

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – S.P.
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO CÍVEL**



PROCESSO : 1025441-10.2017.8.26.0506
OBJETO PERICIADO : Imóvel Urbano – Apartamento
REQUERENTE : Condomínio Vitória Parque – Campos Elíseos
REQUERIDO : Rita de Cássio Moreno

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil

ÍNDICE

01 INTRODUÇÃO

01.1 Objetivo

01.2 Metodologia

02 LOCALIZAÇÃO

03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS

04 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

04.1 Vistoria

05 VALOR DO IMÓVEL

05.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

05.2 Diagnóstico de mercado

05.3 Grau de fundamentação e precisão

05.4 Valor do imóvel

06 CONSIDERAÇÕES FINAIS

07 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO

ANEXOS

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO E RESULTADOS OBTIDOS NO SISDEA

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO*Engenheiro Civil*

01 INTRODUÇÃO**01.1 – Objetivo.**

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, proceder à descrição, avaliação e finalmente efetuar o arbitramento analítico do valor atual de mercado do imóvel em assunto.

Em conformidade às fls. dos autos, e após diligências cabíveis, foi realizada a etapa de vistoria de constatação do imóvel objeto da lide, no dia 17/10/2019, às 14:30 horas, ocasião na qual foram feitas as fotos que ilustram este laudo. O imóvel objeto de avaliação está ocupado por inquilino, que não permitiu a vistoria interna (Interfone através do Sr. Vlamir José Marques – Portaria – Tel. 36261671).

De qualquer forma, através de informações obtidas juntamente ao Sr. Vlamir (portaria), vistorias nas áreas comuns do respectivo condomínio e demais diligências cabíveis, pode-se afirmar que os dados coletados referente ao imóvel avaliando, são suficientes e atendem as exigências normativas para proceder o desenvolvimento do trabalho pericial.

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizou levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora Para Avaliação De Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira De Normas Técnicas) e também aos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - S.P. (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), do qual o signatário é membro titular.

Para fins desta avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e / ou comercialização.

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

Rua José Bianchi n° 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil

01.2 – Metodologia.

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “ **valor de mercado** “ como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, valendo-se da ferramenta de inferência estatística com a utilização do software SisDEA (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), para a modelagem de dados com uso do EDO/DEA, das redes neurais artificiais e da regressão múltipla, fundamentada na Norma Brasileira NBR – 14653-2, conforme descrito abaixo :

“ O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. 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 rigor definidos nesta norma. É condição fundamental e existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário “.

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

02 LOCALIZAÇÃO

Apartamento nº. 33, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do Condomínio Edifício Amazonas – Torre 3, integrante do Conjunto Residencial “ Vitória Parque Campos Elíseos I “, situado na Rua Zilda de Souza Rizzi, 251, bairro de Campos Elíseos, região/zona norte desta cidade de Ribeirão Preto – SP; conforme matrícula sob nº. 134.368 do 1º. C.R.I. local.



Coordenadas Geográficas do imóvel avaliando

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO*Engenheiro Civil*

03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS

Em linhas gerais, a via pública onde localiza-se o imóvel em avaliação, bem como as demais que os circundam, possuem os seguintes benefícios :

- - Redes elétricas de baixa e alta tensão / aérea e iluminação (C.P.F.L.) ;

- - Redes telefônicas ;

- - Abastecimento de água e esgoto (DAERP) ;

- - Pavimentação asfáltica ;

- - Meio-fio e sarjetas ;

- - Calçadas / passeio público ;

- - Coleta de lixo ;

- - Linhas regulares de transportes coletivos e

- - Sinalização padronizada.

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil

04 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO**04.1 Vistoria****Áreas***Área coberta edificada : 58,3500 m²**Área comum : 48,2995 m²**Área total : 106,6495 m²**Fração ideal no terreno e coisas comuns : 0,565007 %*

(uma vaga de garagem)

(Fonte : Matrícula do imóvel)

Trata-se de apartamento com sala c/ sacada, cozinha/as, banheiro social, 03 dormitórios, localizado no 3º andar da Torre 3 – Edifício Amazonas, com características construtivas, conforme documentação fotográfica apresentado no Anexo I deste trabalho pericial.

