

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

425
07

EXMO SR.(A). DR(A). JUÍZ(A). DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE SUMARÉ - SP.

Processo – N°0012783-90.2002.8.26.0604 - ORDEM 1877/06

Marcos Frederico Rocha e Cunha, Arquiteto e Urbanista, CAU A25452-5 Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP vem, em atenção à solicitação expedida por Vossa Excelência, apresentar o que se segue:

Laudo de Engenharia de Avaliação

426
07

1-Considerações preliminares

1.1-Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão, evitando-se, porém, a descrição e fundamentação muito prolixas dos dados corrigidos e analisados.

1.2-No presente trabalho, assume-se que a documentação oferecida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis.

1.3-Este laudo refere-se única e exclusivamente para avaliação do imóvel situado na Rua dos Uirapuru, 361 – Bairro Chácaras Recreio Alvorada – Quadra E – Lote 18 – Hortolândia / SP.

1.4-O autor, responsável pelo presente trabalho, declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.

1.5-Consideramos o imóvel livre de passivo ambiental.

1.6- Este signatário declara não ter interesse algum no resultado deste Laudo de Avaliação.

1.7-Conforme 7.3.5.2 – da ABNT NBR 14653-2 foram utilizadas considerações hipotéticas sobre o imóvel que configura a situação paradigma, devido ao fato de não termos tido acesso ao interior do imóvel.

2-Interessado:

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível de Sumaré – SP.

MF

4127
07

3-Objetivo do trabalho:

O objeto deste trabalho é sobre serviços profissionais de Engenharia de Avaliação acerca do imóvel acima citado, com o objetivo de atender as determinações emanadas da folha nº 372 dos Autos.

4-Vistoria

Cumpridas as formalidades dos artigos 466 § 2º e 474 do Código de Processo Civil, a VISTORIA EXTERNA foi feita em 26 de outubro de 2018.

Nesta ocasião estiveram presentes:

- 1 – Auxiliar do Juízo - Marcos Frederico Rocha e Cunha.
- 2 – Auxiliar do Perito - Helcio Dias.
- 3 – Patronesse do Requerente – Dra. Karina Cachine Venâncio.

Observação: Informamos que, apesar do Patrono da parte Requerida ter sido comunicado conforme citado acima, havia pessoas no interior do imóvel que saíram do local pouco antes do horário marcado para a vistoria, conforme relatos da Patronesse do Requerente, que chegou alguns minutos antes da hora determinada.

4.1 - Descrição dos imóveis vistoriados:

Trata-se de imóvel residencial, situado na Rua dos Uirapuru, 361 – Bairro Chácaras Recreio Alvorada – Quadra E – Lote 18 – Hortolândia / SP.

Descrição interna: Na data marcada para vistoria, não foi permitida a este Auxiliar da Justiça e seu Assistente o ingresso no imóvel motivo da Lide.

Portanto, não foi possível determinar e nem classificar o número de cômodos existentes, bem como verificar o estado de conservação dos mesmos.

