

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI

Eng. Civil – CREA 060.112.293-5 - Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 436
Rua Fábio Severo Lima nº 1012 – Sertãozinho – SP (CEP 14.171-110) Fone: (18) 3041-5051 / 3942-6188
e-mail: periciaevaliacao@terra.com.br

349
P

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP

Processo nº 0064663-17.2008.8.26.0506
(Nº de Ordem: 2.617 / 08)

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI, Perita Judicial nomeada na **Ação de Alienação Judicial de Bem Comum**, requerida por **Gustavo Lorencete de Oliveira** contra **Débora da Silva Freitas e Zípora de Campos Freitas**, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa, requerer a intimação das Partes para dar-lhes ciência que **os trabalhos periciais serão iniciados no dia 28/06/2017 às 09:30 horas**, com vistoria no imóvel localizado à Rua Coracy Toledo Piza nº 472, Ribeirânia.

O Processo em epígrafe está correndo à revelia e, esclarecemos que em consulta ao aplicativo Google Earth, constatamos que o referido imóvel se trata de uma casa em construção, como mostramos abaixo.

3

3500



Diante disto, a signatária vem requerer a este D. Juízo, que determine os procedimentos a serem tomados para acesso ao imóvel.

Nestes termos,

P. deferimento.

Ribeirão Preto, 08 de junho de 2017



Mariléia T. de Camargo Cecchini
Perita Judicial
Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5
IBAPE nº 436

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI

Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5 - Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
Rua Fábio Severo Lima nº 1012 - Sertãozinho - SP (CEP 14.171-110) Fone: (16) 3041-5051 / 3942-6188
e-mail: periciaevaliacao@terra.com.br

355
J

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP

Processo nº 0064663-17.2008.8.26.0506
(Nº de Ordem: 2.617 / 08)

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI, Perita Judicial nomeada na Ação de Alienação Judicial de Bem Comum, requerida por Gustavo Lorencete de Oliveira contra Débora da Silva Freitas e Zípora de Campos Freitas, tendo elaborado seu laudo pericial vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. requerer sua juntada como também o levantamento aos honorários periciais depositado às fls. 344.

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 02 de Outubro de 2017.

Marileia T. de Camargo Cecchini

Perita Judicial

Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5

Membro Titular do IBAPE nº 436

LAUDO PERICIAL

JUSTIÇA ESTADUAL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP
CARTÓRIO DO QUARTO OFÍCIO CÍVEL

PROCESSO nº 0064663-17.2008.8.26.0506

Nº DE ORDEM: 2617 / 08

AÇÃO: ALIENAÇÃO DE BEM COMUM

REQUERENTE: GUSTAVO LORENCETE DE OLIVEIRA

**REQUERIDAS: DÉBORA DA SILVA FREITAS E ZIPORA DE CAMPOS
FREITAS**

INDICE

1. OBJETIVO
2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO
3. LOCALIZAÇÃO
4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
7. CONCLUSÃO
8. TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 01 - PESQUISA DE VALORES

ANEXO 02 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ANEXO 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO 04 - ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

b

1. OBJETIVO

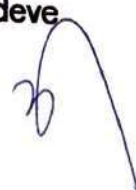
O presente trabalho pericial tem por objetivo a apuração do valor atual de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 24.119 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, constituído pelo Lote nº 4 da Quadra nº 114, localizado à Rua Coracy de Toledo Pizza nº 472, lado par, do Loteamento Ribeirão – Gleba B, neste Município de Ribeirão Preto.

2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Segundo o texto base da NBR 14.653 da ABNT, a definição de Valor de Mercado é a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente":

Para a identificação do Valor de Mercado, a metodologia avaliatória compõe-se em três métodos básicos:

- Método comparativo direto de dados de mercado – identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra;
- Método involutivo – identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto;
- Método evolutivo – identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.



Devido à existência de uma base de dados que proporciona a aplicação de homogeneização, a presente avaliação se baseará no Método Comparativo.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de precisão e fundamentação da NBR 14.653. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

No presente caso, o valor unitário de terreno será obtido através de inferência estatística, onde os dados coletados serão analisados pelo software Infer32[®].

Serão igualmente consideradas as abordagens elaboradas por comitês do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), que visam à atualização e aperfeiçoamento daquelas normas.

2.1. Definições

A seguir apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, segundo o novo texto base da NBR 14.653 da ABNT.

"Amostra": conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

"Bem": coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

"Benfeitoria": resultado da obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

"Custo" – total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação.

"Custo de reedição": custo de produção, descontada a depreciação, tendo em vista o estado em que se encontra o bem.

B

359
J

"Custo direto de produção": gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

"Custo de reprodução: gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação".

"Custo de substituição: Custo de reedição de um bem com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando".

"Depreciação": perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado e qualidade ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação e obsolescimento.

"Fator de comercialização": razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

"Homogeneização": tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e o bem avaliando.

"Imóvel": bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

"Modelo": representação técnica da realidade.

"Modelo da regressão": modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

"Nível de significância": probabilidade de rejeitar a hipótese nula quando ela for verdadeira.

"Pesquisa": conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

"Preço": quantia pela qual se efetua, ou se propões efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

B

"Tratamento de dados": aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

"Vistoria": constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Condições Limitantes

Este trabalho fundamenta-se no que estabelece a NBR 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como nos critérios do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e na legislação vigente, baseando-se:

- a) Levantamento de campo efetuado pela signatária;
- b) Na pesquisa imobiliária realizada no entorno do imóvel, abrangendo imóveis comparáveis ao avaliando e, considerando as variáveis influenciáveis para os valores de mercado efetivamente praticados;
- c) Trabalhos publicados.

Direito de propriedade

- a) Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o patrimônio foi feita;
- b) Para fins de valoração, o imóvel avaliando foi considerado livre de ônus, gravames e restrições.

Data base

A data base na qual as conclusões e opiniões que embasam este trabalho está indicada no item "Conclusão". Nós não assumimos responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada.

Vistoria

O imóvel avaliando foi vistoriado pessoalmente no dia 28/06/2017. Como a data da vistoria difere da data da avaliação, nós não assumimos responsabilidade por alterações das condições gerais do imóvel, salvo quando descrito neste laudo.

360
J

3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando se localiza à Rua Coracy de Toledo Pizza nº 472, na quadra completada pelas Ruas Major Avelino Vieira de Andrade Palma, Luis Lucif e Olímpia Meirelles Palma, Loteamento Ribeirânia - Gleba B, neste Município de Ribeirão Preto.

4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O local onde se situa o imóvel avaliando é dotado de pavimentação asfáltica, possuindo ainda:

- rede de distribuição de energia elétrica;
- rede telefônica;
- rede de distribuição de água e esgoto;
- passeios pavimentados;
- transporte coletivo;
- coleta de lixo.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Trata-se de um terreno urbano, de formato irregular, lado par da numeração predial, com frente para a Rua Coracy de Toledo Pizza, medindo 20,00 metros de frente, 10,20 metros no fundo onde confronta com parte do Lote 10, 34,40 metros de um lado, confrontado com o Lote 3, 30,00 metros do outro lado, confrontando com o Lote 5, totalizando 486,22 m².

BENFEITORIAS

B

Sobre o terreno acima descrito, foi edificada uma residência, que se encontra inacabada, em total estado de abandono, com varias trincas, rachaduras, recalques de fundação, infiltrações nas paredes, lajes e pisos, corrosão nas armaduras das lajes e vigas, tubulações sanitárias em desacordo com as normas técnicas, mato alto, etapas inacabadas em desconformidade com as normas de edificação. Assim não podemos atribuir um valor comercial para as benfeitorias, pois o custo de recuperação é mais alto que o reparo para aproveitamento das mesmas que deverão ser demolidas.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 - Valor do Terreno

Após a coleta dos elementos, os mesmos serão devidamente homogeneizados analisando as variáveis que influenciam no valor do imóvel. Conforme consta do Anexo 01 deste laudo, temos:

Coefficiente de determinação (r^2) ...: 0,8528

Coefficiente r^2 ajustado: 0,8201

$$[\text{Valor Unitário}] = \text{Exp}(6,2318 - 9,3383 \times 10^{-4} \times [\text{Área}] + 0,21735 \times [\text{Topografia}])$$

- Valor unitário: R\$ 401,46 / m² (Vide Anexo 01)

Limites: - mínimo: R\$ 373,75 / m²

- máximo: R\$ 431,22 / m².

Substituindo os dados do imóvel, temos:

$$[\text{Valor Unitário}] = \text{Exp}(6,2318 - 9,3383 \times 10^{-4} \times [486,22] + 0,21735 \times [2])$$

$$V_i = A \times V_{UH} = 486,22 \times 401,46$$

20

362
J

Vi = R\$ 195.197,88

que arredondamos para

Vi = R\$ 195.000,00 - (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)

DIAGNÓSTICO DO MERCADO - Embora não tenhamos dados oficiais do mercado imobiliário da cidade de Ribeirão Preto a venda de imóveis desta natureza (chácara) se mostra com baixa liquidez, com prazo médio de venda entre dezoito e vinte e quatro meses.

GRAU DE PRECISÃO - vide Anexo 01

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, atribuímos ao imóvel avaliando objeto da Matrícula nº 24.119 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP, constituído pelo Lote nº 4 da Quadra nº 114, do Loteamento Ribeirânia - Gleba B, localizado à Rua Coracy de Toledo Pizza nº 472, o valor de:

195.000,00 - (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)

(válido para a data base de Outubro / 2017)


b

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial é composto por de (10) laudas digitadas somente no anverso, estando todas as folhas numeradas e rubricadas, sendo que a primeira e esta última estão assinadas. Seguem em anexo:

- Anexo 01 – Pesquisa de Valores
- Anexo 02 – Levantamento Fotográfico
- Anexo 03 – Localização do Imóvel Avaliando
- Anexo 04 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Ribeirão Preto, 02 de Outubro de 2017.



