MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Engª Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial – CREA 060.112.293-5/ IBAPE nº 436
Pós-Graduada em Avaliações e Pericias de Engenharia
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia
Rua Fábio Severo Lima nº 1012 – Sertãozinho – SP (CEP 14.171-110) Fones: (16) 3041-5051 / 3942-6188
E-mail: periciaeavaliacao@terra.com.br

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

Processo nº 4000706-95.2013.8.26.0506

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI, Perita Judicial nomeada na **Ação de Execução de Título Extrajudicial – Hipoteca**, requerida por **Kauê Eratosthenes Elias Junqueira Borges** contra **Elcio Carlos Beletti**, tendo elaborado seu laudo pericial vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. requerer sua juntada como também o pagamento dos honorários periciais, conforme formulário para Mandado de Levantamento Judicial anexo.

Termos em que,
P. Deferimento.
Sertãozinho, 20 de janeiro de 2020.

_____

Marileia T. de Camargo Cecchini
Perita Judicial
Engª Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial
Pós-graduada e Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 060.112.293-5 / Membro Titular do IBAPE nº 436

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo *(padrão CNJ)*: **4000706-95.2013.8.26.0506**

Nome do beneficiário do levantamento: Marileia Terezinha de Camargo Cecchini

CPF/CNPJ: 046.710.328-30

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro

Tipo de levantamento: ( ) Parcial
(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 188, 191, 194, 197, 200 e 205

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R$ 3.280,00

Tipo de levantamento:

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

( ) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Marileia Terezinha de Camargo Cecchini

CPF/CNPJ do titular da conta: 046.710.328-30

Banco: Brasil — Código do Banco: 001

Agência: 6558-7

Conta nº: 616-5 — Tipo de Conta: (X) Corrente ( ) Poupança

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

L A U D O P E R I C I A L

JUSTIÇA ESTADUAL - COMARCA DE RIBEIRAO PRETO - SP.
QUARTA VARA CÍVEL

Proc. 4000706-95.2013.8.26.0506

AÇÃO: EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL – HIPOTECA
REQUERENTE: KAUÊ ERATOSTHENES ELIAS JUNQUEIRA BORGES
REQUERIDO: ELCIO CARLOS BELETTI.

I N D I C E

1. OBJETIVO
2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO
3. LOCALIZAÇÃO
4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
7. CONCLUSÃO
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS DO AUTOR
9. TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 01 – PESQUISA E CÁLCULOS (INFERÊNCIA ESTATÍSTICA)
ANEXO 02 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ANEXO 03 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por objetivo a apuração do valor atual de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca à Rua João Rossiti nº 112, objeto da Matricula nº 99.180 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP.

2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

2.1 – Metodologias empregadas, pesquisas e tratamento de dados

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":

No transcorrer desta exposição serão obedecidos aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como, aos preceitos básicos das seguintes normas publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14.653-1 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

A signatária, no exercício de suas funções, procurará por métodos estatísticos ou econômicos, determinar este valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

O método de avaliação utilizado no presente trabalho foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A utilização deste método ocorreu para apuração do valor unitário de imóveis avaliandos. Para tanto, foram feitas pesquisas de valores de imóveis análogos àqueles os quais queremos determinar o valor, estudando as variáveis influenciáveis sobre o valor de venda.

Foram obtidos elementos provenientes de ofertas, onde descontamos o fator oferta de 10%. As amostras foram analisadas através do software Infer32®, específico para Engenharia de Avaliações. A pesquisa e os cálculos constam do Anexo 01 deste trabalho.

2.2. 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

"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 obsoletismo.

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

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

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

"Modelo": representação técnica da realidade

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

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

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

"Preço": quantia pela qual se efetua, ou se propõe 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

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

2.3 - Condições Limitantes

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

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

2.4 - Direito de propriedade

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

2.5 - Data base

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

2.6 – Vistoria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

O imóvel avaliando foi vistoriado pessoalmente no dia 03/12/2019. Como a data da vistoria difere da data da avaliação, nós não assumimos responsabilidade por alterações das condições gerais do imóvel, salvo quando descrito neste laudo.

3. LOCALIZAÇÃO

Matrícula 99.180 – 1º CRI Ribeirão Preto

Localiza-se à Rua João Rossiti na quadra completada pela Avenida Caramuru e prolongamento da Av. Dom Bernardo José Bueno Miele, no bairro denominado Vila Virginia, em região de pequenas indústrias, comércios e residências de padrão baixo, a menos de 50 metros da Avenida Caramuru onde há grande fluxo de veículos e grande incidência de estabelecimentos comerciais.

4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

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

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

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno urbano situado à Rua João Rossiti nº 112, de formato irregular, medindo 10,00 metros na frente e igual medida nos fundos, por 36,60 metros da frente aos fundos, em um dos lados confrontando com o lote 06 e dos outro lado 39,60 metros confrontando com os lotes 09, 10 e 11 e aos fundos com herdeiro de José Chiareto, totalizando a área de 376,00 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Sobre o terreno acima descrito está edificado um salão comercial, construído em alvenaria, forro de laje e cobertura de telhas de fibrocimento, que recebeu a numeração predial nº 112 pela face da Rua João Rossiti, Vila Virginia, contendo:

- Escritórios (03): piso cerâmico, porta de madeira e vitrô de perfil metálico;

- Banheiros (03): piso cerâmico, azulejos até o teto, lavatório com coluna, vaso sanitário, porta de madeira e vitrô de perfil metálico;

- Salão: piso cerâmico, barra de azulejos, vitrôs e portas de perfil metálico;

- Estacionamento/Quintal e Circulação externa: piso cimentado desempenado e portão de perfil metálico;

- Cozinha: piso cerâmico, pia de granito, porta de madeira e vitrô de perfil metálico.

A edificação tem idade aparente de vinte anos, está em regular estado de conservação e possui área construída de 239,25 m².

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Após a análise e tratamento dos dados coletados, constantes no Anexo 01, obtivemos os seguintes resultados:

Coeficiente de determinação (r^2) ...: 0,8473
Coeficiente r^2 ajustado .....: 0,7624

O modelo utilizado foi:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

[Valor Unitário] = 1/(-3,1525x10-3 + 5,0556x10-4 x Ln([Área do Terreno]) - 4,9502x10-7 x [Área Construída] + 0,6733 /[CUB Dep] + 4,1113x10-4 /[Via] + 2,8859x10-7 x [Dist. ao polo])

Substituindo os valores na equação acima, temos:

- Área Construída. = 239,25 m²
- Área Terreno= 376,00 m²
- CUB depreciado = R$ 2.158,96 / m²
- Via .....= 2
- Distância ao polo..... = 767 m

[Valor Unitário] = 1/(-3,1525x10-3 + 5,0556x10-4 x Ln([**376,00**]) - 4,9502x10-7 x [**239,25**] + 0,6733 /[**2.158,96**] + 4,1113x10-4 /[**2**] + 2,8859x10-7 x [**767**])

Estima-se Valor Unitário = R$ 2.148,11 / m²

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

Mínimo : R$ 1.632,06 / m²
Máximo : R$ 3.141,41 / m²

Valor Médio obtido = R$ 513.935,32 que arredondamos para (*)

Valor do Imóvel = Vi = R$ 514.000,00 – Quinhentos e Catorze 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 análogos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

ao avaliando se mostram com baixa liquidez, com prazo estimado de venda entre dezoito e vinte e quatro meses.

Grau de Precisão: II - Vide Anexo 01
Grau de Fundamentação: I - Vide Anexo 01

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o valor de mercado do imóvel avaliando, objeto da Matricula nº 99.180 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, situado nesta cidade à Rua João Rossiti nº 112, válido para a data-base de janeiro de 2020, é:

Vi = R$ 514.000,00
(Quinhentos e Catorze Mil Reais)

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS DO AUTOR – FLS. 153

8.1 – O Sr. Perito é Engenheiro credenciado?
Resposta
Sim.

