

Fl. 3

## LAUDO PERICIAL

JUSTIÇA ESTADUAL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP.

QUARTA VARA CÍVEL

**Proc. 0022307-21.2019.8.26.0506**

AÇÃO: INDENIZAÇÃO DECORRENTES DE FRUTOS DE BEM IMÓVEL

REQUERENTE: EVERESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

REQUERIDO: GILMAR GROTTTO

## INDICE

1. *Objetivo*
2. *Critérios da Avaliação*
3. *Localização*
4. *Condições de Infraestrutura Urbana*
5. *Descrição do Imóvel*
6. *Avaliação do Imóvel*
7. *Determinação do Valor Locativo*
8. *Conclusão*
9. *Resposta aos Quesitos*
10. *Termo de Encerramento*

ANEXOS:

*Anexo 01 – Pesquisa e Tratamento de Dados*

*Anexo 02 - Levantamento fotográfico*

*Anexo 03 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica*

## 1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a apuração do valor atual de mercado de um imóvel localizado neste Município de Ribeirão Preto, SP, composto pelo Lote 11 da quadra 10 do loteamento Royal Park, sito à Rua João Venâncio da Silva nº 165, objeto da Matrícula 24.260 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, assim como a apuração do valor locativo desde a abril / 2016.

## 2. CRITÉRIOS DAS AVALIAÇÕES

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

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

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

Em nosso trabalho devido à possibilidade de se obter uma base de dados composta por imóveis semelhantes ao avaliando, utilizaremos o Método Comparativo Direto. Para edificações e benfeitorias civis utilizar-se-á o trabalho

Fl. 5

“Edificações – Valores de Venda” e, para depreciação será usado o Método do Valor Decrescente.

### *2.1. Definições*

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

*“Amostra”*: conjunto de dados de mercado representativos de uma população

*“Bem”*: coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio

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

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

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

*“Custo direto de produção”*: gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem

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

*“Custo de substituição”*: Custo de reedição de um bem com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando”

*“Depreciação”*: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado e qualidade, ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação e obsolescência.

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

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

Fl. 6

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

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

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

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

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

## 2.2. Metodologia Avaliatória

A metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

### Método Comparativo de Dados de Mercado

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

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

Serão igualmente consideradas as abordagens elaboradas por comitês do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

### Depreciações



Os bens tangíveis estão sujeitos a uma perda de valor por diversos motivos, acentuados pela variável tempo. Porém, cada tipo de bem tem uma vida útil e uma curva de depreciação própria, que podem estar ou não sujeitas a atenuações conforme o seu estado de conservação. Exemplificando, um computador tem uma vida útil de 3 anos, um apartamento de 60 anos, um terreno, por sua vez possui, vida útil infinita.

É intuitivo que um terreno não apresente depreciação. O mesmo pode apresentar valoração por decorrências conjunturais, tanto econômicas como planos urbanísticos, porém não apresenta depreciação em função do desgaste físico, ocorrendo o mesmo com as fazendas (terra nua).

Já as instalações civis, por exemplo, possuem uma vida útil pré-determinada que, podem ou não, serem acrescidas em função da sua manutenção ou estado de conservação, o mesmo acontecendo em relação aos equipamentos, indústrias e de certa forma, as culturas agrícolas.

#### Das depreciações das Benfeitorias

Para depreciação das benfeitorias do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, utilizamos o Critério de Ross Heidecke que contempla a idade, vida útil e estado de conservação do bem analisado.

#### Condições Limitantes

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

- a) Levantamento de campo efetuado pela signatária;
- b) Na vistoria da edificação;
- c) Na pesquisa imobiliária realizada no entorno do imóvel, abrangendo imóveis comparáveis ao avaliando e, considerando as variáveis influenciáveis para os valores unitários de imóveis semelhantes;
- d) Custos de edificações publicados.

#### Direito de propriedade

Fl. 8

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

#### Data base

A data base na qual as conclusões e opiniões foram expressas neste laudo, está indicada no item “Conclusão”. A perita não assume responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada.

#### Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 20/02/2020 e, como a data da vistoria difere da data da avaliação, não assumimos responsabilidade por alterações das condições gerais do imóvel, salvo quando descrito neste trabalho.

### 3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando se situa à Rua João Venâncio da Silva nº 165, na quadra completada pelas Ruas Otília Soares de Melo, Aníbal Ricardo Pinati e Ronaldo Abraão Figueira de Melo, no Condomínio Royal Park, Distrito de Bonfim Paulista, localizado na zona sul do Município e Ribeirão Preto, onde predominam residências de padrão alto.



#### 4. CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local onde se situa o imóvel avaliando é dotado de pavimentação asfáltica, possuindo ainda os seguintes serviços urbanos básicos:

- rede de coleta de esgoto e águas pluviais;
- rede de distribuição de energia elétrica;
- rede telefônica;
- coleta de lixo.

#### 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

##### 5.1 – Terreno

Trata-se de um terreno urbano de formato regular, localizado no Condomínio Royal Park, Distrito de Bonfim Paulista, Município de Ribeirão Preto, composto pelo Lote 11 da Quadra 10, com frente para a Rua João Venâncio da Silva, medindo 18,00 metros para a referida rua, a mesma medida no fundo, confrontando com o Lote 03, 46,00 metros de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o Lote 12 e do outro lado com o lote 10, ambos da mesma quadra, totalizando área de 828,00 m<sup>2</sup>.



##### 5.2 – Benfeitorias

Fl. 10

Sobre o terreno acima descrito foi edificado um prédio residencial, construído em alvenaria, forro de laje, cobertura de telhas cerâmicas do tipo romana e pintura com tinta látex, assim descrito:

Abrigo: piso cerâmico, cobertura aparente de telhas cerâmicas;

Quintal: piscina de alvenaria revestida com vinil e borda de pedras naturais;

Varanda gourmet: piso cerâmico, pia de granito sobre armário de madeira, churrasqueira de concreto pré-moldado e cobertura de telhas cerâmicas aparentes;

Sala: piso cerâmico, porta de correr e janela de alumínio;

Lavabo: piso cerâmico, lavatório de louça com cuba sobreposta sobre armário de madeira e porta de madeira;

Cozinha: piso cerâmico, pia de granito sobre armário de madeira, paredes revestidas de azulejos até o teto, porta e janela de alumínio;

Suíte: piso cerâmico, armário embutido, porta de madeira e janela de alumínio;

Banheiro da suíte: piso cerâmico e paredes revestidas de azulejos até o teto, dividido em duas partes, sendo uma com banheira de hidromassagem, porta de vidro e box com sauna e outra com vaso sanitário, box de vidro temperado, janela de alumínio e lavatório de mármore sobre armário de madeira;

Hall: piso cerâmico e forro de laje;

Dormitórios (dois): piso cerâmico, armário embutido, porta de madeira e janela veneziana de alumínio;

Banheiro social: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto, porta de madeira, box de vidro temperado, janela de alumínio e lavatório de mármore sobre armário de madeira

Área de serviço: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto e tanque de louça;

Quarto de despejo: piso cerâmico e porta de alumínio;

WC de empregada: piso cerâmico, vaso sanitário, lavatório de louça sem coluna, janela e porta de alumínio.

De acordo com certidão obtida na página oficial da Prefeitura: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/fazenda/certidao-valor-venal> o imóvel acima descrito possui área construída de 244,68 m<sup>2</sup>.

## 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Efetuada os testes estatísticos apurou-se para:

- Área do Terreno ..... = 828,00 m<sup>2</sup>
- Área Construída ..... = 244,68 m<sup>2</sup>
- CUB Depreciado ..... = R\$ 1.713,36 / m<sup>2</sup>
- Suítes ..... = 1

Coefficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ....: 0,8396

Coefficiente r<sup>2</sup> ajustado .....: 0,7813

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário}] = 1/(-9,1331 \times 10^{-5} - 1,9319 \times 10^{-7} \times [\text{Área Terreno}] + 4,1856 \times 10^{-7} \times [\text{Área Construída}] + 0,7361 / [\text{CUB Dep}] + 3,9148 \times 10^{-5} \times [\text{Suítes}])$$

Substituindo os valores do imóvel analisado, temos:

$$[\text{Valor Unitário}] = 1/(-9,1331 \times 10^{-5} - 1,9319 \times 10^{-7} \times [828,00] + 4,1856 \times 10^{-7} \times [244,68] + 0,7361 / [1.713,36] + 3,9148 \times 10^{-5} \times [1])$$

Valor Unitário Médio = R\$ 3.126,04 / m<sup>2</sup>

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

Mínimo : R\$ 2.720,47 / m<sup>2</sup>

Máximo : R\$ 3.673,74 / m<sup>2</sup>

Valor do imóvel (médio) = R\$ 764.879,47 que arredondamos para

**Vi = R\$ 765.000,00 (Setecentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)**

(\*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO - Embora não tenhamos dados oficiais do mercado imobiliário da cidade de Ribeirão Preto, a venda de imóveis em geral se mostra com discreta recuperação. Os imóveis em geral se mostram com baixa



Fl. 12

liquidez com prazo médio de venda entre dezoito e vinte e quatro meses em se considerando a grande oferta de imóveis análogos àquele analisado.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - Conforme orientação da NBR 14.653, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, as avaliações devem ser classificadas de acordo com o Grau de Fundamentação e de Precisão. Para o presente laudo temos:

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE REGRESSÃO LINEAR

| Item            | Descrição  | Grau   |  |  |
|-----------------|--|--|--|--|
|                 |  | III  | II   | I  |
| 1               | Caracterização do imóvel avaliando   | Completa quanto à todas as variáveis analisadas  | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo  | Adoção de situação paradigma   |
| Pontos          |  | 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  |
| Pontos          |  |  | 2  |  |
| 3               | Identificação de dados de mercado  | Apresentação de informações relativas a todos os dados analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis analisados na modelagem  | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo  |
| Pontos          |  | 3  |  |  |
| 4               | Extrapolação   | Não admitida   | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>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;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida desde que:<br>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 <i>per se</i> e simultaneamente, e em módulo |
| Pontos          |  |  | 2  |  |
| 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%  |
| Pontos          |  |  | 2  |  |
| 6               | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%   | 2%   | 5%   |
| Pontos          |  |  | 2  |  |
| Total de Pontos |  | 11   |  |  |

Fl. 13

Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

| Descrição  | Grau   |        |        |
|--|--------|--------|--------|
|  | III    | II     | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | <= 30% | <= 40% | <= 50% |

|                           |                       |    |
|---------------------------|-----------------------|----|
| Classificação do trabalho | Grau de fundamentação | II |
|                           | Grau de precisão      | II |

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

Após pesquisa efetuada em imóveis semelhantes e comparáveis ao avaliando, através do Método Comparativo Direto e efetuados os testes estatísticos apurou-se:

$$[\text{Valor Unitário}] = 1/(0,22057 - 18,147 / [\text{Área Construída}] + 6,0985 \times 10^{-3} \times [\text{Suítes}] - 3,5406 \times 10^{-5} \times [\text{CUB Dep}])$$

- Área Construída ..... = 244,68 m<sup>2</sup>
- CUB Depreciado ..... = R\$ 1.713,36 / m<sup>2</sup>
- Suítes ..... = 1

Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ....: 0,8760

Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado .....: 0,8347

Substituindo os valores do imóvel analisado, temos:

$$[\text{Valor Unitário}] = 1/(0,22057 - 18,147 / [244,68] + 6,0985 \times 10^{-3} \times [1] - 3,5406 \times 10^{-5} \times [2033,68])$$

Valor Unitário Médio = R\$ 10,89 / m<sup>2</sup>

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

Fl. 14

Mínimo : R\$ 10,04 / m<sup>2</sup>Máximo : R\$ 11,90 / m<sup>2</sup>

Valor Locativo do imóvel (médio) = R\$ 2.664,57 que arredondamos para

**VL = R\$ 2.660,00 (Dois Mil, Seiscentos e Sessenta Reais)**

(\*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.

## 7. VALOR LOCATIVO DESDE ABRIL 2016

Fonte: <http://www.drcalc.net/index.asp>

Cálculo de atualização monetária

| Dados básicos informados para cálculo |   |
|---------------------------------------|---|
| Descrição do cálculo                  |   |
| Valor Nominal                         | R\$ 2.660,00                            |
| Indexador e metodologia de cálculo    | IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção                   | 1/3/2020 a 1/4/2016                     |

| Dados calculados              |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Fator de correção do período  | -1430 dias 0,833036     |
| Percentual correspondente     | -1430 dias -16,696408 % |
| Valor corrigido para 1/4/2016 | (=) R\$ 2.215,88        |
| Sub Total                     | (=) R\$ 2.215,88        |
| <b>Valor total</b>            | <b>(=) R\$ 2.215,88</b> |

Aluguel em abril / 2016: R\$ 2.215,88



Fl. 15

Fonte:

<http://www.drccalc.net/realuste2.asp?valor=2215%2C88&mesiniSelect=4&anoiniSelect=2016&indice=6&periodo=1&Executar2=Executar+o+e+%E1culo&mi=Calc&it=9>

| PLANILHA DEMONSTRATIVA DE REAJUSTE DE ALUGUÊIS OU OUTROS VALORES |             |                     |                       |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| VALOR INICIAL: 2.216,88  |             |                     |                       |
| ÍNDICE: IGP-M - (FGV)  |             |                     |                       |
| REAJUSTE A CADA 1 MES(es)  |             |                     |                       |
| Termo inicial  | Termo final | Variação do período | Valor                 |
| 09/04/2016   | 09/05/2016  | 0,03%               | 2.223,19              |
| 09/05/2016   | 09/06/2016  | 0,82%               | 2.241,42              |
| 09/06/2016   | 09/07/2016  | 1,63%               | 2.279,00              |
| 09/07/2016   | 09/08/2016  | 0,18%               | 2.283,41              |
| 09/08/2016   | 09/09/2016  | 0,15%               | 2.286,83              |
| 09/09/2016   | 01/10/2016  | 0,20%               | 2.291,40              |
| 01/10/2016   | 01/11/2016  | 0,15%               | 2.295,07              |
| 01/11/2016   | 01/12/2016  | -0,03%              | 2.294,30              |
| 01/12/2016   | 01/01/2017  | 0,54%               | 2.305,77              |
| 01/01/2017   | 09/02/2017  | 0,64%               | 2.321,53              |
| 09/02/2017   | 09/03/2017  | 0,06%               | 2.323,39              |
| 09/03/2017   | 09/04/2017  | 0,01%               | 2.323,62              |
| 09/04/2017   | 09/05/2017  | -1,10%              | 2.293,06              |
| 09/05/2017   | 09/06/2017  | -0,93%              | 2.276,69              |
| 09/06/2017   | 09/07/2017  | -0,67%              | 2.261,44              |
| 09/07/2017   | 09/08/2017  | -0,72%              | 2.245,16              |
| 09/08/2017   | 09/09/2017  | 0,10%               | 2.247,40              |
| 09/09/2017   | 01/10/2017  | 0,47%               | 2.257,96              |
| 01/10/2017   | 01/11/2017  | 0,20%               | 2.262,48              |
| 01/11/2017   | 01/12/2017  | 0,52%               | 2.274,25              |
| 01/12/2017   | 01/01/2018  | 0,88%               | 2.294,49              |
| 01/01/2018   | 09/02/2018  | 0,76%               | 2.311,92              |
| 09/02/2018   | 09/03/2018  | 0,07%               | 2.313,54              |
| 09/03/2018   | 09/04/2018  | 0,64%               | 2.328,05              |
| 09/04/2018   | 09/05/2018  | 0,57%               | 2.341,62              |
| 09/05/2018   | 09/06/2018  | 1,30%               | 2.373,93              |
| 09/06/2018   | 09/07/2018  | 1,87%               | 2.418,33              |
| 09/07/2018   | 09/08/2018  | 0,51%               | 2.430,66              |
| 09/08/2018   | 09/09/2018  | 0,70%               | 2.447,60              |
| 09/09/2018   | 01/10/2018  | 1,52%               | 2.484,88              |
| 01/10/2018   | 01/11/2018  | 0,88%               | 2.507,00              |
| 01/11/2018   | 01/12/2018  | -0,49%              | 2.494,71              |
| 01/12/2018   | 01/01/2019  | -1,08%              | 2.467,77              |
| 01/01/2019   | 09/02/2019  | 0,01%               | 2.468,02              |
| 09/02/2019   | 09/03/2019  | 0,88%               | 2.489,73              |
| 09/03/2019   | 09/04/2019  | 1,26%               | 2.521,10              |
| 09/04/2019   | 09/05/2019  | 0,92%               | 2.544,30              |
| 09/05/2019   | 09/06/2019  | 0,45%               | 2.555,75              |
| 09/06/2019   | 09/07/2019  | 0,80%               | 2.576,19              |
| 09/07/2019   | 09/08/2019  | 0,40%               | 2.586,50              |
| 09/08/2019   | 09/09/2019  | -0,67%              | 2.563,17              |
| 09/09/2019   | 01/10/2019  | -0,01%              | 2.562,91              |
| 01/10/2019   | 01/11/2019  | 0,68%               | 2.586,38              |
| 01/11/2019   | 01/12/2019  | 0,30%               | 2.594,14              |
| 01/12/2019   | 09/01/2020  | 2,08%               | 2.648,36              |
| 09/01/2020   | 09/02/2020  | 0,48%               | 2.661,07              |
| 09/02/2020   | 09/03/2020  | -0,04%              | 2.660,01              |
|  |             | <b>Total</b>        | <b>R\$ 112.838,26</b> |

## 9. RESPOSTAS AOS QUESITOS

1) A Sra. Perita poderá descrever, detalhadamente, as características do imóvel objeto da matrícula imobiliária nº24.260, acostadas aos autos?

Resposta

Vide “5. Descrição do Imóvel “.

2) Pode a Sra. Perita informar qual a área total de construção do imóvel descrito na inicial por metro quadrado?

Resposta

Conforme a Matrícula 24.260 (fls. 28) a área construída é de 115,85 m<sup>2</sup> e de acordo com o contido no Cadastro Imobiliário, utilizado para lançamento de IPTU, a área construída é de 244,68 m<sup>2</sup>.

3) A Sra. Perita deverá informar qual o valor de mercado do imóvel, para fins de locação e venda, em junho de 2.016, data das avaliações apresentadas pelo Autor/Exequente na exordial.

Resposta

O valor de mercado do imóvel foi calculado para a data atual e o resultado obtido foi de R\$ 765.000,00. O valor locativo retroativo a junho de 2016 é de R\$ 2.241,42 (vide planilha no item “7. VALOR LOCATIVO DESDE ABRIL 2016”.

4) Deverá a D. Perita informar qual o valor de mercado do imóvel, para fins de locação e venda, atualmente.

Resposta

Valor de venda: R\$ 765.000,00.

Valor locativo: R\$ 2.660,00

5) A Sra. Perita pode confirmar se o imóvel possui 828,00 metros quadrados de área total, sendo 115,85 metros quadrados de área construída?

Resposta

Fl. 17

A área de terreno é a mesma constante no mapa do loteamento e na Matrícula. Quanto à área de construção, foi considerada aquela do lançamento de IPTU que é de 244,68 m².

6) A Sra. Perita pode confirmar o valor mercadológico do imóvel no importe de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), em junho de 2.016, para fins de venda e compra?

Resposta

Não apuramos o valor pretérito, mas o mercado imobiliário sofreu queda nas vendas e nos valores de venda devido às diversas crises econômicas.

