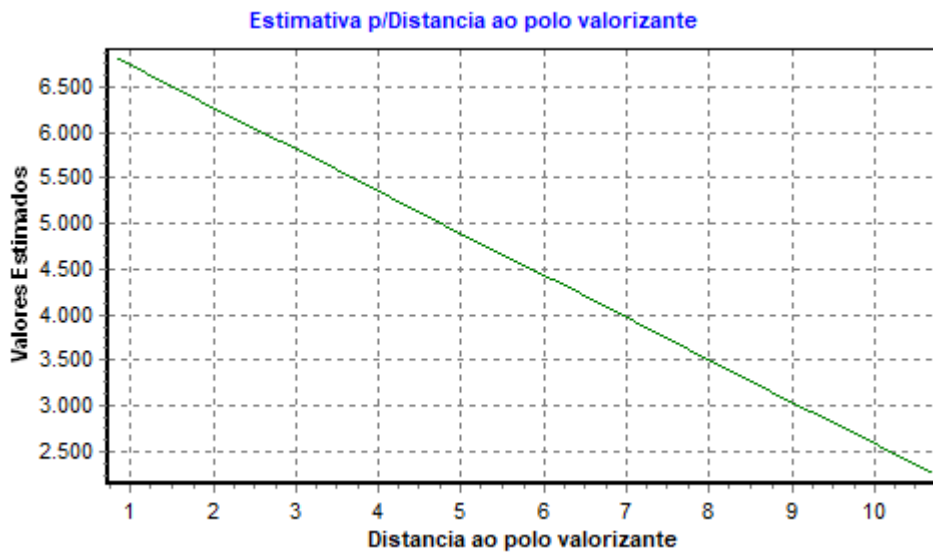
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

## 17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Município	Informante
1		Prefeito José Lozano Araújo 1551,	Parque Brasil 500	Paulínia	Imóveis Parque Prado
2		Rua Salvador Lombardi Neto	Nova Paulínia	Paulínia	Banco Imóvel
3		Rua São Bento, 932	João Aranha	Paulínia	Exclusiva Imóveis Paulínia
4		Avenida José Paulino,	Jardim América	Paulínia	Remax Lider
5		Avenida Presidente Getúlio Vargas, 312	Santa Cecília	Paulínia	Exclusiva Imóveis Paulínia
6		Avenida Paulista, 232	Jardim Planalto	Paulínia	Nonatto Imóveis
7		Não Fornecido	Jardim Ipê	Paulínia	Avenida Imobiliária
8		Rua São Bento, 715	João Aranha	Paulínia	7House Negocios Imobiliar
9		Não Fornecido	Jardim Fortaleza	Paulínia	Avenida Imobiliária
10		Rua Luís Fernando de Pádua, 151	Parque Bom Retiro	Paulínia	FMI Imobiliária
11		Avenida Prefeito José Lozano Araújo, 177	Jardim Ipê	Paulínia	Abadia Cons. Imobiliária
12		Não Fornecido	Santa Cecília	Paulínia	Avenida Imobiliária
13		Luiz Gonzaga Ramalho, 437	Marieta Dian	Paulínia	Banon e Amaral Imóveis
14		Rua Madre Maria Villac, 51	Bela Vista	Paulínia	Outlat dos Imóveis
15		Doutor João Nery, 101	Nova Paulínia	Paulínia	Inteligência Imobiliária
16		Não Fornecido	Vila Bressani	Paulínia	Casa Mais Imóveis
17		Não Fornecido	João Aranha	Paulínia	Souza e Juliani Imóveis
18		Não Fornecido	Jardim Fortaleza	Paulínia	Happy Imóveis
19		Avenida Oswaldo Piva, 2129	Jardim Ipê	Paulínia	Lopes Wcosta
20		Rua Fausto Pietrobon, 968	Jardim Planalto	Paulínia	D. Lange Imóveis
21		Jurandir Piva, 14	João Aranha	Paulínia	Provectum Imóveis
22		Av. José Paulino	Vista Alegre	Paulínia	Gold Negócios Imobiliários
23		Rua Antônio Benedito Passos de Almeida,22	Vila Bella	Paulínia	Pórtico Imóveis
24		Rua Antônio Benedito Passos de Almeida,22	Vila Bella	Paulínia	Pórtico Imóveis
25		Rua Antônio Benedito Passos de Almeida,22	Vila Bella	Paulínia	Pórtico Imóveis
26		Av. José Paulino	Vista Alegre	Paulínia	Avenida Imobiliária

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

27		Não Fornecido	Alto de Pinheiros	Paulínia	Petrucci Swiss Park
28		Não Fornecido	Jardim América	Paulínia	Pisa Pigatto
29		Não Fornecido	Jardim América	Paulínia	Rede Provectum Taquaral
30		Não Fornecido	Nova Paulínia	Paulínia	Real Negócios Imobiliários
31		Não Fornecido	Nova Paulínia	Paulínia	Abadia Consultoria
32		Não Fornecido	Nova Paulínia	Paulínia	Real Negócios Imobiliários

ID	Desabilitado	Telefone do informante	Endereço na internet
1		19 9 9696 0177	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-em-parque-brasil-500-300-3736601.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-em-parque-brasil-500-300-3736601.html</a>
2		(19) 98450-1001	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-nova-paulinia-bairros-paulinia-300m2-venda-RS1600000-id-2779064219/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-nova-paulinia-bairros-paulinia-300m2-venda-RS1600000-id-2779064219/?source=ranking%2Crp</a>
3		(19) 99870-5825	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-cozinha-joao-aranha-paulinia-sp-252m2-id-2800157132/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-cozinha-joao-aranha-paulinia-sp-252m2-id-2800157132/?source=ranking%2Crp</a>
4		(19) 99844-5151	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-infraestrutura-internet-jardim-america-paulinia-sp-518m2-id-2815370615/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-infraestrutura-internet-jardim-america-paulinia-sp-518m2-id-2815370615/?source=ranking%2Crp</a>
5		(19) 99870-5825	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp</a>
6		(19) 99942-4499	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp</a>

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			is.com.br/imovel/venda-loja-salao-jardim-pla nalto-paulinia-sp-732m 2-id-2820241325/?sou rce=ranking%2Crp
7		(19) 3874-1097	https://www.zapimove is.com.br/imovel/vend a-loja-salao-com-cozin ha-jardim-ype-paulinia -sp-350m2-id-2701359 004/?source=ranking% 2Crp
8		(19) 99797-4775	https://www.zapimove is.com.br/imovel/vend a-loja-salao-joao-aranh a-paulinia-sp-300m2-id -2782205217/?source= ranking%2Crp
9		(19) 3874-1097	https://www.zapimove is.com.br/imovel/vend a-loja-salao-com-cozin ha-jardim-fortaleza-pa ulinia-sp-350m2-id-275 1726656/?source=rang ing%2Crp
10		(19) 98111-8031	https://www.vivareal.c om.br/imovel/ponto-c omercial-parque-bom- retiro-bairros-paulinia- 320m2-venda-RS15000 00-id-2754839611/?so urce=ranking%2Crp
11		(19) 99817-5033	https://www.vivareal.c om.br/imovel/ponto-c omercial-jardim-ype-b airros-paulinia-com-ga ragem-720m2-venda-R S2690000-id-28146812 47/?source=ranking%2 Crp
12		(19) 3874-1097	https://www.vivareal.c om.br/imovel/ponto-c omercial-santa-cecilia- bairros-paulinia-com-g aragem-415m2-venda- RS3600000-id-2824146 242/?source=ranking% 2Crp
13		(19)3253-7070	https://www.chavesna

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-aranha-389m2-RS110000/id-32569383/
14		(19)99121-2807	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-4-salas-com-garagem-sp-paulinia-bela-vista-1000m2-RS2500000/id-26794726/
15		(19)97405-0443	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-nova-paulinia-580m2-RS800000/id-30882456/
16		(19)93933-4444	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-com-garagem-sp-paulinia-vila-bressani-300m2-RS1300000/id-31324759/
17		(19)99700-22930	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-aranha-300m2-RS660000/id-28425512/
18		(19)98281-0111	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-com-garagem-sp-paulinia-jardim-fortaleza-266m2-RS1200000/id-31114192/
19		(19)97407-5914	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-type-411m2-RS1800000/id-31273160/
20		(19)3322-3800	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-2-salas-c

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			om-garagem-sp-paulinia-jardim-planalto-300m2-RS1600000/id-31081698/?relatedAds=true
21		(19)97420-1184	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-a-ranha-396m2-RS170000/id-28367435/?relatedAds=true">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-a-ranha-396m2-RS170000/id-28367435/?relatedAds=true</a>
22		(19)98213-8073	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-sp-paulinia-jardim-vista-alegre-550m2-RS4000000/id-31246115/">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-sp-paulinia-jardim-vista-alegre-550m2-RS4000000/id-31246115/</a>
23		(19)3244-7888	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-480m2-RS3190000/id-31544120/">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-480m2-RS3190000/id-31544120/</a>
24		(19)3244-7888	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-495m2-RS2940000/id-31544118/">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-495m2-RS2940000/id-31544118/</a>
25		(19)3244-7888	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-544m2-RS3290000/id-26718432/?relatedAds=true">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-544m2-RS3290000/id-26718432/?relatedAds=true</a>
26		(19) 3874-1097	<a href="https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/saloes-para-venda-na-avenida-jose-paulino-em-paulinia-sp-1423347023?lis=listing_1120">https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/saloes-para-venda-na-avenida-jose-paulino-em-paulinia-sp-1423347023?lis=listing_1120</a>
27		(19) 98883-3000	<a href="https://sp.olx.com.br/grande-campinas/com">https://sp.olx.com.br/grande-campinas/com</a>

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			ercio-e-industria/salao-a-venda-514-m-por-r-1-450-000-00-alto-de-pinheiros-paulinia-sp-1423326503?lis=listing_1120
28		(19)3844-2869	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-comercial-a-venda-518-m-por-r-2-850-000-jardim-america-paulinia-sp-1374843672?rec=a&lis=vi_web%7C1120%7Csimilar_ads_model%7C0
29		(19)97420-1184	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-jardim-america-paulinia-1394500552?rec=a
30		(19) 3844-2900	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-a-venda-450-m-por-r-5-000-000-00-nova-paulinia-paulinia-sp-1185666579?rec=a
31		(19) 99817-5033	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-a-venda-1300-m-por-r-5-900-000-00-nova-paulinia-paulinia-sp-1409474482?rec=a
32		(19) 3844-2900	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-a-venda-250-m-por-r-1-800-000-00-nova-paulinia-paulinia-sp-1352532858?rec=a

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área total	Padrão construtivo	Estado de conservação	Idade aparente	Estacionamentos para	Distancia ao polo	Valor unitário
----	--------------	------------	--------------------	-----------------------	----------------	----------------------	-------------------	----------------

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

						clientes	valorizante	
1		535,00	1	1	30	1	6,10	3.177,57
2		186,00	3	3	15	1	2,80	8.602,15
3		120,00	1	1	30	1	9,60	4.583,33
4		518,00	3	3	1	1	2,90	5.386,10
5		223,00	2	2	15	1	3,20	7.174,89
6		732,00	3	2	10	1	6,90	3.278,69
7		350,00	1	2	30	1	0,85	4.571,43
8		300,00	2	2	20	1	9,60	2.166,67
9		350,00	1	1	30	1	4,00	3.428,57
10		320,00	2	3	20	1	5,70	4.687,50
11		720,00	3	3	7	1	0,85	3.736,11
12		415,00	2	2	30	1	3,20	8.674,70
13		200,00	2	3	7	1	10,70	5.500,00
14		770,00	2	3	5	1	5,70	3.246,75
15		580,00	2	2	30	1	2,80	1.379,31
16		245,00	1	2	30	1	2,50	5.306,12
17		252,00	1	1	30	1	9,60	2.619,05
18		273,00	1	2	25	1	4,00	4.395,60
19		306,00	1	1	25	1	0,85	5.882,35
20		300,00	1	1	15	1	6,90	5.333,33
21		355,00	1	2	10	1	9,60	4.788,73
22		550,00	1	1	30	1	3,30	7.272,73
23		645,00	3	3	1	1	2,00	4.945,74
24		468,00	3	3	1	1	2,00	6.282,05
25		518,00	3	3	1	1	2,00	6.351,35
26		234,00	1	2	15	1	3,30	11.965,81
27		514,00	1	2	30	1	8,20	2.821,01
28		518,00	3	3	1	1	2,10	5.501,93
29		984,00	3	3	1	1	2,10	5.670,73
30		450,00	1	2	30	1	2,80	8.888,89
31		760,00	2	2	15	1	2,80	7.763,16
32		250,00	2	2	15	1	2,80	7.200,00

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**

## •Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.719,63	15,36%	
Valor Médio	7.939,09	-	II
Valor Máximo	9.158,55	15,36%	

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Getúlio Vargas, 613	-
Bairro	Bairro Nova Paulinia	-
Município	Paulinia	-
Área total	279,50	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Idade aparente	15,00	Não
Distancia ao polo valorizante	2,80	Não
Informante		-
Telefone do informante		-
Endereço na internet		-

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Arq. Andreia Montresol
Modelo:	Loja/Galpão Rua Bolivia, 60
Data do modelo:	domingo, 17 de agosto de 2025
Tipologia:	Lojas/Galpão

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	32

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel se localizada	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir:  1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir:  1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Estacionamentos para clientes	Numérica	Quantitativa	Total de estacionamentos disponíveis para os clientes da loja	Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Endereço na internet	Texto	Texto	Endereço ou sitio da internet	Sim
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
Área total	120,00	984,00	864,00	435,66
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,84
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,13
Idade aparente	1,00	30,00	29,00	17,34
Distancia ao polo valorizante	0,85	10,70	9,85	4,43
Valor unitário	1.379,31	11.965,81	10.586,50	5.393,20