O Conjunto Residencial “ Vitória Parque Campos Elíseos I “ possui 04 (quatro) torres/edifícios, sendo que cada torre possui 07 andares, totalizando o 184 unidades residenciais (apartamentos) no respectivo conjunto residencial, que possui idade aparente em torno de 8 anos.

Deve-se ressaltar que o Conjunto Residencial, possui portaria 24 horas, piscina, quadra, área de churrasqueira, vestiários/banheiros masculino e feminino, play-ground, segurança, um elevador por torre/edifício e outros.

Todos os detalhes construtivos e estado de conservação estão apresentados através de ampla documentação fotográfica (ANEXO I) no escopo deste trabalho técnico pericial.

Rua José Bianchi n° 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO*Engenheiro Civil*

05 VALOR DO IMÓVEL**05.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados.**

A pesquisa de valores ocorreu através de imobiliárias, jornais, corretores, web, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência novembro de 2019.

O tratamento dos elementos comparativos foi efetuado com a utilização do software SisDEA (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), considerando-se as variáveis em função de diferentes características apresentadas.

05.2 Diagnóstico do mercado.

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, pode ser classificado conforme abaixo :

- a – desempenho do mercado : Recessivo ;
- b – absorção pelo mercado : Normal ;
- c – número de ofertas : Médio ;
- d – nível de demanda : Médio .

Rua José Bianchi n° 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

05.3 Grau de Fundamentação e Precisão.

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos
		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	1
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	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
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	1
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1

Total de pontos = 17 pontos

Portanto, em conformidade a NBR 14653-2 e em função da qualidade de dados de mercado selecionados para o cálculo do valor unitário de terreno médio apresentado, é classificado no **GRAU III de fundamentação.**

Considerando ainda que a amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central é de 12,34 % (5,98 % + 6,36 %), ou seja, está igual ou menor que 30 %. Desta forma é classificado no **GRAU III de precisão.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025441-10.2017.8.26.0506 e código 56814.

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil

05.4 Valor do imóvel

A pesquisa e determinação (cálculos) do valor de mercado do imóvel objeto deste trabalho está apresentada no Anexo II.

RESUMO :

Dados para a projeção de valores:

- Área Privativa = 58,35 m²
- Total Vagas = 1,00
- Setor Urbano = 2,00

- Endereço = Rua Vicente Golfeto, nº. 251 - Apto nº. 33 - Torre 3 – Ed. Amazonas
- Complemento = Conj. Resid. Vitória Parque Campos Elíseos I
- Bairro = Campos Elíseos

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (5,98%) = 3.034,43
 - Médio = 3.227,47
 - Máximo (6,36%) = 3.432,80

- Valor Total
 - Mínimo = 177.058,75
 - Médio = 188.323,08
 - Máximo = 200.304,03

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 149.215,35
 - Máximo = 237.680,52
 - Mínimo (20,77%) = 2.557,25
 - Máximo (26,21%) = 4.073,36
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 2.743,35
 - RL Máximo = 3.711,59

Assim sendo, o valor de mercado do imóvel em análise, apresenta em números redondos o valor de :sendo adotado (em números redondos) o valor de :

R\$ 188.000,00

(Cento e oitenta e oito mil reais)

Referência : Novembro / 2019

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2019 às 16:41 , sob o número WRPR19704872267. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025441-10.2017.8.26.0506 e código 56B14D5.

DIOGENES ALBERTO CASTRO*Engenheiro Civil*

06 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois, a convicção do valor deu-se mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda às diversas literaturas, dentro outras, as seguintes :

Publicações de Seminário Paulista – Avaliações e Perícias ;
 Publicações de COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias;
 Avaliações de Imóveis Urbanos – Engº José Fiker – Editora Pini ;
 Apostilas de “ Engenharia de Avaliações “ - Professor e Engº Nelson Nady Nôr Filho ;
 Apostilas de “ Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos “ - Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira ;
 Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro / perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Finalmente, a presente avaliação e o respectivo laudo, foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE.

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil

07 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO

O imóvel que participou desta avaliação, após ter sido vistoriado, fotografado e analisado, teve o seu valor constituído, conforme orientações / metodologias apresentando o seguinte resultado :

**Apartamento nº. 33
Rua Zilda de Souza Rizzi, nº. 251 - Ribeirão Preto – SP
Condomínio Edifício Amazonas – Torre 3
Conjunto Residencial “ Vitória Parque Campos Elíseos I “**

Matrícula sob n °. 134.368 do 1º. C.R.I. local.