7) A Sra. Perita deverá confirmar se o valor mercadológico do imóvel, para fins de locação, perfaz o importe de R\$4.000,00 (quatro mil reais), em junho de 2.016?

Resposta

Vide resposta ao quesito 3.

8) Sabe informar, a Sra. Perita, se o imóvel em debate será valorizado ao longo de três anos? Se sim, qual o percentual estimado da valorização?

Resposta

Como já dito, os imóveis em geral tiveram seus valores depreciados ou estabilizados em função das crises econômica. São raros os casos em que houve valorização significativa. No caso em questão, por se tratar de imóvel localizado em bairro de alto padrão e com grande número de ofertas, não houve valorização.

## **10. CONCLUSÃO**

Diante do exposto, o valor de mercado do imóvel da presente avaliação composto pelo Lote 11 da quadra 10 do loteamento Royal Park, sito à Rua João Venâncio da Silva nº 165, objeto da Matrícula 24.260 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto é:

**Vi = R\$ 765.000,00 (Setecentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)**

O valor locativo atual - R\$ 2.660,00 (Dois Mil, Seiscentos e Sessenta Reais)

Valor Locativo desde abril / 2016: R\$ 112.838,26

50% - R\$ 56.419,13

*Observações:*

- O valor acima representa o valor de mercado do imóvel, para a finalidade que se destina, e para a data base do relatório.
- Não foi averiguada a situação dominial do bem.
- Data base: março / 2020

## **11. TERMO DE ENCERRAMENTO**

O presente laudo de avaliação é composto por catorze (18) laudas numeradas. Seguem em anexo:

Anexo 01 – Pesquisa e Tratamento de Dados (Valor de Venda e Valor Locativo)

Anexo 02 - Levantamento Fotográfico

Anexo 03 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Ribeirão Preto, 02 de abril de 2020.

---

Marileia T. de Camargo Cecchini

Perita Judicial

Engª Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial

CREA 060.112.293-5

Membro Titular do IBAPE nº 436

**ANEXO 01**

**PESQUISA E TRATAMENTO DE DADOS**

**VALOR DE VENDA**

Fl. 2

- 1 Endereço: Royal Park - 21°15'51.5"S 47°49'07.2"W  
 Preço: R\$ 920.000,00 Data: #REF! Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 1200,00 m<sup>2</sup> A. c: 370,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 20 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,333 est: c Kd = 0,810  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.067,83 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 2.237,84 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 3 Via:

Outros:

Obs:

Fonte: Viva Real cód: F: (16) 99639-0123

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-370m2-venda-RS920000-id-2477361502/>

- 2 Endereço: Condomínio Royal Park  
 Preço: R\$ 1.500.000,00 Data: #REF! Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 843,00 m<sup>2</sup> A. c: 300,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 10 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,167 est: b Kd = 0,920  
 Padrão: Superior + CC = 1,980  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.618,42 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 4.500,00 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 2

Outros: cód. 735166801

Obs:

Ofurô, sauna, sala estar, jantar, TV, cozinha planejada, churrasqueira, forno de pizza, despensa, área de serviço, lavabo, varanda, solarium, alarme, cerca elétrica, sistema de câmeras, piscina com raia de 23m, casacata, hidromassagem e filtragem automatizada com luz ultravioleta.

Fonte: Roftrade

F: (16)

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/casa-residencial-a-venda-royal-park-ribeirao-preto-ca1666-735166801>

- 3 Endereço: Condomínio Royal Park  
 Preço: R\$ 1.380.000,00 Data: #REF! Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 900,00 m<sup>2</sup> A. c: 290,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 15 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,25 est: b Kd = 0,875  
 Padrão: Fino CC = 2,436  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 3.063,88 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 4.282,76 /m<sup>2</sup>  
 Suítes: 4 Via:

Outros: cód. 598965280

Obs:

Escritório ou brinquedoteca, cozinha integrada com varanda, área de churrasco integrada com a cozinha e as duas salas, lavanderia, quarto e banheiro de empregada, depósito e casa de gás externos, piscina, spa, pomar, horta, irrigação automatizada e iluminação toda em led.

Fonte: Faleiros Imóveis

F: (16) 99333-9510

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/condominio-royal-parque-casa-em-condominio-a-venda-no-bairro-royal-park-bonf-598965280>



Fl. 3

- 4 Endereço: Condomínio Royal Park  
 Preço R\$ 850.000,00  
 A ter: 842,00 m<sup>2</sup>  
 i 20 anos Vu = 60 anos  
 Padrão: Superior  
 CUB (R8-N) R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup>  
 V Unitário R\$ 2.703,18 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 3  
 Outros: cód 638725578  
 Obs: Piscina 8x4x1,40 m  
 Fonte: Faleiros Imóveis F: (16) 99333-9510  
 Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-prato/imoveis/casa-em-condominio-royal-park-a-venda-03-dormitorios-amplo-quintal-638725578>
- |  |            |            |
|--|------------|------------|
| Data: #REF1                              | Neg (O/V): | Oferta     |
| A c: 283,00 m <sup>2</sup>               |            | 0,90       |
| i / Vu = 0,333                           | est c:     | Kd = 0,810 |
| CC = 1,776                               |            |            |
| CUB deprec: R\$ 2.067,83 /m <sup>2</sup> |            |            |
| Via:                                     |            |            |



- 5 Endereço: Condomínio Royal Park  
 Preço: R\$ 1.650.000,00  
 A ter: 832,00 m<sup>2</sup>  
 i 6 anos Vu = 60 anos  
 Padrão: Fino  
 CUB (R8-N) R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup>  
 V Unitário R\$ 3.684,86 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 2  
 Outros: cód 599107173  
 Obs: sobrado com 6 anos de uso, com ampla sala com pé direito duplo, lavabo, escritório, 4 dormitórios sendo 2 suítes com varanda e um banheiro adaptado para portador de necessidade especial. Completa área de lazer com churrasqueira, espaço gourmet, sauna a vapor, piscina aquecida iluminada e hidromassagem.  
 Fonte: Sergio Domiciano Corretor F: (16) 99311-5445  
 Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-prato/imoveis/casa-em-condominio-royal-park-599107173>
- |  |            |            |
|--|------------|------------|
| Data: mar/20                             | Neg (O/V): | Oferta     |
| A C: 403,00 m <sup>2</sup>               |            | 0,90       |
| i / Vu = 0,1                             | est b:     | Kd = 0,956 |
| CC = 2,436                               |            |            |
| CUB deprec: R\$ 3.347,51 /m <sup>2</sup> |            |            |
| Via:                                     |            |            |



- 6 Endereço: Condomínio Royal Park  
 Preço: R\$ 2.200.000,00  
 A ter: 1170,00 m<sup>2</sup>  
 i 10 anos Vu = 60 anos  
 Padrão: Fino +  
 CUB (R8-N) R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup>  
 V Unitário: R\$ 4.361,23 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 4  
 Outros: cód. 574788569  
 Obs: 4 suítes com sacada, uma master com banheira, closet, elevador, lavabo, escritório, fino acabamento em porcelanato e mármore. Área de lazer com piscina, cozinha caipira com fogão a lenha, vestiário masculino/feminino, casa de caseiro e cômodo para ferramentas/Atelier.  
 Fonte: Sergio Domiciano F: (16) 99311-5445  
 Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-prato/imoveis/casa-condominio-royal-park-574788569>
- |  |            |            |
|--|------------|------------|
| Data: mar/20                             | Neg (O/V): | Oferta     |
| A c: 454,00 m <sup>2</sup>               |            | 0,90       |
| i / Vu = 0,167                           | est b:     | Kd = 0,920 |
| CC = 2,880                               |            |            |
| CUB deprec: R\$ 3.808,61 /m <sup>2</sup> |            |            |
| Via:                                     |            |            |



Fl. 4

- 7 Endereço: Rua Augusto Bariza - Royal Park  
 Preço: R\$ 2.300.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 1170,60 m<sup>2</sup> A. c: 454,53 m<sup>2</sup> 0,90  
 i: 5 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,083 est: b Kd = 0,965  
 Padrão: Fino - CC = 1,992  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.763,14 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 4.554,15 /m<sup>2</sup>  
 Suítes: 3 Via:  
 Outros: cód. 681707613

Obs: Piso Superior: 3 suítes com armários, 2 com sacadas, 1 suite master com hidro e box, varanda com vista privilegiada. Piso inferior: 3 salas grandes ( 2 com ar-condicionado), lavabo, copa, cozinha planejada, escritório com wc, elevador, rca em detalhes, área de serviço, dependência de empregada, área de churrasco com fogão a lenha, piscina, chuveirão, horta orgânica grande, pomar, garagem com 6 vagas ( sendo 3 cobertas )

Fonte: Andrade e Menezes Negócios Imobiliários F: (16) 3635-6858

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/immovis/sobrado-residencial-a-venda-royal-park-ribeirao-preto-681707613>



- 8 Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 1.200.000,00 Data: #REF! Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 840,00 m<sup>2</sup> A. c: 307,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i: 20 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,333 est: c Kd = 0,890  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.272,06 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 3.517,92 /m<sup>2</sup>  
 Suítes: 3 Via:  
 Outros: COD. CA0289

Obs:

Fonte: Imobiliária Apta F: (16) 99639-0123

Link: [https://www.vivareal.com.br/immov/casa-de-condominio-3-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-307m2-venda-R\\$1200000-id-2477360343/](https://www.vivareal.com.br/immov/casa-de-condominio-3-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-307m2-venda-R$1200000-id-2477360343/)



- 9 Endereço: Royal park  
 Preço: R\$ 1.500.000,00 Data: #REF! Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 832,00 m<sup>2</sup> A. c: 432,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i: 20 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,333 est: b Kd = 0,824  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.103,57 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 3.125,00 /m<sup>2</sup>  
 Suítes: 2 Via:  
 Outros: COD. S00005

Obs:

Fonte: Imobiliária Apta F: (16) 99639-0123

Link: [https://www.vivareal.com.br/immov/casa-de-condominio-4-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-432m2-venda-R\\$1500000-id-2477380254/](https://www.vivareal.com.br/immov/casa-de-condominio-4-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-432m2-venda-R$1500000-id-2477380254/)





Fl. 5

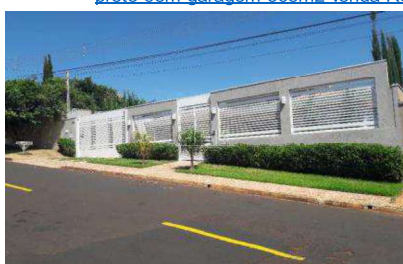
**10** Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 1.300.000,00 Data: #REF! Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 877,00 m<sup>2</sup> A. c: 480,00 m<sup>2</sup> est: b Kd = 0,90  
 i 20 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,333  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.103,57 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 2.437,50 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 2 Via:  
 Outros: COD. CA022697  
 Obs:  
 Fonte: Imobiliária Cesar Paschoal cód: F: (16) 2101-0800  
 Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-877m2-venda-RS1300000-id-2478659087/>



**11** Endereço: Rua Carlos de Lima - Royal Park  
 Preço: R\$ 900.000,00 Data: #REF! Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 968,00 m<sup>2</sup> A. c: 362,00 m<sup>2</sup> est: b Kd = 0,90  
 i 15 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,25  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.157,18 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 2.237,57 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 2 m Via:  
 Outros: COD. CA0865  
 Obs:  
 Fonte: Mult Imóveis F: (16) 3234-6008  
 Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-362m2-venda-RS900000-id-2468261522/>



**12** Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 1.650.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 812,00 m<sup>2</sup> A. c: 565,00 m<sup>2</sup> est: b Kd = 0,965  
 i 5 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,083  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.463,53 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 2.628,32 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 4 m Via:  
 Outros: COD. CA0963  
 Obs:  
 Fonte: GMT Imóveis F: (16) 99173-7314  
 Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-565m2-venda-RS1650000-id-2480474550/>



Fl. 6

- 13** Endereço: Rua Capitão Waldemar de Figueiredo - Royal Park (21°14'15.5"S 47°50'02.1"W)  
 Preço: R\$ 650.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 468,00 m<sup>2</sup> A. c: 165,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 20 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,333 est. b Kd = 0,824  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N) R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.103,57 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 3.545,45 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 3 Via:  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Imobiliária Trade F: (16) 3102-3800  
 Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-royal-park-nbeirao-preto-sp-165m2-id-2461553796/>



- 14** Endereço: Rua Dr. Francisco Gugliano, Royal Park  
 Preço: R\$ 990.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 515,00 m<sup>2</sup> A. c: 340,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 20 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,333 est. b Kd = 8,240  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N) R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 21.035,70 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 2.620,59 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 4 Via:  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Imobiliária Pagano F: (16) 2133-2000  
 Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-royal-park-nbeirao-preto-sp-340m2-id-1501295543/>



- 15** Endereço: Rua Otorrino Rizzi, Royal Park  
 Preço: R\$ 1.200.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 800,00 m<sup>2</sup> A. c: 480,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 15 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,25 est. c Kd = 0,860  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N) R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.195,47 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 2.250,00 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 4 Via:  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Circulus Negócios Imobiliários F: (16) 3514-1819  
 Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-royal-park-nbeirao-preto-202422206.html>





Fl. 7

- 16** Endereço: Rua Rodolfo Coelho Cavalcante - Royal Park  
 Preço: R\$ 1.570.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 880,00 m<sup>2</sup> A. c: 550,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 10 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,167 est b Kd = 0,920  
 Padrão: Fino CC = 2,436  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 3.221,45 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 2.569,09 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 5 Via:  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Paulo Rodini Imóveis cód: CC00351 F: (16) 3913-2020  
 Link: <https://www.paulorodiniimoveis.com.br/comprar/sp/ribeirao-preto/royal-park/casa-de-condominio/2903842>



- 17** Endereço: Rua Amália Bissolati Nascimbem , Royal Park  
 Preço: R\$ 2.300.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 1756,00 m<sup>2</sup> A. c: 600,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 10 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,167 est b Kd = 0,920  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.348,65 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 3.450,00 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 4 Via:  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Sordi Empreendimentos Imobiliários cód: F: (16) 3911-9970  
 Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-royal-park-ribeirao-preto-2939226461.html>



- 18** Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 850.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 855,00 m<sup>2</sup> A. c: 368,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 20 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,333 est c Kd = 0,810  
 Padrão: Médio + CC = 1,560  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 1.816,34 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 2.078,80 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 4 Via:  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Magna Imóveis cód: F: (16) 2111-5655  
 Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-residencial-a-venda-royal-park-ribeirao-2928397375.html>



Fl. 8

|    | Endereço/Código  | Data   | Área Cons | Área Ter | Suítes | Via | Valor Unit | Custo Unit Depr |
|----|--|--------|-----------|----------|--------|-----|------------|-----------------|
| 1  | Royal Park - 21°15'51.5"S 47°49'07.2"W                 | mar/20 | 370,00    | 1.200,00 | 3      | 0   | 2.237,84   | 2.067,83        |
| 2  | Condomínio Royal Park                                  | mar/20 | 300,00    | 843,00   | 2      | 0   | 4.500,00   | 2.618,42        |
| 3  | Condomínio Royal Park                                  | mar/20 | 290,00    | 900,00   | 4      | 0   | 4.282,76   | 3.063,88        |
| 4  | Condomínio Royal Park                                  | mar/20 | 283,00    | 842,00   | 3      | 0   | 2.703,18   | 2.067,83        |
| 5  | Condomínio Royal Park                                  | mar/20 | 403,00    | 832,00   | 2      | 0   | 3.684,86   | 3.347,51        |
| 6  | Condomínio Royal Park                                  | mar/20 | 454,00    | 1.170,00 | 4      | 0   | 4.361,23   | 3.808,61        |
| 7  | Rua Augusto Bariza - Royal Park                        | mar/20 | 454,53    | 1.170,60 | 3      | 0   | 4.554,15   | 2.763,14        |
| 8  | Royal Park   | mar/20 | 307,00    | 840,00   | 3      | 0   | 3.517,92   | 2.272,06        |
| 9  | Royal park   | mar/20 | 432,00    | 832,00   | 2      | 0   | 3.125,00   | 2.103,57        |
| 10 | Royal Park   | mar/20 | 480,00    | 877,00   | 2      | 0   | 2.437,50   | 2.103,57        |
| 11 | Rua Carlos de Lima - Royal Park                        | mar/20 | 362,00    | 968,00   | 2      | 0   | 2.237,57   | 2.157,18        |
| 12 | Royal Park   | mar/20 | 565,00    | 812,00   | 4      | 0   | 2.237,57   | 2.463,53        |
| 13 | Rua Capitão Waldemar de Figueiredo - Royal Park (21°14 | mar/20 | 165,00    | 468,00   | 3      | 0   | 3.545,45   | 2.103,57        |
| 14 | Rua Dr. Francisco Gugliano, Royal Park                 | mar/20 | 340,00    | 515,00   | 4      | 0   | 2.620,59   | 2.103,57        |
| 15 | Rua Otorrino Rizzi, Royal Park                         | mar/20 | 480,00    | 800,00   | 4      | 0   | 2.250,00   | 2.195,47        |
| 16 | Rua Rodolfo Coelho Cavalcante - Royal Park             | mar/20 | 550,00    | 880,00   | 5      | 0   | 2.569,09   | 3.221,45        |
| 17 | Rua Amália Bissolati Nascimbem , Royal Park            | mar/20 | 600,00    | 1.756,00 | 4      | 0   | 3.450,00   | 2.348,65        |
| 18 | Royal Park   | mar/20 | 368,00    | 855,00   | 4      | 0   | 2.078,80   | 1.816,34        |

### Amostra

| Nº Am. | Valor Unitário | Área Terreno | Área Construída | CUB Dep  | Suítes |
|--------|----------------|--------------|-----------------|----------|--------|
| «1»    | 2.237,84       | 1.200,00     | 370,00          | 2.067,83 | 3,00   |
| 2      | 4.500,00       | 843,00       | 300,00          | 2.618,42 | 2,00   |
| 3      | 4.282,76       | 900,00       | 290,00          | 3.063,88 | 4,00   |
| 4      | 2.703,18       | 842,00       | 283,00          | 2.067,83 | 3,00   |
| 5      | 3.684,86       | 832,00       | 403,00          | 3.347,51 | 2      |
| 6      | 4.361,23       | 1.170,00     | 454,00          | 3.808,61 | 4      |
| 7      | 4.554,15       | 1.170,60     | 454,53          | 2.763,14 | 3      |
| 8      | 3.517,92       | 840,00       | 307,00          | 2.272,06 | 3      |
| 9      | 3.125,00       | 832,00       | 432,00          | 2.103,57 | 2      |
| 10     | 2.437,50       | 877,00       | 480,00          | 2.103,57 | 2      |
| «11»   | 2.237,57       | 968,00       | 362,00          | 2.157,18 | 2      |
| 12     | 2.237,57       | 812,00       | 565,00          | 2.463,53 | 4      |
| 13     | 3.545,45       | 468,00       | 165,00          | 2.103,57 | 3      |
| 14     | 2.620,59       | 515,00       | 34,00           | 2.103,57 | 4      |
| 15     | 2.250,00       | 800,00       | 480,00          | 2.195,47 | 4      |
| 16     | 2.569,09       | 880,00       | 550,00          | 3.221,45 | 5      |
| 17     | 3.450,00       | 1.756,00     | 600,00          | 2.348,65 | 4      |
| 18     | 2.078,80       | 855,00       | 368,00          | 1.816,34 | 4      |

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

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário

Variáveis Independentes :

- Área Terreno : Variável numérica.
- Área Construída : Variável numérica.

