

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5.060.269.990

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SP,

0024159-75.2008.8.26.0309

Processo 309.01.2008.024159-1

Execução Hipotecária

Controle nº 1.396/2008

309.01.2008.024159-1 11/10/17 11:23 AM

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli,
Engenheira Civil registrada no CREA sob nº 5.060.269.990, honrada com a nomeação para o encargo de perita judicial nos autos do processo em epígrafe, Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação, movido por Itaú Unibanco S.A. contra Waldir Barella Júnior e Marisa de Lourdes Orlandi Barella, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar, como apresentado tem, o resultado de seu trabalho técnico, consubstanciado no seguinte LAUDO PERICIAL.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Jundiaí, 17 de outubro de 2017.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

LAUDO PERICIAL

Laudo pericial relativo ao processo nº. 309.01.2008.024159-1, controle 1.396/2008, Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação, 0024159-75.2008.8.26.0309, em que figura como exequente Itaú Unibanco S.A. e como executados Waldir Barella Júnior e Marisa de Lourdes Orlandi Barella, em trâmite na Quinta Vara Cível da Comarca de Jundiaí SP.

I - HISTÓRICO

Trata-se de Execução Hipotecária, na qual foi determinada a realização de perícia de engenharia para apuração do preço atual de mercado para venda e avaliação do bem imóvel descrito no Auto Arresto de fls. 69 e na certidão de penhora de fls. 302/303, cuja cópia da certidão de matrícula imobiliária é vista às fls. 47 e 312/313. Observa-se que a constrictão judicial recaiu sobre 50% ideal do imóvel

Pelo respeitável despacho de fls. 323, foi esta profissional nomeada para o honroso encargo de perita judicial avaliadora, visando apurar o atual preço de mercado de venda do imóvel.

II - OBJETO DA PERÍCIA

A perícia destina-se a apurar e descrever o atual estado do imóvel arretado nos autos e apurar o seu justo e atual valor de mercado para venda. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema:

A - VISTORIA

- A.1 - Localização do Imóvel
- A.2 - Acessibilidade ao Local
- A.3 - Melhoramentos Públicos
- A.4 - Descrição Geral do Imóvel

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- B.1 - Avaliação pelo Método de Inferência Estatística
- B.2 - Grau de Precisão
- B.3 - Valor Total do Imóvel

C - CONCLUSÃO

A – VISTORIA

A.1 - Localização do Imóvel

O imóvel arretado, descrito na certidão de matrícula imobiliária 84.270, do 2º. Registro de Imóveis de Jundiaí, localiza-se na Rua Francisco Telles nº. 58, Edifício Guido Pellicciari, apartamento 82, oitavo andar, bairro Vila Arens, Jundiaí SP.

A.2 - Acessibilidade aos Locais

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por vias públicas asfaltadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos aos locais.

A.3 - Melhoramentos Públicos

O local é servido por todos os melhoramentos públicos e urbanos usuais tais como: água encanada, esgoto público, energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, telefone (rede de telefonia), galerias de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

DAF

Documen

te de Vencimen

y Total

no de DAFE

4019004

10/08/2014

Via de Banco

Descrição de

Contas

Valor de

Valor de

2014

Valor de

Valor de

Valor de

Valor de

Valor de

Valor de

E-S

o Princip

25

R

54739

361

A.4 - Descrição do Imóvel

O bem arrestado encontra-se descrito na certidão de matrícula imobiliária nº. 84.270 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, cuja cópia é vista às fls. 47 e 312/313, com a seguinte descrição.

MATRÍCULA Nº 84.270 (2º CRI de Jundiaí SP)

“Imóvel: APARTAMENTO sob número 082, localizado no 8º. Andar, do EDIFÍCIO GUIDO PELLICCIARI, situado à rua Francisco Telles, n. 58, esquina com a rua Brasil e rua Visconde de Taunay, neste município e comarca de Jundiaí, contendo área útil ou privativa de 112,5700m², área comum de 77,9748m², área total de 190,5448m², e fração ideal do terreno de 0,014071%, com direito ao uso de 02 espaços para estacionamento de veículos, localizado no 1º. Subsolo, sob números 063 e 071, cujas áreas e frações ideais estão vinculadas e acrescidas à fração ideal do apartamento. Cadastro da PM número 11.006.003-7.”

Na mesma matrícula se vê averbação para a correção/discriminação das áreas, sob a seguinte descrição.

Av. 03 – CORREÇÃO/DISCRIMINAÇÃO DAS ÁREAS. Nos termos do requerimento assinado nessa cidade, aos 03 de fevereiro de 2.000, por José Roberto Orlando, representante da SCO Empreendimentos e Participações Ltda. E conforme N.B. 140, arquivada em microfilme 141.928 (fls. 40) do processo de re- ratificação do Registro de Incorporação, é a presente para constar que na realidade as unidades tipos que compõem o Edifício Guido Pellicciari, possuem as seguintes discriminações, a saber:

Área útil	112,5700m ²
Área uso privativo garagem	23,5000m ²
Área comum	54,4748m ²
Área total apartamento	190,5448m ²
Fração % ideal	1,40712%

P

DA
Docume
Via de Vencimento
or Total
ero do DARE
4019004
5/08/2014
Via do Banco
Descrição de
e judiciais -
11/2014
9 - Valor de Rec
201.4
Juros de Mora
Lista de Mora ou
ação
E-S
o Princip
25
R:
54739

362
f

No dia 26 de setembro de 2017, às 10:30 horas, procedemos vistoria no apartamento descrito na certidão de matrícula imobiliária nº 84.270, do 2º. Registro de Imóveis de Jundiaí, localizado na Rua Francisco Telles nº. 58, Edifício Guido Pellicciari, apartamento 82, oitavo andar, bairro Vila Arens, na cidade de Jundiaí SP. Na ocasião, encontrava-se presente somente a Sra. Marisa de Lourdes Orlandi Barrela, moradora do imóvel, que nos acompanhou na vistoria pericial.

