

Fls. 3

LAUDO PERICIAL

JUSTIÇA ESTADUAL - COMARCA DE RIBEIRAO PRETO - SP.

QUARTA VARA CÍVEL

Proc. 1044125-46.2018.8.26.0506

AÇÃO: EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO – SICOOB CREDICOONAI

REQUERIDOS: S & P EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA ME, LILIA BERNARDINI ANTUNES DE FELICIO e LUIZ FERNANDO DE FELICIO

INDICE

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

ANEXOS:

ANEXO 01 – PESQUISA E CÁLCULOS (INFERÊNCIA ESTATÍSTICA)

ANEXO 02 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ANEXO 03 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Fls. 4

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por objetivo a apuração do valor atual de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca, à Avenida Costábile Romano nº 862, Ribeirania – Gleba B, Ribeirão Preto, objeto da Matrícula nº 20.265 do Segundo 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.

Fls. 5

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 avaliados. 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.

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

Fls. 6

“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 obsolescimento.

“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 influenciadoras.

“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.

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

Fls. 7

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

O imóvel avaliando foi vistoriado pessoalmente no dia 13/03/2021. 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.

Fls. 8

3. LOCALIZAÇÃO

Matrícula 20.265 do 2º CRI de Ribeirão Preto – SP.

Localiza-se à Avenida Costábile Romano nº 862, na quadra completada pela Rua Francisco de Giacomo e Rua Jupyra Nobre Nazário, no bairro denominado Ribeirania – Gleba B. A avenida Costábile Romano comporta grande fluxo de veículos, com o entorno ocupado por consultórios médicos, escritórios de advocacia, prestação de serviços e condomínios residenciais de padrão médio a alto.

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

Conforme Matrícula 20.265 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, trata-se de um terreno urbano situado nesta cidade à Avenida Costábile Romano, de formato regular, constituído pelo lote nº 7 da quadra nº 2, do loteamento Ribeirania – Gleba B, com frente para Avenida Costábile Romano, lado par, medindo 20,00 metros na frente e nos fundos, por 40,00 metros de cada um dos lados, confrontando de um lado com o lote nº 6, do outro lado com o lote nº 8 e pelos fundos com o lote nº18, distante aproximadamente 150,00 m. da esquina da Rua 63, totalizando a área de 800,00 m².

Fls. 9

Sobre o terreno acima descrito está edificado um prédio de uso comercial, construído em alvenaria, forro de laje e cobertura de telhas de fibrocimento, que recebeu a numeração predial nº 862 pela face da Avenida Costábile Romano, Ribeirania – Gleba B, contendo:

PAVIMENTO TÉRREO:

- Estacionamento/calçada frontal: piso em pedras portuguesas;
- Circulação externa: piso cerâmico e portão de perfil metálico;
- Acesso para automóveis: piso cimentado desempenado e portão de perfil metálico;
- Hall de entrada: piso de granito, porta e vitrô de perfil metálico;
- Recepção/sala de espera: piso cerâmico (porcelanato), forro tabicado, iluminação embutida, balcão de alvenaria com tampo de granito, portas e vitrôs de perfil metálico;
- Banheiros com hall PNE (02): piso cerâmico (porcelanato), azulejos até o teto, lavatório de mármore, vaso sanitário, barras de apoio, porta de madeira e vitrô de perfil metálico;
- Circulação interna: piso cerâmico (porcelanato), forro tabicado, iluminação embutida, lavatório de mármore e elevador de acesso ao subsolo;
- Salas (05): piso cerâmico (porcelanato), porta de madeira e vitrô de perfil metálico;
- Banheiros (02): piso cerâmico (porcelanato), azulejos até o teto, lavatório de mármore, vaso sanitário, porta de madeira e vitrô de perfil metálico;
- Copa: piso cerâmico (porcelanato), azulejos até o teto, pia de granito sobre armário de madeira, forro tabicado, porta e vitrô de perfil metálico.

SUBSOLO:

- Hall do elevador/sala de espera: piso cerâmico (porcelanato), forro de laje, iluminação embutida, portas de perfil metálico/vidro temperado/perfil metálico;
- Circulação interna: piso cerâmico (porcelanato), forro de laje e elevador de acesso ao pavimento térreo;
- Área de serviços: piso cerâmico (porcelanato), azulejos até o teto, forro de laje e balcão com tampo de granito;

Fls. 10

- Copa: piso cerâmico (porcelanato), azulejos até o teto, forro de laje, pia de mármore e porta de madeira;
- Depósitos (02): piso cerâmico (porcelanato), azulejos até o teto, forro de laje, pia de mármore e porta de madeira;
- Banheiros (02): piso cerâmico (porcelanato), azulejos até o teto, forro de laje, lavatório de mármore, vaso sanitário, porta de madeira e vitrô de perfil metálico;
- Salas (05): piso cerâmico (porcelanato), porta de madeira, forro de laje e vitrô de perfil metálico;
- Quintal: piso cimentado desempenado e escada de perfil metálico de acesso ao pavimento térreo;

A edificação possui elevador, tem idade aparente de trinta anos, está em bom estado de conservação e possui área construída de 563,22 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): 0,8632

Coeficiente r^2 ajustado: 0,8135

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário] = $1 / (5,3836 \times 10^{-4} - 0,09072 / [\text{Área Const}] + 0,11818 / [\text{Área do terreno}] - 5,4807 \times 10^{-8} \times [\text{CUB Deprec}] - 1,5469 \times 10^{-7} \times [\text{IL}])$

Substituindo os valores na equação acima, temos:

- Área Construída = 563,22 m²
- Área Terreno = 800,00 m²

Fls. 11

- CUB depreciado = R\$ 2.100,58 / m²
- IL = 473,78

$$[\text{Valor Unitário}] = 1 / (5,3836 \times 10^{-4} - 0,09072 / [563,22] + 0,11818 / [800,00] - 5,4807 \times 10^{-8} \times [2100,58] - 1,5469 \times 10^{-7} \times [473,78])$$

Estima-se Valor Unitário = R\$ 2.971,04 / m²

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

Mínimo : R\$ 2.789,72 / m²

Máximo : R\$ 3.177,57 / m²

Valor Médio obtido = R\$ 1.673.349,15 que arredondamos para (*)

Valor do Imóvel = R\$ 1.670.000,00

(Um Milhão, Seiscentos e Setenta 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 ao avaliando se mostram com baixa liquidez em face ao grande número de ofertas semelhantes, com prazo estimado de venda entre dezoito e vinte e quatro meses.