Fl. 9

- **CUB Dep** : CUB depreciado, variável numérica, contemplando custo unitário, idade e estado de conservação..
- **Suítes** : Variável numérica, referente ao número de suítes de cada elemento..

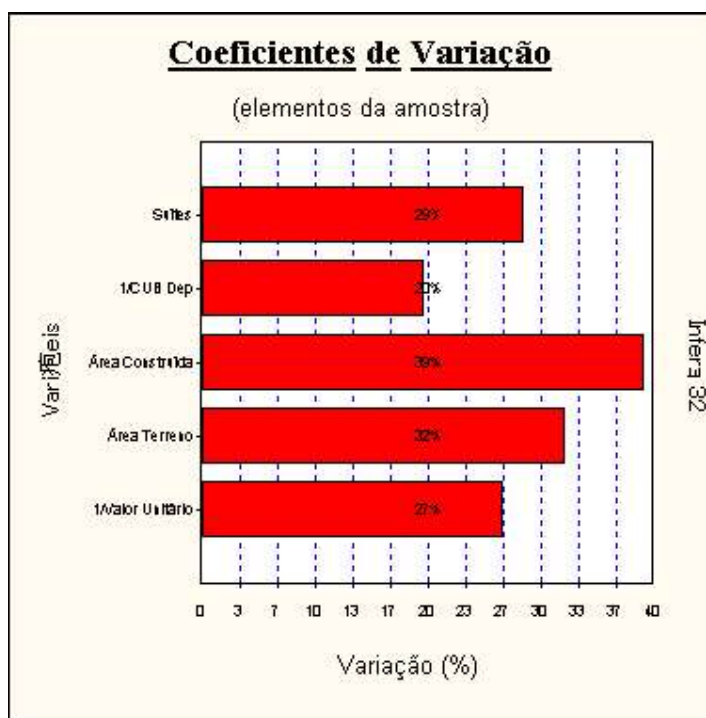
### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16  
 Nº de variáveis independentes : 4  
 Nº de graus de liberdade : 11  
 Desvio padrão da regressão :  $4,1227 \times 10^{-5}$

| Variável                | Média                   | Desvio Padrão           | Coef. Variação |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>1/Valor Unitário</b> | $3,2972 \times 10^{-4}$ | $8,8162 \times 10^{-5}$ | 26,74%         |
| <b>Área Terreno</b>     | 899,54                  | 289,1210                | 32,14%         |
| <b>Área Construída</b>  | 385,35                  | 150,6993                | 39,11%         |
| <b>1/CUB Dep</b>        | $4,1280 \times 10^{-4}$ | $8,1452 \times 10^{-5}$ | 19,73%         |
| <b>Suítes</b>           | 3,31                    | 0,9464                  | 28,57%         |

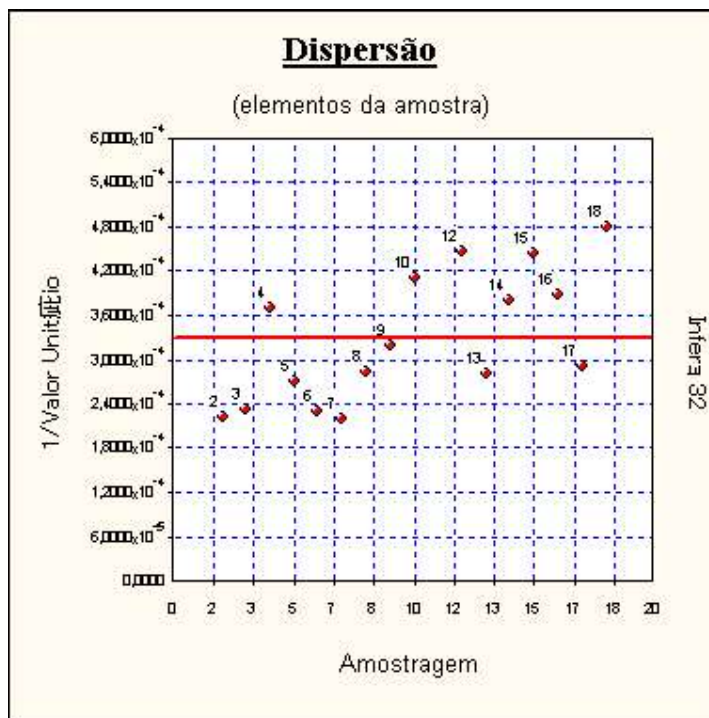
Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 15.

### Distribuição das Variáveis



### Dispersão em Torno da Média





**Tabela de valores estimados e observados**

Valores para a variável Valor Unitário.

| Nº Am. | Valor observado | Valor estimado | Diferença | Variação % |
|--------|-----------------|----------------|-----------|------------|
| 2      | 4.500,00        | 4.332,79       | -167,21   | -3,7158 %  |
| 3      | 4.282,76        | 3.952,20       | -330,56   | -7,7184 %  |
| 4      | 2.703,18        | 2.959,66       | 256,48    | 9,4880 %   |
| 5      | 3.684,86        | 4.655,36       | 970,50    | 26,3374 %  |
| 6      | 4.361,23        | 4.493,80       | 132,57    | 3,0398 %   |
| 7      | 4.554,15        | 3.896,90       | -657,25   | -14,4318 % |
| 8      | 3.517,92        | 3.161,45       | -356,47   | -10,1331 % |
| 9      | 3.125,00        | 2.801,29       | -323,71   | -10,3587 % |
| 10     | 2.437,50        | 2.714,62       | 277,12    | 11,3690 %  |
| 12     | 2.237,57        | 2.253,90       | 16,33     | 0,7296 %   |
| 13     | 3.545,45        | 2.819,36       | -726,09   | -20,4796 % |
| 14     | 2.620,59        | 3.030,97       | 410,38    | 15,6599 %  |
| 15     | 2.250,00        | 2.237,64       | -12,36    | -0,5493 %  |
| 16     | 2.569,09        | 2.543,82       | -25,27    | -0,9837 %  |
| 17     | 3.450,00        | 3.441,49       | -8,51     | -0,2466 %  |
| 18     | 2.078,80        | 2.176,85       | 98,05     | 4,7167 %   |

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

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

**Modelo da Regressão**

$$1/[\text{Valor Unitário}] = -9,1331 \times 10^{-5} - 1,9319 \times 10^{-7} \times [\text{Área Terreno}] + 4,1856 \times 10^{-7} \times [\text{Área Construída}] + 0,7361 / [\text{CUB Dep}] + 3,9148 \times 10^{-5} \times [\text{Suites}]$$

## Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário] =  $1/(-9,1331 \times 10^{-5} - 1,9319 \times 10^{-7} \times [\text{Área Terreno}] + 4,1856 \times 10^{-7} \times [\text{Área Construída}] + 0,7361 / [\text{CUB Dep}] + 3,9148 \times 10^{-5} \times [\text{Suítes}]$

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis       | Coefficiente                   | D. Padrão               | Mínimo                   | Máximo                   |
|-----------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Área Terreno    | $b_1 = -1,9318 \times 10^{-7}$ | $4,9689 \times 10^{-8}$ | $-2,6093 \times 10^{-7}$ | $-1,2544 \times 10^{-7}$ |
| Área Construída | $b_2 = 4,1856 \times 10^{-7}$  | $9,5389 \times 10^{-8}$ | $2,8850 \times 10^{-7}$  | $5,4861 \times 10^{-7}$  |
| CUB Dep         | $b_3 = 0,7360$                 | 0,1388                  | 0,5467                   | 0,9254                   |
| Suítes          | $b_4 = 3,9147 \times 10^{-5}$  | $1,1490 \times 10^{-5}$ | $2,3481 \times 10^{-5}$  | $5,4814 \times 10^{-5}$  |

## Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9163  
 Valor t calculado ..... : 7,589  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação ( $r^2$ ) ... : 0,8396  
 Coeficiente  $r^2$  ajustado ..... : 0,7813

*Classificação : Correlação Fortíssima*

## Tabela de Somatórios

|                 | 1                       | Valor Unitário          | Área Terreno         | Área Construída      | CUB Dep                 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| Valor Unitário  | $5,2755 \times 10^{-3}$ | $1,8560 \times 10^{-6}$ | 4,6346               | 2,0651               | $2,2413 \times 10^{-6}$ |
| Área Terreno    | 14392,6000              | 4,6346                  | $1,4200 \times 10^7$ | $5,9787 \times 10^6$ | 5,8372                  |
| Área Construída | 6165,5300               | 2,0651                  | $5,9787 \times 10^6$ | $2,7165 \times 10^6$ | 2,4902                  |
| CUB Dep         | $6,6049 \times 10^{-3}$ | $2,2413 \times 10^{-6}$ | 5,8372               | 2,4902               | $2,8260 \times 10^{-6}$ |
| Suítes          | 53,0000                 | 0,0178                  | 48361,8000           | 20772,5900           | 0,0217                  |

|                 | Suítes     |
|-----------------|------------|
| Valor Unitário  | 0,0178     |
| Área Terreno    | 48361,8000 |
| Área Construída | 20772,5900 |
| CUB Dep         | 0,0217     |
| Suítes          | 189,0000   |

## Análise da Variância

| Fonte de erro | Soma dos quadrados      | Graus de liberdade | Quadrados médios        | F calculado |
|---------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| Regressão     | $9,7894 \times 10^{-8}$ | 4                  | $2,4473 \times 10^{-8}$ | 14,40       |
| Residual      | $1,8696 \times 10^{-8}$ | 11                 | $1,6996 \times 10^{-9}$ |             |
| Total         | $1,1659 \times 10^{-7}$ | 15                 | $7,7727 \times 10^{-9}$ |             |

Fl. 12

F Calculado : 14,40  
 F Tabelaado : 3,357 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a  $2,4 \times 10^{-2}\%$

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

### Correlações Parciais

|                 | Valor Unitário | Área Terreno | Área Construída | CUB Dep | Suítes  |
|-----------------|----------------|--------------|-----------------|---------|---------|
| Valor Unitário  | 1,0000         | -0,2901      | 0,1617          | 0,5905  | 0,3297  |
| Área Terreno    | -0,2901        | 1,0000       | 0,6620          | -0,2947 | 0,1672  |
| Área Construída | 0,1617         | 0,6620       | 1,0000          | -0,2985 | 0,1632  |
| CUB Dep         | 0,5905         | -0,2947      | -0,2985         | 1,0000  | -0,1492 |
| Suítes          | 0,3297         | 0,1672       | 0,1632          | -0,1492 | 1,0000  |

### Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

|                 | Valor Unitário | Área Terreno | Área Construída | CUB Dep  | Suítes   |
|-----------------|----------------|--------------|-----------------|----------|----------|
| Valor Unitário  | $\infty$       | -1,005       | 0,544           | 2,427    | 1,158    |
| Área Terreno    | -1,005         | $\infty$     | 2,929           | -1,023   | 0,562    |
| Área Construída | 0,544          | 2,929        | $\infty$        | -1,037   | 0,549    |
| CUB Dep         | 2,427          | -1,023       | -1,037          | $\infty$ | -0,500   |
| Suítes          | 1,158          | 0,562        | 0,549           | -0,500   | $\infty$ |

Valor t tabelaado (t crítico) : 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)

### Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,0877

| Variável        | Coefficiente | t Calculado | Significância          | Aceito |
|-----------------|--------------|-------------|------------------------|--------|
| Área Terreno    | b1           | -5,247      | 0,03%                  | Sim    |
| Área Construída | b2           | 5,926       | $9,9 \times 10^{-3}\%$ | Sim    |
| CUB Dep         | b3           | 5,632       | $1,5 \times 10^{-2}\%$ | Sim    |
| Suítes          | b4           | 3,481       | 0,5%                   | Sim    |

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.*

*Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

### Tabela de Resíduos



Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário].

| Nº Am. | Observado               | Estimado                | Resíduo                  | Normalizado | Studentizado | Quadrático               |
|--------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|--------------|--------------------------|
| 2      | 2,2222x10 <sup>-4</sup> | 2,3079x10 <sup>-4</sup> | -8,5761x10 <sup>-6</sup> | -0,2080     | -0,2382      | 7,3549x10 <sup>-11</sup> |
| 3      | 2,3349x10 <sup>-4</sup> | 2,5302x10 <sup>-4</sup> | -1,9529x10 <sup>-5</sup> | -0,4737     | -0,5449      | 3,8140x10 <sup>-10</sup> |
| 4      | 3,6993x10 <sup>-4</sup> | 3,3787x10 <sup>-4</sup> | 3,2057x10 <sup>-5</sup>  | 0,7775      | 0,8386       | 1,0277x10 <sup>-9</sup>  |
| 5      | 2,7138x10 <sup>-4</sup> | 2,1480x10 <sup>-4</sup> | 5,6574x10 <sup>-5</sup>  | 1,3722      | 1,7499       | 3,2006x10 <sup>-9</sup>  |
| 6      | 2,2929x10 <sup>-4</sup> | 2,2252x10 <sup>-4</sup> | 6,7643x10 <sup>-6</sup>  | 0,1640      | 0,2000       | 4,5756x10 <sup>-11</sup> |
| 7      | 2,1957x10 <sup>-4</sup> | 2,5661x10 <sup>-4</sup> | -3,7034x10 <sup>-5</sup> | -0,8982     | -0,9760      | 1,3715x10 <sup>-9</sup>  |
| 8      | 2,8425x10 <sup>-4</sup> | 3,1631x10 <sup>-4</sup> | -3,2051x10 <sup>-5</sup> | -0,7774     | -0,8149      | 1,0273x10 <sup>-9</sup>  |
| 9      | 3,2000x10 <sup>-4</sup> | 3,5697x10 <sup>-4</sup> | -3,6978x10 <sup>-5</sup> | -0,8969     | -1,0408      | 1,3674x10 <sup>-9</sup>  |
| 10     | 4,1025x10 <sup>-4</sup> | 3,6837x10 <sup>-4</sup> | 4,1880x10 <sup>-5</sup>  | 1,0158      | 1,2149       | 1,7539x10 <sup>-9</sup>  |
| 12     | 4,4691x10 <sup>-4</sup> | 4,4367x10 <sup>-4</sup> | 3,2370x10 <sup>-6</sup>  | 0,0785      | 0,0958       | 1,0478x10 <sup>-11</sup> |
| 13     | 2,8205x10 <sup>-4</sup> | 3,5469x10 <sup>-4</sup> | -7,2639x10 <sup>-5</sup> | -1,7619     | -2,0237      | 5,2764x10 <sup>-9</sup>  |
| 14     | 3,8159x10 <sup>-4</sup> | 3,2992x10 <sup>-4</sup> | 5,1666x10 <sup>-5</sup>  | 1,2532      | 1,7989       | 2,6693x10 <sup>-9</sup>  |
| 15     | 4,4444x10 <sup>-4</sup> | 4,4689x10 <sup>-4</sup> | -2,4548x10 <sup>-6</sup> | -0,0595     | -0,0675      | 6,0262x10 <sup>-12</sup> |
| 16     | 3,8924x10 <sup>-4</sup> | 3,9310x10 <sup>-4</sup> | -3,8669x10 <sup>-6</sup> | -0,0937     | -0,1294      | 1,4953x10 <sup>-11</sup> |
| 17     | 2,8985x10 <sup>-4</sup> | 2,9057x10 <sup>-4</sup> | -7,1659x10 <sup>-7</sup> | -0,0173     | -0,0352      | 5,1350x10 <sup>-13</sup> |
| 18     | 4,8104x10 <sup>-4</sup> | 4,5937x10 <sup>-4</sup> | 2,1667x10 <sup>-5</sup>  | 0,5255      | 0,6393       | 4,6948x10 <sup>-10</sup> |

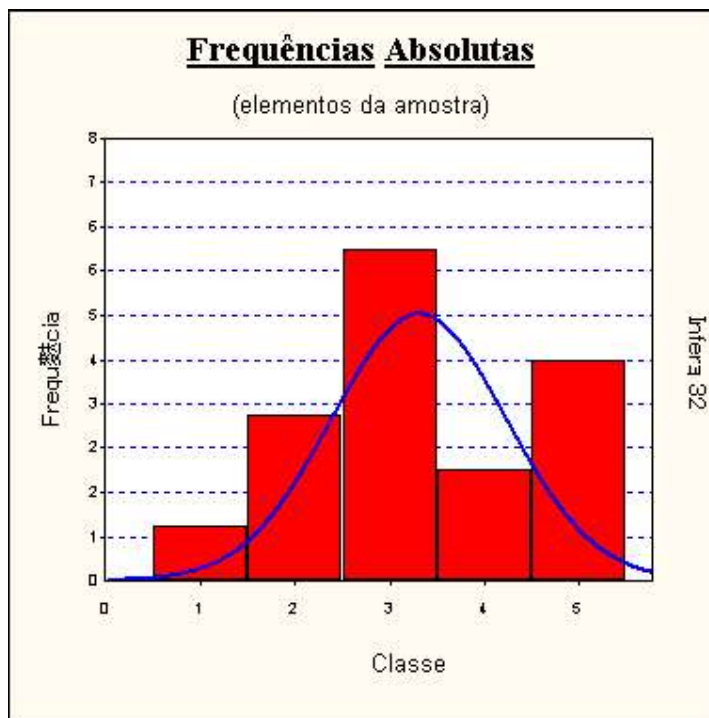
### Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 16  
 Graus de liberdade ..... : 15  
 Valor médio ..... : 1,5716x10<sup>-23</sup>  
 Variância ..... : 1,1685x10<sup>-9</sup>  
 Desvio padrão ..... : 3,4183x10<sup>-5</sup>  
 Desvio médio ..... : 2,6730x10<sup>-5</sup>  
 Variância (não tendenciosa) ..... : 1,6996x10<sup>-9</sup>  
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 4,1227x10<sup>-5</sup>  
 Valor mínimo ..... : -7,2639x10<sup>-5</sup>  
 Valor máximo ..... : 5,6574x10<sup>-5</sup>  
 Amplitude ..... : 1,2921x10<sup>-4</sup>  
 Número de classes ..... : 5  
 Intervalo de classes ..... : 2,5842x10<sup>-5</sup>

### Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo                   | Máximo                   | Freq. | Freq.(%) | Média                    |
|--------|--------------------------|--------------------------|-------|----------|--------------------------|
| 1      | -7,2639x10 <sup>-5</sup> | -4,6796x10 <sup>-5</sup> | 1     | 6,25     | -7,2639x10 <sup>-5</sup> |
| 2      | -4,6796x10 <sup>-5</sup> | -2,0953x10 <sup>-5</sup> | 3     | 18,75    | -3,5354x10 <sup>-5</sup> |
| 3      | -2,0953x10 <sup>-5</sup> | 4,8889x10 <sup>-6</sup>  | 6     | 37,50    | -5,3178x10 <sup>-6</sup> |
| 4      | 4,8889x10 <sup>-6</sup>  | 3,0731x10 <sup>-5</sup>  | 2     | 12,50    | 1,4215x10 <sup>-5</sup>  |
| 5      | 3,0731x10 <sup>-5</sup>  | 5,6574x10 <sup>-5</sup>  | 4     | 25,00    | 4,5544x10 <sup>-5</sup>  |