O apartamento vistoriado encontra-se num edifício com 17 pavimentos, mais o térreo e dois subsolos, onde o acesso aos pavimentos superiores é realizado por meio de 3 elevadores e uma escada de serviço. Cada pavimento possui 4 apartamentos por andar, totalizando 68 unidades autônomas. O revestimento externo do edifício é em reboco, a pintura é do tipo látex, as esquadrias das áreas comuns são de madeira e de alumínio e o estado de conservação do edifício de uma forma geral é bom. O Edifício possui 2 subsolos destinados as vagas de garagem, 2 piscinas, quadra, churrasqueira, salão de festas e de jogos, sauna e academia.

A unidade vistoriada possui a seguinte descrição interna: 1 suíte; 2 quartos; 1 banheiro social; 1 cozinha; 1 lavanderia; 1 corredor de acesso aos quartos; 1 sala com dois ambientes; 2 sacadas. O acabamento interno é o seguinte: pavimentação do tipo cerâmica e laminado de madeira; o revestimento das paredes é com massa fina/gesso; nas áreas molhadas o revestimento das paredes é com azulejo; as instalações são todas embutidas nas paredes; as peças sanitárias são simples e o banheiro da suíte possui uma banheira de hidromassagem; as esquadrias são de alumínio e de madeira; os quartos e a lavanderia possuem armário embutidos, os banheiros têm gabinete sob as pias e a cozinha possui armário planejado. O apartamento tem direito a duas vagas de garagem no primeiro subsolo.

P

Para efeito de avaliação pericial, iremos classificar o apartamento como sendo do padrão médio, com elevador e a idade para efeito de avaliação seria de 04 anos; o estado de conservação é bom, padrão de acabamento para fins de descrição pericial seria médio (2).

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 - Avaliação do Imóvel pelo Método de Inferência Estatística

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005”, do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo às prescrições do item 8.2.1.4.2 .

A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do *IVSC- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE*, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, válidas para todos os países da América, inclusive o Brasil.

Na presente avaliação considerou-se como se toda a documentação pertinente encontrasse correta e devidamente regularizada, e considerou-se como se o imóvel objeto da avaliação estivesse livre e desembaraçado de quaisquer ônus, como estando em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Para determinação do valor de avaliação do imóvel aqui apresentado, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o "Sisren 5.40 (Sistema de Regressão Linear Múltipla)". Para tanto efetuamos uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado local para o tipo do imóvel avaliando.

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento á vista, observando seu contexto e características, estado de conservação e utilização atual do imóvel avaliando.

P

Foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

Área Privativa	em metros quadrados (quantitativa negativa);
Idade Aparente	variável qualitativa negativa, conforme a idade de cada imóvel;
Padrão de Acabamento	variável qualitativa positiva (3 para imóveis de padrão alto, 2 para padrão médio e 1 para padrão inferior);
VU	Valor unitário de área total (R\$/m ²);

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+8,668876655 - 0,0405498309 * \text{Idade Aparente} + 0,03460658517 * \text{Padrão Acabamento}^2 - 3,298882764E-006 * \text{Área Privativa}^2)}$$

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizadas. O coeficiente de correlação múltipla $R = 0,9692545$ indica uma correlação “forte” entre a variável dependente e as variáveis independentes.

A equação de regressão obtida explica 96,92% da variação do valor (coeficiente de determinação 0,9394542), restando 3,08 % não explicados, atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) previsto na Norma, anteriormente referida. Como era desejável, as correlações parciais da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas são boas, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas.

Os diversos valores de "yi" foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de "vi" pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, todos estes foram coletados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Determinação do Valor de Venda (Vv)

$$Vv = Ac \times Vu$$

Sendo que:

Ac = área construída homogeneizada

Vu = valor unitário médio para área de construção então teremos:

$$Vv = 112,57 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.426,84/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 610.899,38$$

Arredondando para R\$ 610.900,00 (seiscentos e dez mil e novecentos reais), para o mês de outubro de 2017.

Valor Mínimo	(- 2,34 %)	= R\$ 5.300,01/m ² = R\$ 596.600,00
Valor Médio	(+ 2,39 %)	= R\$ 5.556,71/m ² = R\$ 625.500,00

363
*

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 2,34 %) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 2,39 %) R\$/m ²
112,57	5.300,01	5.426,84	5.556,71
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
112,57	4.612,81	5.426,84	6.240,87
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 2,34 %) R\$	Valor Médio 0% (R\$)	Valor Máximo (+ 2,39 %) R\$
112,57	596.600,00	610.900,00	625.500,00
Valor adotado: R\$ 610.900,00 (Seiscentos e dez mil e novecentos reais), para o mês de Outubro de 2017			

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto na tabela abaixo e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no Grau II de Fundamentação. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 4,73 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Precisão.

P

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela abaixo)

NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos S
		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 e utilizados	$6(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes,	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel 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, em módulo	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
5	Nível de significância α (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 nos demais testes estatísticos realizados	1%	2%	5%	3
TOTAL					16

Nota: Adequada as alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011

369
+

B.3 - Valor Total do Imóvel

Com base nos cálculos elaborados por essa signatária, que segue anexo ao trabalho técnico, apuramos o seguinte valor de mercado para o imóvel vistoriado.

O valor total para o imóvel localizado à Rua Francisco Telles nº. 58, Edifício Guido Pellicciari, apartamento 82, oitavo andar, bairro Vila Arens, na cidade de Jundiaí SP, em números inteiros, é de **R\$ 610.900,00 (seiscentos e dez mil e novecentos reais), para o mês de Outubro de 2017.**

P

DA
Docum
ata de Venciment
lor Total
nro do DARE
1401900
16/08/2014
Via do Banco
Descrição de
nro matrícula -
nro lote
20 - Valor de Recor
201
Juros de Mora
Rota de Mora ou
Pagão
E-S
o Princ
5473

870

C - CONCLUSÃO

Como já explanado, a presente avaliação refere-se exclusivamente ao imóvel localizado à Rua Francisco Telles nº. 58, Edifício Guido Pellicciari, apartamento 82, oitavo andar, bairro Vila Arens, Jundiaí SP.