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,6227293 / 0,6227293
Coefficiente de determinação:	0,3877918
Fisher - Snedecor:	3,29
Significância do modelo (%):	1,95

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,13%

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	61639049,508	5	12327809,902	3,294
Não Explicada	97309766,294	26	3742683,319	

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Total	158948815,802	31
-------	---------------	----

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

Valor unitário = +10341,89648 +629414,9663 / Área total -1281,797386 \* Padrão construtivo -1660,776937 / Estado de conservação -83,30518882 \* Idade aparente -461,7760132 \* Distancia ao polo valorizante

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2,47	2,06
Padrão construtivo	x	-1,68	10,43
Estado de conservação	1/x	-0,85	40,36
Idade aparente	x	-1,61	12,01
Distancia ao polo valorizante	x	-3,45	0,19
Valor unitário	y	3,79	0,08

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	-0,35	0,29	0,30	0,39	0,18
Padrão construtivo	x2	-0,35	0,00	-0,69	-0,79	-0,33	0,03
Estado de conservação	x3	0,29	-0,69	0,00	0,63	0,27	-0,16
Idade aparente	x4	0,30	-0,79	0,63	0,00	0,16	-0,13
Distancia ao polo valorizante	x5	0,39	-0,33	0,27	0,16	0,00	-0,40
Valor unitário	y	0,18	0,03	-0,16	-0,13	-0,40	0,00

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	0,08	0,10	0,21	0,48	0,44
Padrão construtivo	x2	0,08	0,00	0,39	0,67	0,36	0,31
Estado de conservação	x3	0,10	0,39	0,00	0,14	0,02	0,16
Idade aparente	x4	0,21	0,67	0,14	0,00	0,33	0,30
Distancia ao polo valorizante	x5	0,48	0,36	0,02	0,33	0,00	0,56
Valor unitário	y	0,44	0,31	0,16	0,30	0,56	0,00

### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.177,57	3.259,81	-82,24	-2,5881%	-0,042510	0,00009200
2	8.602,15	6.784,31	1.817,84	21,1324%	0,939644	0,10365200
3	4.583,33	5.712,24	-1.128,91	-24,6308%	-0,583537	0,11326900
4	5.386,10	5.735,54	-349,44	-6,4879%	-0,180628	0,00071800
5	7.174,89	7.043,14	131,75	1,8363%	0,068101	0,00009500
6	3.278,69	2.506,67	772,02	23,5467%	0,399061	0,01105800
7	4.571,43	7.136,37	-2.564,94	-56,1081%	-1,325825	0,09159900
8	2.166,67	2.946,81	-780,14	-36,0064%	-0,403256	0,00783400
9	3.428,57	4.851,39	-1.422,82	-41,4990%	-0,735459	0,01918300
10	4.687,50	4.893,40	-205,90	-4,3926%	-0,106432	0,00025300
11	3.736,11	5.841,45	-2.105,34	-56,3512%	-1,088257	0,02953600
12	8.674,70	4.487,74	4.186,96	48,2664%	2,164251	0,20976300
13	5.500,00	4.847,64	652,36	11,8610%	0,337204	0,01122000
14	3.246,75	4.993,48	-1.746,73	-53,7994%	-0,902890	0,03303500
15	1.379,31	4.240,98	-2.861,67	-207,4713%	-1,479205	0,11223700
16	5.306,12	7.145,16	-1.839,04	-34,6588%	-0,950602	0,03921800
17	2.619,05	2.964,80	-345,75	-13,2012%	-0,178716	0,00179700
18	4.395,60	6.605,53	-2.209,93	-50,2759%	-1,142316	0,03503000
19	5.882,35	6.981,09	-1.098,74	-18,6787%	-0,567944	0,02559800
20	5.333,33	5.061,54	271,79	5,0961%	0,140489	0,00155600
21	4.788,73	4.736,61	52,12	1,0884%	0,026942	0,00008500
22	7.272,73	4.520,70	2.752,03	37,8404%	1,422532	0,10102600
23	4.945,74	5.911,89	-966,15	-19,5350%	-0,499406	0,00610900
24	6.282,05	6.280,96	1,09	0,0174%	0,000564	0,00000000
25	6.351,35	6.151,14	200,21	3,1522%	0,103488	0,00025600
26	11.965,81	8.146,08	3.819,73	31,9220%	1,974427	0,27319800
27	2.821,01	3.168,53	-347,52	-12,3191%	-0,179636	0,00240000
28	5.501,93	6.104,96	-603,03	-10,9604%	-0,311710	0,00229300
29	5.670,73	5.529,53	141,20	2,4900%	0,072988	0,00014600
30	8.888,89	5.836,28	3.052,61	34,3418%	1,577900	0,09513400
31	7.763,16	5.233,54	2.529,62	32,5849%	1,307566	0,02244400
32	7.200,00	6.923,02	276,98	3,8469%	0,143170	0,00032000

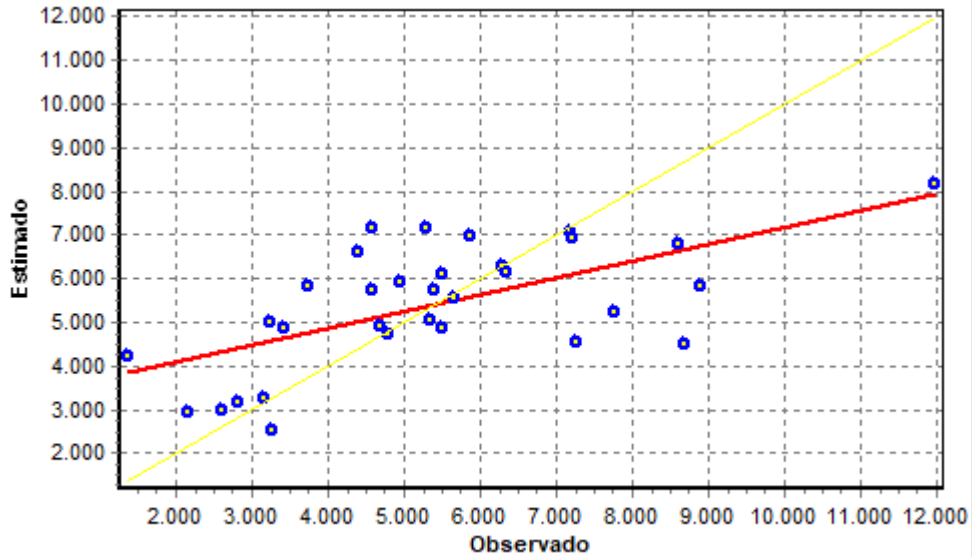
**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	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%	2

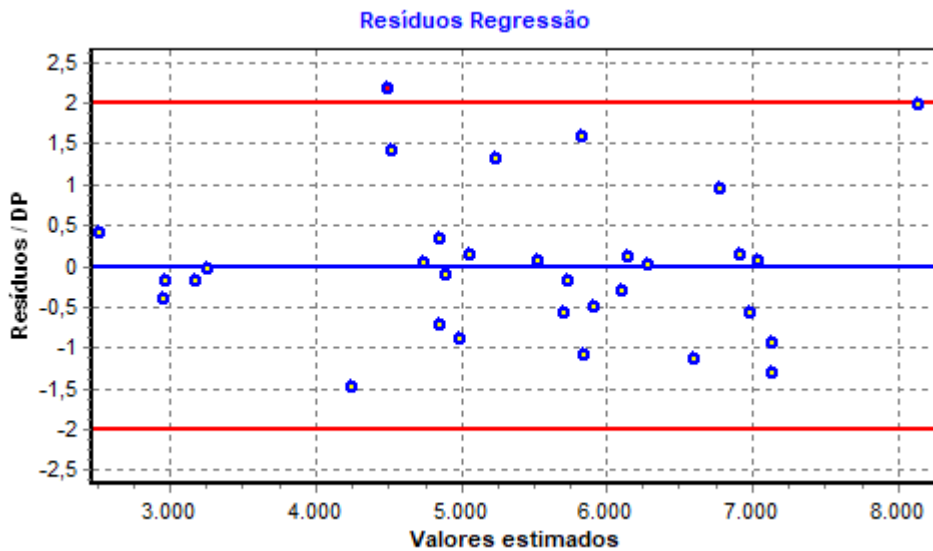
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

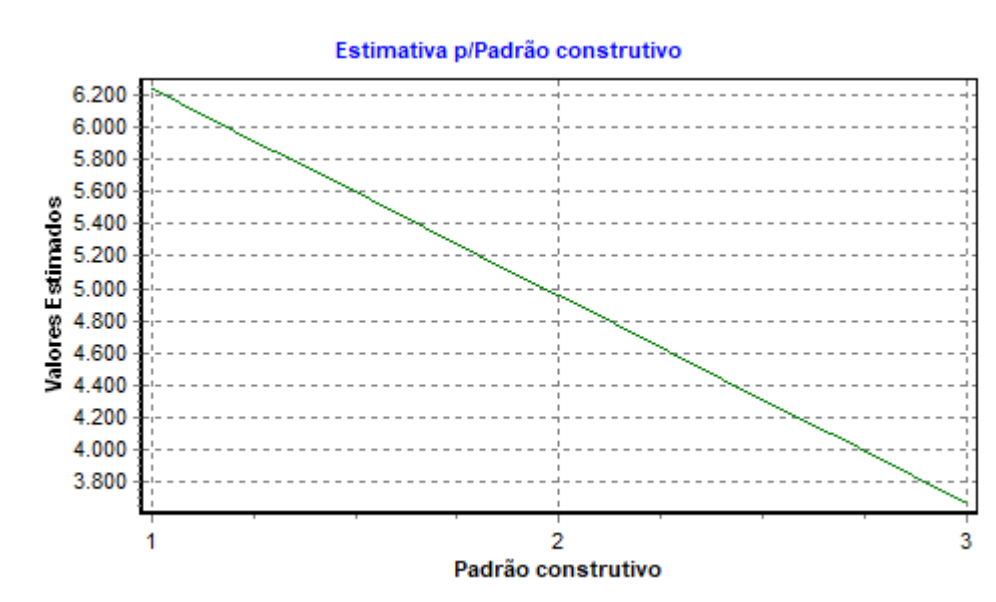
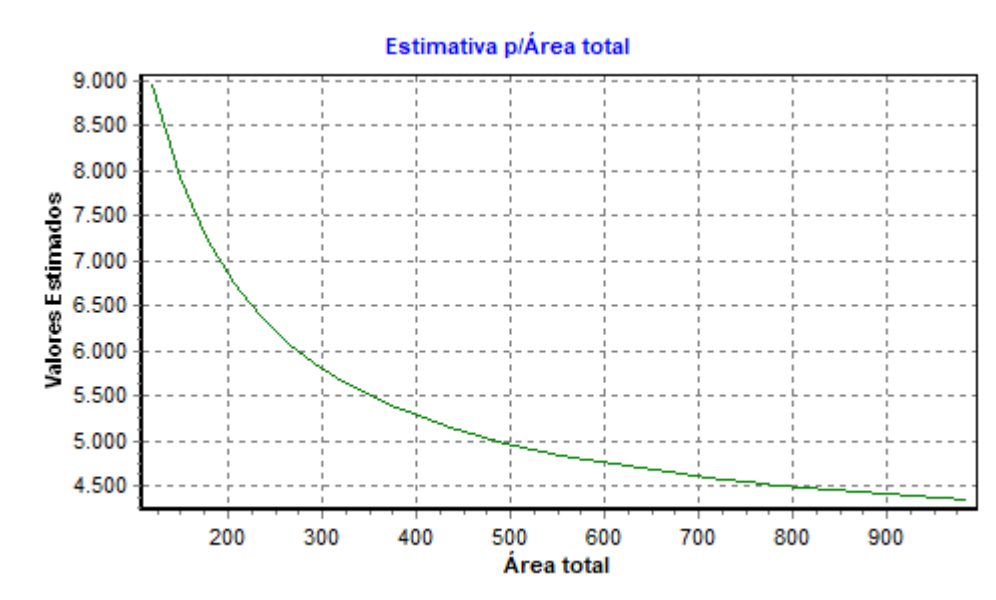