### Histograma



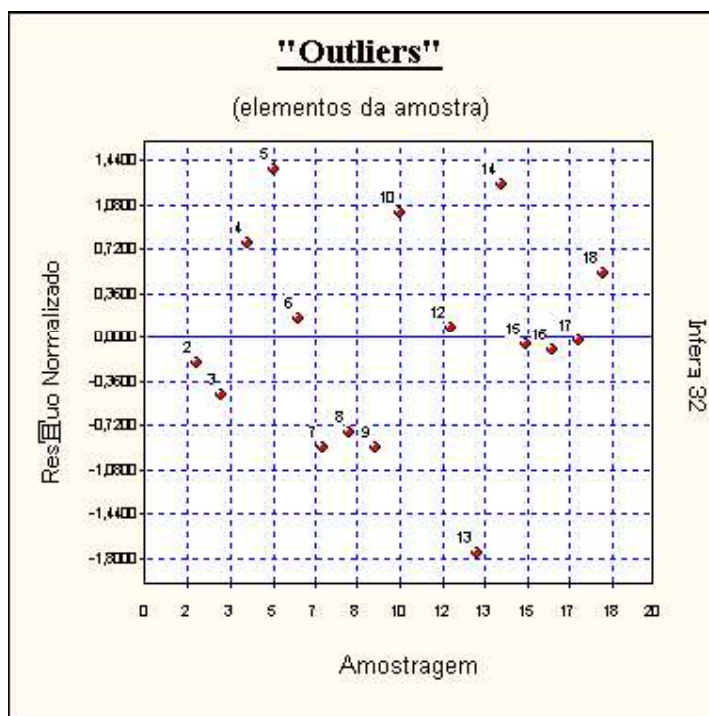
**Presença de Outliers**

Critério de identificação de outlier :

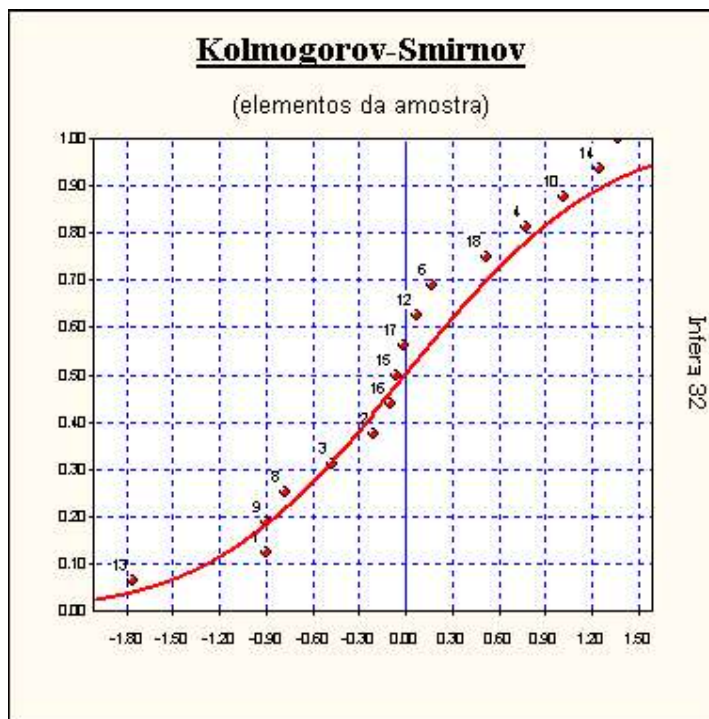
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

**Gráfico de Indicação de Outliers**



### Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7  
 Número de elementos negativos . : 9  
 Número de sequências ..... : 8  
 Média da distribuição de sinais .... : 8  
 Desvio padrão ..... : 2,000

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : -0,1974  
 Limite superior . : -0,7237  
 Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.*

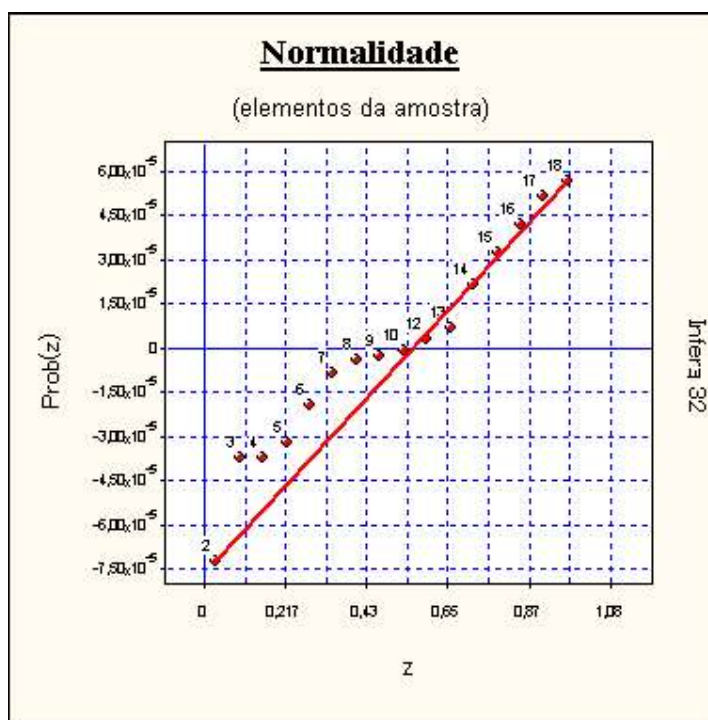
### Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,5000  
 Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

## Reta de Normalidade



## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1498  
(nível de significância de 5,0%)

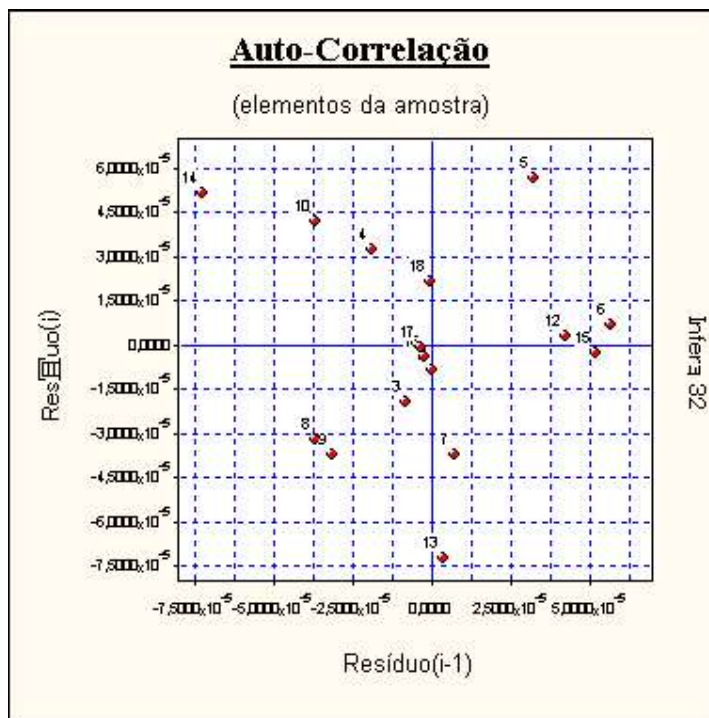
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,90  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,10

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,83 4-DU = 2,17

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

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

## Gráfico de Auto-Correlação



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

### Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Terreno ..... = 828,00 m<sup>2</sup>
- Área Construída ..... = 244,68 m<sup>2</sup>
- CUB Dep ..... = R\$ 1.713,36 / m<sup>2</sup>
- Suítes ..... = 1

Estima-se Valor Unitário = R\$ 3.126,04 / m<sup>2</sup>

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = 1/(-9,1331 \times 10^{-5} - 1,9319 \times 10^{-7} \times [\text{Área Terreno}] + 4,1856 \times 10^{-7} \times [\text{Área Construída}] + 0,7361 / [\text{CUB Dep}] + 3,9148 \times 10^{-5} \times [\text{Suítes}])$$

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

Mínimo : R\$ 2.720,47 / m<sup>2</sup>

Máximo : R\$ 3.673,74 / m<sup>2</sup>

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, o valor estimado não pode extrapolar mais do que 110,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são : 4.157,60 e 9.563,72.

### Avaliação da Extrapolação



Fl. 18

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

| Variável        | Limite inferior | Limite superior | Valor no ponto de avaliação | Varição em relação ao limite | Aprovada (*) |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------|--------------|
| Área Terreno    | 468,00          | 1.756,00        | 828,00                      | Dentro do intervalo          | Aprovada     |
| Área Construída | 34,00           | 600,00          | 244,68                      | Dentro do intervalo          | Aprovada     |
| CUB Dep         | 1.816,34        | 3.808,61        | 1.713,36                    | 5,6% (ref. min.)             | Aprovada     |
| Suítes          | 2               | 5               | 1                           | 50% (ref. min.)              | Aprovada     |

\* É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

| Variável        | Valor estimado no limite inferior | Valor estimado no limite superior | Valor estimado no ponto de avaliação | Maior variação      |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Área Terreno    | 2.567,78                          | 7.111,63                          | 3.126,04                             | Dentro do intervalo |
| Área Construída | 4.315,73                          | 2.133,94                          | 3.126,04                             | Dentro do intervalo |
| CUB Dep         | 3.383,69                          | 11.969,93                         | 3.126,04                             | 7,6% (ref. min.)    |
| Suítes          | 2.785,20                          | 2.098,71                          | 3.126,04                             | 12,2% (ref. max.)   |

| Variável        | Aprovada (**) |
|-----------------|---------------|
| Área Terreno    | Aprovada      |
| Área Construída | Aprovada      |
| CUB Dep         | Aprovada      |
| Suítes          | Aprovada      |

\*\* É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

## Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

| Nome da variável  | Limite Inferior | Limite Superior | Amplitude Total | Amplitude/média (%) |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Área Terreno      | 3.079,39        | 3.174,13        | 94,74           | 3,03                |
| Área Construída   | 2.956,94        | 3.315,67        | 358,73          | 11,44               |
| CUB Dep           | 2.838,98        | 3.477,69        | 638,70          | 20,22               |
| Suítes            | 2.808,03        | 3.525,29        | 717,27          | 22,65               |
| E(Valor Unitário) | 2.540,59        | 4.062,11        | 1.521,52        | 46,09               |
| Valor Estimado    | 2.720,47        | 3.673,74        | 953,27          | 29,82               |

Amplitude do intervalo de confiança : até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

## Varição da Função Estimativa

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

| Variável        | dy/dx (*) | dy % (**) |
|-----------------|-----------|-----------|
| Área Terreno    | 1,8878    | 0,5000%   |
| Área Construída | -4,0902   | -0,3201%  |
| CUB Dep         | 2,4503    | 1,3430%   |
| Suítes          | -382,5575 | -0,1224%  |

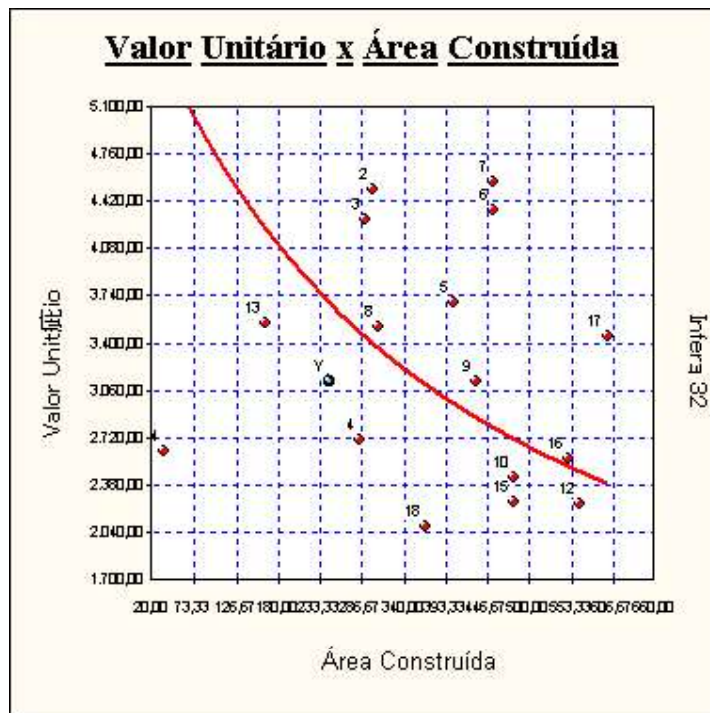
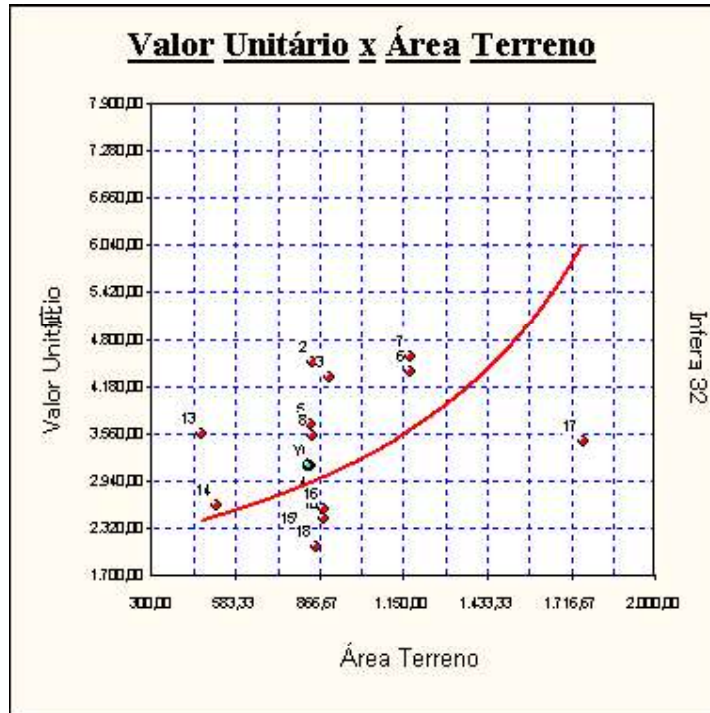
(\*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

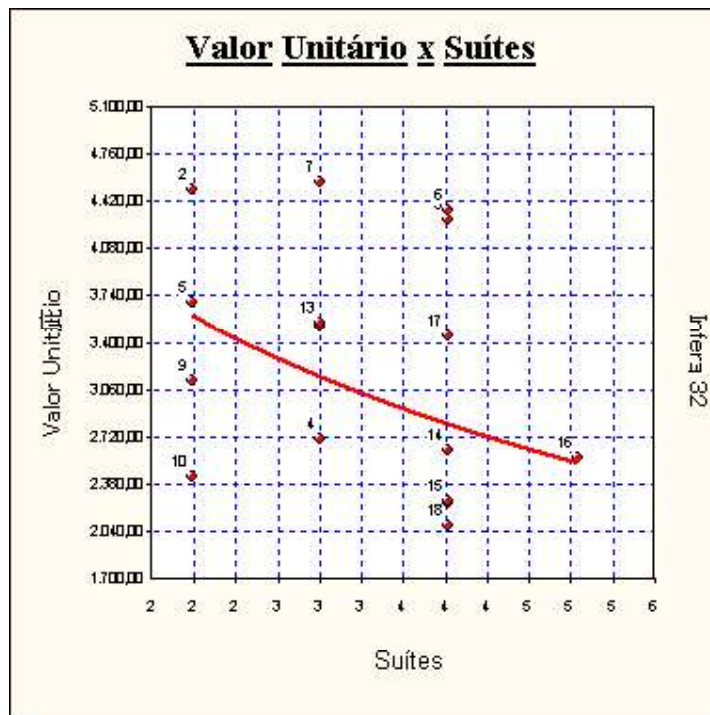
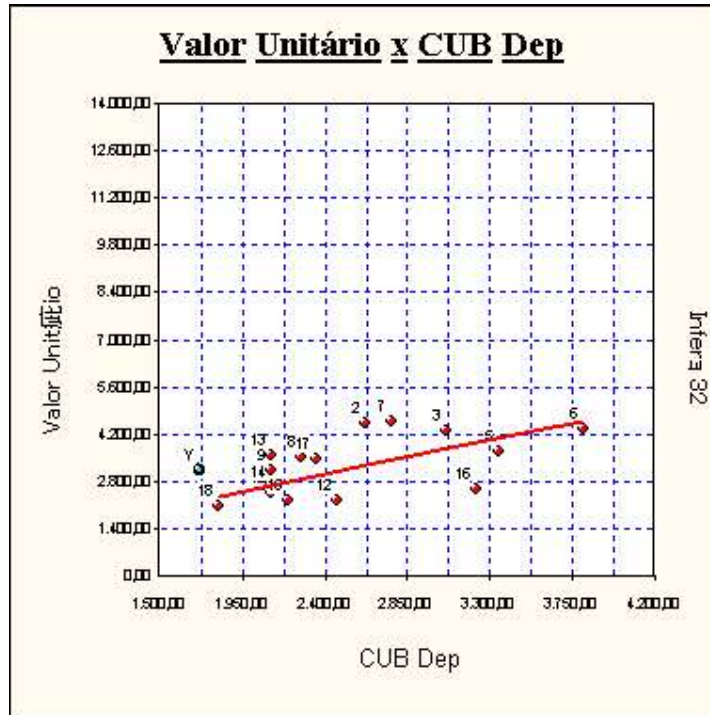
(\*\*) *variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

### Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Terreno = 899,5375
- Área Construída = 385,3456
- CUB Dep = 2422,4408
- Suites = 3,3125





### Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Terreno = 899,5375
- Área Construída = 385,3456
- CUB Dep = 2422,4408
- Suítes = 3,3125

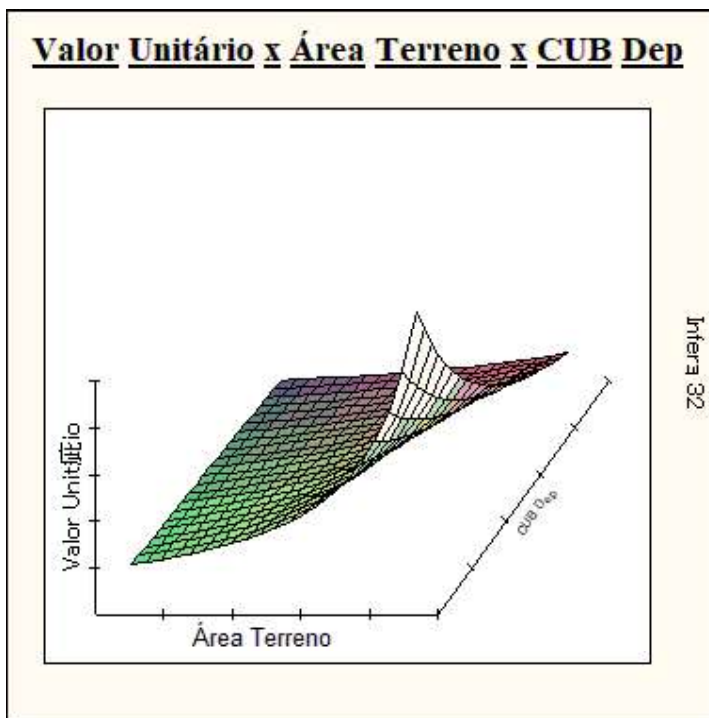
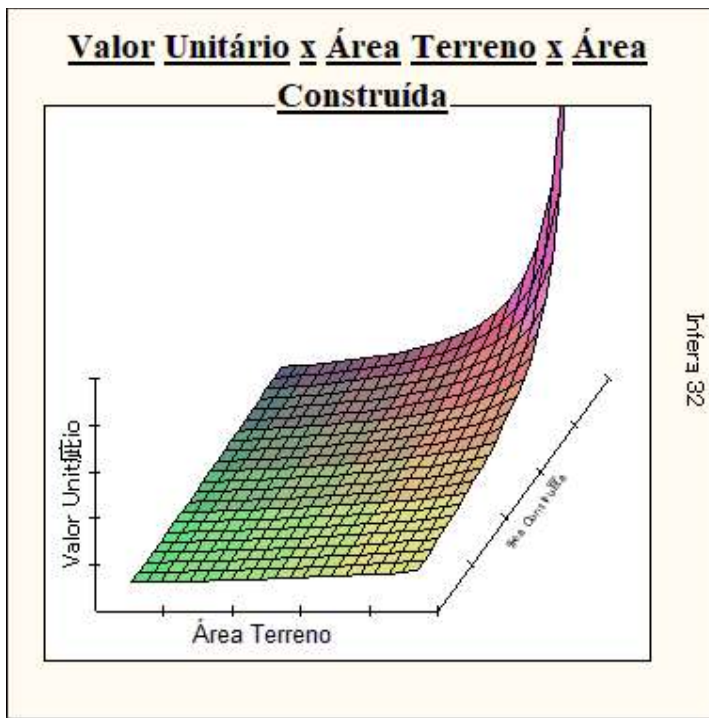
Limites dos eixos dos gráficos :