Com base nos cálculos elaborados por essa signatária concluímos que o valor total do imóvel localizado Rua Francisco Telles nº. 58, Edifício Guido Pellicciari, apartamento 82, oitavo andar, bairro Vila Arens, na cidade de Jundiaí SP, em números inteiros, é de R\$ 610.900,00 (seiscentos e dez mil e novecentos reais), para o mês de Outubro de 2017

O valor de avaliação foi obtido por meio de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário e através da homogeneização constante no presente Laudo de Avaliação, seguindo as normas técnicas prevista na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e seguindo as regras e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Para a avaliação consideramos o valor médio de avaliação.

P

DA
Docum
ata de Vencimen
por Total
nro do DARE
1401900
16/08/2014
Via do Banco
Descrição de
de natureza
- termo de
20 - Valor de Rec
20
Lances de M
Rota de M
Projeto
E-
o Pri
54

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

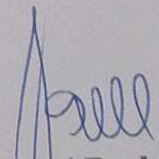
Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

III - Encerramento

Segue o presente trabalho técnico em 14 (quatorze) laudas, impressas somente nos aversos, todas por mim rubricadas, indo esta última assinada e datada.

Seguem ainda anexos fotográficos, de documentos e de localização, bem como anexos de cálculos e as pesquisas utilizadas na avaliação.

Jundiaí, 17 de outubro de 2017.



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990

Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações FAAP - IBAPE

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

CÁLCULOS

(modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc.)

DA
Docu
Data de Vencim
Valor Total
Número do DARE
140190
16/08/2014
Vila do Ban
Descrição de
Valor de R
Juros de M
Auto de M
Imposto
E-
o Pr
54

313
 X

Índice	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
45	Vila Arens	REF AP 0285	Vila Arens	Imobiliária
44	Av. São Paulo	REF AP 0658	Vila Arens	Onix Neg Imobiliários
43	Ed. Carolina Pellicciari	REF AP 0187	Vila Arens	G. Oliveira
42	Ed. Guido Pellicciari	REF AP 0220	Vila Arens	Delgado & Rodrigues
41	Vila Arens	REF AP 21133	Vila Arens	Imobiliária
40	Ed. Carolina Pellicciari	REF AP 21714	Vila Arens	Imobiliária
39	Ed. Carolina Pellicciari	REF AP 22272	Vila Arens	Imobiliária
38	Ed. Frei Caneca	REF PR 3867	Vila Arens	Premier
37	Ed. Guido Pellicciari	REF	Vila Arens	Baguera Imóveis
36	Ed. Carolina Pellicciari	REF BA 1010	Vila Arens	Baguera Imóveis
35	Ed. Guido Pellicciari	REF AP 7595	Vila Arens	Jamil Giacomello
34	Ponte São João	REFAP00741	Centro	Bless Brokers Negócio...
33	Av. Navarro de Andrade,...	REF AP0608	Parque Centenário	Onix negócios Imobili...
32	Rua Angelo Corradini	REF 06	Vila Nambi	Rodrigo
31	Rua Itapina	REF 9ada491c-...	Vila Hortolândia	Living
30	Av. Nove de Julho	REF 27	Anhangabau	Daiana Elias Zucunelli
29	Av. Caetano Gornatti	REF 16976396-...	Engordadouro	living
28	Jardim Ana Maria	REF AP07616	Jardim Ana Maria	Bonafid
27	Rua chiara Lubich, 371	REF Atm56Mts	Eloy Chaves	Imovelweb
26	Vila Jundianópolis	REF 2243	Vila Jundianópolis	Carvalho Neves Imóveis
25	Rua Hilda Del Nero Bisq...	REF 217	Jardim Ana Maria	Tecnisa
24	Rua Elias Juvenal de Mel...	REF DreamsL70	Jardim Ana Maria	Viva Real
23	Rua União,454	REF 4d688a	Parque União	Viva Real
22	Jardim Santa Tereza	REF 1916	Jardim Santa Tereza	Kachan Imóveis
21	Rua Augusto da Silva Pal...	REFGB705	Jardim São Bento	GB Imóveis Negócios L...
20	Jardim Ana Maria	REF AD0006	Jardim Ana Maria	Bluebonnet Imóveis
19	Recanto Quarto Centena...	REF AP00716	Recanto Quarto C...	Bless Bonnet Imóveis
18	Av. Dr Pedro Soares	REF 7886	Anhangabaú	Jamil Giacomello Imóv...
17	Vila Arens	REF AP00655	Vila Arens	Marcia Pauli
16	Rua Onze de Junho	REF 8051	Chácara Urbana	Jamil Giacomello Imóv...
15	Bella colônia	REF AP0448	Bella colônia	Bluebonnet Imóveis
14	Rua Dr. Benedito de God...	REF AP0619	Hortolândia	onix negócios imobiliá...
13	Av. Reserva do Japy	REF 40JQCHF	Recanto Quarto C...	PG imóveis
12	Rua Vigário João José Ro...	REF 94305	Centro	Mosáico Ltda Imobiliá...
* 11	Rua Vigário João José Ro...	REF APT041Mt...	Centro	Mosáico Ltda Imobiliá...
10	Ed. Névio Borgonovi	REF AP1394	Centro	jundimoveis
9	Ed. Névio Borgonovi	REF BA132	Centro	jundial na web
8	Morada da Serra	REF BAR1832106	Eloy Chaves	Barreto e Pincinato Im...
7	Jd. das Samambaias	REF BAR 17755...	Jd. das Samambai...	Barreto e Pincinato Im...
6	Jd. Shangai	REF GAL13288...	Jd. Shangai	Galvão Imóveis