Marileia T. de Camargo Cecchini
Perita Judicial
Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5
Membro Titular do IBAPE nº 436

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Eng^o Civil - CREA 060.112.293-5 / IBAPE nº 436
ANEXO 01 - Fts. 1

364
↓

ANEXO 01

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

↓

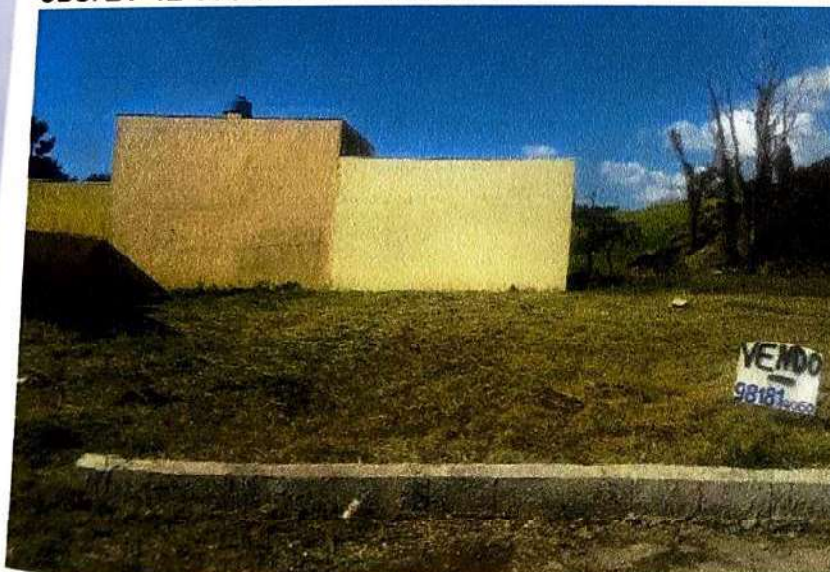
1. Elemento:

LOCAL: Rua Jose Rosário, n^o 584, Ribeirânia
VALOR: R\$ 150.000,00 (oferta)
ÁREA: 370,00 m²
FONTE: Tiago (prop.) - Fone: (16) 98193-3606
DATA: ago-17
CÓD: 372257173
OBS: 21°12'27.14"S 47°46'58.46"W



2. Elemento:

LOCAL: Rua Arthur Ribeiro dos Santos, fim da rua, Ribeirânia
VALOR: R\$ 351.000,00 (oferta)
ÁREA: 450,00 m²
FONTE: Mauricio - Fone: (16) 99764-5006
DATA: ago-17
CÓD: 371547911
OBS: 21°12'41.26"S 47°46'19.97"W



3. Elemento:

LOCAL: Rua Francisco Riccioni, nº 921, Ribeirânia
VALOR: R\$ 250.000,00 (oferta)
ÁREA: 450,00 m²
FONTE: Carla - Fone: (16) 98387-9303
DATA: ago-17
CÓD: 286832094
OBS: 21°12'15.03"S 47°46'11.86"W



4. Elemento:

LOCAL: Rua Julieta Macedo Pereira, lado nº 250, Ribeirânia
VALOR: R\$ 215.000,00 (oferta)
ÁREA: 360,00 m²
FONTE: Linear Imóveis - Fone: (16) 3621-9900
DATA: ago-17
CÓD: 78912
OBS: 21°12'10.96"S 47°46'11.51"W



367
J

5. Elemento:

LOCAL: Rua Coracy de Tolêdo Piza, lado nº 640, Ribeirânia

VALOR: R\$ 181.000,00 (oferta)

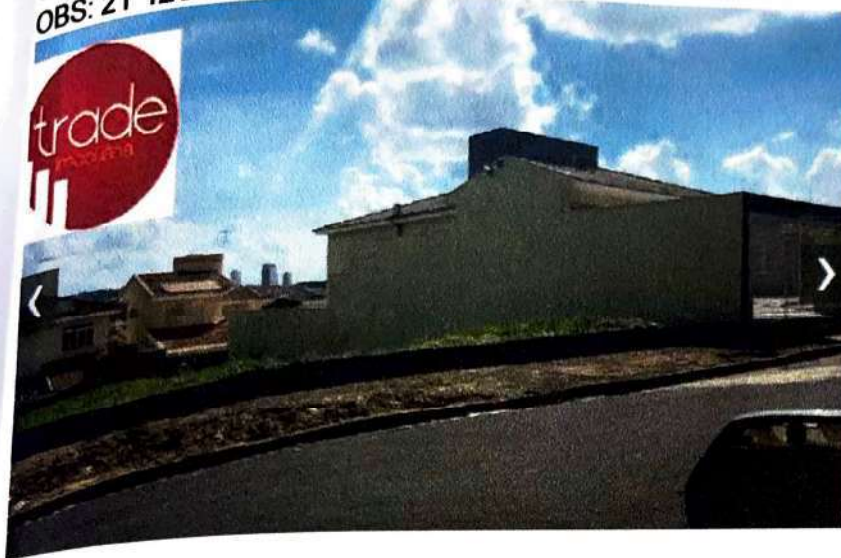
ÁREA: 418,00 m²

FONTE: Trade Imóveis - Fone: (16) 3102-3800

DATA: ago-17

CÓD: TE0363

OBS: 21°12'26.06"S 47°46'44.23"W



6. Elemento:

LOCAL: Rua Felipe Miguel Curi, lado nº 391, Ribeirânia

VALOR: R\$ 270.000,00 (oferta)

ÁREA: 412,00 m²

FONTE: JFC Imóveis - Fone: (16) 3877-7030

DATA: ago-17

CÓD: 200147

OBS: 21°12'36.44"S 47°46'23.03"W



36

358
↓

7. Elemento:

LOCAL: Rua Felipe Miguel Curi, nº 209, Ribeirânia
VALOR: R\$ 180.000,00 (oferta)
ÁREA: 360,00 m²
FONTE: Vertice Imóveis - Fone: (16) 3632-3007
DATA: ago-17
CÓD: TE0058
OBS: 21°12'35.87"S 47°46'29.40"W



8. Elemento:

LOCAL: Rua Luiz Lucif, próx. da Av. Leão XIII, Ribeirânia
VALOR: R\$ 250.000,00 (oferta)
ÁREA: 458,00 m²
FONTE: House Imóveis - Fone: (16) 3329-1008
DATA: ago-17
CÓD: TE0013
OBS: 21°12'22.17"S 47°47'06.43"W



36

369
J

9. Elemento:

LOCAL: Rua Julieta Macedo Pereira, nº 203, Ribeirânia
VALOR: R\$ 259.000,00 (oferta)
ÁREA: 360,00 m²
FONTE: Piramide Imóveis - Fone: (16) 2111-8880
DATA: ago-17
CÓD: 136940
OBS: 21°12'09.53"S 47°46'12.89"W



10. Elemento:

LOCAL: Rua Luiz Lucif, próx nº 221, Ribeirania
VALOR: R\$ 220.000,00 (oferta)
ÁREA: 486,00 m²
FONTE: Piramide Imóveis - Fone: (16) 2111-8880
DATA: ago-17
CÓD: 80228
OBS: 21°12'22.90"S 47°46'59.17"W



36

370
J

11. **Elemento:**

LOCAL: Rua Olimpia Meireles Palma, próx Rua João Nantes Jr. Ribeirânia

VALOR: R\$ 230.000,00 (oferta)

ÁREA: 438,00 m²

FONTE: Piramide Imóveis - Fone: (16) 2111-8880

DATA: ago-17

CÓD: 112760

OBS: 21°12'21.31"S 47°46'33.74"W



12. **Elemento:**

LOCAL: Rua José Zorzenon, próx. fim da rua, Ribeirânia

VALOR: R\$ 345.000,00 (oferta)

ÁREA: 540,00 m²

FONTE: Piramide Imóveis - Fone: (16) 2111-8880

DATA: ago-17

CÓD: 112604

OBS: 21°12'31.17"S 47°46'30.62"W



6

13. **Elemento:**

LOCAL: Rua Reinaldo Dinamarco, em frente à Praça, ao lado da UNAERP,
Ribeirânia
VALOR: R\$ 310.000,00 (oferta)
ÁREA: 390,00 m²
FONTE: Wagner Garcia - Fone: (16) 99307-0660
DATA: out-17
CÓD: 394861110
OBS: 21°12'0.91"S 47°46'53.26"O
Distância ao polo: 300 m

372
J



14. **Elemento:**

LOCAL: Rua Coracy Toledo Piza, em frente ao nº 1000
VALOR: R\$ 380.000,00 (oferta)
ÁREA: 475,00 m²
FONTE: Afonso - Fone: (16) 99103-6391
DATA: out-17
CÓD: 387825161
OBS: 21°12'27.66"S 47°46'11.69"O
Distância ao polo: 810 m

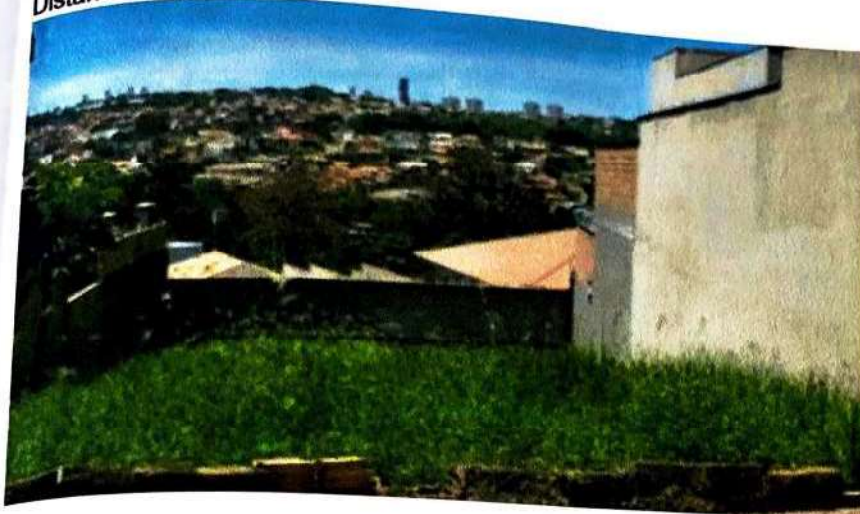


36

15. **Elemento:**

LOCAL: Rua José Rosário
VALOR: R\$ 220.000,00 (oferta)
ÁREA: 401,00 m²
FONTE: cfbarbos - Fone: (16) 98114-7085
DATA: out-17
CÓD: 385987631
Distância ao polo: 530 m

372
J



Amostra

Nº Am.	Valor Unitário	Área	Distância	Topografia
«1»	364,86	370,00	560,00	active
2	702,00	450,00	1.290,00	plana
«3»	500,00	450,00	1.200,00	plana
4	537,50	360,00	1.160,00	active
5	389,71	418,00	510,00	declive
6	589,81	412,00	1.160,00	active
7	450,00	360,00	1.000,00	declive
8	491,27	458,00	480,00	active
9	647,50	360,00	1.150,00	plana
10	407,41	486,00	396,00	declive
11	472,60	438,00	620,00	active
12	575,00	540,00	1.200,00	plana
13	715,00	390,00	300,00	plana
«14»	720,00	475,00	810,00	declive
15	493,00	401,00	530,00	declive

Amostragens marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

37

373

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário

Variáveis Independentes :

• Área : (m²).

• Distância : Medida em metros (linha reta) entre o elemento e o centro da Rotatória das Avenidas Costabile Romano e Leão XIII.

• Topografia : 1 - declive2 - acive3 - plana.