8.2 – Há no terreno mencionado na inicial alguma edificação? Em havendo, é possível ser preciso há quanto tempo foi levantada a construção e se encontra concluída?
Resposta
Vide Item 05 – Descrição do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

8.3 – O Sr. Perito poderia informar a metragem exata do imóvel, separando a metragem da construção e do terreno?

Resposta

Vide Item 05 – Descrição do imóvel

8.4 – Poderia descrever o imóvel e suas condições atuais.

Resposta

Vide Item 05 – Descrição do imóvel

8.5 – Poderia informar onde exatamente fica o imóvel, ou seja, a rua e bairro?

Resposta

Vide Item 03 – Localização do imóvel

8.6 – Poderia averiguar se o local onde fica o imóvel é de fácil acesso?

Resposta

Sim, o acesso é feito por avenidas e ruas pavimentadas e sinalizadas.

8.7 – Poderia averiguar se existe fácil locomoção de ônibus para os demais bairros da cidade.

Resposta

Sim, o local possui proximidade de acesso a transporte coletivo urbano.

8.8 – Poderia nos informar se há comércio nas mediações do imóvel?

Resposta

Sim.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

8.9 – Poderia nos informar qual o valor de mercado do imóvel, nas reais condições que se encontra?

Resposta

Vide Item 06 – Avaliação do imóvel

8.10 – Poderia nos informar o valor atual do m² para imóveis correspondentes ao do Executado, no mesmo bairro?

Resposta

Valor Médio: R$ 2.148,11 / m² - Vide Anexo 01

8.11 – Poderia verificar se há condições de vender o imóvel na atual condição que se encontra.

Resposta

Sim. O imóvel, de acordo com as condições físicas, possui condições de comercialização. Quanto à situação dominial, documental e demais gravames, tais itens não foram verificados por não serem objeto deste trabalho.

8.12 – Poderia nos informar se existe alguém ocupando o imóvel? Em caso positivo, quem?

Resposta

Sim. O proprietário ocupa o local com atividade comercial utilizando-o como uma gráfica.

8.13 – A ocupante do imóvel está lá desde quando?

Resposta

Não sabemos precisar e, tal informação não tem influência nos resultados aqui apurados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

8.14 – A qual título a ocupante do imóvel está lá? Há contrato?

Resposta

Quesito prejudicado, pois tal informação não é relevante para o presente trabalho.

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial é composto por catorze laudas digitadas e numeradas. Seguem em anexo:

ANEXO 01 – PESQUISAS E CÁLCULOS (INFERÊNCIA ESTATÍSTICA)
ANEXO 02 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ANEXO 03 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Sertãozinho, 20 de janeiro de 2020.

_____

Marileia T. de Camargo Cecchini
Perita Judicial
Engª Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial
Pós-graduada e Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 060.112.293-5 / Membro Titular do IBAPE nº 436

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

ANEXO 01

PESQUISA E CÁLCULOS (INFERÊNCIA ESTATÍSTICA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

A análise abrangeu elementos representativos do mercado imobiliário, os quais foram devidamente estudados através da estatística inferencial por meio do software Infer32®, próprio para engenharia de avaliações, com verificação das variáveis influenciáveis no mercado imobiliário da região.

Condições de Homogeneização: como não há identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização.

Aos elementos em oferta, foi aplicado um desconto de 10% sobre o valor da oferta e, aos elementos efetivamente comercializados, o fator aplicado foi igual a 1,0.

Foram testadas as seguintes variáveis:

- área construída: variável numérica com crescimento negativo;
- área do terreno: variável numérica com crescimento negativo
- via: variável qualitativa, com crescimento positivo, assumindo dos valores de 1, 2 e 3 de acordo com a vocação comercial da via onde o elemento se localiza;
- CUB depreciado: variável numérica com crescimento positivo, onde são contemplados o custo unitário da construção, padrão construtivo e coeficiente de depreciação, este último calculado pelo Critério de Ross-Heidecke.
- Distância ao polo: variável numérica com crescimento negativo, composta pela distância em metros até o polo valorizante, considerado como sendo a Praça Rotatórios Rubens José Ubida - Avenida Caramuru x Av. Prof João Fiúsa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Engª Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial – CREA 060.112.293-5/ IBAPE nº 436

Fls. 3

1 Endereço: Rua Miguel Couto esquina R. João Guião

Preço:	R$ 600.000,00		Data: jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	190,00 m²		A. c: 230,00 m²		0,90
i 20 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,33	est: d	Kd = 0,774
Padrão: Escrit Médio s/ elevador			CC = 1,656		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$ 1.836,74 /m²		
V. Unitário:	R$ 2.347,83 / m²				
Dist. Polo:	2430 m		Via: 2		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Meu Imóvel RP Imobiliária			F: (16)	3289-4774
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-190m2-venda-RS600000-id-2472484607/?__vt=rpci:a				

2 Endereço: Rua Padre Antonio Vieira nº 31

Preço:	R$ 188.139,00		Data: jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	200,00 m²		A. c: 180,00 m²		0,90
i 30 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,50	est: d	Kd = 0,659
Padrão: Galpão Simples			CC = 0,726		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$ 685,60 /m²		
V. Unitário:	R$ 940,70 / m²				
Dist. Polo:	805 m		Via: 1		
Outros:					
Obs:			Código: CX95210SP		
Fonte:	Anderson e Jacqueline		cód:	F: (16)	4356-4050
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-189m2-venda-RS188139-id-2463795854/?__vt=rpci:a				

3 Endereço: Rua Barão de Mauá nº 1773

Preço:	R$ 750.000,00		Data: jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	300,00 m²		A. c: 268,00 m²		0,90
i 40	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,667	est: d	Kd = 0,524
Padrão: Galpão Simples +			CC = 0,960		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$ 720,86 /m²		
V. Unitário:	R$ 2.518,66 / m²				
Dist. Polo:	2300 m		Via: 1		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Sordi Empreendimentos Imobiliários		cód: GA0003	F: (16)	3911-9970
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-comercial-a-venda-vila-virginia-ribeirao-2939226559.html				

4 Endereço: Avenida Primeiro de Maio nº 313

Preço:	R$ 640.000,00		Data: jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	300,00 m²		A. c: 280,00 m²		0,90
i 30 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,5	est: d	Kd = 0,659
Padrão: Escrit. Médio s/ elevador			CC = 1,656		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$ 1.563,84 /m²		
V. Unitário:	R$ 2.057,14 / m²				
Dist. Polo:	1545 m		Via: 3		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Andrade e Menezes Imob.		cód: SO0657	F: (16)	3635-6858
Link:	https://www.andradeemenezes.com.br/imovel/sobrado-comercial-a-venda-280-m-por-320000-vila-virginia-ribeirao-preto-sp/SO0657-FC3				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20070480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Engª Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial – CREA 060.112.293-5/ IBAPE nº 436

Fls. 4

5 Endereço: Rua Rangel Pestana nº 125

Preço:	R$ 290.000,00	Data:	jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	140,00 m²	A. c:	116,00 m²		0,90
i 40 anos	Vu = 60 anos	i / Vu =	0,667	est: e Kd =	0,489
Padrão: Escrit Simples s/ elevador		CC =	1,206		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²	CUB deprec:	R$ 845,09 /m²		
V. Unitário:	R$ 2.250,00 / m²				
Dist. Polo:	760 m	Via:	2		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Andrade e Menezes Imob.	cód: CA1843	F: (16)	3635-6858	
Link:	https://www.andradeemenezes.com.br/imovel/casa-com-1-dormitorio-a-venda-116-m-por-290000-vila-virginia-ribeirao-preto-sp/CA1843-FC3				