Resíduos da Regressão Linear

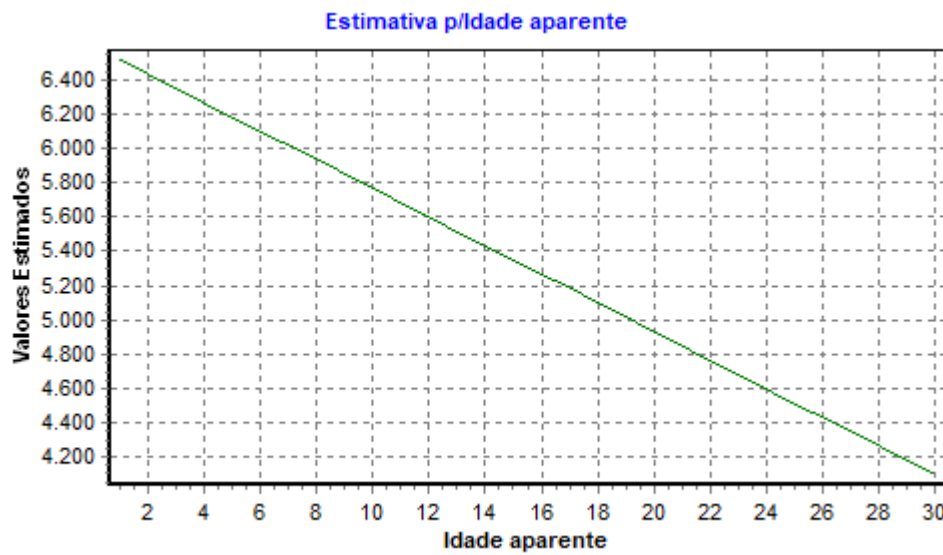
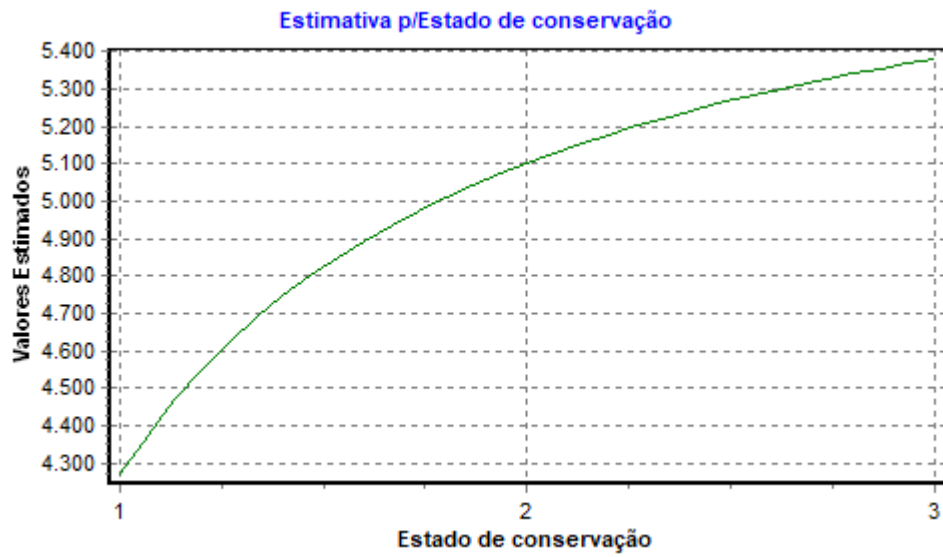


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

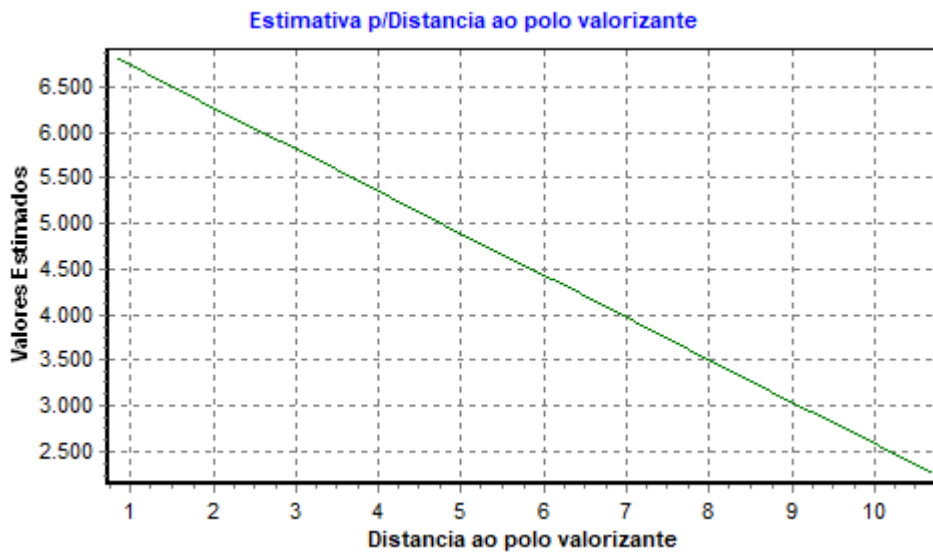
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

 17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Município	Informante
1		Prefeito José Lozano Araújo 1551,	Parque Brasil 500	Paulínia	Imóveis Parque Prado
2		Rua Salvador Lombardi Neto	Nova Paulinia	Paulínia	Banco Imóvel
3		Rua São Bento, 932	João Aranha	Paulínia	Exclusiva Imóveis Paulínia
4		Avenida José Paulino,	Jardim América	Paulínia	Remax Lider
5		Avenida Presidente Getúlio Vargas, 312	Santa Cecília	Paulínia	Exclusiva Imóveis Paulínia
6		Avenida Paulista, 232	Jardim Planalto	Paulínia	Nonatto Imóveis
7		Não Fornecido	Jardim Ipê	Paulínia	Avenida Imobiliária
8		Rua São Bento, 715	João Aranha	Paulínia	7House Negocios Imobiliar
9		Não Fornecido	Jardim Fortaleza	Paulínia	Avenida Imobiliária
10		Rua Luís Fernando de Pádua, 151	Parque Bom Retiro	Paulínia	FMI Imobiliária
11		Avenida Prefeito José Lozano Araújo, 177	Jardim Ipê	Paulínia	Abadia Cons. Imobiliária
12		Não Fornecido	Santa Cecília	Paulínia	Avenida Imobiliária
13		Luiz Gonzaga Ramalho, 437	Marieta Dian	Paulínia	Banon e Amaral Imóveis
14		Rua Madre Maria Villac, 51	Bela Vista	Paulínia	Outlat dos Imóveis
15		Doutor João Nery, 101	Nova Paulínia	Paulínia	Inteligência Imobiliária
16		Não Fornecido	Vila Bressani	Paulínia	Casa Mais Imóveis
17		Não Fornecido	João Aranha	Paulínia	Souza e Juliani Imóveis
18		Não Fornecido	Jardim Fortaleza	Paulínia	Happy Imóveis
19		Avenida Oswaldo Piva, 2129	Jardim Ipê	Paulínia	Lopes Wcosta
20		Rua Fausto Pietrobon, 968	Jardim Planalto	Paulínia	D. Lange Imóveis
21		Jurandir Piva, 14	João Aranha	Paulínia	Provectum Imóveis
22		Av. José Paulino	Vista Alegre	Paulínia	Gold Negócios Imobiliários
23		Rua Antônio Benedito Passos de Almeida,22	Vila Bella	Paulínia	Pórtico Imóveis
24		Rua Antônio Benedito Passos de Almeida,22	Vila Bella	Paulínia	Pórtico Imóveis
25		Rua Antônio Benedito Passos de Almeida,22	Vila Bella	Paulínia	Pórtico Imóveis
26		Av. José Paulino	Vista Alegre	Paulínia	Avenida Imobiliária

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

27		Não Fornecido	Alto de Pinheiros	Paulínia	Petrucci Swiss Park
28		Não Fornecido	Jardim América	Paulínia	Pisa Pigatto
29		Não Fornecido	Jardim América	Paulínia	Rede Provectum Taquaral
30		Não Fornecido	Nova Paulínia	Paulínia	Real Negócios Imobiliários
31		Não Fornecido	Nova Paulínia	Paulínia	Abadia Consultoria
32		Não Fornecido	Nova Paulínia	Paulínia	Real Negócios Imobiliários

ID	Desabilitado	Telefone do informante	Endereço na internet
1		19 9 9696 0177	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-em-parque-brasil-500-300-3736601.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-em-parque-brasil-500-300-3736601.html</a>
2		(19) 98450-1001	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-nova-paulinia-bairros-paulinia-300m2-venda-RS1600000-id-2779064219/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-nova-paulinia-bairros-paulinia-300m2-venda-RS1600000-id-2779064219/?source=ranking%2Crp</a>
3		(19) 99870-5825	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-cozinha-joao-aranha-paulinia-sp-252m2-id-2800157132/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-cozinha-joao-aranha-paulinia-sp-252m2-id-2800157132/?source=ranking%2Crp</a>
4		(19) 99844-5151	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-infraestrutura-internet-jardim-america-paulinia-sp-518m2-id-2815370615/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-infraestrutura-internet-jardim-america-paulinia-sp-518m2-id-2815370615/?source=ranking%2Crp</a>
5		(19) 99870-5825	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp</a>
6		(19) 99942-4499	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp</a>

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			is.com.br/imovel/venda-loja-salao-jardim-pla nalto-paulinia-sp-732m 2-id-2820241325/?sou rce=ranking%2Crp
7		(19) 3874-1097	https://www.zapimove is.com.br/imovel/vend a-loja-salao-com-cozin ha-jardim-ype-paulinia -sp-350m2-id-2701359 004/?source=ranking% 2Crp
8		(19) 99797-4775	https://www.zapimove is.com.br/imovel/vend a-loja-salao-joao-aranh a-paulinia-sp-300m2-id -2782205217/?source= ranking%2Crp
9		(19) 3874-1097	https://www.zapimove is.com.br/imovel/vend a-loja-salao-com-cozin ha-jardim-fortaleza-pa ulinia-sp-350m2-id-275 1726656/?source=rang ing%2Crp
10		(19) 98111-8031	https://www.vivareal.c om.br/imovel/ponto-c omercial-parque-bom- retiro-bairros-paulinia- 320m2-venda-RS15000 00-id-2754839611/?so urce=ranking%2Crp
11		(19) 99817-5033	https://www.vivareal.c om.br/imovel/ponto-c omercial-jardim-ype-b airros-paulinia-com-ga ragem-720m2-venda-R S2690000-id-28146812 47/?source=ranking%2 Crp
12		(19) 3874-1097	https://www.vivareal.c om.br/imovel/ponto-c omercial-santa-cecilia- bairros-paulinia-com-g aragem-415m2-venda- RS3600000-id-2824146 242/?source=ranking% 2Crp
13		(19)3253-7070	https://www.chavesna

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-aranha-389m2-RS110000/id-32569383/
14		(19)99121-2807	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-4-salas-com-garagem-sp-paulinia-bela-vista-1000m2-RS2500000/id-26794726/
15		(19)97405-0443	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-nova-paulinia-580m2-RS800000/id-30882456/
16		(19)93933-4444	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-com-garagem-sp-paulinia-vila-bressani-300m2-RS1300000/id-31324759/
17		(19)99700-22930	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-aranha-300m2-RS660000/id-28425512/
18		(19)98281-0111	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-com-garagem-sp-paulinia-jardim-fortaleza-266m2-RS1200000/id-31114192/
19		(19)97407-5914	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-ype-411m2-RS1800000/id-31273160/
20		(19)3322-3800	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-2-salas-c

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			om-garagem-sp-paulinia-jardim-planalto-300m2-RS1600000/id-31081698/?relatedAds=true
21		(19)97420-1184	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-a-ranha-396m2-RS170000/id-28367435/?relatedAds=true">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-a-ranha-396m2-RS170000/id-28367435/?relatedAds=true</a>
22		(19)98213-8073	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-sp-paulinia-jardim-vista-alegre-550m2-RS4000000/id-31246115/">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-sp-paulinia-jardim-vista-alegre-550m2-RS4000000/id-31246115/</a>
23		(19)3244-7888	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-480m2-RS3190000/id-31544120/">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-480m2-RS3190000/id-31544120/</a>
24		(19)3244-7888	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-495m2-RS2940000/id-31544118/">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-495m2-RS2940000/id-31544118/</a>
25		(19)3244-7888	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-544m2-RS3290000/id-26718432/?relatedAds=true">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-544m2-RS3290000/id-26718432/?relatedAds=true</a>
26		(19) 3874-1097	<a href="https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/saloes-para-venda-na-avenida-jose-paulino-em-paulinia-sp-1423347023?lis=listing_1120">https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/saloes-para-venda-na-avenida-jose-paulino-em-paulinia-sp-1423347023?lis=listing_1120</a>
27		(19) 98883-3000	<a href="https://sp.olx.com.br/grande-campinas/com">https://sp.olx.com.br/grande-campinas/com</a>

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			ercio-e-industria/salao-a-venda-514-m-por-r-1-450-000-00-alto-de-pinheiros-paulinia-sp-1423326503?lis=listing_1120
28		(19)3844-2869	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-comercial-a-venda-518-m-por-r-2-850-000-jardim-america-paulinia-sp-1374843672?rec=a&lis=vi_web%7C1120%7Csimilar_ads_model%7C0
29		(19)97420-1184	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-jardim-america-paulinia-1394500552?rec=a
30		(19) 3844-2900	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-a-venda-450-m-por-r-5-000-000-00-nova-paulinia-paulinia-sp-1185666579?rec=a
31		(19) 99817-5033	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-a-venda-1300-m-por-r-5-900-000-00-nova-paulinia-paulinia-sp-1409474482?rec=a
32		(19) 3844-2900	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-a-venda-250-m-por-r-1-800-000-00-nova-paulinia-paulinia-sp-1352532858?rec=a

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área total	Padrão construtivo	Estado de conservação	Idade aparente	Estacionamentos para	Distancia ao polo	Valor unitário
----	--------------	------------	--------------------	-----------------------	----------------	----------------------	-------------------	----------------

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

						clientes	valorizante	
1		535,00	1	1	30	1	6,10	3.177,57
2		186,00	3	3	15	1	2,80	8.602,15
3		120,00	1	1	30	1	9,60	4.583,33
4		518,00	3	3	1	1	2,90	5.386,10
5		223,00	2	2	15	1	3,20	7.174,89
6		732,00	3	2	10	1	6,90	3.278,69
7		350,00	1	2	30	1	0,85	4.571,43
8		300,00	2	2	20	1	9,60	2.166,67
9		350,00	1	1	30	1	4,00	3.428,57
10		320,00	2	3	20	1	5,70	4.687,50
11		720,00	3	3	7	1	0,85	3.736,11
12		415,00	2	2	30	1	3,20	8.674,70
13		200,00	2	3	7	1	10,70	5.500,00
14		770,00	2	3	5	1	5,70	3.246,75
15		580,00	2	2	30	1	2,80	1.379,31
16		245,00	1	2	30	1	2,50	5.306,12
17		252,00	1	1	30	1	9,60	2.619,05
18		273,00	1	2	25	1	4,00	4.395,60
19		306,00	1	1	25	1	0,85	5.882,35
20		300,00	1	1	15	1	6,90	5.333,33
21		355,00	1	2	10	1	9,60	4.788,73
22		550,00	1	1	30	1	3,30	7.272,73
23		645,00	3	3	1	1	2,00	4.945,74
24		468,00	3	3	1	1	2,00	6.282,05
25		518,00	3	3	1	1	2,00	6.351,35
26		234,00	1	2	15	1	3,30	11.965,81
27		514,00	1	2	30	1	8,20	2.821,01
28		518,00	3	3	1	1	2,10	5.501,93
29		984,00	3	3	1	1	2,10	5.670,73
30		450,00	1	2	30	1	2,80	8.888,89
31		760,00	2	2	15	1	2,80	7.763,16
32		250,00	2	2	15	1	2,80	7.200,00

