

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA – SÃO PAULO**

**Processo nº: 1015104-11.2017.8.26.0037**

Classe – Assunto: Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial

Exequente: Valéria Vieira Pinson

Executado: Luciano Alves da Silva

**FERNANDA CAPRIOLI MIRANDA**, engenheira civil registrada no CREA/SP sob o nº 5070015007, nomeada perita por este Douto Juízo na ação supracitada, devidamente compromissada, vem mui respeitosamente após as necessárias diligências, apresentar suas conclusões, expressas em seu

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## SUMÁRIO

<b>1. OBJETIVO DA PERÍCIA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. HISTÓRICO RESUMIDO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....</b>	<b>5</b>
<b>4. A VISTORIA .....</b>	<b>7</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>8</b>
<b>5.1. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS.....</b>	<b>8</b>
<b>5.2. ÁREAS .....</b>	<b>8</b>
<b>5.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLETISMO .....</b>	<b>9</b>
<b>5.4. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>5.5. OCUPAÇÃO.....</b>	<b>10</b>
<b>6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS.....</b>	<b>11</b>
<b>7. QUESITOS .....</b>	<b>13</b>
<b>8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>16</b>
<b>8.1. ATRIBUTOS DE ENTRADA .....</b>	<b>16</b>
<b>8.2. INTERVALO DE CONFIANÇA .....</b>	<b>16</b>
<b>8.3. CAMPO DE ARBÍTRIO .....</b>	<b>17</b>
<b>9. CONCLUSÕES .....</b>	<b>18</b>
<b>10. ANEXOS .....</b>	<b>20</b>
<b>11. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>21</b>

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado” do imóvel localizado na Avenida Geraldo Neves Junior, nº 516, Residencial Acapulco, Araraquara/SP, de matrícula nº 81.784 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, Estado de São Paulo.

Segundo a Norma Técnica da ABNT NBR 14653 – Parte 1, temos a definição de “Valor de mercado” como:

*“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.*

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na Norma Técnica ABNT NBR 14.653 – Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 2. HISTÓRICO RESUMIDO

Trata-se de ação de alienação judicial cumulada com extinção de condomínio, proposta por Valéria Vieira Pinson em face de Luciano Alves da Silva. Em decorrência do divórcio, as partes ficaram titulares de 50% (cinquenta por cento) dos direitos relativos ao imóvel objeto desta perícia, o qual se encontra alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

Em sentença proferida em 24/07/2018, foi reconhecida a possibilidade de leilão judicial dos direitos que as partes detêm sobre o bem, na proporção de 50% para cada, permanecendo a Caixa como credora fiduciária.

Na decisão de 27/03/2025, o Juízo determinou a realização de perícia para avaliação do imóvel, fixou honorários periciais e requisitou à instituição financeira informações sobre o saldo devedor do financiamento.

Em manifestação datada de 02/04/2025, a Caixa Econômica Federal informou que o contrato de financiamento permanece ativo, tendo sido originalmente contratado o valor de R\$ 55.999,89, com saldo devedor atualizado de R\$ 9.656,14 (nove mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quatorze centavos).

Para o prosseguimento da execução, foi deferida a avaliação do bem objeto da presente ação, tendo sido a signatária nomeada pelo Juízo para a realização da perícia.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

### 3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente laudo pericial obedeceu aos seguintes Princípios e Ressalvas:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização; sendo as áreas adotadas por esta avaliadora as apresentadas nos documentos fornecidos ao mesmo, tomados como fidedignos;
- c) A signatária inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria avaliadora, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) Ressalta-se que o valor de mercado apresentado neste laudo não contempla qualquer dedução referente ao saldo devedor junto à Caixa Econômica Federal, informado como R\$ 9.656,14 (nove mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quatorze centavos). Tal montante corresponde a obrigação contratual vinculada à alienação fiduciária, cuja análise e eventual compensação cabem exclusivamente ao Juízo, não integrando a presente avaliação pericial.
- e) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética profissional;
- f) Os honorários profissionais da perita não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

- g) A signatária não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse;
- h) Os documentos juntados ao processo, bem como os fornecidos pelas partes, foram tomados como fidedignos.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

#### 4. A VISTORIA

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a **Lei nº10.358/2001** – artigo **431-A** do CPC.

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 24/06/2025 às 14:00, compareceram:

- Sra. Beatriz Daris Bonetti – Advogada substabelecida
- Sra. Carla da Rocha Moraes – Inquilina
- Eng<sup>a</sup> Fernanda Caprioli Miranda – Perita Judicial

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está situado na Quadra R, Lote 14, com área de 222,12 m<sup>2</sup>, medindo 9,49 metros de frente para o prolongamento da Avenida Geraldo Neves Junior; 25,31 metros pelo lado direito, confrontando com o lote 15; 25,06 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 13; e 8,29 metros nos fundos, confrontando com os lotes 01/02.

No referido terreno foi edificada uma construção residencial com área averbada de 123,17 m<sup>2</sup>, composta por sala de estar, copa-cozinha conjugada, dois dormitórios (sendo uma suíte), dois banheiros e área de serviço externa coberta. Consta, ainda, área construída não averbada de 52,80 m<sup>2</sup>, destinada a garagem a qual apresenta padrão de acabamento inferior ao restante da edificação. Em razão dessa característica, aplicou-se fator de ponderação de 50% sobre essa área específica, conforme critérios técnicos amplamente utilizados em avaliações imobiliárias e utilizando a NBR 12721 como referência, totalizando área avaliada de 149,57 m<sup>2</sup>.

### 5.1. Especificações técnicas

- Esquadrias externas: Ferro com vidro;
- Esquadrias internas: Madeira;
- Piso: Cerâmica comercial;
- Paredes: Pintura/Textura;
- Cobertura: Telha de barro com laje sem rebaixamento.

