

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SP.**

Processo nº 1009903-61.2018.8.26.0309
Ação de Extinção de Condomínio

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli,
Engenheira Civil, registrada no CREA sob nº 5.060.269.990, honrada com a nomeação para o encargo de perita judicial nos autos do processo em epígrafe movido por Fabiana Aparecida Amaro Regueira contra Bernadete de Lourdes Ceratti, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência **requerer a expedição do quanto necessário à Defensoria Pública para pagamento de seus honorários periciais, conforme reserva de fls. 90 dos autos,** submetendo este pedido à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Jundiaí, 24 de Maio de 2018.



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Perita Judicial
Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990
Pós - Graduada em Perícias de
Engenharia e Avaliações - FAAP/IBAPE

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

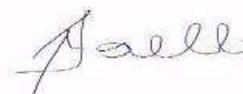
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ SP**

Processo nº 1009903-61.2018.8.26.0309
Ação de Extinção de Condomínio

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli,
Engenheira Civil registrada no CREA sob nº 5.060.269.990, honrada com a nomeação para o encargo de perita judicial nos autos do processo em epígrafe, movido por Fabiana Aparecida Amaro Regueira contra Bernadete de Lourdes Ceratti, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência **apresentar, como apresentado tem, o resultado de seu trabalho técnico, consubstanciado no seguinte LAUDO PERICIAL.**

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Jundiaí, 24 de Maio de 2018.



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990

Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP - IBAPE

LAUDO PERICIAL

Laudo pericial relativo ao processo judicial nº 1009903-61.2018.8.26.0309, Ação de Extinção de Condomínio, movida por Fabiana Aparecida Amaro Regueira contra Bernadete de Lourdes Ceratti, perante a Primeira Vara Cível da Comarca de Jundiaí SP.

I - HISTÓRICO

Fabiana Aparecida Amaro Regueira move a presente Ação de Extinção de Condomínio contra Bernadete de Lourdes Ceratti, pois alega que autora e ré são copropriárias de imóvel residencial, sendo a autora detentora de metade ideal do bem e pretende a extinção do condomínio e a venda do imóvel em hasta pública com a subsequente partilha entre as condôminas do valor apurado pela venda. Juntou documentos.

Em sua resposta (fls. 42/55), a ré ratificou a informação quanto à inviabilidade de divisão física do imóvel e expressou sua concordância com a extinção do condomínio e consequente venda do bem, para a subsequente partilha do preço apurado, consignando contudo a sua pretensão a uma justa e isenta apuração de valor de mercado do imóvel, por meio de avaliação oficial. Aduziu que pretende continuar residindo no imóvel até a sua venda. Juntou documentos e fotografias

A autora manifestou-se em réplica à contestação, insistindo em seu pedido inicial. Facultou-se às partes a especificação de provas. A autora juntou novos documentos aos autos (fls. 64/72) em abono à sua pretensão.

A respeitável decisão judicial de saneamento do processo (fls. 75/76) reconheceu a necessidade de realização de prova técnica pericial de engenharia à avaliação do imóvel e honrou esta profissional com a nomeação para o prestimoso encargo de perita judicial.

As partes apresentaram quesitos.

Agendaram-se data e horário para a visita pericial ao imóvel, sendo as partes e seus advogados devidamente intimados.

II - OBJETO DA PERÍCIA

A perícia destina-se a apurar e descrever as características e condições do imóvel e suas respectivas construções, bem como apurar o justo e atual valor de mercado do imóvel objeto da perícia. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema:

A - VISTORIA

- A.1 - Localização do Imóvel
- A.2 - Acessibilidade ao Local
- A.3 - Melhoramentos Públicos
- A.4 - Descrição Geral do Imóvel

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- B.1 - Avaliação do imóvel pelo Método de Inferência Estatística
- B.2 - Valor Total do Terreno
- B.3 - Valor das Construções
- B.4 - Valor Total do Imóvel

C – RESPOSTAS AOS QUESITOS

- C.1 – Quesitos do Juízo
- C.1 – Quesitos da Autora
- C.2 – Quesitos da Ré

D - CONCLUSÃO

A - VISTORIA

A.1 - Localização do Imóvel

O imóvel periciado é descrito na matrícula imobiliária nº 110.458, do 2º. Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí; localiza-se à Rua Riachuelo nº 137, no bairro Vila Arens, na cidade de Jundiaí – SP.

A.2 - Acessibilidade ao Local

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por vias públicas asfaltadas e existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local.

A.3 - Melhoramentos Públicos

O local é servido por todos melhoramentos públicos usuais tais como: energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, telefone (rede de telefonia), água e esgoto, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.

A.4 - Descrição do Imóvel

No dia 04 de abril de 2019, às 10:30 horas, esta profissional procedeu a vistoria no imóvel objeto desta perícia, localizado na Rua Riachuelo nº 137, no bairro Vila Arens, nesta cidade de Jundiaí – SP. Na ocasião fomos acompanhados pela Dra. Carmem Teresa Amaro Regueira, advogada da autora; pela Sra. Bernadete de Lourdes Ceratti, ora ré; e pelo Dr. Ademar Sacomani, advogado da ré.

O imóvel objeto da perícia encontra-se descrito na matrícula nº 110.458, do 2º. Cartório de Registro de imóveis de Jundiaí, copiada aos autos às fls. 17/20, com a seguinte descrição:

“Casa sob no. 137, da Rua Riachuelo, com seu respectivo terreno e quintal, situado no bairro da Vila Arens, nesta cidade, que mede 12,00 m de frente para a referida via pública; por 20,00 m da frente aos fundos; dividindo-se de um lado com sucessores de Antônio Novelli; de outro lado com a linha férrea da Estrada Santos-Jundiaí; no fundos mede 6,00 m, confronta com José Jacob.”

O imóvel periciado é urbano, a topografia é plana; a região é composta por residências unifamiliares e comércios. O formato do terreno é irregular. A área total do terreno, conforme registro no IPTU nº 10.074.0001, é de 176,00 m².

Sobre o terreno encontram-se edificadas 3 edificações antigas, duas na parte frontal e uma nos fundos, que totalizam, conforme IPTU, a área construída de 144,00 m². Conforme vistoria realizada no local periciado, apuramos que o imóvel não comportaria divisão física, devido às disposições das construções e à forma irregular do terreno.

Seguem fotografias do imóvel e de suas edificações.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA PASQUALOTTI BARBIN TORELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2019 às 14:53, sob o número WJAJ19701029224. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009903-61.2018.8.26.0309 e código 49EE6CA.

A casa frontal principal edificada na lateral esquerda, de quem da frente olha para o imóvel, encontra-se ocupada pela Sra. Bernadete de Lourdes Ceratti, e possui a seguinte descrição: 1 quarto; 1 sala; 1 corredor de acesso aos quartos; 1 banheiro; 1 cozinha; garagem coberta para um carro. O acabamento da construção é o seguinte: pavimentação do tipo cerâmica; a cobertura é com forro de PVC; as telhas são do tipo cerâmicas sobre apoios de madeira; as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias são em sua maioria embutidas nas paredes; as esquadrias são de madeira e alumínio; o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex. O padrão construtivo para efeito de descrição pericial é simples; a idade estimada da construção é de 30 anos, necessitando de obras simples para seu uso normal.

A casa frontal da lateral direita, de quem da frente olha para o imóvel, encontra-se alugada e possui a seguinte descrição: 1 quarto; 1 banheiro; 1 cozinha. O acabamento da construção é o seguinte: pavimentação do tipo cerâmica; a cobertura é com forro de madeira; as telhas são do tipo cerâmicas sobre apoios de madeira; as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias são em sua minoria embutidas nas paredes; as esquadrias são de madeira e ferro; o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex. O padrão construtivo para efeito de descrição pericial é simples; a idade estimada da construção é de 30 anos, necessitando de obras simples e importantes para seu uso normal.

A casa dos fundos, encontra-se desocupada e possui a seguinte descrição: 1 quarto; 1 banheiro; 1 cozinha/copa. O acabamento da construção é o seguinte: pavimentação do tipo cerâmica; a cobertura é com forro de madeira; as telhas são do tipo cerâmicas sobre apoios de madeira; as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias são em sua minoria embutidas nas paredes; as esquadrias são de madeira e ferro; o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex. O padrão construtivo para efeito de descrição pericial é *proletário*; a idade estimada da construção é de mais de 50 anos; não possui condições físicas de habitabilidade, exigindo obras importantes e necessárias para recobrar a possibilidade de uso normal.



diai fornece esses dados apenas para fins consultivos e informativos, não tendo valor de certidão; ressalvado o direito de atualizar q a qualquer tempo.

