

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BRODOWSKI - SÃO PAULO.

PROCESSO: 0000294-61.2023.8.26.0094

ASSUNTO: RESCISÃO/ RESOLUÇÃO

REQUERENTE: MARIA INÊS PENHOLATTO DE GOIS

REQUERIDO: CDB CONSTRUTORA EIRELI - ME

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE,

perito judicial compromissado nos autos do processo em epígrafe, respeitosamente, vem à presença de Vossa Excelência, apresentar os resultados dos trabalhos consolidados no seguinte

LAUDO PERICIAL

1. OBJETIVO DO TRABALHO

Realização de perícia no imóvel objeto do conflito, para fins de instrução dos autos de nº 0000294-61.2023.8.26.0094.

Constitui objeto desta perícia a avaliação de 01 imóvel, localizado na Rua Castelo Branco, nº 133, Bairro Centro, no Município de Brodowski/SP.

Por meio do despacho de fl. 132-133, foram fixados os pontos controvertidos a serem esclarecidos:

...” Credor não está obrigado a aceitar pagamento de forma diversa da convencionada, ou seja, a aceitação de acordo de parcelamento ou concessão de prazo para satisfação da obrigação está dentro da esfera de liberalidade do credor, não podendo haver acolhimento imposto a fim de afastar o decreto de prisão, por força do disciplinado no art. 314 do Código Civil:

“Ainda que a obrigação tenha por objeto prestação divisível, não pode o credor ser obrigado a receber, nem o devedor a pagar, por partes”.

Assim, defiro o pedido do credor de fls. 131 e, retificando a decisão de fl. 102, para a avaliação do imóvel penhorado (fl. 95) nomeio Danilo Christie de Mello Fioravante, ..”

2. VISTORIA, LEVANTAMENTO TÉCNICO E ATIVIDADES REALIZADAS

2.1 PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À VISTORIA

A perícia teve início em escritório, com estudo dos autos. Após a análise prévia das alegações e documentos juntados, foi planejada a visita ao local e, em atenção ao art. 466, §2º, do Código de Processo Civil, a data foi informada nos autos para ciência das partes (fl.159).

2.2 CONSIDERAÇÕES

O imóvel, registrado sob a matrícula de nº 2.134, junto ao CRI Brodowski/ SP, medindo 11,00 metros de frente por 29,34 metros de profundidade, perfazendo uma área total de 322,57 metros quadrados. Está situado na Rua Castelo Branco, nº 133, Bairro Centro, no Município de Brodowski/SP, sob as coordenadas geográficas: -20.982654236979776, -47.65464863834077.

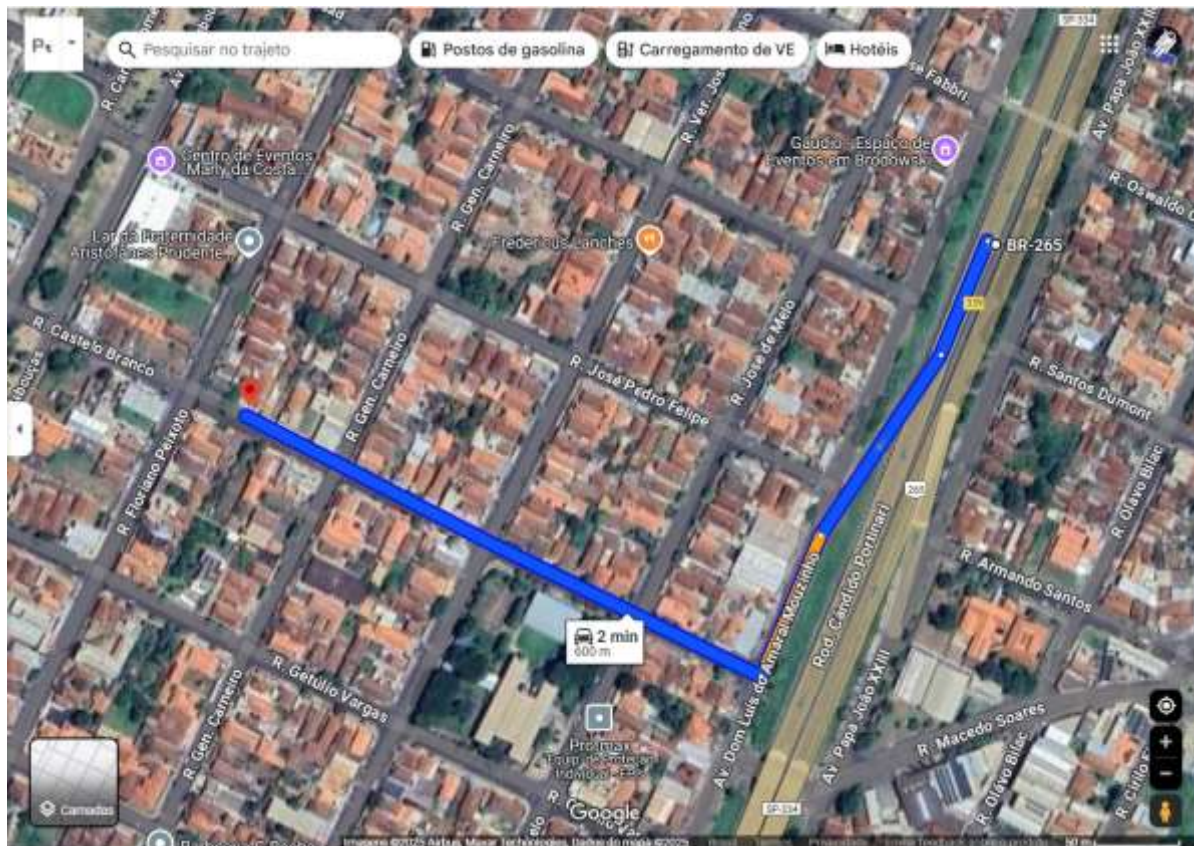
2.3 DA VISTORIA

No dia 31/05/2025, às 08h30min, compareci ao local para a realização da vistoria e análise técnica.