### 5.2. Áreas

O imóvel em questão, conforme informações constantes no cadastro do IPTU, possui as seguintes áreas:

- **Área do terreno:** 222,12 m<sup>2</sup>.
- **Área de construção:** 175,97 m<sup>2</sup>.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

### **5.3. Estado de Conservação e Obsoletismo**

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo III – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

*“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”.*

### **5.4. Característica da região**

O imóvel em questão situa-se na zona urbana da cidade de Araraquara – SP, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo), e facilidade de acesso pela Avenida Antônio Honorio Real. A região é formada por construção de padrão construtivo popular e possui intensidade moderada de tráfego de veículos e pedestres.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



## 5.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Segundo a Norma Técnica ABNT NBR 14653 – Parte 2, temos:

*“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”*

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

**Pesquisas de Valores e Tratamento dos Dados.** Período de pesquisa: 20 de agosto de 2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 52 dados em regiões próximas ao imóvel avaliando, dos quais 45 foram utilizados na modelagem estatística após teste realizados no software.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Construída:** Variável independente quantitativa, que informa a área construída de cada elemento. Amplitude da amostra: 76,00 a 228,00 m<sup>2</sup>.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

- **Área do terreno:** Variável independente quantitativa, que informa a área do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra: 176,00 a 328,90 m<sup>2</sup>.
- **Vagas de Garagem:** Variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem de cada elementos da amostra. Amplitude da amostra: 1 a 8.
- **Número de dormitórios:** Variável independente quantitativa, que informa o número de dormitórios de cada elemento. Amplitude da amostra: 2 a 4.
- **Padrão de acabamento:** Variável independente qualitativa de códigos alocados, que informa o padrão construtivo de cada elemento. Assumindo valor 3 padrão normal, valor 2 padrão normal-baixo e valor 1 padrão baixo. Amplitude da amostra: 1 a 3.
- **Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>):** Variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de venda total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$1.464,97 a R\$3.421,05.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 7. QUESITOS

- Identifique e descreva o imóvel objeto da presente ação, com base em documentos e vistoria in loco, indicando suas características físicas (dimensão, confrontações, benfeitorias, estado de conservação, uso atual, etc.).

Resposta: O imóvel avaliado está situado na Quadra R, Lote 14, do loteamento denominado *Residencial Acapulco*, em Araraquara/SP, com área de terreno de 222,12 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 81.784 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara. Confronta-se: 9,49 metros de frente para o prolongamento da Avenida Geraldo Neves Junior; 25,31 metros pelo lado direito, confrontando com o lote 15; 25,06 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 13; e 8,29 metros nos fundos, confrontando com os lotes 01/02. No terreno foi edificada uma construção residencial com área averbada de 123,17 m<sup>2</sup>, composta por sala de estar, copa-cozinha conjugada, dois dormitórios (sendo uma suíte), dois banheiros e área de serviço externa coberta. Constatou-se, ainda, a existência de área não averbada de 52,80 m<sup>2</sup>, utilizada como garagem, totalizando 175,97 m<sup>2</sup> de área edificada. O imóvel encontra-se em estado de conservação bom, com uso atual residencial.

- O imóvel encontra-se indivisível do ponto de vista técnico e jurídico? Justifique detalhadamente.

Resposta: Sim. Do ponto de vista técnico, a edificação está implantada de forma única sobre o lote, não havendo viabilidade de divisão física em unidades independentes sem prejuízo estrutural e funcional. Do ponto de vista jurídico, o imóvel está matriculado sob número único, e inclusive consta na matrícula (Av.1/1997) que o lote não pode ser subdividido, conforme restrições do processo de aprovação do loteamento. Assim, o imóvel deve ser considerado indivisível.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

3. Há possibilidade de divisão física do imóvel em partes autônomas, sem prejuízo do uso proporcional e racional pelos condôminos? Caso positivo, apresente proposta de divisão, acompanhada de planta e memorial descritivo.

Resposta: Não. Considerando a área do terreno e a implantação da construção, não há possibilidade de divisão física em partes autônomas que preservem proporcionalidade e funcionalidade para eventual uso independente pelos condôminos. Além disso, há restrição expressa na matrícula do imóvel quanto à impossibilidade de subdivisão.

4. Caso o imóvel seja tecnicamente indivisível, indique o seu valor de mercado para fins de eventual alienação judicial, apresentando a metodologia de avaliação utilizada, os critérios adotados e os elementos comparativos considerados.

Resposta: O imóvel foi avaliado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, mediante pesquisa de imóveis similares na mesma região, devidamente compatibilizados e homogeneizados segundo suas características. Foram considerados fatores como localização, padrão construtivo, estado de conservação, áreas averbadas e não averbadas, além da aplicação do fator de oferta, que reflete a margem usual de negociação praticada no mercado. O valor de mercado apurado encontra-se indicado no corpo do laudo. Ressalta-se que eventual desconto para fins de liquidação forçada em alienação judicial deverá ser fixado a critério exclusivo do juízo responsável.

5. Existem construções, benfeitorias ou ocupações parciais realizadas de forma exclusiva por algum dos condôminos?

Resposta: Não foi constatada, durante vistoria in loco e análise documental, a existência de benfeitorias ou ocupações exclusivas

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

realizadas individualmente por algum dos condôminos. As áreas edificadas compõem a residência principal e a garagem anexa, ambas de uso comum do imóvel. Assim, não foram identificadas benfeitorias indenizáveis ou exclusivas.

6. O imóvel apresenta algum ônus, restrição ou situação jurídica ou urbanística que interfira em sua alienação ou fruição?

Resposta: Conforme matrícula nº 81.784, o imóvel encontra-se gravado com **alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal**, decorrente de contrato de financiamento firmado em 2009. Em resposta ao ofício expedido pelo Juízo, a Caixa Econômica Federal informou, em 02/04/2025, que o contrato permanece ativo, tendo sido originalmente contratado o valor de R\$ 55.999,89, com saldo devedor atualizado de R\$ 9.656,14. Consta, ainda, averbação no sentido de que o lote não pode ser subdividido (Av.1/1997). Do ponto de vista urbanístico, verificou-se divergência entre a área construída total (175,97 m<sup>2</sup>) e a área averbada (123,17 m<sup>2</sup>), correspondendo a edificação não averbada (garagem), situação que poderá demandar regularização junto aos órgãos competentes para plena conformidade documental.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 8.1. Atributos de entrada

Dados do imóvel avaliado:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Residencial Acapulco	-
Endereço	Av. Geraldo Neves Junior, 516	-
Dormitórios	2,00	Não
Vagas de Garagem	2,00	Não
Padrão de acabamento	3,00	Não
Data da coleta	2025/06/24	-
Área terreno	222,12	Não
Área construída	149,57	Não
Contato		-
Telefone do contato		-

### 8.2. Intervalo de Confiança

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 7,80%, **Grau 3 de Precisão** para um nível de confiança em 80%.