Grau de Precisão: I - Vide Anexo 01

Grau de Fundamentação: I - Vide Anexo 01

Fls. 12

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o valor de mercado do imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 20.265 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, situado nesta cidade à Avenida Costábile Romano nº 862, Ribeirania – Gleba B, válido para a data-base de junho de 2021, é:

Vi = R\$ 1.670.000,00

(Um Milhão, Seiscentos e Setenta Mil Reais)

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial é composto por doze 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, 14 de junho de 2021.

Marileia T. de Camargo Cecchini

Perita Judicial

Eng^a Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial

Pós-graduada e Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 060.112.293-5

Fls. 1

ANEXO 01

PESQUISA E CÁLCULOS
(INFERÊNCIA ESTATÍSTICA)

Fls. 2

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.

Fls. 3

1 - Oferta Venda

Local: Avenida Independência nº 3840

Preço: R\$ 6.500.000,00 Data: jun/21 A. ter = 4500,00 m²A. Constr.: 1000,00 m² Idade: 10 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,167

Estado: b Kd = 0,956 Padrão Const: Escritório Medio S/ Elevador + CC = 1,860

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.948,95 / m²Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-residencial-florida-ribeirao-preto-sp-1000m2-id-2520757426/>

Anunciante: Eneias Vieira Corretor Fone: (16) 99601-3798
 Código: 72M2II Via: Vagas: 20
 Distância: 5600 m Avenida: Sim FF: 0,9
 Valor Unit: R\$ 5.850,00 / m² IL: 579,21

2 - Oferta Venda

Local: Rua Dr. Hugo Fortes nº 1885, Lagoinha nº 1885

Preço: R\$ 4.750.000,00 Data: jun/21 A. ter = 1349,00 m²A. Constr.: 1758,81 m² Idade: 30 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,500

Estado: c Kd = 0,830 Padrão Const: Escritório Medio S/ Elevador - CC = 1,452

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 1.998,67 / m²Fonte: <https://mundialimoveis.com.br/imovel/61983/aluga-se-vende-se-salao-galpao-no-bairro-lagoinha-em-ribeirao-preto>

Anunciante: Mundial Imóveis Fone: (16) 3514-4000
 Código: 61983 Via: Vagas: 8
 Distância: 3300 m Avenida: FF: 0,9
 Valor Unit: R\$ 2.430,62 / m² IL: 354,99



Fls. 4

3 - Oferta Venda

Local: Rua Eliseu Guilherme nº 5 - Jd. Sumaré

Preço: R\$ 1.700.000,00 Data: jun/21 A. ter = 588,00 m²A. Constr.: 645,00 m² Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Estado: c Kd = 0,810 Padrão Const: Escritório Medio c/ Elevador CC = 1,836

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.466,35 / m²Fonte: <https://www.imobiliariapiramide.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Comercial/Predio/Jardim-Sumare/192734>

Anunciante: Pirâmide Imóveis

Fone: (16) 2111-8888

Código: 192734

Via:

Vagas: 8

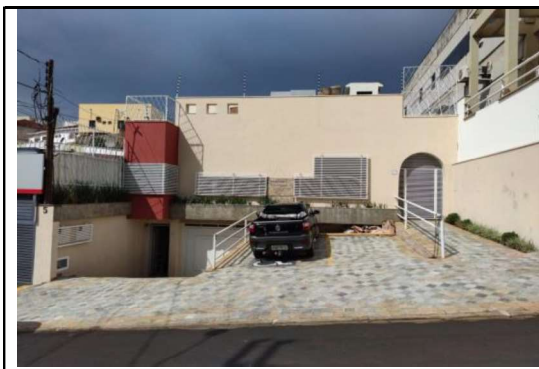
Distância: 4800 m

Avenida: Não

FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 2.372,09 / m²

IL: 523,17

4 - Oferta Venda

Local: Rua Sargento Sílvio Delmar Hollenbach nº 180 - Nova Ribeirania

Preço: R\$ 660.000,00 Data: jun/21 A. ter = 219,70 m²A. Constr.: 272,84 m² Idade: 10 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,167

Estado: b Kd = 0,956 Padrão Const: Escritório Medio S/ Elevador + CC = 1,860

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.948,95 / m²Fonte: <https://www.imobiliariafortesguimaraes.com.br/comprar/ribeir%C3%A3o-preto/Pr%C3%A9dio%20Comercial/V44271>

Anunciante: Fortes Guimarães

Fone: (16) 3602-8000

Código: 44271

Via:

Vagas: 3

Distância: 1700 m

Avenida: Não

FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 2.177,10 / m²

IL: 508,47



Fls. 5

5- Oferta Venda

Local: Rua Afonso Taranto nº 312 - Nova Ribeirania

Preço: R\$ 850.000,00 Data: jun/21 A. ter = 266,00 m²A. Constr.: 500,00 m² Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Estado: d Kd = 0,774 Padrão Const: Escritório Médio s/ Elevador CC = 1,656

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.125,68 / m²Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salas-conjunto-de-salas-comerciais-nova-ribeirania-2937499144.html>

Anunciante: Faleiros Imóveis

Código: 2937499144

Via:

Fone: (16) 3325-3685

Vagas: 10

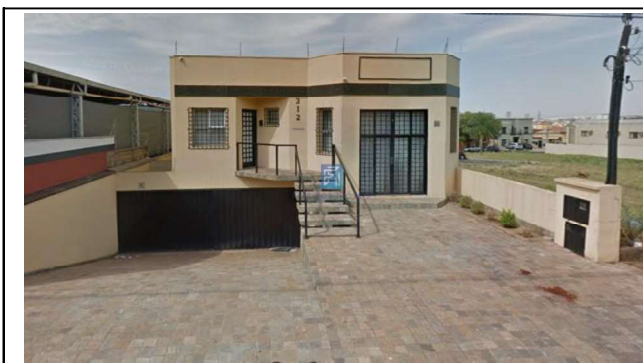
Distância: 2500 m

Avenida: Não

FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 1.530,00 / m²

IL: 540,50

6- Oferta Venda

Local: Rua Mantiquerira nº 750 - Alto da Boa Vista

Preço: R\$ 1.060.000,00 Data: jun/21 A. ter = 300,00 m²A. Constr.: 400,00 m² Idade: 10 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,167