Classificação :
 declive = 1; acive = 2; plana = 3;

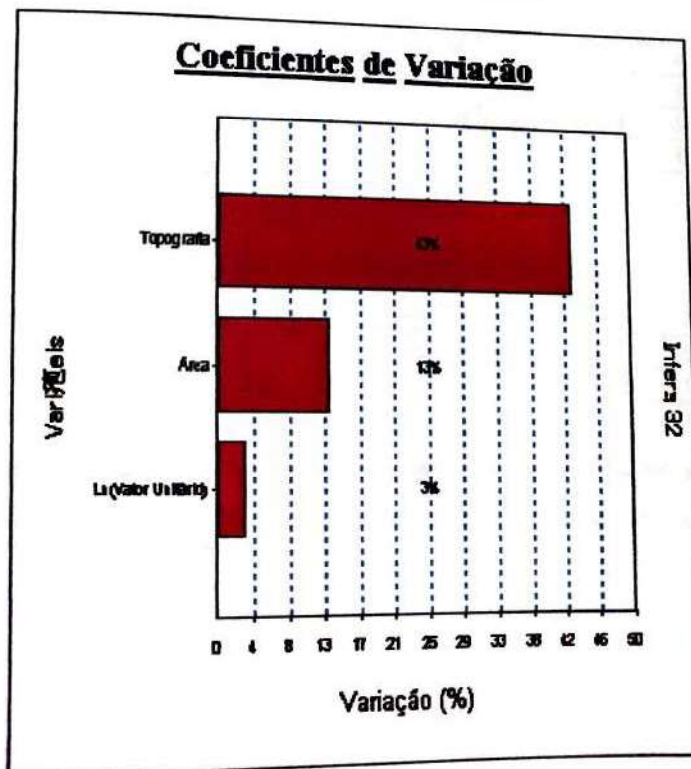
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 9
 Desvio padrão da regressão : 0,0849

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário)	6,2717		
Área	422,75	0,2003	3,19%
Topografia	2,00	55,1545	13,05%
		0,8528	42,64%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Distribuição das Variáveis



(Handwritten signature)

374
 ↵

Dispersão em Torno da Média

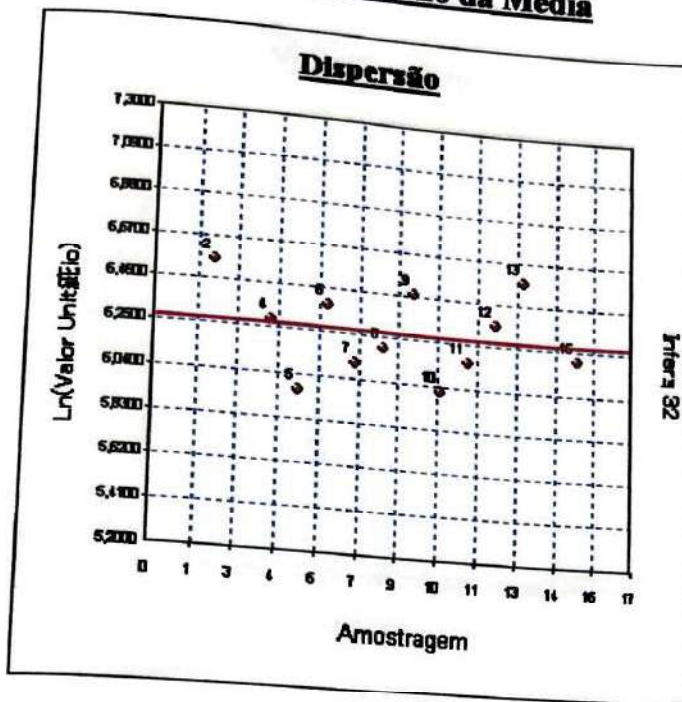


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
2	702,00	641,38	-60,62	-8,6355 %
4	537,50	561,34	23,84	4,4345 %
5	389,71	427,87	38,16	9,7911 %
6	589,81	534,73	-55,08	-9,3388 %
7	450,00	451,68	1,68	0,3733 %
8	491,27	512,25	20,98	4,2696 %
9	647,50	697,61	50,11	7,7394 %
10	407,41	401,54	-5,87	-1,4404 %
11	472,60	521,90	49,30	10,4322 %
12	575,00	589,68	14,68	2,5526 %
13	715,00	678,34	-36,66	-5,1272 %
15	493,00	434,71	-58,29	-11,8228 %

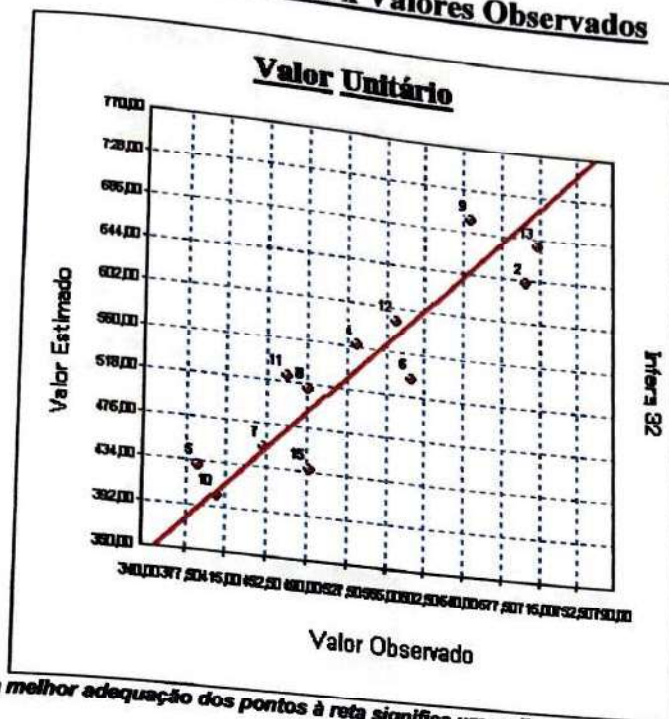
A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

6

375
 J

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = 6,2318 - 9,3383 \times 10^{-4} \times [\text{Área}] + 0,21735 \times [\text{Topografia}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b_1 = -9,3382 \times 10^{-4}$	$4,6949 \times 10^{-4}$	$-1,5831 \times 10^{-3}$	$-2,8449 \times 10^{-4}$
Topografia	$b_2 = 0,2173$	0,0303	0,1753	0,2593

Correlação do Modelo

- Coefficiente de correlação (r) : 0,9235
- Valor t calculado : 7,222
- Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
- Coefficiente de determinação (r^2) ... : 0,8528
- Coefficiente r^2 ajustado : 0,8201

Classificação : Correlação Fortíssima

30

376

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,3766			
Residual	0,0649	2	0,1883	26,08
Total	0,4416	9	$7,2210 \times 10^{-3}$	
		11	0,0401	

F Calculado : 26,08
 F Tabelaado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)
 Significância do modelo igual a $1,8 \times 10^{-2}\%$

Accepta-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário	Área	Topografia
Valor Unitário	1,0000	-0,1230	0,8878
Área	-0,1230	1,0000	0,1450
Topografia	0,8878	0,1450	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área	Topografia
Valor Unitário	∞	-0,372	5,787
Área	-0,372	∞	0,440
Topografia	5,787	0,440	∞

Valor t tabelaado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,0997

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-2,010	7,5%	Sim
Topografia	b2	7,234	$4,9 \times 10^{-3}\%$	Sim

Os coefficients são importantes na formação do modelo.
 Accepta-se a hipótese de β diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

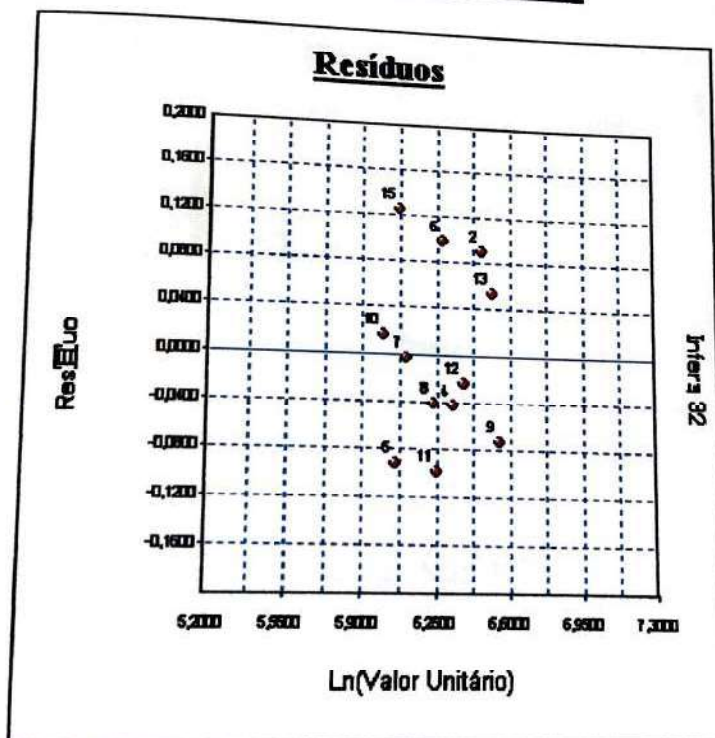
377
 J

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln(Valor Unitário).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
2	6,5539	6,4636	0,0903	1,0628	1,2019	$8,1565 \times 10^{-3}$
4	6,2869	6,3303	-0,0433	-0,5106	-0,5721	$1,8827 \times 10^{-3}$
5	5,9654	6,0588	-0,0934	-1,0992	-1,2359	$8,7252 \times 10^{-3}$
6	6,3798	6,2817	0,0980	1,1537	1,2073	$9,6119 \times 10^{-3}$
7	6,1092	6,1129	$-3,7262 \times 10^{-3}$	-0,0438	-0,0522	$1,3884 \times 10^{-5}$
8	6,1969	6,2388	-0,0418	-0,4920	-0,5248	$1,7480 \times 10^{-3}$
9	6,4731	6,5476	-0,0745	-0,8772	-1,1027	$5,5570 \times 10^{-3}$
10	6,0098	5,9953	0,0145	0,1707	0,2149	$2,1049 \times 10^{-4}$
11	6,1582	6,2574	-0,0992	-1,1677	-1,2244	$9,8468 \times 10^{-3}$
12	6,3543	6,3795	-0,0252	-0,2966	-0,4489	$6,3530 \times 10^{-4}$
13	6,5722	6,5196	0,0526	0,6193	0,7212	$2,7702 \times 10^{-3}$
15	6,2005	6,0746	0,1258	1,4806	1,6690	0,0158

Resíduos x Valor Estimado



Estatística dos Resíduos

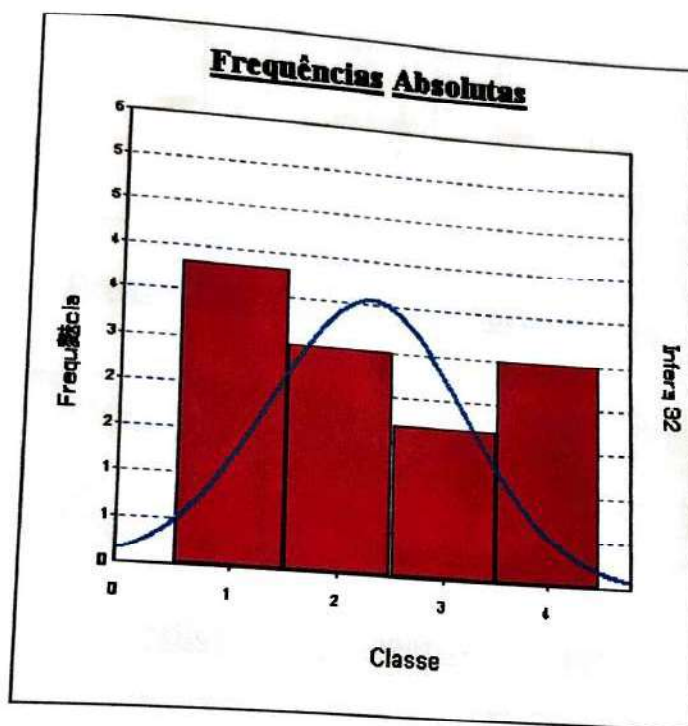
Número de elementos : 12
 Graus de liberdade : 11
 Valor médio : $-1,0842 \times 10^{-19}$
 Variância : $5,4157 \times 10^{-3}$