#### • Imóvel avaliado 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.230,41	3,90%	
Valor Médio	2.320,84	-	III
Valor Máximo	2.411,27	3,90%	

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

### 8.3. Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Intervalo inferior	1.972,71	295.058,23	-15%
Estimativa de tendência central	2.320,84	347.128,03	---
Intervalo superior	2.668,97	399.197,84	15%
<b>Valor adotado: R\$323.000,00</b>			

Estimativa do valor de mercado  $149,57 \text{ m}^2 \times \text{R\$}2.320,84 = \text{R\$}347.128,03$ . Devido a todos os dados obtidos serem de oferta consideramos que há neles embutidos uma margem de negociação e por isso optou-se em usar o campo de arbítrio de acordo com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Para fundamentar utilizamos 7% o ajuste tomando como base estudo do instituto DataZap que calcula o desconto médio nas negociações de imóveis em todo o Brasil:

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



R\$347.128,03 – 7% = R\$322.829,07 arredondando de acordo com a norma em 1% atribuímos em R\$323.000,00.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 9. CONCLUSÕES

Com base nas análises realizadas no presente laudo, conclui-se que o **valor de mercado do imóvel objeto da presente perícia é de R\$323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais)**, resultado de uma avaliação criteriosa, conforme as normas técnicas vigentes. A avaliação considerou as características construtivas, a localização, as condições físicas e funcionais do bem, todas observadas durante a vistoria.

Os valores apresentados no laudo referem-se ao valor de venda para negociação efetiva, considerando a aplicação do fator de oferta, que reflete a margem de negociação usualmente praticada no mercado. Contudo, o desconto necessário para o **valor de liquidação forçada** deverá ser determinado a critério do magistrado responsável pelo processo.

Conforme disposto na Norma Técnica ABNT NBR 14653 – Parte 1, o "Valor de liquidação forçada" é definido como:

*...Valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado.”*

Ressalta-se que a referida norma técnica não especifica percentual de desconto para a definição do valor de liquidação forçada, ficando tal determinação a cargo das circunstâncias do caso e da decisão judicial. **Do mesmo modo, o saldo devedor informado pela Caixa Econômica Federal (R\$ 9.656,14) não foi deduzido do valor de mercado, cabendo ao Juízo decidir sobre eventual compensação.**

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

A tabela a seguir apresenta o resultado da avaliação.

<b>Imóvel avaliado:</b> Av. Geraldo Neves Junior, nº 516 – Residencial Acapulco – Araraquara/SP.
<b>Data da avaliação:</b> Agosto/2025.
<b>Matrícula:</b> 81.784 (1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP).
<b>Metodologia utilizada:</b> Método comparativo direto de dados de mercado.
<b>Tratamento de dados:</b> Inferência Estatística.
<b>Valor de Avaliação do Imóvel:</b>  R\$323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais).

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 10. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- Anexo III: Documentação Fotográfica;
- Anexo IV: ART.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 11. ENCERRAMENTO

E, tendo encerrado o presente laudo em 37 (trinta e sete) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, seguidas de 04 (quatro) anexos.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

Araraquara, 25 de agosto de 2025.

