

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

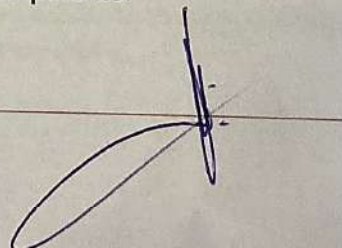
483
JP

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

PROCESSO Nº 654/08 (0015630-70.2008.8.26.0114/01)

114 FICAR.19.00087686-6 030419 1104 02

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que **MARIA RITA CHIAVEGATTO** move em face de **ALEXANDRE RAMOS DE SOUZA E OUTROS**, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas no **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, bem como requerer o **levantamento de seus honorários**, cujas guias de depósito (5 parcelas) encontram-se juntadas nas **fls. 462, 466, 471, 474 e 479** dos autos, com a expedição da guia de levantamento competente.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

484
J12

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, conforme consta da Certidão de Penhora de fls. 367, determinar o valor de mercado do imóvel residencial situado na **Rua Tucunduva, nº 162**, Vila São Vicente, 4º Distrito da Freguesia do Ó, São Paulo/SP.

1.2 - Às fls. 441 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 - Previamente agendada com os procuradores das partes, por telefone e e-mail, a vistoria do imóvel ocorreu no dia **30 de ABRIL de 2019**, às 10:00 horas e foram acompanhadas por:

- a) Sr. Samuel Souza de Assis (inquilino);
- b) Dr. Elias Pereira (advogado) representando o proprietário do imóvel, Sr. Cícero Soares da Cruz e o Espólio de Sirlene Monte Cassiano Soares da Cruz.

1.4 - A procuradora da autora, Dra. Juliana Medeiros Jorge Feltrin respondeu ao nosso comunicado e informou o seguinte:

Juliana Medeiros Jorge Feltrin
para eu, Fernanda, Ana

qua, 27 de mar 12:34 (há 5 dias)

Prezado Luiz, boa tarde.

Ciente do agendamento.

Informo, no entanto, que deixaremos de acompanhá-lo ao ato por não vislumbrar como poderíamos auxiliá-lo. Trata-se de imóvel de terceiro, e o acesso deve ser concedido pela própria parte. Ademais, como não temos assistente técnico, aguardaremos a apresentação do laudo para melhores ponderações e prosseguimento com os atos de penhora pelo valor avaliado pelo Sr.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

485
JP

Se pudermos auxiliar em algum sentido, estamos à disposição.

At.,

Juliana Feltrin

Tel: (19) 2512-8088

www.vellosoadvogados.com.br

Av. Doutor Hermas Braga, 357

Campinas, SP - CEP 13092-133

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO:

O imóvel em estudo, objeto de penhora, conforme mencionado nos itens 1.1 retro, situa-se na **Rua Tucunduva, nº 162**, Vila São Vicente, 4º Distrito da Freguesia do Ó, São Paulo/SP, no quarteirão formado pelas Ruas Estevão Furquim, das Paisagens, da Bonança e Brigadeiro Araújo.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação misto, comercial e residencial.

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*

Detalhes na situação a seguir.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

486
JA



2.2 - O IMÓVEL EM ESTUDO:

2.2.1 - Terreno (lote A - desdobro):

O lote de terreno, conforme descrição contida na matrícula 127470 do 8º RI da Comarca de São Paulo/SP (fls. 371/374), apresenta uma área total de 132,13 m², com 5,00 metros de frente.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1187
JD

2.2.2 - Edificação:

Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio residencial do tipo sobrado, com 220,00 m², dotado de:

- a) **subsolo**: garagem para 6 carros, área de churrasqueira com banheiro;
- b) **pavimento térreo**: corredor externo de acesso à rua; sala, copa e cozinha, hall e escada para o pavimento superior, lavabo, área de serviço, escada para o subsolo e apartamento de empregada (quarto com banheiro);
- c) **pavimento superior**: hall de escada, corredor, banheiro social e 3 dormitórios, sendo um deles com banheiro privativo e varanda (suíte).