Dados do Lote

Setor	10
Quadra	74
Lote	1
CEP	13202640
Logradouro	R. RIACHUELO
Número	137
Complemento	---
Loteamento	LT. ARENS
Bairro	VL ARENS/PROGRESSO
Tipo de Propriedade:	PROPRIEDADE PARTICULAR
Área do Terreno	176
Fração Ideal	1
Área Construída	144
Uso	RESIDENCIA
Cartório	---
Tipo do Título	MATRICULA
Número do Título	---
Data do Título	---
Número da Ficha	---



A construção dos fundos encontra-se comprometida com infestação de cupim no forro de madeira, nos batentes e nas portas e no madeiramento do telhado. Apresenta graves sinais de bolores, umidades, sinais de trincas e rachaduras em diversas paredes e as instalações sanitárias, elétricas e hidráulicas precisam ser revisadas, não possuindo condições atuais de uso e habitabilidade. Com base na vistoria pericial **apuramos que a construção dos fundos não possui condições de habitabilidade nem valor comercial, com isso, não será considerada na avaliação.**

A área total de construção, conforme documentos, considerando as três edificações é de 144,00 m². A área estimada da edificação dos fundos, não considerada na avaliação é de 26,00 m², então, a área de construção a ser ponderada na avaliação será de 118,00 m², referente às duas edificações frontais. Os padrões construtivos das duas edificações frontais, para efeito de descrição pericial são simples; a idade estimada da construção é de 30 anos, necessitando de obras simples para seu uso normal.

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 - Avaliação do Terreno pelo Método de Inferência Estatística

METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis – 2005”, do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo às prescrições do item 8.2.1.4.2 – A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do IVSC-INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Na presente avaliação, para apuração dos valores justos e corretos, consideramos como se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se o imóvel objeto da perícia estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos e/ou presentes nos autos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; e as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Para determinação do valor de avaliação do imóvel aqui apresentado, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos”, da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o “Sisren 5.40 (Sistema de Regressão Linear Múltipla)”.

Efetuamos uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado local para o tipo do imóvel avaliando. Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento á vista observando seu contexto, e características, estado de conservação e utilização atual do imóvel avaliado.

Para a avaliação consideramos o terreno com a área de 176,00 m², com as características verificadas no local vistoriado, ou seja, com a topografia plana (3), imóvel urbano, infraestrutura total.

- Área total do terreno:
Área: 176,00 m²

Do Terreno:

Posição	: Zona Urbana
Formato	: Irregular
Topografia	: Plana
Superfície	: Seca
Melhoramentos	: Total na testada

O mercado imobiliário encontra-se bem genérico com imóveis de vários padrões. O imóvel encontra-se numa rua sem saída, com algumas construções residenciais e comerciais em seu entorno. O mercado imobiliário atualmente se encontra com liquidez baixa, com alguns imóveis em oferta, no entanto, alguns não possuem as mesmas características do imóvel avaliando. Para a avaliação iremos considerar o valor médio de avaliação.

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento á vista observando seu contexto.

Foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

Área de terreno	Área em metros quadrados, variável quantitativa negativa;
Topografia	Variável dicotômica positiva (1 para imóveis com topografia plana; 0 para imóveis com topografia irregular);
Setor Urbano	Variável dicotômica positiva (1 para imóveis Centrais; 0 para imóveis afastados do centro);
VU	Valor unitário de área equivalente (R\$/m ²);

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$\text{Valor Unitário} = (+27,38562612 + 72,86779707 / \text{Área Total}^{1/2} - 14,18234365 / \text{Topografia}^2 + 3,052978242 * \text{Setor Urbano})^2$$

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizada. O coeficiente de correlação múltipla R = 0,9349671 indica uma correlação “forte” entre a variável dependente e as variáveis independentes.

A equação de regressão obtida explica 93,49 % da variação do valor (coeficiente de determinação 0,8741636), restando 6,51 % não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) previsto na Norma, anteriormente referida. Como era desejável, a correlação parcial da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas são boas, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas. Os diversos valores de “yi” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “yi” pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, todos estes foram coletados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Determinação do Valor de Venda do Terreno (Vv)

$$Vv = AT \times Vu$$

Sendo que:

AT = Área do Terreno

$$AT = 176,00 \text{ m}^2$$

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 176,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 1.180,29/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 207.731,04$$

Arredondando para R\$ 207.700,00 (duzentos e sete mil e setecentos reais), para o mês de maio de 2019.

Valor Mínimo	(- 3,47%)	= R\$ 1.139,37/m ² = R\$ 200.500,00
Valor Máximo	(+3,53%)	= R\$ 1.221,93/m ² = R\$ 215.100,00

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 3,47%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 3,53%) R\$/m ²
176,00	1.139,37	1.180,29	1.221,93
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
176,00	40,08	1.180,29	54,22
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 3,47 %) R\$	Valor Médio 0% (R\$)	Valor Máximo (+ 3,53 %) R\$
176,00	200.500,00	207.700,00	215.100,00
Valor adotado: R\$ 207.700,00 (Duzentos e sete mil e setecentos reais), para o mês de maio de 2019.			

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto na tabela acima e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no Grau II de Fundamentação. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 7,00 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Precisão.

NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

Item	Descrição	Grau			Pontos S
		III	II	I	
1	<i>Caracterização do imóvel avaliando</i>	<i>Completa quanto a todas as variáveis analisadas</i>	<i>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</i>	<i>Adoção de situação Paradigma</i>	3
2	<i>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente e utilizados</i>	<i>6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes,</i>	<i>4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</i>	<i>3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</i>	3
3	<i>Identificação dos dados de mercado</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</i>	<i>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</i>	2
4	<i>Extrapolação</i>	<i>Não admitida</i>	<i>Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo</i>	<i>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</i>	3
5	<i>Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</i>	10%	20%	30%	3
6	<i>Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados</i>	1%	2%	5%	3
				TOTAL	17

Nota: Adequada as alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011

B.2 - Avaliação das Construções

Segundo o caderno de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE, podemos analisar, para fins de avaliação, as construções como sendo do padrão:

Construções Frontais "simples" 1,056 R8N

O custo por metro quadrado da construção a ser utilizado é aquele constante na revista "A Construção São Paulo" para o mês de Abril de 2019, é de: **R8-N = R\$ 1.851,79/m²**.

O valor de maio de 2019 somente será apresentado no mês de junho de 2019, com isso, adotaremos o valor do mês de Abril de 2019. A falta desse índice para o mês de maio de 2019 em nada afetará o resultado final, tendo em vista que a variação de tal índice tem sido pequena nos últimos meses.

Segue abaixo a avaliação das construções existentes no imóvel vistoriado:

Casas Frontais:

Área construída = 118,00 m²

Idade aparente aproximada = 30 anos = coeficiente de depreciação = 0,830

R8-N = R\$ 1.851,79

1,056 R8-N

Valor da edificação = 118,00 m² x 0,830 x 1,056 x R\$ 1.851,79

Valor da Edificação = R\$ 191.520,00

O valor das construções, em números inteiros, é de R\$ 191.500,00 (cento e noventa e um mil e quinhentos reais), para o mês de maio de 2019.

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo I)

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
01	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
02	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
03	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.				

Para atingir o Grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

0.1.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios;

- a) na tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 8.

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	07	05	03
Itens obrigatórios no grau correspondente	01, com os demais no mínimo no grau II.	01 e 02, no mínimo no grau II.	01 todos, no mínimo no grau I.
02 Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.			

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Conforme o exposto na tabela anexa e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no grau II de fundamentação.

Cálculo do Valor do imóvel

O valor total do imóvel se dará através da seguinte cálculo:

Valor do Terreno	R\$ 207.700,00
Valor das construções	R\$ 191.500,00
Valor total	R\$ 399.200,00

O valor total do imóvel, em números inteiros, é de:

Valor Mínimo (R\$) (- 10 %)	Valor Médio (R\$) 0%	Valor Máximo (R\$) (+ 10 %)
360.000,00	400.000,00	440.000,00

B.3 - Valor Total do Imóvel

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, nas condições atuais descritas no laudo pericial, ou seja, valor do terreno, mais o valor das construções, para o imóvel localizado à Rua Riachuelo nº 137, no bairro Vila Arens, na cidade de Jundiaí – SP, o seguinte valor de Avaliação:

R\$ 400.000,00

(Quatrocentos mil reais), para maio de 2019.

C – RESPOSTAS AOS QUESITOS

C.1 – QUESITOS DO JUÍZO

Quesito 01) Quais as construções existentes no imóvel?