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**

## •Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.711,74	16,22%	
Valor Médio	5.624,18	-	II
Valor Máximo	6.536,63	16,22%	

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Bolívia, 60	-
Bairro	Jardim América	-
Município	Paulínia	-
Área total	1.101,00	Sim
Padrão construtivo	2,00	Não
Estado de conservação	3,00	Não
Idade aparente	10,00	Não
Distancia ao polo valorizante	2,90	Não
Informante		-
Telefone do informante		-
Endereço na internet		-

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Arq. Andreia Montresol
Modelo:	Loja/Galpão Av. José Lozano Araújo, 1253
Data do modelo:	domingo, 17 de agosto de 2025
Tipologia:	Lojas/Galpão

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	32

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel se localizada	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir:  1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir:  1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Estacionamentos para clientes	Numérica	Quantitativa	Total de estacionamentos disponíveis para os clientes da loja	Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Endereço na internet	Texto	Texto	Endereço ou sitio da internet	Sim
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
Área total	120,00	984,00	864,00	435,66
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,84
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,13
Idade aparente	1,00	30,00	29,00	17,34
Distancia ao polo valorizante	0,85	10,70	9,85	4,43
Valor unitário	1.379,31	11.965,81	10.586,50	5.393,20

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,6227293 / 0,6227293
Coefficiente de determinação:	0,3877918
Fisher - Snedecor:	3,29
Significância do modelo (%):	1,95

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,13%

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	61639049,508	5	12327809,902	3,294
Não Explicada	97309766,294	26	3742683,319	

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

Total	158948815,802	31
-------	---------------	----

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

Valor unitário = +10341,89648 +629414,9663 / Área total -1281,797386 \* Padrão construtivo -1660,776937 / Estado de conservação -83,30518882 \* Idade aparente -461,7760132 \* Distancia ao polo valorizante

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2,47	2,06
Padrão construtivo	x	-1,68	10,43
Estado de conservação	1/x	-0,85	40,36
Idade aparente	x	-1,61	12,01
Distancia ao polo valorizante	x	-3,45	0,19
Valor unitário	y	3,79	0,08

**11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	-0,35	0,29	0,30	0,39	0,18
Padrão construtivo	x2	-0,35	0,00	-0,69	-0,79	-0,33	0,03
Estado de conservação	x3	0,29	-0,69	0,00	0,63	0,27	-0,16
Idade aparente	x4	0,30	-0,79	0,63	0,00	0,16	-0,13
Distancia ao polo valorizante	x5	0,39	-0,33	0,27	0,16	0,00	-0,40
Valor unitário	y	0,18	0,03	-0,16	-0,13	-0,40	0,00

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	0,08	0,10	0,21	0,48	0,44
Padrão construtivo	x2	0,08	0,00	0,39	0,67	0,36	0,31
Estado de conservação	x3	0,10	0,39	0,00	0,14	0,02	0,16
Idade aparente	x4	0,21	0,67	0,14	0,00	0,33	0,30
Distancia ao polo valorizante	x5	0,48	0,36	0,02	0,33	0,00	0,56
Valor unitário	y	0,44	0,31	0,16	0,30	0,56	0,00

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

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.177,57	3.259,81	-82,24	-2,5881%	-0,042510	0,00009200
2	8.602,15	6.784,31	1.817,84	21,1324%	0,939644	0,10365200
3	4.583,33	5.712,24	-1.128,91	-24,6308%	-0,583537	0,11326900
4	5.386,10	5.735,54	-349,44	-6,4879%	-0,180628	0,00071800
5	7.174,89	7.043,14	131,75	1,8363%	0,068101	0,00009500
6	3.278,69	2.506,67	772,02	23,5467%	0,399061	0,01105800
7	4.571,43	7.136,37	-2.564,94	-56,1081%	-1,325825	0,09159900
8	2.166,67	2.946,81	-780,14	-36,0064%	-0,403256	0,00783400
9	3.428,57	4.851,39	-1.422,82	-41,4990%	-0,735459	0,01918300
10	4.687,50	4.893,40	-205,90	-4,3926%	-0,106432	0,00025300
11	3.736,11	5.841,45	-2.105,34	-56,3512%	-1,088257	0,02953600
12	8.674,70	4.487,74	4.186,96	48,2664%	2,164251	0,20976300
13	5.500,00	4.847,64	652,36	11,8610%	0,337204	0,01122000
14	3.246,75	4.993,48	-1.746,73	-53,7994%	-0,902890	0,03303500
15	1.379,31	4.240,98	-2.861,67	-207,4713%	-1,479205	0,11223700
16	5.306,12	7.145,16	-1.839,04	-34,6588%	-0,950602	0,03921800
17	2.619,05	2.964,80	-345,75	-13,2012%	-0,178716	0,00179700
18	4.395,60	6.605,53	-2.209,93	-50,2759%	-1,142316	0,03503000
19	5.882,35	6.981,09	-1.098,74	-18,6787%	-0,567944	0,02559800
20	5.333,33	5.061,54	271,79	5,0961%	0,140489	0,00155600
21	4.788,73	4.736,61	52,12	1,0884%	0,026942	0,00008500
22	7.272,73	4.520,70	2.752,03	37,8404%	1,422532	0,10102600
23	4.945,74	5.911,89	-966,15	-19,5350%	-0,499406	0,00610900
24	6.282,05	6.280,96	1,09	0,0174%	0,000564	0,00000000
25	6.351,35	6.151,14	200,21	3,1522%	0,103488	0,00025600
26	11.965,81	8.146,08	3.819,73	31,9220%	1,974427	0,27319800
27	2.821,01	3.168,53	-347,52	-12,3191%	-0,179636	0,00240000
28	5.501,93	6.104,96	-603,03	-10,9604%	-0,311710	0,00229300
29	5.670,73	5.529,53	141,20	2,4900%	0,072988	0,00014600
30	8.888,89	5.836,28	3.052,61	34,3418%	1,577900	0,09513400
31	7.763,16	5.233,54	2.529,62	32,5849%	1,307566	0,02244400
32	7.200,00	6.923,02	276,98	3,8469%	0,143170	0,00032000

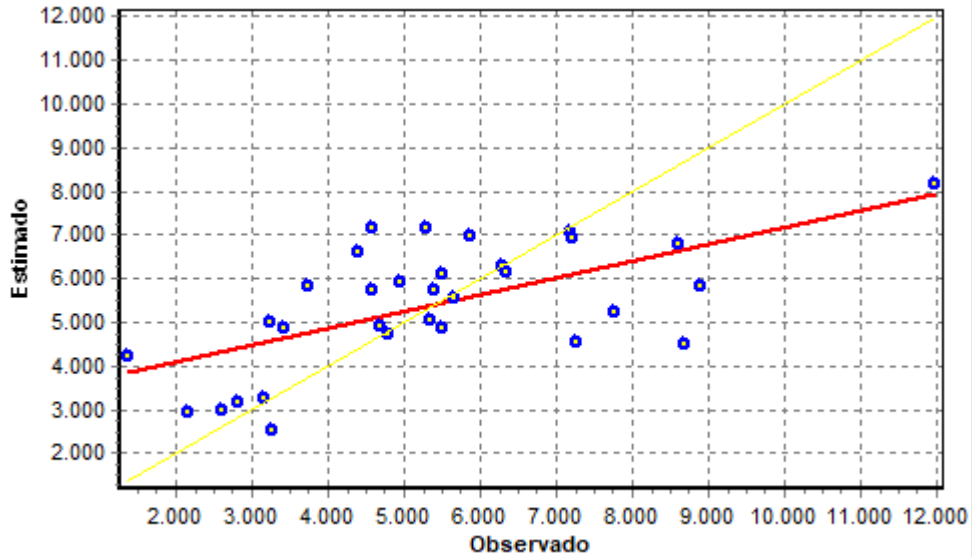
**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	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%	2

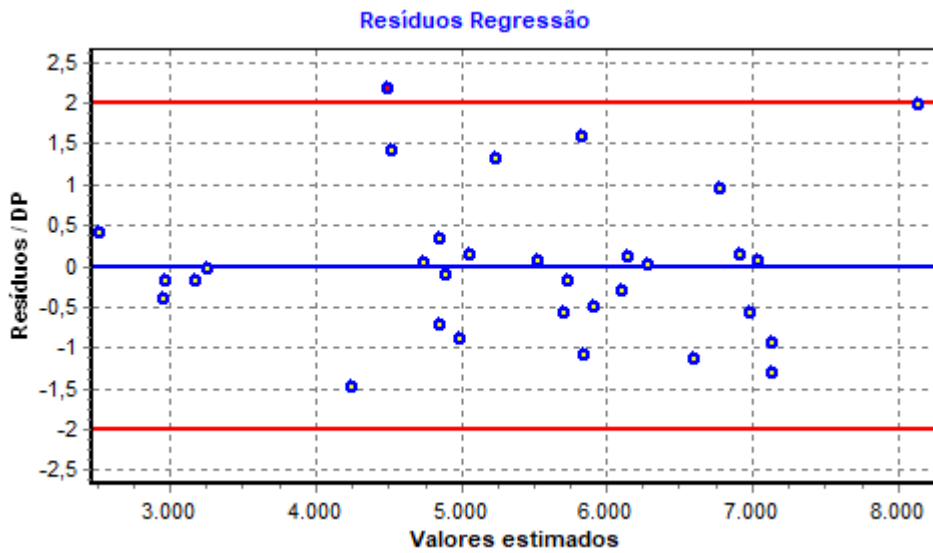
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

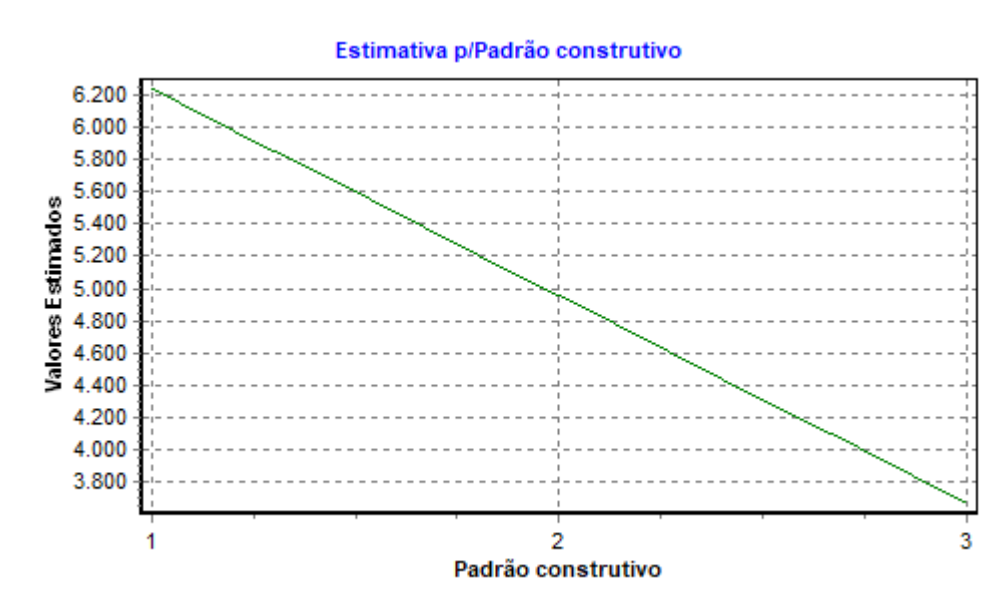
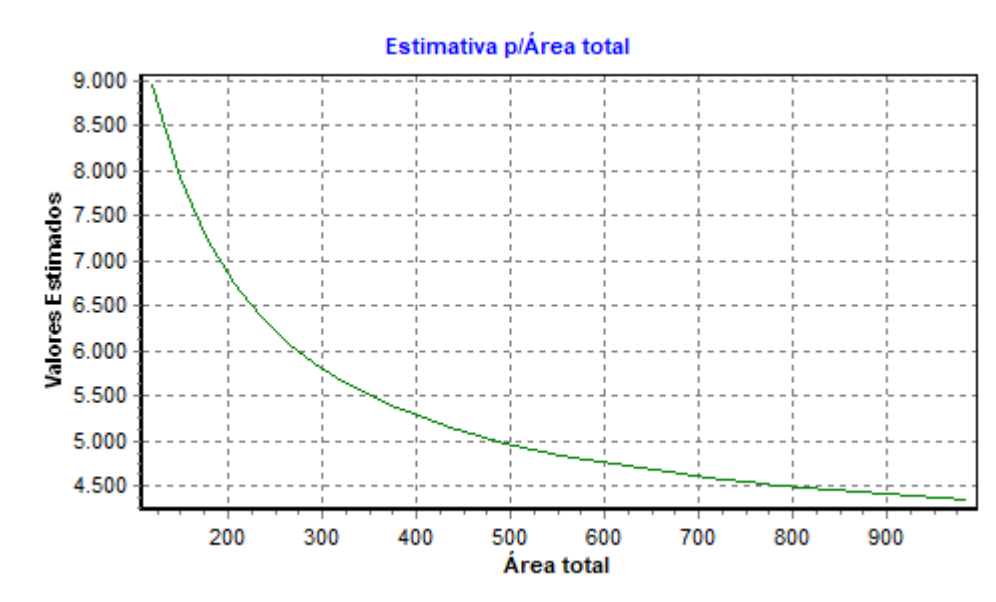