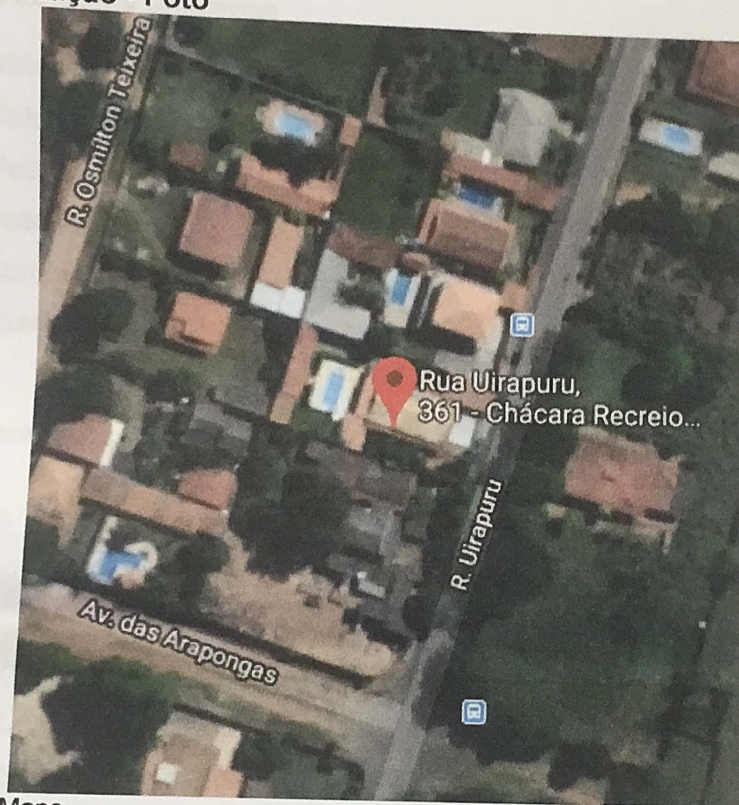
MF

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

As áreas de terreno e construção foram obtidas em pesquisa efetuada no Departamento de IPTU da Prefeitura Municipal de Hortolândia e encontra-se nos anexos deste trabalho.

428
07

4.2 - Localização - Foto



Fonte: GoogleMaps.

4.3- Caracterização da Região:

O imóvel vistoriado localiza-se em uma região da cidade em que há a predominância de edificações de padrão médio.

4.4- Classificação do imóvel

De acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE/SP:

Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.
F: 19-32586414 – 32584388 – 996104388
www.inspectio.com.br

JFR

429
07

Grupo 1.2 – Casa - 1.2.5 Padrão Médio.

Idade aparente: 25 anos.

Estado de conservação: não verificado.

Lote: plano e com formato regular.

Localização: meio de quadra.

5 - Metodologias utilizadas

- Obtenção de informações contidas nos autos.
- Vistoria externa "in loco".
- Pesquisas de dados comparativos para venda na mesma região do imóvel avaliando.
- Compilação dos dados corrigidos e analisados.
- Execução da peça técnica final.

6 – Desenvolvimento:

Para a avaliação do imóvel para venda, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

Os valores unitários de venda seguem os princípios da NBR 14653 partes 1 e 2, em que se recomenda a aplicação de um fator de comercialização aos dados coletados, justificando assim a retirada de um percentual de 10% do valor ofertado de cada um dos dados para venda.

7 – Conclusão:

Valor de venda para o imóvel: R\$ 670.000,00 (Seiscentos e Setenta mil reais).

Este Auxiliar do Juízo ressalta que, como não foi possível verificar o estado de conservação do imóvel, bem como se o mesmo tem benfeitorias tipo armários embutidos, pisos especiais ou outro item

JFR

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

430

9

qualquer, esta avaliação atende ao preconizado no item 7.3.5.2 da ABNT-NBR 14653 - 2.

Este laudo possui 06 folhas digitadas em um só documento.

Obs: Fazem parte deste trabalho os seguintes anexos:

Anexo A – Vistoria;

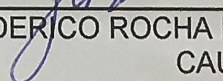
Anexo B – Planilha de Dados Amostrais;

Anexo C – Tratamento de Dados;

Anexo D – Demonstrativo de IPTU fornecido pela PMH;

Anexo E – Comprovante da convocação

Campinas, 27 de novembro de 2018


MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA
CAU 50525-0
Membro Titular nº. 1452 do IBAPE/SP.

431
9

Anexo A – Vistoria



Logradouro: Rua dos Uirapuru, 361 – Bairro Chácaras Recreio Alvorada – Quadra E – Lote 18 – Hortolândia / SP.



Outra vista do logradouro.

[Handwritten signature]

432
07



Muro frontal do imóvel objeto da Lide.