**Eng<sup>a</sup> FERNANDA CAPRIOLI MIRANDA**  
**Perita do Juízo**

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## ANEXO I

### TABELA DE DADOS – AMOSTRA:

ID	Município	Bairro	Endereço	Dormitórios	Banheiros	Vagas de Garagem	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Evento (oferta/transação)	Data da colera	Área terreno	Área construída	Valor unitário	Valor total	Contato	Telefone do contato
1	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Parque Residencial Vale do Sol	2	3	3	2	2,52	2	20/08/2025	250	120	R\$ 2.333,33	R\$ 280.000,00	Imobiliária Matri Imóveis	163249040
2	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua João Veloso do Amaral	2	3	2	2	2,52	2	20/08/2025	255	143	R\$ 2.097,90	R\$ 300.000,00	Iplano Imóveis	1630790079
3	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua João Veloso do Amaral, Nº 128	2	2	2	2	8,09	2	20/08/2025	255	144	R\$ 2.430,56	R\$ 350.000,00	Imobiliária Cardinalli - Araraquara	1621080900
4	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Maria Domingas Credidio Vitta, Nº 40	2	2	2	3	0	2	20/08/2025	268	125	R\$ 3.040,00	R\$ 380.000,00	Aria Imóveis Filial	1634612773
5	Araraquara	Residencial Acapulco	Avenida Pedro Paulo Antonietto, Nº 62	3	3	2	3	0	2	20/08/2025	176	165	R\$ 1.909,09	R\$ 315.000,00	Investe Imobiliária	1634613455
*6	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Dalvino Pellicci	2	1	2	1	18,1	2	20/08/2025	255	126	R\$ 1.547,62	R\$ 195.000,00	Borsari Imóveis	1633011020
7	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua João de Deus Simões, Nº 30	3	2	2	1	8,09	2	20/08/2025	255,25	128	R\$ 2.187,50	R\$ 280.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
8	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Antonio Pinheiro, Nº 11	2	2	2	3	0,32	2	20/08/2025	308	151	R\$ 2.483,44	R\$ 375.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
*9	Araraquara	Residencial Acapulco	Avenida Hamilton Nelson David, Nº 97	2	1	3	1	2,52	2	20/08/2025	196	95	R\$ 1.894,74	R\$ 180.000,00	Imobiliária Cardinalli - Araraquara	1621080900
10	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua João Batista Marchez, Nº 1492	4	2	2	1	2,52	2	20/08/2025	301,19	144	R\$ 2.013,89	R\$ 290.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
11	Araraquara	Jardim Estância das Rosas	Avenida Ciclista Anesio Argenton, Nº 382	2	2	2	3	0	2	20/08/2025	200	99	R\$ 2.929,29	R\$ 290.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
12	Araraquara	Parque Igacaba	Rua Pastor Deolindo Gonçalves de Freitas	3	2	1	2	0,32	2	20/08/2025	220,12	109	R\$ 2.568,81	R\$ 280.000,00	Stuchi Imóveis	1625000500
13	Araraquara	Jardim Nova Araraquara	Avenida Clóvis Américo Fernandes de Abreu	2	1	1	2	2,52	2	20/08/2025	206,25	138	R\$ 1.666,67	R\$ 230.000,00	Imobiliária São Paulo S/S Ltda - Me	1633334000
*14	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Atílio Jurisato	3	3	2	2	2,52	2	20/08/2025	268	208	R\$ 1.298,08	R\$ 270.000,00	Iplano Imóveis	1630790079
15	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Parque Residencial Vale do Sol	2	2	8	2	0	2	20/08/2025	255	80	R\$ 3.312,50	R\$ 265.000,00	Imobiliária Matri Imóveis	163249040
16	Araraquara	Residencial Acapulco	Avenida Geraldo Neves Júnior	2	1	1	1	8,09	2	20/08/2025	176	101	R\$ 2.475,25	R\$ 250.000,00	Borsari Imóveis	1623011020
17	Araraquara	Parque Igacaba	Rua Maria Terezinha Castelo Branco Cruz, Nº 61	3	2	2	3	0	2	20/08/2025	190	142	R\$ 2.450,70	R\$ 348.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
18	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua João Batista Marchez, Nº 1200	3	2	2	1	8,09	2	20/08/2025	301	141	R\$ 2.127,66	R\$ 300.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
19	Araraquara	Parque Igacaba	Rua Angelo de Cápua	3	3	3	3	0	2	20/08/2025	190	175	R\$ 2.171,43	R\$ 380.000,00	Imobiliária São Paulo S/S Ltda - Me	1633334000
20	Araraquara	Residencial Acapulco	Avenida Renato Corrêa de Almeida, Nº 63	2	2	2	2	2,52	2	20/08/2025	176	114	R\$ 2.543,86	R\$ 290.000,00	Hdz - Imóveis Ltda	163056060
*21	Araraquara	Jardim Tangará	Rua Carlos Gomes, Nº 4168	2	2	2	2	8,09	2	20/08/2025	250	134	R\$ 1.317,64	R\$ 425.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
22	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Maria Domingas Credidio Vitta	2	2	3	2	0,32	2	20/08/2025	250	94	R\$ 3.085,11	R\$ 290.000,00	borsari Imóveis	1633011020
23	Araraquara	Jardim Estância das Rosas	Avenida Thyrso de Almeida Leite	2	2	2	3	0	2	20/08/2025	200	140	R\$ 1.928,57	R\$ 270.000,00	Borsari Imóveis	1633011020
24	Araraquara	Parque Igacaba	Rua Maria Terezinha Castelo Branco Cruz, Nº 175	3	2	2	1	18,1	2	20/08/2025	190	76	R\$ 3.421,05	R\$ 260.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
25	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua João de Deus Simões, Nº 84	2	1	3	2	0,32	2	20/08/2025	308	98	R\$ 2.724,49	R\$ 267.000,00	Imobiliária Cardinalli - Araraquara	1621080900
26	Araraquara	Residencial Acapulco	Avenida Moacyr Camargo Barbosa	2	2	2	1	8,09	2	20/08/2025	176	124	R\$ 2.096,77	R\$ 260.000,00	Stuchi Imóveis	1625000500
27	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Maria Biruel Grosso, Nº 166	2	1	2	1	2,52	2	20/08/2025	255	138	R\$ 1.594,20	R\$ 220.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
28	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Waldomiro Zamarilli, Nº 179	2	1	2	1	0,32	2	20/08/2025	255	90	R\$ 2.444,44	R\$ 220.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
29	Araraquara	Parque Igacaba	Parque Igacaba	2	2	2	3	0	2	20/08/2025	190	100	R\$ 2.500,00	R\$ 250.000,00	Imobiliária Matri Imóveis	163249040
30	Araraquara	Parque Igacaba	Rua Joffre Rodrigues David, Nº 220	2	1	2	1	0,32	2	20/08/2025	190	94	R\$ 2.872,34	R\$ 270.000,00	Imobiliária Cardinalli - Araraquara	1621080900
31	Araraquara	Jardim Residencial Élvio Lupo	Avenida Amador Ramiro, Nº 66	3	2	2	1	2,52	2	20/08/2025	226	115	R\$ 2.678,26	R\$ 308.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
32	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Euclides Toloi, Nº 126	2	1	2	1	8,09	2	20/08/2025	255	152	R\$ 1.907,89	R\$ 290.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
33	Araraquara	Jardim Nova Araraquara	Avenida Domingos Sorbo	2	1	2	2	0,32	2	20/08/2025	328,9	94	R\$ 2.819,15	R\$ 265.000,00	Stuchi Imóveis	1625000500
34	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Maria Biruel Grosso, Nº 274	3	1	2	3	0	2	20/08/2025	254	228	R\$ 1.973,68	R\$ 450.000,00	Imobiliária Cardinalli - Araraquara	1621080900
35	Araraquara	Parque Igacaba	Rua Luiz Corbi	3	2	2	3	2,52	2	20/08/2025	220	145	R\$ 2.397,26	R\$ 350.000,00	Liliane Senapesci	16997446751
36	Araraquara	Jardim Residencial Élvio Lupo	Rua Luiz Paulillo	3	2	3	1	0,32	2	20/08/2025	190	82	R\$ 3.170,73	R\$ 260.000,00	Borsari Imóveis	1633011020
37	Araraquara	Jardim Nova Araraquara	Rua Arnaldo de Oliveira	3	2	1	1	8,09	2	20/08/2025	275,87	132	R\$ 2.272,73	R\$ 300.000,00	Imobiliária São Paulo S/S Ltda - Me	1633334000

### Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda

Observação: Foram desabilitados os dados e variáveis marcados com asterisco (\*) após tratamento estatístico.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## ANEXO I