Estado: b Kd = 0,956 Padrão Const: Escritório Medio S/ Elevador + CC = 1,860

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.948,95 / m²Fonte: <https://www.imobiliariapiramide.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Comercial/Predio/Alto-da-Boa-Vista/180398>

Anunciante: Piramid Imóveis

Código: 180398

Via:

Fone: (16) 2111-8888

Vagas: 3

Distância: 4200 m

Avenida: Não

FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 2.385,00 / m²

IL: 437,73



Fls. 6

7 - Oferta Venda

Local: Avenida Costáble Romano nº 2656

Preço: R\$ 998.000,00 Data: jun/21 A. ter = 437,00 m²

A. Constr.: 249,00 m² Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Estado: c Kd = 0,810 Padrão Const: Médio s/ elevador CC = 1,656

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.224,55 / m²

Fonte: <https://www.imeveismartinelli.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Imovel-Comercial/Imovel-Comercial/Ribeirania/5926>

Anunciante: Martinelli Imobiliária

Fone: (16) 3695-4242

Código: 5926

Via:

Vagas: 4

Distância: 1600 m

Avenida: Sim

FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 3.607,23 / m²

IL: 520,47



8 - Oferta Venda

Local: Av. Costabile Romano nº 3034

Preço: R\$ 1.000.000,00 Data: jun/21 A. ter = 450,00 m²

A. Constr.: 308,00 m² Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Estado: c Kd = 0,890 Padrão Const: Casa Padrão Médio+ CC = 1,560

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.302,56 / m²

Fonte: <https://www.magnaimobiliaria.com.br/imovel/sobrado-de-308-m-ribeirania-ribeirao-preto-a-venda-por-1000000/SO0422-MAG>

Anunciante: Magna Imóveis

Fone: (16) 21115655

Código: SO0422-MAG

Via: 3

Vagas: 4

Distância: 1800 m

Avenida: sim

FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 2.922,08 / m²

IL: 567,21



Fls. 7

9- Oferta Venda

Local: Av. Alice de Moura Braghetto nº 2230 - City

Preço: R\$ 1.800.000,00 Data: jun/21 A. ter = 650,00 m²
 A. Constr.: 630,00 m² Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333
 Estado: d Kd = 0,792 Padrão Const: Escritório Medio S/ Elevador - CC = 1,656
 CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.175,12 / m²

Fonte: <https://santamariatem.com.br/imovel/45592>

Anunciante: Santa Maria Tem Fone: (16) 36202000
 Código: 45592 Via: Vagas: 10
 Distância: 3500 m Avenida: Sim FF: 0,9
 Valor Unit: R\$ 2.571,43 / m² IL: 248,23



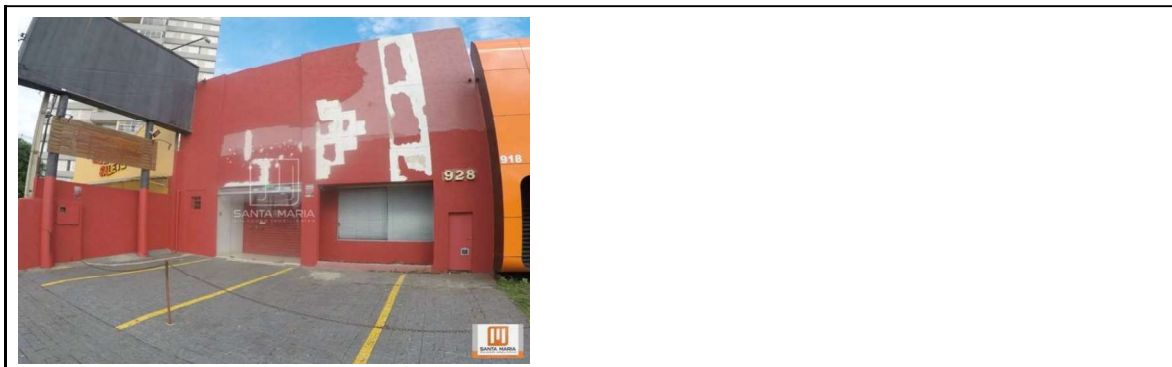
10- Oferta Venda

Local: Avenida Independência nº 928

Preço: R\$ 900.000,00 Data: jun/21 A. ter = 203,00 m²
 A. Constr.: 265,00 m² Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333
 Estado: d Kd = 0,774 Padrão Const: Médio s/ elevador CC = 1,656
 CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.125,68 / m²

Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/comercio-e-industria/casa-sobrado-na-rua-1-dormitorios-896811455>

Anunciante: Santa Maria Tem Fone: (16) 3620-2000
 Código: 896811455 Via: Vagas: 3
 Distância: 3700 m Avenida: Sim FF: 0,9
 Valor Unit: R\$ 3.056,60 / m² IL: 1833,70



Fls. 8

11 - Oferta Venda

Local: Rua João Penteado nº 704 - Jd. Sumaré

Preço: R\$ 2.250.000,00 Data: jun/21 A. ter = 727,00 m²A. Constr.: 586,00 m² Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Estado: c Kd = 0,810 Padrão Const: Médio s/ elevdor CC = 1,656

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.224,55 / m²Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/comercio-e-industria/casa-terrea-na-rua-4-dormitorios-suite-cozinha-planejada-896809724>

Anunciante: Santa Maria Tem Negócios Imobiliários

Fone: (16) 3620-2000

Código: 896809724

Via:

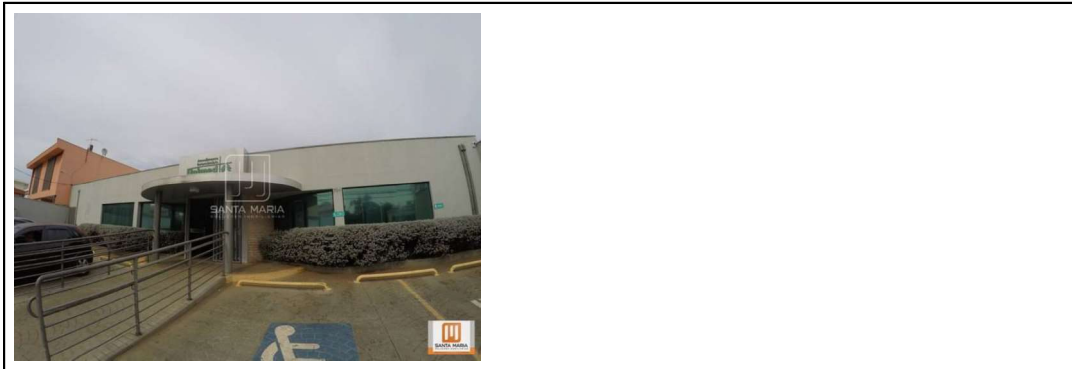
Vagas: 6

Distância: 3800 m Avenida: Não

FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 3.455,63 / m²

IL: 727,33

12 - Oferta Venda

Local: Avenida Caramuru nº 2747

Preço: R\$ 850.000,00 Data: jun/21 A. ter = 457,00 m²A. Constr.: 201,92 m² Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Estado: c Kd = 0,810 Padrão Const: Médio s/ elevador CC = 1,656

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.224,55 / m²Fonte: <https://www.imobiliariapiramide.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Comercial/Predio/Alto-da-Boa-Vista/179651>

Anunciante: Pyramid Imóveis

Fone: (16) 2111-8888

Código: 179651

Via:

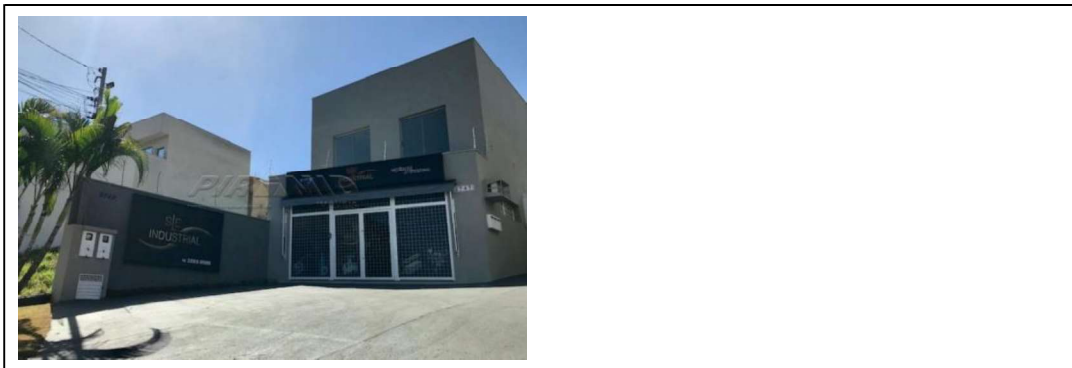
Vagas: 3

Distância: 5400 m Avenida: Sim

FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 3.788,63 / m²

IL: 322,97



Fls. 9

13 - Oferta Venda

Local: Praça Rotary Club nº 200 - City Ribeirão

Preço: R\$ 1.690.000,00 Data: jun/21 A. ter = 573,50 m²

A. Constr.: 823,10 m² Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Estado: c Kd = 0,810 Padrão Const: Médio - s/ elevador CC = 1,452

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 1.950,51 / m²

Fonte: <https://www.imobiliariapiramide.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Comercial/Predio/City-Ribeirao/163655>

Anunciante: Pyramid Imóveis Fone: (16) 2111-8888

Código: 163655 Via: Vagas: 5

Distância: 4300 m Avenida: Não FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 1.847,89 / m² IL: 424,40



14 - Oferta Venda

Local: Rua Chile nº 845

Preço: R\$ 22.000.000,00 Data: jun/21 A. ter = 10900,00 m²

A. Constr.: 7000,00 m² Idade: 40 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,667

Estado: e Kd = 0,489 Padrão Const: Médio - c/ elevador CC = 1,200

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 973,17 / m²

Fonte: <https://www.imobiliariapiramide.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Comercial/Predio/Jardim-Iraja/145202>

Anunciante: Pyramid Imóveis Fone: (16) 2111-8888

Código: 145202 Via: Vagas:

Distância: 2700 m Avenida: Não FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 2.828,57 / m² IL: 625,91



Fls. 10

15 - Oferta Venda

Local: Rua Dr. Hugo Fortes nº 1350 - Lagoinha

Preço: R\$ 6.000.000,00 Data: jun/21 A. ter = 6000,47 m²

A. Constr.: 1790,00 m² Idade: 40 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,667

Estado: d Kd = 0,524 Padrão Const: Médio - s/ elevador CC = 1,542

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 1.340,02 / m²

Fonte: <https://www.imobiliariapiramide.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Comercial/Predio/Parque-Residencial-Lagoinha/51152>

Anunciante: Pyramid Imóveis

Fone: (16) 2111-8888

Código: 51152

Via:

Vagas: 10

Distância: 3100 m Avenida: Não

FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 3.016,76 / m²

IL: 354,99



16 - Oferta Venda

Local: Avenida Nove de Julho nº 550

Preço: R\$ 2.500.000,00 Data: jun/21 A. ter = 592,00 m²

A. Constr.: 454,62 m² Idade: 30 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,500

Estado: c Kd = 0,690 Padrão Const: Médio + s/ elevador CC = 1,860

CUB = R\$ 1.658,43 / m² CUB dep: R\$ 2.128,43 / m²

Fonte: <https://www.imobiliariapiramide.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Comercial/Predio/Jardim-Sumare/20900>

Anunciante: Pyramid Imóveis

Fone: (16) 2111-8888

Código: 20900

Via:

Vagas: 5

Distância: 4000 m Avenida: sim

FF: 0,9

Valor Unit: R\$ 4.949,19 / m²

IL: 1709,60



Fls. 11

17 - Oferta Venda

Local: Avenida Itatiaia nº 923

Preço: R\$ 5.000.000,00

Data: jun/21 A. ter= 1387,00 m²

A. Constr.: 720,00 m²

Idade: 40 anos Vu= 60 anos i/Vu= 0,667

Estado: c Kd= 0,540

Padrão Const: Resid. Superior

CC= 1,776

CUB = R\$ 1.658,43 / m²

CUB dep: R\$ 1.590,50 / m²

Fonte: <https://www.imeveismartinelli.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Imovel-Comercial/Imovel-Comercial/Jardim-Sumare/34752>

Anunciante: Martinelli Imobiliária

Fone: (16) 3695-4242

Código: 34752

Via:

Vagas: 10

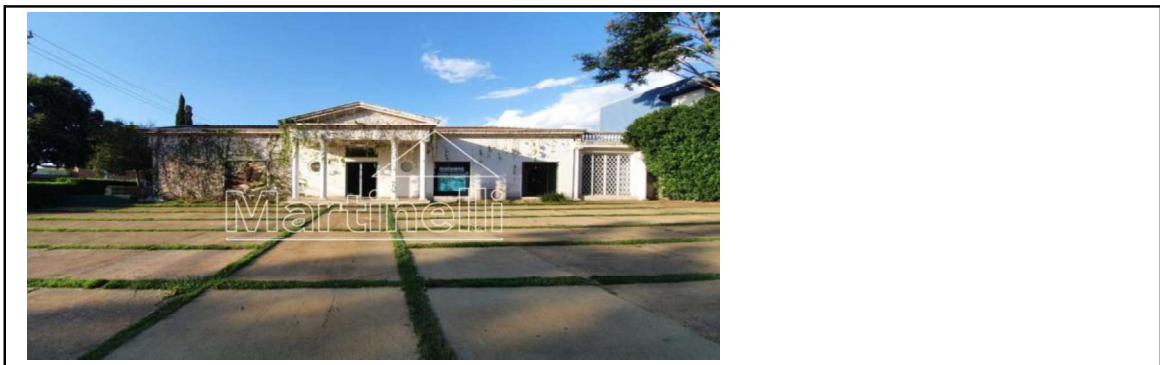
Distância: 4000 m

Avenida: Sim

FF: 0,90

Valor Unit: R\$ 6.250,00 / m²

IL: 683,30



Amostra

Nº Am.	Valor Unitário	Área Const	Área do terreno	CUB Deprec	«Avenida»
1	5.850,00	1.000,00	4.500,00	2.948,42	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
2	2.430,65	1.758,81	1.349,00	1.998,31	<input type="checkbox"/> Não
3	2.372,09	645,00	588,00	2.465,90	<input type="checkbox"/> Não
4	2.177,10	272,84	219,70	2.948,42	<input type="checkbox"/> Não
5	1.530,00	500,00	266,00	2.125,30	<input type="checkbox"/> Não
6	2.385,00	400,00	300,00	2.948,42	<input type="checkbox"/> Não
7	3.607,23	249,00	437,00	2.224,55	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
8	2.922,08	308,00	450,00	2.302,15	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
9	2.571,43	630,00	650,00	2.174,72	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
10	3.056,00	265,00	206,00	2.125,68	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
11	3.455,63	586,00	727,00	2.224,55	<input type="checkbox"/> Não
12	3.788,63	201,92	457,00	224,55	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
13	1.847,89	823,10	573,50	1.950,51	<input type="checkbox"/> Não
14	2.828,57	7.000,00	10.900,00	973,17	<input type="checkbox"/> Não
15	3.016,76	1.790,00	6.000,47	1.340,02	<input type="checkbox"/> Não
16	4.949,19	454,62	592,00	2.128,43	<input checked="" type="checkbox"/> Sim
«17»	6.250,00	720,00	1.387,00	1.590,50	<input checked="" type="checkbox"/> Sim

Nº Am.	«Distância»	«Vagas»	IL
1	5.600,00	20	579,21
2	3.300,00	8	354,99

Fls. 12

3	4.800,00	8	523,17
4	1.700,00	3	508,47
5	2.500,00	10	540,50
6	4.200,00	3	437,73
7	1.600,00	4	520,47
8	1.800,00	4	567,21
9	3.500,00	10	548,23
10	3.700,00	3	1.833,70
11	3.800,00	6	727,33
12	5.400,00	3	322,97
13	4.300,00	5	424,40
14	2.700,00	0	625,91
15	3.100,00	10	354,99
16	4.000,00	5	1.709,60
«17»	4.000,00	10	683,30

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário: Desconto de 10% para ofertas.

Variáveis Independentes :

- Área Construída
- Área do terreno
- CUB Deprec : Variável, com crescimento positivo, resultado do produto do custo de construção (Edificações - Valores de Venda) pelo coeficiente de depreciação (Ross-Heidecke).
- Avenida (variável não utilizada no modelo)
Opções : Sim/Não
- Distância : Distância em metros, percorrida de carro, entre o elemento e a rotatória da Unaerp (Av. Costábile Romano x Av. Leão XIII).. (variável não utilizada no modelo)
- Vagas (variável não utilizada no modelo)
- IL : Índice da Planta Genérica de Valores do Município.

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 16
Nº de variáveis independentes	: 4
Nº de graus de liberdade	: 11
Desvio padrão da regressão	: 5,2675x10 ⁻⁵

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário	3,6582x10 ⁻⁴	1,2196x10 ⁻⁴	33,34%
1/Área Const	2,1676x10 ⁻³	1,4081x10 ⁻³	64,96%
1/Área do terreno	2,0291x10 ⁻³	1,4671x10 ⁻³	72,30%

Fls. 13

CUB Deprec	2068,94	719,0177	34,75%
IL	661,18	446,6564	67,55%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 15.

