**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

Processo N.° 4002151-97.2013.8.26.0038

TERCEIRA VARA CÍVEL - ARARAS SP

LAUDO PERICIAL

1. **Preliminares:**

O presente laudo de avaliação tem por finalidade obter o valor comercial de um lote de terreno caracterizado como gleba de terras, localizado na Rua Vereador Humberto Barros Franco , 780, Aguardente do Reino, Jardim Scomparim, Mogi Mirim, SP, de propriedade do Sra. Marly Albano Consoni.

**1.1 Objeto da Avaliação:**

Imóvel urbano caracterizado como Gleba de Terras, com frente para Rua Vereador Humberto Barros Franco , 780, Aguardente do Reino, Jardim Scomparim, Mogi Mirim, SP.

1.1.1 **Localização e características do imóvel:**

O imóvel avaliando está localizado na Zona Norte, com características Residenciais, zoneamento ZMG (Zona Mista Geral).

Abaixo as características físicas do Imóvel
MATRÍCULA CRI MOGI MIRIM N°: 15.737

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Terreno** | 1.800,00 m² | **Forma** | regular |
| **Frente** | 30,00 | **Fundos** | 30,00 |
| **Lateral esquerda** | 60,00 | **Lateral direita** | 60,00 |
| **Cota / greide** | No nível do greide | **Topografia** | plano |
| **Situação** | Meio de quadra | **Superfície** | seca |
| **Benfeitoria** | 0,00 m² | **tipo** | Gleba |
| **classe** | Residencial | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

**1.1.2 Características e melhoramentos públicos do local:**

O imóvel situa-se em avenida principal do bairro, dotada de total infraestrutura e prestação de serviços, como: segurança, comércio, escolas, posto de saúde, igreja, além dos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação
- Rede de telefonia
- Rede de distribuição de água e esgoto sanitário e pluvial
- Guias e sarjetas
- Energia elétrica

**1.2 Finalidade do Laudo:**

Laudo de avaliação para obtenção de valor comercial.

**1.3 Objetivo da avaliação:**

Determinação do valor de mercado do bem.

**2. Metodologias e Procedimentos Utilizados**

A metodologia empregada será o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM),** valendo-se da ferramenta de Inferência Estatística, com a utilização do software SisDea, fundamentada na Norma Brasileira NBR 14653-2, para a determinação do **valor de mercado do imóvel** .

**3. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados**

Período da pesquisa: AGOSTO/2018.

Os elementos comparativos do imóvel residencial foram pesquisados considerando-se as variáveis:

- Área do Terreno (m²);
- Área Construída (m²)
- Padrão de acabamento;
- Estado de conservação;
- Idade aparente;
- Dormitórios
- Suítes
- Valor total oferta.

Os dados foram coletados de acordo com as informações de corretores locais. Foram utilizadas no cálculo estatístico aquelas variáveis que melhor se adequaram ao modelo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

## 4. Graus de Fundamentação e Precisão (NBR 14653-2)

Adoção do MCDDM para a determinação do valor da área: utiliza-se Tabelas 1 e 2 (Fundamentação) e Tabela 3 (Precisão).

4.1 Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

| 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 | 3 |
| 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 | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | 3 |
| 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 | 3 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | 2 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | 3 |

4.2 Tabela 2 – Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação, no caso de utilização de modelo de regressão linear

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

5. Tabela 3 – Graus de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear:

| **Descrição** | **Grau** | | |
|---|---|---|---|
| | **III** | | **III** |
| **Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno de valor central da estimativa** | < ou = 30% | < ou = 40% | < ou = 50% |
| Amplitude atingida | 20,00% | | |
| Grau de Precisão | III | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

6. **Diagnóstico de Mercado:**

Mercado imobiliário de Mogi Mirim se mostra desaquecido em função da crise econômica que assola todos os setores da economia.

7. **Resultados da Avaliação e Referência**

Diante do retro exposto, concluímos que o valor do imóvel (VI) referente à AGOSTO/2018 é:

***VI = R$ 590.000,00 (QUINHENTOS E NOVENTA MIL REAIS)***

8. **CONCLUSÃO:**

O presente laudo de avaliação possui 27 folhas (Vinte e sete), sendo 01 folha (Uma – Requerimento), 06 folhas (Seis- Laudo) e 02 folhas (Duas – Levantamento fotográfico) e 17 folhas (Nove – Anexos) todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

9. **Local e Data do Laudo:**

ARARAS, 16 DE AGOSTO DE 2018.