6 Endereço: Rua Abílio Sampaio frente nº 1215

Preço:	R$ 800.000,00	Data:	jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	946,00 m²	A. c:	752,00 m²		0,90
i 15 anos	Vu = 60 anos	i / Vu =	0,25	est: c Kd =	0,860
Padrão: Escrit. Simples s/ elevador +		CC =	1,440		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²	CUB deprec:	R$ 1.774,63 /m²		
V. Unitário:	R$ 957,45 / m²				
Dist. Polo:	672 m	Via:	1		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Matinelli Imóveis	cód:	16168 F: (16)	3965-4242	
Link:	https://www.imoveismartinelli.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Imovel-Comercial/Galpao-Barracao-Deposito/Vila-Virginia/16168				

7 Endereço: Rua Doutor João Guião lado nº 145

Preço:	R$ 540.000,00	Data:	jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	363,00 m²	A. c:	370,00 m²		0,90
i 30 anos	Vu = 60 anos	i / Vu =	0,5	est: c Kd =	0,690
Padrão: Escrit Simples s/ elev		CC =	1,206		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²	CUB deprec:	R$ 1.192,46 /m²		
V. Unitário:	R$ 1.313,51 / m²				
Dist. Polo:	1721 m	Via:	2		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Matinelli Imóveis	cód:	20135 F: (16)	3965-4242	
Link:	https://www.imoveismartinelli.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Imovel-Comercial/Galpao-Barracao-Deposito/Vila-Virginia/20135				

8 Endereço: Rua Pierino Malardo nº 68

Preço:	R$ 3.000.000,00	Data:	jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	1530,00 m²	A. c:	930,00 m²		0,90
i 30 anos	Vu = 60 anos	i / Vu =	0,5	est: d Kd =	0,659
Padrão: Escrit Simples s/ elevador		CC =	1,206		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²	CUB deprec:	R$ 1.138,88 /m²		
V. Unitário:	R$ 2.903,23 / m²				
Dist. Polo:	1200 m	Via:	1		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Matinelli Imóveis	cód:	10816 F: (16)	3965-4242	
Link:	https://www.imoveismartinelli.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Imovel-Comercial/Galpao-Barracao-Deposito/Vila-Virginia/10816				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20070048090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Engª Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial – CREA 060.112.293-5/ IBAPE nº 436

Fls. 5

9 Endereço: Rua Vital Brasil, nº 322

Preço:	R$ 330.000,00		Data: jan/20		Neg (O/V): Oferta
A. ter:	110,00 m²		A. c: 110,00	m²	0,90
i 20 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,333	est: c	Kd = 0,810
Padrão: Escrit Médio s/ elev -			CC = 1,452		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$	1.685,38	/m²
V. Unitário:	R$ 2.700,00 / m²				
Dist. Polo:	1359 m		Via: 1		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Patricia Botura Pimenta		cód:	F: (16)	3237-2911
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-110m2-venda-RS330000-id-2462738979/				

10 Endereço: Rua Rangel Pestana nº 696

Preço:	R$ 280.000,00		Data: jan/20		Neg (O/V): Oferta
A. ter:	100,00 m²		A. c: 75,00	m²	0,90
i 30 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,5	est: d	Kd = 0,659
Padrão: Escrit Médio s/ elevador			CC = 1,656		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$	1.563,84	/m²
V. Unitário:	R$ 3.360,00 / m²				
Dist. Polo:	1148 m		Via: 2		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Martinelli Imóveis		cód: 22880	F: (16)	3965-4242
Link:	https://www.imoveismartinelli.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Imovel-Comercial/Imovel-Comercial/Vila-Virginia/22880				

11 Endereço: Rua Rangel Pestana nº 881

Preço:	R$ 330.000,00		Data: jan/20		Neg (O/V): Oferta
A. ter:	300,00 m²		A. c: 124,00	m²	0,90
i 30 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,5	est: d	Kd = 0,659
Padrão: Resid. Médio -			CC = 1,212		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$	1.144,55	/m²
V. Unitário:	R$ 2.395,16 / m²				
Dist. Polo:	1289 m		Via: 2		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	San Marino Imóveis		cód: 3361	F: (16)	4009-9400
Link:	http://www.sanmarinonegocios.com.br/site_ksi/imovel/Ribeirao-Preto/Casas-Comercial/Vila-Virginia-3361				

12 Endereço: Rua Doutor João Guião lado nº 1104

Preço:	R$ 300.000,00		Data: jan/20		Neg (O/V): Oferta
A. ter:	100,00 m²		A. c: 114,00	m²	0,90
i 30 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,5	est: d	Kd = 0,659
Padrão: Escrit. Simples s/ elevador -			CC = 0,972		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$	917,91	/m²
V. Unitário:	R$ 2.368,42 / m²				
Dist. Polo:	1031 m		Via: 2		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Piramid Imóveis		cód: 117872, F: (16)		2111-8880
Link:	https://www.imobiliariapiramide.com.br/tudo-imovel.php?codigo=117872&origem=busca				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20070480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

13 Endereço: Rua Cruz e Souza próximo esquina Rua Dante Seno, Jardim Piratininga

Preço:	R$ 115.000,00	Data:	jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	175,00 m²	A. c:	175,00 m²		0,90
i 40 anos	Vu = 60 anos	i / Vu =	0,667	est: d	Kd = 0,524
Padrão: Escrit. Simples s/ elevador -		CC =	0,972		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²	CUB deprec:	R$ 729,87 /m²		
V. Unitário:	R$ 591,43 / m²				
Dist. Polo:	2876 m	Via:	1		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Borelli Imóveis		cód: SL0004 F: (16)		3101-3902
Link:	https://www.borelliimoveis.com.br/imovel/salao-de-175-m-jardim-piratininga-ribeirao-preto-a-venda-por-115000/SL0004-CONJ				

14 Endereço: Av. Osvaldo Aranha lado nº 492, Parque Ribeirão Preto

Preço:	R$ 530.000,00	Data:	jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	395,00 m²	A. c:	306,00 m²		0,90
i 15 anos	Vu = 60 anos	i / Vu =	0,25	est: c	Kd = 0,860
Padrão:	Escrit. Médio s/ elevador	CC =	1,656		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²	CUB deprec:	R$ 2.040,82 /m²		
V. Unitário:	R$ 1.558,82 / m²				
Dist. Polo:	1711 m	Via:	3		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Planil Imóveis		cód: 2873 F: (16)		3323-4999
Link:	http://www.planilimoveis.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Comercial/Imovel-Comercial/Parque-Ribeirao-Preto/2873				

15 Endereço: Avenida Oswaldo Aranha nº 650, Parque Ribeirão Preto

Preço:	R$ 230.000,00	Data:	jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	142,00 m²	A. c:	142,00 m²		0,90
i 30 anos	Vu = 60 anos	i / Vu =	0,5	est: d	Kd = 0,659
Padrão: Escrit Médio s/ elevador -		CC =	1,452		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²	CUB deprec:	R$ 1.371,19 /m²		
V. Unitário:	R$ 1.457,75 / m²				
Dist. Polo:	1669 m	Via:	3		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Vitória Imóveis		cód: 2029 F: (16)		3621-1771
Link:	http://www.vitoriaimoveisrp.com.br/imovel/32029/salao-comercial-para-venda-no-bairro-pq-ribeirao-am.html				

16 Endereço: Avenida Monteiro Lobato nº 1659, Parque Ribeirão Preto

Preço:	R$ 2.120.000,00	Data:	jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	1134,00 m²	A. c:	950,00 m²		0,90
i 30 anos	Vu = 60 anos	i / Vu =	0,5	est: c	Kd = 0,690
Padrão: Escritório Médio s/ elevador		CC =	1,656		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²	CUB deprec:	R$ 1.637,40 /m²		
V. Unitário:	R$ 2.008,42 / m²				
Dist. Polo:	1630 m	Via:	3		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Martinelli Imóveis		cód: 15422 F: (16)		3965-4242
Link:	https://www.imoveismartinelli.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Imovel-Comercial/Galpao-Barracao-Deposito/Jardim-Centenario/15422				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20070480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