Resposta 01) O imóvel objeto da perícia encontra-se descrito na matrícula nº 110.458, do 2º. Cartório de Registro de imóveis de Jundiaí, copiada aos autos às fls. 17/20, localizado à rua Riachuelo nº 137, Vila Arens, Jundiaí SP, tratando-se de terreno com área superficial total de 176 m². Localiza-se na zona urbana, com topografia é plana. Sobre o terreno encontram-se edificadas 3 edificações antigas, duas na parte frontal e uma nos fundos, que totalizam, conforme IPTU, a área construída de 144,00 m². Conforme vistoria realizada no local periciado, apuramos que o imóvel não comportaria divisão física, devido às disposições das construções e à forma irregular do terreno. Passamos à descrição das três construções existentes no referido terreno:

1) A casa frontal principal edificada na lateral esquerda, de quem da frente olha para o imóvel, encontra-se ocupada pela Sra. Bernadete de Lourdes Ceratti, e possui a seguinte descrição: 1 quarto; 1 sala; 1 corredor de acesso aos quartos; 1 banheiro; 1 cozinha; garagem coberta para um carro. O acabamento da construção é o seguinte: pavimentação do tipo cerâmica; a cobertura é com forro de PVC; as telhas são do tipo cerâmicas sobre apoios de madeira; as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias são em sua maioria embutidas nas paredes; as esquadrias são de madeira e alumínio; o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex. O padrão construtivo para efeito de descrição pericial é simples; a idade estimada da construção é de 30 anos, necessitando de obras simples para seu uso normal.

2) A casa frontal da lateral direita, de quem da frente olha para o imóvel, encontra-se alugada e possui a seguinte descrição: 1 quarto; 1 banheiro; 1 cozinha. O acabamento da construção é o seguinte: pavimentação do tipo cerâmica; a cobertura é com forro de madeira; as telhas são do tipo cerâmicas sobre apoios de madeira; as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias são em sua minoria embutidas nas paredes; as esquadrias são de madeira e ferro; o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex. O padrão construtivo para efeito de descrição pericial é simples; a idade estimada da construção é de 30 anos, necessitando de obras simples e importantes para seu uso normal.

3) A casa dos fundos, encontra-se desocupada e possui a seguinte descrição: 1 quarto; 1 banheiro; 1 cozinha/copa. O acabamento da construção é o seguinte: pavimentação do tipo cerâmica; a cobertura é com forro de madeira; as telhas são do tipo cerâmicas sobre apoios de madeira; as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias são em sua minoria embutidas nas paredes; as esquadrias são de madeira e ferro; o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex. O padrão construtivo para efeito de descrição pericial é *proletário*; a idade estimada da construção é de mais de 50 anos; não possui condições físicas de habitabilidade, exigindo obras importantes e necessárias para recobrar a possibilidade de uso normal.

A construção dos fundos encontra-se comprometida com infestação de cupim no forro de madeira, nos batentes e nas portas e no madeiramento do telhado. Apresenta diversos sinais de bolores e umidades nas paredes; as instalações sanitárias, elétricas e hidráulicas precisam ser revisadas, não possuindo condições atuais de uso e habitabilidade; as paredes possuem graves sinais de umidades, bolores, sinais de trincas e rachaduras. Com base na vistoria pericial apuramos que a construção dos fundos não possui condições de habitabilidade nem valor comercial, com isso, não será considerada na avaliação.

A área total de construção, conforme documentos, considerando as três edificações é de 144,00 m². A área estimada da edificação dos fundos é de 26,00 m², então, a área de construção a ser considerada na avaliação será de 118,00 m², referente às duas edificações frontais. Os padrões construtivos das duas edificações frontais, para efeito de descrição pericial são simples; a idade estimada da construção é de 30 anos, necessitando de obras simples para seu uso normal.

Quesito 02) Qual o valor do imóvel, discriminando-se o valor do terreno e das construções individualmente consideradas?

Resposta 02) Com base no trabalho técnico pericial, com base nos comparativos colhidos no mercado imobiliário, os quais receberam adequado tratamento inferencial, e com base nos cálculos elaborados neste laudo pericial, apuramos o justo e correto valor de avaliação das CONSTRUÇÕES existentes no imóvel objeto do processo como sendo o valor total de R\$ 191.500,00 (cento e noventa e um mil e quinhentos reais), para o mês de maio de 2019. O valor total de avaliação do TERRENO apurado foi de R\$ 207.700,00 (duzentos e sete mil e setecentos reais), para o mês de maio de 2019. A soma dos valores representa o valor total do imóvel para venda (R\$ 399.200,00), mas seguindo a tradição do mercado imobiliário de consideração de preços de imóveis em números inteiros e considerando a facilidade que os preços em números “redondos” representam para a fluidez dos negócios imobiliários, entendemos pertinente considerar o valor em números inteiros, a resultar: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), para maio/2019. Num quadro resumo temos:

Valor do Terreno	R\$ 207.700,00
Valor das construções	<u>R\$ 191.500,00</u>
Valor total	R\$ 399.200,00
Valor total em números inteiros	R\$ 400.000,00

C.2 – QUESITOS DA AUTORA

Quesito 01) Qual o valor de mercado para o imóvel a ser avaliado? Quais os critérios utilizados?

Resposta 01) Com base no trabalho técnico pericial, com base nos comparativos colhidos no mercado imobiliário, os quais receberam adequado tratamento inferencial, e com base nos cálculos elaborados neste laudo pericial, apuramos o justo e correto valor de avaliação das CONSTRUÇÕES existentes no imóvel objeto do processo como sendo o valor total de R\$ 191.500,00 (cento e noventa e um mil e quinhentos reais), para o mês de maio de 2019. O valor total de avaliação do TERRENO apurado foi de R\$ 207.700,00 (duzentos e sete mil e setecentos reais), para o mês de maio de 2019. A soma dos valores representa o valor total do imóvel para venda (R\$ 399.200,00), mas seguindo a tradição do mercado imobiliário de consideração de preços de imóveis em números inteiros e considerando a facilidade que os preços em números “redondos” representam para a fluidez dos negócios imobiliários, entendemos pertinente considerar o valor em números inteiros, a resultar: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), para maio/2019. Num quadro resumo temos:

Valor do Terreno	R\$ 207.700,00
Valor das construções	<u>R\$ 191.500,00</u>
Valor total	R\$ 399.200,00
Valor total em números inteiros	R\$ 400.000,00

Quesito 02) Considerando que a autora é proprietária de 50% do imóvel, é possível identificar quais cômodos pertencem a ela? Algum desses cômodos é de uso comum?

Resposta 02) Os documentos que instruem os autos mostram que autora e ré são coproprietárias do imóvel em comum, sendo cada uma delas donas de PARTES IDEAIS do imóvel, o qual não se encontra fisicamente dividido nem partilhado e o qual NÃO COMPORTA DIVISÃO FÍSICA, pelas razões já explanadas no corpo deste laudo pericial. Na data da visita pericial recebemos informações de que a ré reside numa das construções existentes no terreno, entretanto não foi possível apurar se algum dos cômodos ou se alguma parte da construção seria faticamente utilizada em comum.

Quesito 03) Sendo o imóvel indivisível é possível identificar quais construções pertencem a cada parte?

Resposta 03) Não. Por ter o imóvel características que impedem a divisão física, não é possível nem tecnicamente viável atribuir construções a uma ou a outra parte, nem possível atribuir porções do imóvel a uma ou a outra.

C.3 – QUESITOS DA RÉ

Quesito 01) Qual e localização do imóvel da presente demanda? De que benefícios públicos desfruta?

Resposta 01) O imóvel objeto da perícia localiza-se na rua Riachuelo nº 137, Vila Arens, Jundiaí SP. É servido por todos melhoramentos públicos usuais tais como: energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, telefone (rede de telefonia), água e esgoto, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.

Quesito 02) A parte cabente a esta peticionária é utilizada como sua residência? E a parte que cabe à autora?

Resposta 02) Os documentos que instruem os autos mostram que autora e ré são coproprietárias do imóvel em comum, sendo cada uma delas donas de PARTES IDEAIS do imóvel, o qual não se encontra fisicamente dividido nem partilhado e o qual NÃO COMPORTA DIVISÃO FÍSICA, pelas razões já explanadas no corpo deste laudo pericial. Na data da visita pericial recebemos informações de que a ré reside numa das construções existentes no terreno, a saber, a casa frontal, posicionada no lado esquerdo do terreno, de quem da frente (rua) olha para o imóvel.

Quesito 03) Evidenciar se a parte que cabe à autora revela falta de cuidados em sua higienização, pintura e manutenção, ou se tais serviços foram executados a poucos dias da interposição do presente feito.