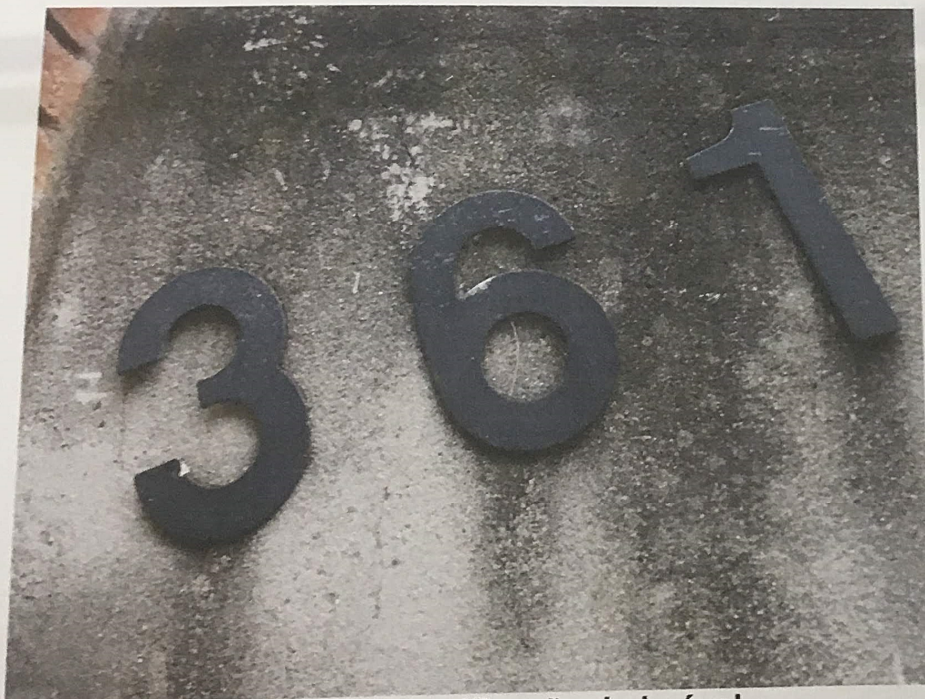
Fachada.

MF

433
09



Vista panorâmica da fachada.



Número de identificação do imóvel.

Handwritten signature or initials in blue ink.

4134
07



Fachada da edificação.



Outro ângulo da foto anterior.

[Handwritten signature]

435
9



Foto mostrando parte da garagem.

[Handwritten signature]

436
09

Anexo B – Dados Amostrais


COMP.	ENDEREÇO	A.T.	A.C.	LOC.	ACESS	E.C.	PADRÃO	IDADE	OF/V	VALOR
1	RUA DOS MELROS, 20	1250,00	240,00	1	1	1	2,154	25	1	R\$ 680.000,00
2	RUA DOS UIRAPURUS, 544	1250,00	380,00	1	1	0	1,903	35	1	R\$ 700.000,00
3	RUA OSMILTON TEIXEIRA, 100	625,00	190,00	0	0	1	2,154	20	1	R\$ 650.000,00
4	RUA DOS MELROS, 10	1250,00	220,00	1	1	1	2,154	20	1	R\$ 530.000,00
5	RUA DOS GRAUNAS, 100	1250,00	800,00	0	0	1	2,154	25	1	R\$ 1.600.000,00
6	RUA DOS UIRAPURUS, 160	1250,00	100,00	1	1	1	2,154	10	1	R\$ 540.000,00
7	RUA DOS FLAMINGOS, LD 85	1250,00	250,00	0	0	1	2,154	20	1	R\$ 750.000,00
8	RUA DOS FLAMINGOS, 85	1250,00	280,00	0	0	1	1,903	10	1	R\$ 750.000,00
9	RUA OSMILTON TEIXEIRA, 50	1250,00	150,00	0	0	1	2,154	25	1	R\$ 600.000,00
10	RUA OSMILTON TEIXEIRA, LD 1176	1250,00	480,00	0	0	0	1,251	30	1	R\$ 450.000,00
11	RUA DOS MELROS, 466	1250,00	220,00	1	1	1	1,903	20	1	R\$ 800.000,00
12	RUA DOS MELROS, 760	1250,00	343,00	1	1	1	2,154	20	1	R\$ 900.000,00
13	RUA DOS UIRAPURUS, 710	1250,00	100,00	1	1	0	2,154	20	1	R\$ 700.000,00
14	RUA PEROLA, 1610	1062,00	152,00	0	1	1	2,154	10	1	R\$ 530.000,00
15	RUA EULÁLIO MORAES DE OLIVEIRA, 100	1087,00	170,00	0	0	1	2,154	25	1	R\$ 680.000,00