R\$ 188.000,00

(Cento e oitenta e oito mil reais)

Referência : Novembro / 2019

O respectivo trabalho pericial avaliatório, atingiu o Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão (NBR – 14653-2).

Vai o presente LAUDO digitado em 25 (vinte cinco) folhas, de um só lado.

Honrado pela insigne Nomeação e, reiterando com respeito à juntada do incluso LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO.

Ribeirão Preto, 26 de novembro de 2019

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engº Civil - CREA 0601784987 / S.P.

Perito Judicial

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2019 às 16:41, sob o número WRPR19704872267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025441-10.2017.8.26.0506 e código 56B14D5.

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 – Vista geral frontal do Cj. Res. “ Vitória Parque Campos Eliseos I “



Foto 2 – Vista da Rua Vicente Golfeto junto ao nº. 251 – Bairro : Campos Eliseos

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil



Foto 3 – Outra vista frontal



Foto 4 – Numeração predial – Rua Vicente Golfeto, n°. 251



Foto 5 – Vista interna do Cj. Res. “ Vitória Parque Campos Eliseos I “

Rua José Bianchi n° 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2019 às 16:41, sob o número WRPR19704872267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025441-10.2017.8.26.0506 e código 56B14D5.

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil



Foto 6 – Outra vista interna - Cj. Res. “ Vitória Parque Campos Eliseos I “



Foto 7 – Torre 3 – Edifício Amazonas

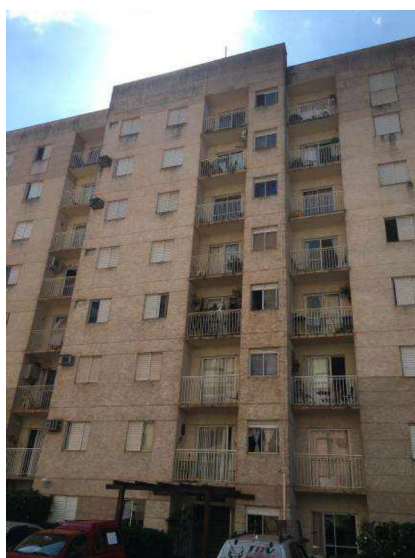


Foto 8 – Vista do Edifício Amazonas

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2019 às 16:41, sob o número WRPR19704872267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025441-10.2017.8.26.0506 e código 56B14D5.

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil



Foto 9 – Hall de elevador – Edifício Amazonas

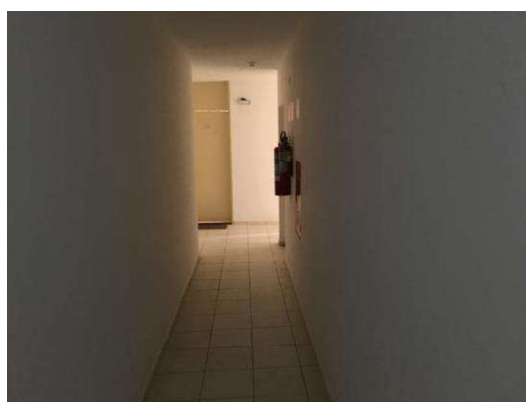


Foto 10 – Vista interna – Corredor interno – Edifício Amazonas - Acesso Apto. n°. 33



Foto 11 – Apartamento n°. 33 - Edifício Amazonas

Rua José Bianchi n° 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2019 às 16:41, sob o número WRPR19704872267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025441-10.2017.8.26.0506 e código 56B14D5.

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil



Foto 12 – Área comum - Lazer – Piscinas - Cj. Res. “ Vitória Parque Campos Eliseos I “



Foto 13 – Área comum - Lazer – Quadra esportiva - Cj. Res. “ Vitória Parque Campos Eliseos I “



Foto 14 – Área comum - Lazer – Churrasqueira - Cj. Res. “ Vitória Parque Campos Eliseos I “

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2019 às 16:41, sob o número WRPR19704872267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025441-10.2017.8.26.0506 e código 56B14D5.

ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Privativa	Total Vagas	Setor Urbano	Valor total	Valor Unitário
1	Rua Américo Brasileiro, 924		Centro	www.imobiliariapiramide.com.br	Cod.133388	34,56	0	2	R\$ 108.000,00	R\$ 3.125,00
2	Rua Américo Brasileiro, 924 - apto 85		Centro	No local		34,56	0	2	R\$ 110.000,00	R\$ 3.182,87
3	Rua Amador Bueno, 550		Centro	www.vivareal.com.br	COD.5739	60	0	2	R\$ 111.000,00	R\$ 1.850,00
4	Rua Quintini Bocaiuva, 515		Centro	www.fortesguimaraes.com	Código:43032	87,46	1	2	R\$ 236.000,00	R\$ 2.698,38
5	Rua Lafaiete, 702		Centro	www.imobiliariapiramide.com.br	Cod. 7121	87,46	1	2	R\$ 266.000,00	R\$ 3.041,39
6	Rua Amador Bueno, 1151		Centro	www.imobiliariapiramide.com.br	Cod. 137912	106	1	2	R\$ 276.000,00	R\$ 2.603,77
7	Av. Caramuru, 2550		Alto da Boa Vista	www.imobiliariapiramide.com.br	Cod. 154814	53,89	1	2	R\$ 228.000,00	R\$ 4.230,84
8	Rua Lafaiete, 1636 - apto 1506		Vila Seixas	No local porteiro		43,9	1	2	R\$ 162.000,00	R\$ 3.690,21
9	Rua Lafaiete, 1636 - apto 1504		Vila Seixas	No local porteiro		43,9	1	2	R\$ 162.000,00	R\$ 3.690,21
10	Rua Lafaiete, 1636 - apto 1306		Vila Seixas	No local porteiro		43,9	1	2	R\$ 162.000,00	R\$ 3.690,21
11	RUA PAULO DE FRONTIM		Vila Virgínia	NO LOCAL SR. VALDIR		42,96	1	1	R\$ 127.000,00	R\$ 2.956,24
12	RUA ITAPURA, 07		Jardim Paulistano	Cod.153089	16 2111-8880	41,82	1	1	R\$ 122.000,00	R\$ 2.917,26
13	RUA ITAPURA, 07		Jardim Paulistano	Cod.107180	16 2111-8880	62,47	1	1	R\$ 153.000,00	R\$ 2.449,18
14	RUA ITAPURA, 07		Jardim Paulistano	Cod-133286	16 2111-8880	46	1	1	R\$ 161.000,00	R\$ 3.500,00
15	RUA ITAPURA, 07 - APTO 12		Jardim Paulistano	JHONATAM	16-991277045	64	1	1	R\$ 176.000,00	R\$ 2.750,00
16	Rua Patrocínio, 2975 - Apto 113		Jardim Paulistano	Porteiro Severino	No local	53,59	1	1	R\$ 160.000,00	R\$ 2.985,63
17	Rua José Urbano, 170 - Cod. AP5348-EXC		Jd. Palma Travassos	executivaemprendimentos.com.br	2101-2550	64	1	1	R\$ 119.000,00	R\$ 1.899,38
18	Rua José Urbano, 170 - Cod. AP4844-EXC		Jd. Palma Travassos	executivaemprendimentos.com.br	2101-2550	64	1	1	R\$ 143.000,00	R\$ 2.234,38
19	Rua José Urbano, 170 - Cod. AP9730-DNB		Jd. Palma Travassos	www.imobiliariadnardi.com.br	4009-1313	53	1	1	R\$ 105.000,00	R\$ 1.981,13

