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

Processo – **1004609-55.2014.8.26.0604**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

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 à Rua José Fagundes de Moura, 526 – Parque Santo Antônio – Sumaré / 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 do laudo de avaliação.

2-Interessado:

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

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 41 dos Autos – Cumprimento de Sentença.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

4-Vistoria

Cumpridas as formalidades dos artigos 466 § 2º e 474 do Código de Processo Civil, a vistoria foi realizada em 22 de outubro de 2018.

Nesta ocasião estiveram presentes:

1 – Auxiliar do Juízo - Marcos Frederico Rocha e Cunha.

2 – Auxiliar do Perito - Helcio Dias.

3 – Sr. Edson Jorge da Silva – Parte Requerida.

4.1 - Descrição dos imóveis vistoriados:

Trata-se de imóvel residencial, tipo sobrado, Padrão Médio (VEIU - 2017), situado à Rua José Fagundes de Moura, 526 – Parque Santo Antônio – Sumaré / SP.

O imóvel é composto por:

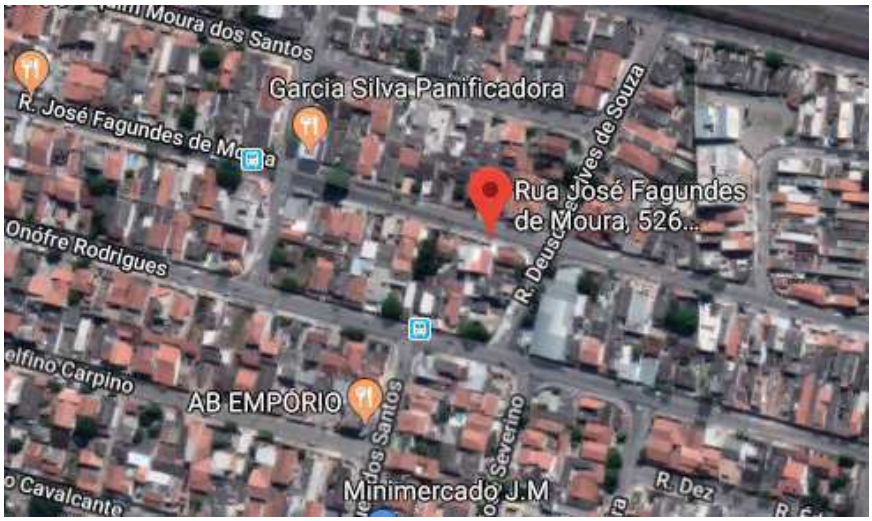
Pavimento térreo: garagem; sala; 03 dormitórios; depósito; copa; cozinha; área de circulação; banheiro social; área de luz e área de serviço.

Pavimento superior: varanda frontal; varanda lado direito de quem olha da rua com área de churrasqueira coberta e área construída com três cômodos e um banheiro, segundo informações do requerido, aos quais não foi permitido o acesso deste Vistor Oficial.

De acordo com a folha 70 dos Autos a edificação possui 179,20 m² de terreno, 186,50 m² de edificação principal e 11,60 m² de dependência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

4.2 - Localização



4.3-Caracterização da Região:

O imóvel vistoriado localiza-se em um bairro distante do centro da cidade em que há a predominância de edificações de padrões entre econômico, simples e médio, tipo residencial e, em menor quantidade, comercial em suas avenidas.

4.4-Classificação do imóvel

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

Grupo – 1.2

Casa – 1.2.5 - Padrão Médio;

Idade aparente: 15 anos;

Estado de conservação: bom;

Lote: plano com formato regular;

Localização: meio de quadra

5- Metodologias utilizadas

- Pesquisas de dados comparativos para venda na mesma região do imóvel avaliando.
- Compilação dos dados corrigidos e analisados.
- Execução da peça técnica final.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

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$ 263.000,00 (Duzentos e Sessenta e Três Mil Reais)

Este laudo possui 05 folhas digitadas em um só documento.