COMP.	CONTATO	DATA	BAIRRO	CIDADE
1	JLOPES/19-99886-0104	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
2	EXCELENTE/19-3504-1015	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
3	OSMAR/19-3873-5131	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
4	JLOPES/19-99886-0104	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
5	PROVECTUM/19-3327-1730	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
6	ANTONIOCARLOS/19-4122-0034	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
7	MOREVILLAFLORE/19-3012-7920	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
8	ELDORADO/19-99448-6472	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
9	SIGMA/19-3865-7260	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
10	ELDORADO/19-99448-6472	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
11	JLOPES/19-99886-0104	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
12	ALPHA/19-99140-9000	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
13	EXCELENTE/19-3504-1015	05/11/2018	CH. RECANTO ALVORADA	HORTOLANDIA-SP
14	JLOPES/19-99886-0104	05/11/2018	JD. SANTA ESMERALDA	HORTOLANDIA-SP
15	D.S.AIMÓVEIS /19-98365-8433	05/11/2018	JD. RECREIO 2000	HORTOLANDIA-SP


gf


437
9

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO

Dado amostral nº:	1	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
		Valor venda/oferta:	R\$ 680.000,00				
		Endereço:	RUA DOS MELROS, 20				
		Bairro:	CH. RECANTO ALVO	Cidade/UF:	HORTOLANDIA-SP		
		Fonte/Telefone	JLOPES/19-99886-0104				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
		Área Terreno (m²):	#####	Área Const(m²)	240,00	Valor unit	R\$ 2.833,33
		Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Foto elemento 1		Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:							


Dado amostral nº:	2	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
		Valor venda/oferta:	R\$ 700.000,00				
		Endereço:	RUA DOS UIRAPURUS, 544				
		Bairro:	CH. RECANTO ALVO	Cidade/UF:	HORTOLANDIA-SP		
		Fonte/Telefone	EXCELENTE/19-3504-1015				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
		Área Terreno (m²):	#####	Área Const(m²)	380,00	Valor unit	R\$ 1.842,11
		Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Foto elemento 2		Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:							


Dado amostral nº:	3	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
		Valor venda/oferta:	R\$ 650.000,00				
		Endereço:	RUA OSMILTON TEIXEIRA, 100				
		Bairro:	CH. RECANTO ALVO	Cidade/UF:	HORTOLANDIA-SP		
		Fonte/Telefone	OSMAR/19-3873-5131				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
		Área Terreno (m²):	625,00	Área Const(m²)	190,00	Valor unit	R\$ 3.421,05
		Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
	Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Foto elemento 3		Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:							

Dado amostral nº:	4	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
		Valor venda/oferta:	R\$ 530.000,00				
		Endereço:	RUA DOS MELROS, 10				
		Bairro:	CH. RECANTO ALVO	Cidade/UF:	HORTOLANDIA-SP		
		Fonte/Telefone	JLOPES/19-99886-0104				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
		Área Terreno (m²):	#####	Área Const(m²)	220,00	Valor unit	R\$ 2.409,09
		Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Foto elemento 4		Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:							


Handwritten signature or initials.