Características construtivas da edificação:

- a - **sistema estrutural**: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);
- b - **alvenaria**: de tijolos de barro assentados em argamassa de cimento e areia;
- c - **revestimentos da fachada**: reboco, pedras e tijolos aparentes;
- d - **revestimentos interno**: reboco, pedra decorativa e azulejos;
- e - **esquadrias e ferragens externas**: de alumínio (janelas e vitrôs), madeira (portas internas);
- f - **cobertura**: telhas de cerâmica apoiadas em madeiramento serrado;
- g - **pisos externos**: cerâmica;

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

488
JP

h - pintura externa: látex (paredes) e esmalte nas ferragens (portões e gradis);

i - pisos: cerâmica e laminados de madeira;

j - fechamento perimetral: muros de alvenaria, gradis de ferro e portões de ferro com acionamento eletrônico;

- Estado de Conservação Externa: Bom estado geral.
- Idade Aparente: 20 anos.

Detalhes nas ilustrações a seguir:



1. Fachada do imóvel vista da Rua Tucunduva.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

489
Jo



2. Vista da fachada do imóvel.



3. Vista do corredor externo de acesso à residência.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

490
/12



4. Vista do acesso ao subsolo (garagem).



5. Vista da rampa de acesso ao subsolo a partir da Rua Tucunduva.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, elongated shape.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

191
pa



6. Vista interna do subsolo (garagem).



7. Vista interna do subsolo mostrando a churrasqueira.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

493
JR



10. Pavimento térreo. Vista interna da área de serviço.



11. Pavimento térreo. Vista interna da copa.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

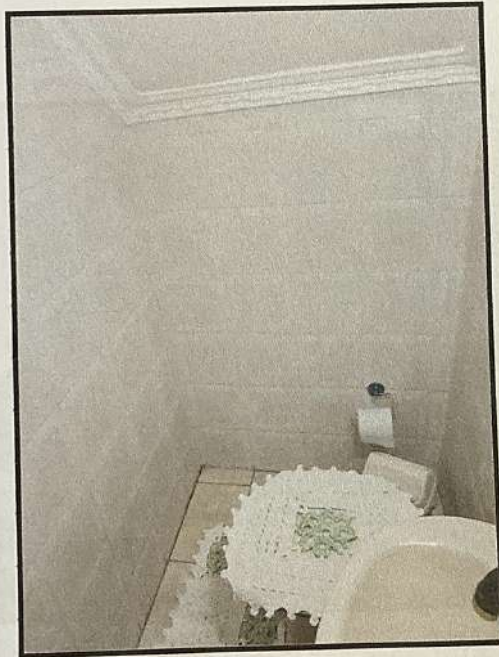
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

494
JP



12. Pavimento térreo. Vista interna da copa e cozinha no sentido da área de serviço.



13. Pavimento térreo. Vista interna do lavabo.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

495
JP



14. Pavimento térreo. Vista interna da sala.



15. Vista da escada de ligação entre os pavimentos térreo e superior.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

496
JD



16. Pavimento superior. Vista do hall de circulação.



17. Pavimento superior. Vista interna do banheiro social.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

497
jo

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.**

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

O Método Comparativo é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 26 elementos), bem como a definição do **valor de mercado mais provável do imóvel** em estudo, foi feito por método científico com tratamento técnico com a utilização da **Regressão Linear Inferência Estatística**, observando-se os procedimentos básicos constantes do **ANEXO A (Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear)** da **NBR 14.653 - 2ª PARTE.**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

498
PD

Foi empregado o software "SISDEA Windows – Regressão Linear e Redes Neurais", de autoria da Pelli Sistemas Engenharia.

O valor do imóvel, por meio de Inferência Estatística/Regressão Linear, apresentou os seguintes resultados:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 220,00 m²
- Dormitórios = 3
- Suítes = 1
- Vagas de garagem = 6

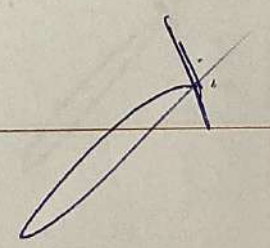
Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (2,79%) = R\$ 1.031.398,54
- **Médio = R\$ 1.060.971,91**
- Máximo (2,79%) = R\$ 1.090.545,28

- Intervalo Predição
- Mínimo (7,66%) = R\$ 979.706,67
- Máximo (7,66%) = R\$ 1.142.237,15

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = R\$ 901.826,13
- RL Máximo = R\$ 1.220.117,70

Tendo-se em conta que a pesquisa é composta por ofertas imobiliárias, recomendam as normas técnicas (NBR 14.653-2), a aplicação de um deságio de 10% (fator fonte) sobre o valor médio apurado, resultando em:



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

499
JP

$V_{\text{IMÓVEL}} - \text{ABRIL}/2019 = R\$ 1.060.971,91,00 \times 0,90$

$V_{\text{IMÓVEL}} - \text{ABRIL}/2019 = R\$ 955.000,00$

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ ±1% CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

Os precedentes de cálculo exigidos pela **NBR 14.653-2** (Gráficos de Aderência e Resíduos da Regressão e Equação de Regressão) estão juntados no **Anexo 01** do laudo.