17 Endereço: Rua José Cláudio Louzada nº 606, Parque Ribeirão Preto

Preço:	R$ 250.000,00		Data: jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	160,00 m²		A. c: 160,00 m²		0,90
i 40 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,667	est: d	Kd = 0,524
Padrão: Escrit Simples s/ elevador			CC = 1,206		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$ 905,58 /m²		
V. Unitário:	R$ 1.406,25 / m²				
Dist. Polo:	1489 m		Via: 1		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Beto (prop.)		cód:	F: (16)	97401-5655
Link:	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/comercio-e-industria/salao-comercial-parque-ribeirao-preto-703533615				

18 Endereço: Avenida Luzitana nº 627, Parque Ribeirão Preto

Preço:	R$ 250.000,00		Data: jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	160,00 m²		A. c: 150,00 m²		0,90
i 40 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,667	est: d	Kd = 0,524
Padrão: Escrit Simples s/ elevador			CC = 1,206		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$ 905,58 /m²		
V. Unitário:	R$ 1.500,00 / m²				
Dist. Polo:	1368 m		Via: 3		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Martinelli Imóveis		cód: 28597	F: (16)	3965-4242
Link:	https://www.imoveismartinelli.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Imovel-Comercial/Salao/Parque-Ribeirao-Preto/28597				

19 Endereço: Avenida Patriarca nº 3399, Parque Ribeirao Preto

Preço:	R$ 1.600.000,00		Data: jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	1500,00 m²		A. c: 1600,00 m²		0,90
i 40 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,667	est: c	Kd = 0,540
Padrão: Escrit. Médio s/ elevador			CC = 1,656		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$ 1.281,45 /m²		
V. Unitário:	R$ 900,00 / m²				
Dist. Polo:	2476 m		Via: 3		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Martinelli Imóveis		cód: 3244	F: (16)	3965-4242
Link:	https://www.imoveismartinelli.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Imovel-Comercial/Imovel-Comercial/Jardim-Piratininga/3244				

20 Endereço: Rua Júlio Ribeiro nº 271

Preço:	R$ 600.000,00		Data: jan/20	Neg (O/V):	Oferta
A. ter:	300,00 m²		A. c: 457,50 m²		0,90
i 10 anos	Vu = 60 anos		i / Vu = 0,167	est: c	Kd = 0,900
Padrão: Escrit. Médio s/ elevador			CC = 1,656		
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec: R$ 2.135,74 /m²		
V. Unitário:	R$ 1.180,33 / m²				
Dist. Polo:	2220 m		Via: 2		
Outros:					
Obs:					
Fonte:	Índice Imóveis		cód:	F: (16)	3913-0500
Link:	https://www.indiceimoveis.com.br/imovel/comerciais-a-venda-em-ribeirao-preto-jardim-piratininga/10201				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20070048090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

21 Endereço: Av. Monteiro Lobato prox. Av. Pio XII

Preço:	R$ 350.000,00		Data:	jan/20	Neg (O/V):	Oferta	
A. ter:	160,00 m²		A. c:	320,00 m²		0,90	
i 30 anos	Vu = 60 anos		i / Vu =	0,5	est: d	Kd =	0,659
Padrão: Escrit. Médio s/ elevador			CC =	1,656			
CUB (R8-N):	R$ 1.433,00 /m²		CUB deprec:	R$ 1.563,84 /m²			
V. Unitário:	R$ 984,38 / m²						
Dist. Polo:	1660 m		Via:	3			
Outros:							
Obs:							
Fonte:	Índice Imóveis		cód:	F: (16)	3913-0500		
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-galpao-la-virginia-ribeirao-preto-sp-320m2-id-2460077683/						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Engª Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial – CREA 060.112.293-5/ IBAPE nº 436

Fls. 9

	Endereço/Código	Data	Área Cons	Área Ter	Dist Polo	Via	Valor Unit	Custo Unit Depr	
1	Rua Miguel Couto esquina R. João Guião	jan/20	230,00	190,00	2.430,00	2	2.347,83	1.836,74	
2	Rua Padre Antonio Vieira nº 31	jan/20	180,00	200,00	805,00	1	940,70	685,60	
3	Rua Barão de Mauá nº 1773	jan/20	268,00	300,00	2.300,00	1	2.518,66	720,86	
4	Avenida Primeiro de Maio nº 313	jan/20	280,00	300,00	1.545,00	3	2.057,14	1.563,84	
5	Rua Rangel Pestana nº 125	jan/20	116,00	140,00	760,00	2	2.250,00	845,09	
6	Rua Abílio Sampaio frente nº 1215	jan/20	752,00	946,00	672,00	1	957,45	1.774,63	
7	Rua Doutor João Guião lado nº 145	jan/20	370,00	363,00	1.721,00	2	1.313,51	1.192,46	
8	Rua Pierino Malardo nº 68	jan/20	930,00	1.530,00	1.200,00	1	2.903,23	1.138,88	
9	Rua Vital Brasil, nº 322	jan/20	110,00	110,00	1.359,00	1	2.700,00	1.685,38	
10	Rua Rangel Pestana nº 696	jan/20	75,00	100,00	1.148,00	2	3.360,00	1.563,84	
11	Rua Rangel Pestana nº 881	jan/20	124,00	300,00	1.289,00	2	2.395,16	1.144,55	
12	Rua Doutor João Guião lado nº 1104	jan/20	114,00	100,00	1.031,00	2	2.368,42	917,91	
13	Rua Cruz e Souza próximo esquina Rua Dante Seno, Jard	jan/20	175,00	175,00	2.876,00	1	591,43	729,87	
14	Av. Osvaldo Aranha lado nº 492, Parque Ribeirão Preto	jan/20	306,00	395,00	1.711,00	3	1.558,82	2.040,82	
15	Avenida Oswaldo Aranha nº 650, Parque Ribeirão Preto	jan/20	142,00	142,00	1.669,00	3	1.558,82	1.371,19	
16	Avenida Monteiro Lobato nº 1659, Parque Ribeirão Preto	jan/20	950,00	1.134,00	1.630,00	3	2.008,42	1.637,40	
17	Rua José Cláudio Louzada nº 606, Parque Ribeirão Preto	jan/20	160,00	160,00	1.489,00	1	1.406,25	905,58	
18	Avenida Luzitana nº 627, Parque Ribeirão Preto	jan/20	150,00	160,00	1.368,00	3	1.500,00	905,58	
19	Avenida Patriarca nº 3399, Parque Ribeirao Preto	jan/20	1.600,00	1.500,00	2.476,00	3	900,00	1.281,45	
20	Rua Júlio Ribeiro nº 271	jan/20	457,50	300,00	2.220,00	2	1.180,33	2.135,74	
21	Av. Monteiro Lobato prox. Av. Pio XII	jan/20	320,00	160,00	1.660,00	3	984,38	1.563,84	
Av			239,25	376,00	767,00	1		2.158,96	(*)

(*) Padrão: Escrit. Médio sem elevador
CC = 1,860 x R8-N
Idade = 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,33
Vr = 20% Estado: "c" Kd = 0,81
R8-N(jan-2020) = R$ 1.433,00 / m²

Polo: Praça Rotatória Rubens José Ubida - Avenida Caramuru x Av. Prof João Fiúsa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI
Engª Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial – CREA 060.112.293-5/ IBAPE nº 436

Fls. 10

Localização dos Elementos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Fls. 11