(Handwritten signature)

378
J

Desvio padrão : 0,0735
Desvio médio : 0,0635
Variância (não tendenciosa) : $7,2210 \times 10^{-3}$
Desvio padrão (não tend.) : 0,0849
Valor mínimo : -0,0992
Valor máximo : 0,1258
Amplitude : 0,2250
Número de classes : 4
Intervalo de classes : 0,0562

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

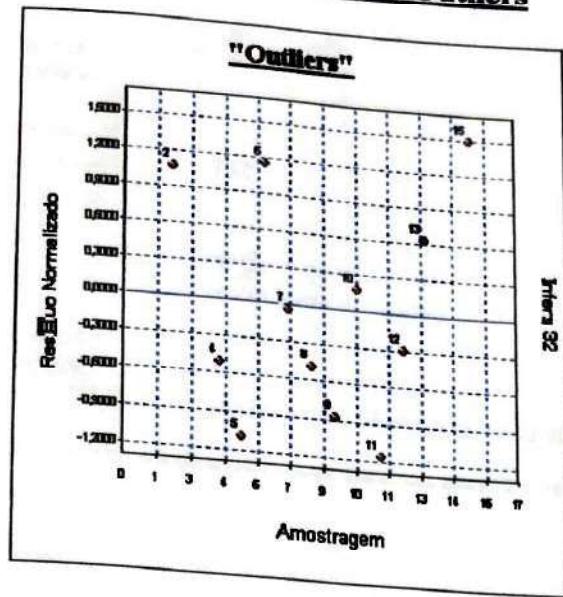
Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Handwritten signature or mark.

379
 ↙

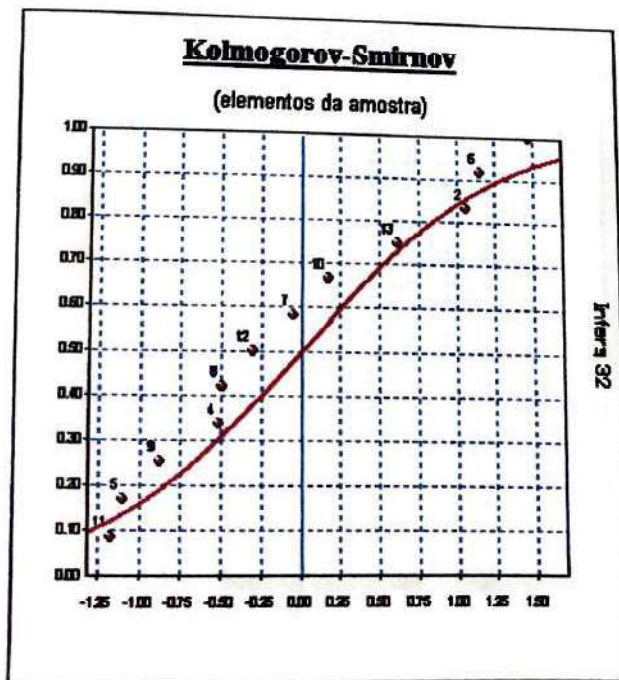
Gráfico de Indicação de Outliers



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	58,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



26

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 5
Número de elementos negativos ..	: 7
Número de sequências	: 7
Média da distribuição de sinais	: 6
Desvio padrão	: 1,732

Teste de Sequências (desvios em torno da média) :

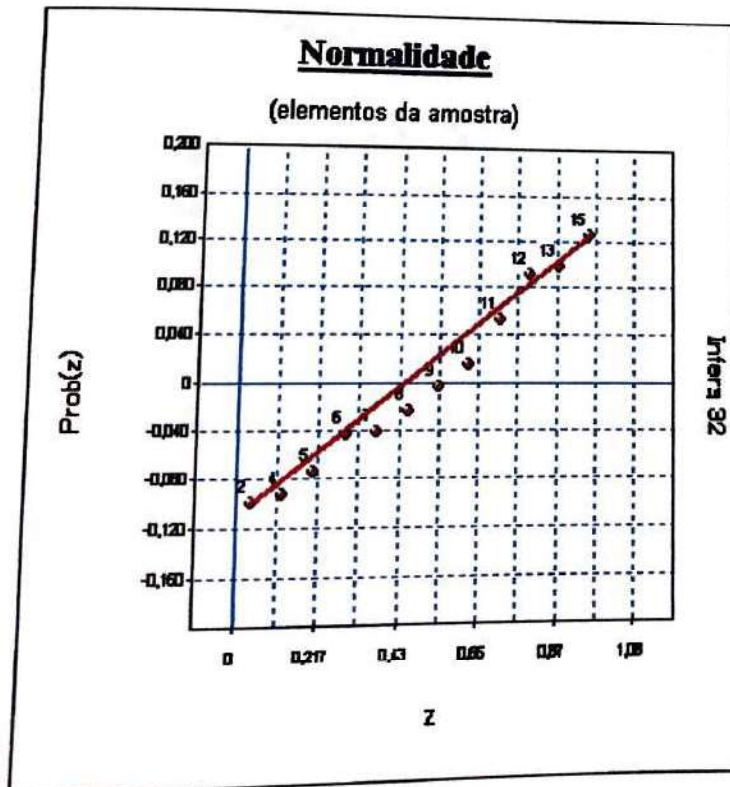
Limite inferior : 0,4164
 Limite superior . : -0,2082
 Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)
 Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,5774
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



26

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6568
(nível de significância de 5,0%)

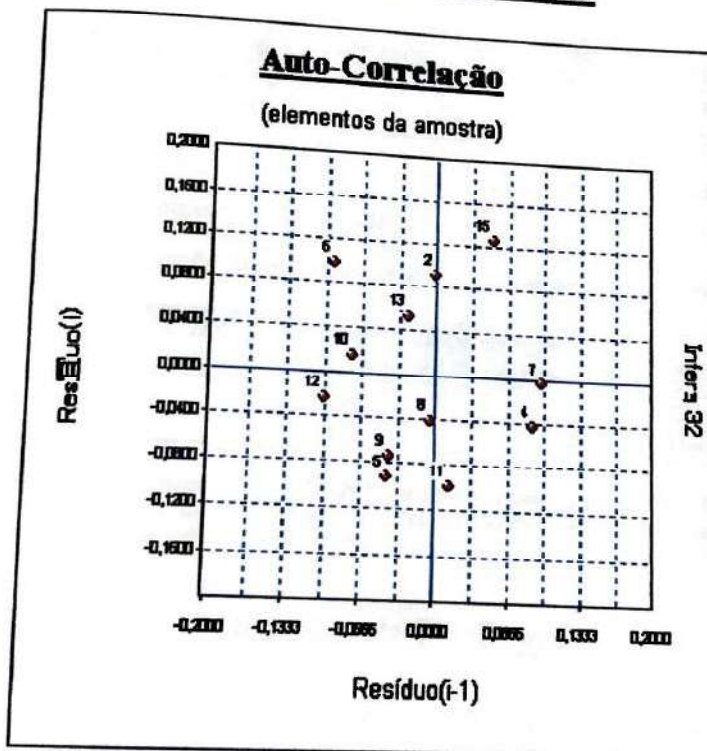
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 486,22 m²
- Distância = 370,00 m
- Topografia = declive

382
 J

Estima-se Valor Unitário = R\$ 401,46 / m²

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = \text{Exp}(6,2318 - 9,3383 \times 10^{-4} \times [\text{Área}] + 0,21735 \times [\text{Topografia}])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 373,75 / m²
 Máximo : R\$ 431,22 / m²

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), o valor estimado não pode extrapolar mais do que 20,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 20,0% do limite amostral inferior. Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são : 467,65 e 858,00.

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	360,00	540,00	486,22	Dentro do intervalo	Aprovada
Topografia	declive	plana	declive	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapola o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
Área	451,68	381,80	401,46	Dentro do intervalo	Aprovada
Topografia	401,46	620,05	401,46	Dentro do intervalo	Aprovada

** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapola o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	385,25	418,35	33,10	8,24
Topografia	384,95	418,68	33,73	8,39
E(Valor Unitário)	349,86	460,67	110,81	27,34
Valor Estimado	373,75	431,22	57,47	14,28

Amplitude do Intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

B

383

Variação da Função Estimativa

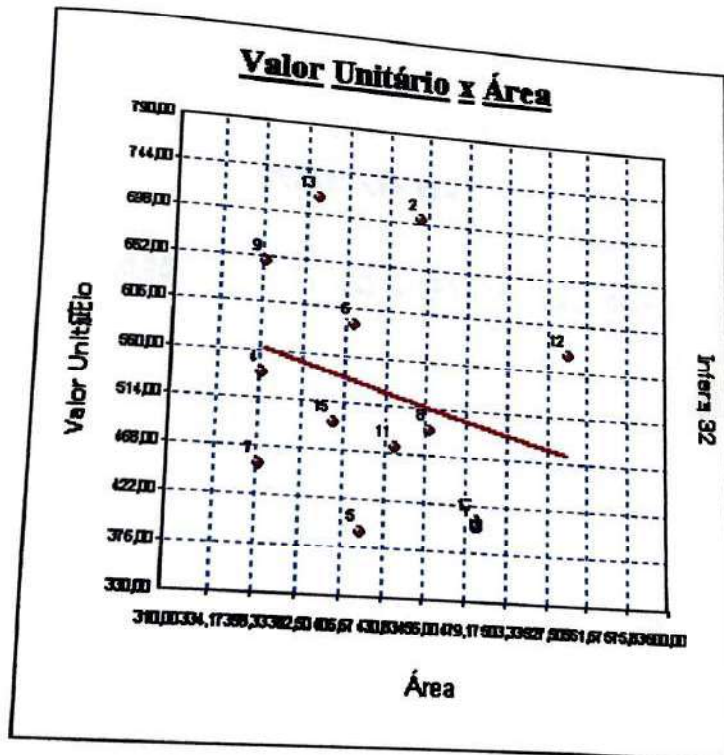
Variação da variável dependente (Valor Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-0,3748	-0,4540%
Topografia	87,2552	0,2173%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
 (**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :
 • Área = 422,7500
 • Topografia = 2,0000



Handwritten signature or mark.