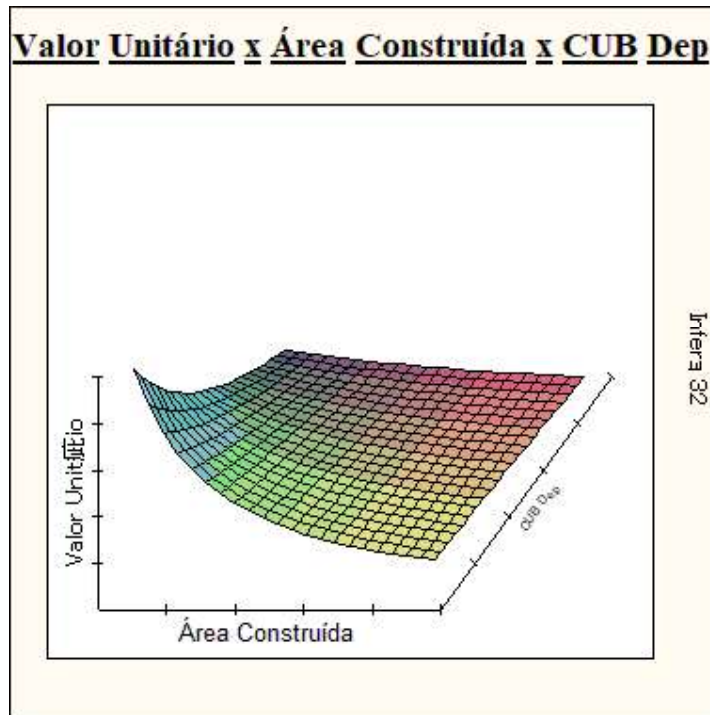
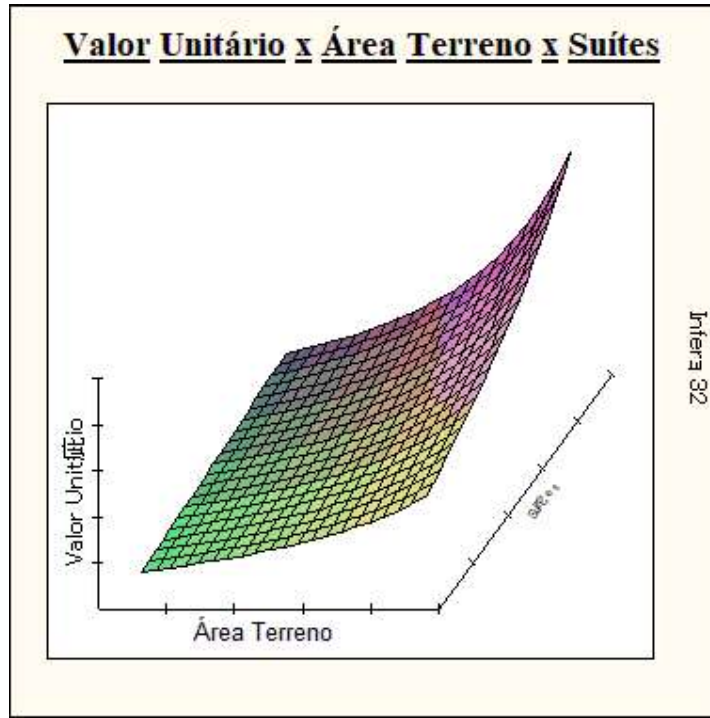
- Valor Unitário : [ 2078,8000 ; 4554,1500 ]
- Área Terreno : [ 468,0000 ; 1756,0000 ]



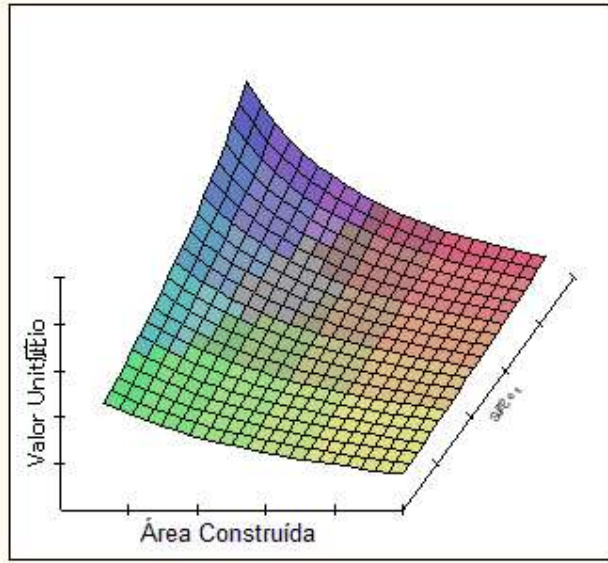
Fl. 21

- Área Construída : [ 34,0000 ; 600,0000 ]
- CUB Dep : [ 1816,3400 ; 3808,6100 ]
- Suítes : [ 2,0000 ; 5,0000 ]



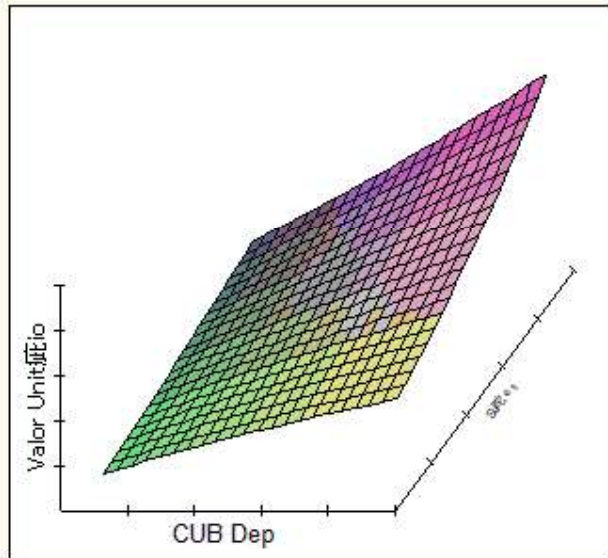


**Valor Unitário x Área Construída x Suítes**



Intera 32

**Valor Unitário x CUB Dep x Suítes**



Intera 32

## **PESQUISA E TRATAMENTO DE DADOS VALOR LOCATIVO**



Fl. 25

- 1** Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 3.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 390,00 m<sup>2</sup> A. c: 220,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 20 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,333 est. c Kd = 0,810  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.067,83 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 12,27 /m<sup>2</sup>  
 Suítes: 1 Cond. R\$ 600,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Mundial Imóveis cód: F: (16) 3514-4000  
 Link: [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-churrasqueira-royal-park-ribeirao-preto-sp-220m2-id-2460416203/?\\_z=mk\\_gz%3Arescore\\_priority\\_zap\\_take\\_2](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-churrasqueira-royal-park-ribeirao-preto-sp-220m2-id-2460416203/?_z=mk_gz%3Arescore_priority_zap_take_2)



- 2** Endereço: Rua Otília Soares de Melo, 111 - Condomínio Royal Park  
 Preço: R\$ 6.800,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 1400,00 m<sup>2</sup> A. c: 600,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 8 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,133 est. b Kd = 0,941  
 Padrão: Superior + CC = 1,980  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.678,19 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 10,20 /m<sup>2</sup>  
 Suítes: 5 Cond. R\$ 1.500,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: IBM Prime Soluções Imobiliárias F: (16) 99610-0411  
 Link: [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-de-condominio-5-quartos-mobiliado-royal-park-ribeirao-preto-sp-700m2-id-2458068502/?\\_z=mk\\_gz%3Arescore\\_priority\\_zap\\_take\\_2](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-de-condominio-5-quartos-mobiliado-royal-park-ribeirao-preto-sp-700m2-id-2458068502/?_z=mk_gz%3Arescore_priority_zap_take_2)



- 3** Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 4.300,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 877,00 m<sup>2</sup> A. c: 480,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 15 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,25 est. c Kd = 0,860  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.195,47 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 8,06 /m<sup>2</sup>  
 Suítes: 2 Cond. R\$ 490,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Imobiliária Cesar Paschoal F: (16) 2101-0800  
 Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-de-condominio-5-quartos-mobiliado-royal-park-ribeirao-preto-sp-700m2-id-2458068502/>





Fl. 26

- 4** Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 6.500,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 1400,00 m<sup>2</sup> A. c.: 320,00 m<sup>2</sup> est. b Kd = 0,90  
 i 10 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,167  
 Padrão: Superior + CC = 1,980  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.720,88 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 18,28 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 4 Cond R\$ 500,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Santa Maria Tem Negócios Imobiliários F: (16) 3620-2000  
 Link: [https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-4-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-320m2-venda-RS2150000-id-2480985609/?\\_xt=claw,c](https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-4-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-320m2-venda-RS2150000-id-2480985609/?_xt=claw,c)



- 5** Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 6.500,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 919,00 m<sup>2</sup> A. C.: 500,00 m<sup>2</sup> est. b Kd = 0,90  
 i 5 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,083  
 Padrão: Fino CC = 2,436  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 3.379,02 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 11,70 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 5 Cond R\$ 1.260,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Imobiliária Cesar Paschoal F: (16) 2101-0800  
 Link: [https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-de-condominio-5-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-919m2-venda-RS1600000-id-2480943264/?\\_xt=claw,c](https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-de-condominio-5-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-919m2-venda-RS1600000-id-2480943264/?_xt=claw,c)



- 6** Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 7.500,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 645,00 m<sup>2</sup> A. c.: 370,00 m<sup>2</sup> est. b Kd = 0,90  
 i 10 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,167  
 Padrão: Fino + CC = 2,880  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 3.808,61 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 18,24 /m<sup>2</sup>  
 Suítes 4 Cond R\$ 1.250,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Martinelli Imobiliária e Consultoria F: (16) 4009-8118  
 Link: <https://www.imoveismartinelli.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Casa/Condominio/Royal-Park/29809>





Fl. 27

- 7 Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 3.500,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 1444,40 m<sup>2</sup> A. c: 290,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 10 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,167 est. b Kd = 0,920  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.348,65 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 10,86 /m<sup>2</sup>  
 Suites: 1 Cond R\$ 600,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Índice Imóveis F: (16) 98130-5805  
 Link: <https://www.indicemoveis.com.br/imovel/casas-condominio-para-alugar-em-ribeirao-preto-bonfim-paulista/16311>



- 8 Endereço: Royal Park  
 Preço: R\$ 10.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 997,30 m<sup>2</sup> A. c: 750,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 5 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,083 est. b Kd = 0,979  
 Padrão Fino CC = 2,436  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 3.428,05 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 12,00 /m<sup>2</sup>  
 Suites: 4 Cond R\$ 450,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Índice Imóveis F: (16) 98130-5805  
 Link: <https://www.indicemoveis.com.br/imovel/casas-condominio-para-alugar-em-ribeirao-preto-bonfim-paulista/16303>



- 9 Endereço: Royal park  
 Preço: R\$ 3.500,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 1444,40 m<sup>2</sup> A. c: 290,00 m<sup>2</sup> 0,90  
 i 15 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,25 est. b Kd = 0,875  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.233,77 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 10,86 /m<sup>2</sup>  
 Suites: 1 Cond R\$ 600,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Índice Imóveis F: (16) 98130-5805  
 Link: <https://www.indicemoveis.com.br/imovel/casas-condominio-para-alugar-em-ribeirao-preto-bonfim-paulista/16311>



Fl. 28

**10** Endereço: Rua Carlos de Lima - Royal Park

Preço: R\$ 3.500,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 968,00 m<sup>2</sup> A. c: 362,00 m<sup>2</sup> est. b: 0,90  
 i: 15 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,25 Kd = 0,845  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.157,18 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 8,70 /m<sup>2</sup>  
 Suites: 2 m Cond R\$ 500,00  
 Outros: COD. CA0865

Obs:

Fonte: Mult Imóveis

F: (16) 3234-8008

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/movel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-churrasqueira-royal-park-ribeirao-prto-sp-362m2-id-3409904500>

**11** Endereço: Av. Dr Francisco Gugliano - Royal Park

Preço: R\$ 14.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 1000,00 m<sup>2</sup> A. c: 750,00 m<sup>2</sup> est. b: 0,90  
 i: 10 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,167 Kd = 0,920  
 Padrão: Fino CC = 2,436  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 3.221,45 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 16,80 /m<sup>2</sup>  
 Suites: 5 Cond R\$ 1.200,00  
 Outros:

Obs:

Fonte: Dinardi Imóveis

F: (16) 4009-1313

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dormitorios-para-alugar-750-m-sqp2-por-2948613567.html>

**12** Endereço: Rua Capitão Waldemar de Figueiredo - Royal Park (21°14'15.5"S 47°50'02.1"W)

Preço: R\$ 3.500,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A. ter: 400,00 m<sup>2</sup> A. c: 305,00 m<sup>2</sup> est. b: 0,90  
 i: 10 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,167 Kd = 0,920  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.348,65 /m<sup>2</sup>  
 V. Unitário: R\$ 10,33 /m<sup>2</sup>  
 Suites: 3 Cond R\$ 850,00  
 Outros:

Obs:

Fonte: Stankevitus Empreendimentos Imobiliários

F: (16) 3289-2260

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-prto-com-garagem-305m2-aluguel-R\\$3500-id-2479723752/?\\_vt=ctaw\\_c](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-royal-park-bairros-ribeirao-prto-com-garagem-305m2-aluguel-R$3500-id-2479723752/?_vt=ctaw_c)



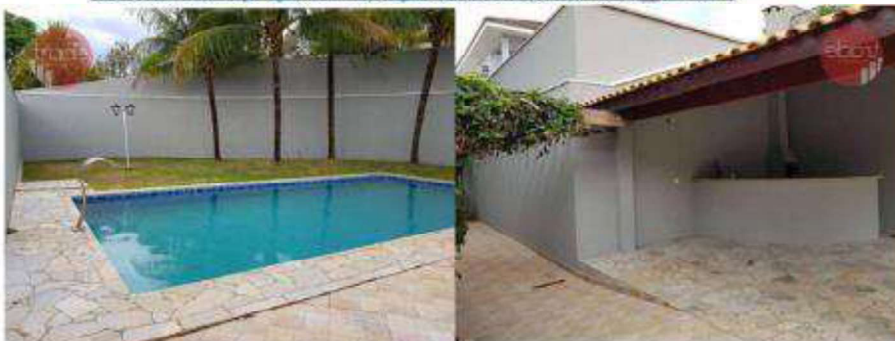


Fl. 29

- 13** Endereço: Avenida Waldemar Fázio - Royal Park  
 Preço: R\$ 4.000,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A ter: 1144,00 m<sup>2</sup> A c: 217,00 m<sup>2</sup> est c Kd = 0,90  
 i 15 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,25 est c Kd = 0,860  
 Padrão: Superior CC = 1,776  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 2.195,47 /m<sup>2</sup>  
 V Unitário: R\$ 16,59 /m<sup>2</sup>  
 Suítes: 1 Cond R\$ 500,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Imobiliária Trade F: (16) 3102-3800  
 Link: [https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-de-condominio-3-quartos-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-217m2-aluguel-R\\$4000-id-2461564025/?\\_v=ctaw.c](https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-de-condominio-3-quartos-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-217m2-aluguel-R$4000-id-2461564025/?_v=ctaw.c)



- 14** Endereço: Rua Otília Soares de Melo - Royal Park  
 Preço: R\$ 6.500,00 Data: mar/20 Neg (O/V): Oferta  
 A ter: 1400,00 m<sup>2</sup> A c: 700,00 m<sup>2</sup> est b Kd = 0,90  
 i 10 anos Vu = 60 anos i / Vu = 0,167 est b Kd = 0,920  
 Padrão: Fino CC = 2,436  
 CUB (R8-N): R\$ 1.437,43 /m<sup>2</sup> CUB deprec: R\$ 3.221,45 /m<sup>2</sup>  
 V Unitário: R\$ 8,36 /m<sup>2</sup>  
 Suítes: 4 Cond R\$ 1.250,00  
 Outros:  
 Obs:  
 Fonte: Imobiliária Trade F: (16) 3102-3800  
 Link: [https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-de-condominio-4-quartos-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-700m2-aluguel-R\\$6500-id-2461551409/?\\_v=ctaw.c](https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-de-condominio-4-quartos-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-700m2-aluguel-R$6500-id-2461551409/?_v=ctaw.c)



| Endereço/Código   | Data   | Área Cons | Área Ter | Suítes | Cond | Valor Unit | Custo Unit Depr |
|---|--------|-----------|----------|--------|------|------------|-----------------|
| 1 Royal Park  | mar/20 | 220,00    | 390,00   | 1      | 600  | R\$ 12,27  | 2.067,83        |
| 2 Rua Otília Soares de Melo, 111 - Condomínio Royal Park  | mar/20 | 600,00    | 1.400,00 | 5      | 1500 | R\$ 10,20  | 2.678,19        |
| 3 Royal Park  | mar/20 | 400,00    | 877,00   | 2      | 490  | R\$ 8,06   | 2.195,47        |
| 4 Royal Park  | mar/20 | 320,00    | 1.400,00 | 4      | 500  | R\$ 18,28  | 2.720,88        |
| 5 Royal Park  | mar/20 | 500,00    | 919,00   | 5      | 1260 | R\$ 11,70  | 3.379,02        |
| 6 Royal Park  | mar/20 | 370,00    | 645,00   | 4      | 1250 | R\$ 18,24  | 3.808,61        |
| 7 Royal Park  | mar/20 | 290,00    | 1.444,40 | 1      | 600  | R\$ 10,86  | 2.348,65        |
| 8 Royal Park  | mar/20 | 750,00    | 997,30   | 4      | 450  | R\$ 12,00  | 3.428,05        |
| 9 Royal park  | mar/20 | 290,00    | 1.444,40 | 1      | 600  | R\$ 10,86  | 2.233,77        |
| 10 Rua Carlos de Lima - Royal Park                        | mar/20 | 362,00    | 968,00   | 2      | 500  | R\$ 8,70   | 2.157,18        |
| 11 Av. Dr Francisco Gugliano - Royal Park                 | mar/20 | 750,00    | 1.000,00 | 5      | 1200 | R\$ 8,70   | 3.221,45        |
| 12 Rua Capitão Waldemar de Figueiredo - Royal Park (21*14 | mar/20 | 305,00    | 400,00   | 3      | 850  | R\$ 10,33  | 2.348,65        |
| 13 Avenida Waldemar Fázio - Royal Park                    | mar/20 | 217,00    | 1.144,00 | 1      | 500  | R\$ 16,59  | 2.348,65        |
| 14 Rua Otília Soares de Melo - Royal Park                 | mar/20 | 700,00    | 1.400,00 | 4      | 1250 | R\$ 8,36   | 3.221,45        |

Amostra

| Nº Am. | Valor Unitário | Área Terreno | Área Construída | «Condomínio» | Suítes | CUB Dep  |
|--------|----------------|--------------|-----------------|--------------|--------|----------|
| 1      | 12,27          | 390,00       | 220,00          | 600,00       | 3      | 2.067,83 |
| 2      | 10,20          | 1.400,00     | 600,00          | 1.500,00     | 2      | 2.618,42 |
| 3      | 8,06           | 877,00       | 480,00          | 490,00       | 4      | 2.195,47 |
| «4»    | 18,28          | 1.400,00     | 320,00          | 500,00       | 3      | 2.720,88 |
| 5      | 11,70          | 919,00       | 500,00          | 1.260,00     | 2      | 3.379,02 |
| 6      | 18,24          | 645,00       | 370,00          | 1.250,00     | 4      | 3.808,61 |
| 7      | 10,86          | 1.444,40     | 290,00          | 600,00       | 3      | 2.348,65 |
| 8      | 12,00          | 997,30       | 750,00          | 450,00       | 3      | 3.428,05 |
| 9      | 10,86          | 1.444,40     | 290,00          | 600,00       | 2      | 2.233,77 |
| 10     | 8,70           | 968,00       | 362,00          | 500,00       | 2      | 2.157,18 |
| 11     | 8,70           | 1.000,00     | 750,00          | 1.200,00     | 5      | 3.221,45 |
| 12     | 10,33          | 400,00       | 305,00          | 850,00       | 3      | 2.348,65 |
| 13     | 16,59          | 1.144,00     | 217,00          | 500,00       | 1      | 2.348,65 |
| 14     | 8,36           | 1.400,00     | 700,00          | 1.250,00     | 4      | 3.221,45 |

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário

Variáveis Independentes :

- Área Terreno : Variável Numérica com crescimento negativo.
- Área Construída : Variável numérica com crescimento positivo.
- Condomínio (*variável não utilizada no modelo*)
- Suítes : Variável numérica, com crescimento positivo, referente ao número de suítes de cada elemento..
- CUB Dep : CUB depreciado, variável numérica com crescimento positivo, contemplando custo unitário, idade e estado de conservação..