Obs: Fazem parte deste trabalho os seguintes anexos:

Anexo A – Relatório Fotográfico;

Anexo B – Memorial de Cálculos.

Campinas,14 / 03 /2019

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Anexo A – Relatório Fotográfico

Identificação da rua.

Logradouro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Fachada.

Número de identificação do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Esta foto mostra que existem dois medidores de energia no imóvel.

Garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452
www.inspectio.com.br

Área frontal

Parte da fachada do pavimento térreo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Sala - pavimento térreo.

Dormitório 1 - pavimento térreo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Depósito - pavimento térreo.

Copa - pavimento térreo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452
www.inspectio.com.br

Cozinha - pavimento térreo.

Dormitório 2 - pavimento térreo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Dormitório 3 - pavimento térreo.

Banheiro - pavimento térreo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Área de serviço - pavimento térreo.

Escada de acesso ao pavimento superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Fachada do pavimento superior.

Vista da parte externa da área construída a qual este Auxiliar do Juízo não teve acesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Outro ângulo da foto anterior.

Mais uma foto mostrando a área construída a qual este Auxiliar do Juízo não teve acesso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Área da churrasqueira.

Outra foto da área da churrasqueira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Anexo B – Memorial de Cálculos

Dados comparativos

COMP.	ENDEREÇO	A.T.	A.C.	LOC.	VOC.	E.C.	PADRÃO	IDADE	VALOR
1	RUA VIOLETA 63	250,00	100,00	1	0	0	1,070	30	R$ 300.000,00
2	R.DOS CRAVOS, 160	250,00	120,00	1	0	1	2,154	20	R$ 350.000,00
3	R.DOS CRAVOS, 561	250,00	200,00	1	0	1	1,497	25	R$ 300.000,00
4	R. VIOLETAS,15	154,73	140,00	1	0	1	1,497	15	R$ 320.000,00
5	RUA VIOLETA 320	250,00	90,00	0	0	0	1,497	25	R$ 190.000,00
6	R. A. C. DOS SANTOS LE 214	125,00	70,00	0	0	0	1,070	10	R$ 130.000,00
7	R. J. P. ULHOA CINTRA 458	250,00	80,00	0	0	1	1,497	20	R$ 180.000,00
8	R. J. P. ULHOA CINTRA 267	250,00	90,00	0	0	0	1,070	25	R$ 210.000,00
9	R. A. C. DOS SANTOS 732	125,00	80,00	0	0	1	1,497	10	R$ 250.000,00
10	R ROZENDO ALVES DE SOUZA	250,00	90,00	0	0	1	2,154	15	R$ 280.000,00
11	R. A. C. DOS SANTOS FR1081-A	125,00	70,00	0	0	1	2,154	1	R$ 240.000,00
12	R. A. C. DOS SANTOS FR1081-B	125,00	70,00	0	0	1	2,154	1	R$ 240.000,00
13	R. J. P. ULHOA CINTRA 1243	125,00	100,00	0	0	1	1,497	15	R$ 330.000,00
14	R. J. P. ULHOA CINTRA FR 611	250,00	120,00	0	0	1	1,497	20	R$ 300.000,00
15	R. DO BIGODINHO 165	150,00	270,00	0	1	0	2,154	25	R$ 260.000,00
16	R JOSE F DE MOURA 289	125,00	98,00	0	0	1	1,497	20	R$ 210.000,00
17	R GERALDO TRINDADE	128,00	181,00	0	0	1	2,154	10	R$ 330.000,00
18	R JOAQUIM MOURA SANTOS	250,00	206,00	0	0	0	1,070	30	R$ 250.000,00
19	R ONOFRE RODRIGUES	250,00	200,00	0	0	1	1,497	25	R$ 300.000,00
20	R SEBASTIAO M MENDES	125,00	168,00	0	0	0	1,497	20	R$ 230.000,00