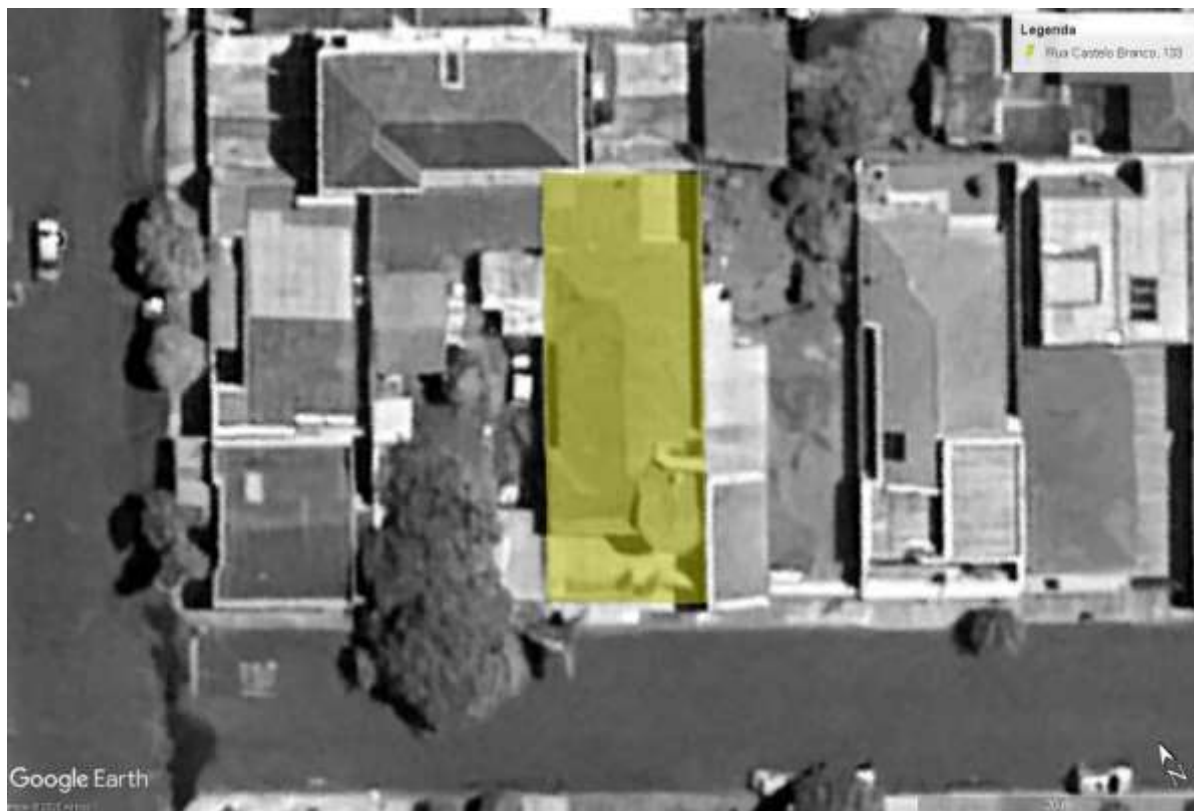
Compareceram à diligência a representante do requerido, Wecheley Maylla Lima de Souza Oliveira, a requerente, Adriana Cristina Gois, e seu procurador, Dr. Rogerio Marcos Ribeiro.

Seguem imagens, obtidas via satélite, da localização do imóvel, implantação e situação ao longo dos anos:

Localização



Implantação



Fevereiro de 2025



Abril de 2024



Abril de 2023



Mai de 2022



Agosto de 2021



Setembro de 2011



Agosto de 2011



Maio de 2009



DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
 ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Escritura do imóvel – Matrícula 2.134

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
 BRODOWSKI – SP

MATRÍCULA

FICHA

2.134

01

Brodowski, 19 de março de 2012.


IMÓVEL: O TERRENO, situado nesta cidade de Brodowski-SP, no prolongamento da **Rua Castelo Branco**, localizado no quarteirão formado pela referida via e mais a Rua Floriano Peixoto, Rua José Pedro Felipe e Rua General Carneiro, medindo 11,00 m. (onze metros) para o prolongamento da Rua Castelo Branco, 11,00 m. (onze metros) nos fundos, dividindo com terreno sem benfeitorias, com frente para a Rua Floriano Peixoto, de Antonio Duarte; 29,31 m. (vinte e nove metros e trinta e um centímetros) do lado direito de quem do prolongamento da Rua Castelo Branco olha para o terreno, dividindo com o lote designado "2"; 29,34 m. (vinte e nove metros e trinta e quatro centímetros) do lado esquerdo, no mesmo sentido de observação, dividindo com o lote designado "4", perfazendo uma área **322,57 m²**. (trezentos e vinte e dois metros quadrados e cinquenta e sete centímetros quadrados). Imóvel designado "3".

CADASTRO: 01.03.029.0617.001

PROPRIETÁRIOS: 1) (1/6) a LATIFA SAADI SOUZA PINTO, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob o nº 065.935.708-93; **2) 5/12 a LUIZ ANTONIO SAADI SOUZA PINTO**, brasileiro, advogado, portador do RG nº 2.984.482 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 045.787.408-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **MARIA AMÁLIA CORTEZ SOUZA PINTO**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 4.769.132 SSP/SP e inscrita no CPF/MF comum ao casal sob o nº 045.787.408-20; e **3) 5/12 a JOSÉ FERNANDO SAADI DE SOUZA PINTO**, brasileiro, médico, portador do RG nº 3.062.489 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 512.065.368-53, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **CLEIDE AMÉLIA SCOZZAFAVE SOUZA PINTO**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 3.327.486 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 171.542.488-31, todos residentes e domiciliados na cidade de Santa Rita do Passa Quatro-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 19.022 do Registro de Imóveis de Batatais – SP, aberta em 23 de agosto de 1999, oriunda da Matrícula nº 18.520 daquela Serventia de 16 de março de 1999 (desmembramento).

O OFICIAL:

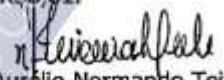

 Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

AV.1 - (alteração de cadastro)

Em 19 de março de 2012

Procedo a presente Averbação para constar que, de acordo com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Brodowski-SP, em 26 de dezembro de 2011, o imóvel objeto desta matrícula teve seu cadastrado alterado junto à Prefeitura para o nº **01.03.028.0485.001**. Of. R\$11,51; Est. R\$3,28; Ipesp R\$2,43; Sin/SP R\$0,61; TJ/SP R\$0,61.

O Oficial


 Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

AV.2 - (RG, CPF e óbito)

Em 19 de março de 2012

Procedo a presente Averbação para constar que: **1) LATIFA SAADI SOUZA PINTO** é portadora do RG nº 32.557.699-3 SSP/SP conforme cópia autenticada do documento apresentado; **2) MARIA AMÁLIA CORTEZ SOUZA PINTO** é inscrita no CPF/MF sob o nº 310.258.788-76, conforme consulta realizada no

(continua no verso)

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
 BRODOWSKI – SP

MATRÍCULA

2.134

FICHA - VERSO

01

Site da Receita Federal do Brasil; e **3) o falecimento de LATIFA SAADI SOUZA PINTO**, ocorrido em 03 de julho de 2001, conforme certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil de Sarita Rita do Passa Quatro-SP, extraída do termo nº 12.663, Livro C-042, folhas 147 em 28 de janeiro de 2003. Of. R\$11,51; Est. R\$3,28; Ipesp R\$2,43; Sin/SP R\$0,61; TJ/SP R\$0,61.