Vitor Costa Barbosa
Arquiteto – CAU: A-14.797.4

Av. Maestro Rubens Parada, N.° 744 – Jdm Boa Esperança – Araras SP
Fone (19) – 3351. 04 62 – 3351. 04 60 – 99729.7319

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

## 10. ANEXOS:

- ANEXO I – Levantamento Fotográfico;
- ANEXO II - Elementos Comparativos do Imóvel (Planilha);
- ANEXO III - Resultados Obtidos no SISDEA para o modelo estatístico;
- ANEXO IV- Tratamento dos Dados; Determinação do Valor de Mercado do Imóvel;
- ANEXO V – Documentação do imóvel;
- ANEXO VI – RRT e comprovante de pagamento;



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

## ANEXO I - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Vista frontal do imóvel

Vista interna do terreno

Av. Maestro Rubens Parada, N.° 744 – Jdm Boa Esperança – Araras SP
Fone (19) – 3351. 04 62 – 3351. 04 60 – 99729.7319

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

Vista interna do terreno

Vista interna do terreno

Av. Maestro Rubens Parada, N.° 744 – Jdm Boa Esperança – Araras SP
Fone (19) – 3351. 04 62 – 3351. 04 60 – 99729.7319

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

**ANEXO II** - Elementos Comparativos do Imóvel (Planilha)

Av. Maestro Rubens Parada, N.° 744 – Jdm Boa Esperança – Araras SP
Fone (19) – 3351. 04 62 – 3351. 04 60 – 99729.7319

