

766
P

LAUDO PERICIAL

JUSTIÇA ESTADUAL

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO-SP

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO CÍVEL

AÇÃO DE EXIGIR CONTAS

PROCESSO: 1002659-05.2000.8.26.0506 - Nº 0474/00

OBJETO PERICIADO: IMÓVEL 1: RUA VICTOR REBOUÇAS, 232, JARDIM MACEDO, RIBEIRÃO PRETO-SP / IMÓVEL 2: RUA AMÉRICO BRASILIENSE, 900, CENTRO, RIBEIRÃO PRETO-SP

REQUERENTE: AZILA DE ARANTES PIRES

REQUERIDO: RICARDO ALEXANDRE CIONE

Setembro de 2018

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. OBJETIVO / CONSIDERAÇÕES INICIAIS
- 1.2. METODOLOGIA

2. AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS PENHORADOS 1 E 2

2.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1

- 2.1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 1
- 2.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 1
- 2.1.3. VALOR DO IMÓVEL 1

2.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2

- 2.2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 2
- 2.2.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 2
- 2.2.3. VALOR DO IMÓVEL 2

3. CONCLUSÃO

4. ENCERRAMENTO

ANEXOS

- ANEXO 01 – ANÁLISES ESTATÍSTICAS / PESQUISA DE MERCADO
- ANEXO 02 – DOCUMENTOS
- ANEXO 03 – ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)

768
P

INTRODUÇÃO

1. OBJETIVO / CONSIDERAÇÕES INICIAIS

objetivo do presente Laudo Pericial é descrever e arbitrar os valores de mercado atuais dos imóveis penhorados, de usos atuais comerciais, localizados na Rua Victor Rebouças, 232, Jardim Macedo, em Ribeirão Preto/SP e na Rua Américo Brasiliense, 900, Centro, em Ribeirão Preto/SP.

As vistorias dos imóveis foram agendadas previamente e realizadas pela Perita Judicial infra-assinada no dia 17/08/2018. Não compareceram representantes da requerente e do Requerido.

Pesquisou-se o mercado imobiliário de Ribeirão Preto e levantamentos técnicos, baseados nas Normas Brasileiras Regulamentadoras para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 - Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e critérios e recomendações dos Estudos / Orientações do IBAPE - SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), do qual a signatária é membro titular.

Para fins desta avaliação, os imóveis avaliados serão considerados livres de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e / ou comercialização.

No transcorrer do Laudo serão abordados os fatos considerados de maior relevância para as conclusões finais do trabalho pericial.

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas dos imóveis avaliados considerados nos cálculos e aceitos como corretos foram obtidos a partir das matrículas dos imóveis de números 15.220 e 74.244 - 2º CRI/RP e Certidões de Valores Venais dos Imóveis (vide Anexo 02 - Documentos).

As informações colhidas em cada pesquisa de mercado, verificadas as idoneidades das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

1.2. METODOLOGIA

De acordo com as normas técnicas, as presentes avaliações podem ser definidas como de "precisão normal", respeitando-se os requisitos de atualidade, fonte de informação, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Pode-se definir "valor de mercado" como sendo o preço mais provável, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições

CP

769
P

necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Foi adotado o “**Método Comparativo**”, que consiste num método direto de avaliação e amplamente recomendado na Engenharia de Avaliações, definindo o valor de um bem através da comparação do mesmo com dados do mercado, assemelhados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas.

Os atributos e características dos elementos pesquisados que exercem influência na formação dos preços e valores dos bens serão ponderados estatisticamente, através de metodologia descritiva, respeitados o nível de rigor estabelecido anteriormente, e tendo como condição para o sucesso do método, a semelhança entre o bem avaliando e os elementos comparativos.

2. AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS PENHORADOS 1 E 2

2.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1

2.1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 1

O imóvel avaliando 1 se localiza na **Rua Victor Rebouças, 232, Jardim Macedo, Ribeirão Preto/SP**. A região avalianda é ocupada por imóveis residenciais e comerciais (uso misto).

O bairro **Jardim Macedo** se localiza na região “Leste” de Ribeirão Preto, vizinho dos bairros Jardim Paulista e Jardim Palma Travassos.