Resposta 03) Reportamo-nos à resposta ao quesito anterior. Quanto às condições físicas e quanto à descrição das características construtivas de cada edificação existente sobre o terreno, reportamo-nos à resposta ao quesito número 01 do juízo de direito.

Quesito 04) As partes dos imóveis possuem valores equivalentes? Qual valor seria o indicado para venda do imóvel com conseqüente extinção de condomínio?

Resposta 04) Como as partes envolvidas neste litígio possuem PARTES IDEAIS de um imóvel que não se encontra fisicamente dividido nem comporta divisão física, entendemos que a melhor forma de extinção do condomínio será com a venda do bem. Com base no trabalho técnico pericial, com base nos comparativos colhidos no mercado imobiliário, os quais receberam adequado tratamento inferencial, e com base nos cálculos elaborados neste laudo pericial, apuramos o justo e correto valor de avaliação das CONSTRUÇÕES existentes no imóvel objeto do processo como sendo o valor total de R\$ 191.500,00 (cento e noventa e um mil e quinhentos reais), para o mês de maio de 2019.

O valor total de avaliação do TERRENO apurado foi de R\$ 207.700,00 (duzentos e sete mil e setecentos reais), para o mês de maio de 2019. A soma dos valores representa o valor total do imóvel para venda (R\$ 399.200,00), mas seguindo a tradição do mercado imobiliário de consideração de preços de imóveis em números inteiros e considerando a facilidade que os preços em números “redondos” representam para a fluidez dos negócios imobiliários, entendemos pertinente considerar o valor em números inteiros, a resultar: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), para maio/2019. Num quadro resumo temos:

Valor do Terreno	R\$ 207.700,00
Valor das construções	<u>R\$ 191.500,00</u>
Valor total	R\$ 399.200,00
Valor total em números inteiros	R\$ 400.000,00

Quesito 05) Água e luz fornecidas ao imóvel são individuais? E imposto? Se negativo quem mantém em dia os pagamentos?

Resposta 05) Sim. Cada construção existente no terreno do imóvel pericial possui ligações individuais e autônomas de energia elétrica e de fornecimento de água. Segundo apurado, o imóvel possui um único registro perante o cadastro de IPTU do Município. Não recebemos informações sobre quem vem efetuando os pagamentos do referido imposto predial e territorial urbano.

Quesito 06) Nas condições em que se encontra o imóvel como um todo, há diferenças de valores a ser apreciado individualmente?

Resposta 06) Não. Como já referido no corpo deste laudo pericial e como já respondido em quesitos anteriores, as partes envolvidas neste litígio possuem PARTES IDEAIS de um imóvel que não se encontra fisicamente dividido nem comporta divisão física. Com isso, entendemos que a melhor forma de extinção do condomínio será com a venda do bem como um todo e a subsequente divisão do valor correspondente ao preço da venda de acordo com a quota parte de cada coproprietário.

Quesito 07) Outros informes que a ilustre Perita possa acrescentar?

Resposta 07) Reportamo-nos ao corpo do laudo pericial, às respostas aos quesitos anteriores e aos anexos deste trabalho técnico.

D - CONCLUSÃO

Com base no trabalho técnico pericial, com base nas pesquisas colhidas no mercado imobiliário, as quais receberam adequado tratamento inferencial, e com base nos cálculos elaborados neste laudo pericial, apuramos o justo e correto valor de avaliação das CONSTRUÇÕES existentes no imóvel objeto do processo como sendo o valor total de R\$ 191.500,00 (cento e noventa e um mil e quinhentos reais), para o mês de maio de 2019. O valor total de avaliação do TERRENO apurado foi de R\$ 207.700,00 (duzentos e sete mil e setecentos reais), para o mês de maio de 2019.

A soma dos valores representa o valor total do imóvel para venda (R\$ 399.200,00), mas seguindo a tradição do mercado imobiliário de consideração de preços de imóveis em números inteiros e considerando a facilidade que os preços em números “redondos” representam para a fluidez dos negócios imobiliários, entendemos pertinente considerar o valor em números inteiros, a resultar: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), para maio/2019.

Num quadro resumo temos:

Valor do Terreno	R\$ 207.700,00
Valor das construções	<u>R\$ 191.500,00</u>
Valor total	R\$ 399.200,00
Valor total em números inteiros	R\$ 400.000,00

Em conclusão final diremos que o valor de avaliação do imóvel localizado à Rua Riachuelo nº 137, no bairro Vila Arens, na cidade de Jundiaí – SP, tem o seguinte Valor Total de Avaliação:

R\$ 400.000,00
(Quatrocentos mil reais), para maio de 2019.

III - Encerramento

Segue o presente trabalho técnico em 30 (trinta) laudas, escritas somente nos aversos, todas por mim rubricadas, indo essa última assinada e datada.

Seguem ainda anexo fotográfico, anexo de documentos e de localização, bem como os cálculos e as pesquisas utilizados na avaliação.

Jundiaí, 24 de maio de 2019.



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990

Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP – IBAPE

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

ANEXO

FOTOGRAFICO

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Vista da rua frontal.



Vista frontal do imóvel.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Vista frontal do imóvel.



Destaque para o acesso aos fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA PASQUALOTTI BARBIN TORELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2019 às 14:53, sob o número WJAJ19701029224. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009903-61.2018.8.26.0309 e código 49EE6CA.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



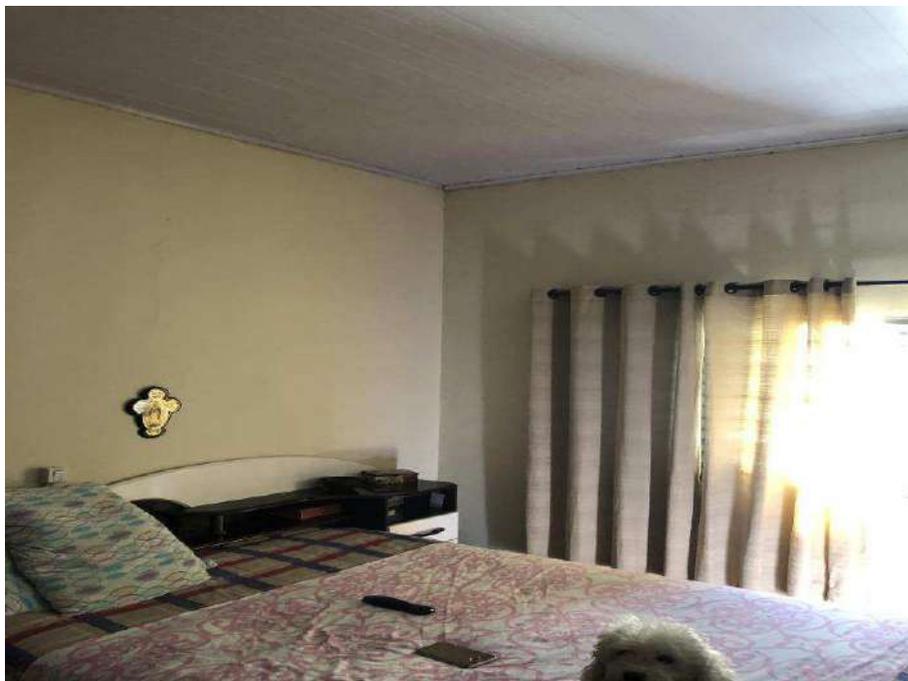
Destaque para a garagem.



Demonstração geral para o quintal lateral.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Destaque para o quarto da casa principal frontal.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Demonstração do corredor e do banheiro da casa principal frontal.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Destaque para a cozinha da casa principal frontal.



Vista geral da casa frontal lateral direita.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Destaque para a cozinha da casa lateral direita frontal.