O Oficial

Marco Aurélio Normando Teixeira Leite
 Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

R.3 - (usufruto)

Em 19 de março de 2012

Pela escritura pública de venda e compra lavrada em 17 de fevereiro de 2011, nas notas do Tabelião de Notas desta cidade de Brodowski-SP, Livro 168, folhas 308/311, os proprietários: **1) ESPÓLIO DE LATIFA SAADI SOUZA PINTO**, representado por seu inventariante, Luiz Antonio Saadi Souza Pinto; **2) LUIZ ANTONIO SAADI SOUZA PINTO** e sua mulher **MARIA AMÁLIA CORTEZ SOUZA PINTO**, e **3) JOSÉ FERNANDO SAADI DE SOUZA PINTO** e sua mulher **CLEIDE AMÉLIA SCOZZAFAVE SOUZA PINTO**, todos já qualificados, **INSTITUIRAM o USUFRUTO** do imóvel objeto desta matrícula, a título oneroso, pelo valor de **R\$8.000,00** (oito mil reais), a **ROSA ALBINO DE SOUZA**, brasileira, viúva, comerciante, portadora do RG nº 20.721.150 SSP/SP e inscrita no CPF/MF, sob o nº 063.809.948-07, residente e domiciliada nesta cidade de Brodowski-SP, na Rua José Aleixo da Silva Passos Junior, nº 488. ITBI recolhido na integralidade. **Valor Venal: R\$19.088,00** (dezenove mil e oitenta e oito reais). Of. R\$319,94; Est. R\$90,93; Ipesp R\$67,36; Sin/SP R\$16,84; TJ/SP R\$16,84. Título prenotado sob nº 6927 em 16 de março de 2012.

O Oficial

Marco Aurélio Normando Teixeira Leite
 Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

R.4 - (venda e compra)

Em 19 de março de 2012

Pela escritura pública de venda e compra lavrada em 17 de fevereiro de 2011, nas notas do Tabelião de Notas desta cidade de Brodowski-SP, Livro 168, folhas 308/311, os proprietários: **1) ESPÓLIO DE LATIFA SAADI SOUZA PINTO**, representado por seu inventariante, Luiz Antonio Saadi Souza Pinto; **2) LUIZ ANTONIO SAADI SOUZA PINTO** e sua mulher **MARIA AMÁLIA CORTEZ SOUZA PINTO**, e **3) JOSÉ FERNANDO SAADI DE SOUZA PINTO** e sua mulher **CLEIDE AMÉLIA SCOZZAFAVE SOUZA PINTO**, todos já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, gravado com o ônus de usufruto constante do R.3 supra, pelo preço de **R\$16.000,00** (dezesseis mil reais), a: **1) CRISTIANO DIAS BORBOREMA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador do RG nº 28.282.522 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 267.577.588-28; e **2) MARCIO JOSÉ DIAS BORBOREMA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador do RG nº 32.801.190-3 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 219.331.068-83, ambos residentes e domiciliados nesta cidade de Brodowski-SP, na Rua José Aleixo da Silva Passos Junior, nº 488. **Valor Venal: R\$19.088,00** (dezenove mil e oitenta e oito reais). Of. R\$388,98; Est. R\$110,55; Ipesp R\$81,89 Sin/SP R\$20,47; TJ/SP R\$20,47. Título prenotado sob nº 6927 em 16 de março de 2012.

O Oficial

Marco Aurélio Normando Teixeira Leite
 Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

(continua na ficha 02)

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
 BRODOWSKI – SP - CNS: 14555-7

MATRÍCULA

FICHA

2.134

02

AV.5 - (indisponibilidade)

Em 16 de janeiro de 2019

Nos termos do ofício expedido em 14 de janeiro de 2019, pelo Juízo de Direito da Única Vara desta comarca de Brodowski-SP, nos autos da Ação de Procedimento Comum – Rescisão/Resolução (Antecipação de Tutela/Tutela Específica), Processo nº 1000757-59.2018.8.26.0094, movida por Maria Inês Penholatto de Gois e outro, contra CDB CONSTRUTORA EIRELI – ME, procedo a presente Averbação para constar que **50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a CRISTIANO DIAS BORBOREMA**, está **INDISPONÍVEL**. Isento de custas em razão de ser beneficiária da Justiça Gratuita. Título prenotado sob o nº 16316 em 14 de janeiro de 2019. Selo digital: 145557331QN000001032QK19T.

O Oficial


 Antônio Valdecir Bradassio Júnior
AV.6 - (indisponibilidade)

Em 08 de março de 2019

Conforme o Ofício nº 201902.2816.00731814-IA-470, enviado em 01 de março de 2019 pela Central Nacional de Indisponibilidade, expedido nos autos do processo nº 10001718520198260094, com trâmite pela Única Vara desta Comarca de Brodowski-SP, procedo a presente Averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de CRISTIANO DIAS BORBOREMA**, acima qualificado. Custas: nihil. Título prenotado sob o nº 16487 em 01 de março de 2019. Selo digital: 145557331XB000002182CB19J.

O Oficial


 Antônio Valdecir Bradassio Júnior
AV.7 - (indisponibilidade)

Em 10 de julho de 2019

Conforme o Ofício nº 201907.0312.00856485-IA-970, enviado em 03 de julho de 2019 pela Central Nacional de Indisponibilidade, expedido nos autos do processo nº 00107444720185150142, com trâmite pela Vara do Trabalho da Comarca de Taquaritinga-SP, procedo a presente Averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de CRISTIANO DIAS BORBOREMA**, acima qualificado. Custas: nihil. Título prenotado sob o nº 16893 em 03 de julho de 2019. Selo digital: 145557331JE000005282PF19F.

O Oficial


 Antônio Valdecir Bradassio Júnior
AV.8 - (penhora sobre 50% do imóvel)

Em 19 de julho de 2019

Conforme Certidão de Penhora emitida em 15 de julho de 2019, pela Vara do Trabalho da Comarca de Taquaritinga-SP, nos autos do Processo nº 0010744-47.2018.5.15.0142 - Execução Trabalhista (protocolo Penhora Online nº PH000275767), que **MAURO CEZAR DE AGUIAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 283.190.398-00, move contra **CRISTIANO DIAS BORBOREMA**, já qualificado, procedo a presente Averbação para constar que a parte ideal **correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel**

(continua no verso)

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
 ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
 BRODOWSKI – SP - CNS: 14555-7

MATRÍCULA

FICHA - VERSO

2.134

02

objeto desta matrícula, pertencente ao Sr. Cristiano Dias Borborema, foi **PENHORADA**. Valor da dívida: **R\$14.696,70**. (quatorze mil, seiscentos e noventa e seis reais e setenta centavos). Depositário: Cristiano Dias Borborema. Custas: nihil. Título prenotado sob o nº 16921 em 11 de julho de 2019, com reentrada em 16 de julho de 2019. Selo digital: 145557331V000005495QY190.