3.5 - VALOR DO IMÓVEL:

Conforme demonstrativo de cálculo constante do **Capítulo 3**, o possível valor de mercado do imóvel, na data base do laudo, **02 de abril de 2019**, é de **R\$ 955.000,00 (novecentos e cinquenta e cinco mil reais)**.

4 - QUESITOS

4.1 - QUESITOS DA AUTORA (FLS. 454):

1) Poderia descrever, de forma minuciosa, quais as características e a destinação do imóvel avaliado?

Resposta: Favor reportar-se ao item 2.2 do laudo.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

500
JD

2) Poderia esclarecer quais as melhorias públicas existentes no entorno do imóvel, bem como os principais pontos comerciais existentes?

Resposta: Favor reportar-se ao item 2.1 do laudo. Ao longo das principais avenidas do bairro (Itaberaba, Miguel Conejo e Bonifácio Cubas) existe comércio bastante desenvolvido e variado.

3) Poderia descrever a composição física do imóvel? Qual a metragem real da área do imóvel?

Resposta: Favor reportar-se ao item 2.2 do laudo.

4) Poderia estabelecer qual o preço do metro quadrado do imóvel avaliado, considerando suas características e atual situação de mercado?

Resposta: R\$ 955.000,00/220,00 m² = R\$ 4.340,91/m²

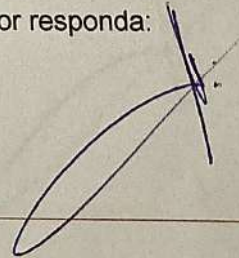
5) Quais os parâmetros utilizados para a avaliação?

Resposta: Favor reportar-se ao item 3.1 e 3.2 do laudo.

6) Qual a metodologia de avaliação utilizada para a determinação do valor do imóvel?

Resposta: Favor reportar-se ao item 3.1 do laudo.

7) Caso o perito tenha optado pelo Método Comparativo, por favor responda:



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

501
JP

a) Qual o critério utilizado para escolher os imóveis que servirão de base para comparação?

Resposta: Favor reportar-se ao item 3.1 do laudo.

b) os imóveis utilizados para comparação possuem as mesmas características físicas, como localização área, benfeitorias, entre outras?

Resposta: Sim, em termos.

c) quais as características comuns entre o imóvel paradigma e os imóveis utilizados para comparação?

Resposta: Situam-se na mesma região e entorno do imóvel, são imóveis residenciais tipo sobrado e características físicas assemelhadas.

d) de que maneira o Sr. Perito obteve os dados necessários para a elaboração do laudo?

Resposta: Através da vistoria física do imóvel sub judice. Na região envoltória do imóvel (Nossa Senhora do Ó) e na própria Rua Tucunduva existem imóveis assemelhados em oferta.

8) Favor prestar as informações adicionais que o Sr. Perito julgar relevante para o deslinde da questão.

Resposta: Nada mais que não conste do laudo.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

502
Jo

4.2 - QUESITOS DOS RÉUS:

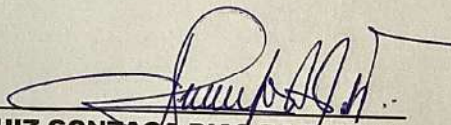
Nada consta dos autos a respeito.

5 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 20 (vinte) páginas, impressas em anverso, devidamente conferidas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo signatário.

Acompanha 1 (um) anexo.