Vista do quarto e do banheiro da casa lateral direita frontal.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Destaque para a construção dos fundos e do péssimo estado de conservação das paredes e do piso do quarto.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

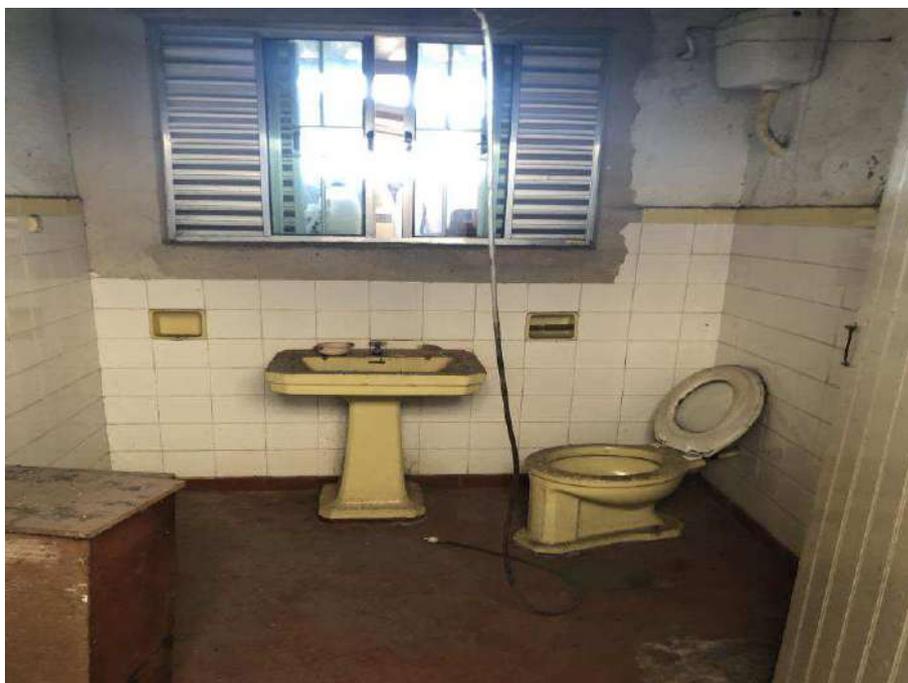


Foto que demonstra o banheiro da casa dos fundos com comprometimento do madeiramento do telhado e do forro por cupins e de todas as instalações (hidráulicas, elétricas e sanitárias).



Destaque para o péssimo estado de conservação da construção dos fundos comprometida por cupins e pelos graves sinais de umidade nas paredes e nos forros, além do comprometimento das instalações.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Destaque geral para a construção dos fundos sem condições de habitabilidade e uso.



Destaque geral para a construção dos fundos sem condições de habitabilidade e uso.



Destaque para a ligação de energia individualizada.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ										
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO										
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO		EXERCÍCIO		Nº DE SÉRIE		PARCELAS		EMISSÃO		
16 - IPTU + TAXAS		2019		264.661		10		02/01/2019		
PROPRIETÁRIO		COMPROMISSÁRIO		Nº DO CONTRIBUINTE						
ESPÓLIO DE ALBERTO CERATTI				10.074.0001						
LOCAL DO IMÓVEL										
R. RIACHUELO, 137										
L.T. ARENS										
13202-640 JUNDIAÍ / SP										
LOTE: QUADRA:										
13202-640 JUNDIAÍ/SP										
ZONAMENTO Lei nº 8.693/2016										
ZDCU - ZONA DE DESENVOLVIMENTO DOS CORREDORES URBANOS										
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA										
VIA DE ACESSO AO LOTE										
TIPO TERRENO										
100 - NORMAL										
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO										
12 - RESIDENCIAL HORIZONTAL-MÉDIO										
USO DA CONSTRUÇÃO										
10 - RESIDENCIAL										
SENÇÃO/ REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU										
SENÇÃO/ REMISSÃO - TAXA LIXO										
TERRENO M2		176		CONSTRUÇÃO M2		144		COD. M2 TERRENO		13
F. IDEAL		1,0000		FT. PROF. FT. CORR.		0,44		VALOR M2 TAXA DE LIXO - R\$		1,56
VALOR M2 TERRENO - R\$		1.000,00		ANO CONST.		1978		VALOR TAXA DE LIXO - R\$		224,64
VALOR VENAL TERRENO - R\$		70,28		VALOR M2 CONSTRUÇÃO - R\$		390,42		VALOR VENAL IMÓVEL - R\$		37.106,29
VALOR VENAL TERRENO - R\$		12.369,28		VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$		24.737,01		IMPOSTO TOTAL (IPTU) - R\$		556,60
IMPOSTO TERRENO - R\$		185,54		IMPOSTO PREDIAL - R\$		371,06		VALOR A PAGAR - R\$		731,24
IPTU + TAXA DE LIXO - R\$		781,24		VALOR COMPENSADO - R\$				VALOR DA PARCELA - R\$		78,12
1ª PARC. ÚNICA - R\$		742,18		1ª PARC. ÚNICA - R\$		749,99		3ª PARC. ÚNICA - R\$		757,80

IPTU

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA PASQUALOTTI BARBIN TORELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2019 às 14:53, sob o número WJAI19701029224. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009903-61.2018.8.26.0309 e código 49EE6CA.

46.481/03

P.M. DE JUNDIAÍ - UGGF - DCI				UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO			
CONTRIBUINTE	TRIB.	EXERCÍCIO	SÉRIE	CONTRIBUINTE	TRIB.	EXERCÍCIO	SÉRIE
10.074.0001	15	2019	264.661	10.074.0001	15	2019	264.661
PROPRIETÁRIO				PARCELA			
ESPÓLIO DE ALBERTO CERATTI				ÚNICA 1ª OPÇÃO			
COMPROMISSÁRIO				VENCIMENTO			
25/02/2019				25/02/2019			
VALOR DA PARCELA				VALOR DA PARCELA			
781,24				781,24			
VALOR DO DESCONTO				VALOR DO DESCONTO			
39,06				39,06			
TOTAL A PAGAR				TOTAL A PAGAR			
742,18				742,18			

Parcela Única - 1ª OPÇÃO
DESCONTO - 5%

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

8167000007-7 42182319190-1 22500151926-6 46610070101-3



IPTU

dae Jundiaí

CONTA DE TARIFAS E SERVIÇOS
 ROD. VEREADOR GERALDO DIAS, 1500
 JUNDIAÍ - SP - CNPJ 03.582.243/0001-73
 AS [1 5 83 2] 20190124114413

UNIDADE CONSUMIDORA: 32114 MÊS: JAN/2019 Nº CONTROLE: 2019556561435-10 VENCIMENTO: 15/02/2019

DADOS DO USUÁRIO:
 ALBERTO CERATI
 R RIACHUELO, 137, VILA ARENS II, JUNDIAÍ, SP - CEP. 13202640

ENDEREÇO DE ENTREGA:
 R RIACHUELO, 137 VILA ARENS II - JUNDIAÍ SP 13202640

DEBITO AUTOMÁTICO

COMPOSIÇÃO DA CONTA:
 AGUA 64,61
 COLETA AFAST. ESGOTO 48,53
 TRATAMENTO DE ESGOTO 38,36

DADOS COMPLEMENTARES:
 SITUAÇÃO: AGUA E ESGOTO
 CATEGORIA: RESIDENCIAL
 ECONOMIA: 1
 CONSUMO MÍNIMO: 10
 HIDROMETRO: A15FA0344641
 ETAPA/LIVRO: 32/320009

TOTAL A PAGAR 151,50

ÚLTIMOS CONSUMOS	CONSUMO ATUAL	QUALIDADE DA ÁGUA - DECRETO 5 440 DE 05/05/2005
2018-DEZ 20	LEIT. ANT. 558	PARÂMETRO V.M.P. ETA A ETA EC
2018-NOV 20	LEIT. ATUAL 579	COR <= 15 uH 3,0 1,0
2018-OUT 14	CONSUMO 21	TURBIDEZ <= 0,5 uT 0,2 0,3
2018-SET 14	FATURADO 21	PH 6 A 9,5 pH 7,4 7,2
2018-AGO 15	COD LEIT. 000	CLORO RESIDUA 0,5 A 5,0 M 1,7 1,6
2018-JUL 11	DATA LEIT. 24/01/2019	FLUORETO 0,6 A 0,8 M 0,7 0,7
		COLIFORMES FE AUSENTES 0,0 0,0

PRÓXIMA LEITURA: 25/02/2019

LEITURA NORMAL MENSAGENS E DICAS
 30 DIAS APÓS O VENCIMENTO, O CONSUMIDOR PODERÁ TER O ABASTECIMENTO INTERROMPIDO POR FALTA DE PAGAMENTO, CONFORME LEI FEDERAL 11445/2007. Solicitamos a atualização de seu cadastro através de nosso site www.daejundiai.com.br em serviços on-line ou em um de nossos postos de atendimento. Conheça o Programa de Pagamento e Parcelamento com desconto do Município de Jundiaí. Acesse: <https://jundiai.sp.gov.br/> UTILIZE O DEBITO AUTOMÁTICO: É PRÁTICO E SEGURO. SOLICITE O CADASTRAMENTO NO SEU BANCO, USANDO O CÓDIGO: 000000032114