374
 +

Idade	Telefone	Idade ...	Padr...	* Valor To...	Área Priv...	Valor Unit...
45	11 48071714	4	3	570.000,00	79,0000	7.215,19
44		9	2	450.000,00	96,0000	4.687,50
43	11 991987160	3	2	710.000,00	112,0000	6.339,29
42	11 28165787	8	2	540.000,00	112,0000	4.821,43
41	11 45860290	4	3	570.000,00	79,0000	7.215,19
40	11 45860290	9	2	520.000,00	112,0000	4.642,86
39	11 45860290	4	2	590.000,00	112,0000	5.267,86
38	11 34467388	4	2	650.000,00	108,0000	6.018,52
37		2	3	630.000,00	79,0000	7.974,68
36		5	2	560.000,00	112,0000	5.000,00
35	11 45211000	4	2	680.000,00	112,0000	6.071,43
34	11 4230-1577	6	2	244.000,00	50,0000	4.880,00
33	11 4806-0500	14	1	190.000,00	54,0000	3.518,51
32	11 97271-14...	11	2	201.200,00	49,0000	4.106,12
31		5	2	268.400,00	52,0000	5.161,53
30	11 94747-09...	1	3	969.000,00	145,0000	6.682,75
29		5	2	281.000,00	56,0000	5.107,85
28	11 4523-5757	0	3	540.000,00	72,0000	7.500,00
27	11 94335-08...	10	2	259.000,00	56,0000	4.625,00
26	11 4522-0800	12	2	225.000,00	57,0000	3.947,36
25		3	2	445.805,00	80,0000	5.572,56
24	11 973310101	2	2	580.000,00	109,0000	5.321,10
23	11 97278-72...	8	2	259.900,00	54,0000	4.812,96
22	11 2816-9996	2	2	490.000,00	75,0000	6.533,33
21	11 98119-80...	3	2	195.000,00	35,0000	5.571,42
20	11 4807-2277	0	3	500.000,00	72,0000	6.944,44
19	11 4230-1577	9	2	200.000,00	42,0000	4.761,90
18	11 4521-1000	11	1	500.000,00	143,0000	3.496,50
17	11 99973-37...	1	2	230.000,00	35,0000	6.571,42
16	11 44521-10...	1	3	780.000,00	117,0000	6.666,66
15	11 4807-2277	5	2	234.000,00	45,0000	5.200,00
14	11 4806-0500	12	2	290.000,00	77,0000	3.766,23
13	11 94214-61...	4	2	200.000,00	33,0000	6.060,60
12	11 4527-3880	0	3	395.000,00	48,0000	8.229,16
* 11	11 94335-08...	20	1	208.430,00	87,0000	2.395,74
10	11 4521-9255	8	2	390.000,00	80,0000	4.875,00
9	contato@ju...	11	2	350.000,00	80,5100	4.347,28
8	11 4523-3737	16	1	195.000,00	67,0000	2.910,44
7	11 4523-3737	12	2	215.000,00	54,0000	3.981,48
6	11 4521-8551	15	1	190.000,00	58,0000	3.275,86

P

375
+

Índice	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
5	Jd. Bonfiglioli	REF CAS1698278	Jd. Bonfiglioli	Casulo Imóveis
4	Ivoturucaia	REF AP00389	Ivoturucaia	Caxambu Imóveis
3	Engordadouro	REF 7EE961	Engordadouro	Imobiliária
2	Colônia	REF CAS1650428	Colônia	Casulo Imóveis
1	Bonfiglioli	REF AP 0335	Bonfiglioli	Imobiliária

P

376

Ordem	Telefone	Idade ...	Padr...	* Valor To...	Área Priv...	Valor Unit...
5	11 4582-3392	11	2	205.000,00	48,0000	4.270,83
4	11 4584-9595	14	1	195.000,00	54,2600	3.593,80
3	11 4805-2121	11	2	299.000,00	73,0000	4.095,89
2	11 4582-3392	12	2	210.000,00	56,0000	3.750,00
1	11 4805-2121	3	2	335.000,00	60,0000	5.583,33

P

327
+

Resultados Estatísticos

Modelo

apartamento em Jundiaí

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 45 / 44

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 8 - 0,9692545 / 0,9594794

Determinação = 8 - 0,9394542 / 0,9206008

R2 Ajustado = 8 - 0,9349133 / 0,9146459

Testes de Hipóteses

F Calculado = 206,9

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 70%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 90%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,064703

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

P

378
+

Significância dos Regressores

variáveis	Equação	t Calculado	Significância
idade aparente	x	-13,42	0,01
padrão Acabamento	x^2	5,86	0,01
Área Privativa	x^2	-1,63	11,07
Valor Unitário	$\ln(x)$		

P

Função Estimativa

Modelo : apartamento em Jundiaí

Função Estimativa:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+8,668876655 - 0,0405498309 * \text{Idade Aparente} + 0,03460658517 * \text{Padrão Acabamento}^2 - 3,298882764E-006 * \text{Área Privativa}^2)}$$

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Idade Aparente	6,6818	-13,42	-0,0405498	x	-6,28
Padrão Acabamento	2,0682	5,86	+0,0346066	x ²	3,05
Área Privativa	74,9948	-1,63	-3,29888E-006	x ²	-0,59
Valor Unitário	5051,3045	T-Indep	+8,66888	ln(x)	