Estatísticas Básicas

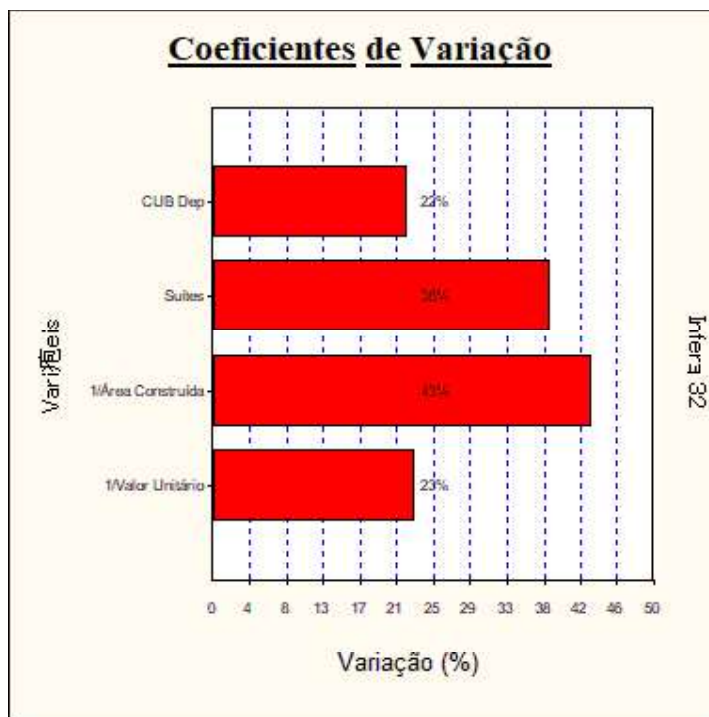
|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Nº de elementos da amostra    | : 13                      |
| Nº de variáveis independentes | : 3                       |
| Nº de graus de liberdade      | : 9                       |
| Desvio padrão da regressão    | : 8,6901x10 <sup>-3</sup> |

| Variável          | Média                   | Desvio Padrão           | Coef. Variação |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| 1/Valor Unitário  | 0,0936                  | 0,0213                  | 22,81%         |
| 1/Área Construída | 2,6645x10 <sup>-3</sup> | 1,1467x10 <sup>-3</sup> | 43,04%         |
| Suítes            | 2,92                    | 1,1151                  | 38,15%         |
| CUB Dep           | 2721,32                 | 598,6971                | 22,00%         |

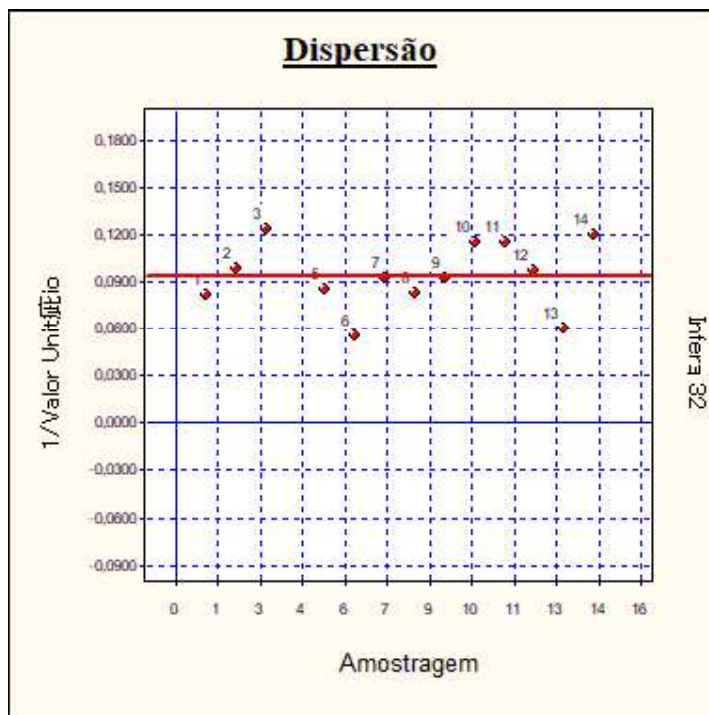


Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 12.

### Distribuição das Variáveis



### Dispersão em Torno da Média



### Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário.

| Nº Am. | Valor observado | Valor estimado | Diferença | Varição %  |
|--------|-----------------|----------------|-----------|------------|
| 1      | 12,27           | 12,02          | -0,25     | -2,0031 %  |
| 2      | 10,20           | 9,11           | -1,09     | -10,7221 % |
| 3      | 8,06            | 7,73           | -0,33     | -4,1374 %  |
| 5      | 11,70           | 13,01          | 1,31      | 11,2382 %  |
| 6      | 18,24           | 16,37          | -1,87     | -10,2276 % |
| 7      | 10,86           | 10,74          | -0,12     | -1,1296 %  |
| 8      | 12,00           | 10,72          | -1,28     | -10,6781 % |
| 9      | 10,86           | 10,98          | 0,12      | 1,0747 %   |
| 10     | 8,70            | 9,41           | 0,71      | 8,1715 %   |
| 11     | 8,70            | 8,86           | 0,16      | 1,8927 %   |
| 12     | 10,33           | 10,39          | 0,06      | 0,6183 %   |
| 13     | 16,59           | 16,70          | 0,11      | 0,6541 %   |
| 14     | 8,36            | 9,53           | 1,17      | 13,9422 %  |

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

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

### Modelo da Regressão

$1/[\text{Valor Unitário}] = 0,22057 - 18,147 / [\text{Área Construída}] + 6,0985 \times 10^{-3} \times [\text{Suítes}] - 3,5406 \times 10^{-5} \times [\text{CUB Dep}]$

### Modelo para a Variável Dependente

$[\text{Valor Unitário}] = 1 / ( 0,22057 - 18,147 / [\text{Área Construída}] + 6,0985 \times 10^{-3} \times [\text{Suítes}] - 3,5406 \times 10^{-5} \times [\text{CUB Dep}] )$

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis       | Coefficiente                  | D. Padrão               | Mínimo                   | Máximo                   |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Área Construída | b1 = -18,1466                 | 2,9594                  | -22,2396                 | -14,0537                 |
| Suítes          | b2 = 6,0985x10 <sup>-3</sup>  | 2,6158x10 <sup>-3</sup> | 2,4807x10 <sup>-3</sup>  | 9,7162x10 <sup>-3</sup>  |
| CUB Dep         | b3 = -3,5405x10 <sup>-5</sup> | 5,4173x10 <sup>-6</sup> | -4,2897x10 <sup>-5</sup> | -2,7913x10 <sup>-5</sup> |

### Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,9360  
 Valor t calculado ..... : 7,975  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,8760  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,8347

**Classificação : Correlação Fortíssima**

### Tabela de Somatórios

|                        | 1          | Valor Unitário          | Área Construída         | Suítes               | CUB Dep              |
|------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Valor Unitário</b>  | 1,2179     | 0,1195                  | $3,0944 \times 10^{-3}$ | 3,6712               | 3275,3677            |
| <b>Área Construída</b> | 0,0346     | $3,0944 \times 10^{-3}$ | $1,0807 \times 10^{-4}$ | 0,0937               | 89,1410              |
| <b>Suítes</b>          | 38,0000    | 3,6712                  | 0,0937                  | 126,0000             | $1,0671 \times 10^5$ |
| <b>CUB Dep</b>         | 35377,2000 | 3275,3677               | 89,1410                 | $1,0671 \times 10^5$ | $1,0057 \times 10^8$ |

### Análise da Variância

| Fonte de erro    | Soma dos quadrados      | Graus de liberdade | Quadrados médios        | F calculado |
|------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| <b>Regressão</b> | $4,8029 \times 10^{-3}$ | 3                  | $1,6009 \times 10^{-3}$ | 21,20       |
| <b>Residual</b>  | $6,7966 \times 10^{-4}$ | 9                  | $7,5517 \times 10^{-5}$ |             |
| <b>Total</b>     | $5,4826 \times 10^{-3}$ | 12                 | $4,5688 \times 10^{-4}$ |             |

F Calculado : 21,20

F Tabelado : 3,863 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a  $2,0 \times 10^{-2}$ %

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

### Correlações Parciais

|                        | Valor Unitário | Área Construída | Suítes  | CUB Dep |
|------------------------|----------------|-----------------|---------|---------|
| <b>Valor Unitário</b>  | 1,0000         | -0,5133         | 0,3881  | -0,2550 |
| <b>Área Construída</b> | -0,5133        | 1,0000          | -0,4919 | -0,6219 |
| <b>Suítes</b>          | 0,3881         | -0,4919         | 1,0000  | 0,4124  |
| <b>CUB Dep</b>         | -0,2550        | -0,6219         | 0,4124  | 1,0000  |

### Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

|                        | Valor Unitário | Área Construída | Suítes   | CUB Dep  |
|------------------------|----------------|-----------------|----------|----------|
| <b>Valor Unitário</b>  | $\infty$       | -1,794          | 1,263    | -0,791   |
| <b>Área Construída</b> | -1,794         | $\infty$        | -1,695   | -2,383   |
| <b>Suítes</b>          | 1,263          | -1,695          | $\infty$ | 1,358    |
| <b>CUB Dep</b>         | -0,791         | -2,383          | 1,358    | $\infty$ |

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

### Significância dos Regressores (bicaudal)

Fl. 34

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

| Variável        | Coeficiente | t Calculado | Significância          | Aceito |
|-----------------|-------------|-------------|------------------------|--------|
| Área Construída | b1          | -8,295      | 1,7x10 <sup>-3</sup> % | Sim    |
| Suítes          | b2          | 2,711       | 2,4%                   | Sim    |
| CUB Dep         | b3          | -8,450      | 1,4x10 <sup>-3</sup> % | Sim    |

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

### Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário].

| Nº Am. | Observado | Estimado | Resíduo                  | Normalizado | Studentizado | Quadrático              |
|--------|-----------|----------|--------------------------|-------------|--------------|-------------------------|
| 1      | 0,0814    | 0,0831   | -1,6659x10 <sup>-3</sup> | -0,1917     | -0,2455      | 2,7753x10 <sup>-6</sup> |
| 2      | 0,0980    | 0,1098   | -0,0117                  | -1,3549     | -1,6851      | 1,3863x10 <sup>-4</sup> |
| 3      | 0,1240    | 0,1294   | -5,3547x10 <sup>-3</sup> | -0,6161     | -0,7877      | 2,8673x10 <sup>-5</sup> |
| 5      | 0,0854    | 0,0768   | 8,6348x10 <sup>-3</sup>  | 0,9936      | 1,2348       | 7,4561x10 <sup>-5</sup> |
| 6      | 0,0548    | 0,0610   | -6,2460x10 <sup>-3</sup> | -0,7187     | -1,1157      | 3,9013x10 <sup>-5</sup> |
| 7      | 0,0920    | 0,0931   | -1,0520x10 <sup>-3</sup> | -0,1210     | -0,1307      | 1,1068x10 <sup>-6</sup> |
| 8      | 0,0833    | 0,0932   | -9,9622x10 <sup>-3</sup> | -1,1463     | -1,3289      | 9,9245x10 <sup>-5</sup> |
| 9      | 0,0920    | 0,0911   | 9,7906x10 <sup>-4</sup>  | 0,1126      | 0,1226       | 9,5856x10 <sup>-7</sup> |
| 10     | 0,1149    | 0,1062   | 8,6830x10 <sup>-3</sup>  | 0,9991      | 1,1386       | 7,5395x10 <sup>-5</sup> |
| 11     | 0,1149    | 0,1128   | 2,1351x10 <sup>-3</sup>  | 0,2456      | 0,3103       | 4,5588x10 <sup>-6</sup> |
| 12     | 0,0968    | 0,0962   | 5,9487x10 <sup>-4</sup>  | 0,0684      | 0,0733       | 3,5387x10 <sup>-7</sup> |
| 13     | 0,0602    | 0,0598   | 3,9171x10 <sup>-4</sup>  | 0,0450      | 0,0606       | 1,5344x10 <sup>-7</sup> |
| 14     | 0,1196    | 0,1049   | 0,0146                   | 1,6842      | 1,8785       | 2,1423x10 <sup>-4</sup> |

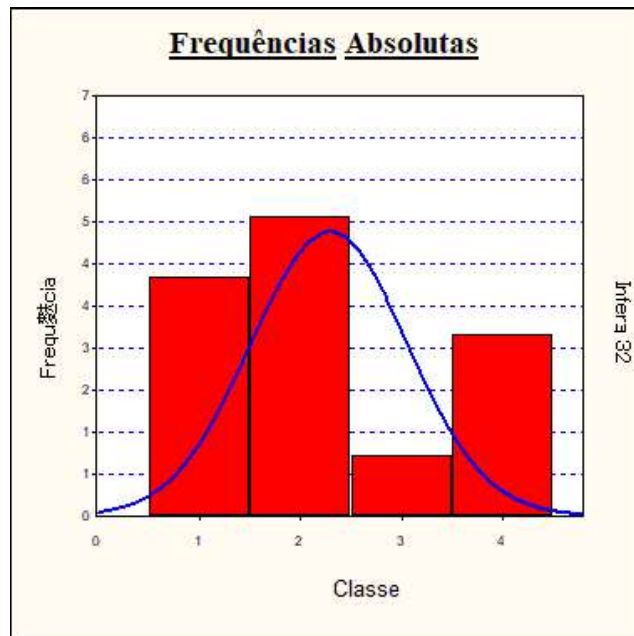
### Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 13  
Graus de liberdade ..... : 12  
Valor médio ..... : 1,8765x10<sup>-20</sup>  
Variância ..... : 5,2281x10<sup>-5</sup>  
Desvio padrão ..... : 7,2306x10<sup>-3</sup>  
Desvio médio ..... : 5,5469x10<sup>-3</sup>  
Variância (não tendenciosa) ..... : 7,5517x10<sup>-5</sup>  
Desvio padrão (não tend.) ..... : 8,6901x10<sup>-3</sup>  
Valor mínimo ..... : -0,0117  
Valor máximo ..... : 0,0146  
Amplitude ..... : 0,0264  
Número de classes ..... : 4  
Intervalo de classes ..... : 6,6027x10<sup>-3</sup>

### Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo                   | Máximo                   | Freq. | Freq.(%) | Média                    |
|--------|--------------------------|--------------------------|-------|----------|--------------------------|
| 1      | -0,0117                  | -5,1715x10 <sup>-3</sup> | 4     | 30,77    | -8,3343x10 <sup>-3</sup> |
| 2      | -5,1715x10 <sup>-3</sup> | 1,4311x10 <sup>-3</sup>  | 5     | 38,46    | -1,5046x10 <sup>-4</sup> |
| 3      | 1,4311x10 <sup>-3</sup>  | 8,0338x10 <sup>-3</sup>  | 1     | 7,69     | 2,1351x10 <sup>-3</sup>  |
| 4      | 8,0338x10 <sup>-3</sup>  | 0,0146                   | 3     | 23,08    | 0,0106                   |

### Histograma



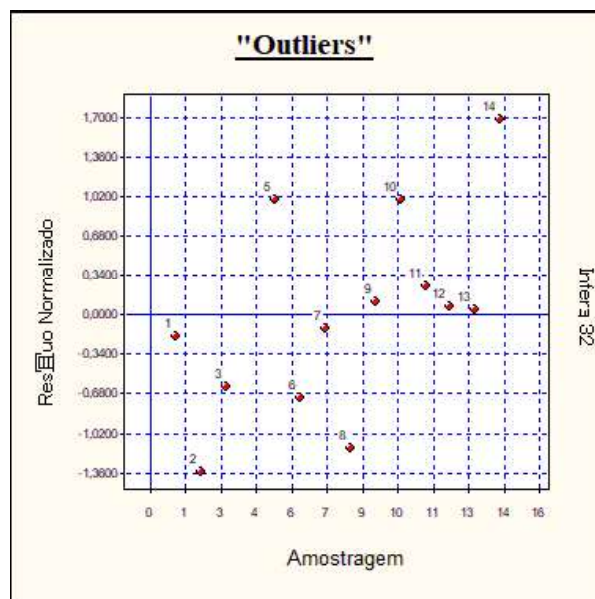
### Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