DIOGENES ALBERTO CASTRO
Engenheiro Civil

20	Rua José Urbano, 170 - COD.3197			Jd. Palma Travassos	www.imobiliariapiramide.com.br	99794-5182	52,64	1	1	R\$ 100.000,00	R\$ 1.899,70
21	Rua José Urbano, 170 - COD.7895			Jd. Palma Travassos	www.imobiliariapiramide.com.br	99794-5182	52,64	1	1	R\$ 100.000,00	R\$ 1.899,70
22	Rua José Urbano, 170 - COD.16280			Jd. Palma Travassos	www.imobiliariapiramide.com.br	99794-5182	52,64	1	1	R\$ 100.000,00	R\$ 1.899,70
23	Rua Benedicta Rodrigues Domingos, 889			Lagoinha	www.vivareal.com.br - COD, AP2246	(16) 3236-0000	66,17	1	1	R\$ 181.000,00	R\$ 2.730,00
24	Rua Benedicta Rodrigues Domingos, 889			Lagoinha	Jonatan	16-991277045	66,17	1	1	R\$ 200.000,00	R\$ 3.022,00
25	Rua Benedicta Rodrigues Domingos, 889		Edif. Hanouver - Apto 14	Lagoinha	Jonatan	16-991277045	68	1	1	R\$ 202.000,00	R\$ 3.053,00
26	Rua Benedicta Rodrigues Domingos, 889		Edif. Napolis - Apto 54	Lagoinha	Jonatan	16-991277045	66,17	1	1	R\$ 195.000,00	R\$ 2.947,00
27	Rua Benedicta Rodrigues Domingos, 889		Edif. Barcelona - Apto 42	Lagoinha	Jonatan	16-991277045	66,17	1	1	R\$ 190.000,00	R\$ 2.871,00
28	Rua Benedicta Rodrigues Domingos, 889		Edif. Oxiford - Apto 21	Lagoinha	Jonatan	16-991277045	66,17	1	1	R\$ 190.000,00	R\$ 2.871,00
29	Rua Visconde de Inhauma, 1061		Edif. Itamaracá - Cód: 99062	Centro	Lago Imoveis	16-321188330	140,24	1	2	R\$ 432.000,00	R\$ 3.085,00
30	Rua Visconde de Inhauma, 1061		Edif. Itamaracá - COD. 1158	Centro	Lian Imoveis	16-36328000	140,24	1	2	R\$ 432.000,00	R\$ 3.085,00
31	Rua Prudente de Moraes, 577		Edif. Fernanda - COD: 84299	Centro	Piramid Imoveis	16-211188888	127	1	2	R\$ 400.000,00	R\$ 3.150,00
32	Av. do Café, 131		Residencial Merit Café - COD. API136	Vila Amélia	www.vivareal.com.br	(16) 3995-9780	75	1	2	R\$ 234.500,00	R\$ 3.125,00
33	Av. do Café, 131		Residencial Merit Café - COD. AP0243	Vila Amélia	www.vivareal.com.br	(16) 3624-0166	72	1	2	R\$ 261.000,00	R\$ 3.625,00
34	Av. do Café, 131		Residencial Merit Café - COD. API393	Vila Amélia	www.vivareal.com.br	(16) 3236-0000	75	1	2	R\$ 282.000,00	R\$ 3.760,00
35	Rua Prof. Stefano Baruffi, 1127		Cond. Resid. Mirante do Bosque	Jardim Zera	Sr. Antonio	No local	67,69	1	1	R\$ 169.000,00	R\$ 2.500,00
36	Rua Vicente Goffeto, 251		Cond. Res. Vitorio Pq Campos Eliseos	Campos Eliseos	www.vivareal.com.br - COD, V15340	(16) 3610-2010	58	1	2	R\$ 171.000,00	R\$ 2.950,00
37	Rua Vicente Goffeto, 251		Cond. Res. Vitorio Pq Campos Eliseos	Campos Eliseos	www.vivareal.com.br - COD, V10391	(16) 3610-2010	58	1	2	R\$ 176.700,00	R\$ 3.045,00
38	Rua Vicente Goffeto, 251		Cond. Res. Vitorio Pq Campos Eliseos	Campos Eliseos	imoveismartinelli.com.br - C, 28057	(16) 3965-4242	58	1	2	R\$ 171.000,00	R\$ 2.950,00
39	Rua Vicente Goffeto, 251		Cond. Res. Vitorio Pq Campos Eliseos	Campos Eliseos	Porteiro Vladimir	16-36261671	58	1	2	R\$ 180.500,00	R\$ 3.110,00
40	Rua Vicente Goffeto, 251		Cond. Res. Vitorio Pq Campos Eliseos	Campos Eliseos	Porteiro Vladimir	16-36261671	58	1	2	R\$ 170.000,00	R\$ 2.930,00

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil

Relatórios Estatísticos - SisDEA

Modelo:

Apartamento

Data de Referência:

Novembro/2019

Dados para a projeção de valores:

- Área Privativa = 58,35 m²
- Total Vagas = 1,00
- Setor Urbano = 2,00

- Endereço = Rua Vicente Golfeto, nº. 251 - Apto nº. 33 - Torre 3 – Ed. Amazonas
- Complemento = Conj. Resid. Vitória Parque Campos Elíseos I
- Bairro = Campos Elíseos