Resíduos da Regressão Linear

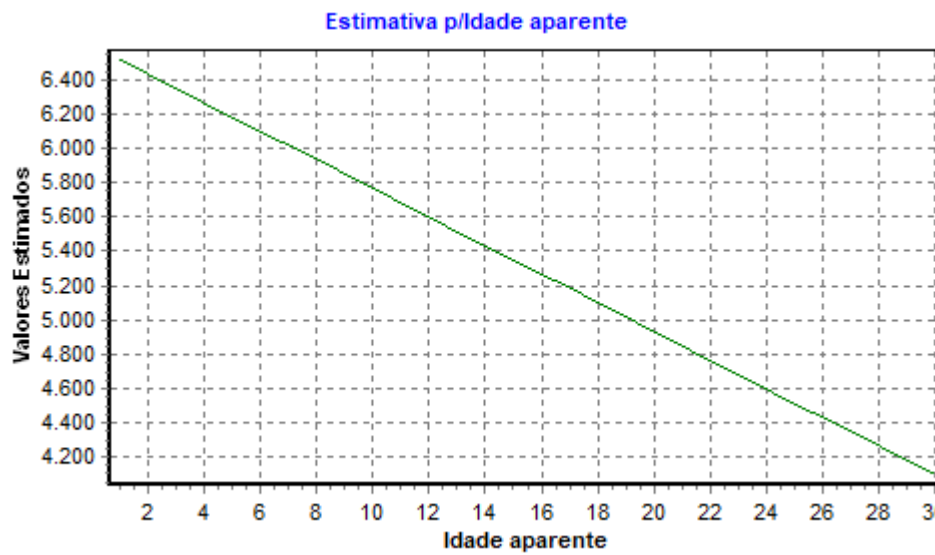
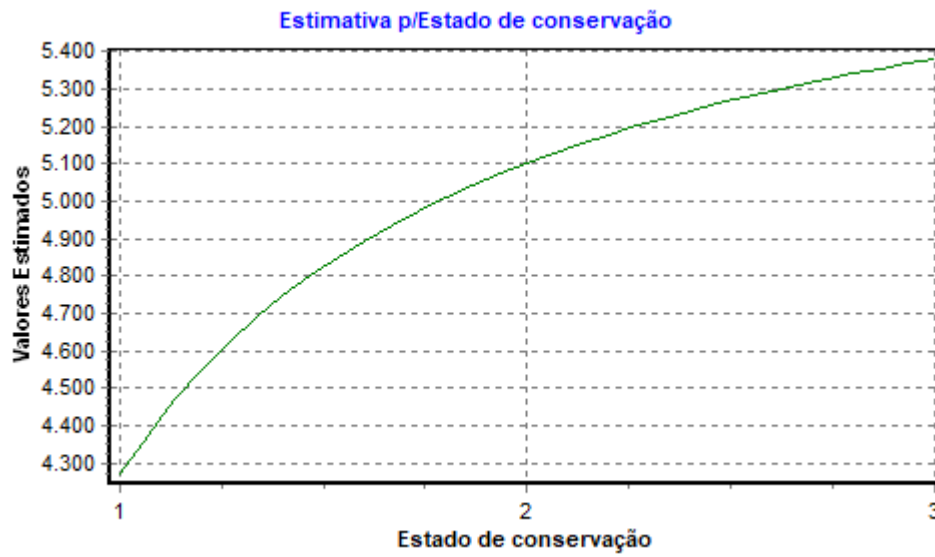


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

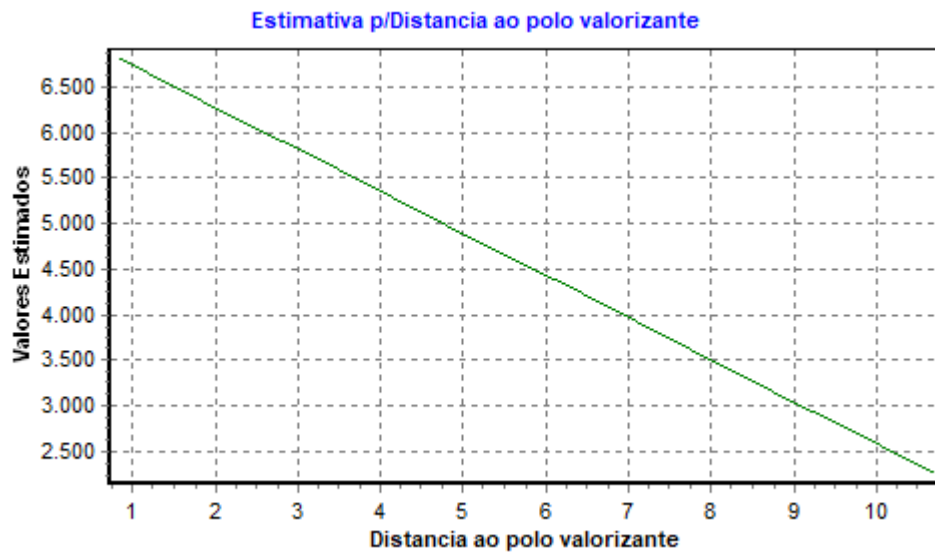
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

 17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Município	Informante
1		Prefeito José Lozano Araújo 1551,	Parque Brasil 500	Paulínia	Imóveis Parque Prado
2		Rua Salvador Lombardi Neto	Nova Paulínia	Paulínia	Banco Imóvel
3		Rua São Bento, 932	João Aranha	Paulínia	Exclusiva Imóveis Paulínia
4		Avenida José Paulino,	Jardim América	Paulínia	Remax Lider
5		Avenida Presidente Getúlio Vargas, 312	Santa Cecília	Paulínia	Exclusiva Imóveis Paulínia
6		Avenida Paulista, 232	Jardim Planalto	Paulínia	Nonatto Imóveis
7		Não Fornecido	Jardim Ipê	Paulínia	Avenida Imobiliária
8		Rua São Bento, 715	João Aranha	Paulínia	7House Negocios Imobiliar
9		Não Fornecido	Jardim Fortaleza	Paulínia	Avenida Imobiliária
10		Rua Luís Fernando de Pádua, 151	Parque Bom Retiro	Paulínia	FMI Imobiliária
11		Avenida Prefeito José Lozano Araújo, 177	Jardim Ipê	Paulínia	Abadia Cons. Imobiliária
12		Não Fornecido	Santa Cecília	Paulínia	Avenida Imobiliária
13		Luiz Gonzaga Ramalho, 437	Marieta Dian	Paulínia	Banon e Amaral Imóveis
14		Rua Madre Maria Villac, 51	Bela Vista	Paulínia	Outlat dos Imóveis
15		Doutor João Nery, 101	Nova Paulínia	Paulínia	Inteligência Imobiliária
16		Não Fornecido	Vila Bressani	Paulínia	Casa Mais Imóveis
17		Não Fornecido	João Aranha	Paulínia	Souza e Juliani Imóveis
18		Não Fornecido	Jardim Fortaleza	Paulínia	Happy Imóveis
19		Avenida Oswaldo Piva, 2129	Jardim Ipê	Paulínia	Lopes Wcosta
20		Rua Fausto Pietrobon, 968	Jardim Planalto	Paulínia	D. Lange Imóveis
21		Jurandir Piva, 14	João Aranha	Paulínia	Provectum Imóveis
22		Av. José Paulino	Vista Alegre	Paulínia	Gold Negócios Imobiliários
23		Rua Antônio Benedito Passos de Almeida,22	Vila Bella	Paulínia	Pórtico Imóveis
24		Rua Antônio Benedito Passos de Almeida,22	Vila Bella	Paulínia	Pórtico Imóveis
25		Rua Antônio Benedito Passos de Almeida,22	Vila Bella	Paulínia	Pórtico Imóveis
26		Av. José Paulino	Vista Alegre	Paulínia	Avenida Imobiliária

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

27		Não Fornecido	Alto de Pinheiros	Paulínia	Petrucci Swiss Park
28		Não Fornecido	Jardim América	Paulínia	Pisa Pigatto
29		Não Fornecido	Jardim América	Paulínia	Rede Provectum Taquaral
30		Não Fornecido	Nova Paulínia	Paulínia	Real Negócios Imobiliários
31		Não Fornecido	Nova Paulínia	Paulínia	Abadia Consultoria
32		Não Fornecido	Nova Paulínia	Paulínia	Real Negócios Imobiliários

ID	Desabilitado	Telefone do informante	Endereço na internet
1		19 9 9696 0177	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-em-parque-brasil-500-300-3736601.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-em-parque-brasil-500-300-3736601.html</a>
2		(19) 98450-1001	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-nova-paulinia-bairros-paulinia-300m2-venda-RS1600000-id-2779064219/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-nova-paulinia-bairros-paulinia-300m2-venda-RS1600000-id-2779064219/?source=ranking%2Crp</a>
3		(19) 99870-5825	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-cozinha-joao-aranha-paulinia-sp-252m2-id-2800157132/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-cozinha-joao-aranha-paulinia-sp-252m2-id-2800157132/?source=ranking%2Crp</a>
4		(19) 99844-5151	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-infraestrutura-internet-jardim-america-paulinia-sp-518m2-id-2815370615/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-infraestrutura-internet-jardim-america-paulinia-sp-518m2-id-2815370615/?source=ranking%2Crp</a>
5		(19) 99870-5825	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp</a>
6		(19) 99942-4499	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copasanta-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2811251475/?source=ranking%2Crp</a>

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			is.com.br/imovel/venda-loja-salao-jardim-pla nalto-paulinia-sp-732m 2-id-2820241325/?sou rce=ranking%2Crp
7		(19) 3874-1097	https://www.zapimove is.com.br/imovel/vend a-loja-salao-com-cozin ha-jardim-ype-paulinia -sp-350m2-id-2701359 004/?source=ranking% 2Crp
8		(19) 99797-4775	https://www.zapimove is.com.br/imovel/vend a-loja-salao-joao-aranh a-paulinia-sp-300m2-id -2782205217/?source= ranking%2Crp
9		(19) 3874-1097	https://www.zapimove is.com.br/imovel/vend a-loja-salao-com-cozin ha-jardim-fortaleza-pa ulinia-sp-350m2-id-275 1726656/?source=rang ing%2Crp
10		(19) 98111-8031	https://www.vivareal.c om.br/imovel/ponto-c omercial-parque-bom- retiro-bairros-paulinia- 320m2-venda-RS15000 00-id-2754839611/?so urce=ranking%2Crp
11		(19) 99817-5033	https://www.vivareal.c om.br/imovel/ponto-c omercial-jardim-ype-b airros-paulinia-com-ga ragem-720m2-venda-R S2690000-id-28146812 47/?source=ranking%2 Crp
12		(19) 3874-1097	https://www.vivareal.c om.br/imovel/ponto-c omercial-santa-cecilia- bairros-paulinia-com-g aragem-415m2-venda- RS3600000-id-2824146 242/?source=ranking% 2Crp
13		(19)3253-7070	https://www.chavesna

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-aranha-389m2-RS110000/id-32569383/
14		(19)99121-2807	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-4-salas-com-garagem-sp-paulinia-bela-vista-1000m2-RS2500000/id-26794726/
15		(19)97405-0443	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-nova-paulinia-580m2-RS800000/id-30882456/
16		(19)93933-4444	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-com-garagem-sp-paulinia-vila-bressani-300m2-RS1300000/id-31324759/
17		(19)99700-22930	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-aranha-300m2-RS660000/id-28425512/
18		(19)98281-0111	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-com-garagem-sp-paulinia-jardim-fortaleza-266m2-RS1200000/id-31114192/
19		(19)97407-5914	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-type-411m2-RS1800000/id-31273160/
20		(19)3322-3800	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-2-salas-c

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			om-garagem-sp-paulinia-jardim-planalto-300m2-RS1600000/id-31081698/?relatedAds=true
21		(19)97420-1184	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-joao-a-ranha-396m2-RS170000/id-28367435/?relatedAds=true
22		(19)98213-8073	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-sp-paulinia-jardim-vista-alegre-550m2-RS4000000/id-31246115/
23		(19)3244-7888	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-480m2-RS3190000/id-31544120/
24		(19)3244-7888	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-495m2-RS2940000/id-31544118/
25		(19)3244-7888	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-jardim-america-544m2-RS3290000/id-26718432/?relatedAds=true
26		(19) 3874-1097	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/saloes-para-venda-na-avenida-jose-paulino-em-paulinia-sp-1423347023?lis=listing_1120
27		(19) 98883-3000	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/com

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

			ercio-e-industria/salao-a-venda-514-m-por-r-1-450-000-00-alto-de-pinheiros-paulinia-sp-1423326503?lis=listing_1120
28		(19)3844-2869	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-comercial-a-venda-518-m-por-r-2-850-000-jardim-america-paulinia-sp-1374843672?rec=a&lis=vi_web%7C1120%7Csimilar_ads_model%7C0
29		(19)97420-1184	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-jardim-america-paulinia-1394500552?rec=a
30		(19) 3844-2900	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-a-venda-450-m-por-r-5-000-000-00-nova-paulinia-paulinia-sp-1185666579?rec=a
31		(19) 99817-5033	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-a-venda-1300-m-por-r-5-900-000-00-nova-paulinia-paulinia-sp-1409474482?rec=a
32		(19) 3844-2900	https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/salao-a-venda-250-m-por-r-1-800-000-00-nova-paulinia-paulinia-sp-1352532858?rec=a