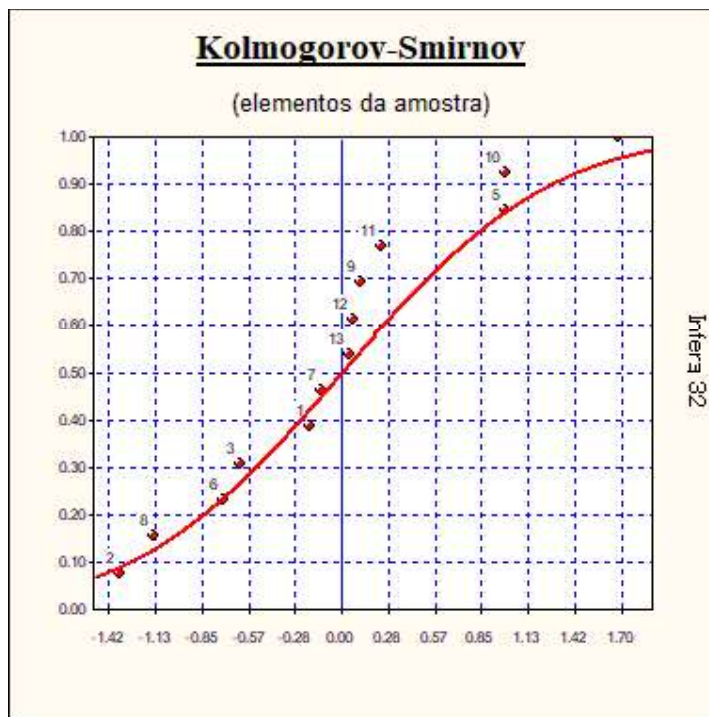
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

### Gráfico de Indicação de Outliers





### Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7  
 Número de elementos negativos . : 6  
 Número de sequências ..... : 4  
 Média da distribuição de sinais .... : 6,5  
 Desvio padrão ..... : 1,803

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : -1,7270  
 Limite superior . : -2,3101  
 Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sequências, rejeita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.*

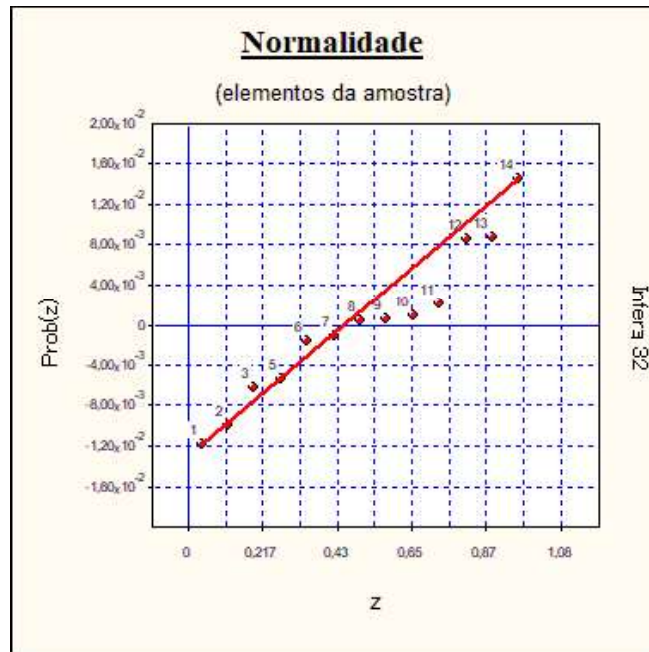
### Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,2774  
 Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

### Reta de Normalidade



### Autocorrelação

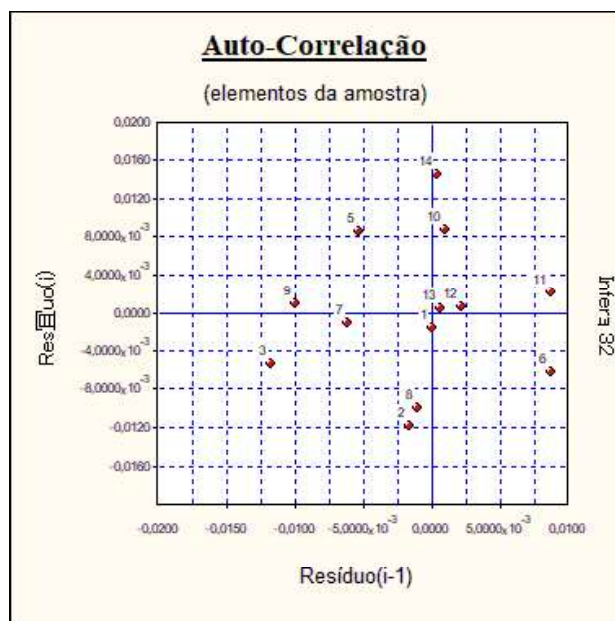
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6099  
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,75 4-DU = 2,25

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

### Gráfico de Auto-Correlação



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

## Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Terreno ..... = 828,00 m<sup>2</sup>
- Área Construída ..... = 244,68 m<sup>2</sup>
- Suítes ..... = 1
- CUB Dep ..... = R\$ 1.713,36 / m<sup>2</sup>

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Condomínio ..... = ???

Estima-se Valor Unitário = R\$ 10,89 / m<sup>2</sup>

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = 1 / ( 0,22057 - 18,147 / [\text{Área Construída}] + 6,0985 \times 10^{-3} \times [\text{Suítes}] - 3,5406 \times 10^{-5} \times [\text{CUB Dep}] )$$

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

Mínimo : R\$ 10,04 / m<sup>2</sup>

Máximo : R\$ 11,90 / m<sup>2</sup>

*Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, o valor estimado não pode extrapolar mais do que 110,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.*

*Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são : 16,12 e 38,30.*

## Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

| Variável               | Limite inferior | Limite superior | Valor no ponto de avaliação | Varição em relação ao limite | Aprovada (*) |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------|--------------|
| <b>Área Construída</b> | 217,00          | 750,00          | 244,68                      | Dentro do intervalo          | Aprovada     |
| <b>Suítes</b>          | 1               | 5               | 1                           | Dentro do intervalo          | Aprovada     |
| <b>CUB Dep</b>         | 2.067,83        | 3.808,61        | 1.713,36                    | 17,1% (ref. min.)            | Aprovada     |

*\* É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.*

*Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.*

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

| Variável               | Valor estimado no limite inferior | Valor estimado no limite superior | Valor estimado no ponto de avaliação | Maior variação      |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Área Construída</b> | 12,14                             | 7,05                              | 10,89                                | Dentro do intervalo |
| <b>Suítes</b>          | 10,89                             | 8,60                              | 10,89                                | Dentro do intervalo |
| <b>CUB Dep</b>         | 12,61                             | 56,64                             | 10,89                                | 13,6% (ref. min.)   |

| Variável               | Aprovada (**) |
|------------------------|---------------|
| <b>Área Construída</b> | Aprovada      |
| <b>Suítes</b>          | Aprovada      |
| <b>CUB Dep</b>         | Aprovada      |

*\*\* É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.*

*Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.*

### Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

| Nome da variável  | Limite Inferior | Limite Superior | Amplitude Total | Amplitude/média (%) |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Área Construída   | 10,24           | 11,63           | 1,39            | 12,68               |
| Suítes            | 10,12           | 11,78           | 1,66            | 15,15               |
| CUB Dep           | 10,06           | 11,86           | 1,80            | 16,45               |
| E(Valor Unitário) | 9,42            | 12,90           | 3,48            | 31,20               |
| Valor Estimado    | 10,04           | 11,90           | 1,86            | 16,99               |

*Amplitude do intervalo de confiança : até 50,0% em torno do valor central da estimativa.*

### Variação da Função Estimativa

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

| Variável        | dy/dx (*)               | dy % (**) |
|-----------------|-------------------------|-----------|
| Área Construída | -0,0359                 | -0,8076%  |
| Suítes          | -0,7230                 | -0,0664%  |
| CUB Dep         | 4,1977x10 <sup>-3</sup> | 0,6605%   |

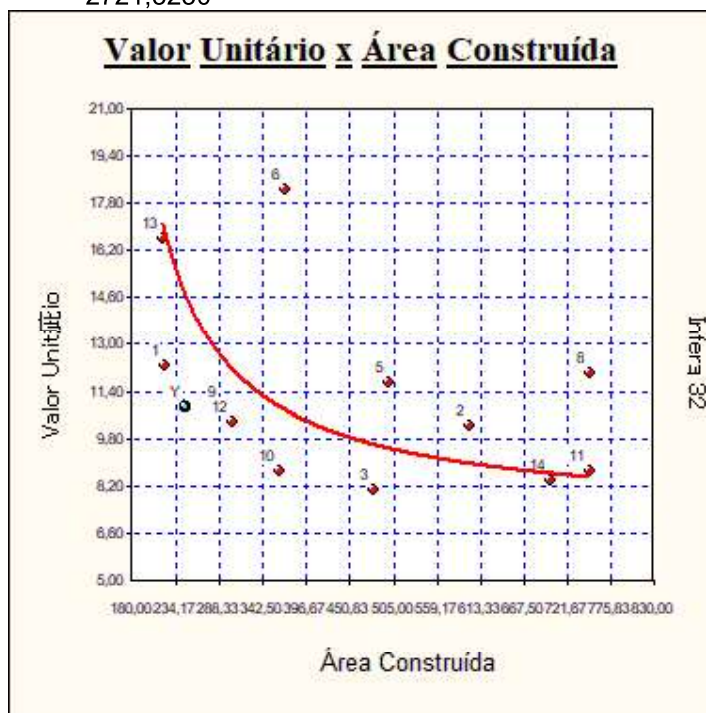
(\*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

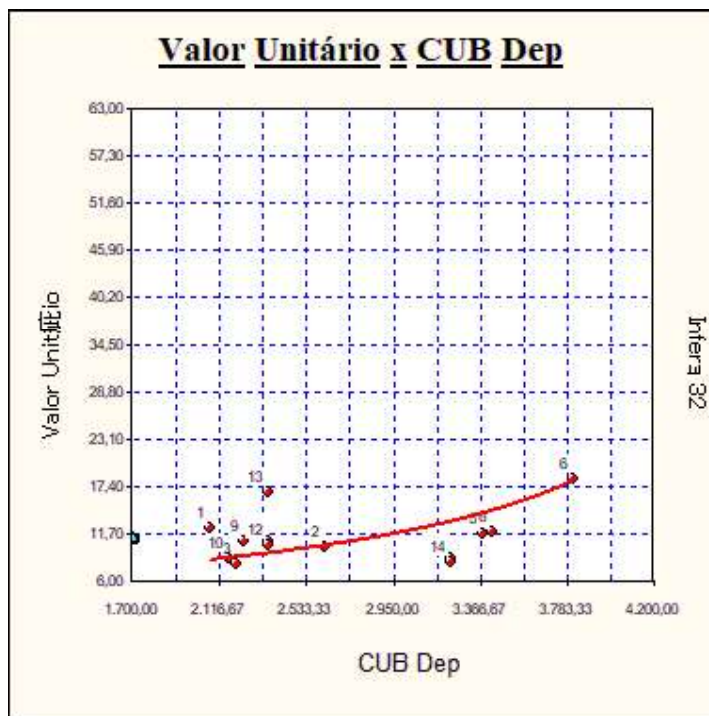
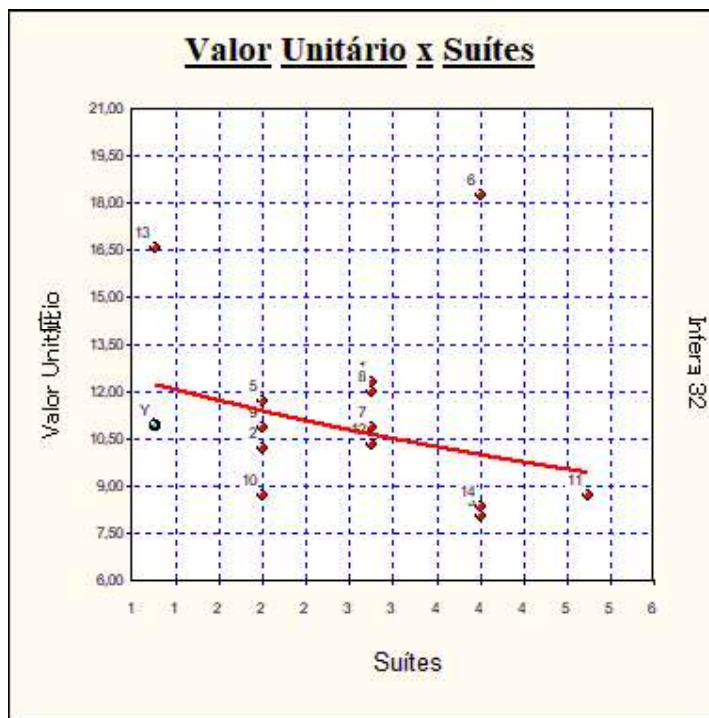
(\*\*) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

### Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Construída = 375,2956
- Suítes = 2,9230
- CUB Dep = 2721,3230





**Gráficos da Regressão (3D)**

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Construída = 375,2956
- Suítes = 2,9230
- CUB Dep = 2721,3230

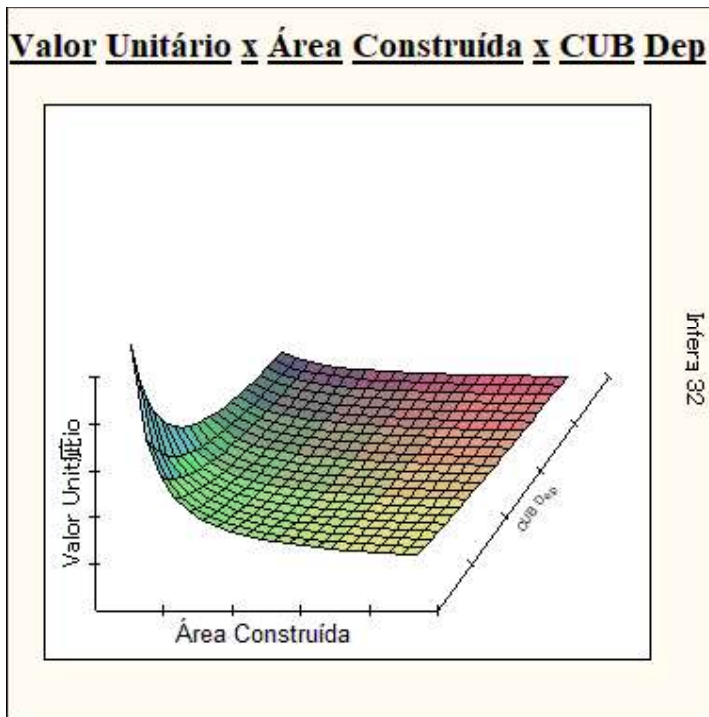
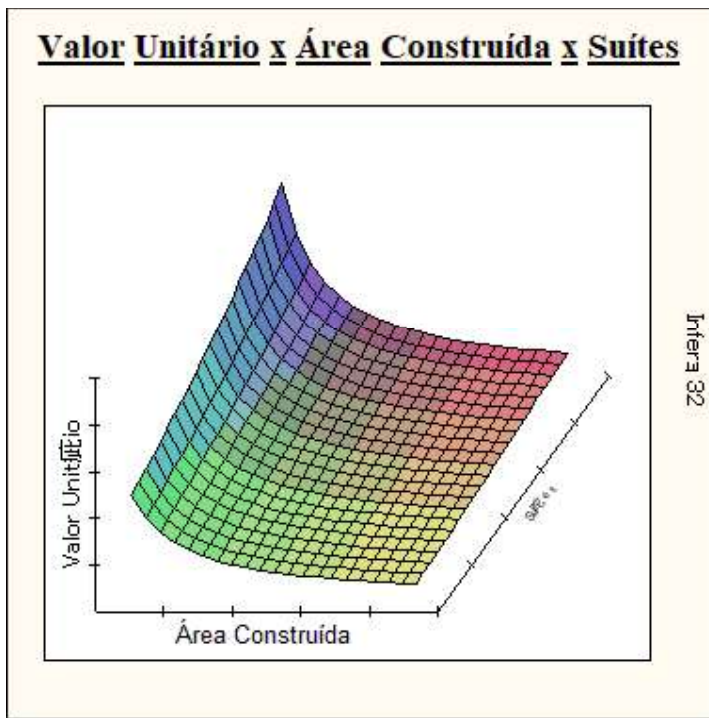
Limites dos eixos dos gráficos :

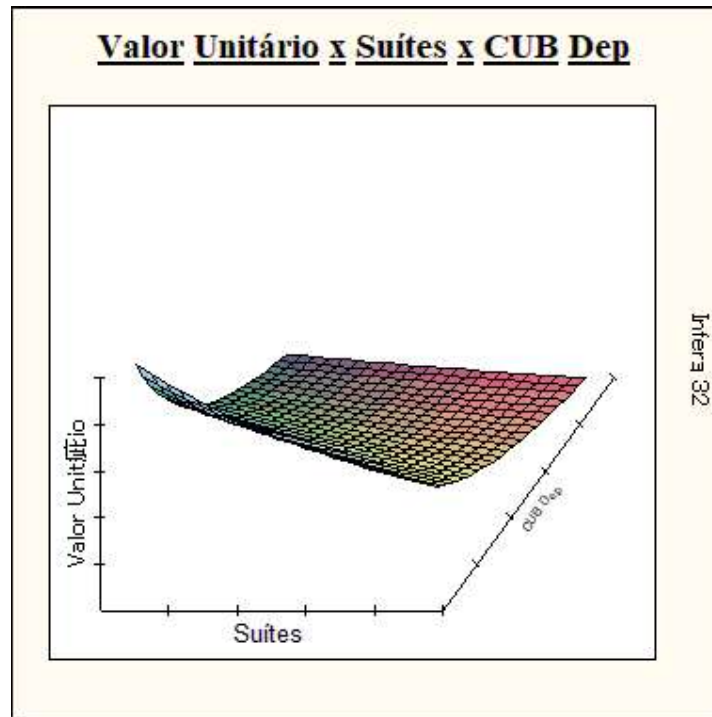
- Valor Unitário : [ 8,0600 ; 18,2400 ]



Fl. 41

- Área Construída : [ 217,0000 ; 750,0000 ]
- Suítes : [ 1,0000 ; 5,0000 ]
- CUB Dep : [ 2067,8300 ; 3808,6100 ]