38	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Lino Morganti	3	4	3	1	8,09	2	20/08/2025	270	163	RS 1.963,19	RS 320.000,00	Stuchi Imóveis	1625000500
39	Araraquara	Parque Igacaba	Rua Maria Terezinha Castelo Branco Cruz, Nº 93	3	2	1	3	0	2	20/08/2025	190	129	RS 2.713,18	RS 350.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
*40	Araraquara	Jardim Estância das Rosas	Avenida Carlos Olympio Tostes, Nº 744	2	1	2	1	8,09	2	20/08/2025	252	153	RS 1.307,19	RS 200.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
41	Araraquara	Jardim Nova Araraquara	Avenida Clóvis Américo Fernandes de Abreu, Nº 556	2	1	4	3	0	2	20/08/2025	289,77	189	RS 2.380,95	RS 450.000,00	Imobiliária Cardinali - Araraquara	1621080900
42	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Dávio Pellicci	2	2	2	3	0	2	20/08/2025	255	166	RS 2.710,84	RS 450.000,00	Borsari Imóveis	1633011020
43	Araraquara	Parque Igacaba	Rua Pastor Deolindo Gonçalves de Freitas	2	1	2	3	0,32	2	20/08/2025	190	106	RS 2.754,72	RS 292.000,00	Stuchi Imóveis	1625000500
*44	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua João Pigossi, Nº 156	3	2	2	3	0,32	2	20/08/2025	255	169	RS 1.893,49	RS 320.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
45	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Frederico Bessegato	3	2	4	2	0,32	2	20/08/2025	275	214	RS 1.728,97	RS 370.000,00	Borsari Imóveis	1633011020
46	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Maria Domingas Credidio Vitta, Nº 355	3	1	5	3	0,32	2	20/08/2025	250	134	RS 2.761,19	RS 370.000,00	Imobiliária Cardinali - Araraquara	1621080900
47	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua João de Deus Simões	2	1	1	1	8,09	2	20/08/2025	255	157	RS 1.464,97	RS 230.000,00	Imobiliária São Paulo S/S Ltda - Me	1633334000
48	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Benedito Garcia Leal, Nº 136	3	1	3	2	0,32	2	20/08/2025	268	135	RS 2.222,22	RS 300.000,00	Imobiliária Cardinali - Araraquara	1621080900
49	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Antônio Donato	3	2	4	3	0	2	20/08/2025	268	182	RS 2.637,36	RS 480.000,00	Borsari Imóveis	1633011020
50	Araraquara	Parque Igacaba	Rua Pastor Deolindo Gonçalves de Freitas, Nº 370	2	2	2	1	8,09	2	20/08/2025	190	116	RS 2.241,38	RS 260.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
51	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Paschoal Bonavina, Nº 96	2	2	2	2	2,52	2	20/08/2025	268	156	RS 2.371,79	RS 370.000,00	Tedde Work Imóveis	1621090909
*52	Araraquara	Parque Residencial Vale do Sol	Rua Juvenal Guimarães	2	1	2	3	0	2	20/08/2025	300	96	RS 3.854,17	RS 370.000,00	Borsari Imóveis	1633011020

### Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda

Observação: Foram desabilitados os dados e variáveis marcados com asterisco (\*) após tratamento estatístico.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## ANEXO II

### 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Fernanda Caprioli Miranda
Modelo:	Processo nº 101510411.2017.8.26.0037
Data do modelo:	quarta-feira, 20 de agosto de 2025
Tipologia:	Casas

### 2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	52
Dados utilizados no modelo:	45

### 3. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço onde o imóvel se localiza	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Número de dormitórios	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Número de banheiros	Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa	Número de vagas de garagem	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento, assumindo valor 3 padrão normal, valor 2 padrão normal-baixo e valor 1 padrão baixo. Amplitude da amostra: 1 a 3	Sim
Estado de conservação	Numérica	Proxy	Variável independente proxy, que informa o estado de conservação de cada elemento, de acordo com o coeficiente Ross-Heidecke. Amplitude da amostra: 0,00 a 18,10	Não
Evento (oferta/transação)	Numérica	Dicotomica	Oferta, assumindo o valor 2, ou transação com o valor 1	Não
Data da coleta	Texto	Texto	Data da coleta de dados	Sim
Área terreno	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Área construída	Numérica	Quantitativa	Area da construção do imóvel em m²	Sim
Contato	Texto	Texto	Nome do informante	Sim
Telefone do contato	Texto	Texto	Telefone do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

### 4. ESTATÍSTICAS DESCRIPTIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Dormitórios	2,00	4,00	2,00	2,44
Vagas de Garagem	1,00	8,00	7,00	2,36
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	2,00
Área terreno	176,00	328,90	152,90	238,12
Área construída	76,00	228,00	152,00	132,64
Valor unitário	1.464,97	3.421,05	1.956,08	2.412,87

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8502797 / 0,8502797
Coeficiente de determinação:	0,7229755
Fisher - Snedecor:	20,36
Significância do modelo (%):	0,00

## 6. NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

## 7. OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,22%

## 8. ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6477191,199	5	1295438,240	20,356
Não Explicada	2481882,463	39	63638,012	
Total	8959073,662	44		

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

Valor unitário = +10862,17772 -999,5678839 / Dormitórios -347,8253769 / Vagas de Garagem +239,1063776 * Padrão de acabamento -75421,88417 / Área terreno -1646,524157 * ln (Área construída)
--

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Dormitórios	1/x	-2,15	3,77
Vagas de Garagem	1/x	-1,87	6,91
Padrão de acabamento	x	4,76	0,00
Área terreno	1/x	-1,41	16,62
Área construída	ln(x)	-9,24	0,00
Valor unitário	y	10,83	0,00

## 11. CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Dormitórios	x1	0,00	0,03	0,03	0,03	-0,27	0,07
Vagas de Garagem	x2	0,03	0,00	-0,20	0,25	-0,05	-0,25
Padrão de acabamento	x3	0,03	-0,20	0,00	0,07	0,33	0,17
Área terreno	x4	0,03	0,25	0,07	0,00	-0,30	0,13
Área construída	x5	-0,27	-0,05	0,33	-0,30	0,00	-0,68
Valor unitário	y	0,07	-0,25	0,17	0,13	-0,68	0,00