PERCENTUAL DE TRIBUTOS NESTA FATURA 9,25% - Lei 12.741/12

AUTENTICAÇÃO NO VERSO

dae 0800 133 155
 CENTRAL DE RELACIONAMENTO COM O CLIENTE

000000032114 CÓD. 32114 QUÁRIO MÊS JAN/2019

CÓDIGO DE CADASTRO PARA DEBITO AUTOMÁTICO 15/02/2019 TOTAL A PAGAR 151,50

PAGÁVEL EM BANCOS CONVENIADOS E LOTÉRICAS

AS [1 5 83 2] 20190124114413

82690000001 7 51500031019 0 00101002019 4 55656143510 9

AO BANCO: RECEBER SEM ACRÉSCIMO MESMO APÓS VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Conta de Água

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA PASQUALOTTI BARBIN TORELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2019 às 14:53, sob o número WJAI19701029224. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009903-61.2018.8.26.0309 e código 49EE6CA.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

ANEXO

DE

LOCALIZAÇÃO

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

CÁLCULOS

(modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc)

Dado	Complemento	Bairro	Informante	Telefone
36	REF CA 2837	Vila Arens	Forme Imóveis	(11) 45219100
35	REF TE 00185	Vila Arens	Colonial Imóveis	(11) 99914972
34	REF IM319025139	Capital Ville	Nilson	(11) 99433-2399
33	REF 4441	Ponte São João	Imoplan Planejamento Im...	(11) 4586-1060
32	REF TE0180	Pq Almerinda Chaves	Yarid Consultoria Imobiliár...	(11) 3379-1040
31	REF TE0288	Pq Almerinda Chaves	Yarid Consultoria Imobiliár...	(11) 3379-1040
30	REF AR0012	Jd. Tamoio	Bittencourt Acessoria Imo...	(11) 4521-9255
29	REF TE0083	Jardim das Tulipas	Ethos Real Estate Imobiliária	(11) 4807-1441
28	REF Te0103	Pq Almerinda Chaves	Viva Real	(11) 99994-8872
27	REF TE00580	Pq Almerinda Chaves	Marcia Pauli	(11) 4497-1519
26	REF 5092	Jardim Guanabara	Martins Imóveis	(11) 94614-8319
25	REF TE0094	Parque Centenário	Turra Imóveis	(11) 4522-0608
24	REF TE0087	Ponte São João	Turra Imóveis	(11) 4522-0608
23	REF TE00097	Jardim Santa Adelaide	Colonial Imóveis	(11) 4526-1535
22	REF 7808	Eloy Chaves	Jamilgiacomello Imóveis	(11) 4521-1006
21	REF 5474	Jardim Celeste	Martins Imóveis	(11) 94614-8319
20	REF 2288	Jardim Bonfiglioli	Jamilgiacomello Imóveis	(11) 4521-1006
19	REF 1393048	Jardim Paulista	Planalto Imóveis	(11) 94738-5302
18	REF TE0030	Parque da Represa	Haalt Imóveis	(11) 4586-3128
17	REF TE00195	Vila Rami	W. Assis Negócios Imobili...	(11) 4523-1710
16	REF IM08832501	Eloy Chaves	Imobiliária Serra do Japi	(11) 4581-6676
15	REF TE00037	Residencial Jundiaí II	Fabio de Souza	(11) 97215-6885
14	REF TE00645	Residencial Santa Giov...	Marcia Pauli	(11) 4497-1519
13	REF IM017760912	Eloy Chaves	Zap Imóveis	(11) 4497-1519
12	REF TE08080	Pq Almerinda Chaves	Bonafide Negócios Imobili...	(11) 4523-5757
11	REF 1882	Jardim Marambaia	Pedro Garcia Imóveis	(11) 4525-0093
10	REF f4ff9b	Pq Almerinda Chaves	Daniel Ribeiro dos Santos	(11) 4447-4992
9	REF 1314812	Vila Progresso	Planalto Imóveis	(11) 94738-5302
8	REF TE00319	Anhangabau	Barreto e Pincinato	(11) 4523-3737
7	REF Te1062	Pq Almerinda Chaves	Felcita Soluções Imobiliári...	(11) 4807-2670
6	REF Te00136	Eloy Chaves	Marcia Pauli	(11) 99973-3736
5	REF TE0034	Jardim São Vicente	Vieira Administrações Imo...	(11) 4806-6700
4	REF TE0086	Pq Almerinda Chaves	Ethos Real Estate	(11) 4807-1441
3	REF Te1039	Eloy Chaves	Felcita Soluções Imobiliárias	(11) 4807-2670
2	REF 1418741	Jardim Sarapiranga	Planalto Imóveis	(11) 94738-5302
* 1	REF TE00033	Eloy Chaves	Ebrylar Negócios Imobiliár...	(11) 4492-3222

	Dado	Área Total	Topografia	* Valor Total	Setor Urb...	Valor Unit...
	36	463,0000	3	545.000,00	1	1.177,11
	35	172,0000	3	200.000,00	1	1.162,79
	34	1.410,0000	1	180.000,00	0	127,66
	33	2.615,0000	1	840.000,00	0	321,22
	32	359,0000	1	152.000,00	1	423,40
	31	368,0000	1	162.500,00	1	441,58
	30	1.698,0000	2	900.000,00	0	530,03
	29	170,0000	2	110.000,00	0	647,06
	28	500,0000	2	400.000,00	1	800,00
	27	270,0000	2	228.000,00	1	844,44
	26	250,0000	2	215.000,00	1	860,00
	25	250,0000	2	220.000,00	1	880,00
	24	207,0000	2	192.500,00	0	929,95
	23	417,0000	2	390.000,00	1	935,25
	22	250,0000	2	235.000,00	1	940,00
	21	300,0000	2	284.000,00	1	946,66
	20	400,0000	2	380.000,00	1	950,00
	19	400,0000	2	382.000,00	1	955,00
	18	290,0000	2	277.000,00	1	955,17
	17	500,0000	2	480.000,00	1	960,00
	16	250,0000	2	245.000,00	1	980,00
	15	180,0000	2	180.000,00	1	1.000,00
	14	150,0000	2	150.000,00	1	1.000,00
	13	250,0000	2	250.000,00	1	1.000,00
	12	287,0000	2	290.000,00	0	1.010,45
	11	150,0000	2	155.000,00	1	1.033,33
	10	125,0000	2	130.000,00	0	1.040,00
	9	392,0000	2	424.000,00	1	1.081,63
	8	350,0000	2	380.000,00	1	1.085,71
	7	125,0000	3	138.000,00	1	1.104,00
	6	250,0000	3	276.000,00	1	1.104,00
	5	175,0000	3	195.000,00	1	1.114,28
	4	125,0000	3	165.000,00	1	1.320,00
	3	180,0000	3	250.000,00	1	1.388,88
	2	140,0000	3	197.000,00	1	1.407,14
*	1	290,0000	3	530.000,00	1	1.827,59

Resultados Estatísticos

Modelo

Avaliação

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 36 / 35

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 6 - 0,9349671 / 0,9211925

Determinação = 6 - 0,8741636 / 0,8485956

R2 Ajustado = 6 - 0,8619858 / 0,8339436

Testes de Hipóteses

F Calculado = 71,78

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 62%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 91%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 97%

Diversos

Desvio Padrão = 2,0152

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	$1/x^{1/2}$	3,12	0,39
Topografia	$1/x^2$	-8,75	0,01
Setor Urbano	x	3,38	0,20
Valor Unitário	$x^{1/2}$		

Função Estimativa

Modelo : Avaliação

Função Estimativa:

Valor Unitário = (
+27,38562612
+72,86779707 / Área Total^{1/2}
-14,18234365 / Topografia²
+3,052978242 * Setor Urbano)²

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	411,9429	3,12	+72,8678	1/x ^{1/2}	-5,36
Topografia	2,1143	-8,75	-14,1823	1/x ²	3,81
Setor Urbano	0,0000	3,38	+3,05298	x	23,17
Valor Unitário	773,0165	T-Indep	+27,3856	x ^{1/2}	