**ANEXO 02**  
**LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**



Vista frontal



Detalhe da numeração predial



Abrigo



Fl. 3



Abrigo



Abrigo



Abrigo

Fl. 4



Vista externa



Entrada para a sala



Entrada para a sala



Fl. 5



Sala



Sala

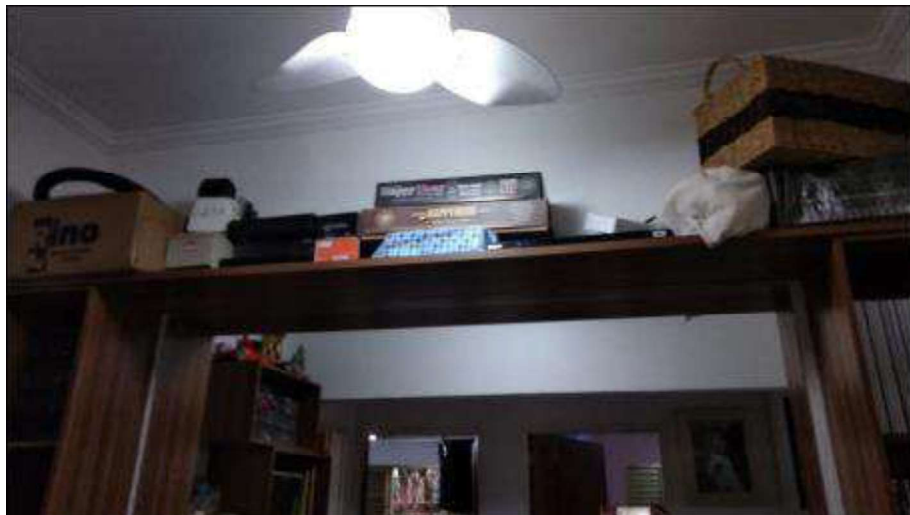


Hall

Fl. 6



Hall



Hall



Suíte



Fl. 7



Banheiro – suíte



Banheiro - Suíte



Banheiro - suíte

Fl. 8



Banheiro - suíte

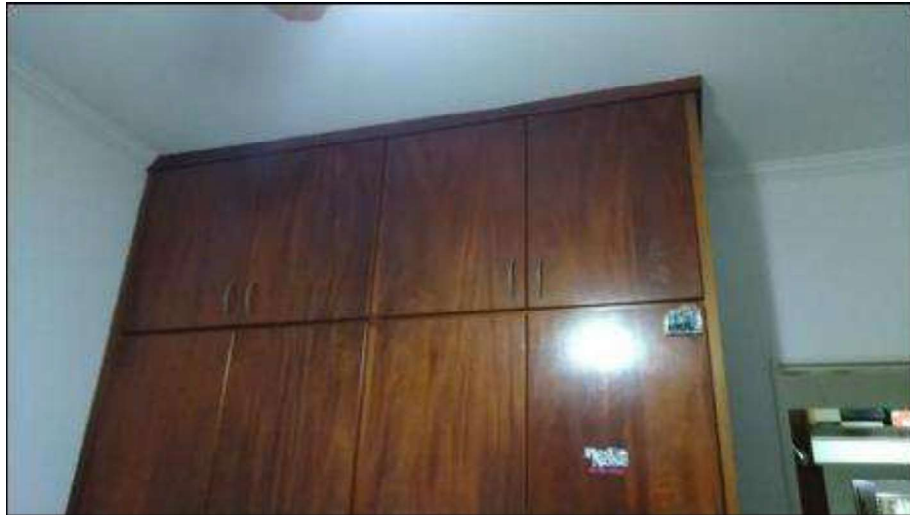


Sauna - Suíte



Sauna - suíte

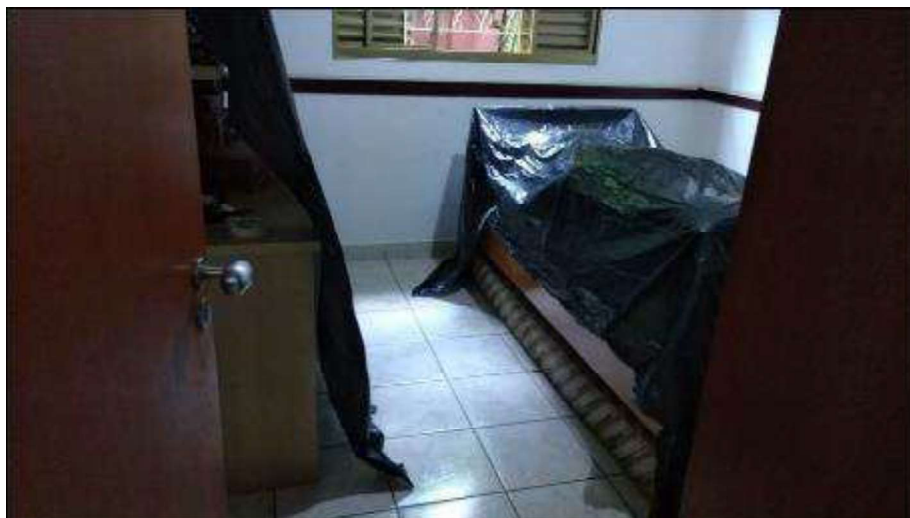
Fl. 9



Suíte



Dormitório



Dormitório



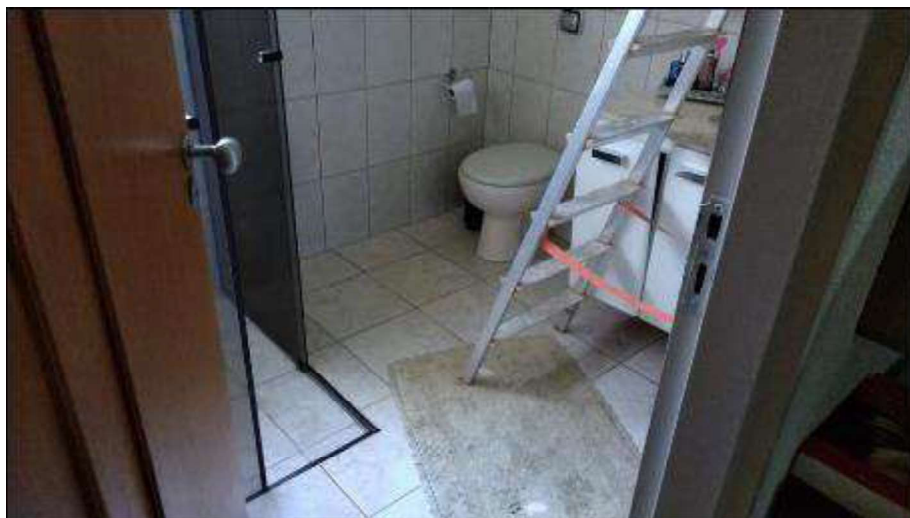
Fl. 10



Dormitório



Dormitório

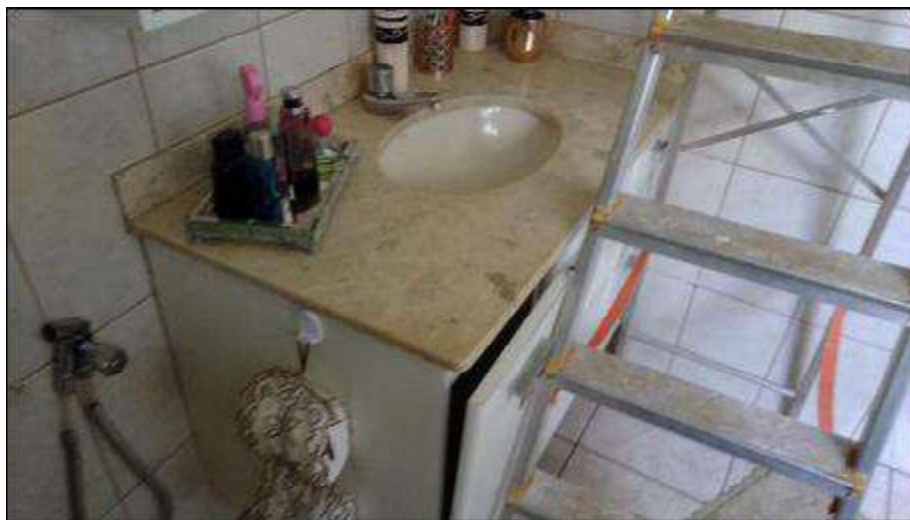


Banheiro social

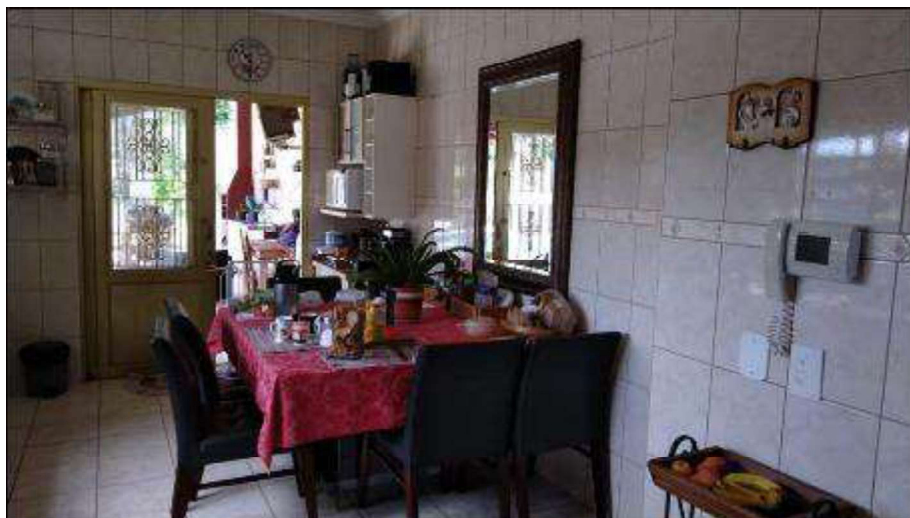




Banheiro social



Banheiro social



Cozinha



Cozinha



Quintal - piscina



Quintal

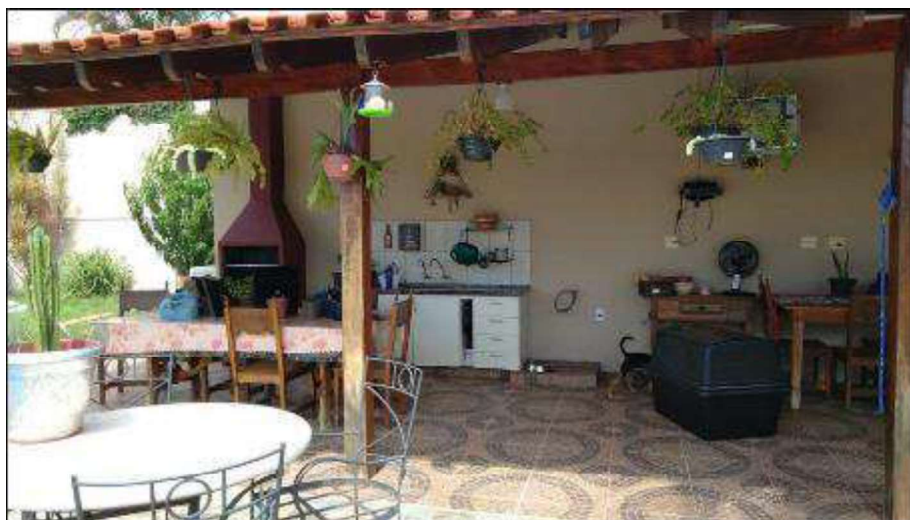




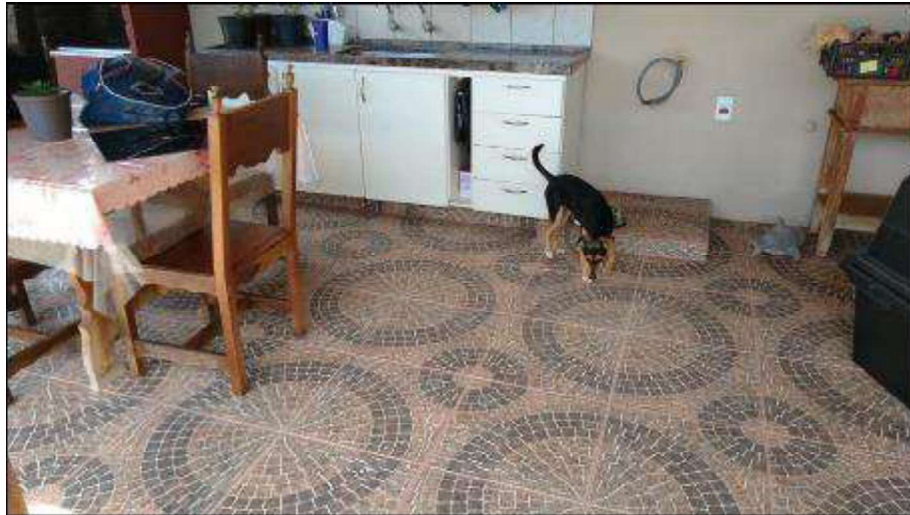
Quintal



Varanda gourmet



Varanda gourmet



Varanda gourmet



Varanda gourmet



Área de serviço





Área de serviço



Área de serviço



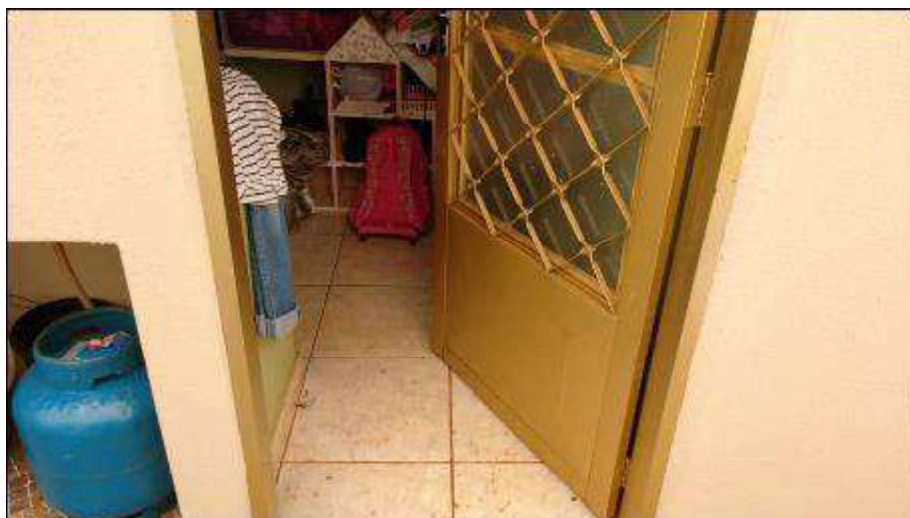
WC de empregada



WC de empregada




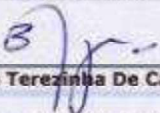


WC empregada



Quarto de despejo

**ANEXO 03**  
**ART**  
**(ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)**



|  <b>CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO</b><br>Av. Brig. Faria Lima, 1059 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 01452-920 Tel.: 0800 17 18 11  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| <b>ART</b><br>Anotação de Responsabilidade Técnica<br>Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77  |  | <b>1- Nº DA ART</b><br><b>8210200503676965</b>   |  |  |
| <b>CONTRATADO</b>  |  |  |  |  |
| <b>2 - Nº DO CREASP DO PROFISSIONAL</b><br><b>601122935</b>  |  | <b>3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL</b><br><b>04671032830</b>   |  |  |
| <b>4 - NOME DO PROFISSIONAL</b><br><b>MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO</b>  |  | <b>5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL</b><br><b>Engenheira Civil</b>   |  |  |
| <b>ART</b>   |  |  |  |  |
| <b>6 - TIPO DE ART</b><br><b>2-Desempenho De Cargo Ou Funcao</b>   |  | <b>7 - VINCULADA A ART Nº</b>  |  | <b>8 - HÁ OUTRAS ARTs VINCULADAS</b><br><b>1 - Não</b>                     |
| <b>9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART</b><br><b>1 - Não</b>  |  |  |  | <b>10 - SUBEMPRETADA</b><br><b>1 - Não</b>                                 |
| <b>ANOTAÇÃO</b>  |  |  |  |  |
| <b>11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO</b><br><b>1 - Responsabilidade Principal</b>   |  | <b>12 - ÁREA DE ATUAÇÃO</b><br><b>6 - Civil, Fortificacao E Construcao</b>   |  | <b>13 - TIPO DE CONTRATADO</b><br><b>2- Pessoa Física</b>                  |
| <b>EMPRESA CONTRATADA</b>  |  |  |  |  |
| <b>14 - Nº DE REGISTRO NO CREA</b>   |  | <b>15 - NOME COMPLETO</b>  |  |  |
| <b>16 - CGC/CNPJ</b>   |  | <b>17 - CLASSIFICAÇÃO</b>  |  |  |
| <b>CONTRATANTE</b>   |  |  |  |  |
| <b>18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO</b><br><b>Juizo de Direito - 4a Vara Cível de Rib Preto</b>  |  | <b>19 - TELEFONE P/ CONTATO</b><br><b>(16)6290004</b>  |  | <b>20 - CPF/CNPJ</b><br><b>51174001000193</b>                              |
| <b>DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO</b>  |  |  |  |  |
| <b>21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO</b><br><b>Rua Alice Alem Saadi n. 1010</b>  |  |  | <b>22 - CEP</b><br><b>14096-570</b>  |  |
| <b>CLASSIFICAÇÃO</b>   |  |  |  |  |
| <b>23 - NATUREZA</b>   |  | <b>24 - UNIDADE</b>  | <b>25 - QUANTIFICAÇÃO</b>  | <b>26 - ATIVIDADES TÉCNICAS</b>  |
| 1  |  |  |  | 2 29 38  |
| 2  |  |  |  |  |
| 3  |  |  |  |  |
| <b>27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO/FUNÇÃO</b><br><b>Esta ART se refere ao desempenho de cargo/funcao, em virtude dos servicos prestados na condicao de perita judicial, junto a 4a. Vara Cível da Comarca de Ribeirao Preto, para elaboracao de avaliacoes e pericias judiciais.</b> |  |  |  |  |
| <b>RESUMO DO CONTRATO</b>  |  |  |  |  |
| <b>Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC...</b>   |  |  |  |  |
| <b>28 - VALOR DO CONTRATO</b><br><b>300,00</b>   |  | <b>29 - DATA DO CONTRATO</b><br><b>17/06/2005</b>  | <b>30 - DATA INÍCIO DA EXECUÇÃO</b><br><b>17/06/2005</b>                             | <b>31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE</b><br><b>65</b>                            |
| <b>32 - VALOR DA ART A PAGAR</b><br><b>26,00</b>   |  |  |  |  |
| <b>ASSINATURA</b>  |  |  |  |  |
| <b>33 - LOCAL E DATA</b><br><b>Sertãozinho</b><br><b>17/06/2005</b>  |  | <b>PROFISSIONAL</b><br><br><b>Marileia Terezinha De Camargo</b> |  | <b>CONTRATANTE</b><br><b>Juizo de Direito - 4a Vara Cível de Rib Preto</b> |
| <b>33 - Nosso Número: 8210200503676965</b><br><b>SENHOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCÁRIA - RECIBO DO SACADO)</b>   |  |  |  |  |
|  |  |   |  |  |
| <b>Obs:</b><br>- Pagamento via home bank , o comprovante deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação<br>- A ART deverá ser devidamente assinada pelo profissional  |  |  |  |  |



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº0022307-21.2019.8.26.0506**

**EVERESTE EMPREENDIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 23.761.179/0001-03, com sede a Rua Vital Brasil, nº 1266, na cidade de Ribeirão Preto/SP, CEP 14030-160, neste ato representado pelo advogado ao final assinado, com escritório situado na Av. Luiz Eduardo Toledo Prado, Torre Iguatemi Empresarial nº870, salas 502/501, Vila do Golf, Ribeirão Preto - SP, CEP 14.027-250, telefone (16) 3904-3545, e-mail: [julio@coelhoenascimento.com.br](mailto:julio@coelhoenascimento.com.br) nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DECORRENTES DE FRUTOS DE BEM IMÓVEL (ALUGUEL), ora em fase de **CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE SENTENÇA, NOS TERMOS DO ARTIGO 509, I DO CPC (LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO)**, movida em face de **GILMAR GROTTTO**, tendo tomado conhecimento espontâneo do processado, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência **CONCORDAR** com o laudo pericial de fls. 195/272, onde restou concluído o seguinte:

- |  |
|--|
| <p>(i) valor singelo de metade do <u>locatício desde abril de 2016 até março de 2.020</u> = <b>R\$56.419,13</b> (sem inclusão de juros de mora e correção monetária);</p> <p>(ii) valor do <u>imóvel</u> em março de 2.020 = <b>R\$765.000,00.</b></p> |
|--|