P

Análise de Sensibilidade

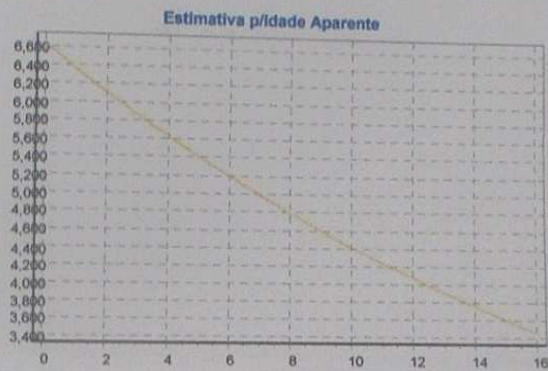
Modelo : apartamento em Jundiaí

variável: Idade Aparente

Amplitude: de 0 a 16

Valor Médio: 6,68182

Valores Calculados: de 6623,3 a 3461,82

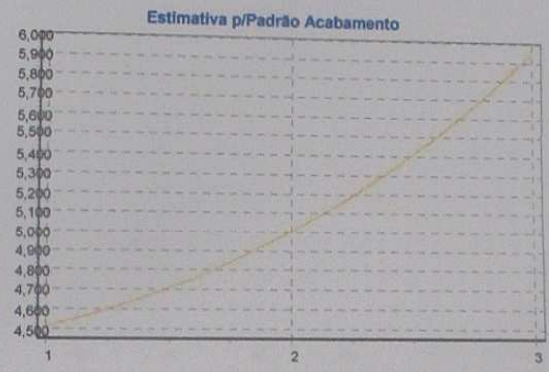


P

Análise de Sensibilidade

Modelo : apartamento em Jundiaí

Variável: Padrão Acabamento
Amplitude: de 1 a 3
Valor Médio: 2,06818
Valores Calculados: de 4509,69 a 5948,15



P

38/1
X

Análise de Sensibilidade

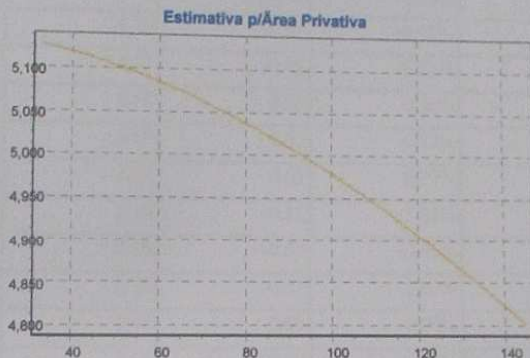
Modelo : apartamento em Jundiaí

Variável: Área Privativa

Amplitude: de 33 a 145

Valor Médio: 74,9948

Valores Calculados: de 5127,45 a 4801,08



P

383
X

Tempo	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	8,62	8,67	-0,04	-0,53%	-0,68
2	8,22	8,31	-0,08	-0,98%	-0,81
3	8,31	8,34	-0,02	-0,31%	-0,27
4	8,18	8,12	0,06	0,74%	0,54
5	8,35	8,35	0,00	0,07%	0,06
6	8,09	8,08	0,01	0,12%	0,08
7	8,28	8,31	-0,02	-0,26%	-0,22
8	7,97	8,03	-0,06	-0,80%	-0,49
9	8,37	8,33	0,03	0,44%	0,41
10	8,49	8,46	0,03	0,35%	0,37
12	9,01	8,97	0,04	0,47%	0,89
13	8,70	8,64	0,06	0,78%	1,03
14	8,23	8,30	-0,06	-0,81%	-0,67
15	8,55	8,59	-0,04	-0,48%	-0,56
16	8,80	8,89	-0,08	-1,01%	-1,61
17	8,79	8,76	0,02	0,31%	0,46
18	8,15	8,18	-0,03	-0,37%	-0,27
19	8,46	8,43	0,03	0,37%	0,38
20	8,84	8,96	-0,11	-1,32%	-2,24
21	8,62	8,68	-0,05	-0,65%	-0,83
22	8,78	8,70	0,07	0,87%	1,25
23	8,47	8,47	0,00	0,06%	0,07
24	8,57	8,68	-0,10	-1,25%	-1,56
25	8,62	8,66	-0,03	-0,45%	-0,57
26	8,28	8,30	-0,02	-0,35%	-0,30
27	8,43	8,39	0,04	0,56%	0,55
28	8,92	8,96	-0,04	-0,45%	-0,80
29	8,53	8,59	-0,05	-0,65%	-0,75
30	8,80	8,87	-0,06	-0,71%	-1,12
31	8,54	8,59	-0,04	-0,54%	-0,63
32	8,32	8,35	-0,03	-0,39%	-0,35
33	8,16	8,12	0,03	0,48%	0,35
34	8,49	8,55	-0,06	-0,74%	-0,81
35	8,71	8,60	0,10	1,23%	1,60
36	8,51	8,56	-0,04	-0,53%	-0,60
37	8,98	8,87	0,10	1,17%	2,06
38	8,70	8,60	0,09	1,10%	1,42
39	8,56	8,60	-0,03	-0,40%	-0,47
40	8,44	8,40	0,04	0,49%	0,49

P

384
+

Índice	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,71	0,31%	1,27%	0,24%
2	-1,24	3,36%	3,90%	3,33%
3	-0,40	1,70%	0,40%	1,78%
4	0,94	4,37%	2,21%	4,51%
5	0,09	1,10%	0,02%	1,17%
6	0,15	7,01%	0,06%	7,46%
7	-0,33	2,17%	0,28%	2,29%
8	-0,98	11,28%	2,43%	11,85%
9	0,57	0,89%	0,83%	0,90%
10	0,46	0,06%	0,54%	0,03%
12	0,66	8,35%	1,08%	8,82%
13	1,05	1,10%	2,76%	0,99%
14	-1,04	3,27%	2,70%	3,31%
15	-0,64	0,01%	1,02%	-0,04%
16	-1,38	2,63%	4,81%	2,49%
17	0,42	2,36%	0,46%	2,48%
18	-0,47	5,09%	0,55%	5,38%
19	0,49	0,15%	0,60%	0,13%
20	-1,81	3,49%	8,24%	3,18%
21	-0,86	0,29%	1,88%	0,19%
22	1,19	2,25%	3,54%	2,17%
23	0,08	0,11%	0,01%	0,11%
24	-1,66	0,07%	6,91%	-0,36%
25	-0,60	0,29%	0,90%	0,25%
26	-0,45	2,33%	0,50%	2,44%
27	0,73	0,32%	1,36%	0,26%
28	-0,62	5,44%	0,98%	5,72%
29	-0,86	0,00%	1,85%	-0,11%
30	-0,97	2,68%	2,38%	2,70%
31	-0,72	0,00%	1,29%	-0,07%
32	-0,51	1,66%	0,65%	1,72%
33	0,61	4,92%	0,93%	5,17%
34	-0,97	0,06%	2,35%	-0,08%
35	1,66	1,12%	6,91%	0,75%
36	-0,71	0,01%	1,26%	-0,06%
37	1,62	7,29%	6,63%	7,34%
38	1,48	1,01%	5,50%	0,72%
39	-0,53	0,04%	0,70%	0,00%
40	0,65	0,30%	1,05%	0,25%