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área total	Padrão construtivo	Estado de conservação	Idade aparente	Estacionamentos para	Distancia ao polo	Valor unitário
----	--------------	------------	--------------------	-----------------------	----------------	----------------------	-------------------	----------------

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

						clientes	valorizante	
1		535,00	1	1	30	1	6,10	3.177,57
2		186,00	3	3	15	1	2,80	8.602,15
3		120,00	1	1	30	1	9,60	4.583,33
4		518,00	3	3	1	1	2,90	5.386,10
5		223,00	2	2	15	1	3,20	7.174,89
6		732,00	3	2	10	1	6,90	3.278,69
7		350,00	1	2	30	1	0,85	4.571,43
8		300,00	2	2	20	1	9,60	2.166,67
9		350,00	1	1	30	1	4,00	3.428,57
10		320,00	2	3	20	1	5,70	4.687,50
11		720,00	3	3	7	1	0,85	3.736,11
12		415,00	2	2	30	1	3,20	8.674,70
13		200,00	2	3	7	1	10,70	5.500,00
14		770,00	2	3	5	1	5,70	3.246,75
15		580,00	2	2	30	1	2,80	1.379,31
16		245,00	1	2	30	1	2,50	5.306,12
17		252,00	1	1	30	1	9,60	2.619,05
18		273,00	1	2	25	1	4,00	4.395,60
19		306,00	1	1	25	1	0,85	5.882,35
20		300,00	1	1	15	1	6,90	5.333,33
21		355,00	1	2	10	1	9,60	4.788,73
22		550,00	1	1	30	1	3,30	7.272,73
23		645,00	3	3	1	1	2,00	4.945,74
24		468,00	3	3	1	1	2,00	6.282,05
25		518,00	3	3	1	1	2,00	6.351,35
26		234,00	1	2	15	1	3,30	11.965,81
27		514,00	1	2	30	1	8,20	2.821,01
28		518,00	3	3	1	1	2,10	5.501,93
29		984,00	3	3	1	1	2,10	5.670,73
30		450,00	1	2	30	1	2,80	8.888,89
31		760,00	2	2	15	1	2,80	7.763,16
32		250,00	2	2	15	1	2,80	7.200,00

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**

## •Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.494,07	12,36%	
Valor Médio	6.268,77	-	III
Valor Máximo	7.043,46	12,36%	

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Avenida José Lozano Araújo, 1253	-
Bairro	Jardim América	-
Município	Paulinia	-
Área total	517,50	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Estado de conservação	3,00	Não
Idade aparente	10,00	Não
Distancia ao polo valorizante	2,90	Não
Informante		-
Telefone do informante		-
Endereço na internet		-

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**



matrícula  
**182**

ficha  
**01**

**CNS/CNJ: 11.346-4**

**IMÓVEL:** Apartamento nº 71, situado no 7º andar, do Bloco A, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAMARES, situado na Rua Francisco Fadim, nº 170, no município de Paulínia, 4ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Campinas-SP, composto de sala de estar/jantar, sacada, 03 (três) dormitórios sendo 01 (uma) suite com banho privativo, sacada, banho social, hall, cozinha e área de serviço, com a área útil de 116,4800 m<sup>2</sup>, área comum de 56,69733 m<sup>2</sup>, área total de 173,17733 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 80,83333 m<sup>2</sup> ou 1,66667%, tendo o direito de uso exclusivo a duas vagas de estacionamento sob nºs. 59/60. Proprietária: **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS TERRAMARES S/C LTDA**, com sede à Rua Francisco Fadim, 170, Bairro Dom Bosco, em Paulínia-SP, inscrita no CGC/MF sob n. 03.756.498/0001-05. Título Aquisitivo: R.01/104.682, instituição de condomínio objeto do R.06/104.682 e matrícula nº 114.846 datados de 26 de maio de 2003 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local. A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, item 44, letra c, seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - Campinas, 26 de Junho de 2.003. Prenotação nº 0060 em data de 17 de junho de 2.003.

**VITOR JOSÉ PAVANI**  
Escrevente

**Renato Luiz Ambiel**  
ESCREVENTE

**Marília Patu Rebello Pinho**  
OFICIAL

**AV-1/182:- Prenotação nº 50.124, em data de 10/10/2012.**

**CADASTRO MUNICIPAL** - Por escritura pública lavrada no Tabelião de Notas de Paulínia, livro 171, fls. 016/018, instruída com a certidão de valor venal nº 8.837/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Paulínia-SP, em 17 de outubro de 2012, faço constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado junto à municipalidade sob o nº 910.145.461.017.327. Campinas, 31 de outubro de 2012.

**Reginaldo de Almeida Silva**  
Escrevente

**André Bocchini Trotta**  
Oficial

**R-2/182:- Prenotação nº 50.124, em data de 10/10/2012.**

**VENDA E COMPRA:-** Por escritura pública mencionada na averbação nº 01 (um), a proprietária **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS TERRAMARES S/C LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$121.480,50 (cento e vinte e um mil, quatrocentos e oitenta reais e cinquenta centavos) a 1) **PAULO EDUARDO BERENGUEL**, brasileiro, separado judicialmente, portador do RG nº 4.255.906-6-SSP-SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 263.206.148-20, residente e domiciliado na Avenida José Paulino nº 2.345, Centro, Paulínia-SP; e 2) **HELOISA MESQUITA**, brasileira, viúva, estudante, portadora do RG nº 12.972.731-3-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 008.266.018-20, residente e domiciliada na Rua Madre Maria Vilac nº 250, Bela Vista, Paulínia-SP. (valor venal - exercício 2012 - R\$31.163,93). Campinas, 31 de outubro de 2012.

**Reginaldo de Almeida Silva**  
Escrevente

**André Bocchini Trotta**  
Oficial

**AV-03/182:- Prenotação nº 62.313, em data de 23/07/2014.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora datada de 23 de julho de 2014, expedida pela 1ª Vara do Foro Distrital de Paulínia-SP, nos autos do processo de execução civil, número de ordem 789/2010, protocolo de penhora online nº PH000066371, tendo como exequente **EDUARDO PORTICH BERENGUEL**, inscrito no CPF.MF. sob nº 273.826.018-70 e como executada **HELOISA MESQUITA**; já qualificada, faço constar que

**(continua no verso)**

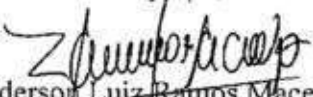
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR JOSÉ PAVANI, em 18/08/2025 às 08:22, sob o número WCNL25700163802. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001463-16.2012.8.26.0144 e código 91A18XKEN.

matrícula  
182ficha  
01

CNS/CNJ: 11.346-4

verso

a fração ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada para garantia de uma dívida da importância de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), tendo como fiel depositária Heloisa Mesquita, já qualificada. Campinas, 21 de agosto de 2014.

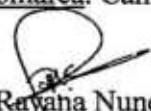
  
Ederson Luiz Ramos Macedo  
Escrevente

  
Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-04/182: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**ELEVAÇÃO A COMARCA** - Nos termos do artigo 1º da Lei Complementar Estadual nº 1.274, de 17 de setembro de 2015, faço a presente averbação para consignar que o Foro Distrital de Paulínia foi elevado à categoria de Comarca. Campinas, 04 de março de 2020.

  
Rayana Nunes Candido  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**Selo: 113464331WW000065228VX20E**

**AV-05/182: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora expedida pelo Ofício Judicial do Foro Distrital de Conchal, Comarca de Mogi Mirim-SP, aos 27 de fevereiro de 2020, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 00014631620128260144, protocolo de penhora online nº PH000310748, tendo como exequente **ALEXANDRE ROSSI JANCZUR**, inscrito no CPF.MF. sob nº 175.312.878-11, e como executado **PAULO EDUARDO BERENGUEL**, já qualificado, faço constar que a parte ideal correspondente a 50% equivalentes a 1/2 do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada, juntamente com as mesmas frações ideais dos imóveis objeto das matrículas nºs 23.010, 23.012, 23.013, 23.014, 23.055, e 30.315, todas deste Ofício, e do imóvel objeto da matrícula nº 3.609 do Oficial de Registro de Imóveis do Guarujá-SP, para garantia de uma dívida no valor de R\$64.282,44 (sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), tendo como depositário **PAULO EDUARDO BERENGUEL**. Campinas, 04 de março de 2020.

  
Rayana Nunes Candido  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**Selo: 113464321GG000065230PX20E**

Certidão Protocolo nº100185

Certifico que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da Matrícula 182, não havendo qualquer outra alteração relativa à alienação, ônus ou ação reipersecutória, além do que consta e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Certifico, finalmente, que a 4ª Serventia Imobiliária foi instalada em 03 de Junho de 2003, abrangendo os Distritos de Sousas e Joaquim Egidio, pertencentes ao Município de Campinas, bem como o Município de Paulínia, sendo que, para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidão junto ao 2º Registro de Imóveis desta Comarca. O referido, é verdade e dou fé.

Campinas, 9 de março de 2020.

ISENTA PARA FINS JUDICIAIS /CG Nº 25.608/2006





LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS/CNJ: 11.346-4



matrícula  
**23.055**

ficha  
**01F**

**IMÓVEL:** Lote 23 da quadra 16 do loteamento denominado Nova Paulínia, localizado no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 12,00 metros de frente para a Rua Seis; 10,80 metros no fundo; 24,50 metros da frente ao fundo, de ambos os lados, confrontando com os lotes nºs 10, 22 e 23, encerrando a área de 279,50 m². **Proprietários:** PAULO EDUARDO BERENGUEL, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF. MF. sob nº 263.206.148-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com LOUISE PORTICH BERENGUEL, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 6.802.795-SP, residentes e domiciliados na Av. Presidente Getúlio Vargas nº 910, Paulínia-SP. **Título aquisitivo:** R.03/11111 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local, datado de 22 de julho de 1988 (venda e compra). **Matrícula de Origem nº 11111 do 2º S.R.I..** Campinas, 30 de janeiro de 2012.

  
Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-1/23055:- Prenotação nº 44.075, em data de 16/01/2012.**

**SEPARAÇÃO / DIVÓRCIO** - Conforme o requerimento datado de Campinas aos 26 de dezembro de 2011, instruído com a certidão extraída do termo de casamento nº 115162 01 55 1977 2 00094 197 0003201-64 do 13º Oficial de Registro Civil do Subdistrito de Butantã, em São Paulo-SP, faço constar que (i) conforme sentença de 13 de maio de 2004, proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Distrital de Paulínia, nos autos nº 1210/04, averbada à margem do termo de casamento mencionado anteriormente, faço constar que foi determinada a separação judicial do casal PAULO EDUARDO BERENGUEL e LOUISE PORTICH BERENGUEL; e (ii) a separação acima foi convertida em divórcio, conforme sentença proferida em 04 de agosto de 2010, pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões de Campinas, nos autos nº 114.01.2009.032000-7/000000-000, ordem nº 1133/2009, averbada à margem do termo de casamento já mencionado, continuando ela a usar o mesmo nome. Campinas, 30 de janeiro de 2012.

  
Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-02/23.055: - Prenotação nº 67.869, em data de 29/05/2015.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora expedida pelo 6º Ofício Cível de Campinas-SP, em 29 de maio de 2015, extraída dos autos da execução civil, número de ordem 1497/2001, protocolo de penhora online nº PH000091694, tendo como exequente **CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA AGRICULTURA**, inscrita no CNPJ sob nº 60.595.451/0001-40, e como executado PAULO EDUARDO BERENGUEL, já qualificado, faço constar que a parte ideal correspondente à 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada para garantia de uma dívida no valor de R\$41.504,25 (quarenta e um mil, quinhentos e quatro reais e vinte e cinco centavos), tendo como fiel depositário PAULO EDUARDO BERENGUEL. Campinas, 24 de junho de 2015.

  
Ricardo Marcatto  
Escrevente

  
Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-03/23.055: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**ELEVAÇÃO A COMARCA** - Nos termos do artigo 1º da Lei Complementar Estadual nº 1.274, de 17 de

(continua no verso)



CNS/CNJ: 11.346-4

matrícula

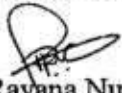
23.055

ficha

01

verso

setembro de 2015, faço a presente averbação para consignar que o Foro Distrital de Paulínia foi elevado à categoria de Comarca. Campinas, 04 de março de 2020.

  
Rayana Nunes Candido  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**Selo: 113464331XW000065241ND201**

**AV-04/23.055: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora expedida pelo Ofício Judicial do Foro Distrital de Conchal, Comarca de Mogi Mirim-SP, aos 27 de fevereiro de 2020, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 00014631620128260144, protocolo de penhora online nº PH000310748, tendo como exequente **ALEXANDRE ROSSI JANCZUR**, inscrito no CPF.MF. sob nº 175.312.878-11, e como executado **PAULO EDUARDO BERENGUEL**, já qualificado, faço constar que a parte ideal correspondente a **50%** equivalentes a **1/2** do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada, juntamente com as mesmas frações ideais dos imóveis objeto das matrículas nºs 182, 23.010, 23.012, 23.013, 23.014, e 30.315, todas deste Ofício, e do imóvel objeto da matrícula nº 3.609 do Oficial de Registro de Imóveis do Guarujá-S, para garantia de uma dívida no valor de R\$64.282,44 (sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), tendo como depositário **PAULO EDUARDO BERENGUEL**. Campinas, 04 de março de 2020.