O bairro onde se localiza o imóvel avaliando possui todas as principais benfeitorias e equipamentos públicos: água, esgoto, energia, telefone, vias pavimentadas, saúde, transporte coletivo e coleta de lixo.

770
P

2.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 1

Terreno:

Endereço: Rua Victor Rebouças, 232, esquina com a Rua Cirene

Loteamento: Jardim Macedo, Ribeirão Preto/SP – região leste da cidade

Área total do terreno: 300,00 m²

Suas dimensões são as seguintes:

Frente: 12,00 metros e **Fundo:** 25,00 metros

Matrícula: 15.220 – 2º CRI de Ribeirão Preto – Documento 01 do Anexo 02.

Cadastro Municipal: 32.474 – vide Certidão de Valor Venal – Documento 02 do Anexo 02.

Topografia: plana, com solo seco e firme.

Ocupação atual: imóvel locado para escritório comercial de serviços de automação industrial, segundo informações do inquilino, há cerca de 6 anos.

Edificações:

De acordo com a certidão de valor venal (Documentos 02 do Anexo 02), o imóvel avaliando possui 321,12 m² de construção (Construção Principal = 269,52 m² e Construção Complementar = 51,60 m²). Na cópia da matrícula 15.220/ 2º CRI do imóvel, constante nos autos, não consta averbação da construção.

Divisão interna:

Térreo: garagem coberta para 2 automóveis, sala/escritório com 2 ambientes, lavabo, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 02 banheiros (social e da suíte), área de serviços.

Pavimento inferior: sala/escritório, 03 salas/dormitórios, 01 banheiro, cozinha, 2 despensas, área de serviços.

Detalhes construtivos: Muro de divisa frontal com portão de ferro; cobertura com telhas cerâmicas; forro com laje; esquadrias de ferro, pisos com tacos de madeira e cerâmica e carpete na escada; portas de entrada e internas de madeira; itens de segurança como cerca elétrica, cerca tipo concertina e câmeras de segurança; instalações elétricas e hidráulicas de padrão normal; pinturas internas e externas com padrão normal; instalações de ar condicionados tipo Split.

Idade aparente: 40 anos.

Estado de conservação: bom (reparos simples).

5
GMP

771
♡

seguir as fotos 01 a 20 ilustram a vistoria realizada:



Foto 01: Frente do imóvel para Rua Victor Rebouças



Foto 02: Vista do imóvel localizado na esquina



Foto 03: Vista imóvel localizado na esquina da Rua Victor Rebouças com Rua Cirene

Of. mar. 772
P
CARLA ASSED MARINO DE PAIVA
Engenheira Civil – CREA 060.166.660-4 – E-mail: carlaassedmarino@gmail.com
Rua Henrique Franco, nº 152 – Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-280 – tel.: 16-36201344/36230138/992279063



Foto 04: Vista do imóvel a partir da Rua Cirene



Foto 05: Vista do imóvel a partir da Rua Victor Rebouças



Foto 06: Garagem coberta para 2 automóveis

101
10901
inante

773
P

CARLA ASSED MARINO DE PAIVA
Engenheira Civil – CREA 060.166.660-4 – E-mail: carlaassedmarino@gmail.com
Rua Henrique Franco, nº 152 – Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-280 – tel.: 16-36201344/36230138/992279063



Foto 07: Área descoberta na entrada do imóvel



Foto 08: Sala/escritório do andar térreo



Foto 09: Sala/escritório do andar térreo

CAO

774
CP



Foto 10: Sala/escritório do pavimento inferior



Foto 11: Banheiro do pavimento inferior



Foto 12: Área de serviços do pavimento inferior

CP

775
φ



Foto 13: Cozinha do pavimento inferior



Foto 14: Corredor lateral descoberto externo



Foto 15: Dormitório 1 do térreo

776
910



Foto 16: Banheiro da suíte do térreo



Foto 17: Dormitório 2 do térreo



Foto 18: Banheiro social do térreo

910

777
P



Foto 19: Corredor interno do térreo



Foto 20: Corredor lateral descoberto externo

2.1.3. VALOR DO IMÓVEL 1

Para o cálculo do valor do imóvel avaliando serão utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados, objetivando atender as recomendações contidas na **ABNT NBR 14.653-1** e **NBR 14.653-2**.