P

385
+

Doc	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
41	8,88	8,79	0,08	0,97%	1,54
42	8,48	8,44	0,03	0,46%	0,48
43	8,75	8,64	0,11	1,25%	1,71
44	8,45	8,41	0,04	0,48%	0,48
45	8,88	8,79	0,08	0,97%	1,54

P

386
+

Obs	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
41	1,33	4,40%	4,45%	4,40%
42	0,60	0,10%	0,92%	0,05%
43	1,70	1,74%	7,25%	1,39%
44	0,62	0,24%	0,98%	0,19%
45	1,33	4,40%	4,45%	4,40%

P

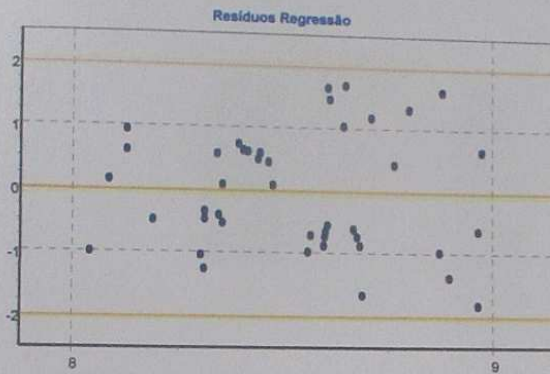
DA
Docu
Data de Vencim
Valor Total
Número do DARE
140190
26/08/2014
Via do Ban
- Descrição de
- Valor de R
- Juros de M
- Multa de In
e Infrat

RE
nto P
75-

387
+

Análise dos Resíduos

Modelo : apartamento em Jundiaí

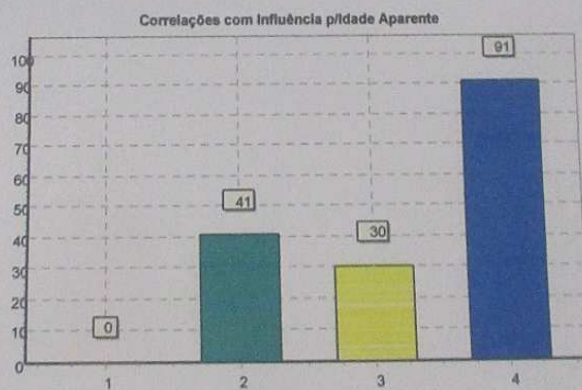
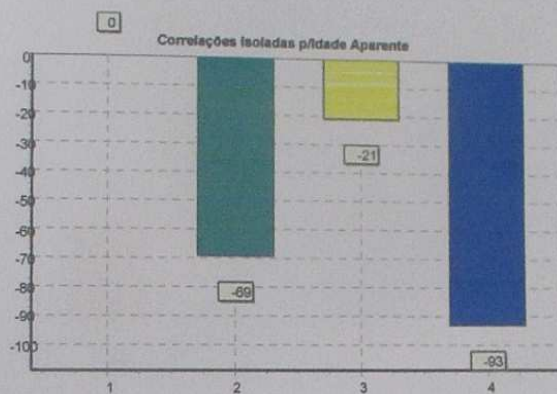


P

308

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : apartamento em Jundiaí

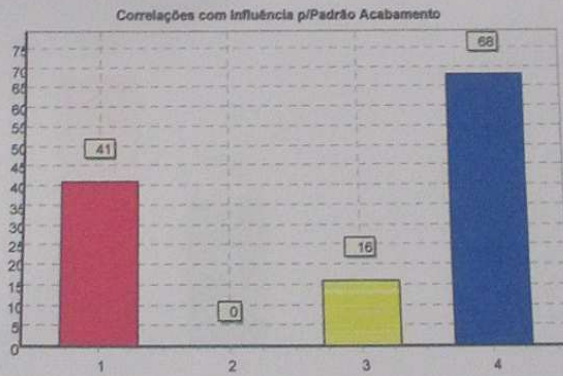
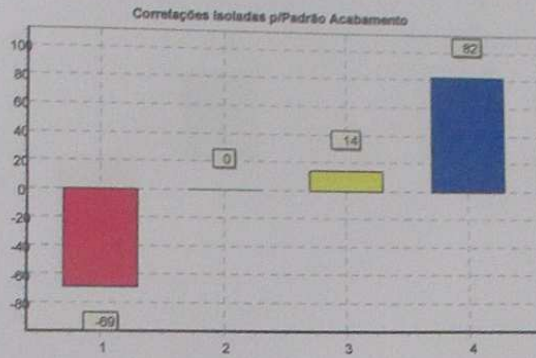


P

389
+

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : apartamento em Jundiaí

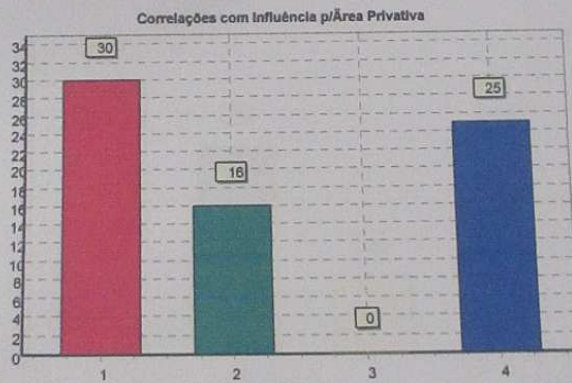
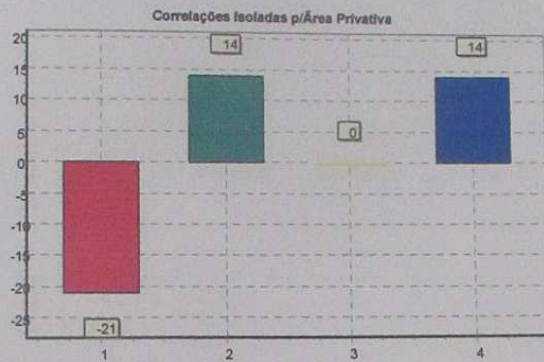