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

| TABELA DE TERRENOS A VENDA | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DADO | CÓDIGO | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | ÁREA | VALOR | VALOR UNITÁRIO | IMOB./ CONTATO | FOTO |
| 1 | 55517 | RUA MARIA ALBEJANTE S. TEIXEIRA | Jd. Bela Vista | Mogi-Mirim | 2.226,00 | R$ 230.000,00 | R$ 103,32 | Charles imóveis (19) 3814-3939 | |
| 2 | 55383 | RODOVIA ITAPIRA, RUA HENRIQUE START | Jd. Maria Beatriz | Mogi-Mirim | 956,00 | R$ 340.000,00 | R$ 355,65 | Charles imóveis (19) 3814-3939 | |
| 3 | 52154 | AVENIDA EXPEDITO QUARTIERI, 453 | Mirante | Mogi-Mirim | 1.317,00 | R$ 350.000,00 | R$ 265,76 | Charles imóveis (19) 3814-3939 | |
| 4 | 54958 | RUA PROFESSOR ARISTEDES GURJÃO | Vila Dias | Mogi-Mirim | 1.400,00 | R$ 350.000,00 | R$ 250,00 | Charles imóveis (19) 3814-3939 | |
| 5 | 56378 | RUA SANTOS DRUMONT | Aterrado | Mogi-Mirim | 1.026,00 | R$ 400.000,00 | R$ 389,86 | Charles imóveis (19) 3814-3939 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **6** | 56360 | RUA XINGU | Jd. Aeroclube | Mogi-Mirim | 892,00 | R$ 480.000,00 | R$ 538,12 | Charles imóveis (19) 3814-3939 | |
| **7** | 56537 | AVENIDA JUCELINO KUBITSCHECK DE OLIVEIRA | Jd. Murayama III | Mogi-Mirim | 1.200,00 | R$ 840.000,00 | R$ 700,00 | Charles imóveis (19) 3814-3939 | |
| **8** | 51317 | AVENIDA PEDRO BOTESI ESQUINA COM RUA NOÉ DE FREITAS | Jd. Planalto Mirim | Mogi-Mirim | 2.300,00 | R$ 1.800.000,00 | R$ 782,61 | Charles imóveis (19) 3814-3939 | |
| **9** | 54173 | RUA PADRE ROQUE ESQUINA COM RUA TREZE DE MAIO | Centro | Mogi-Mirim | 2.014,00 | R$ 5.500.000,00 | R$ 2.730,88 | Charles imóveis (19) 3814-3939 | |
| **10** | TE00301 | Lote 24 | Senário Campestre | Mogi-Guaçu | 1.000,00 | R$ 45.000,00 | R$ 45,00 | Garcia (19) 3811-7200 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **11** | TE00056 | RUA DAS CARAVELAS, QD D, LOTE 27 | Bulgarelli | Mogi-Guaçu | 1.001,57 | R$ 107.000,00 | R$ 106,83 | Garcia (19) 3811-7200 | |
| **12** | TE00055 | RUA DAS CARAVELAS, QD. D, LOTE 26 | Bulgarelli | Mogi-Guaçu | 1.004,00 | R$ 107.000,00 | R$ 106,57 | Garcia (19) 3811-7200 | |
| **13** | TE00243 | RUA SYLVIO DE CAMPOS FILHO, S/N | Pq. Industrial João Batista Caruso | Mogi-Guaçu | 1.000,00 | R$ 200.000,00 | R$ 200,00 | Garcia (19) 3811-7200 | |
| **14** | TE00253 | EUA ANTÔNIO TOSO | Jd. Ipê VI | Mogi-Guaçu | 1.280,00 | R$ 230.000,00 | R$ 179,69 | Garcia (19) 3811-7200 | |
| **15** | TE00127 | RUA EMÍLIO MARQUESI, S/N | Vila Bertioga | Mogi-Guaçu | 1.260,00 | R$ 350.000,00 | R$ 277,78 | Garcia (19) 3811-7200 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **16** | TE00123 | RUA WILSON ANTÔNIO BRUNELLI, S/N | Pq. São Luiz | Mogi-Guaçu | 902,58 | R$ 900.000,00 | R$ 997,14 | Garcia (19) 3811-7200 | |
| **17** | TE00100 | RUA SEIS,QD: H, LT: 20 | Barão de Ataliba Nogueira | Itapira | 800,00 | R$ 100.000,00 | R$ 125,00 | Garcia (19) 3811-7200 | |
| **18** | TE00072 | AVENIDA PRINCIPAL, ESQUINA | Condomínio Fazenda Paineiras | Mogi-Mirim | 806,00 | R$ 300.000,00 | R$ 372,21 | Garcia (19) 3811-7200 | |
| **19** | 8550 | RUA DURVAL PACCOLA, COND. ELIAS MOYSÉS, QC L6, 789 | Jd. Regina | Mogi-Mirim | 1.215,20 | R$ 460.000,00 | R$ 378,54 | Marciliano (19) 3806-4641 | |
| **20** | 736 | AVENIDA DR. JORGE TIBIRIÇÁ, 162 AMBEV | Centro | Mogi-Mirim | 2.687,00 | R$ 3.225.000,00 | R$ 1.200,22 | Marciliano (19) 3806-4641 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **21** | 7988 | RUA JOSÉ DE PAULA | Centro | Mogi-Guaçu | 1.407,32 | R$ 500.000,00 | R$ 355,29 | Marciliano (19) 3806-4641 | |
| **22** | TE00098 | RUA VICENTE ORTIZ DE CAMARGO | Chácara Pantanal Engenho Velho | Mogi-Guaçu | 923,00 | R$ 70.000,00 | R$ 75,84 | Imóveis Alvo (19) 3806-8352 | |
| **23** | TE000118 | AVENIDA JUCELINO KUBITSCHECK DE OLIVEIRA | Loteamento INOCOOP | Mogi-Mirim | 1.240,00 | R$ 744.000,00 | R$ 600,00 | Imóveis Alvo (19) 3806-8352 | |
| **24** | TE0070-FBM | RUA LUIS BORIN ESQUINA COM RUA EMA FREDERICHI GARROS | Chacara Pantanal Engenho Velho | Mogi-Guaçu | 1.000,00 | R$ 86.000,00 | R$ 86,00 | Casa Certa (19)3841-2164 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

# ANEXO III
# Resultado Obtidos no SISDEA para o modelo estatístico:

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

**Modelo:** Terrenos a venda em Mogi Mirim.

**Data de referência: T**erça-feira, 14 de agosto de 2018

### Informações Complementares:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 5 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4 |
| Total de dados: | 24 |
| Dados utilizados no modelo: | 20 |