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (5,98%) = 3.034,43
 - Médio = 3.227,47
 - Máximo (6,36%) = 3.432,80

- Valor Total
 - Mínimo = 177.058,75
 - Médio = 188.323,08
 - Máximo = 200.304,03

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 149.215,35
 - Máximo = 237.680,52
 - Mínimo (20,77%) = 2.557,25
 - Máximo (26,21%) = 4.073,36
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 2.743,35
 - RL Máximo = 3.711,59

Rua José Bianchi nº 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2019 às 16:41, sob o número WRPR19704872267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025441-10.2017.8.26.0506 e código 56B14D5.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

- Apartamento

Data de referência:

- Novembro / 2019

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	36

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,6190652 / 0,6444823
Coefficiente de determinação:	0,3832418
Fisher - Snedecor:	6,63
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil

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	0,594	3	0,198	6,628
Não Explicada	0,955	32	0,030	
Total	1,549	35		

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +7,048400236 + 11,7093529 / \text{Área Privativa} + 0,321005755 * \text{Total Vagas} + 0,2696146476 * \text{Setor Urbano}$$

• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor Unitário} = +1117,160445 * e^{(+11,7093529 / \text{Área Privativa})} * e^{(+0,321005755 * \text{Total Vagas})} * e^{(+0,2696146476 * \text{Setor Urbano})}$$

• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor Unitário} = +1151,015915 * e^{(+11,7093529 / \text{Área Privativa})} * e^{(+0,321005755 * \text{Total Vagas})} * e^{(+0,2696146476 * \text{Setor Urbano})}$$

• **Função estimativa (média):**

$$\text{Valor Unitário} = +1168,326475 * e^{(+11,7093529 / \text{Área Privativa})} * e^{(+0,321005755 * \text{Total Vagas})} * e^{(+0,2696146476 * \text{Setor Urbano})}$$

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	1/x	1,72	9,52
Total Vagas	x	2,53	1,66
Setor Urbano	x	4,33	0,01
Valor Unitário	ln(y)	28,09	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Privativa	Isoladas	Influência
Total Vagas	-0,47	0,56
Setor Urbano	-0,03	0,34
Valor Unitário	0,06	0,29

Correlações parciais para Total Vagas	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,32	0,52
Valor Unitário	0,09	0,41

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,50	0,61

Rua José Bianchi n° 281 Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
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	
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%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO em 26/11/2019 às 10:25:44, sob o número WRPR19704872267. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025441-10.2017.8.26.0506 e código de verificação 155B14D5.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

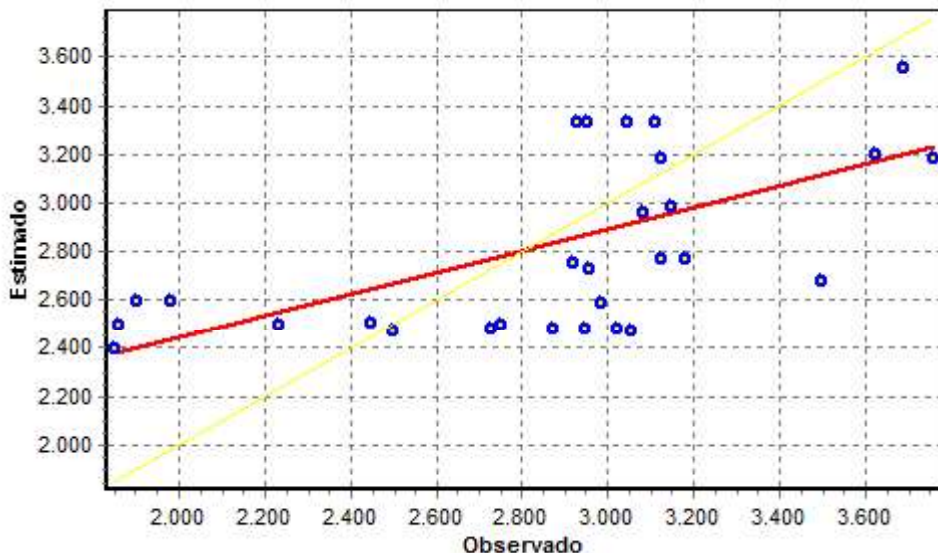


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