438
07

Dado amostral nº:	5	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 1.600.000,00			
	Endereço:		RUA DOS GRAUNAS, 100			
	Bairro:		CH. RECANTO ALVO	Cidade/UF: HORTOLANDIA-SP		
	Fonte/Telefone		PROVTECTUM/19-3327-1730			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada			
	Área Terreno (m²):		#####	Área Const(m²)	800,00	Valor unit. R\$ 2.000,00
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 5		Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:						

Dado amostral nº:	6	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 540.000,00			
	Endereço:		RUA DOS UIRAPURUS, 160			
	Bairro:		CH. RECANTO ALVO	Cidade/UF: HORTOLANDIA-SP		
	Fonte/Telefone		ANTONIOCARLOS/19-4122-0034			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada			
	Área Terreno (m²):		#####	Área Const(m²)	100,00	Valor unit. R\$ 5.400,00
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 6		Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:						

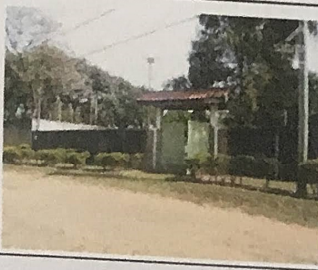
Dado amostral nº:	7	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 750.000,00			
	Endereço:		RUA DOS FLAMINGOS, LD 85			
	Bairro:		CH. RECANTO ALVO	Cidade/UF: HORTOLANDIA-SP		
	Fonte/Telefone		MOREVILLAFLORA/19-3012-7920			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada			
	Área Terreno (m²):		#####	Área Const(m²)	250,00	Valor unit. R\$ 3.000,00
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 7		Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:						


Dado amostral nº:	8	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 750.000,00			
	Endereço:		RUA DOS FLAMINGOS, 85			
	Bairro:		CH. RECANTO ALVO	Cidade/UF: HORTOLANDIA-SP		
	Fonte/Telefone		ELDORADO/19-99448-6472			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada			
	Área Terreno (m²):		#####	Área Const(m²)	280,00	Valor unit. R\$ 2.678,57
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 8		Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:						


HF

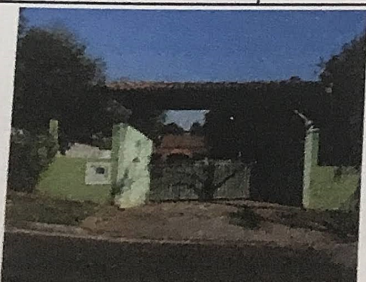
439
09

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO

Dado amostral nº:	9	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
	Valor venda/oferta:	R\$ 600.000,00				
	Endereço:	RUA OSMILTON TEIXEIRA, 50				
	Bairro:	CH. RECANTO ALV	Cidade/UF:	HORTOLANDIA-SP		
	Fonte/Telefone	SIGMA/19-3865-7260				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	#####	Área Const(m²)	150,00	Valor unit	R\$ 4.000,00
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Informações relevantes:	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial				

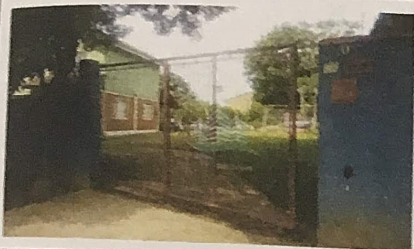
Dado amostral nº:	10	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
	Valor venda/oferta:	R\$ 450.000,00				
	Endereço:	RUA OSMILTON TEIXEIRA, LD 1176				
	Bairro:	CH. RECANTO ALV	Cidade/UF:	HORTOLANDIA-SP		
	Fonte/Telefone	ELDORADO/19-99448-6472				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	#####	Área Const(m²)	480,00	Valor unit	R\$ 937,50
	Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Informações relevantes:	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial				


Dado amostral nº:	11	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
	Valor venda/oferta:	R\$ 800.000,00				
	Endereço:	RUA DOS MELROS, 466				
	Bairro:	CH. RECANTO ALV	Cidade/UF:	HORTOLANDIA-SP		
	Fonte/Telefone	JLOPES/19-99886-0104				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	#####	Área Const(m²)	220,00	Valor unit	R\$ 3.636,36
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Informações relevantes:	Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial				