Análise de Sensibilidade

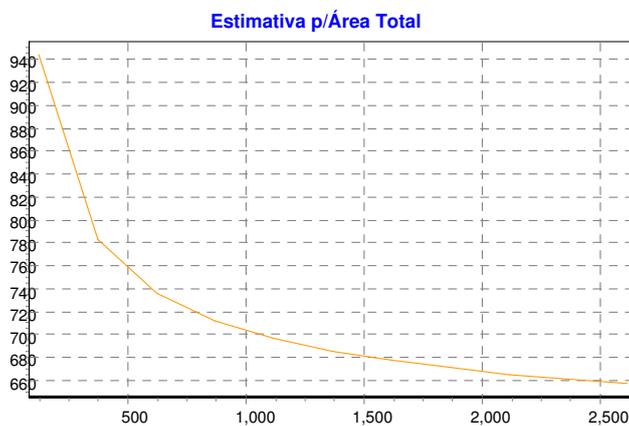
Modelo : Avaliação

Variável: Área Total

Amplitude: de 125 a 2615

Valor Médio: 411,943

Valores Calculados: de 944,362 a 657,304



Análise de Sensibilidade

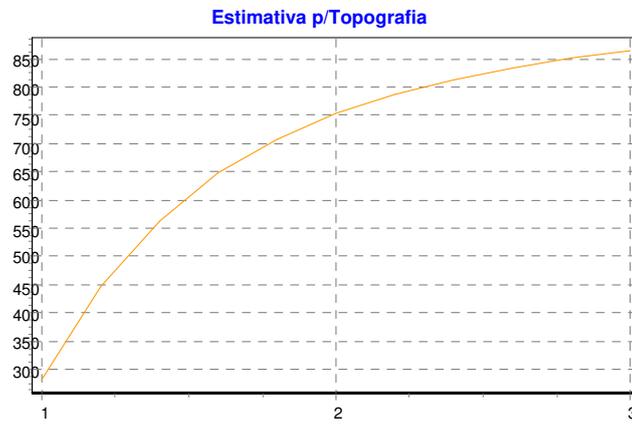
Modelo : Avaliação

Variável: Topografia

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 2,11429

Valores Calculados: de 282,021 a 864,36



Análise de Sensibilidade

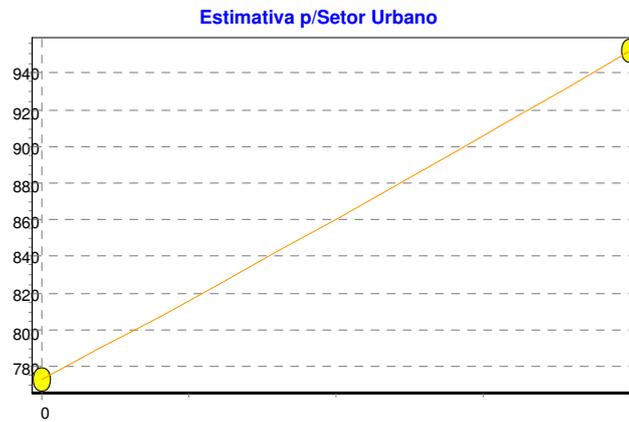
Modelo : Avaliação

Variável: Setor Urbano

Amplitude: de 0 a 1

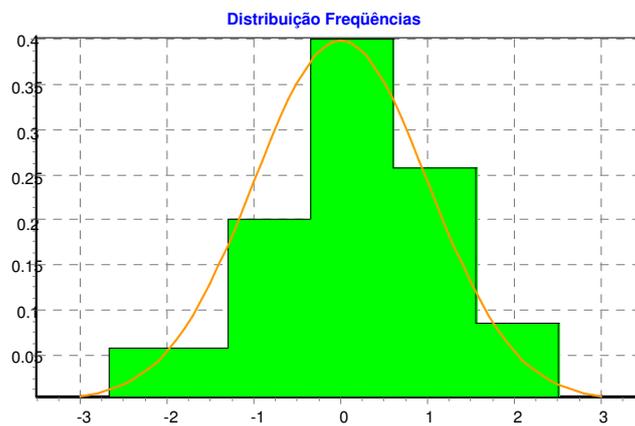
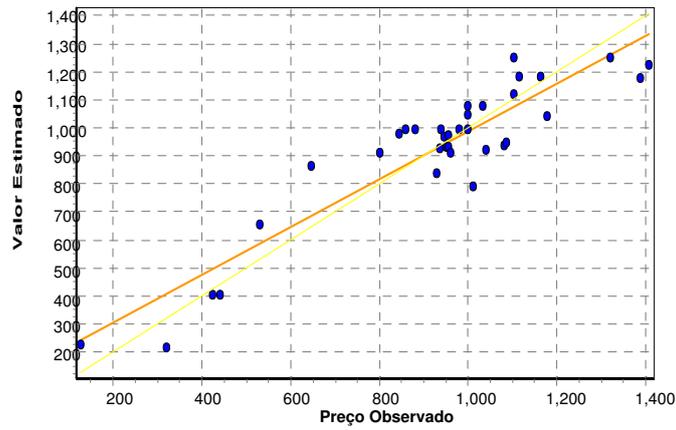
Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 773,017 a 952,102



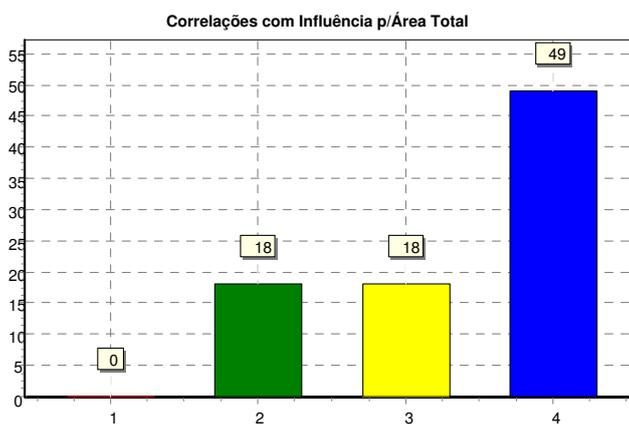
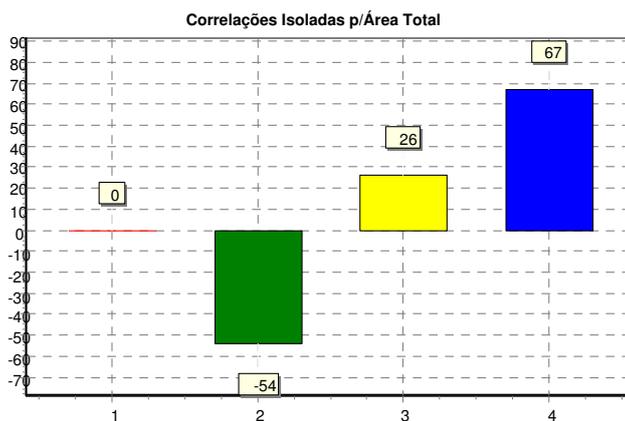
Testes de Aderência

Modelo : Avaliação



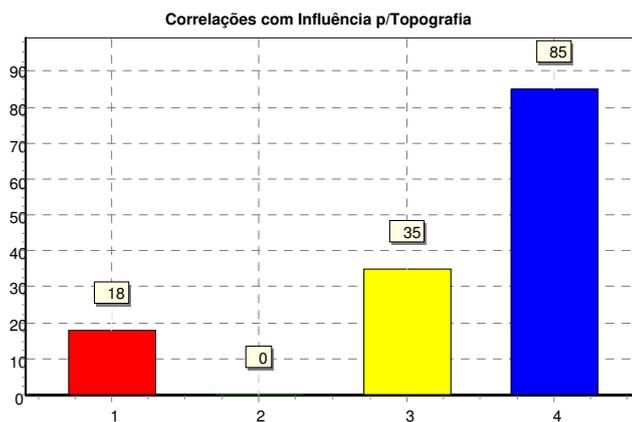
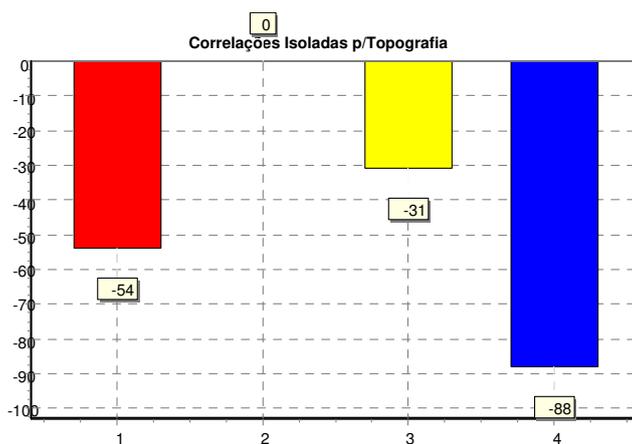
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação



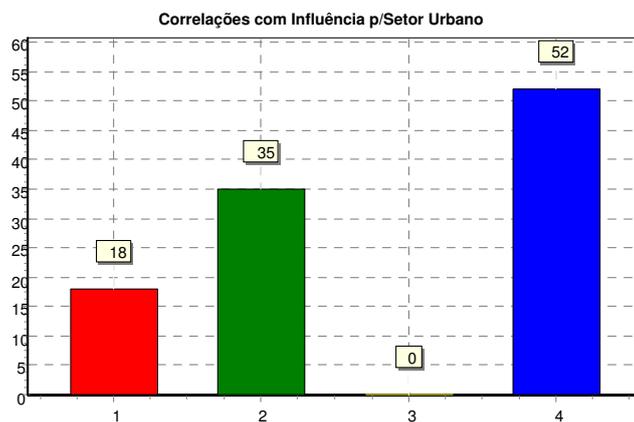
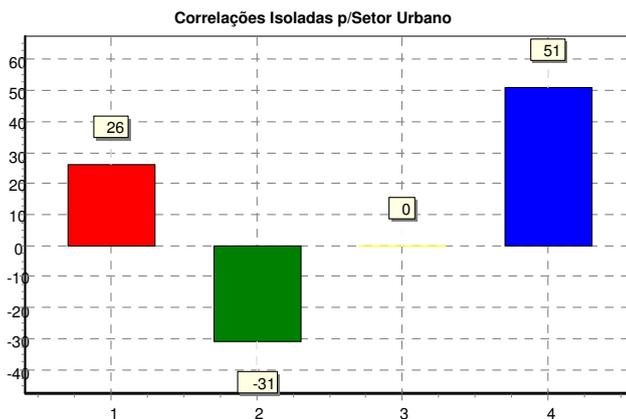
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação



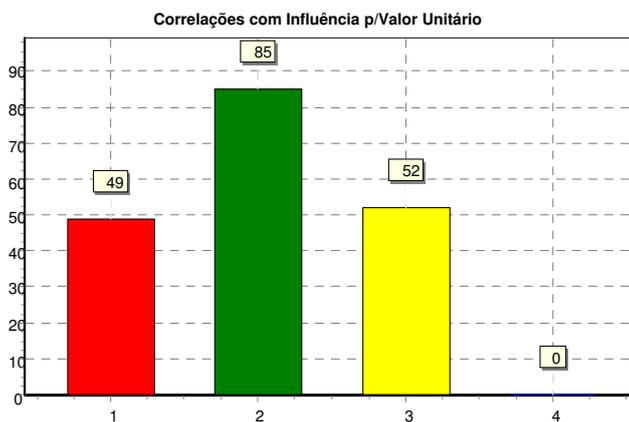
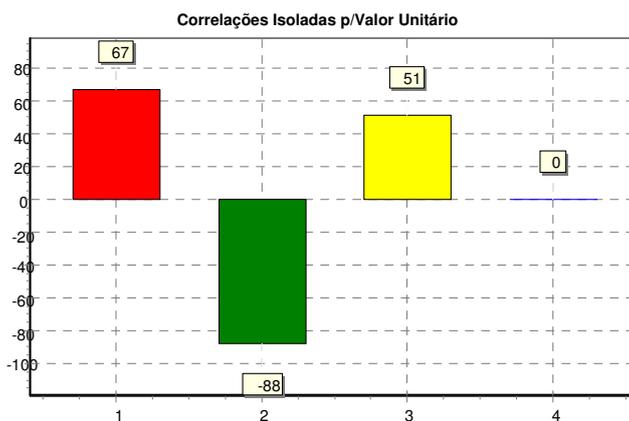
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação



Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação



Modelo:

Avaliação

Data de Referência:

quinta-feira, 23 de maio de 2019

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 36
- Número de dados considerados: 35

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9349671 / 0,9211925
- Coeficiente Determinação: 0,8741636
- Fisher-Snedecor: 71,78
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 62% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	$1/x^{1/2}$	3,12	0,39
• Topografia	$1/x^2$	-8,75	0,01
• Setor Urbano	x	3,38	0,20

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $(+27,38562612 + 72,86779707 / \text{Área Total}^{1/2} - 14,18234365 / \text{Topografia}^2 + 3,052978242 * \text{Setor Urbano})^2$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total		
Topografia	-0,55	0,17
Setor Urbano	0,26	0,17
Valor Unitário	0,67	0,49

• Topografia		
Setor Urbano	-0,31	0,34
Valor Unitário	-0,88	0,84
• Setor Urbano		
Valor Unitário	0,50	0,52

Modelo:

Avaliação

Data de Referência:

quinta-feira, 23 de maio de 2019

Informações Complementares:

Logradouro: Rua Riachuelo no. 137
Complemento: Processo no. 1009903-61.2018

Bairro: Vila Arens

Município: Jundiaí UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 176,0000
- Topografia = 3
- Setor Urbano = 1

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio =
- Mínimo IC =
- Máximo IC =
- Valor Total
- Médio = 1.180,29
- Mínimo IC (3,47%) = 1.139,37
- Máximo IC (3,53%) = 1.221,93

Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa
2	37,51	35,02	2,49	6,63%	1,57
3	37,26	34,29	2,97	7,97%	1,86
4	36,33	35,38	0,95	2,61%	0,59
5	33,38	34,37	-0,99	-2,96%	-0,58
6	33,22	33,47	-0,24	-0,73%	-0,14
7	33,22	35,38	-2,15	-6,48%	-1,29
8	32,95	30,78	2,16	6,56%	1,20
9	32,88	30,57	2,31	7,03%	1,28
10	32,24	30,35	1,89	5,86%	1,03
11	32,14	32,84	-0,69	-2,16%	-0,39
12	31,78	28,14	3,64	11,47%	1,91
13	31,62	31,50	0,12	0,38%	0,06
14	31,62	32,84	-1,21	-3,85%	-0,68
15	31,62	32,32	-0,70	-2,21%	-0,39
16	31,30	31,50	-0,19	-0,62%	-0,10
17	30,98	30,15	0,83	2,68%	0,44
18	30,90	31,17	-0,26	-0,86%	-0,14
19	30,90	30,53	0,36	1,18%	0,19
20	30,82	30,53	0,28	0,92%	0,15
21	30,76	31,10	-0,33	-1,07%	-0,17
22	30,65	31,50	-0,84	-2,74%	-0,45
23	30,58	30,46	0,12	0,39%	0,06
24	30,49	28,90	1,59	5,21%	0,82
25	29,66	31,50	-1,83	-6,19%	-0,98
26	29,32	31,50	-2,17	-7,41%	-1,15
27	29,05	31,32	-2,26	-7,80%	-1,19
28	28,28	30,15	-1,86	-6,60%	-0,95
29	25,43	29,42	-3,99	-15,69%	-1,91
30	23,02	25,60	-2,58	-11,23%	-1,09
31	21,01	20,05	0,95	4,56%	0,34
32	20,57	20,10	0,47	2,30%	0,16
33	17,92	14,62	3,29	18,38%	0,93
34	11,29	15,14	-3,84	-34,03%	-0,88
35	34,09	34,41	-0,31	-0,93%	-0,19
36	34,30	32,24	2,05	6,00%	1,19

	Dad	Residuo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
	2	1,23	5,67%	4,92%	5,77%
	3	1,47	5,31%	7,02%	5,06%
	4	0,47	4,03%	0,71%	4,51%
	5	-0,49	1,15%	0,77%	1,21%
	6	-0,12	1,05%	0,04%	1,19%
	7	-1,06	1,05%	3,68%	0,67%
	8	1,07	0,88%	3,71%	0,47%
	9	1,14	0,84%	4,25%	0,35%
	10	0,93	0,51%	2,84%	0,18%
	11	-0,34	0,46%	0,38%	0,48%
	12	1,80	0,32%	10,56%	-1,14%
	13	0,06	0,27%	0,01%	0,30%
	14	-0,60	0,27%	1,18%	0,13%
	15	-0,34	0,27%	0,39%	0,25%
	16	-0,09	0,17%	0,03%	0,19%
	17	0,41	0,10%	0,55%	0,03%
	18	-0,13	0,08%	0,05%	0,09%
	19	0,18	0,08%	0,10%	0,08%
	20	0,14	0,07%	0,06%	0,07%
	21	-0,16	0,06%	0,08%	0,05%
	22	-0,41	0,04%	0,56%	-0,02%
	23	0,05	0,03%	0,01%	0,03%
	24	0,78	0,02%	2,00%	-0,25%
	25	-0,91	0,00%	2,68%	-0,37%
	26	-1,07	0,04%	3,76%	-0,49%
	27	-1,12	0,08%	4,08%	-0,49%
	28	-0,92	0,28%	2,77%	-0,07%
	29	-1,98	2,06%	12,65%	0,53%
	30	-1,28	4,83%	5,31%	4,76%
	31	0,47	8,03%	0,73%	9,08%
	32	0,23	8,83%	0,17%	10,08%
	33	1,63	14,53%	8,62%	15,38%
	34	-1,90	34,88%	11,74%	38,21%
	35	-0,15	1,69%	0,08%	1,92%
	36	1,02	1,87%	3,37%	1,65%

Análise dos Resíduos

Modelo : Avaliação