O Oficial

Antônio Valdeci Bradassio Junior

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registros.onr.org.br

Cadastro Municipal

MUNICÍPIO DE BRODOWSKI
MUNICÍPIO DE BRODOWSKI
 Praça Martin Moreira, 142 - Centro
 CNPJ: 45.301.652/0001-02
 Ficha Cadastral Exercício: 2025



Data de Emissão: 09/04/2025 10:49

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 00006076 Inscrição: 01.03.028.0507.001 Setor: 03 Quadra: 000 Lote: 0003 Unidade: Seção: Face: Valor Venal: 127833,64
 Cobrança: NORMAL Período: 9999 Lei: Alteração: 11/08/2014 Cadastro: RG/Inscrição: 282825228

Proprietário
 Nome: CRISTIANO DIAS BORBOREMA CPF/CNPJ: 257.577.688-28 RG/Inscrição: 282825228
 Comissário ou Co-responsável

Endereço do Imóvel
 Logradouro: RUA - CASTELO BRANCO, 133 CEP: 14340-000
 Bairro: CENTRO
 Loteamento: BRODOWSKI
 Complemento:
Endereço de Correspondência
 Logradouro: RUA - CASTELO BRANCO, 488 CEP: 14340-000
 Bairro: CENTRO
 Cidade: BRODOWSKI
 Complemento:
 UF: SP

Características do Terreno

Área do Terreno:	322,57	Valor Venal:	39.437,08	Profundidade:	11,00	Lad. Esquerdo:	11,00	Lad. Direito:
Zonamento:	ZONA 1							
Fração Ideal:	1,00							
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica
0001 - Ocupação de Lote	0073 - Construído	0002 - Bem Imóvel	0075 - Particular	0003 - Urbicaco	0076 - Residencial	0006 - Isento IPTU	0084 - Não	0088 - Não
0004 - Uso Proprio Imóvel	0082 - Sim	0005 - Isento IPTU	0084 - Não	0006 - Isento IPTU	0088 - Não	0014 - Topografia	0005 - Plano	0104 - Sem
0007 - Opcionais Utilização	0109 - Residencias	0013 - Pedologia	0003 - Firme	0017 - Isento Loteamento	0104 - Sem			
0015 - Situacao do Terreno	0009 - Meio da Quadra	0016 - Muro e Calçada	0027 - Com Muro e Calçada					
0018 - Pavimento	0118 - Sim							

Características da Edificação

Área Edificada:	169,50	Valor Venal:	88.396,56	Data de Construção:	169,50
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0008 - Classificacao	0003 - Média	0025 - Alinhamento	0018 - Recuada	0026 - Posicionamento	0017 - Isolada
0027 - Situacao da Unidade	0020 - Frente	0028 - Estado Conservação	0024 - Bom	0029 - Tipo Construção	0089 - Casa
0030 - Numero Pavimento	0097 - Um Pavimento	0031 - Idade Construção	0100 - Até 5 Anos	0037 - Estrutura	0032 - Concreto
0038 - Cobertura	0035 - Telha Barro	0039 - Paredeas	0039 - Alvenaria	0040 - Forro	0045 - Laje
0041 - Revestimiento Externo	0048 - Reboco	0042 - Instalação Sanitária	0055 - Mais de uma instalação	0043 - Instalação Elétrica	0059 - Entulhada
0044 - Piso	0002 - Ceramica/Mozalco				