Para a aplicação da inferência estatística foi obtida uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 30 elementos de pesquisa de dados de "Imóveis" à venda em Ribeirão Preto, na região leste de Ribeirão Preto/SP, nas proximidades do imóvel avaliando.

778
φ

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim encontrar a tendência de formação dos preços de venda de “Imóveis” na região leste de Ribeirão Preto – bairro Jardim Macedo, em setembro de 2018.

Foi considerada a variável dependente “Valor Unitário de Venda” e as variáveis independentes: “Área construção”, “Área Terreno”, “Padrão Construção”, e “Vagas”. A seguir a descrição das variáveis:

- **Valor Unitário de Venda** – Variável explicada (dependente), correspondente ao valor dos imóveis por metro quadrado, expresso em R\$/m² (reais por metro quadrado);
- **Área construção:** Variável independente quantitativa, contínua, medida em metros quadrados - m², indicativa da área total de construção do imóvel;
- **Área Terreno:** Variável independente quantitativa, contínua, medida em metros quadrados - m², indicativa da área total de terreno do imóvel;
- **Padrão Construção:** Variável independente tipo código alocado, discreta, medida nas unidades 1, 2, 3 ou 4, indicativa do padrão da construção do imóvel, com valorização em ordem crescente.
- **Vagas:** Variável independente quantitativa, discreta, medida em unidades, indicativa do número de vagas de garagem cobertas existentes no imóvel;

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa estatístico “SISDEA”, o “Modelo Matemático” (Equação de Regressão) que representa os valores de venda de mercado de “imóveis” na região leste de Ribeirão Preto (proximidades do Jardim Macedo), em setembro de 2018. A determinação do “Modelo Matemático” pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado.

Assim, o valor unitário de venda de mercado do imóvel avaliando pode ser obtido pelo seguinte “Modelo Matemático” (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos (Vide Anexo 01):

$$\text{Valor Unitário Venda} = +1223,022281 + 2830877,469 / \text{Área Construção}^2 - 0,001512913966 * \text{Área Terreno}^2 + 474,8039222 * \text{Padrão Construção} - 562,2716923 / \text{Vagas}$$

Carla

779
P

Valor Unitário do Imóvel Avaliando 1 – Vuia 1

A partir do modelo encontrado, calculamos o valor do preço unitário de mercado de venda do imóvel avaliando 1:

Vuia 1 = valor unitário de venda do imóvel avaliando a partir do “Modelo Matemático” (equação de regressão) – R\$/m²

Vuca 1 = R\$ 1.782,78/m²

Intervalo de confiança ao nível de 80%, conforme exigido pelas normas da NBR 14.653-2 compreendido entre os seguintes limites:

Valor Unitário (Mínimo) 1: R\$ 1.722,71/ m²

Valor Unitário (Máximo) 1: R\$ 1.842,86/ m²

Valor Total da Imóvel Avaliando 1 – VTIA 1

Sendo:

Área Construção = 321,12 m²

Área do Terreno = 300,00 m²

Vagas = 2

Padrão Construção = 2

Assim, a partir do modelo de regressão investigado, o valor atual total de venda de mercado do imóvel avaliando, em setembro/2018, é:

VTIA 1 = R\$ 572.487,86 – valor arredondado = R\$ 570.000,00

Intervalo de confiança ao nível de 80%, conforme exigido pelas normas da NBR 14.653-2 compreendido entre os seguintes limites:

Valor Total (Mínimo) 1: R\$ 553.195,26 – valor arredondado = R\$ 553.000,00

Valor Total (Máximo) 1: R\$ 591.780,45 – valor arredondado = R\$ 592.000,00

Ass

Grau de Fundamentação e de Precisão referentes ao cálculo do valor de venda de mercado do imóvel avaliando: A avaliação atingiu graus de fundamentação II e precisão III.