Dado amostral nº:	12	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
	Valor venda/oferta:	R\$ 900.000,00				
	Endereço:	RUA DOS MELROS, 760				
	Bairro:	CH. RECANTO ALV	Cidade/UF:	HORTOLANDIA-SP		
	Fonte/Telefone	ALPHA/19-99140-9000				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	#####	Área Const(m²)	343,00	Valor unit	R\$ 2.623,91
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Informações relevantes:	Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial				

Handwritten signature

440
Q7

Dado amostral nº:	13	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
	Valor venda/oferta:	R\$ 700.000,00				
	Endereço:	RUA DOS UIRAPURUS, 710				
	Bairro:	CH. RECANTO ALV	Cidade/UF:	HORTOLANDIA-SP		
	Fonte/Telefone	EXCELENTE/19-3504-1015				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	#####	Área Const(m²):	100,00	Valor unit.:	R\$ 7.000,00
	Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Foto elemento 13		Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:						

Dado amostral nº:	14	Data evento:	05/11/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
	Valor venda/oferta:	R\$ 530.000,00				
	Endereço:	RUA PEROLA, 1610				
	Bairro:	JD. SANTA ESMERA	Cidade/UF:	HORTOLANDIA-SP		
	Fonte/Telefone	JLOPES/19-99886-0104				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	#####	Área Const(m²):	152,00	Valor unit.:	R\$ 3.486,84
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Foto elemento 14		Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:						

11/11

441
@

Anexo C – Tratamento de dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- HILDEBRANDO X ELI

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 27 de novembro de 2018

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	14

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9183707 / 0.9571507
Coefficiente de determinação:	0.8434048
Fisher - Snedecor:	64.63
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

442

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.907	1	0.907	64.631
Não Explicada	0.168	12	0.014	
Total	1.075	13		

8) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{VALOR TOTAL}) = +13.07649632 + 0.001496670427 * \text{Area privativa}$$

• **Função estimativa (moda):**

$$\text{VALOR TOTAL} = +470930.6607 * e^{(+0.001496670427 * \text{Area privativa})}$$

• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{VALOR TOTAL} = +477584.4684 * e^{(+0.001496670427 * \text{Area privativa})}$$

• **Função estimativa (média):**

$$\text{VALOR TOTAL} = +480946.5442 * e^{(+0.001496670427 * \text{Area privativa})}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	8.04	0.01
VALOR TOTAL	ln(y)	228.06	0.01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
VALOR TOTAL	0.92	0.92

18 PONTOS - GRAU B

443
9

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	I
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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