## 12. CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Dormitórios	x1	0,00	0,03	0,31	0,17	0,44	0,33
Vagas de Garagem	x2	0,03	0,00	0,02	0,22	0,16	0,29
Padrão de acabamento	x3	0,31	0,02	0,00	0,33	0,68	0,61
Área terreno	x4	0,17	0,22	0,33	0,00	0,39	0,22
Área construída	x5	0,44	0,16	0,68	0,39	0,00	0,83
Valor unitário	y	0,33	0,29	0,61	0,22	0,83	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.333,33	2.540,26	-206,92	-8,8681%	-0,820258	0,00703100
2	2.097,90	2.199,48	-101,58	-4,8418%	-0,402655	0,00157400
3	2.430,56	2.188,00	242,55	9,9793%	0,961492	0,00914000
4	3.040,00	2.674,44	365,56	12,0250%	1,449106	0,04349100
5	1.909,09	2.236,80	-327,71	-17,1657%	-1,299058	0,06687700
7	2.187,50	2.309,71	-122,21	-5,5870%	-0,484468	0,00389700
8	2.483,44	2.399,85	83,59	3,3660%	0,331366	0,00301100
10	2.013,89	2.244,15	-230,26	-11,4336%	-0,912767	0,03643400
11	2.929,29	2.962,71	-33,42	-1,1410%	-0,132487	0,00040400
12	2.568,81	2.592,32	-23,51	-0,9152%	-0,093199	0,00051500
13	1.666,67	2.014,26	-347,59	-20,8554%	-1,377874	0,07231000
15	3.312,50	3.286,24	26,26	0,7926%	0,104082	0,00054500
16	2.475,25	2.226,23	249,01	10,0601%	0,987108	0,05040200
17	2.450,70	2.515,55	-64,84	-2,6459%	-0,257048	0,00153400
18	2.127,66	2.195,36	-67,70	-3,1818%	-0,268363	0,00167400
19	2.171,43	2.229,46	-58,04	-2,6727%	-0,230055	0,00195600
20	2.543,86	2.439,90	103,96	4,0869%	0,412123	0,00402500
22	3.085,11	2.942,33	142,77	4,6278%	0,565966	0,00587000
23	1.928,57	2.392,16	-463,59	-24,0378%	-1,837688	0,05775500
24	3.421,05	3.066,57	354,48	10,3619%	1,405204	0,10127100

25	2.724,49	2.930,53	-206,04	-7,5625%	-0,816754	0,02004700
26	2.096,77	2.062,34	34,43	1,6421%	0,136484	0,00094900
27	1.594,20	2.018,97	-424,77	-26,6447%	-1,683820	0,05570400
28	2.444,44	2.722,77	-278,33	-11,3860%	-1,103303	0,02565800
29	2.500,00	2.926,32	-426,32	-17,0528%	-1,689960	0,06957400
30	2.872,34	2.549,99	322,35	11,2227%	1,277838	0,04012300
31	2.678,26	2.447,81	230,45	8,6044%	0,913518	0,01402600
32	1.907,89	1.859,87	48,02	2,5169%	0,190355	0,00093800
33	2.819,15	2.956,73	-137,58	-4,8804%	-0,545396	0,01350200
34	1.973,68	1.835,91	137,77	6,9806%	0,546149	0,01031500
35	2.397,26	2.523,94	-126,68	-5,2843%	-0,502165	0,00425400
36	3.170,73	2.999,43	171,31	5,4027%	0,679068	0,02434100
37	2.272,73	2.107,22	165,51	7,2822%	0,656077	0,02720100
38	1.963,19	1.985,83	-22,64	-1,1532%	-0,089746	0,00023900
39	2.713,18	2.499,73	213,45	7,8672%	0,846139	0,05250600
41	2.380,95	2.101,81	279,14	11,7239%	1,106535	0,04203100
42	2.710,84	2.193,02	517,83	19,1020%	2,052703	0,07836600
43	2.754,72	2.830,38	-75,66	-2,7466%	-0,299925	0,00195300
45	1.728,97	1.810,77	-81,80	-4,7313%	-0,324270	0,00413400
46	2.761,19	2.810,64	-49,45	-1,7909%	-0,196021	0,00103400
47	1.464,97	1.632,67	-167,70	-11,4476%	-0,664790	0,02684000
48	2.222,22	2.533,18	-310,96	-13,9931%	-1,232664	0,02133600
49	2.637,36	2.309,40	327,96	12,4351%	1,300054	0,04260600
50	2.241,38	2.203,73	37,65	1,6798%	0,149248	0,00063900
51	2.371,79	2.070,56	301,24	12,7008%	1,194121	0,01922900

#### 14. TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

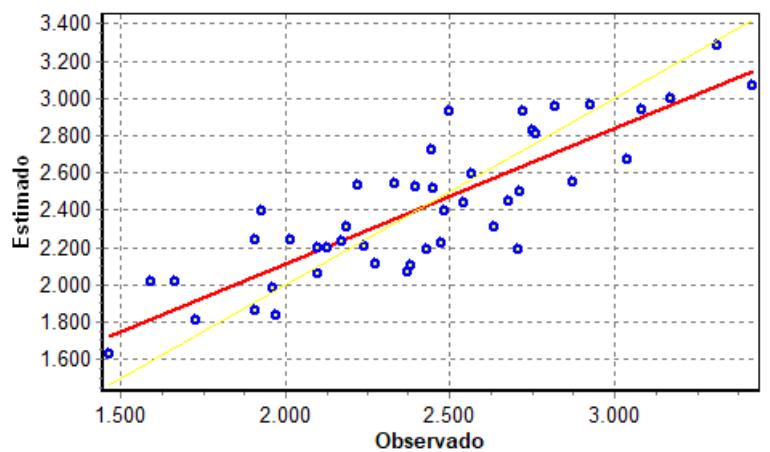
Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E GRAU DE PRECISÃO III

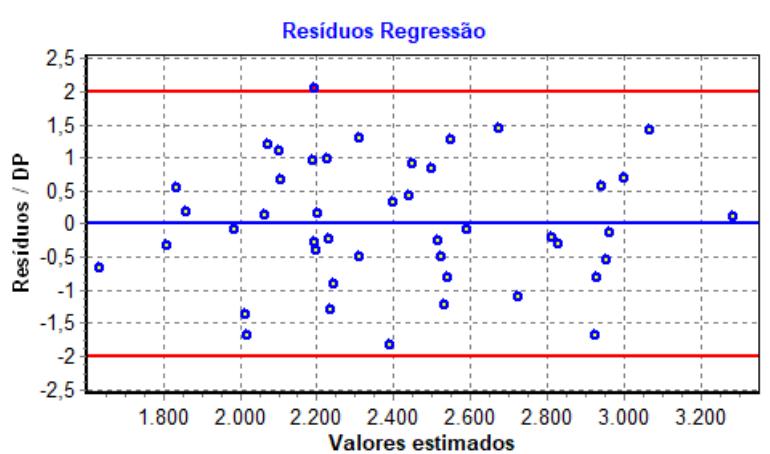
Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 15. GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

### Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

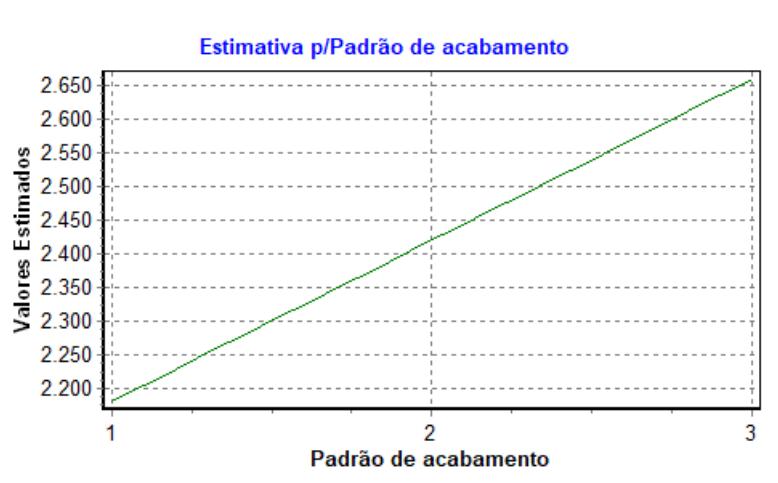
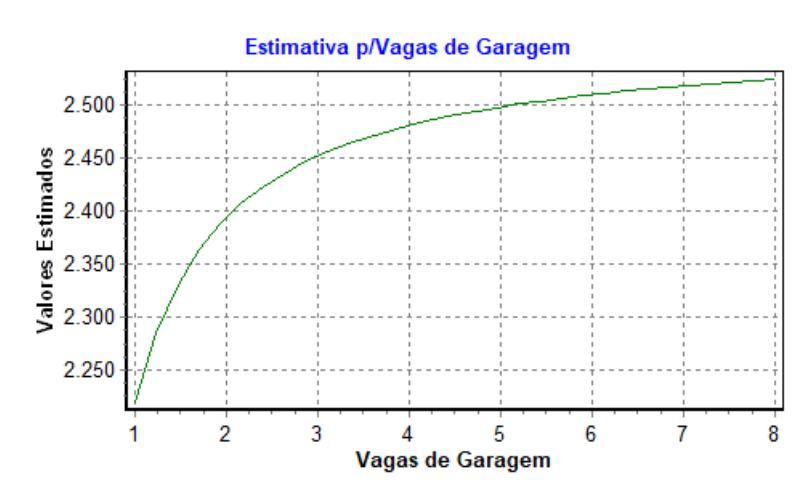
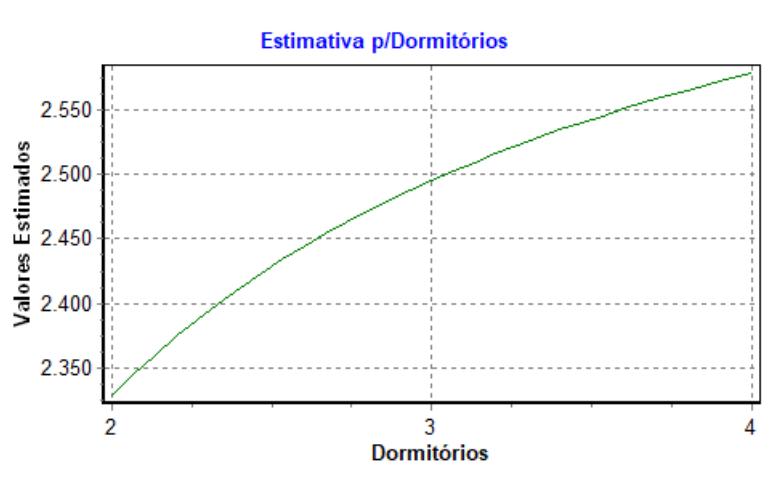


### Resíduos da Regressão Linear



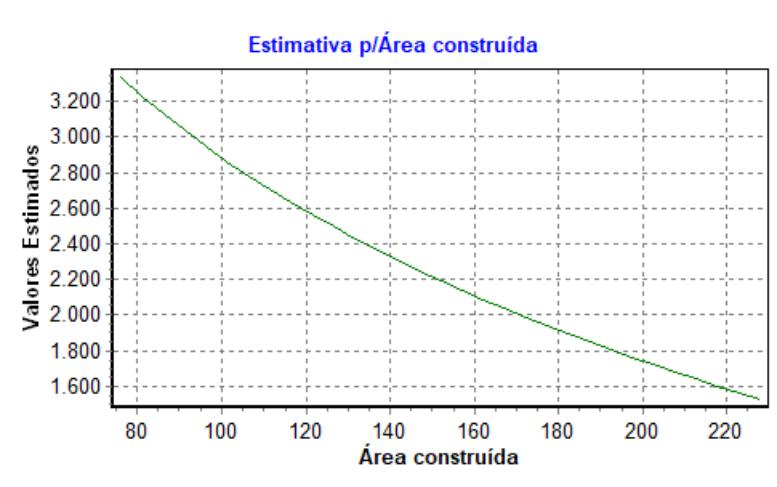
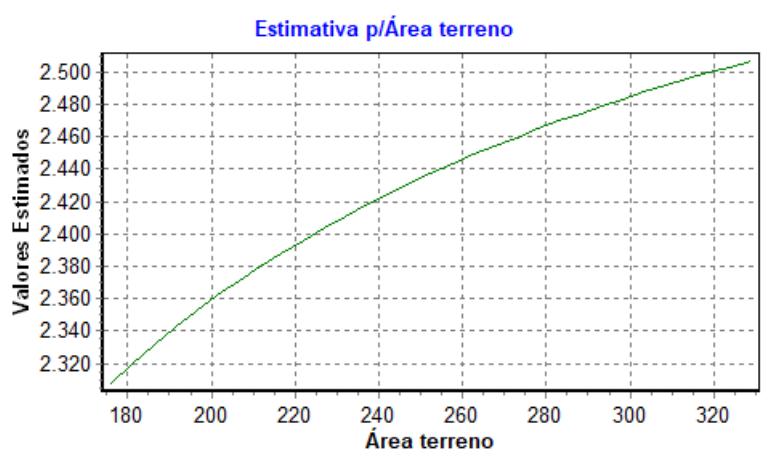
Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 16. GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 17. ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliado 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.230,41	3,90%	
Valor Médio	2.320,84	-	III
Valor Máximo	2.411,27	3,90%	