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário	Área do Terreno	Área Construída	CUB Dep	Via	Dist. ao polo
1	2.437,83	190,00	230,00	1.836,74	2	2.430
2	940,70	200,00	180,00	685,60	1	805
3	2.518,66	300,00	2.687,00	720,86	1	2.300
4	2.057,14	300,00	280,00	1.563,84	3	1.545
5	2.250,00	140,00	116,00	845,09	2	760
6	957,45	946,00	752,00	1.774,63	1	672
7	1.313,51	363,00	370,00	1.192,46	2	1.721
«8»	2.903,23	1.530,00	930,00	1.138,88	1	1.200
9	2.700,00	110,00	110,00	1.685,38	1	1.359
«10»	3.360,00	100,00	75,00	1.563,84	2	1.148
«11»	2.395,16	300,00	124,00	1.144,55	2	1.289
12	2.368,42	100,00	114,00	917,91	2	1.031
13	591,43	175,00	175,00	729,87	1	2.876
«14»	1.558,82	395,00	306,00	2.040,82	3	1.711
15	1.558,82	142,00	142,00	1.371,19	3	1.669
«16»	2.008,42	1.134,00	950,00	1.637,40	3	1.630
17	1.406,25	160,00	160,00	905,58	1	1.489
18	1.500,00	160,00	150,00	905,58	3	1.368
19	900,00	1.500,00	1.600,00	1.281,45	3	2.476
20	1.180,33	300,00	457,50	2.135,74	2	2.220
«21»	984,38	160,00	320,00	1.563,84	3	1.660

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário

Variáveis Independentes :

• Área do Terreno

• Área Construída

• CUB Dep

• Via ***Classificação : 1 = 1; 2 = 2; 3 = 3;***

• Dist. ao polo

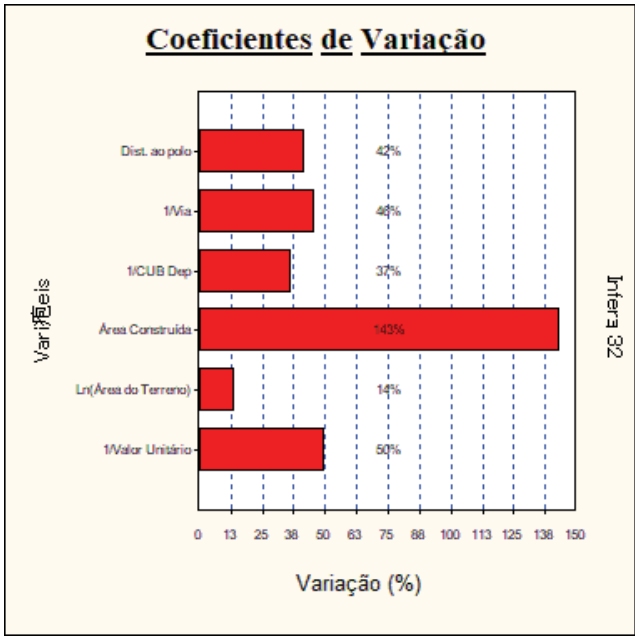
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15
Nº de variáveis independentes : 5
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : $1{,}7872 \times 10^{-4}$

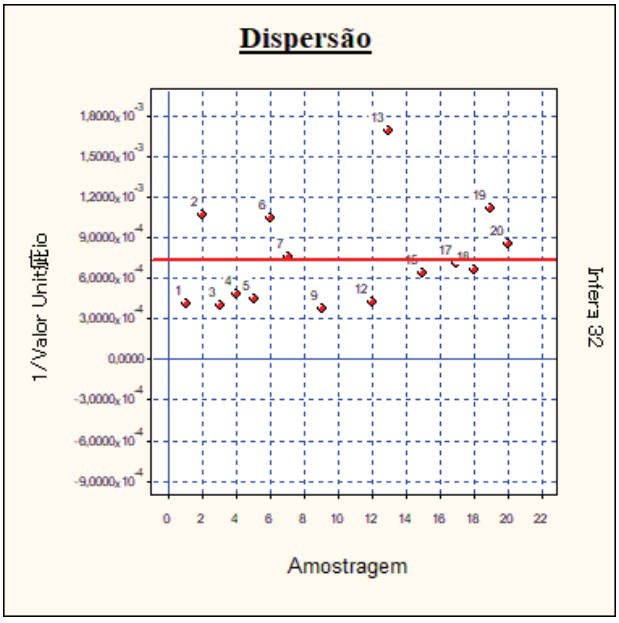
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário	$7{,}3784 \times 10^{-4}$	$3{,}6668 \times 10^{-4}$	49,70%
Ln(Área do Terreno)	5,4823	0,7567	13,80%
Área Construída	501,57	718,0968	143,17%
1/CUB Dep	$9{,}2362 \times 10^{-4}$	$3{,}3772 \times 10^{-4}$	36,57%
1/Via	0,6555	0,2985	45,55%
Dist. ao polo	1648,07	686,2641	41,64%

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.437,83	1.515,82	-922,01	-37,8211 %
2	940,70	941,17	0,47	0,0503 %
3	2.518,66	2.439,83	-78,83	-3,1298 %
4	2.057,14	1.650,37	-406,77	-19,7736 %
5	2.250,00	1.960,90	-289,10	-12,8488 %
6	957,45	1.082,37	124,92	13,0472 %
7	1.313,51	1.097,52	-215,99	-16,4439 %
9	2.700,00	2.686,60	-13,40	-0,4963 %
12	2.368,42	2.810,14	441,72	18,6504 %
13	591,43	651,23	59,80	10,1103 %
15	1.558,82	2.548,54	989,72	63,4916 %
17	1.406,25	1.088,82	-317,43	-22,5727 %
18	1.500,00	1.627,70	127,70	8,5131 %
19	900,00	885,18	-14,82	-1,6462 %
20	1.180,33	1.501,31	320,98	27,1938 %

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 para a Variável Dependente

[Valor Unitário] = 1/($-3{,}1525 \times 10^{-3}$ + $5{,}0556 \times 10^{-4}$ x Ln([Área do Terreno]) - $4{,}9502 \times 10^{-7}$ x [Área Construída] + 0,6733 /[CUB Dep] + $4{,}1113 \times 10^{-4}$ /[Via] + $2{,}8859 \times 10^{-7}$ x [Dist. ao polo])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área do Terreno	b1 = $5{,}0555 \times 10^{-4}$	$8{,}7550 \times 10^{-5}$	$3{,}8447 \times 10^{-4}$	$6{,}2664 \times 10^{-4}$
Área Construída	b2 = $-4{,}9502 \times 10^{-7}$	$9{,}6155 \times 10^{-8}$	$-6{,}2800 \times 10^{-7}$	$-3{,}6203 \times 10^{-7}$
CUB Dep	b3 = 0,6733	0,1733	0,4336	0,9130
Via	b4 = $4{,}1113 \times 10^{-4}$	$1{,}7604 \times 10^{-4}$	$1{,}6765 \times 10^{-4}$	$6{,}5461 \times 10^{-4}$
Dist. ao polo	b5 = $2{,}8858 \times 10^{-7}$	$7{,}6815 \times 10^{-8}$	$1{,}8234 \times 10^{-7}$	$3{,}9482 \times 10^{-7}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9205
Valor t calculado ..... : 7,066
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8473

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Coeficiente r² ajustado ..... : 0,7624

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,5949x10^{-6}$	5	$3,1898x10^{-7}$	9,986
Residual	$2,8749x10^{-7}$	9	$3,1943x10^{-8}$	
Total	**$1,8824x10^{-6}$**	**14**	**$1,3445x10^{-7}$**	

F Calculado : 9,986
F Tabelado : 3,482 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,18%