16 PONTOS – GRAU II

ff

444
Q

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

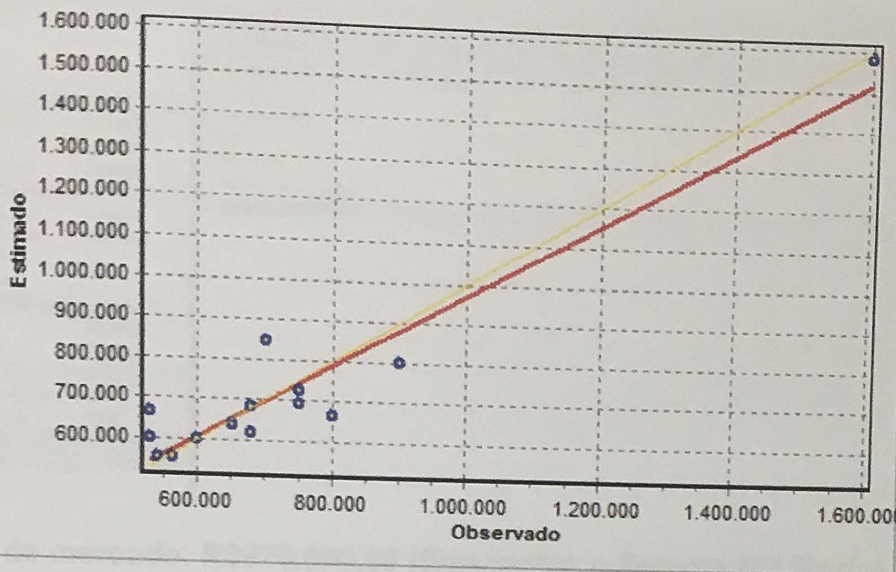
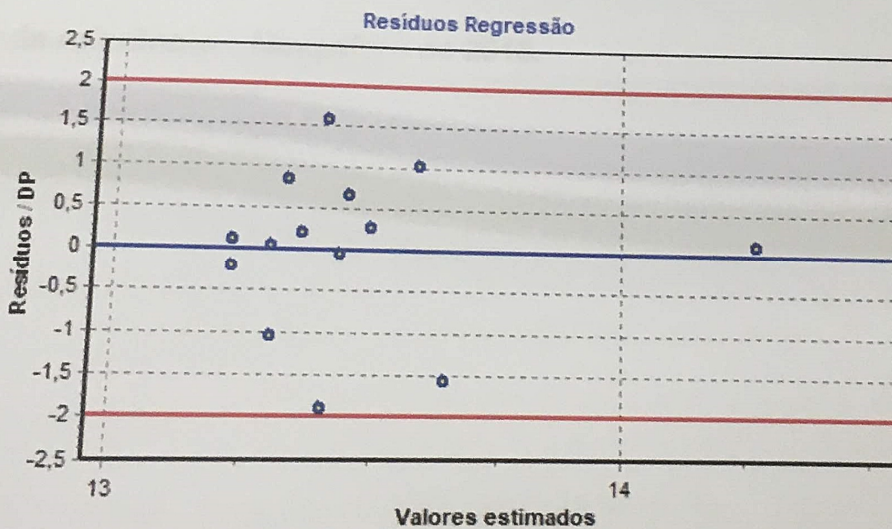


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



MF

445
09

Resultado:

Valor Unitário	
Mínimo	
Médio	
Máximo	

Valor Total	
Mínimo (4,23%)	642.882,08
Médio	671.277,28
Máximo (4,42%)	700.926,66

Intervalo Predição	
Mínimo (15,32%)	568.414,99
Máximo (18,10%)	792.753,88
Mínimo (IP)	
Máximo (IP)	

Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	570.585,69
RL Máximo	771.968,88

Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

Coeficientes	
Correlação	1 - 0.9183707

Variáveis desabilitadas	
Variável numérica	
Área privativa	
Variável texto	336,64
Endereço	
Complemento	
Bairro	
Informante	
Telefone do informante	

Valor de mercado: R\$670.000,00 (Seiscentos e Setenta Mil Reais).

Arredondou-se o valor não ultrapassando um por cento como determina a norma

Adotamos o valor médio resultante da inferência estatística.

Precisão do Laudo – Grau III.

Data de referência – Novembro de 2018.

Anexo D – Demonstrativo de IPTU



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE HORTOLANDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

13184-472 - RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS, 585 REMANSO CAMPINEIRO
HORTOLANDIA SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número 61617/2018

Data Geração: 25/10/2018

Data Validade: 25/04/2019

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Identificação

Inscrição 02.15.008.0585.001 IdFísico: 20053

Local do Imóvel 13183-752 - RUA DOS UIRAPURÚ, 361

Bairro e Loteamento CHÁCARAS RECREIO ALVORADA / Quadra: E Lote: 18

Bairro CHÁCARAS RECREIO ALVORADA Cidade: HORTOLANDIA Estado: SP

Exercício de Lancto 2018

Área Terreno 1.250,00

Área Edificada 236,84

Vir Venal Territorial 25.128,00

Vir Venal Predial 154.234,47

Vir Venal Imóvel 179.362,47

Data Emissão: 25/10/2018

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet:
www2.hortolandia.sp.gov.br

Número: 61617/2018

Inscrição: 20053

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Certidão Emitida Gratuitamente