Distribuição das Variáveis

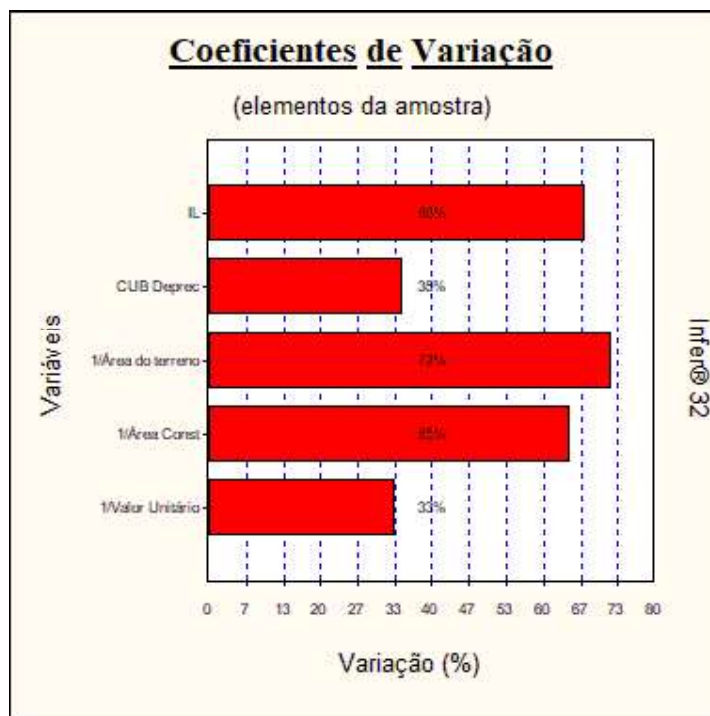


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	5.850,00	4.490,27	-1.359,73	-23,2433 %
2	2.430,65	2.439,36	8,71	0,3582 %
3	2.372,09	2.613,68	241,59	10,1845 %
4	2.177,10	1.986,14	-190,96	-8,7712 %
5	1.530,00	1.663,65	133,65	8,7352 %
6	2.385,00	2.100,13	-284,87	-11,9444 %
7	3.607,23	4.132,24	525,01	14,5544 %
8	2.922,08	3.418,82	496,74	16,9997 %
9	2.571,43	2.686,98	115,55	4,4934 %
10	3.056,00	2.706,29	-349,71	-11,4435 %
11	3.455,63	3.208,63	-247,00	-7,1479 %
12	3.788,63	3.504,12	-284,51	-7,5096 %
13	1.847,89	2.166,17	318,28	17,2237 %
14	2.828,57	2.590,13	-238,44	-8,4296 %
15	3.016,76	2.638,42	-378,34	-12,5411 %
16	4.949,19	6.357,12	1.407,93	28,4476 %

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

Fls. 14

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] = $1/(5,3836 \times 10^{-4} - 0,09072 / [\text{Área Const}] + 0,11818 / [\text{Área do terreno}] - 5,4807 \times 10^{-8} \times [\text{CUB Deprec}] - 1,5469 \times 10^{-7} \times [\text{IL}])$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Const	b1 = -0,0907	0,0148	-0,1109	-0,0704
Área do terreno	b2 = 0,1181	0,0155	0,0970	0,1393
CUB Deprec	b3 = $-5,4806 \times 10^{-8}$	$2,1863 \times 10^{-8}$	$-8,4616 \times 10^{-8}$	$-2,4997 \times 10^{-8}$
IL	b4 = $-1,5469 \times 10^{-7}$	$3,2348 \times 10^{-8}$	$-1,9879 \times 10^{-7}$	$-1,1059 \times 10^{-7}$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9291
 Valor t calculado : 8,332
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8632
 Coeficiente r² ajustado : 0,8135

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário	Área Const	Área do terreno
Valor Unitário	$5,8532 \times 10^{-3}$	$2,3644 \times 10^{-6}$	$1,2312 \times 10^{-5}$	$1,2935 \times 10^{-5}$
Área Const	0,0346	$1,2312 \times 10^{-5}$	$1,0492 \times 10^{-4}$	$9,2104 \times 10^{-5}$
Área do terreno	0,0324	$1,2935 \times 10^{-5}$	$9,2104 \times 10^{-5}$	$9,8169 \times 10^{-5}$
CUB Deprec	33103,1000	12,2679	71,0649	72,2995
IL	10578,8800	3,5973	24,7572	24,7350

	CUB Deprec	IL
Valor Unitário	12,2679	3,5973
Área Const	71,0649	24,7572
Área do terreno	72,2995	24,7350
CUB Deprec	$7,6243 \times 10^7$	$2,2441 \times 10^7$
IL	$2,2441 \times 10^7$	$9,9870 \times 10^6$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
---------------	--------------------	--------------------	------------------	-------------

Fls. 15

Regressão	1,9260x10 ⁻⁷	4	4,8150x10 ⁻⁸	17,35
Residual	3,0521x10 ⁻⁸	11	2,7746x10 ⁻⁹	
Total	2,2312x10⁻⁷	15	1,4874x10⁻⁸	

F Calculado : 17,35

F Tabelado : 3,357 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 1,0x10⁻²%*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau I.*

Correlações Parciais

	Valor Unitário	Área Const	Área do terreno	CUB Deprec	IL
Valor Unitário	1,0000	-0,1457	0,3941	0,1201	-0,3337
Área Const	-0,1457	1,0000	0,7011	-0,0456	0,1935
Área do terreno	0,3941	0,7011	1,0000	0,3240	0,3325
CUB Deprec	0,1201	-0,0456	0,3240	1,0000	0,1150
IL	-0,3337	0,1935	0,3325	0,1150	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área Const	Área do terreno	CUB Deprec	IL
Valor Unitário	∞	-0,489	1,422	0,401	-1,174
Área Const	-0,489	∞	3,261	-0,1512	0,654
Área do terreno	1,422	3,261	∞	1,136	1,169
CUB Deprec	0,401	-0,1512	1,136	∞	0,384
IL	-1,174	0,654	1,169	0,384	∞

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,0877

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Const	b1	-9,393	1,4x10 ⁻⁴ %	Sim
Área do terreno	b2	12,75	6,2x10 ⁻⁶ %	Sim
CUB Deprec	b3	-2,897	1,5%	Sim
IL	b4	-5,080	0,04%	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.**Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau I.*

Fls. 16

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	1,7094x10 ⁻⁴	2,2270x10 ⁻⁴	-5,1763x10 ⁻⁵	-0,9826	-1,2777
2	4,1141x10 ⁻⁴	4,0994x10 ⁻⁴	1,4683x10 ⁻⁶	0,0278	0,0304
3	4,2156x10 ⁻⁴	3,8260x10 ⁻⁴	3,8966x10 ⁻⁵	0,7397	0,7801
4	4,5932x10 ⁻⁴	5,0348x10 ⁻⁴	-4,4162x10 ⁻⁵	-0,8383	-1,0447
5	6,5359x10 ⁻⁴	6,0108x10 ⁻⁴	5,2506x10 ⁻⁵	0,9967	1,2593
6	4,1928x10 ⁻⁴	4,7616x10 ⁻⁴	-5,6874x10 ⁻⁵	-1,0797	-1,2317
7	2,7722x10 ⁻⁴	2,4199x10 ⁻⁴	3,5221x10 ⁻⁵	0,6686	0,8059
8	3,4222x10 ⁻⁴	2,9249x10 ⁻⁴	4,9723x10 ⁻⁵	0,9439	1,0316
9	3,8888x10 ⁻⁴	3,7216x10 ⁻⁴	1,6723x10 ⁻⁵	0,3174	0,3306
10	3,2722x10 ⁻⁴	3,6950x10 ⁻⁴	-4,2284x10 ⁻⁵	-0,8027	-1,3414
11	2,8938x10 ⁻⁴	3,1165x10 ⁻⁴	-2,2277x10 ⁻⁵	-0,4229	-0,4442
12	2,6394x10 ⁻⁴	2,8537x10 ⁻⁴	-2,1430x10 ⁻⁵	-0,4068	-0,8963
13	5,4115x10 ⁻⁴	4,6164x10 ⁻⁴	7,9512x10 ⁻⁵	1,5094	1,6247
14	3,5353x10 ⁻⁴	3,8608x10 ⁻⁴	-3,2545x10 ⁻⁵	-0,6178	-0,7891
15	3,3148x10 ⁻⁴	3,7901x10 ⁻⁴	-4,7532x10 ⁻⁵	-0,9023	-1,0306
16	2,0205x10 ⁻⁴	1,5730x10 ⁻⁴	4,4749x10 ⁻⁵	0,8495	1,2335