Imagens do imóvel



Fachada



Vista frontal



Garagem

Sala de Estar



Sala de TV

Sala de Jantar



DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com



Cozinha



Cozinha



Cozinha

Suíte



Suíte



Suíte



DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com



Quarto



Quarto



Banheiro Social

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Banheiro Suíte



Banheiro Suíte



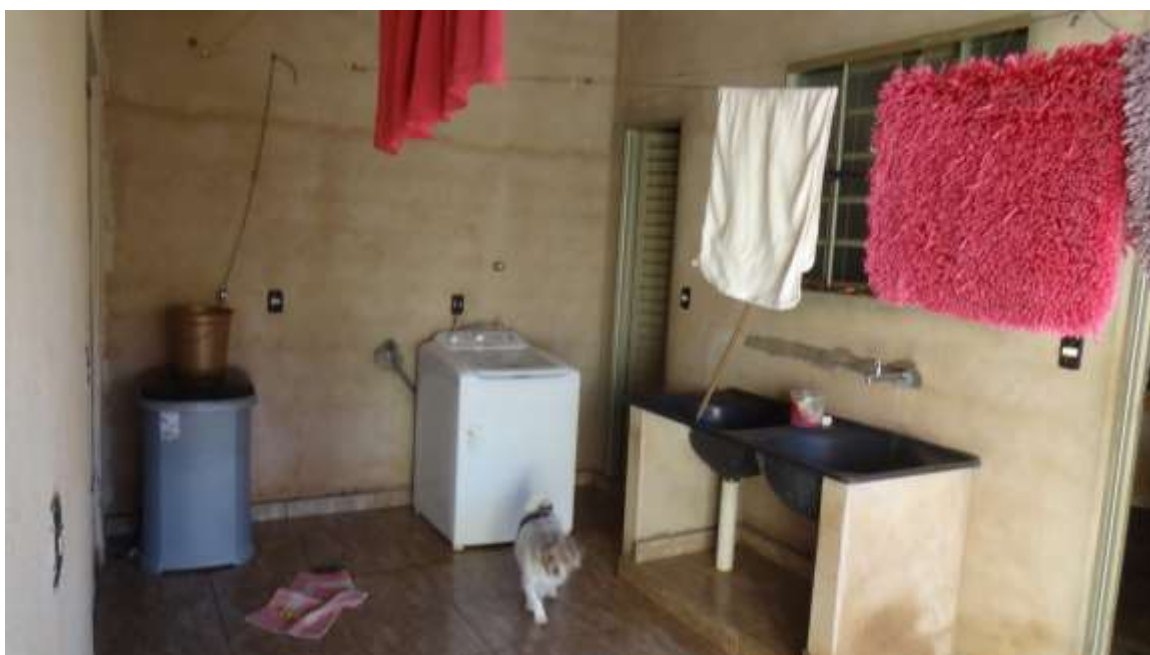
Banheiro Suíte





Corredor Interno

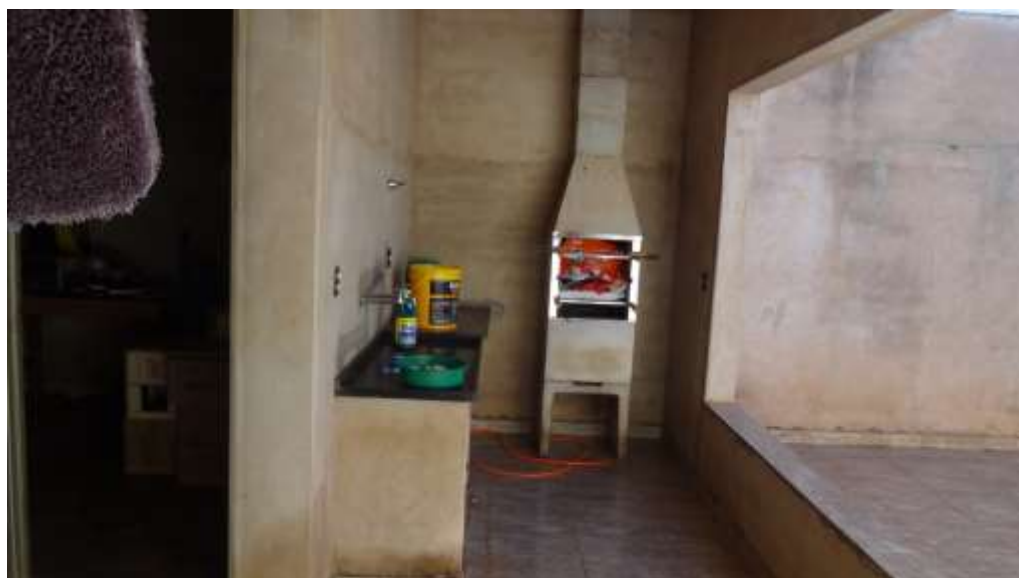
Corredor Externo



Área de serviço

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Área de serviço/
Despejo

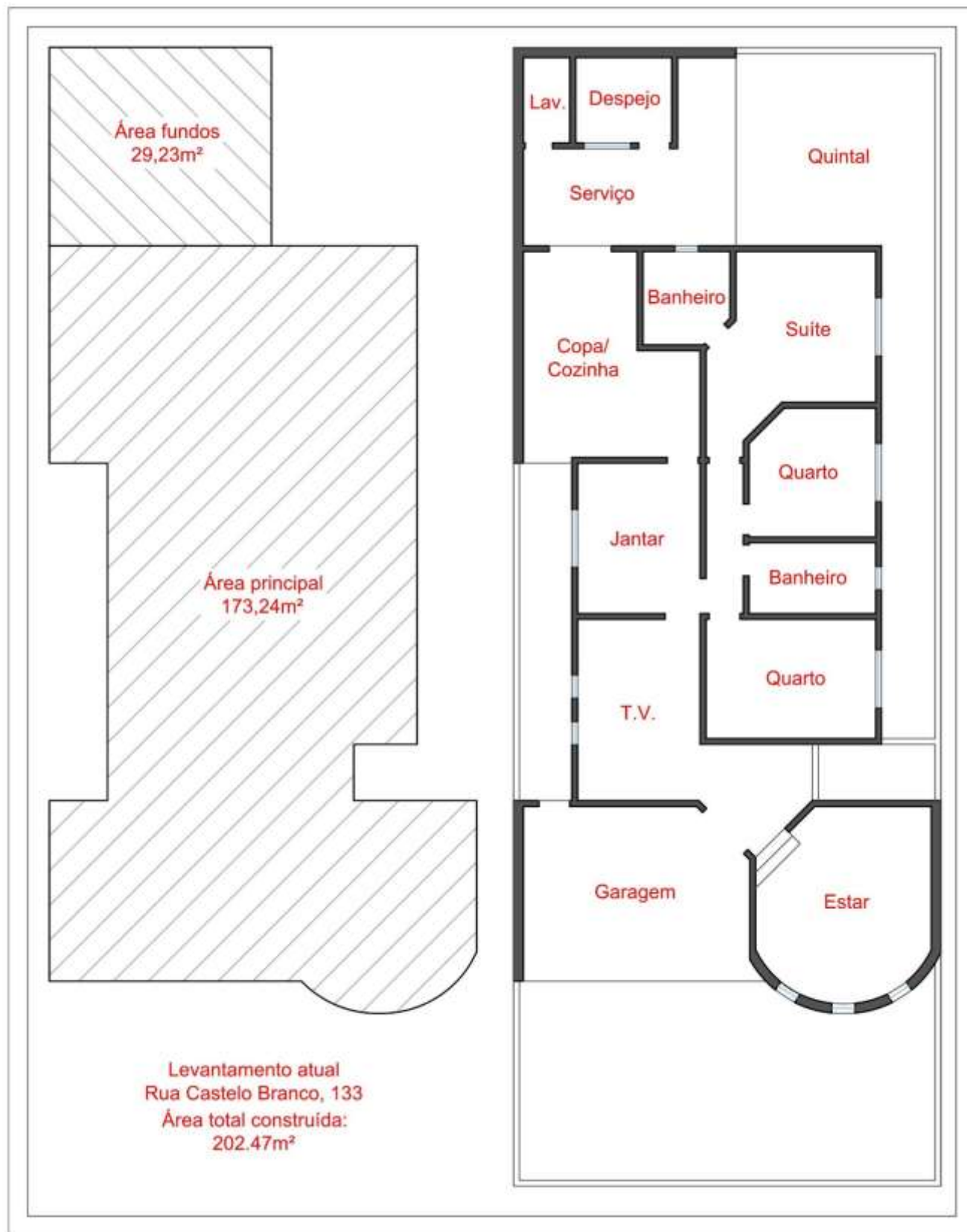


Área churrasco

Quintal
Descoberto



Análise técnica – levantamento atual do imóvel



Análise técnica - Inferência estatística do lote

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Danilo
Modelo:	Centro
Data do modelo:	segunda-feira, 9 de junho de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	24

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
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Características Topográficas 0 = aclave/declive, 1 = plano/semiplano	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Dependente	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Área total	Numérica	Dependente	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel com desconto 10% (oferta)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Topografia	0.00	1.00	1.00	0.88
Distancia ao polo valorizante	0.00	2.90	2.90	1.86
Área total	185.00	360.00	175.00	269.69
Valor total	71,100.00	270,000.00	198,900.00	104,775.00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.7797482 / 0.7533879
Coefficiente de determinação:	0.6080073
Fisher - Snedecor:	10.34
Significância do modelo (%):	0.03

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4.17%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	3	0.000	10.340
Não Explicada	0.000	20	0.000	
Total	0.000	23		

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

$$1/\text{Valor total} = +0.003123564885 + 0.0001014377968 * \text{Topografia} + 0.0004057553771 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 2.792632338E-06 * \text{Área total}$$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Topografia	x	0.55	58.93
Distancia ao polo valorizante	x	4.25	0.04
Área total	x	-1.72	10.04
Valor total	$1/y$	5.90	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Topografia	x1	0.00	0.07	0.12	0.09
Distancia ao polo valorizante	x2	0.07	0.00	-0.36	0.74
Área total	x3	0.12	-0.36	0.00	-0.48
Valor total	y	0.09	0.74	-0.48	0.00

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Topografia	x1	0.00	0.00	0.19	0.12
Distancia ao polo valorizante	x2	0.00	0.00	0.00	0.69
Área total	x3	0.19	0.00	0.00	0.36
Valor total	y	0.12	0.69	0.36	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0.00192500	0.00252700	-0.00060200	-31.2987%	-2.041238	1.87960300
2	0.00375000	0.00346000	0.00029000	7.7384%	0.983475	0.01907600
3	0.00351400	0.00336200	0.00015100	4.3061%	0.512736	0.00615200
4	0.00263500	0.00299300	-0.00035800	-13.5846%	-1.213155	0.06998200
5	0.00304300	0.00299700	0.00004600	1.5033%	0.155015	0.00047400
6	0.00342000	0.00337900	0.00004100	1.1988%	0.138932	0.00033100
7	0.00333300	0.00337900	-0.00004600	-1.3679%	-0.154522	0.00041000
8	0.00304300	0.00294700	0.00009600	3.1471%	0.324525	0.00842300
9	0.00325300	0.00299700	0.00025600	7.8647%	0.866998	0.01481200
11	0.00317800	0.00344200	-0.00026400	-8.3056%	-0.894543	0.04297900
12	0.00317800	0.00346000	-0.00028200	-8.8689%	-0.955220	0.01799500
13	0.00235700	0.00223000	0.00012700	5.3924%	0.430720	0.20590000
14	0.00351400	0.00299200	0.00052200	14.8583%	1.769195	0.06219400
15	0.00342000	0.00343900	-0.00001900	-0.5496%	-0.063702	0.00055800
16	0.00248500	0.00290900	-0.00042500	-17.1027%	-1.439977	0.25696200
17	0.00345700	0.00337900	0.00007800	2.2443%	0.262887	0.00118500
18	0.00342000	0.00346000	-0.00004000	-1.1741%	-0.136075	0.00036500
19	0.00342000	0.00374200	-0.00032200	-9.4096%	-1.090528	0.54697100
20	0.00355300	0.00335900	0.00019500	5.4794%	0.659808	0.09754400
21	0.00353300	0.00337900	0.00015400	4.3697%	0.523219	0.00469600
22	0.00351400	0.00299700	0.00051600	14.6993%	1.750267	0.06036600
23	0.00342000	0.00344900	-0.00002900	-0.8475%	-0.098220	0.00018200
24	0.00342000	0.00346000	-0.00004000	-1.1741%	-0.136075	0.00036500
25	0.00333300	0.00337900	-0.00004600	-1.3679%	-0.154522	0.00041000