385
J



Vista frontal do imóvel



Detalhe da numeração predial

3

386
J



Recuo frontal



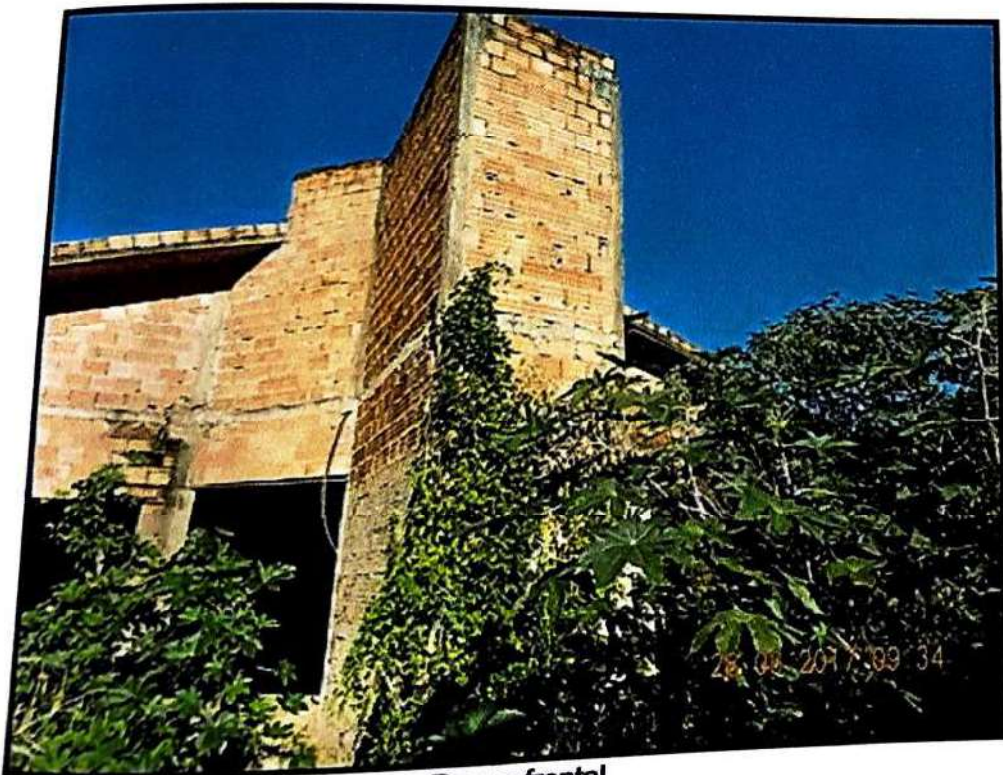
Recuo frontal

o

387



Recuo frontal



Recuo frontal



388
↓



Vistas internas do imóvel com infiltrações e rachaduras



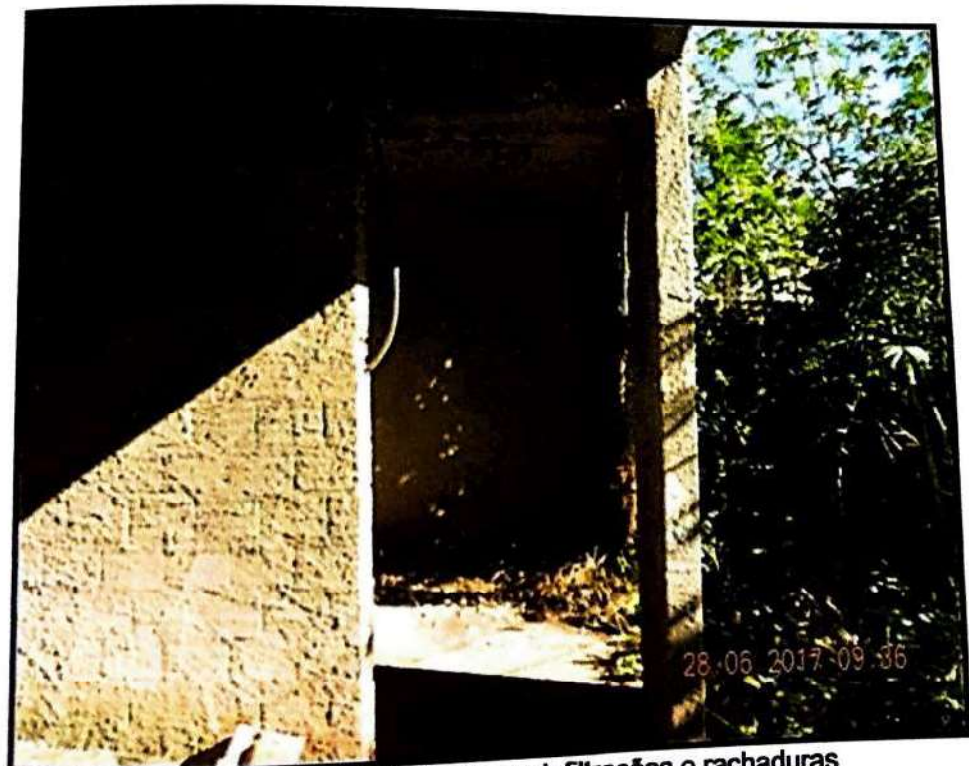
Vistas internas do imóvel com infiltrações e rachaduras

36

389
J



Vistas internas do imóvel com infiltrações e rachaduras



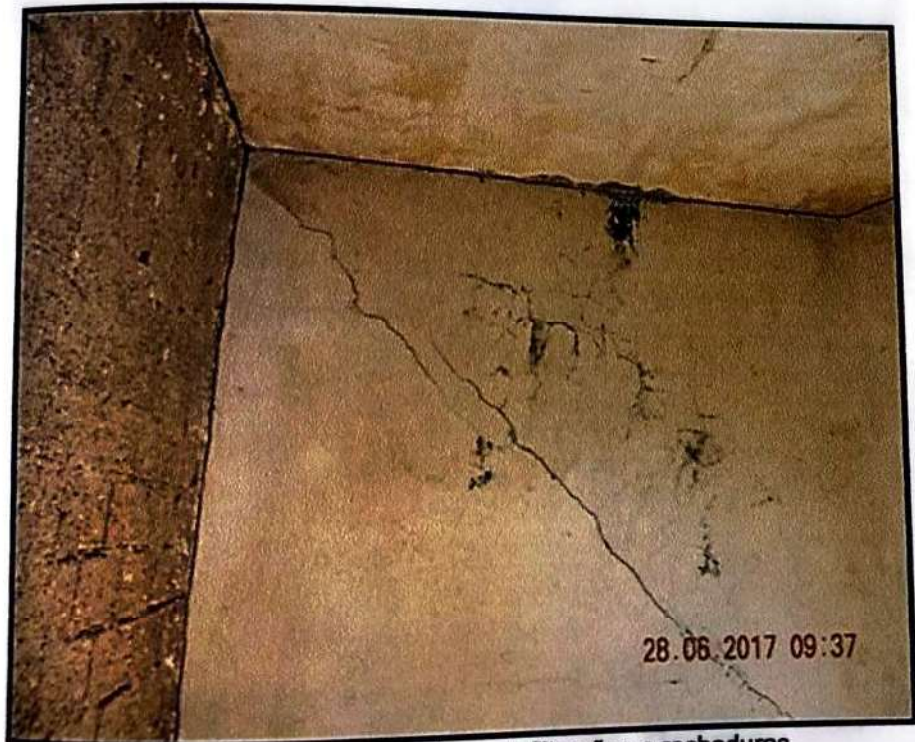
Vistas internas do imóvel com infiltrações e rachaduras

30

390
J



Vistas internas do imóvel com infiltrações e rachaduras



Vistas internas do imóvel com infiltrações e rachaduras

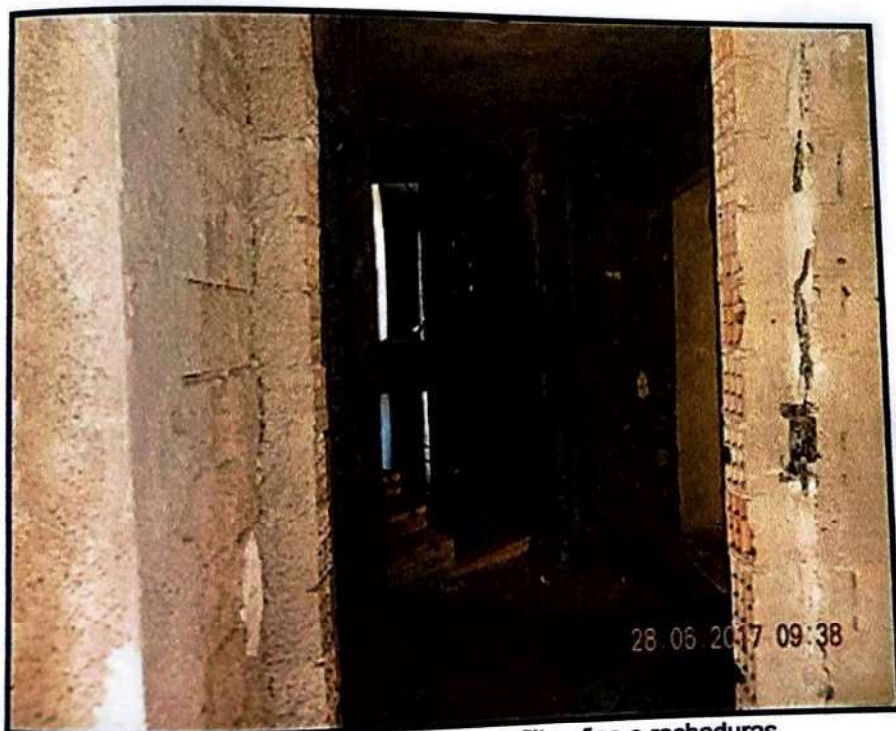
Handwritten signature or mark.

391

U



Vistas internas do imóvel com infiltrações e rachaduras



Vistas internas do imóvel com infiltrações e rachaduras

U

392



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas no piso



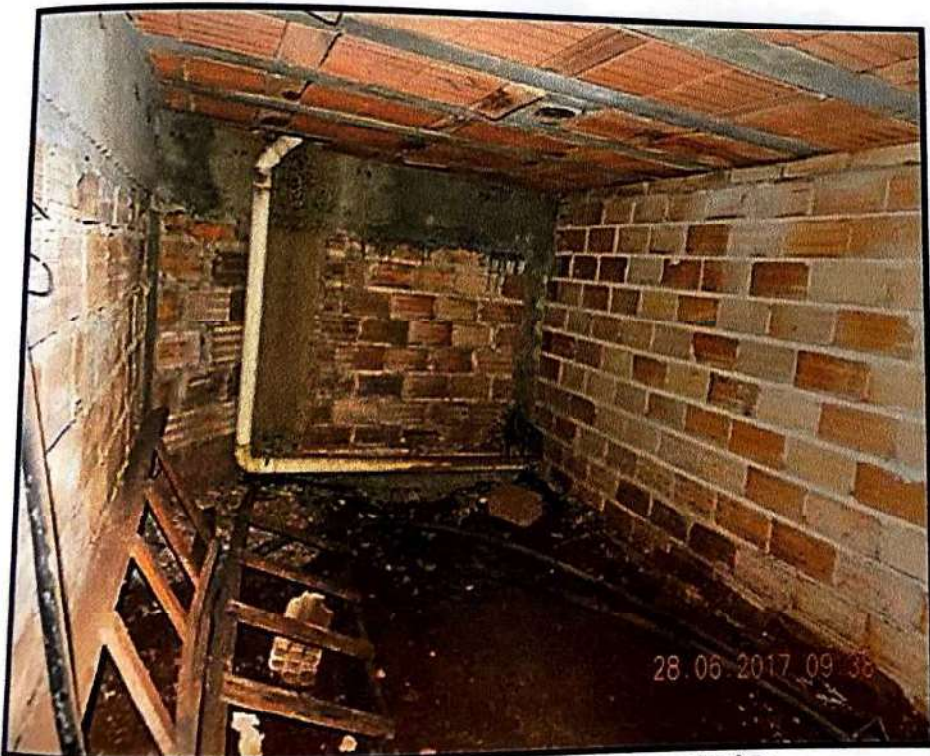
Vistas internas do imóvel com infiltrações e rachaduras