A seguir, os cálculos:

Item	Grau de Fundamentação			
	III	II	I	
	(3 pontos)	(2 pontos)	(1 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	X		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor		X	
Total pontuação atingida		16		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		
Descrição	Grau de precisão			
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X			

781
φ

Valor de Venda de Mercado do Imóvel Avaliando 1:

Assim o valor de venda de mercado do imóvel avaliando 1, localizado na Rua Victor Rebouças, 232, Jardim Macedo, Ribeirão Preto/SP, em setembro de 2018, é R\$ 570.000,00 (Quinhentos e setenta mil reais – valor arredondado).

2.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2

2.2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 2

O imóvel avaliando 2 se localiza na Rua Américo Brasiliense, 900, Centro, Ribeirão Preto/SP. A região avaliada é ocupada por imóveis predominantemente comerciais.

A região central de Ribeirão Preto, onde se localiza o imóvel avaliando, possui todos os principais equipamentos e benfeitorias públicas: água, esgoto, energia, telefone, vias pavimentadas, escolas, saúde, transporte coletivo e coleta de lixo.

2.2.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 2

Terreno:

Endereço: Rua Américo Brasiliense, 900.

Loteamento: Centro, Ribeirão Preto/SP

Área total do terreno: 50,00 m²

Suas dimensões são as seguintes:

Frente: 2,50 metros e **Fundo:** 20,00 metros

Matrícula: 74.244 – 2º CRI de Ribeirão Preto – Documento 03 do Anexo 02.

Cadastro Municipal: 1626 – vide Certidão de Valor Venal – Documento 04 do Anexo 02.

Topografia: plana, com solo seco e firme.

Ocupação atual: imóvel locado para salão de cabelereiro – Evandros Cabelereiros, seundo informações da inquilina, há cerca de 18 anos.

Grif

782
CP

Edificações:

De acordo com a certidão de valor venal (Documento 04 do Anexo 02), o imóvel avaliando possui 69,42 m² de construção (Construção Principal = 64,20 m² e Construção Complementar = 5,22 m²). Na cópia da matrícula 74.244/ 2º CRI do imóvel, constante nos autos, não consta a área de construção averbada.

Divisão interna:

Térreo: 02 salas; hall interno, cozinha; banheiro, área de serviços;

Pavimento superior: sala/despensa e sacada.

Detalhes construtivos: cobertura com telhas cerâmicas; parte do forro com estuque e parte com laje; esquadrias de ferro, pisos no andar térreo com ardósia e cerâmica e no pavimento superior com madeira; instalações elétricas e hidráulicas de padrão baixo e conservação regular; pinturas internas e externas com padrão baixo e conservação regular.

Idade aparente: 50 anos.

Estado de conservação: regular.

A seguir as fotos 01 a 20 ilustram a vistoria realizada:



Foto 01: Frente do imóvel – cor azul

783
φ



Foto 02: Vista do imóvel – cor azul



Foto 03: Vista da rua onde se localiza o imóvel – Rua Américo Brasiliense



Foto 04: Vista da rua onde se localiza o imóvel avaliando

CM

CARLA ASSED MARINO DE PAIVA
Engenheira Civil – CREA 060.166.660-4 – E-mail: carlaassedmarino@gmail.com
Rua Henrique Franco, nº 152 – Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-280 – tel.: 16-36201344/36230138/992279063