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 do Terreno	Área Construída	CUB Dep	Via	Dist. ao polo
Valor Unitário	1,0000	0,3949	-0,0241	0,2396	0,2822	0,3126
Área do Terreno	0,3949	1,0000	0,5623	-0,3005	-0,0746	0,1999
Área Construída	-0,0241	0,5623	1,0000	0,1633	0,1665	0,3733
CUB Dep	0,2396	-0,3005	0,1633	1,0000	0,3833	-0,0685
Via	0,2822	-0,0746	0,1665	0,3833	1,0000	-0,0946
Dist. ao polo	0,3126	0,1999	0,3733	-0,0685	-0,0946	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área do Terreno	Área Construída	CUB Dep	Via
Valor Unitário	∞	1,289	-0,0723	0,740	0,882
Área do Terreno	1,289	∞	2,040	-0,945	-0,2245
Área Construída	-0,0723	2,040	∞	0,497	0,506
CUB Dep	0,740	-0,945	0,497	∞	1,245
Via	0,882	-0,2245	0,506	1,245	∞
Dist. ao polo	0,987	0,612	1,207	-0,2060	-0,285

	Dist. ao polo
Valor Unitário	0,987
Área do Terreno	0,612
Área Construída	1,207
CUB Dep	-0,2060
Via	-0,285
Dist. ao polo	∞

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área do Terreno	b1	8,009	$2{,}2x10^{-3}$%	Sim
Área Construída	b2	-7,442	$3{,}9x10^{-3}$%	Sim
CUB Dep	b3	4,761	0,10%	Sim
Via	b4	2,570	3,0%	Sim
Dist. ao polo	b5	4,146	0,25%	Sim

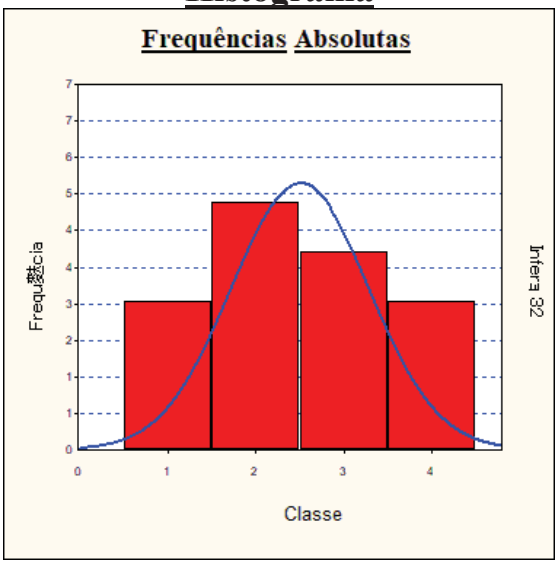
Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	$4{,}1020x10^{-4}$	$6{,}5971x10^{-4}$	$-2{,}4951x10^{-4}$	-1,3960	-1,6643	$6{,}2255x10^{-8}$
2	$1{,}0630x10^{-3}$	$1{,}0625x10^{-3}$	$5{,}3479x10^{-7}$	$2{,}9922x10^{-3}$	$3{,}9305x10^{-3}$	$2{,}8600x10^{-13}$
3	$3{,}9703x10^{-4}$	$4{,}0986x10^{-4}$	$-1{,}2827x10^{-5}$	-0,0717	-0,3133	$1{,}6455x10^{-10}$
4	$4{,}8611x10^{-4}$	$6{,}0592x10^{-4}$	$-1{,}1981x10^{-4}$	-0,6703	-0,7367	$1{,}4355x10^{-8}$
5	$4{,}4444x10^{-4}$	$5{,}0996x10^{-4}$	$-6{,}5524x10^{-5}$	-0,3666	-0,4357	$4{,}2935x10^{-9}$
6	$1{,}0444x10^{-3}$	$9{,}2389x10^{-4}$	$1{,}2054x10^{-4}$	0,6744	1,2705	$1{,}4530x10^{-8}$
7	$7{,}6131x10^{-4}$	$9{,}1114x10^{-4}$	$-1{,}4982x10^{-4}$	-0,8382	-0,8985	$2{,}2448x10^{-8}$
9	$3{,}7037x10^{-4}$	$3{,}7221x10^{-4}$	$-1{,}8473x10^{-6}$	-0,0103	-0,0147	$3{,}4127x10^{-12}$
12	$4{,}2222x10^{-4}$	$3{,}5585x10^{-4}$	$6{,}6368x10^{-5}$	0,3713	0,4306	$4{,}4047x10^{-9}$
13	$1{,}6908x10^{-3}$	$1{,}5355x10^{-3}$	$1{,}5525x10^{-4}$	0,8686	1,7327	$2{,}4102x10^{-8}$
15	$6{,}4151x10^{-4}$	$3{,}9238x10^{-4}$	$2{,}4912x10^{-4}$	1,3939	1,5723	$6{,}2065x10^{-8}$
17	$7{,}1111x10^{-4}$	$9{,}1842x10^{-4}$	$-2{,}0731x10^{-4}$	-1,1599	-1,2959	$4{,}2978x10^{-8}$
18	$6{,}6666x10^{-4}$	$6{,}1436x10^{-4}$	$5{,}2301x10^{-5}$	0,2926	0,3372	$2{,}7354x10^{-9}$
19	$1{,}1111x10^{-3}$	$1{,}1297x10^{-3}$	$-1{,}8597x10^{-5}$	-0,1040	-0,1664	$3{,}4586x10^{-10}$
20	$8{,}4722x10^{-4}$	$6{,}6608x10^{-4}$	$1{,}8113x10^{-4}$	1,0134	1,1634	$3{,}2809x10^{-8}$

Histograma

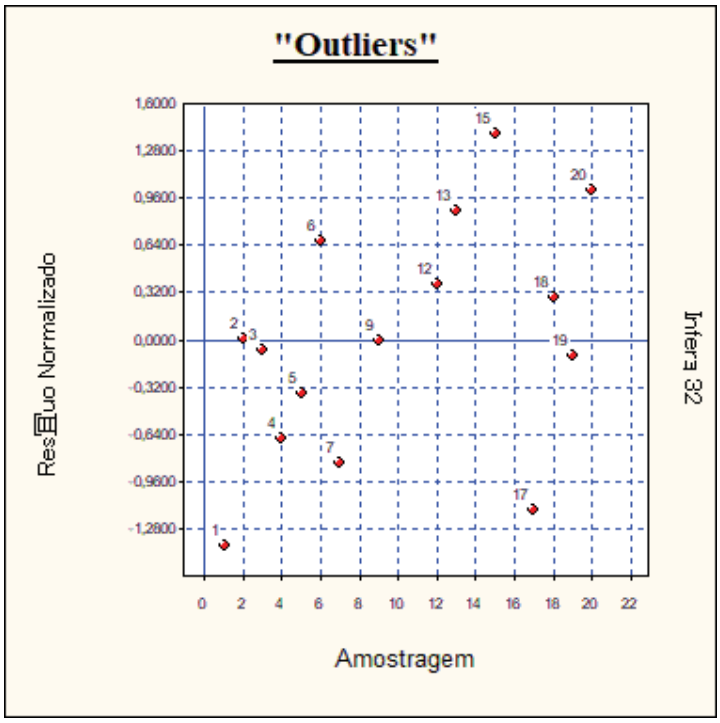


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

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



Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	$-2{,}4951 \times 10^{-4}$	0,0814	0,0667	0,0813	0,0146
17	$-2{,}0731 \times 10^{-4}$	0,1230	0,1333	0,0563	0,0102
7	$-1{,}4982 \times 10^{-4}$	0,2009	0,2000	0,0675	$9{,}3111 \times 10^{-4}$
4	$-1{,}1981 \times 10^{-4}$	0,2513	0,2667	0,0513	0,0153
5	$-6{,}5524 \times 10^{-5}$	0,357	0,3333	0,0902	0,0236
19	$-1{,}8597 \times 10^{-5}$	0,459	0,4000	0,1252	0,0585
3	$-1{,}2827 \times 10^{-5}$	0,471	0,4667	0,0713	$4{,}7244 \times 10^{-3}$
9	$-1{,}8473 \times 10^{-6}$	0,496	0,5333	0,0292	0,0374
2	$5{,}3479 \times 10^{-7}$	0,501	0,6000	0,0321	0,0988
18	$5{,}2301 \times 10^{-5}$	0,615	0,6667	0,0150	0,0515
12	$6{,}6368 \times 10^{-5}$	0,645	0,7333	0,0218	0,0885
6	$1{,}2054 \times 10^{-4}$	0,750	0,8000	0,0166	0,0500
13	$1{,}5525 \times 10^{-4}$	0,807	0,8667	$7{,}4776 \times 10^{-3}$	0,0591
20	$1{,}8113 \times 10^{-4}$	0,845	0,9333	0,0220	0,0887
15	$2{,}4912 \times 10^{-4}$	0,918	1,0000	0,0150	0,0816