30

393
J



Vistas internas do imóvel com etapas inacabadas



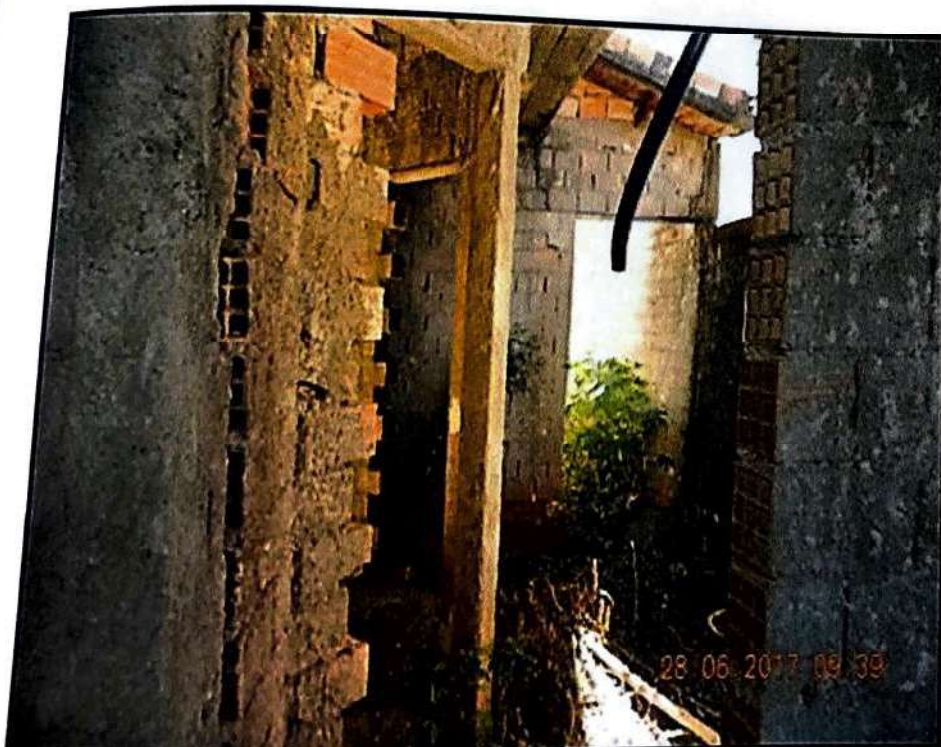
Vistas internas do imóvel com etapas inacabadas

30

394
J



Vistas internas do imóvel com infiltrações, trincas e etapas inacabadas



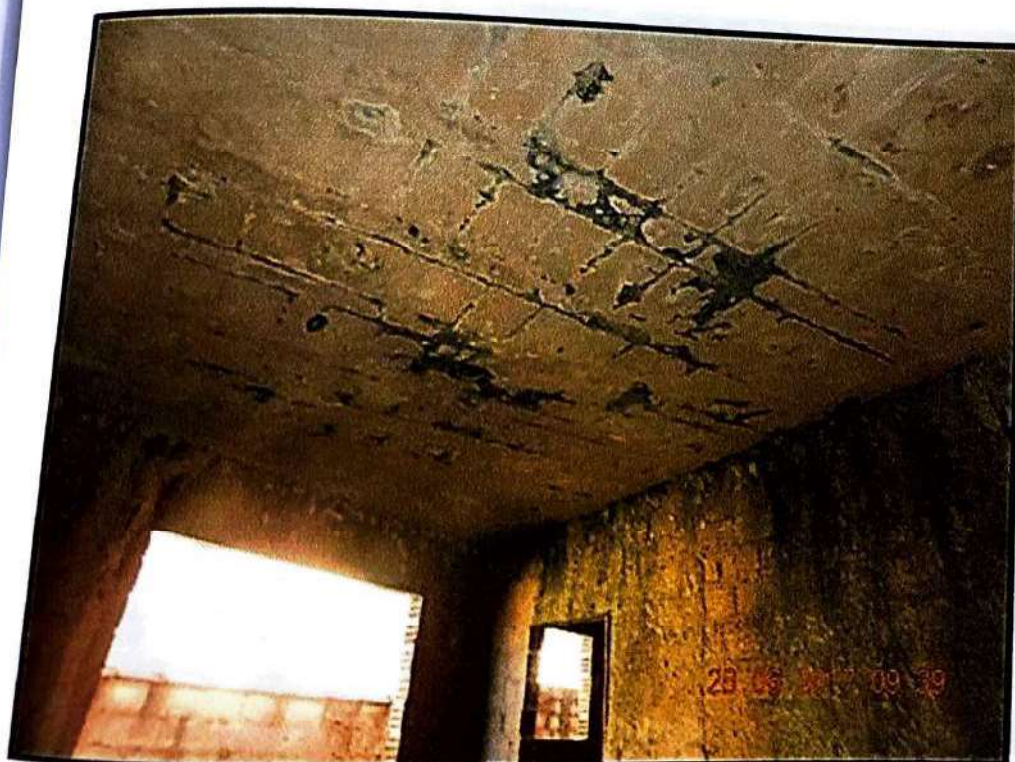
Vistas internas do imóvel com infiltrações e etapas inacabadas

26

395
↓



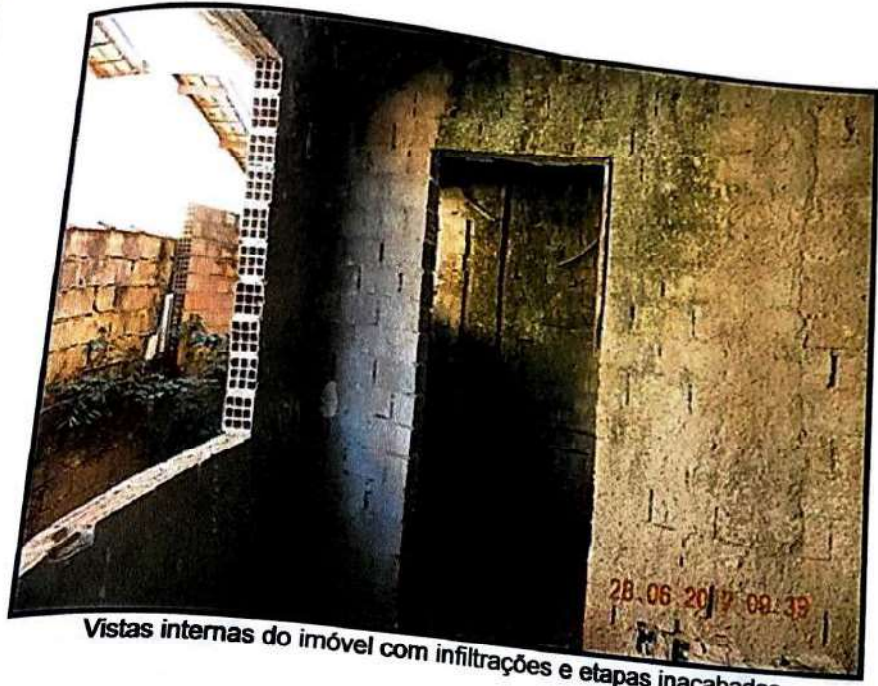
Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas no piso



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas na laje

6

396
J



Vistas internas do imóvel com infiltrações e etapas inacabadas



Vistas internas do imóvel com infiltrações e etapas inacabadas

26

397
↓



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas na laje



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas no piso

6

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Eng.ª Civil - CREA 060.112.293-5 / IBAPE nº 436
Anexo 02 - Fts. 15

398
J



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas na laje



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas no piso

b

399
J



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas



Vistas internas do imóvel com detalhe do cupinzeiro na parede

20

400
J



Vistas internas do imóvel com trincas no piso



Vista do acesso ao pavimento inferior

ca

401
J



Vista do acesso ao pavimento inferior



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas

26

402
J



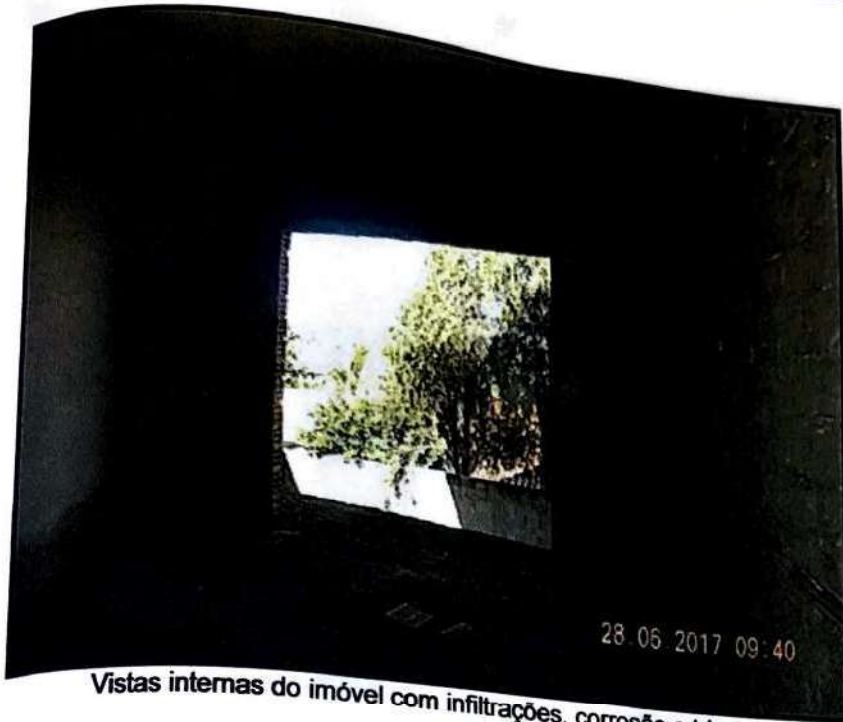
Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas



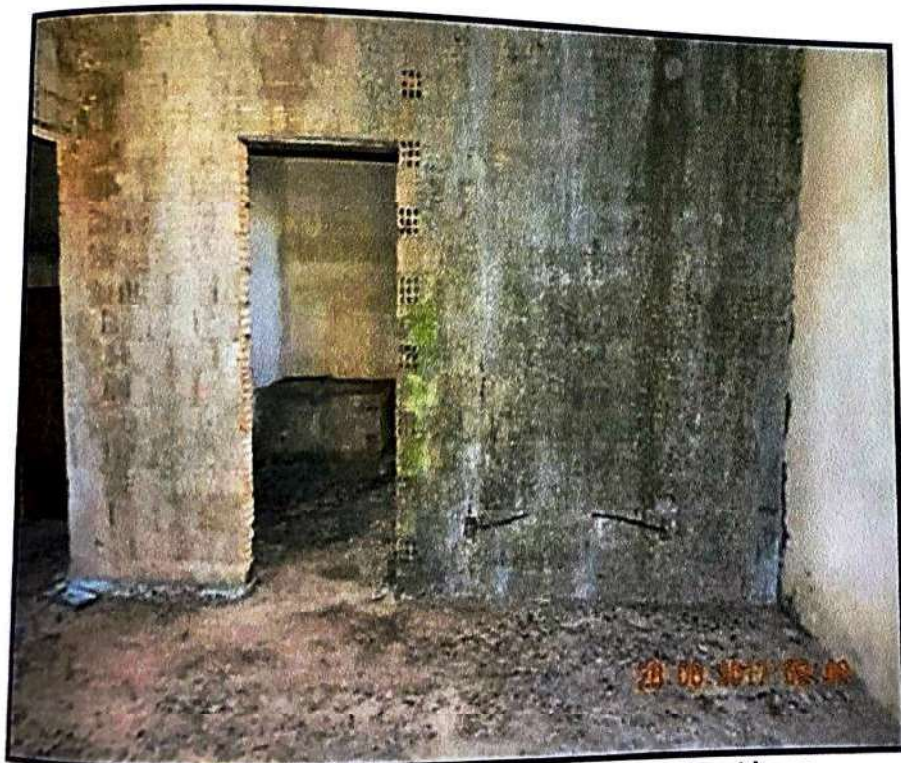
Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas

U

493



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas

67

404
J



Vistas internas do imóvel com desconformidades na parede



Vistas internas do imóvel com infiltrações, corrosão e trincas

to

405
J



Vista externa do imóvel com etapas inacabadas



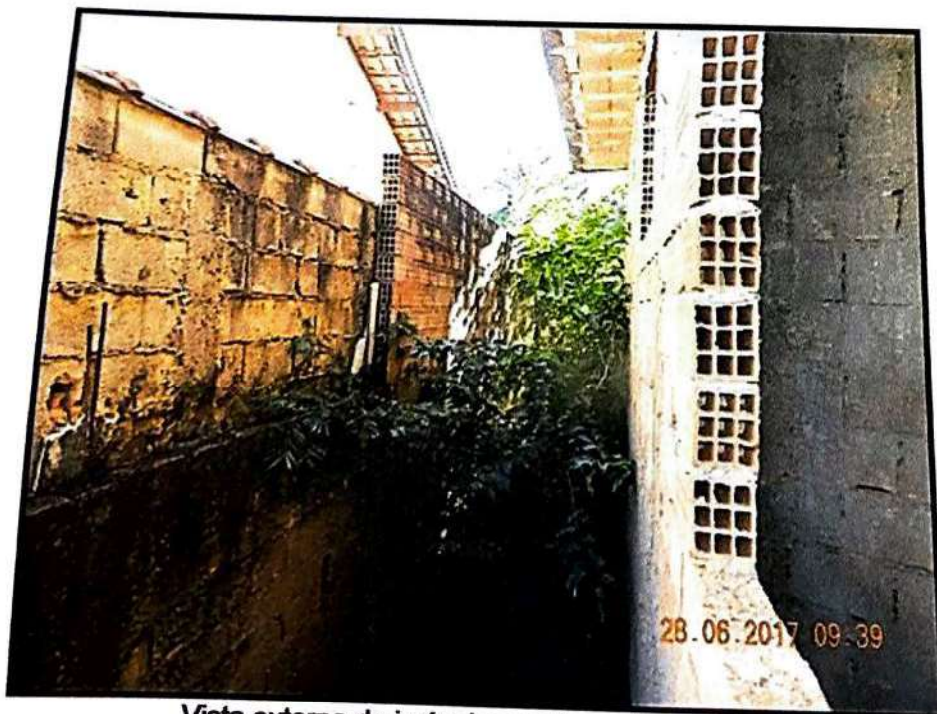
Vista externa do imóvel com etapas inacabadas

6

406
J



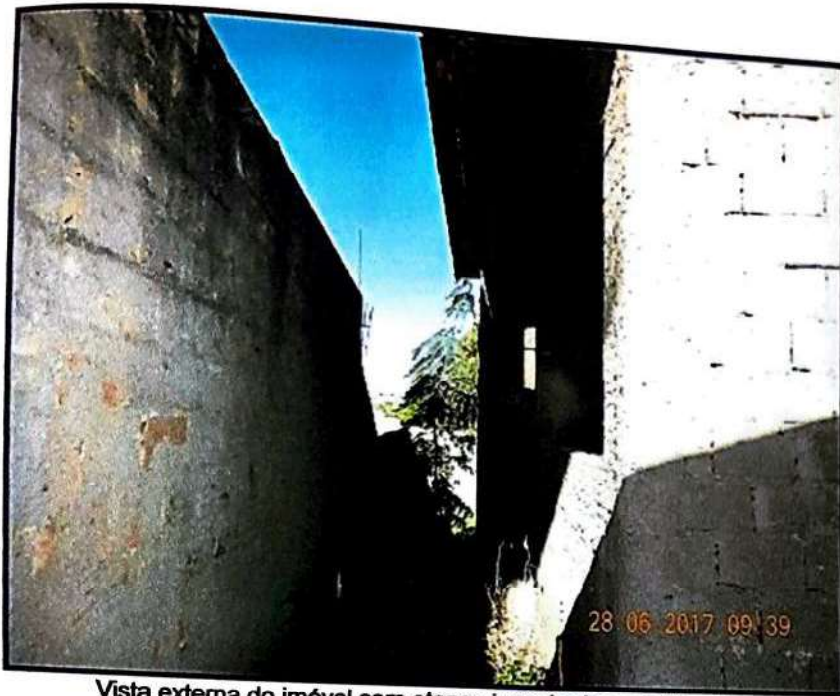
Vista externa do imóvel com etapas inacabadas



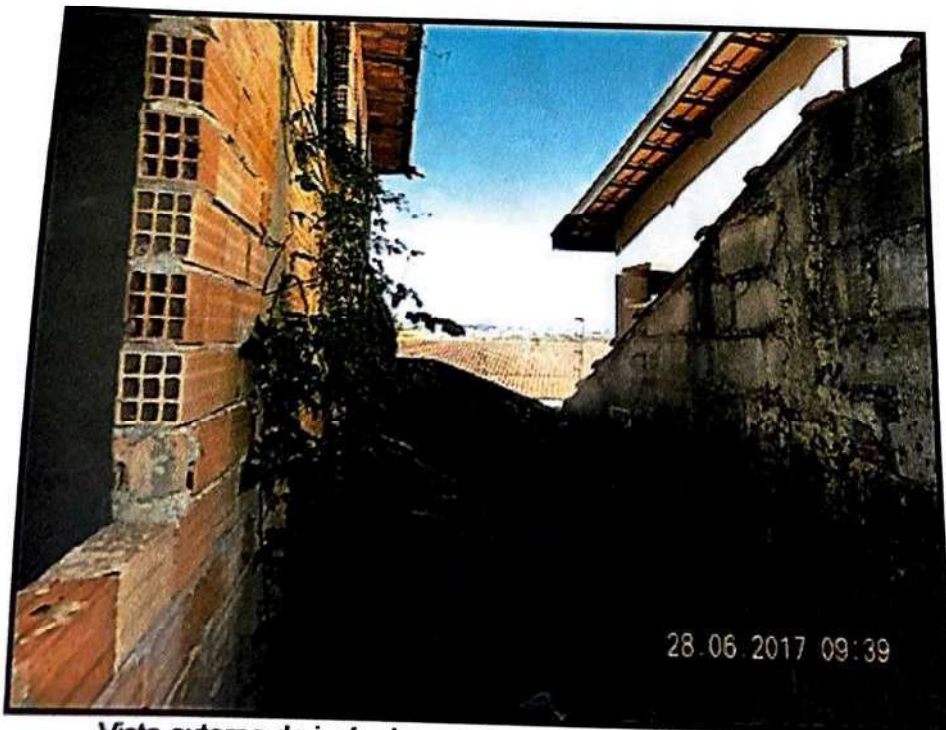
Vista externa do imóvel com etapas inacabadas

30

407
J



Vista externa do imóvel com etapas inacabadas e infiltrações



Vista externa do imóvel com etapas inacabadas e infiltrações

6

408
J



Vista externa do imóvel com etapas inacabadas e infiltrações



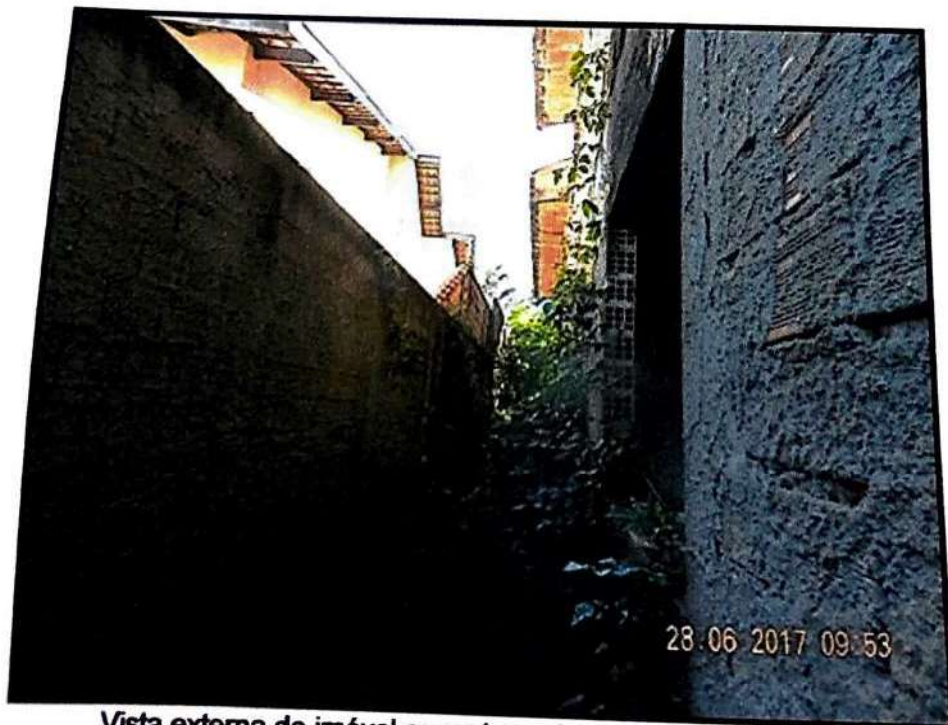
Vista externa do imóvel com etapas inacabadas e infiltrações