Dados do imóvel avaliado:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Residencial Acapulco	-
Endereço	Av. Geraldo Neves Junior, 516	-
Dormitórios	2,00	Não
Vagas de Garagem	2,00	Não
Padrão de acabamento	3,00	Não
Data da coleta	2025/06/24	-
Área terreno	222,12	Não
Área construída	149,57	Não
Contato		-
Telefone do contato		-

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
 E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

### ANEXO III



FACHADA



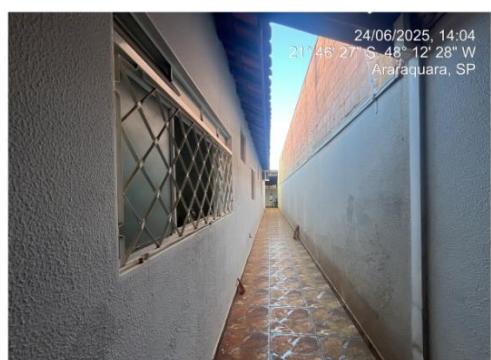
GARAGEM



LATERAL DIREITA



LATERAL ESQUERDA



CORREDOR LATERAL



CORREDOR LATERAL

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



ÁREA DE SERVIÇO



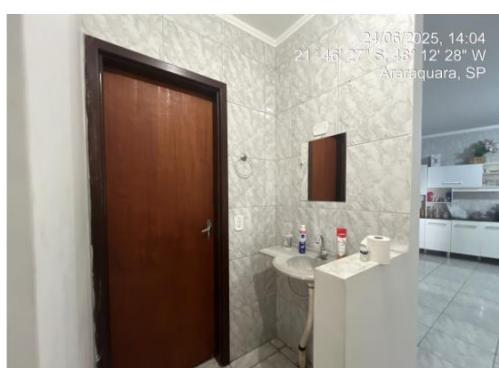
ÁREA DE SERVIÇO



COPA/COZINHA



COZINHA



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

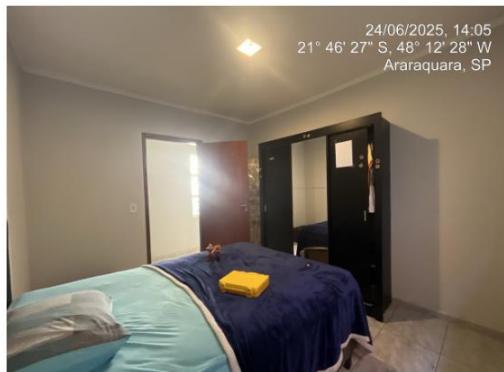
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



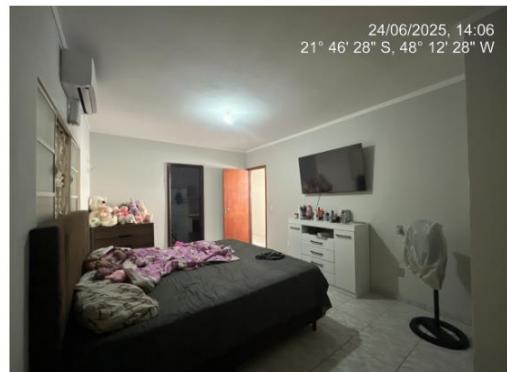
BANHEIRO PRIVATIVO



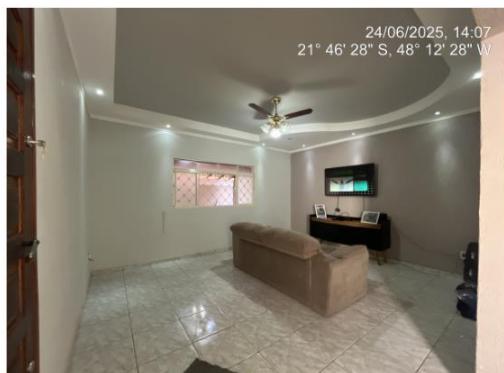
BANHEIRO PRIVATIVO



DORMITÓRIO



SUÍTE



SALA



LOGRADOURO

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## ANEXO IV

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**2620251461625**

1. Responsável Técnico

**FERNANDA CAPRIOLI MIRANDA**

Título Profissional: Engenheira Civil

RNP: 2616471752

Empresa Contratada:

Registro: 5070015007-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Rua DOS LIBANEZES

Nº: 1998

Complemento:

Bairro: VILA NOSSA SENHORA DO CARMO

Cidade: Araraquara

UF: SP CEP: 14801-425

Processo Judicial: 1015104-11.2017.8.26.0037 Data de Nomeação: 02/04/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 1.480,80

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida GERALDO NEVES JÚNIOR

Nº: 516

Complemento:

Bairro: JARDIM NOVA ARARAQUARA

Cidade: Araraquara

UF: SP CEP: 14804-201

Data de Início: 24/06/2025

Previsão de Término: 26/09/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração	1	Avaliação	de imóveis	para fins residenciais	175,97000 metro quadrado
Execução	2	Perícia	de imóveis	para fins residenciais	175,97000 metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Solicitado pelo TJSP - COMARCA DE ARARAQUARA. FORO DE ARARAQUARA 2ª VARA CÍVEL. Nomeada pelo Juiz de Direito: Dr. Rogerio Bellentani Zavarize para avaliação do imóvel comum entre as partes, para posterior leilão judicial dos direitos que detêm sobre o bem.

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

## 7. Entidade de Classe

Nenhuma

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

FERNANDA CAPRIOLI MIRANDA - CPF: 404.590.018-76

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

## 9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nossa Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.oreasp.org.br](http://www.oreasp.org.br) ou [www.onfea.org.br](http://www.onfea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.oreasp.org.br](http://www.oreasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 21/08/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620251461625

Versão do sistema

Impresso em: 25/08/2025 10:07:32

FERNANDA CAPRIOLI  
MIRANDA:40459001876

Assinado de forma digital por  
FERNANDA CAPRIOLI  
MIRANDA:40459001876  
Dados: 2025.08.25 10:08:36 -03'00'



Autenticação de ART  
2620251461625