  
Rayana Nunes Candido  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**Selo: 113464321HQ000065243MA209**

Certidão Protocolo nº100185

Certifico que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da Matrícula 23055, não havendo qualquer outra alteração relativa à alienação, ônus ou ação reipersecutória, além do que consta e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Certifico, finalmente, que a 4ª Serventia Imobiliária foi instalada em 03 de Junho de 2003, abrangendo os Distritos de Sousas e Joaquim Egídio, pertencentes ao Município de Campinas, bem como o Município de Paulínia, sendo que, para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidão junto ao 2º Registro de Imóveis desta Comarca. O referido, é verdade e dou fé.



Campinas, 9 de março de 2020.

ISENTA PARA FINS JUDICIAIS /CG Nº 25.608/2006

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

30.315

ficha

01

CNS/CNJ: 11.346-4


 40<sup>o</sup> Oficial  
de Registro  
de Imóveis  
CAMPINAS

**IMÓVEL:** Lote n.º 4A do desmembramento denominado Jardim América II, localizado no Município de Paulínia, Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 16,00 metros de frente para a Rua Bolívia; 16,00 metros no fundo, confrontando com o lote 4-B; 68,98 metros do lado direito, confrontando com o lote 4-C; 68,70 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote n.º 03, encerrando a área de 1.101,44 m². Cadastro Municipal: 905.145.961.006.700. Proprietários: PAULO EDUARDO BERENGUEL, brasileiro, do comércio, portador do RG n.º 4.255.906-SP, inscrito no CPF.MF. sob n.º 263.206.148-20, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com LOUISE PORTICH BERENGUEL, brasileira, fonoaudióloga, portadora do RG n.º 6.802.795-SP, inscrita no CPF.MF. sob n.º 931.852.518-49, residentes e domiciliados na Avenida Presidente Getúlio Vargas n.º 910, Paulínia-SP. Título Aquisitivo: R.02/71.831 (venda e compra), datado de 16 de maio de 1994, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP. Matrícula de Origem n.º 71.831, do 2º S.R.I. A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do item 55, letra "b", Subseção IV, Seção III, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, tendo em vista a certidão negativa de ônus apresentada no protocolo n.º 70.526 desta unidade, datado de 04 de novembro de 2015. Campinas, 12 de novembro de 2015.

  
Heitor Mendes  
Escrevente

  
Danielle Recioppo Caetano  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-01/30.315:** - **TRANSPORTE DE SERVIDÃO:** - Conforme R.07/27.368, averbado sob o n.º 01 (um) da matrícula n.º 71.831, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP, datado de 16 de maio de 1994, faço constar que sobre o imóvel desta matrícula foi instituída uma servidão de viela sanitária em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA. Campinas, 12 de novembro de 2015.

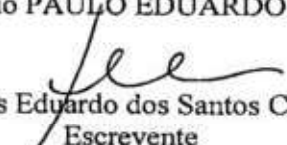
  
Heitor Mendes  
Escrevente


  
Danielle Recioppo Caetano  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-02/30.315:** - **Prenotação n.º 71.003, em data de 30/11/2015.**


**PENHORA:** - Por certidão de penhora expedida pelo 2º Ofício Judicial do Foro Distrital de Paulínia da Comarca de Campinas-SP, nos autos do processo de execução civil, número de ordem n.º 520/2015, protocolo de penhora online n.º PH000108713, tendo como exequentes 1) JACOB ANTÔNIO SALOMÃO, inscrito no CPF.MF. sob n.º 044.558.516-15; e 2) SILVÂNIA FERREIRA TOSCANO, inscrita no CPF.MF. sob n.º 480.383.776-72, e como executado PAULO EDUARDO BERENGUEL, já qualificado, faço constar que foi determinada a penhora do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel matriculado sob n.º 30.316, deste Ofício, para garantia de uma dívida no valor de R\$507.683,58 (quinhentos e sete mil, seiscentos e oitenta e três reais e cinquenta e oito centavos), tendo como fiel depositário PAULO EDUARDO BERENGUEL, já qualificado. Campinas, 15 de dezembro de 2015.

  
Carlos Eduardo dos Santos Cruz  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-03/30.315:** - **Prenotação n.º 100.185, em data de 27/02/2020.**

**ELEVAÇÃO A COMARCA** - Nos termos do artigo 1º da Lei Complementar Estadual n.º 1.274, de 17 de setembro de 2015, faço a presente averbação para consignar que o Foro Distrital de Paulínia foi elevado à categoria de Comarca. Campinas, 04 de março de 2020.

  
(continua no verso)

CNS/CNJ: 11.346-4

matrícula  
**30.315**

ficha  
**01**  
verso

  
Rayana Nunes Candido  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

Selo: 113464331OR000065244PV20F

**AV-04/30.315: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora expedida pelo Ofício Judicial do Foro Distrital de Conchal, Comarca de Mogi Mirim-SP, aos 27 de fevereiro de 2020, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 00014631620128260144, protocolo de penhora online nº PH000310748, tendo como exequente **ALEXANDRE ROSSI JANCZUR**, inscrito no CPF.MF. sob nº 175.312.878-11, e como executado **PAULO EDUARDO BERENGUEL**, já qualificado, faço constar que a parte ideal correspondente a **50%** equivalentes a **1/2** do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada, juntamente com as mesmas frações ideais dos imóveis objeto das matrículas nºs 182, 23.010, 23.012, 23.013, 23.014, e 23.055, todas deste Ofício, e do imóvel objeto da matrícula nº 3.609 do Oficial de Registro de Imóveis do Guarujá-SP, para garantia de uma dívida no valor de R\$64.282,44 (sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), tendo como depositário **PAULO EDUARDO BERENGUEL**. Campinas, 04 de março de 2020.

  
Rayana Nunes Candido  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

Selo: 113464321NI000065246DH20T

Certidão Protocolo nº100185

Certifico que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da Matrícula 30315, não havendo qualquer outra alteração relativa à alienação, ônus ou ação reipersecutória, além do que consta e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Certifico, finalmente, que a 4º Serventia Imobiliária foi instalada em 03 de Junho de 2003, abrangendo os Distritos de Sousas e Joaquim Egídio, pertencentes ao Município de Campinas, bem como o Município de Paulínia, sendo que, para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidão junto ao 2º Registro de Imóveis desta Comarca. O referido, é verdade e dou fé.



Campinas, 9 de março de 2020.

ISENTA PARA FINS JUDICIAIS /CG Nº 25.608/2006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por André Bocchini Trotta, em 18/08/2025 às 08:22, sob o número WCNL25700163802. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001463-16.2012.8.26.0144 e código B1A194XKEN.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS/CNJ: 11.346-7


 40<sup>o</sup> Oficial  
de Registro  
de Imóveis  
CAMPINAS
matrícula  
23.010ficha  
01F

**IMÓVEL: Lote 19 do Paque Residencial Jardim América III**, localizado no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 15,00 metros de frente para Avenida Santos Dumont; igual medida no fundo, confrontando com o lote n° 21; 34,50 metros de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote n° 20; e do lado esquerdo com o lote n° 18, encerrando a área de 517,50 metros quadrados. **Proprietários: PAULO EDUARDO BERENGUEL**, brasileiro, do comércio, portador do RG n° 4.255.906-SP, inscrito no CPF. MF. sob n° 263.206.148-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da Lei 6.515/77, com **LOUISE PORTICH BERENGUEL**, brasileira, do comércio, portadora do RG n° 6.802.795-SP, inscrita no CPF. MF. sob n° 931.852.518-49, residentes e domiciliados na Rua Comendador Antonio Pompeu de Camargo n° 218, Campinas-SP. **Título aquisitivo: R.3/29374 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local**, datado de 21 de agosto de 1995. **Matrícula de Origem n° 29374 do 2º S.R.I..** Campinas, 19 de janeiro de 2012.

  
Leandro Lopes de Freitas  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-1/23010:- Prenotação n° 43.693, em data de 26/12/2011.**


**SEPARAÇÃO / DIVÓRCIO** - Conforme o requerimento datado de Campinas aos 26 de dezembro de 2011, instruído com a certidão extraída do termo de casamento n° 115162 01 55 1977 2 00094 197 0003201-64 do 13º Oficial de Registro Civil do Subdistrito de Butantã, em São Paulo-SP, faço constar que (i) conforme sentença de 13 de maio de 2004, proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Distrital de Paulínia, nos autos n° 1210/04, averbada à margem do termo de casamento mencionado anteriormente, faço constar que foi determinada a separação judicial do casal PAULO EDUARDO BERENGUEL e LOUISE PORTICH BERENGUEL; e (ii) a separação acima foi convertida em divórcio, conforme sentença proferida em 04 de agosto de 2010, pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões de Campinas, nos autos n° 114.01.2009.032000-7/000000-000, ordem n° 1133/2009, averbada à margem do termo de casamento já mencionado, continuando ela a usar o mesmo nome. Campinas, 19 de janeiro de 2012.

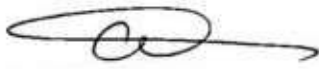
  
Leandro Lopes de Freitas  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-02/23.010: - Prenotação n° 99.940, em data de 11/02/2020.**

**ELEVAÇÃO A COMARCA** - Nos termos do artigo 1º da Lei Complementar Estadual n° 1.274, de 17 de setembro de 2015, faço a presente averbação para consignar que o Foro Distrital de Paulínia foi elevado à categoria de Comarca. Campinas, 17 de fevereiro de 2020.

  
Natiele Juliana da Silva  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**Selo: 113464331WH000063494BT20K**

**AV-03/23.010: - Prenotação n° 99.940, em data de 11/02/2020.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora expedida pelo 1º Ofício Judicial do Foro Distrital de Paulínia-SP, aos 10 de fevereiro de 2020, extraída dos autos de execução fiscal, número de ordem 10016372420158260428, protocolo de penhora online n° PH000308451, tendo como exequente **MUNICÍPIO DE PAULÍNIA**, inscrito no CNPJ sob o n° 45.751.435/0001-06 e como executado PAULO EDUARDO BERENGUEL, já qualificado, faço constar que a fração ideal de 50%, equivalentes a 1/2 do

(continua no verso)

matrícula

23.010


ficha

01

verso

CNS/CNJ: 11.346-4

imóvel objeto desta matrícula foi penhorada para garantia de uma dívida no valor de R\$95.237,38 (noventa e cinco mil, duzentos e trinta e sete reais e trinta e oito centavos), tendo como fiel depositário PAULO EDUARDO BERENGUEL. Campinas, 17 de fevereiro de 2020.


  
Natiele Juliana da Silva  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**Selo: 113464321BY000063496IB202**

**AV-04/23.010: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora expedida pelo Ofício Judicial do Foro Distrital de Conchal, Comarca de Mogi Mirim-SP, aos 27 de fevereiro de 2020, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 00014631620128260144, protocolo de penhora online nº PH000310748, tendo como exequente **ALEXANDRE ROSSI JANCZUR**, inscrito no CPF.MF. sob nº 175.312.878-11, e como executado **PAULO EDUARDO BERENGUEL**, já qualificado, faço constar que a parte ideal correspondente a **50%** equivalentes a **1/2** do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada, juntamente com as mesmas frações ideais dos imóveis objeto das matrículas nºs 182, 23.012, 23.013, 23.014, 23.055, e 30.315, todas deste Ofício, e do imóvel objeto da matrícula nº 3.609 do Oficial de Registro de Imóveis do Guarujá-SP, para garantia de uma dívida no valor de R\$64.282,44 (sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), tendo como depositário **PAULO EDUARDO BERENGUEL**. Campinas, 04 de março de 2020.

  
Rayana Nunes Candido  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**Selo: 113464321SC000065232DH20Y**

Certidão Protocolo nº100185

Certifico que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da Matrícula 23010, não havendo qualquer outra alteração relativa à alienação, ônus ou ação reipersecutória, além do que consta e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Certifico, finalmente, que a 4ª Serventia Imobiliária foi instalada em 03 de Junho de 2003, abrangendo os Distritos de Sousas e Joaquim Egídio, pertencentes ao Município de Campinas, bem como o Município de Paulínia, sendo que, para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidão junto ao 2º Registro de Imóveis desta Comarca. O referido, é verdade e dou fé.



Campinas, 9 de março de 2020.