### Estatísticas:

| Estatísticas do modelo | Valor |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,9685430 / 0,9458234 |
| Coeficiente de determinação: | 0,9380755 |
| Fisher - Snedecor: | 80,79 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

### Normalidade dos resíduos:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 70% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 100% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 95% | 100% |

### Outliers do modelo de regressão:

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

### Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 11,387 | 3 | 3,796 | 80,793 |
| Não Explicada | 0,752 | 16 | 0,047 | |
| Total | 12,138 | 19 | | |

### Função Estimativa:

Valor unitário = e^(+5,171363658+0,0001899555261 * Area total da gleba-30242,15704 / PIB Per Capita+1,608622751 * ln (Localização))

Av. Maestro Rubens Parada, N.° 744 – Jdm Boa Esperança – Araras SP
Fone (19) – 3351. 04 62 – 3351. 04 60 – 99729.7319

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

## Testes de Hipóteses:

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Area total da gleba | x | 1,87 | 8,04 |
| PIB Per Capita | 1/x | -1,36 | 19,34 |
| Localização | ln(x) | 11,38 | 0,01 |
| Valor unitário | ln(y) | 8,17 | 0,01 |

## Correlações Parciais:

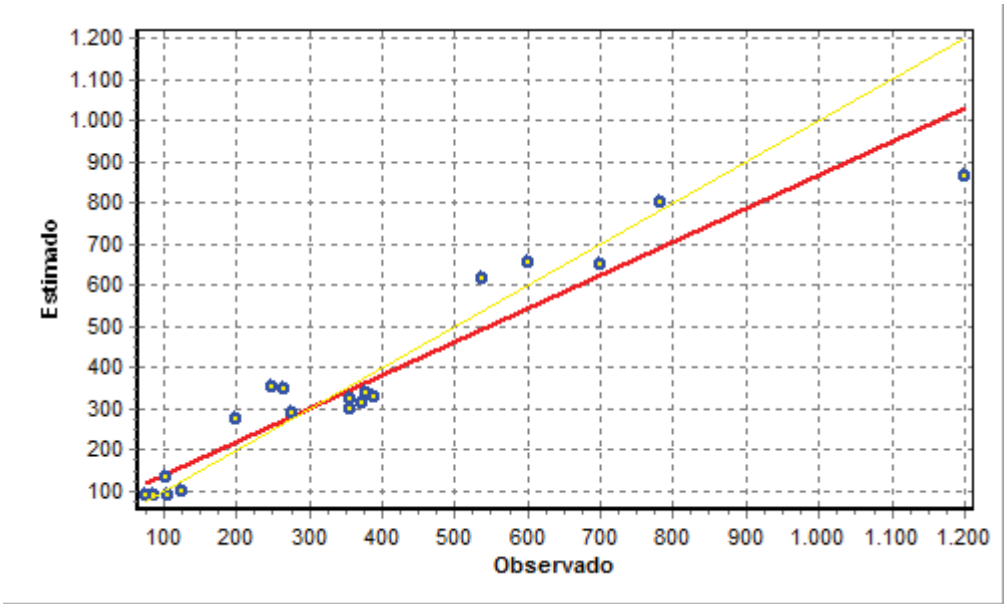
| Correlações parciais para Area total da gleba | Isoladas | Influência |
|---|---|---|
| PIB Per Capita | -0,31 | 0,02 |
| Localização | 0,30 | 0,35 |
| Valor unitário | 0,42 | 0,42 |
| **Correlações parciais para PIB Per Capita** | **Isoladas** | **Influência** |
| Localização | -0,55 | 0,14 |
| Valor unitário | -0,62 | 0,32 |
| **Correlações parciais para Localização** | **Isoladas** | **Influência** |
| Valor unitário | 0,96 | 0,94 |

Av. Maestro Rubens Parada, N.° 744 – Jdm Boa Esperança – Araras SP
Fone (19) – 3351. 04 62 – 3351. 04 60 – 99729.7319