COMP.	CONTATO	LINK / DESCRIÇÃO	BAIRRO	10%	FINAL
1	ANTÔNIO 35047524		Parque do Horto	R$ 2.700,00	R$ 270.000,00
2	ELDORADO 38651892	CA105544	Parque do Horto	R$ 2.625,00	R$ 315.000,00
3	ELDORADO 38651892		Parque do Horto	R$ 1.350,00	R$ 270.000,00
4	PROVECTUM 19-3303-300	3 dormitórios sendo 01 suite, banheiro social, CA235623	Parque do Horto	R$ 2.057,14	R$ 288.000,00
5	JACIR 981603631	CASA DOS FUNDOS SEM ACABAMENTO	Jardim Calegari	R$ 1.900,00	R$ 171.000,00
6	MARIA 38641535	FALTA ACABAMENTO	Jardim Calegari	R$ 1.671,43	R$ 117.000,00
7	GILSON 997460752	CASA FR - 1 DORM WC E COZ - CASA FUNDO 2 DOR. SL COZ WC E A.S.	Jardim Calegari	R$ 2.025,00	R$ 162.000,00
8	ROSEANE 988457264	CASA FUNDOS - 2 DORM, 1 WCS, SL COZ E LAVANDERIA	Jardim Calegari	R$ 2.100,00	R$ 189.000,00
9	ROSEANE 38324891	3 DORM SL COZ E LAVANDERIAWC	Jardim Calegari	R$ 2.812,50	R$ 225.000,00
10	PROVECTUM 19-3303-300	3 DORM SL COZ E LAVANDERIAWC	Jardim Calegari	R$ 2.800,00	R$ 252.000,00
11	MATAO 38325011	2 DORM SD 1 SUITE, SL COZ E LAVANDERIA WC CHURRASQ	Jardim Calegari	R$ 3.085,71	R$ 216.000,00
12	MATAO 38325011	2 DORM SD 1 SUITE, SL COZ E LAVANDERIA WC CHURRASQ	Jardim Calegari	R$ 3.085,71	R$ 216.000,00
13	ZILDA 992217124	2 DORM, 2 WCS, SL COZ E LAVANDERIA WC CHURRASQ	Jardim Calegari	R$ 2.970,00	R$ 297.000,00
14	GERSON 984494323	4 DORM SD 1 SUITE COPA COZ WC	Jardim Calegari	R$ 2.250,00	R$ 270.000,00
15	ELDORADO 38651892	SO0469-ELD	Jd. Boa Esperança	R$ 866,67	R$ 234.000,00
16	RAFAEL (019) 97408-1992	RLM017	Santo Antonio	R$ 1.928,57	R$ 189.000,00
17	ELDORADO 38651892	CA18460	Santo Antonio	R$ 1.640,88	R$ 297.000,00
18	ELDORADO 38651892	CA10133	Santo Antonio	R$ 1.092,23	R$ 225.000,00
19	GAIA (019) 3304-0430	CA2088	Santo Antonio	R$ 1.350,00	R$ 270.000,00
20	VERDEAZ (019) 3395-8083	CA1023	Santo Antonio	R$ 1.232,14	R$ 207.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452
www.inspectio.com.br

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo: Irene x Edson**

•

2) **Data de referência:**

• 14/03/2019

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	17

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9850754 / 0,9477228
Coeficiente de determinação:	0,9703736
Fisher - Snedecor:	141,93
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	76%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	141,933
Não Explicada	0,000	13	0,000	
Total	0,000	16		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor Unitário = +0,0001632777635 +3,628997986E-006 * ACONSTRUÇÃO -7,898820418E-005 * LOCALIZAÇÃO -0,0001304072769 * EST CONSERVAÇÃO

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ACONSTRUÇÃO	x	17,76	0,01
LOCALIZAÇÃO	x	-2,94	1,15
EST CONSERVAÇÃO	x	-5,31	0,01
Valor Unitário	1/y	4,45	0,07

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ACONSTRUÇÃO	Isoladas	Influência
LOCALIZAÇÃO	0,05	0,63
EST CONSERVAÇÃO	-0,25	0,78
Valor Unitário	0,94	0,98