ISENTA PARA FINS JUDICIAIS /CG Nº 25.608/2006

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS/CNJ: 11.346-4


 40<sup>o</sup> Oficial  
de Registro  
de Imóveis  
CAMPINAS

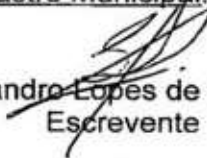
matrícula

23.012

ficha

01F

**IMÓVEL: Lote 6-A oriundo da subdivisão do lote 6, do loteamento denominado CHÁCARAS DOM BOSCO**, localizado no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: inicia-se num ponto comum entre o lote 6-B, a Avenida José Paulino e o lote em questão; daí segue em linha reta numa distância de 16,60 metros, confrontando com a Avenida José Paulino; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 100,00 metros, confrontando com o lote nº 05; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 16,60 metros, confrontando com o lote nº 15; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 100,00 metros, confrontando com o lote nº 6-B, chegando ao ponto inicial e encerrando a área de 1.660,00 metros quadrados. **Proprietários: PAULO EDUARDO BERENGUEL**, brasileiro, do comércio, portador do RG nº 4.255.906-SSP/SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 263.206.148-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com **LOUISE PORTICH BERENGUEL**, brasileira, do comércio, portadora do RG nº 6.802.795-SSP/SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 931.852.518-49, residentes e domiciliados na Rua José Lozano de Araújo nº 1.005, Paulínia-SP. **Título aquisitivo: R.2/97004 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local, datado de 10 de setembro de 1998. Matrícula de Origem nº 97004 do 2º S.R.I.. Cadastro Municipal: 910.145.463.076.500. Campinas, 19 de janeiro de 2012.**


  
Leandro Lopes de Freitas  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-1/23012: - Prenotação nº 43.693, em data de 26/12/2011.**

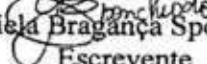
**SEPARAÇÃO / DIVÓRCIO** - Conforme o requerimento datado de Campinas aos 26 de dezembro de 2011, instruído com a certidão extraída do termo de casamento nº 115162 01 55 1977 2 00094 197 0003201-64 do 13º Oficial de Registro Civil do Subdistrito de Butantã, em São Paulo-SP, faço constar que (i) conforme sentença de 13 de maio de 2004 proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Distrital de Paulínia, nos autos nº 1210/04, averbada à margem do termo de casamento mencionado anteriormente, faço constar que foi determinada a separação judicial do casal; e (ii) conforme sentença de 04 de agosto de 2010 proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões local, nos autos nº 114.01.2009.032000-7/000000-000 ordem nº 1133/2009, averbada à margem do termo de casamento já mencionado, faço constar que foi determinada a conversão da separação em divórcio do casal PAULO EDUARDO BERENGUEL e LOUISE PORTICH BERENGUEL, continuando ela a usar o mesmo nome. **Cadastro Municipal: 910.145.463.076.500. Campinas, 19 de janeiro de 2012.**


  
Leandro Lopes de Freitas  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-02/23.012: - Prenotação nº 78.280, em data de 18/01/2017.**

**ELEVAÇÃO A COMARCA** - Nos termos do artigo 1º da Lei Complementar Estadual nº 1.274, de 17 de setembro de 2015, faço a presente averbação para consignar que o Foro Distrital de Paulínia foi elevado à categoria de Comarca. Campinas, 30 de janeiro de 2017.

  
Gabriela Bragança Sponchiado  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-03/23.012: - Prenotação nº 78.280, em data de 18/01/2017.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora datada de 18 de janeiro de 2017, expedida pelo 2º Ofício Judicial do

(continua no verso)

CNS/CNJ: 11.346-4

matrícula

23.012

ficha

01

verso


Foro de Paulínia-SP, nos autos de execução civil, número de ordem 1182012, protocolo online nº PH000149844, tendo como exequente **PAULO EDUARDO BERENGUEL**, e como executada LOUISE PORTICH BERENGUEL, já qualificados, faço constar que a parte ideal correspondente à 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada para garantia de uma dívida no valor de R\$47.406,68 (quarenta e sete mil, quatrocentos e seis reais e sessenta e oito centavos), tendo como fiel depositária LOUISE PORTICH BERENGUEL. Campinas, 30 de janeiro de 2017.


  
Gabriela Bragança Sponchiado  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-04/23.012: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora expedida pelo Ofício Judicial do Foro Distrital de Conchal, Comarca de Mogi Mirim-SP, aos 27 de fevereiro de 2020, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 00014631620128260144, protocolo de penhora online nº PH000310748, tendo como exequente **ALEXANDRE ROSSI JANCZUR**, inscrito no CPF.MF. sob nº 175.312.878-11, e como executado **PAULO EDUARDO BERENGUEL**, já qualificado, faço constar que a parte ideal correspondente a 50% equivalentes a 1/2 do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada, juntamente com as mesmas frações ideais dos imóveis objeto das matrículas nºs 182, 23.010, 23.013, 23.014, 23.055, e 30.315, todas deste Ofício, e do imóvel objeto da matrícula nº 3.609 do Oficial de Registro de Imóveis do Guarujá-SP, para garantia de uma dívida no valor de R\$64.282,44 (sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), tendo como depositário **PAULO EDUARDO BERENGUEL**. Campinas, 04 de março de 2020.

  
Rayana Nunes Candido  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**Selo: 113464321HV000065234OO208**

Certidão Protocolo nº100185

Certifico que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da Matrícula 23012, não havendo qualquer outra alteração relativa à alienação, ônus ou ação reipersecutória, além do que consta e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Certifico, finalmente, que a 4º Serventia Imobiliária foi instalada em 03 de Junho de 2003, abrangendo os Distritos de Sousas e Joaquim Egídio, pertencentes ao Município de Campinas, bem como o Município de Paulínia, sendo que, para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidão junto ao 2º Registro de Imóveis desta Comarca. O referido, é verdade e dou fé.



Campinas, 9 de março de 2020.


ISENTA PARA FINS JUDICIAIS /CG Nº 25.608/2006

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERALmatrícula  
**23.013**ficha  
**01F**

CNS/CNJ: 11.346-4


 40 Oficial  
de Registro  
de Imóveis  
CAMPINAS

**IMÓVEL: Lote 6-C oriundo da subdivisão do lote 6, do loteamento denominado CHÁCARAS DOM BOSCO**, localizado no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: inicia-se num ponto comum entre o lote nº 07, a Avenida José Paulino e o lote em questão; daí segue em linha reta numa distância de 16,60 metros, confrontando com a Avenida José Paulino; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 100,00 metros, confrontando com o lote nº 6-B; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 16,60 metros, confrontando com o lote nº 15; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 100,00 metros, confrontando com o lote nº 07, chegando ao ponto inicial e encerrando a área de 1.660,00 metros quadrados. Proprietários: **PAULO EDUARDO BERENGUEL**, brasileiro, do comércio, portador do RG nº 4.255.906-SSP/SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 263.206.148-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com **LOUISE PORTICH BERENGUEL**, brasileira, do comércio, portadora do RG nº 6.802.795-SSP/SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 931.852.518-49, residentes e domiciliados na Rua José Lozano de Araújo nº 1.005, Paulínia-SP. Título aquisitivo: R.3/97006 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local, datado de 12 de junho de 1998. Matrícula de Origem nº 97006 do 2º S.R.I.. Cadastro municipal: 910.145.463.073.100. Campinas, 19 de janeiro de 2012.


 Leandro Lopes de Freitas  
Escrevente


 André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-1/23013:- Prenotação nº 43.693, em data de 26/12/2011.**

**SEPARAÇÃO / DIVÓRCIO** - Conforme o requerimento datado de Campinas aos 26 de dezembro de 2011, instruído com a certidão extraída do termo de casamento nº 115162 01 55 1977 2 00094 197 0003201-64 do 13º Oficial de Registro Civil do Subdistrito de Butantã, em São Paulo-SP, faço constar que (i) conforme sentença de 13 de maio de 2004, proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Distrital de Paulínia, nos autos nº 1210/04, averbada à margem do termo de casamento mencionado anteriormente, faço constar que foi determinada a separação judicial do casal **PAULO EDUARDO BERENGUEL** e **LOUISE PORTICH BERENGUEL**; e (ii) a separação acima foi convertida em divórcio, conforme sentença proferida em 04 de agosto de 2010, pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões de Campinas, nos autos nº 114.01.2009.032000-7/000000-000, ordem nº 1133/2009, averbada à margem do termo de casamento já mencionado, continuando ela a usar o mesmo nome. Campinas, 19 de janeiro de 2012.



 Leandro Lopes de Freitas  
Escrevente


 André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-02/23.013: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**ELEVAÇÃO A COMARCA** - Nos termos do artigo 1º da Lei Complementar Estadual nº 1.274, de 17 de setembro de 2015, faço a presente averbação para consignar que o Foro Distrital de Paulínia foi elevado à categoria de Comarca. Campinas, 04 de março de 2020.

 Rayana Nunes Candido  
Escrevente


 André Bocchini Trotta  
Oficial

Selo: 1134643311E000065235KY202

 (continua no verso)
 

CNS/CNJ: 11.346-4

matrícula

23.013


ficha


01

verso

**AV-03/23.013: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora expedida pelo Ofício Judicial do Foro Distrital de Conchal, Comarca de Mogi Mirim-SP, aos 27 de fevereiro de 2020, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 00014631620128260144, protocolo de penhora online nº PH000310748, tendo como exequente **ALEXANDRE ROSSI JANCZUR**, inscrito no CPF.MF. sob nº 175.312.878-11, e como executado **PAULO EDUARDO BERENGUEL**, já qualificado, faço constar que a parte ideal correspondente a **50%** equivalentes a **1/2** do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada, juntamente com as mesmas frações ideais dos imóveis objeto das matrículas nºs 182, 23.010, 23.012, 23.014, 23.055, e 30.315, todas deste Ofício, e do imóvel objeto da matrícula nº 3.609 do Oficial de Registro de Imóveis do Guarujá-SP, para garantia de uma dívida no valor de R\$64.282,44 (sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), tendo como depositário **PAULO EDUARDO BERENGUEL**. Campinas, 04 de março de 2020.

  
Rayana Nunes Candido  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**Selo: 113464321TA000065237WD20D**

Certidão Protocolo nº100185

Certifico que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da Matrícula 23013, não havendo qualquer outra alteração relativa à alienação, ônus ou ação reipersecutória, além do que consta e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Certifico, finalmente, que a 4º Serventia Imobiliária foi instalada em 03 de Junho de 2003, abrangendo os Distritos de Sousas e Joaquim Egídio, pertencentes ao Município de Campinas, bem como o Município de Paulínia, sendo que, para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidão junto ao 2º Registro de Imóveis desta Comarca. O referido, é verdade e dou fé.



Campinas, 9 de março de 2020.

ISENTA PARA FINS JUDICIAIS /CG Nº 25.608/2006

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERALmatrícula  
**23.014**ficha  
**01F**

CNS/CNJ: 11.346-4


 4<sup>o</sup> Oficial  
de Registro  
de Imóveis  
CAMPINAS


**IMÓVEL: Lote 15 da Gleba 1-A-2 do Parque Residencial Jardim América III**, localizado no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 17,83 metros de frente para Avenida Argentina; 17,02 metros no fundo, confrontando com o lote nº 12; 50,05 do lado direito, confrontando com o lote nº 16; 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 14, encerrando a área de 871,30 metros quadrados. **Proprietários: PAULO EDUARDO BERENGUEL**, brasileiro, do comércio, portador do RG nº 4.255.906-SSP/SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 263.206.148-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com **LOUISE PORTICH BERENGUEL**, brasileira, do comércio, portadora do RG nº 6.802.795-SSP/SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 931.852.518-49, residente e domiciliado na Avenida José Lozano de Araújo nº 1.005, Jardim América, Paulínia-SP. **Título aquisitivo: R.5/52776 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local**, datado de 18 de setembro de 1997. **Matricula de Origem nº 52776 do 2º S.R.I. Cadastro municipal: 0005151-3. Campinas, 19 de janeiro de 2012.**

  
Leandro Lopes de Freitas  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-1/23014:- Prenotação nº 43.693, em data de 26/12/2011.**

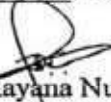
**SEPARAÇÃO / DIVÓRCIO** - Conforme o requerimento datado de Campinas aos 26 de dezembro de 2011, instruído com a certidão extraída do termo de casamento nº 115162 01 55 1977 2 00094 197 0003201-64 do 13º Oficial de Registro Civil do Subdistrito de Butantã, em São Paulo-SP, faço constar que (i) conforme sentença de 13 de maio de 2004, proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Distrital de Paulínia, nos autos nº 1210/04, averbada à margem do termo de casamento mencionado anteriormente, faço constar que foi determinada a separação judicial do casal PAULO EDUARDO BERENGUEL e LOUISE PORTICH BERENGUEL; e (ii) a separação acima foi convertida em divórcio, conforme sentença proferida em 04 de agosto de 2010, pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões de Campinas, nos autos nº 114.01.2009.032000-7/000000-000, ordem nº 1133/2009, averbada à margem do termo de casamento já mencionado, continuando ela a usar o mesmo nome. Campinas, 19 de janeiro de 2012.


  
Leandro Lopes de Freitas  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-02/23.014: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**ELEVAÇÃO A COMARCA** - Nos termos do artigo 1º da Lei Complementar Estadual nº 1.274, de 17 de setembro de 2015, faço a presente averbação para consignar que o Foro Distrital de Paulínia foi elevado à categoria de Comarca. Campinas, 04 de março de 2020.

  
Rayana Nunes Candido  
Escrevente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**Selo: 113464331BA000065238GL209**

**AV-03/23.014: - Prenotação nº 100.185, em data de 27/02/2020.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora expedida pelo Ofício Judicial do Foro Distrital de Conchal, Comarca de Mogi Mirim-SP, aos 27 de fevereiro de 2020, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 00014631620128260144, protocolo de penhora online nº PH000310748, tendo como exequente

(continua no verso)







## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ANDREIA REGINA MONTRESOL TELES

CPF: 251.XXX.XXX-31

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 000A651940

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15624995I00CT001

Modalidade: RRT SIMPLES

Data de Cadastro: 28/05/2025

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 30/05/2025

Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 22301772

Pago em: 30/05/2025

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE CONCHAL

CPF/CNPJ: 46.XXX.XXX/0001-41

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

Data de Início: 28/05/2025

Valor do Serviço/Honorários: R\$2.147,16

Data de Previsão de Término: 31/05/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 13835000

Tipo Logradouro: RUA

Nº: 449

Logradouro: XV DE NOVEMBRO

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade/UF: CONCHAL/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Quantidade: 1,00

Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Unidade: unidade

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Público

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Serviço técnico de elaboração de laudo de avaliação judicial, conforme nomeação no processo nº 0001463-16.2012.8.26.0144, Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim - SP, prestado sob o regime de Justiça Gratuita, conforme despacho judicial de deferimento.

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI15624995I00CT001</b>	<b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE CONCHAL</b>	<b>INICIAL</b>	<b>28/05/2025</b>

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ANDREIA REGINA MONTRESOL TELES, registro CAU nº 000A651940, na data e hora: 2025-05-28 01:06:33, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