Maior diferença obtida : 0,1252

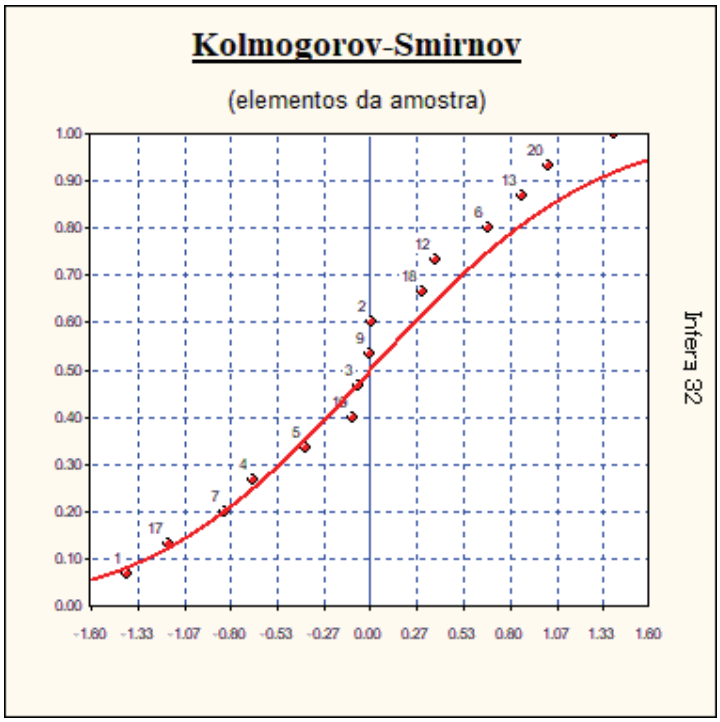
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Valor crítico : 0,3040 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7
Número de elementos negativos . : 8
Número de sequências ..... : 10
Média da distribuição de sinais .... : 7,5
Desvio padrão ..... : 1,936

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : 1,0949
Limite superior . : 0,5564
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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Fls. 18

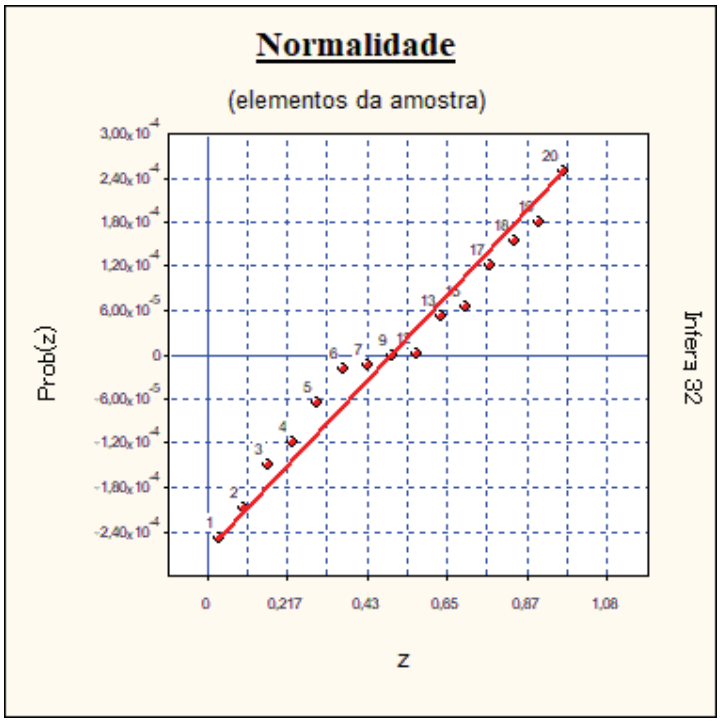
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,2582
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

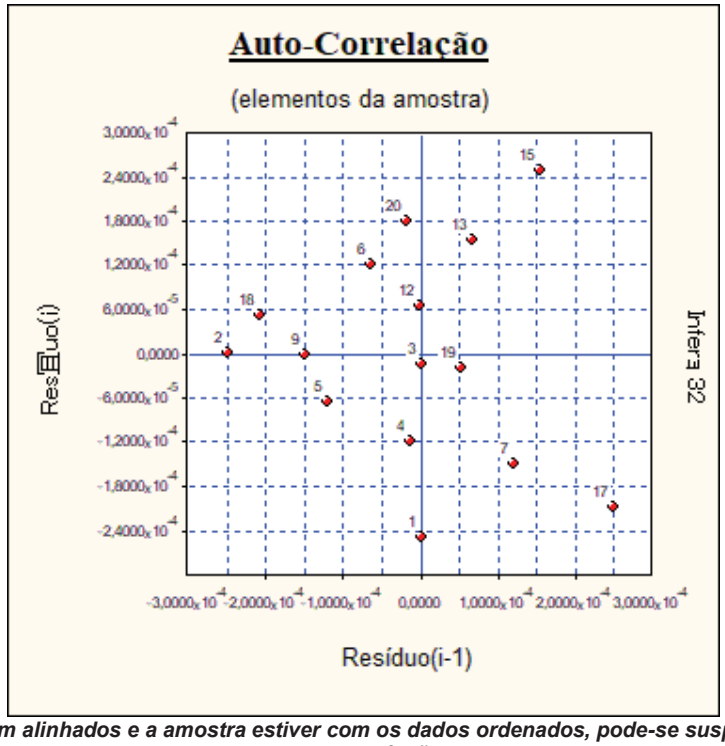
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9087
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,56
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,44

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 2,21 4-DU = 1,79

Gráfico de Auto-Correlação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.