P

300

Correlações Isoladas e com Influência

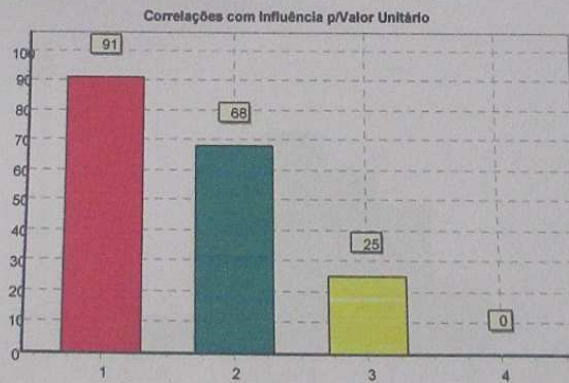
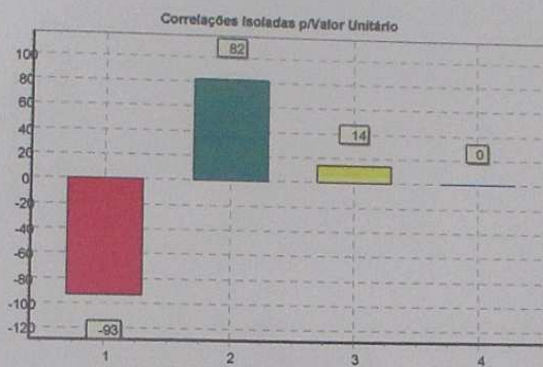
Modelo : apartamento em Jundiaí



P

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : apartamento em Jundiaí

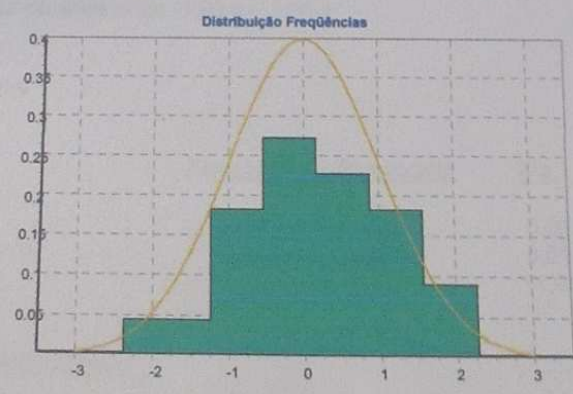
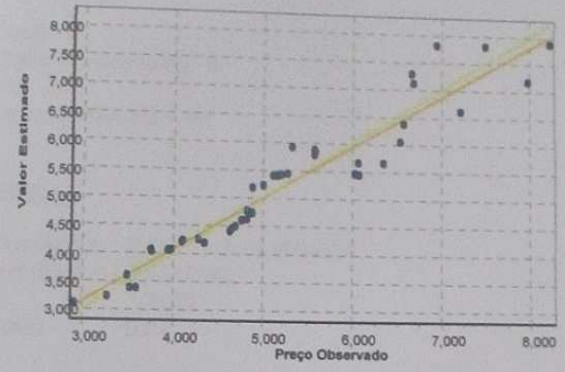


P

392
+

Testes de Aderência

Modelo : apartamento em Jundiaí



P

393
+

Modelo:

apartamento em Jundiaí

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de outubro de 2017

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 45
- Número de dados considerados: 44

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9692545 / 0,9594794
- Coeficiente Determinação: 0,9394542
- Fisher-Snedecor: 206,89
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 70% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Idade Aparente	x	-13,42	0,01
• Padrão Acabamento	x ²	5,86	0,01
• Área Privativa	x ²	-1,63	11,07

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = e⁺(+8,668876655 -0,0405498309 * Idade Aparente +0,03460658517 * Padrão Acabamento² -3,298882764E-006 * Área Privativa²)

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Idade Aparente		
Padrão Acabamento	-0,69	0,40
Área Privativa	-0,21	0,30
Valor Unitário	-0,94	0,90

P

394
+

• Padrão Acabamento		
• Área Privativa	0,13	0,16
• Valor Unitário	0,82	0,68
• Área Privativa		
• Valor Unitário	0,13	0,25

P

DA

Doc

Data de Vencim

Valor Total

Valor do CAR

14019

26/08/2014

Via do Ba

Descrição

Valor de

10 - Junta de

11 - Multa de

RE

nto R

75

Modelo:

apartamento em Jundiaí

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de outubro de 2017

Informações Complementares:

Logradouro: Rua Francisco Telles, 58, apto 82
Complemento: Ed. Guido Pellicciari

Bairro: Vila Arens

Município: Jundiaí UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Idade Aparente = 4
- Padrão Acabamento = 2
- Área Privativa = 112,5700

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 5.426,84
- Mínimo IC (2,34%) = 5.300,01
- Máximo IC (2,39%) = 5.556,71
- Valor Total
- Médio =
- Mínimo IC =
- Máximo IC =

P

DA
Docu
Data de Vencim
Valor Total
Número do DARE
140190
28/09/2014
Via do San
Descrição
Multa de M
de seleção
RE
nto P
75