Correlações parciais para LOCALIZAÇÃO	Isoladas	Influência
EST CONSERVAÇÃO	0,12	0,46
Valor Unitário	-0,13	0,63

Correlações parciais para EST CONSERVAÇÃO	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,50	0,83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452
www.inspectio.com.br

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	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	II
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

Grau II de Fundamentação

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452
www.inspectio.com.br

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

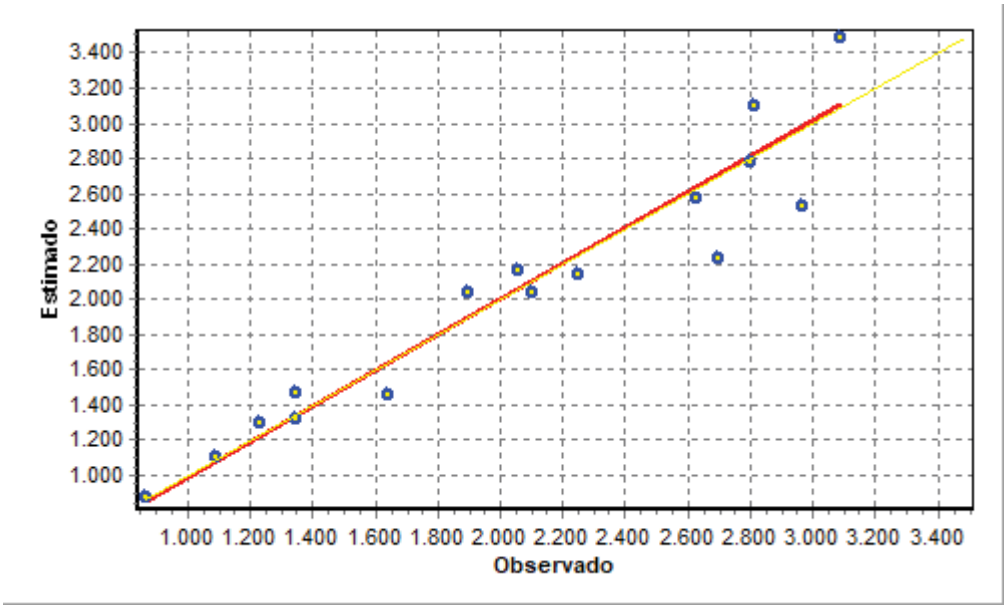
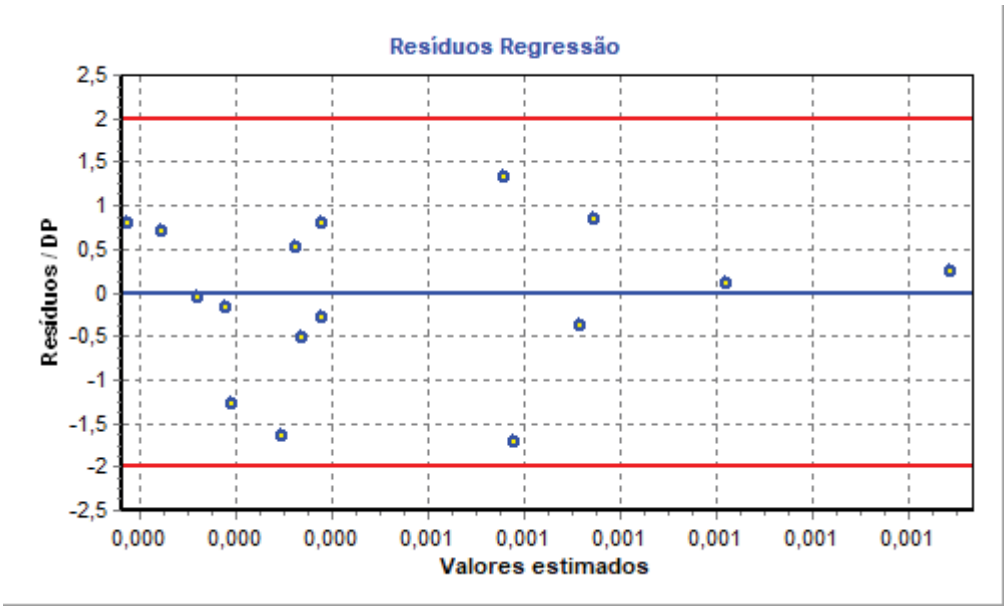