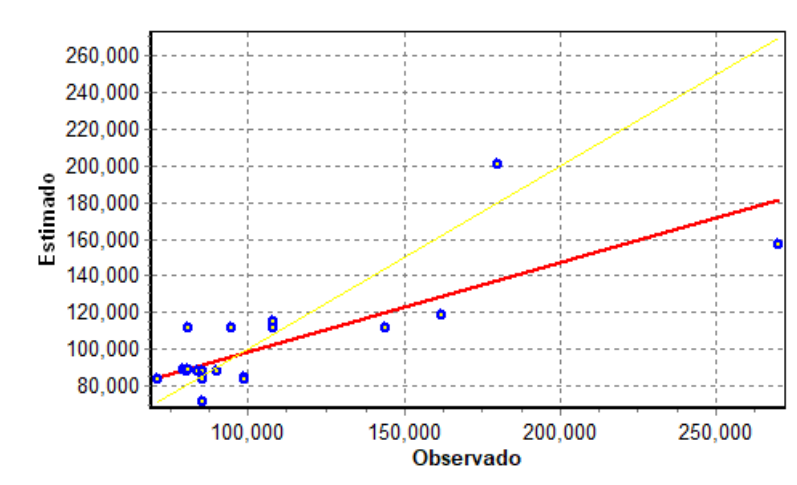
DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

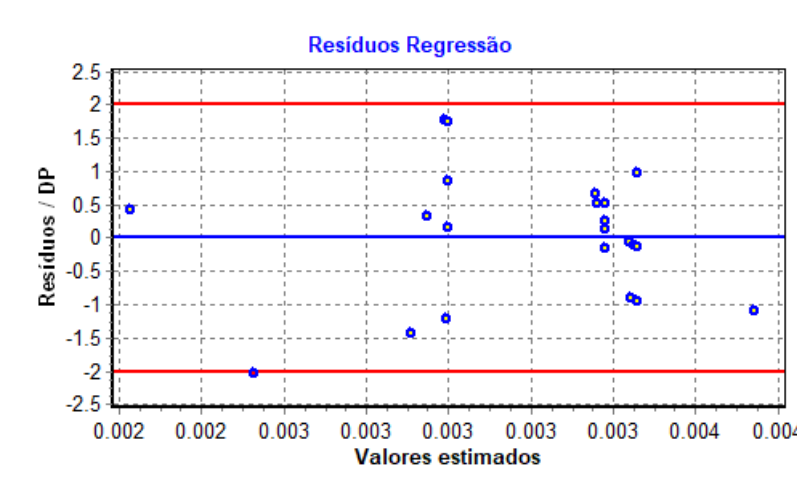
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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	3
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%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

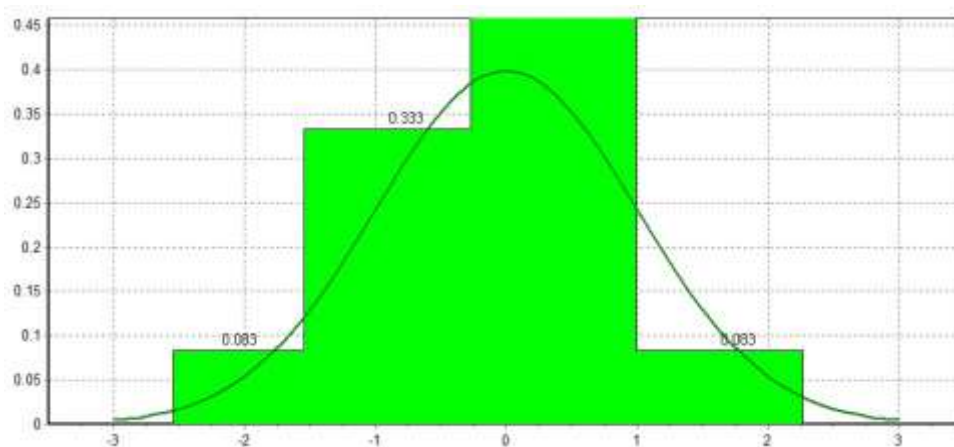
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