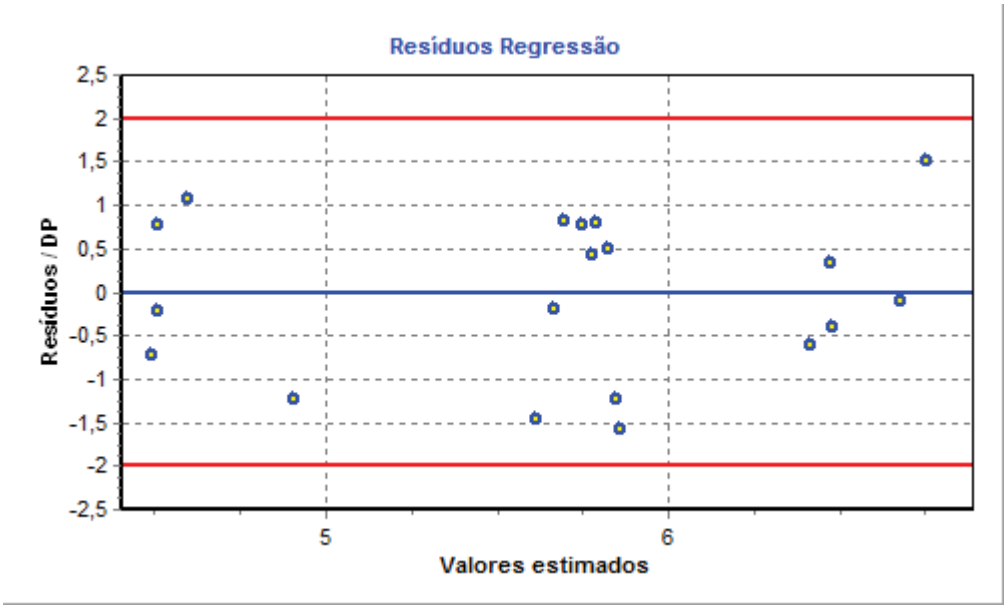
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear




## Gráfico de resíduos - Regressão Linear




Av. Maestro Rubens Parada, N.° 744 – Jdm Boa Esperança – Araras SP
Fone (19) – 3351. 04 62 – 3351. 04 60 – 99729.7319

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

# ANEXO IV
# Tratamento dos Dados

**1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**
**1.1 VARIÁVEIS ADOTADAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS NO MODELO**

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Código | Texto | Texto | Código do imóvel na imobiliaria | sim |
| Endereço | Texto | Texto | Endereço completo do imóvel | sim |
| Bairro | Texto | Texto | Bairro onde o imóvel se localiza | sim |
| Município | Texto | Texto | Município onde o imóvel se localizada | sim |
| Area total da gleba | Numérica | Quantitativa | Area total do imóvel medida em hectares | sim |
| Vocação | Numérica | Dicotomica | 0- Comercial; 1 - Residencial | não |
| PIB Per Capita | Numérica | Proxy | Prduto Interno Bruto do Município | sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Localização de acordo com o mercado | sim |
| Informante | Texto | Texto | Nome ou identificação do informante | sim |
| Telefone do informante | Texto | Texto | Telefone ou número de contato do informante | sim |
| Valor unitário | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel dividido pela Area total | sim |