26

409
J



Vista externa do imóvel com etapas inacabadas e infiltrações



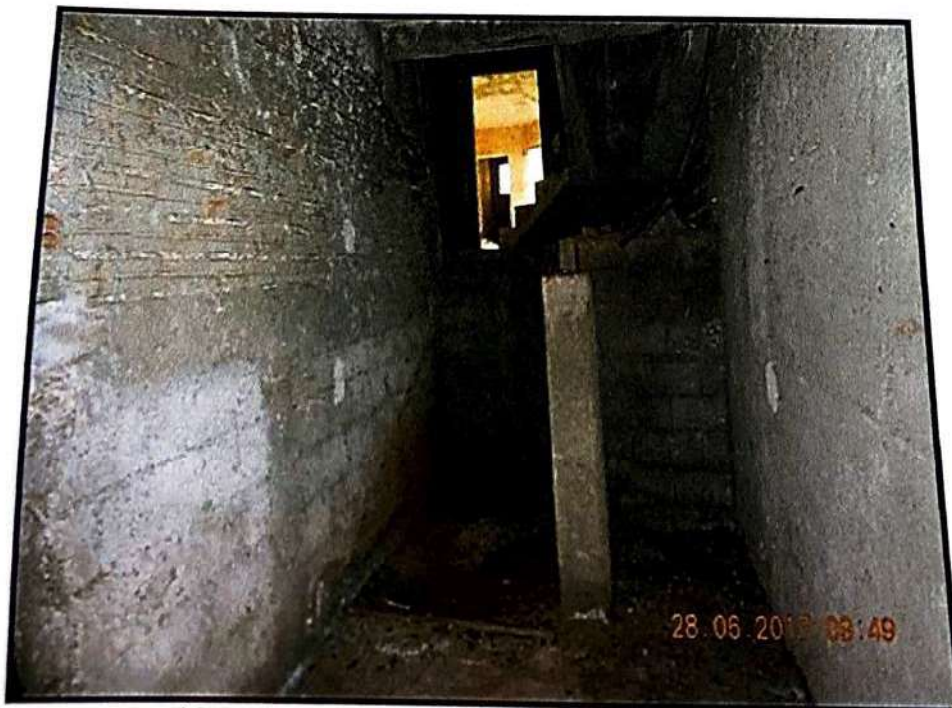
Vista externa do imóvel com etapas inacabadas e infiltrações

20

410
J



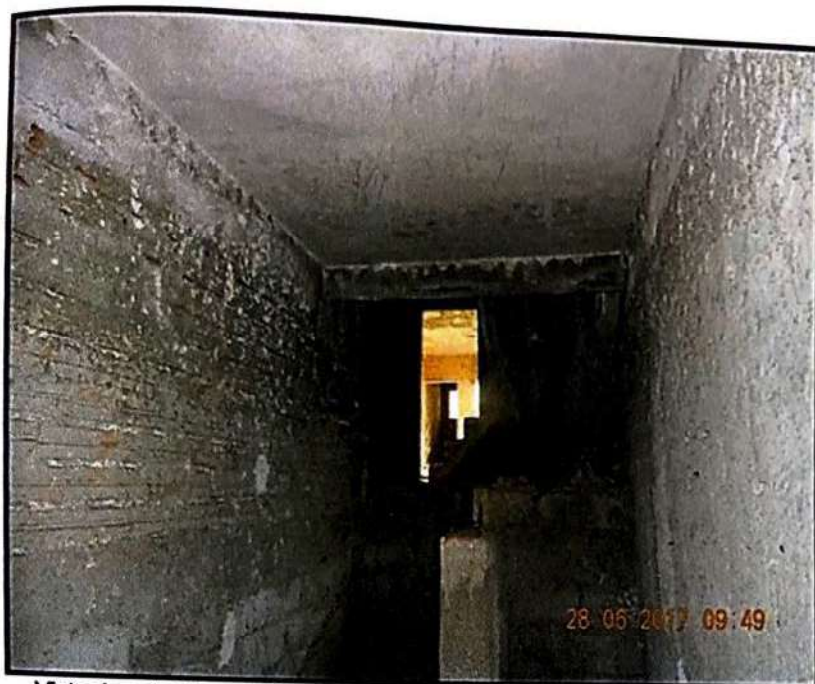
Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas, corrosão e infiltrações



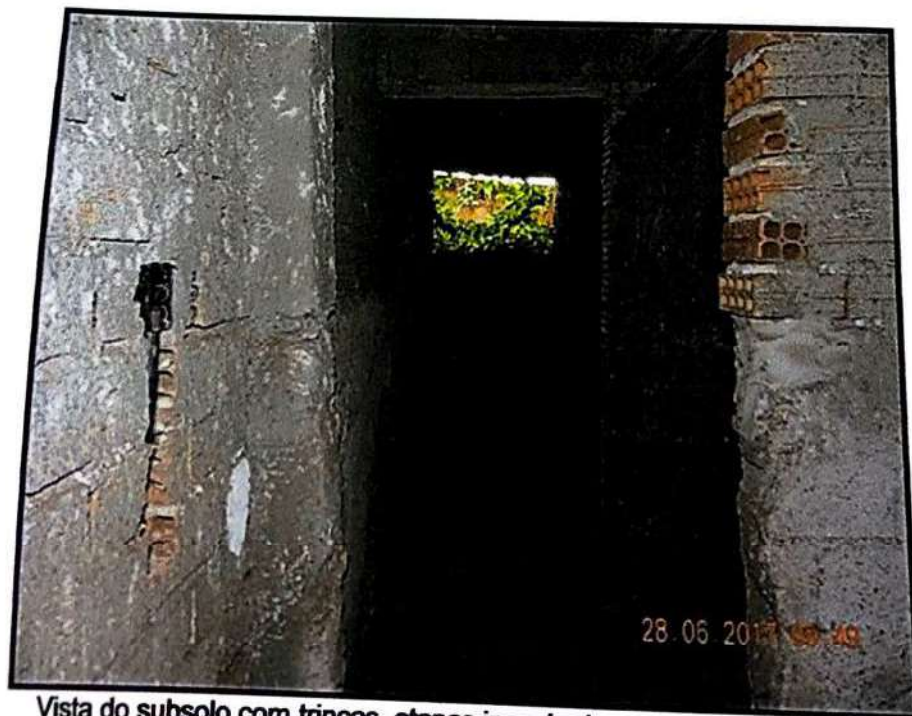
Vista do subsolo com trincas e etapas inacabada

30

411
D



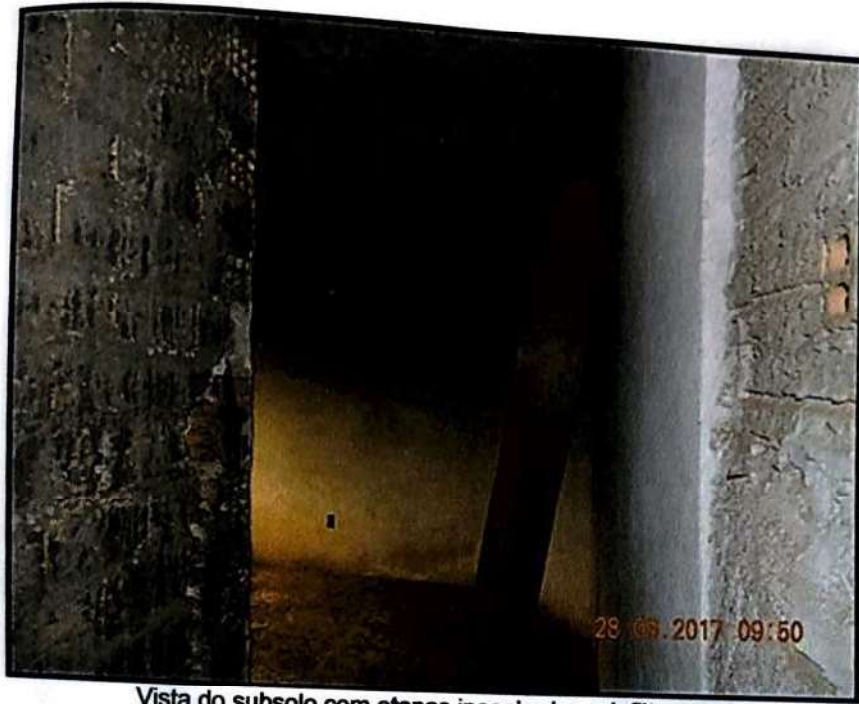
Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas, corrosão e infiltrações



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas, corrosão e infiltrações

D

412
J



Vista do subsolo com etapas inacabadas e infiltrações



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas e infiltrações

20

413
J



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas, corrosão e infiltrações



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas, corrosão e infiltrações

30

414
J



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas e infiltrações



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas e infiltrações

26

415



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas e infiltrações



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas, corrosão e infiltrações

3

416
J



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas, corrosão e infiltrações



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas e infiltrações

to

417
D



Vista do subsolo com trincas, etapas inacabadas e trioncas



Vista do subsolo com etapas inacabadas e desconformidades

26

418
J

ANEXO 03

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

26



Fig 2

Handwritten mark/initials

420
J

ANEXO 04

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

20

423



CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Brig. Faria Lima, 1059 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 01452-920 Tel.: 0800 17 18 11

CREA-SP

ART
Anotação de Responsabilidade Técnica
Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77

1 - Nº DA ART

8210200503676965

2 - Nº DO CREAM DO PROFISSIONAL
601122935

CONTRATADO

3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL
04671032830

4 - NOME DO PROFISSIONAL
MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO

5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL
Engenheira Civil

6 - TIPO DE ART
2-Desempenho De Cargo Ou Funcao

7 - VINCULADA A ART Nº

8 - HÁ OUTRAS ARTS VINCULADAS

9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART
1 - Não

1 - Não

10 - SUBEMPRETTADA

1 - Não

11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO
1 - Responsabilidade Principal

ANOTAÇÃO

12 - ÁREA DE ATUAÇÃO
6 - Civil, Fortificacao E Construcão

13 - TIPO DE CONTRATADO
2- Pessoa Fisica

14 - Nº DE REGISTRO NO CREA

15 - NOME COMPLETO

16 - CGC/CNPJ

17 - CLASSIFICAÇÃO

CONTRATANTE

18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO
Juízo de Direito - 4a Vara Cível de Rib Preto

19 - TELEFONE P/ CONTATO
(16)6290004

20 - CPF/CNPJ
51174001000193

DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO

21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO
Rua Alice Alem Saadi n. 1010

22 - CEP
14096-570

CLASSIFICAÇÃO

23 - NATUREZA	24 - UNIDADE	25 - QUANTIFICAÇÃO	26 - ATIVIDADES TÉCNICAS
1			2 29 38
2			
3			

27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO/FUNÇÃO

Esta ART se refere ao desempenho de cargo/funcao, em virtude dos servicos prestados na condicao de perita judicial, junto a 4a. Vara Cível da Comarca de Ribeirao Preto, para elaboracao de avaliacoes e pericias judiciais.

RESUMO DO CONTRATO

Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC...

28 - VALOR DO CONTRATO	29 - DATA DO CONTRATO	30 - DATA INÍCIO DA EXECUÇÃO	31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE	32 - VALOR DA ART A PAGAR
300,00	17/06/2005	17/06/2005	65	26,00

ASSINATURA

33 - LOCAL E DATA

PROFISSIONAL

CONTRATANTE

Sertãozinho
17/06/2005


Marileia Terezinha De Camargo

Juízo de Direito - 4a Vara Cível de
Rib Preto

33 - Nosso Número: 8210200503676965
SENHOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCÁRIA - RECIBO DO SACADO)

0997 20Jun2005 002

26.00RD 017#

Obs:
- Pagamento via home bank, o comprovante deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação
- A ART deverá ser devidamente assinada pelo profissional

B