Campinas, 02 de abril de 2019.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
- PERITO JUDICIAL -

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

503
Jo

ANEXO 01

PESQUISA DE VALOR DE CASAS A VENDA NO DISTRITO DE FREGUESIA DO Ó, SÃO PAULO/SP

(19) 99684.1906 - gonzagamotta@gmail.com



PESQUISA DE SOBRADOS RESIDENCIAIS EM SÃO PAULO										
Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	LOCAL	BAIRRO	OFERTANTE	FONE (11)	ÁREA EDIFICADA (M²)	DORM.	SUITES	VAGAS DE GARAGEM	PREÇO (R\$)
1	53	R. TUCUNDUVA, 65	FREGUESIA DO Ó	SERGIO KENIG	3834.3395	200,00	3	1	4	850.000,00
2		R. TUCUNDUVA, 55	FREGUESIA DO Ó	SANTOS BRUNO IMÓVEIS	3931.3271	180,00	3	3	4	850.000,00
3		R. TUCUNDUVA, 308	FREGUESIA DO Ó	SANTOS BRUNO IMÓVEIS	3931.3271	160,00	3	1	4	750.000,00
4		R. TUCUNDUVA, 294	FREGUESIA DO Ó	ADRIANA CAPELOCI IMÓVEIS	3936.6312	313,00	3	3	6	990.000,00
5	173915	R. TUCUNDUVA, 33	FREGUESIA DO Ó	MIRANTE INTERM. NEG. E ADM.	3871.8446	180,00	3	1	2	870.000,00
6	280926	R. BONANÇA, 193	FREGUESIA DO Ó	MIRANTE INTERM. NEG. E ADM.	3871.8446	220,00	3	1	3	950.000,00
7	154308	R. ESTEVÃO FURQUIM, 294	FREGUESIA DO Ó	MIRANTE INTERM. NEG. E ADM.	3871.8446	312,00	3	3	6	1.017.000,00
8	311495	R. ESTEVÃO FURQUIM, 288	FREGUESIA DO Ó	MIRANTE INTERM. NEG. E ADM.	3871.8446	286,00	3	2	3	1.000.000,00
9	289167	R. DR. ELVIRO CARRILHO, 243	FREGUESIA DO Ó	MIRANTE INTERM. NEG. E ADM.	3871.8446	180,00	3	3	6	940.000,00
10	325-IM273711	R. DR. HEITOR PEREIRA CARRILHO, 243	FREGUESIA DO Ó	LOPES TRIELLI IMÓVEIS	3991.530	200,00	3	3	4	970.000,00
11	326-IM361854	R. ESTÁCIO FERREIRA	FREGUESIA DO Ó	LOPES TRIELLI IMÓVEIS	3991.530	235,00	3	1	4	970.000,00
12	VCA048	R. CAJATI	FREGUESIA DO Ó	RAMOS ADM. DE IMÓVEIS	3832.1064	230,00	3	1	5	1.100.000,00
13	SO0691	R. MORAIS NAVARRO	FREGUESIA DO Ó	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS	4750.5984	180,00	3	1	2	850.000,00
14	SO0687	R. BRIGADEIRO ARAÚJO	FREGUESIA DO Ó	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS	4750.5984	185,00	3	1	6	1.010.000,00
15	BAA30	R. DA BONANÇA, 185	FREGUESIA DO Ó	BRAVANEL IMÓVEIS	94003.416	190,00	3	1	3	850.000,00
16	6177	R. DA BONANÇA	FREGUESIA DO Ó	ROBERTO & SANTOS IMÓVEIS	3975.5411	180,00	4	2	4	850.000,00
17	5369	R. ISABEL VELHO PROX. AV. ITABERABA	FREGUESIA DO Ó	ROBERTO & SANTOS IMÓVEIS	3975.5411	330,00	4	2	8	1.200.000,00
18	PLACA LOCAL	R. COMANDANTE FERREIRA CARNEIRO, 323	FREGUESIA DO Ó	TOKTOK IMÓVEIS	4508.9953	210,00	3	1	2	750.000,00
19	SOLMENEHELLE	R. ISABEL VELHO, 229	FREGUESIA DO Ó	SPOL. MENEGUELLE ADM. BENS	3931.5526	229,00	3	1	4	800.000,00
20	NA8148	R. DA BONANÇA, 281	FREGUESIA DO Ó	NICE ANTUNES IMÓVEIS	4801.5555	190,00	3	3	4	750.000,00
21	SO0166	R. DR. HONORATO DE MOURA	FREGUESIA DO Ó	SANTOS BRUNO IMÓVEIS	3931.3271	190,00	3	3	2	800.000,00
22	SO0229	R. MIGUEL TIerno, 35	FREGUESIA DO Ó	CBI NEG. IMOBILIÁRIOS	5011.7282	222,00	4	1	2	870.000,00
23	SR-833	R. PROF. RIVADÁVIA DE CAMPOS, 428	FREGUESIA DO Ó	IMOBILIÁRIA MONTEMOR	3932.1000	240,00	3	3	3	845.000,00
24	SR-457	R. PROF. RIVADÁVIA DE CAMPOS, 501	FREGUESIA DO Ó	IMOBILIÁRIA MONTEMOR	3932.1000	303,00	3	1	10	1.300.000,00
25	SO0716	R. CHICO DE PAULA	FREGUESIA DO Ó	SANTOS BRUNO IMÓVEIS	3931.3271	270,00	4	1	6	1.500.000,00
26	170-IM3331	R. PROF. JOÃO MACHADO	FREGUESIA DO Ó	LOPES ONE	2262.9988	241,00	3	2	2	1.200.000,00