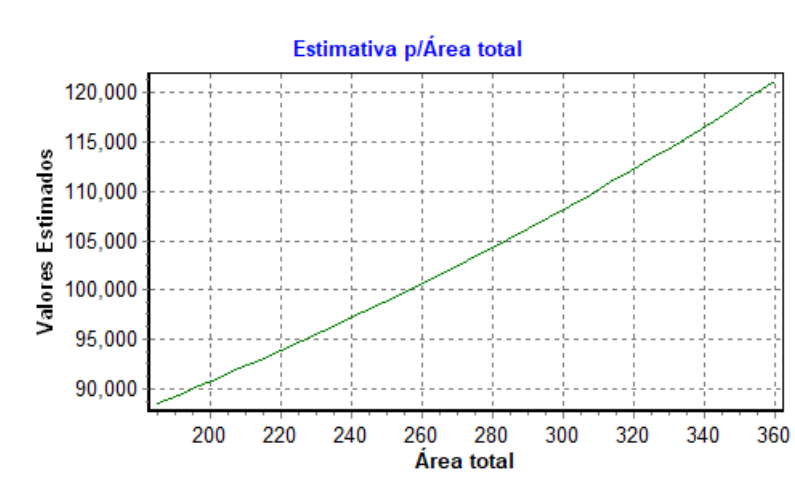
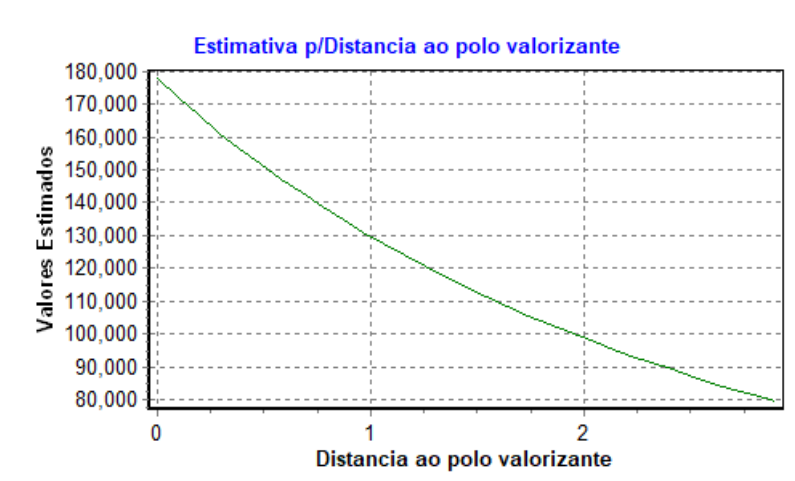
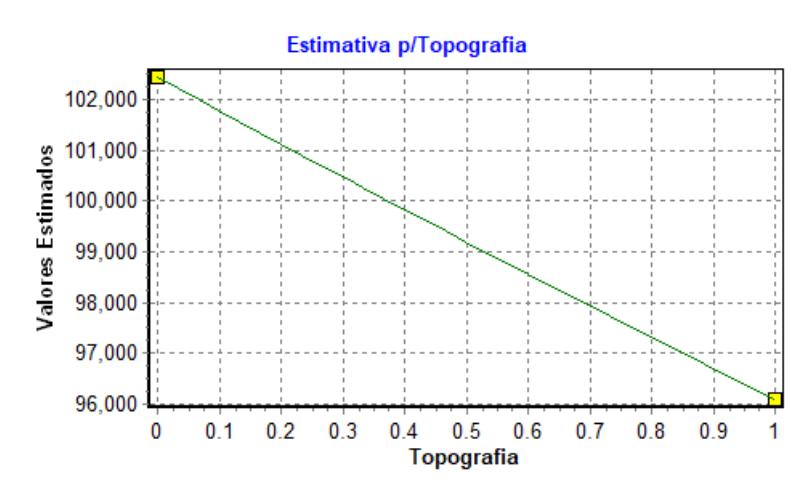
Resíduos da Regressão Linear



Aderência



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

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

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Urbano - Ref. 1752	Centro	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
2		Urbano - Ref. 1749	Bom Jardim	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
3		Urbano - Ref. 1718	Bom Jardim	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
4		Urbano - Ref. 1701	Arantes Ferreira	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
5		Urbano - Ref. 1677	Jardim Quebec	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
6		Urbano - Ref. 1662	Jardim Miranda	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
7		Urbano - Ref. 1632	Jardim Miranda	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
8		Urbano - Ref. 1564	Arantes Ferreira	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
9		Urbano - Ref. 1495	Jardim Quebec	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
10	*	Urbano - Ref. 1404	Jardim das Oliveiras	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
11		Urbano - Ref. 1392	Residencial do Lago	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
12		Urbano - Ref. 1201	Jardim Botânico	Rogério Imóveis	(16) 3664-1847
13		Urbano - Ref. TE0122	Centro	Impulso Imóveis	(16) 3664-1500
14		Urbano - Ref. TE0121	Jardim Quebec	Impulso Imóveis	(16) 3664-1500
15		Urbano - Ref. TE0130	Vila Cristal	Impulso Imóveis	(16) 3664-1500
16		Urbano - Ref. TE0118	Arantes Ferreira	Impulso Imóveis	(16) 3664-1500
17		Urbano - Ref. TE0132	Jardim Miranda	Impulso Imóveis	(16) 3664-1500
18		Urbano - Ref. TE0110	Jardim Botânico	Impulso Imóveis	(16) 3664-1500
19		Urbano - Ref. TE0163	Jardim Verona	Impulso Imóveis	(16) 3664-1500
20		Urbano - Ref. 3164	Jardim Botânico	Sueli Haus Imóveis	(16) 99237-7084
21		Urbano - Ref. 3143	Jardim Miranda	Sueli Haus Imóveis	(16) 99237-7084
22		Urbano - Ref. 2078	Jardim Quebec	Sueli Haus Imóveis	(16) 99237-7084
23		Urbano - Ref. 3007	Jardim Botânico	Sueli Haus Imóveis	(16) 99237-7084
24		Urbano - Ref. 3104	Jardim Botânico	Sueli Haus Imóveis	(16) 99237-7084
25		Urbano - Ref. 3090	Jardim Miranda	Sueli Haus Imóveis	(16) 99237-7084

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Topografia	Distancia ao polo valorizante	Área total	Valor total
1		1.00	0.00	250.00	270,000.00
2		1.00	2.30	250.00	71,100.00
3		1.00	2.30	285.00	81,000.00
4		1.00	1.70	330.00	144,000.00
5		1.00	1.40	285.00	108,000.00
6		1.00	2.10	250.00	85,500.00
7		1.00	2.10	250.00	90,000.00
8		1.00	1.70	346.50	108,000.00
9		1.00	1.40	285.00	94,500.00
10	*	1.00	1.50	250.00	207,000.00
11		1.00	2.60	300.00	99,000.00
12		1.00	2.30	250.00	99,000.00
13		0.00	0.00	320.00	180,000.00

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

14		1.00	1.40	287.00	81,000.00
15		1.00	1.80	185.00	85,500.00
16		1.00	1.70	360.00	162,000.00
17		1.00	2.10	250.00	83,700.00
18		1.00	2.30	250.00	85,500.00
19		0.00	2.90	200.00	85,500.00
20		0.00	2.30	250.00	79,200.00
21		1.00	2.10	250.00	80,100.00
22		1.00	1.40	285.00	81,000.00
23		1.00	2.30	254.00	85,500.00
24		1.00	2.30	250.00	85,500.00
25		1.00	2.10	250.00	90,000.00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	142,065.69	15.01%	
Valor Médio	167,154.89	-	II
Valor Máximo	199,528.42	19.37%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Castelo Branco, nº 133	-
Bairro	Centro	-
Informante	Danilo	-
Telefone do informante	35 99108-6663	-
Topografia	1.00	Não
Distancia ao polo valorizante	0.30	Não
Área total	322.57	Não

Avaliação da construção do imóvel localizado à Rua Castelo Branco, nº 133 – Área principal

CUB maio de 2025 (SINDUSCON/SP) – R1-N (residência unif. padrão normal): **R\$2.349,79/ m².**

Área do lote: **322,57m²** - Área da construção: **173,24m².**

Memória de cálculo:

*Custo de reprodução (CUB x Área construída): R\$2.349,79 x 173,24m² = **R\$407.077,61**
 (quatrocentos e sete mil, setenta e sete reais e sessenta e um centavos).

*Valor referente à construção nova.