784
∞



Foto 05: Vista da frente do imóvel – ocupado com salão de cabelereiro – cor azul

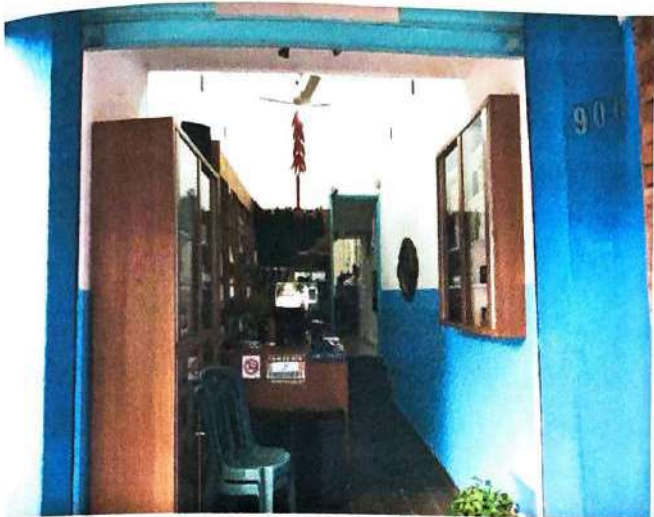


Foto 06: Sala de entrada



Foto 07: Sala de entrada

Carla

785
φ



Foto 08: Sala de entrada



Foto 09: Hall interno



Foto 10: Sala de serviços de cabelos

786
φ



Foto 11: Cozinha no térreo



Foto 12: Área de serviços no térreo



Foto 13: Área de serviços no térreo

787
φ



Foto 14: Vista da entrada do imóvel



Foto 15: Sala de entrada



Foto 16: Cozinha no térreo

Carla

788
P



Foto 17: Área de serviços no térreo



Foto 18: Escada de acesso ao pavimento superior



Foto 19: Vista da sala de entrada no térreo

GPB

789
φ



Foto 20: Fachada do imóvel para Rua Américo Brasiliense – cor azul

2.2.3. VALOR DO IMÓVEL 2

Para o cálculo do valor do imóvel avaliando serão utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados, objetivando atender as recomendações contidas na **ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2**.

Para a aplicação da inferência estatística foi obtida uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 30 elementos de pesquisa de dados de “Imóveis” à venda em Ribeirão Preto, na região central de Ribeirão Preto/SP.

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim encontrar a tendência de formação

Carla

dos preços de venda de "Imóveis" na região central de Ribeirão Preto, em setembro de 2018.

Foi considerada a variável dependente "Valor Unitário de Venda" e as variáveis independentes: "Área construção", "Área do terreno", "Padrão Construção" e "Local". A seguir a descrição das variáveis:

- **Valor Unitário de Venda** - Variável explicada (dependente), correspondente ao valor dos imóveis por metro quadrado, expresso em R\$/m² (reais por metro quadrado);
- **Área construção:** Variável independente quantitativa, contínua, medida em metros quadrados - m², indicativa da área total de construção do imóvel;
- **Área terreno:** Variável independente quantitativa, contínua, medida em metros quadrados - m², indicativa da área total de terreno do imóvel;
- **Padrão Construção:** Variável independente tipo código alocado, discreta, medida nas unidades 1, 2, 3 e 4, indicativa do padrão da construção do imóvel, com valorização em ordem crescente.
- **Local:** Variável independente tipo binária, discreta, medida nas unidades 1 (Centro) e 2 (Vila Seixas), indicativa do local onde se localiza o imóvel.

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa estatístico "SISDEA", o "Modelo Matemático" (Equação de Regressão) que representa os valores de venda de mercado de "imóveis" na região central de Ribeirão Preto em setembro de 2018. A determinação do "Modelo Matemático" pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado.

Assim, o valor unitário de venda de mercado do imóvel avaliando pode ser obtido pelo seguinte "Modelo Matemático" (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos (Vide Anexo 01):

$$\text{Valor Unitário Venda} = +934,9335385 + 5526,759862 / \text{Área construção} + 0,4561186159 * \text{Área Terreno} + 542,7742741 * \text{Padrão Construção} - 149,416623 * \text{Local}$$

Valor Unitário do Imóvel Avaliando 2 - Vuia 2

791
φ

A partir do modelo encontrado, calculamos o valor do preço unitário de mercado de venda do imóvel avaliando 2:

Vuía 2 = valor unitário de venda do imóvel avaliando 2 a partir do "Modelo Matemático" (equação de regressão) - R\$/m²

Vuca 2 = R\$ 1.471,65/m²

Intervalo de confiança ao nível de 80%, conforme exigido pelas normas da NBR 14.653-2 compreendido entre os seguintes limites:

Valor Unitário (Mínimo) 2: R\$ 1.374,96/ m²

Valor Unitário (Máximo) 2: R\$ 1.568,34/ m²

Valor Total da Imóvel Avaliando 2 - VTIA 2

Sendo:

Área Construção = 69,42 m²

Área do Terreno = 50,00 m²

Padrão Construção = 0 (Padrão baixo)

Local = 1 (Centro)

Assim, a partir do modelo de regressão investigado, o valor atual total de venda de mercado do imóvel avaliando, em setembro/2018, é:

VTIA 2 = R\$ 102.162,00 - valor arredondado = R\$ 102.000,00

Intervalo de confiança ao nível de 80%, conforme exigido pelas normas da NBR 14.653-2 compreendido entre os seguintes limites:

Valor Total (Mínimo) 2: R\$ 95.449,66 - valor arredondado = R\$ 95.000,00

Valor Total (Máximo) 2: R\$ 108.874,34 - valor arredondado = R\$ 109.000,00

AS

792
φ

Grau de Fundamentação e de Precisão referentes ao cálculo do valor de venda de mercado do imóvel avaliando: A avaliação atingiu graus de fundamentação e precisão III.

A seguir, os cálculos:

Item	Grau de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3 Identificação dos dados de mercado		X	
4 Extrapolação	X		
5 Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	X		
6 Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação do Laudo	III		
Descrição	Grau de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

GMP

793
P

Valor de Venda de Mercado Total do Imóvel Avaliando 2:

Assim o valor de venda de mercado do imóvel avaliando 2, localizado na Rua Américo Brasiliense, 900, Centro, Ribeirão Preto/SP, em setembro de 2018, é R\$102.000,00 (Cento e dois mil reais – valor arredondado).

3. CONCLUSÃO

Os valores de venda de mercado dos imóveis penhorados, em setembro de 2018 são:

- O valor de venda de mercado do imóvel avaliando 1 (matrícula 15.220 – 2º CRI/RP), localizado na Rua Victor Rebouças, 232, Jardim Macedo, Ribeirão Preto/SP, em setembro de 2018, é R\$ 570.000,00 (Quinhentos e setenta mil reais – valor arredondado).
- O valor de venda de mercado do imóvel avaliando 2 (matrícula 74.244 – 2º CRI/RP), localizado na Rua Américo Brasiliense, 900, Centro, Ribeirão Preto/SP, em setembro de 2018, é R\$ 102.000,00 (Cento e dois mil reais – valor arredondado).

4. ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 28 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 17 de setembro de 2018.


Carla Assed Marino de Paiva
Perita Judicial

Engenheira Civil – CREA 060.166.660-4

ART nº 28027230181146922

GP

CARLA ASSED MARINO DE PAIVA
Engenheira Civil - CREA 060.166.660-4 - E-mail: carlaassedmarino@gmail.com
Rua Henrique Franco, nº 152 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14025-280 - tel.: 16-36201344/36230138/992279063

794
∅

ANEXO 01 - ANÁLISES ESTATÍSTICAS / PESQUISAS DE MERCADO

795 

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Jardim Macedo - Ribeirão Preto - SP

Data de referência:

quarta-feira, 12 de setembro de 2018

Informações Complementares:

Parâmetros e dados do modelo	Quant.
Quantidade de variáveis:	10
Quantidade de variáveis utilizadas no modelo:	5
Quantidade de dados:	36
Quantidade de dados utilizados no modelo:	30

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9608209 / 0,9608209
Coefficiente de determinação:	0,9231768
F-valor - Snedecor:	75,11
Nível de significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
Porcentagem de outliers:	0,00%



EA Home - Modelagem de Dados
Análise da variância:

796 ϕ

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Residual	7630353,305	4	1907588,326	75,106
Explicada	634968,198	25	25398,728	
Total	8265321,503	29		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\text{Unitário Venda} = +1223,022281 + 2830877,469 / \text{Área construção}^2 - 0,001512913966 * \text{Área Terreno}^2 + 474,8039222 * \text{Área Construção} - 562,2716923 / \text{Vagas}$$

Testes de Hipóteses:

Testes	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construção	$1/x^2$	1,52	14,22
Área Terreno	x^2	-2,47	2,08
Área Construção	x	10,53	0,01
Vagas	$1/x$	-3,15	0,42
Unitário Venda	y	6,72	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área construção	Isoladas	Influência
Área Terreno	-0,61	0,29
Área Construção	0,63	0,08
Vagas	0,05	0,04
Unitário Venda	0,72	0,29

Correlações parciais para Área Terreno	Isoladas	Influência
Área Construção	-0,50	0,33
Vagas	-0,41	0,59
Unitário Venda	-0,58	0,44

Correlações parciais para Padrão Construção	Isoladas	Influência
Vagas	0,09	0,47
Unitário Venda	0,93	0,90

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
Unitário Venda	-0,04	0,53

Handwritten signature and number 3.



Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

798
φ

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

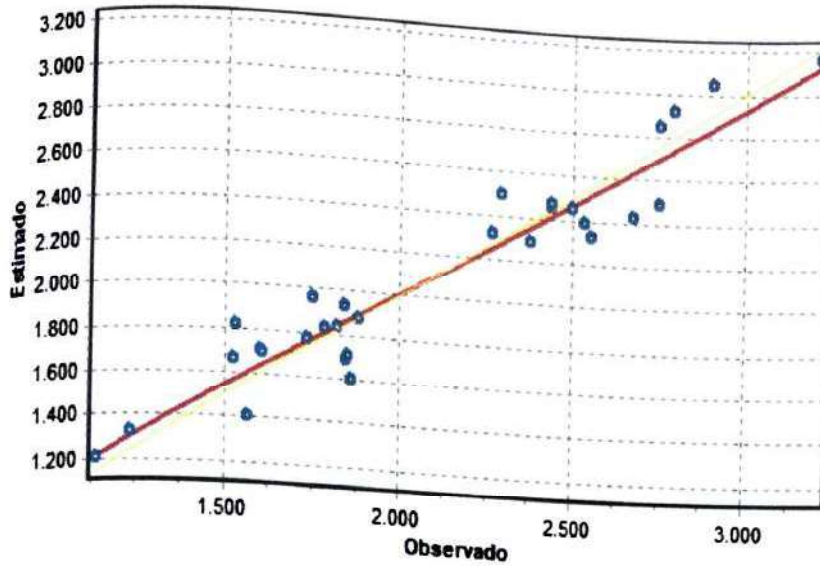
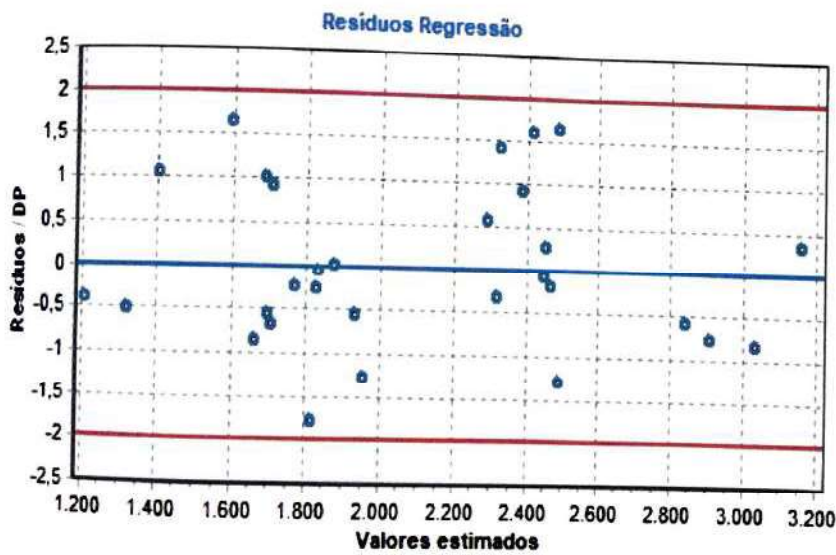


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



798
5

799
φ

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

1) Comercial - Centro - Ribeirão Preto - SP

Data de referência:

2) segunda-feira, 12 de setembro de 2018

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	30

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9869250 / 0,9869250
Coefficiente de determinação:	0,9740211
Fisher - Snedecor:	234,33
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
Outliers:	0,00%

GH

DEA Home - Modelagem de Dados
Análise da variância:

800
1

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Residual	10788602,784	4	2697150,696	234,329
Explicada	287752,053	25	11510,082	
Total	11076354,837	29		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\text{Preço Unitário Venda} = +934,9335385 + 5526,759862 / \text{Área construção} + 0,4561186159 * \text{Área Terreno} + 542,7742741 * \text{Padrão Construção} - 149,416623 * \text{Local}$$

Testes de Hipóteses:

Parâmetros	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construção	1/x%	3,14	0,43
Área Terreno	x	1,89	7,11
Padrão Construção	x	29,45	0,01
Local	x	-3,43	0,21
Preço Unitário Venda	y	5,03	0,01

Correlações Parciais:

Relações parciais para Área construção	Isoladas	Influência
Área Terreno	-0,79	0,81
Padrão Construção	0,15	0,52
Local	0,29	0,54
Preço Unitário Venda	0,21	0,53

Relações parciais para Área Terreno	Isoladas	Influência
Padrão Construção	-0,16	0,36
Local	-0,10	0,36
Preço Unitário Venda	-0,18	0,35

Relações parciais para Padrão Construção	Isoladas	Influência
Local	-0,02	0,55
Preço Unitário Venda	0,98	0,99

Relações parciais para Local	Isoladas	Influência
Preço Unitário Venda	-0,10	0,57

9/12

801

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
Caracterização do imóvel avaliando	III Completa quanto a todas as variáveis analisadas	II Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	I Adoção de situação paradigma	III
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	III
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

802
φ

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

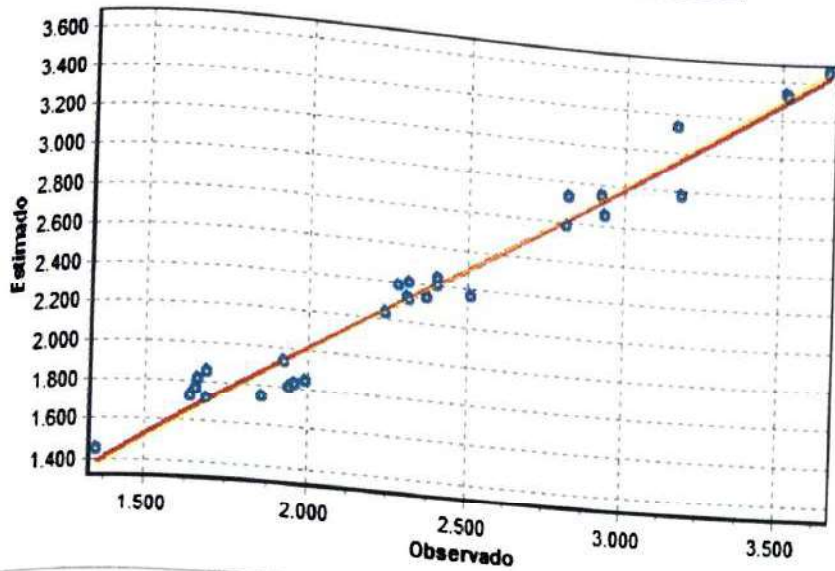
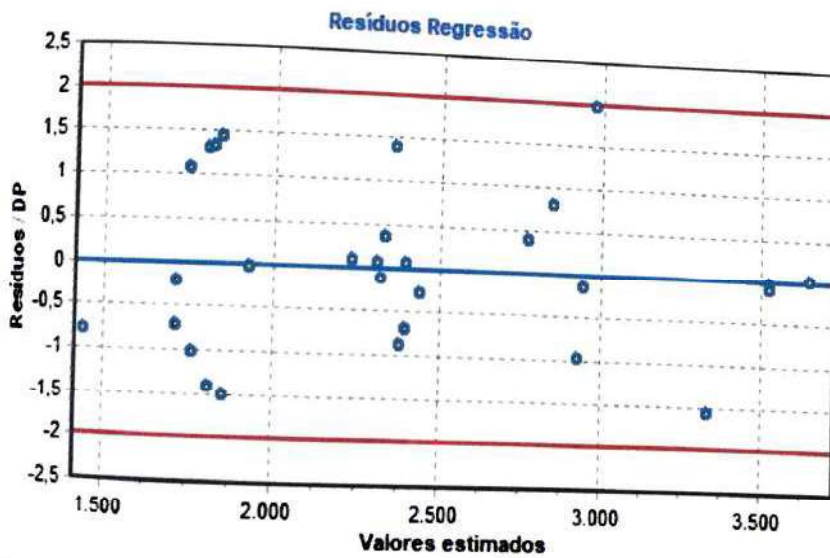


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



802
φ