504
JD

do	Endereço	Complemento	Bairro	Informa
✓	R. TUCUNDUVA, 65	53	FREGUESIA DO Ó	SERGIO KENIG
✓	R. TUCUNDUVA, 55	PLACA LOCAL	FREGUESIA DO Ó	SANTOS BRUNO IM
✓	R. TUCUNDUVA, 308	PLACA LOCAL	FREGUESIA DO Ó	SANTOS BRUNO IM
✓	R. TUCUNDUVA, 294	PLACA LOCAL	FREGUESIA DO Ó	ADRIANA CAPELOC
✓	R. TUCUNDUVA, 33	173915	FREGUESIA DO Ó	MIRANTE INTERM.
✓	R. BONANÇA, 193	280926	FREGUESIA DO Ó	MIRANTE INTERM.
✓	R. ESTEVÃO FURQUIM, 294	154308	FREGUESIA DO Ó	MIRANTE INTERM.
✓	R. ESTEVÃO FURQUIM, 288	311495	FREGUESIA DO Ó	MIRANTE INTERM.
✓	R. DR. ELVIRO CARRILHO, 243	289167	FREGUESIA DO Ó	MIRANTE INTERM.
✓	R. DR. HEITOR PEREIRA CARRILHO, 243	325-IM273711	FREGUESIA DO Ó	LOPES TRIELLI IMÓ
✓	R. ESTÁCIO FERREIRA	326-IM361854	FREGUESIA DO Ó	LOPES TRIELLI IMÓ
✓	R. CAJATI	VCA048	FREGUESIA DO Ó	RAMOS ADM. DE IM
✓	R. MORAIS NAVARRO	SO0691	FREGUESIA DO Ó	NUNES FRANCHINI
✓	R. BRIGADEIRO ARAÚJO	SO0687	FREGUESIA DO Ó	NUNES FRANCHINI
✓	R. DA BONANÇA, 185	BAA30	FREGUESIA DO Ó	BRAVANEL IMÓVEIS
✓	R. DA BONANÇA	6177	FREGUESIA DO Ó	ROBERTO & SANTO
✓	R. ISABEL VELHO PROX. AV. ITABERABA	5369	FREGUESIA DO Ó	ROBERTO & SANTO
✓	R. COMANDANTE FERREIRA CARNEIRO, 323	PLACA LOCAL	FREGUESIA DO Ó	TOKTOK IMÓVEIS
✓	R. ISABEL VELHO, 229	SOLMENEGELLE	FREGUESIA DO Ó	SPOL MENEGUELLE
✓	R. DA BONANÇA, 281	NA8148	FREGUESIA DO Ó	NICE ANTUNES IMÓ
✓	R. DR. HONORATO DE MOURA	SO0166	FREGUESIA DO Ó	SANTOS BRUNO IM
✓	R. MIGUEL TIerno, 35	SO0229	FREGUESIA DO Ó	CBI NEG. IMOBILIAR
✓	R. PROF. RIVADÁVIA DE CAMPOS, 428	SR-833	FREGUESIA DO Ó	IMOBILIÁRIA MONTE
✓	R. PROF. RIVADÁVIA DE CAMPOS, 501	SR-457	FREGUESIA DO Ó	IMOBILIÁRIA MONTE
✓	R. CHICO DE PAULA	SO0716	FREGUESIA DO Ó	SANTOS BRUNO IM
✓	R. PROF. JOÃO MACHADO	170-IM3331	FREGUESIA DO Ó	LOPES ONE