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado)

NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

<i>t</i> (idade real ou aparente)	16
<i>T</i> (vida útil referencial)	60
Vida percentual	27%
Classe do estado de conservação	B
Descrição	Entre nova e regular
<i>c</i> (coeficiente Heidecke)	0.320
<i>α</i> (alfa, método Ross)	0.1689
<i>d</i> (coeficiente Heidecke)	0.1715
<i>k_{ir}</i> (coeficiente de depreciação)	-17.15%
<i>f_{ij}</i> (fator de depreciação)	0.8285
resíduo	20%
percentual depreciável	80%

Custo de reprodução da benfeitoria

Área construída (m ²)	173.24
Custo unitário básico	R\$ 2.349,79
Custo total de reprodução	R\$ 407.077,62
Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação)	-R\$ 55.866,83
Custo total de reedição	R\$ 351.210,79

*Custo de reedição (Custo de reprodução – Depreciação): R\$407.077,61 - R\$55.866,83 = **R\$351.210,79** (trezentos e cinquenta e um mil, duzentos e dez reais e setenta e nove centavos).

*Valor referente à construção nova menos sua depreciação.

Avaliação da construção do imóvel localizado à Rua Castelo Branco, nº 133 – Área fundos

CUB maio de 2025 (SINDUSCON/SP) – R1-N (residência unif. padrão normal): **R\$2.349,79/ m²**.

Área do lote: **322,57m²** - Área da construção: **29,23m²**.

Memória de cálculo:

*Custo de reprodução (CUB x Área construída): R\$2.349,79 x 29,23m² = **R\$68.684,36** (sessenta e oito mil, seiscientos e oitenta e quatro reais e trinta e seis centavos).

*Valor referente à construção nova.

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
 Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado)

NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

<i>t</i> (idade real ou aparente)	14
<i>T</i> (vida útil referencial)	60
Vida percentual	23%
Classe do estado de conservação	C
Descrição	Regular
<i>c</i> (coeficiente Heidecke)	2.520
<i>a</i> (alfa, método Ross)	0.1439
<i>d</i> (coeficiente Heidecke)	0.1655
<i>k_d</i> (coeficiente de depreciação)	-16.55%
<i>f_d</i> (fator de depreciação)	0.8345
resíduo	20%
percentual depreciável	80%

Custo de reprodução da benfeitoria

Área construída (m ²)	29,23
Custo unitário básico	R\$ 2.349,79
Custo total de reprodução	R\$ 68.684,36
Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação)	-R\$ 9.091,77
Custo total de reedição	R\$ 59.592,59

*Custo de reedição (Custo de reprodução – Depreciação): R\$68.684,36 - R\$9.091,77 = **R\$59.592,59** (cinquenta e nove mil, quinhentos e noventa e dois reais e cinquenta e nove centavos).

*Valor referente à construção nova menos sua depreciação.

Do percentual construído da área aos fundos:

DESCRIÇÃO	INCIDÊNCIA(%)	EXECUTADO(%)	TOTAL(%)
SERVIÇOS PRELIMINARES	2	100	2
MOVIMENTAÇÕES DE TERRA	0,5	100	0,5
INFRAESTRUTURA	5	100	5
SUPRAESTRUTURA	12	100	12
PAREDES E PAINÉIS	12	100	12
ESQUADRIAS	10	100	10
VIDROS E PLÁSTICOS	2	100	2
COBERTURAS	15,5	100	15,5
IMPERMEABILIZAÇÕES	1,5	100	1,5
REVESTIMENTOS	8	85	6,8
PINTURA	3,5	80	2,8
PISOS	13	100	13
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS	5	100	5
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	8	100	8
LOUÇAS E METAIS	1,5	100	1,5
COMPLEMENTOS/ OUTROS SERVIÇOS	0,5	100	0,5
TOTAL	100		98,1

*Custo da construção aos fundos (Custo de reedição x Percentual Construído): R\$59.592,59 x 0,981 = **R\$58.460,33** (cinquenta e oito mil, quatrocentos e sessenta reais e trinta e três centavos).

*Valor referente à reedição multiplicado pelo percentual construído.

*Custo total da construção: R\$351.210,79 (área principal) + R\$58.460,33 (área aos fundos) = **R\$409.670,66** (quatrocentos e nove mil, seiscentos e setenta reais e sessenta e seis centavos).

*Valor referente à área principal + área aos fundos.

*Custo total do imóvel: R\$167.154,89 (lote) + R\$409.670,66 (total da construção) = **R\$576.825,55** (quinhentos e setenta e seis mil, oitocentos e vinte cinco reais e cinquenta e cinco centavos).

*Valor referente ao valor do lote + total da construção.

Considerações:

O imóvel periciado consiste em uma residência com um pavimento, com uma área principal de 173,24m² e uma área aos fundos com 29,23m², totalizando 202,47m² de área construída, :

Área principal: Inclui sala de estar, jantar, copa/cozinha, dois quartos, banheiro social, suíte e garagem para duas vagas cobertas, encontra-se totalmente concluído.

Área aos fundos: Composto por área de serviço, despejo, lavabo e uma área para churrasco, encontra-se parcialmente acabado, necessitando de revestimentos e pintura.

Com uma área construída de 202,47m², a construção segue um padrão convencional, utilizando alvenaria assentada com argamassa. A cobertura da área principal é formada por laje coberta por telha cerâmica, já a área aos fundos é coberta por telha de fibrocimento.

No geral, a construção apresenta estado de conservação avaliado como "REGULAR", considerando o seu estágio atual.

3. CONCLUSÃO:

Durante a vistoria realizada, constatou-se que o imóvel apresenta uma localização privilegiada, próximo à Rodovia Cândido Portinari.

O imóvel consiste em um lote com duas áreas distintas:

- Área principal: Composta por sala de estar, jantar, copa/cozinha, dois quartos, banheiro social, suíte e garagem com duas vagas cobertas. Essa parte encontra-se totalmente concluída.
- Área dos fundos: Inclui área de serviço, depósito, lavabo e espaço para churrasco, porém está parcialmente acabada, necessitando de revestimentos e pintura.

Apesar dessas pendências, a construção demonstra boa execução. No entanto, a ausência dos acabamentos básicos na área dos fundos pode impactar a valorização do imóvel.

De modo geral, o estado de conservação do imóvel é classificado como "REGULAR", considerando sua situação atual.

DANILO CHRISTIE DE MELLO FIORAVANTE
ARQUITETO URBANISTA, PERITO AUDITOR AMBIENTAL, PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA
Contato: (35) 99108-6663 – danilofioravanti@hotmail.com

Com base nos fatos e na avaliação realizada, estimo o valor do lote em R\$167.154,89 (cento e sessenta e sete mil, cento e cinquenta e quatro reais e oitenta e nove centavos) e das benfeitorias (construção) em R\$409.670,66 (quatrocentos e nove mil, seiscentos e setenta reais e sessenta e seis centavos), totalizando um valor estimado de **R\$576.825,55** (quinhentos e setenta e seis mil, oitocentos e vinte cinco reais e cinquenta e cinco centavos).

O profissional não tem nenhum interesse no bem objeto deste laudo e não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria controvertida.

Sendo o bastante para o momento, coloco-me à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos e providências.

Brodowski/SP, 10 de junho de 2025.

Daniilo Christie de Mello Fioravante
Arquiteto CAU nº A182352-3
Especialista em Vistoria e Avaliação de Imóveis com Inferência Estatística