**1.2 PROJEÇÃO DOS DADOS**

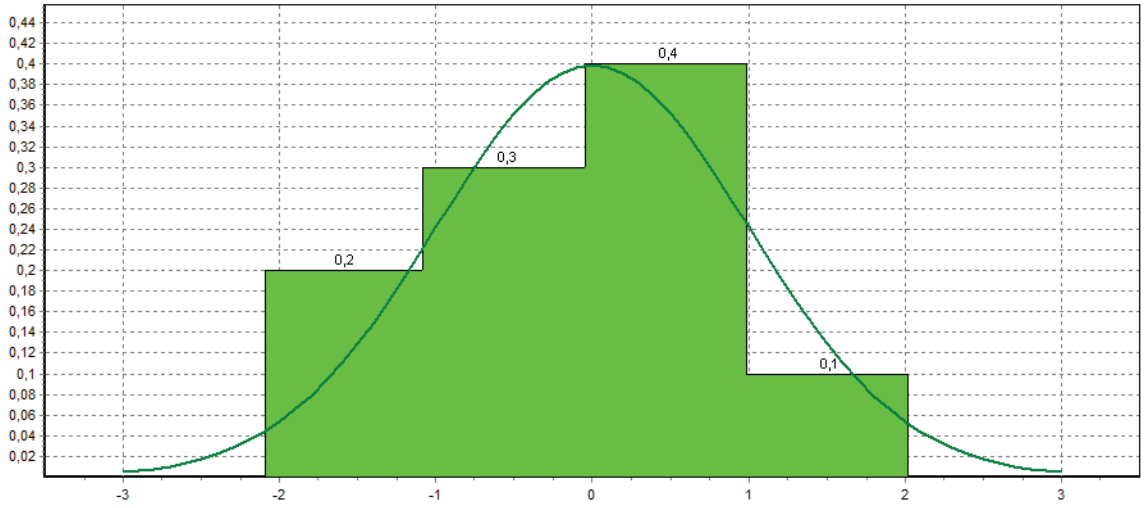
| DESCRIÇÃO | IMÓVEL |
|---|---|
| Equação adotada no modelo (nº) | 1 |
| Dados efetivamente considerados | 20 |
| Variáveis efetivamente consideradas | 3 |
| Projeção dos dados | • Área total da Gleba 1.800,00<br>• PIB Per Capita 43.945,56<br>• Localização 2 |
| Valores da moda p/ 80% de confiança | |
| R$ médio | 362,54 |
| R$ mínimo (9,50%) | 328,09 |
| R$ máximo (10,50%) | 400,61 |
| **Campo de Arbítrio** | |
| R$ (-15%) | 308,16 |
| R$ (+15%) | 416,92 |
| VALOR ADOTADO | 328,09 |
| VALOR CALCULADO R$ | 590.562,00 |
| **VALOR DE AVALIAÇÃO (considerando os arredondamentos permitidos pela Norma de +1% ou -1%) R$** | ***590.000,00*** |
| JUSTIFICATIVA DA ADOÇÃO: | Adotado o valor mínimo da moda, devido todos os elementos se tratarem de ofertas sem aplicar desconto. |



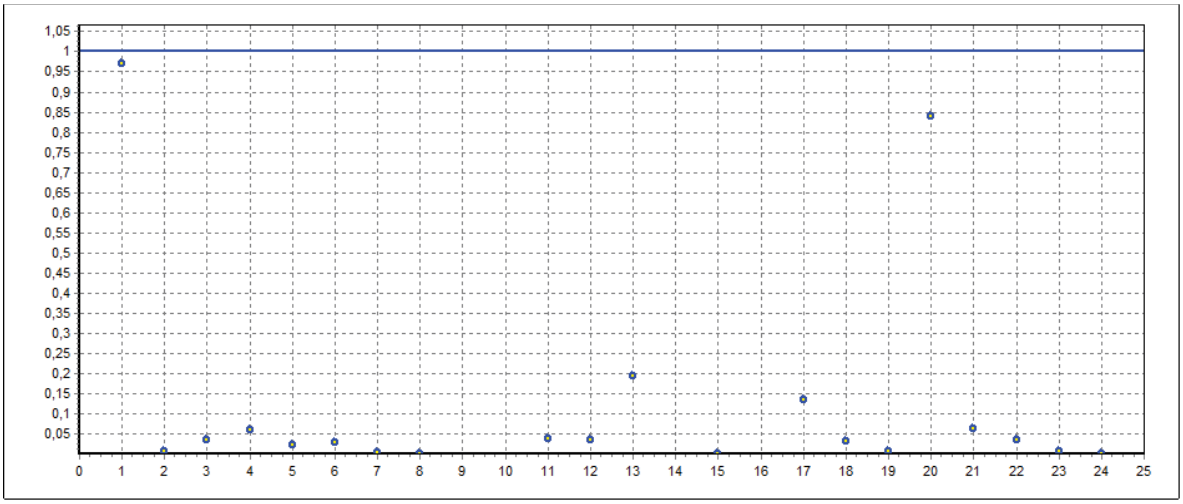
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.

**Vitor Costa Barbosa**
Arquiteto e Urbanista CAU: A- 14.797.4

**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**




**Distribuição de cooks**



Av. Maestro Rubens Parada, N.° 744 – Jdm Boa Esperança – Araras SP
Fone (19) – 3351. 04 62 – 3351. 04 60 – 99729.7319

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR COSTA BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 15:22 , sob o número WAAS18700544019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002151-97.2013.8.26.0038 e código 442BB08.