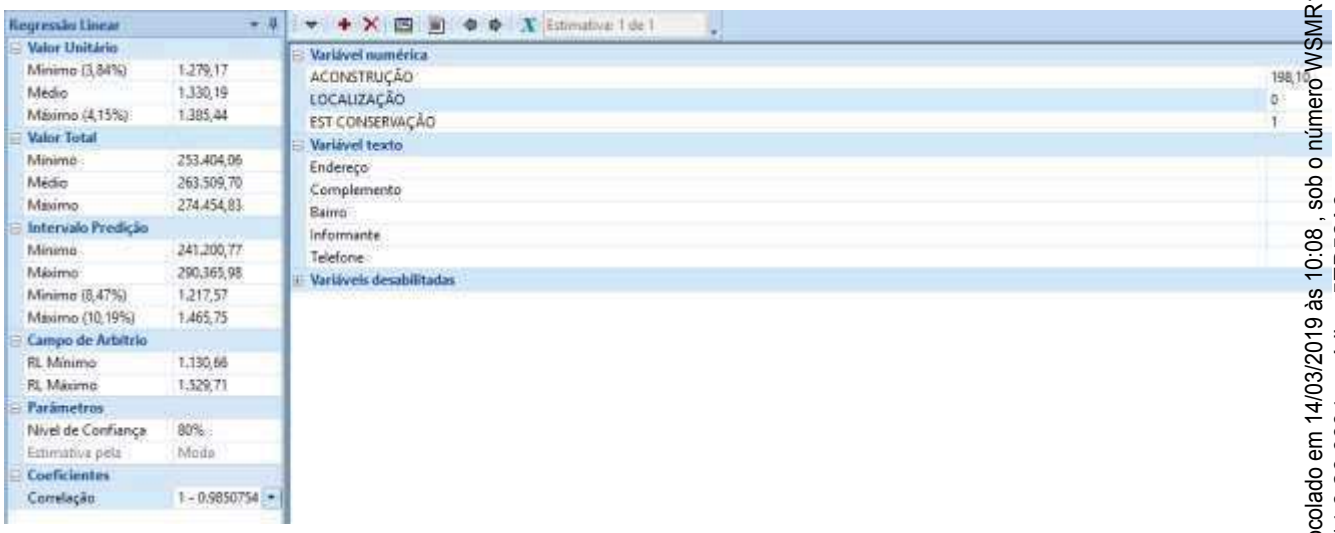
Gráfico de resíduos - Regressão Linear



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452
www.inspectio.com.br



Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (3,84%)	1.279,17
Médio	1.330,19
Máximo (4,15%)	1.385,44
Valor Total	
Mínimo	253.404,06
Médio	263.509,70
Máximo	274.454,83
Intervalo Predição	
Mínimo	241.200,77
Máximo	290.365,98
Mínimo (8,47%)	1.217,57
Máximo (10,19%)	1.465,75
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	1.130,66
RL Máximo	1.329,71
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,9850754

Estimativa: 1 de 1

Variável numérica	
ACONSTRUÇÃO	198,10
LOCALIZAÇÃO	0
EST CONSERVAÇÃO	1
Variável texto	
Endereço	
Complemento	
Bairro	
Informante	
Telefone	
Variáveis desabilitadas	

Valor do imóvel:

R$ 263.000,00 Duzentos e Sessenta e Três Mil Reais. Valor arredondado não ultrapassando 1% em atendimento a norma ABNT NBR 14.653-2.

O fator oferta (-10%) foi aplicado antes da inserção dos dados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2019 às 10:08 , sob o número WSMR19700199452
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004609-55.2014.8.26.0604 e código 5EB52A8.