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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área do Terreno	100,00	1.500,00	376,00
Área Construída	110,00	2.687,00	239,35
CUB Dep	685,60	2.135,74	2.158,96
Via	1	3	2
Dist. ao polo	672	2.876	767

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área do Terreno ..... = 376,00 / m²
- Área Construída ..... = 239,35 m²
- CUB Dep ..... = R$ 2.158,96 / m²
- Via ..... = 2
- Dist. ao polo ..... = 767 m

Estima-se Valor Unitário = R$ 2.148,11 / m²

O modelo utilizado foi :

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

[Valor Unitário] = 1/(-3,1525x10^{-3} + 5,0556x10^{-4} x Ln([Área do Terreno]) - 4,9502x10^{-7} x [Área Construída] + 0,6733 /[CUB Dep] + 4,1113x10^{-4} /[Via] + 2,8859x10^{-7} x [Dist. ao polo])

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

Mínimo : R$ 1.632,06 / m²
Máximo : R$ 3.141,41 / m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I

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 do Terreno	1.924,25	2.430,91	506,66	23,27
Área Construída	1.998,41	2.322,04	323,63	14,98
CUB Dep	1.736,42	2.815,67	1.079,25	47,42
Via	1.986,49	2.338,35	351,86	16,27
Dist. ao polo	1.788,50	2.688,73	900,23	40,21
E(Valor Unitário)	1.327,63	5.623,29	4.295,66	123,60
Valor Estimado	1.632,06	3.141,41	1.509,35	63,24

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 do Terreno	-6,2043	-1,0860%
Área Construída	2,2842	0,2545%
CUB Dep	0,6665	0,6699%
Via	474,2812	0,4416%
Dist. ao polo	-1,3316	-0,4755%

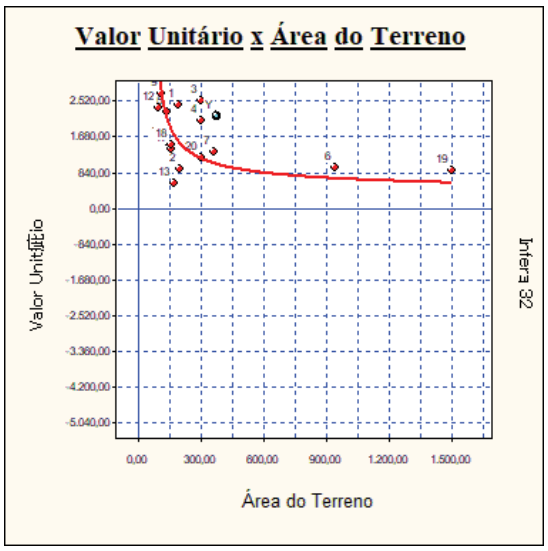
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

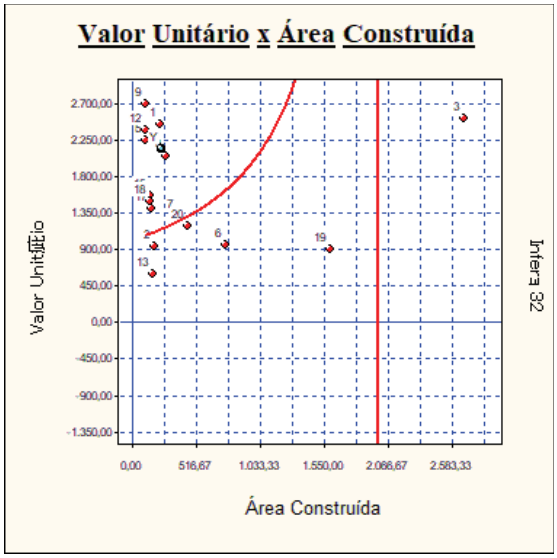
Gráficos da Regressão (2D)

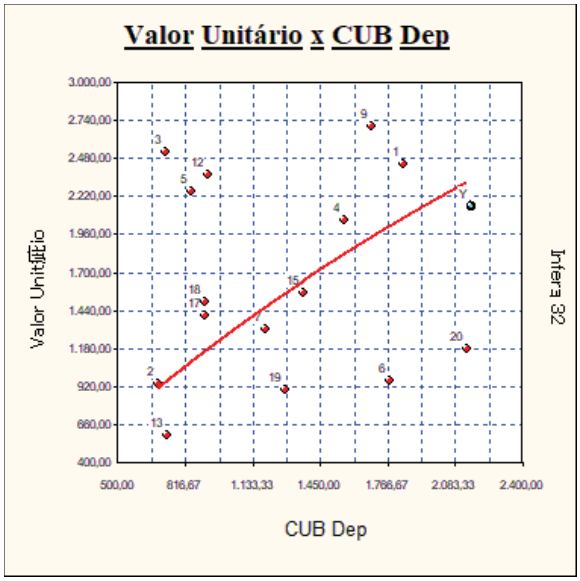
Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área do Terreno = 240,4039
- Área Construída = 501,5666
- CUB Dep = 1082,6888
- Via = 1,5254
- Dist. ao polo = 1648,0666

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Fls. 21

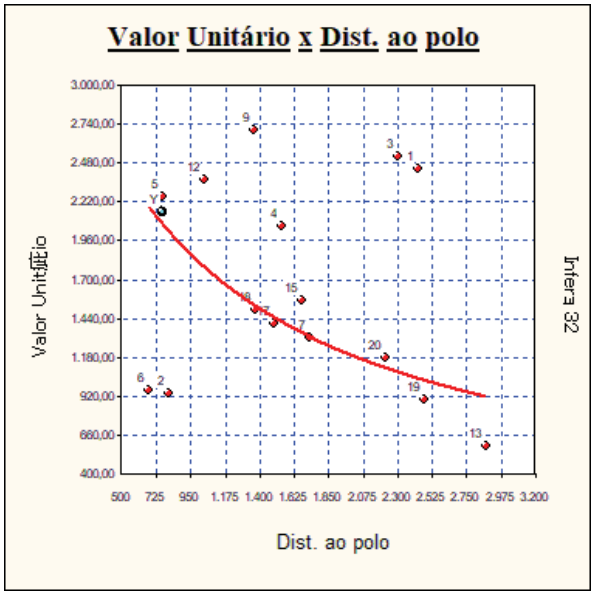






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Fls. 22



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE REGRESSÃO LINEAR

	Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau 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					1
	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: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de *per si* e simultaneamente, e em módulo
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	10

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos			
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	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

ANEXO 02

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Fachada do imóvel avaliando

Detalhe da numeração predial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Estacionamento frontal

Recepção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Recepção

Salão de entrada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Salão de entrada

Escritório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Escritório

Escritório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Escritório

Escritório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Escritório

Escritório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Cozinha

Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Cozinha

Sanitário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Sanitário

Sanitário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Sanitário

Sanitário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Salão das maquinas

Salão das maquinas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Quintal

Quintal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

Circulação externa

Circulação externa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

ANEXO 03

A.R.T.
(ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO
Av. Brig. Faria Lima, 1059 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 01452-920 Tel.: 0800 17 18 11

CREA-SP

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

1- Nº DA ART
8210200503676965

CONTRATADO

2 - Nº DO CREASP DO PROFISSIONAL	3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL
601122935	**04671032830**
4 - NOME DO PROFISSIONAL	5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL
MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO	**Engenheira Civil**

ART

6 - TIPO DE ART	7 - VINCULADA A ART Nº	8 - HÁ OUTRAS ARTs VINCULADAS
2-Desempenho De Cargo Ou Funcao		**1 - Não**
9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART		10 - SUBEMPREITADA
1 - Não		**1 - Não**

ANOTAÇÃO

11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO	12 - ÁREA DE ATUAÇÃO	13 - TIPO DE CONTRATADO
1 - Responsabilidade Principal	**6 - Civil, Fortificacao E Construcao**	**2- Pessoa Física**

EMPRESA CONTRATADA

14 - Nº DE REGISTRO NO CREA	15 - NOME COMPLETO
16 - CGC/CNPJ	17 - CLASSIFICAÇÃO

CONTRATANTE

18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO	19 - TELEFONE P/ CONTATO	20 - CPF/CNPJ
Juizo de Direito - 4a Vara Civel de Rib Preto	**(16)6290004**	**51174001000193**

DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO

21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO	22 - CEP
Rua Alice Alem Saadi n. 1010	**14096-570**

CLASSIFICAÇÃO

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

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

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

RESUMO DO CONTRATO

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

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

ASSINATURA

33 - LOCAL E DATA	PROFISSIONAL	CONTRATANTE
Sertaozinho 17/06/2005	**Marileia Terezinha De Camargo**	**Juizo de Direito - 4a Vara Civel de Rib Preto**

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

[illegible]897 20Jun2005 002 26.00RD 017#

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO CECCHINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/02/2020 às 18:50 , sob o número WRPR20700480900
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000706-95.2013.8.26.0506 e código 5B1A2FD.