505
JD

506
10

	Telefone do i...	Area total	Dormitóri...	Suítes	Vagas de gar...	Valor total
	3834.3395	200,00	3	1	4	850.000,00
EIS	3931.3271	180,00	3	3	4	850.000,00
EIS	3931.3271	160,00	3	1	4	750.000,00
ÓVEIS	3936.6312	313,00	3	3	6	990.000,00
G. E ADM.	3871.8446	180,00	3	1	2	870.000,00
G. E ADM.	3871.8446	220,00	3	1	3	950.000,00
G. E ADM.	3871.8446	312,00	3	3	6	1.017.000,00
G. E ADM.	3871.8446	286,00	3	2	3	1.000.000,00
G. E ADM.	3871.8446	180,00	3	3	6	940.000,00
	3991.530	200,00	3	3	4	970.000,00
	3991.530	235,00	3	1	4	970.000,00
S	3832.1064	230,00	3	1	5	1.100.000,00
VEIS	4750.5984	180,00	3	1	2	850.000,00
VEIS	4750.5984	185,00	3	1	6	1.010.000,00
	94003.4167	190,00	3	1	3	890.000,00
ÓVEIS	3975.5411	180,00	4	2	4	850.000,00
ÓVEIS	3975.5411	330,00	4	2	8	1.200.000,00
	4508.9953	210,00	3	1	2	750.000,00
M. BENS	3931.5526	229,00	3	1	4	800.000,00
	4801.5555	190,00	3	3	4	750.000,00
S	3931.3271	190,00	3	3	2	800.000,00
	5011.7282	222,00	4	1	2	870.000,00
R	3932.1000	240,00	3	3	3	845.000,00
R	3932.1000	303,00	3	1	10	1.300.000,00
S	3931.3271	270,00	4	1	6	1.500.000,00
	2262.9988	241,00	3	2	2	1.200.000,00

507
JO

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Pesquisa de casas na Freguesia do Ó

Data de referência:

segunda-feira, 1 de abril de 2019

Informações Complementares:

Parâmetros e dados do modelo	Quant.
número de variáveis:	5
variáveis utilizadas no modelo:	5
número de dados:	26
dados utilizados no modelo:	20

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9281511 / 0.9281511
Coefficiente de determinação:	0.8614645
F - Snedecor:	23.32
Probabilidade do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	85%
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:

500
JP

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Residual	297182654021.177	4	74295663505.294	23.319
Explicada	47791095978.823	15	3186073065.255	
Total	344973750000.000	19		

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

total = +1166402.493 -57471668.53 / Area total -15324.00098 * Dormitórios -42677.16657 * Suítes +40742.24099 * de garagem

Testes de Hipóteses:

Testes	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
total	1/x	-3.27	0.52
dormitórios	x	-0.43	67.59
de garagem	x	-3.06	0.79
total	y	5.63	0.01
		7.12	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
dormitórios	-0.16	0.17
de garagem	0.02	0.38
total	-0.52	0.31
	-0.70	0.64

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
de garagem	-0.08	0.13
total	0.09	0.09
	0.10	0.11

Correlações parciais para Suítes	Isoladas	Influência
de garagem	0.02	0.53
total	-0.29	0.62

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
total	0.82	0.82

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Descrição	Grau			Pontos obtidos
	III	II	I	
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	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	II
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%	II
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

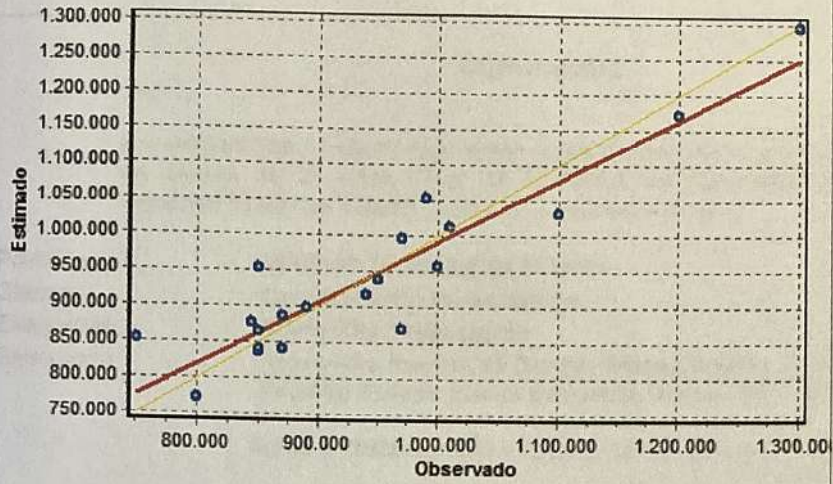


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