296
f
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 289 990

ANEXOS

FOTOGRAFÍCOS

DA

Docum

Data de vencimen

Valor Total

Valor do DARE

140190

25/08/2014

Via do Banc

Descrição da

Valor da Ra

Juros de Mo

Multa de Mon

Infração

RE-

nto Pr

754

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

397
x

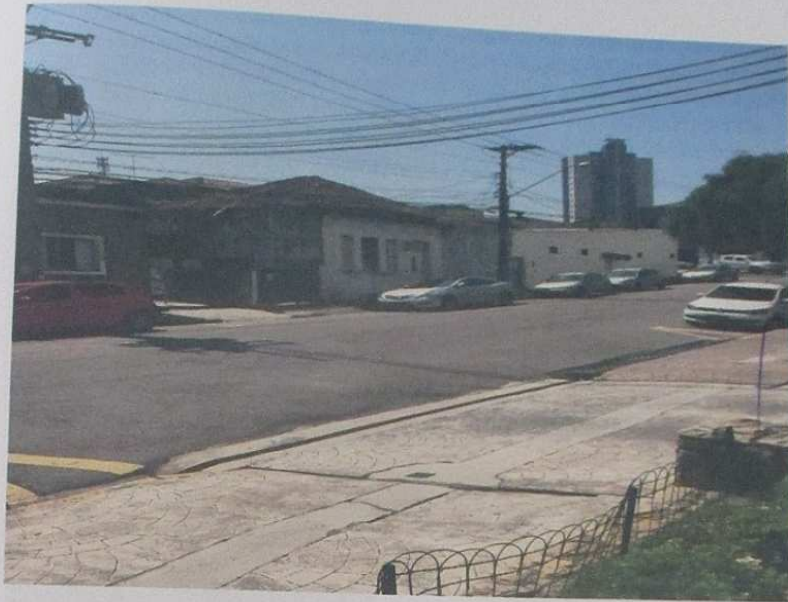


Foto que demonstra a rua frontal do imóvel localizado à Rua Francisco Telles nº. 58, Edifício Guido Pellicciari, apartamento 82, oitavo andar, bairro Vila Arens, Jundiaí SP.



Vista da fachada do edifício.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

398
A



Demonstração geral do banheiro da suíte com banheira.



Destaque para a suíte.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

399
+



Foto que demonstra a pequena sacada da suíte.



Destaque geral para o quarto.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº 5 060 259 990

400
11



Vista geral do banheiro social.



Destaque para o lavatório do banheiro social.

DA

Docum

- Data de vencimen

- Valor Total

Número do DARE

140190

do: 26/08/2014

Via do Banc

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Índice - Descrição de

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 289 990

403
t

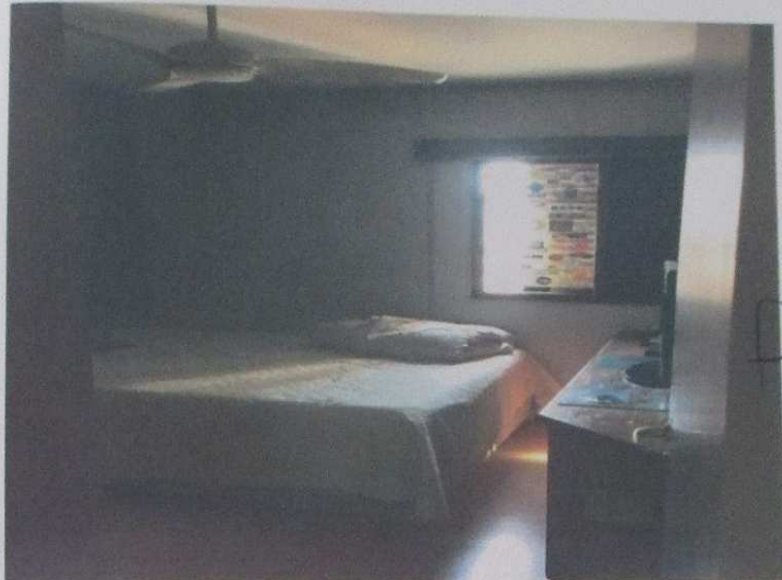


Foto que demonstra o outro quarto.



Destaque para o corredor de acesso aos quartos.

DAR
Documen
da de Vencimento
or Total
eno de DARE
1401900
28/08/2014
Via do Banco
.....
n. Descrição de
Des
de Jundiaí -
.....
n. Valor de Rec
2
n. Junta de Mo
.....
Multa de Mora
.....
RE-
to Pr
.....
5

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

400
+



Demonstração geral da cozinha e suas instalações.



Vista geral da cozinha.

DA
Docum
ta de Vincimen
or Total
ero do DARE
1401900
18/08/2014
Via do Banco
Descrição da
os (último -
-Valor de
-Juros de Mo
Multa de Mor
-ação
E
o P
5

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

403
X



Destaque para a lavanderia e suas instalações.



Vista geral da sala.

DAR
Document
Data de Vencimento
Valor Total
Valor do DARE
14019004
25/08/2014
Via do Banco
Descrição de
201
Multa de Mora ou
54

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

404
↓



Destaque da sala e do acesso ao corredor dos quartos.



Foto as sacada da sala.

DAR
Documento
Data de Vencimento
Valor Total
Valor do DARE
4019004
08/08/2014
Via do Banco
Descrição de
Valor da Recetta
201
Custos de Mora
Multa de Mora ou
Juros

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

405
+



Demonstração geral da porta de acesso a unidade vistoriada.



Demonstração geral do elevador de acesso ao apartamento vistoriado no pavimento térreo.

DARE

Documento P

de Vistoriamento

Título

Nº do DARE

401900475

06/2014

Via do Banco

Descrição de 02 - Código

Descrição de 02 - Código

Descrição de 02 - Código

Descrição de 02 - Código

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

201,40

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

Log
2



Destaque para o hall de entrada do edifício.



Foto da garagem.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

407
+

ANEXO

DE

LOCALIZAÇÃO

DARE

Documento f

de vencimento

Total

Valor do DARE

101900475

08/2014

de do Banco

Inscrição de IC - Código
Descrição de
Fuzilado 1

Valor da Parcela

201,40

Valor de Mens

Valor de Mens ou

E-S

Princip

2

F

473

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

408
f



Foto aérea do imóvel localizado à Rua Francisco Telles nº. 58, Edifício Guido Pellicciari, apartamento 82, oitavo andar, bairro Vila Arens, na cidade de Jundiaí SP.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 289 990

409
+