Nº Am.	Quadrático
1	2,6794x10 ⁻⁹
2	2,1559x10 ⁻¹²
3	1,5183x10 ⁻⁹
4	1,9502x10 ⁻⁹
5	2,7568x10 ⁻⁹
6	3,2347x10 ⁻⁹
7	1,2405x10 ⁻⁹
8	2,4724x10 ⁻⁹
9	2,7965x10 ⁻¹⁰
10	1,7880x10 ⁻⁹
11	4,9627x10 ⁻¹⁰
12	4,5927x10 ⁻¹⁰
13	6,3222x10 ⁻⁹
14	1,0591x10 ⁻⁹
15	2,2593x10 ⁻⁹
16	2,0024x10 ⁻⁹

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 16
 Graus de liberdade : 15
 Valor médio : 7,0310x10⁻²³
 Variância : 1,9075x10⁻⁹
 Desvio padrão : 4,3675x10⁻⁵
 Desvio médio : 3,9858x10⁻⁵
 Variância (não tendenciosa) : 2,7746x10⁻⁹

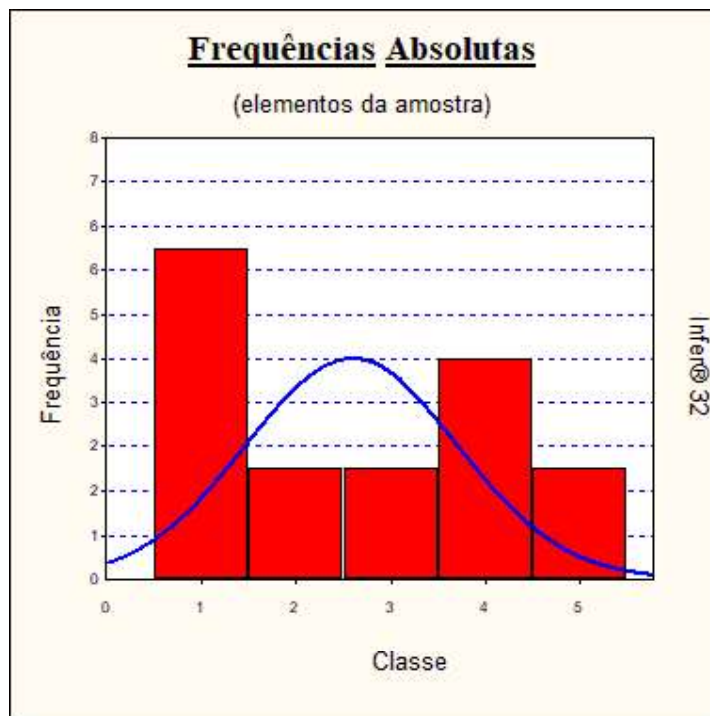
Fls. 17

Desvio padrão (não tend.) : $5,2675 \times 10^{-5}$
 Valor mínimo : $-5,6874 \times 10^{-5}$
 Valor máximo : $7,9512 \times 10^{-5}$
 Amplitude : $1,3638 \times 10^{-4}$
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : $2,7277 \times 10^{-5}$

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-5,6874 \times 10^{-5}$	$-2,9597 \times 10^{-5}$	6	37,50	$-4,5860 \times 10^{-5}$
2	$-2,9597 \times 10^{-5}$	$-2,3197 \times 10^{-6}$	2	12,50	$-2,1853 \times 10^{-5}$
3	$-2,3197 \times 10^{-6}$	$2,4957 \times 10^{-5}$	2	12,50	$9,0956 \times 10^{-6}$
4	$2,4957 \times 10^{-5}$	$5,2235 \times 10^{-5}$	4	25,00	$4,2165 \times 10^{-5}$
5	$5,2235 \times 10^{-5}$	$7,9512 \times 10^{-5}$	2	12,50	$6,6009 \times 10^{-5}$

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
 Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
 Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers

Fls. 18

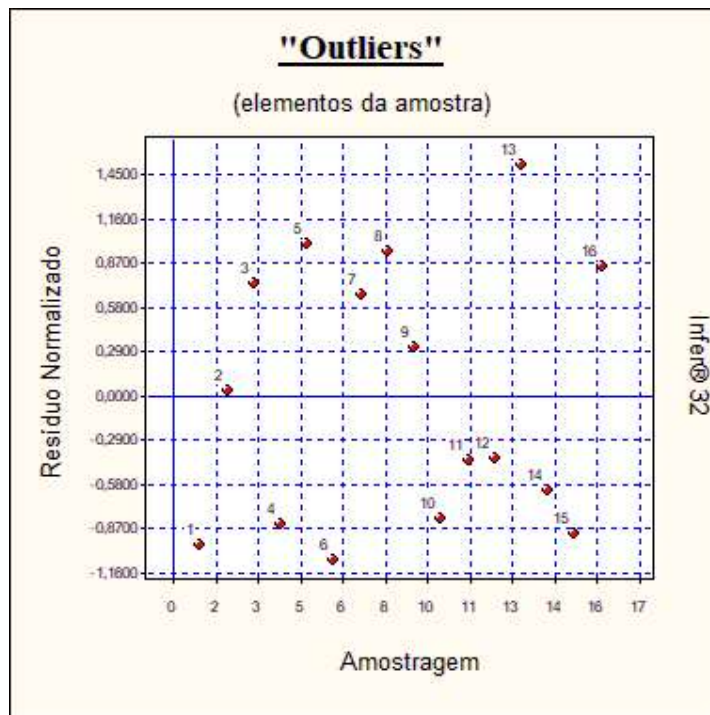
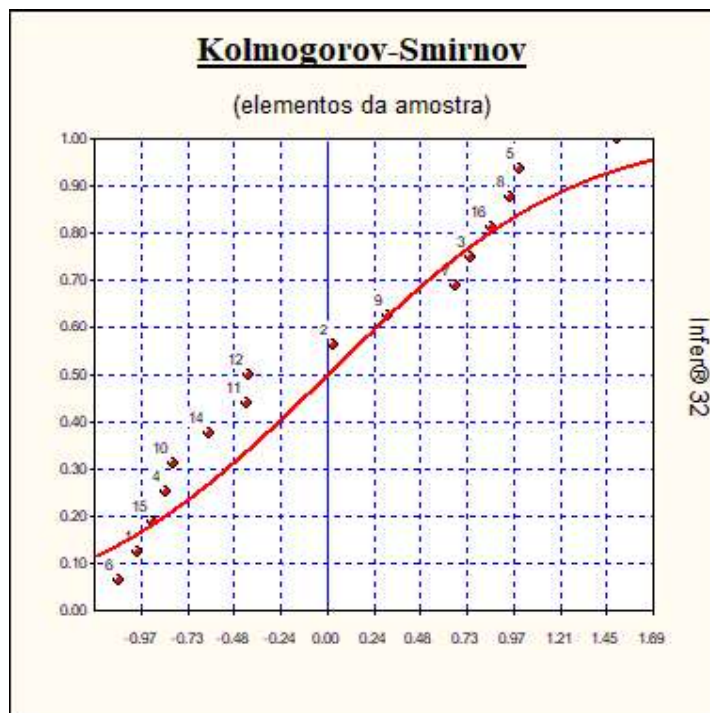


Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 8
 Número de elementos negativos . : 8

Fls. 19

Número de sequências : 10
 Média da distribuição de sinais : 8
 Desvio padrão : 2,000

Teste de Sequências
 (desvios em torno da média) :

Limite inferior : 0,7763
 Limite superior . : 0,2588
 Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

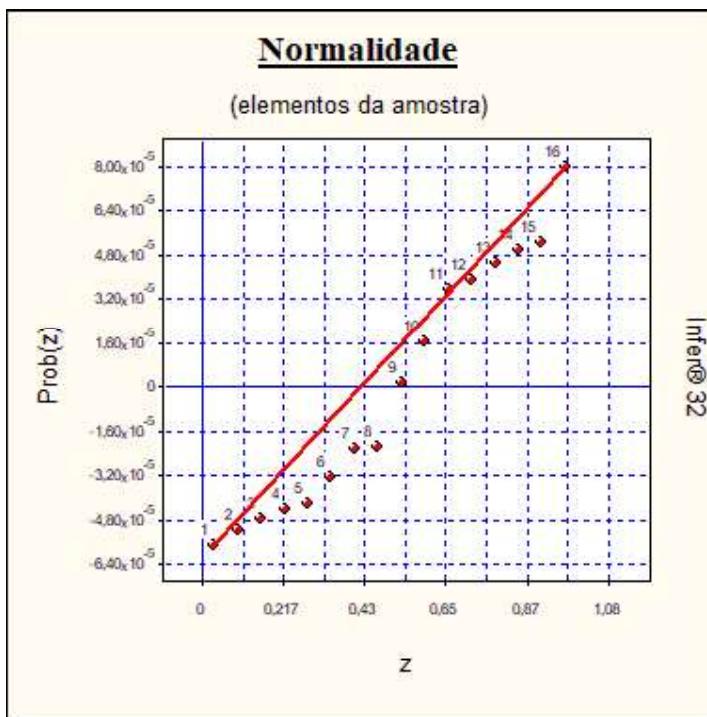
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
 (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5428
 (nível de significância de 5,0%)

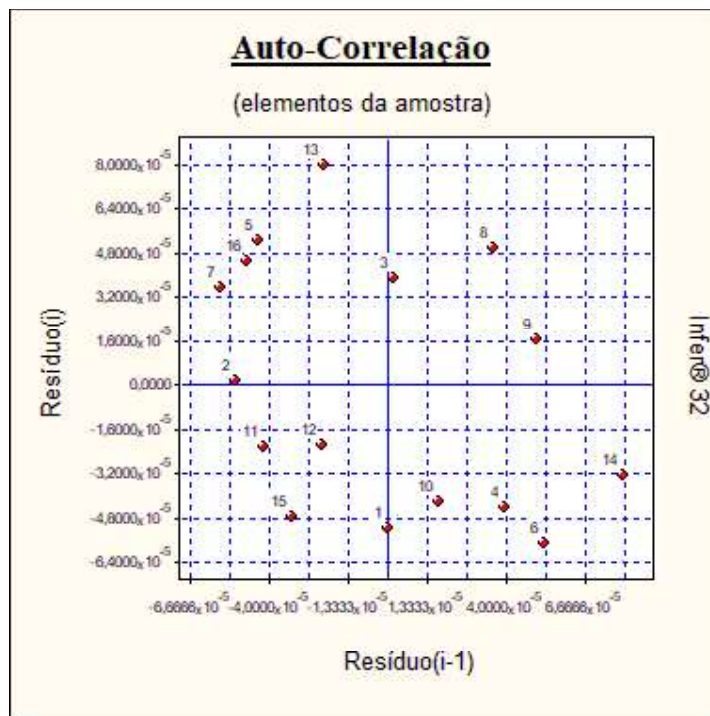
Fls. 20

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

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

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

Gráfico de Auto-Correlação



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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Const ... = 563,22 m²
- Área do terreno = 800,00 m²
- CUB Deprec ... = R\$ 2.100,58 / m²
- IL = 473,78

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Avenida = Sim
- Distância = 1.100,00 m
- Vagas = 6

Estima-se Valor Unitário = R\$ 2.971,04 / m²

Fls. 21

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = 1 / (5,3836 \times 10^{-4} - 0,09072 / [\text{Área Const}] + 0,11818 / [\text{Área do terreno}] - 5,4807 \times 10^{-8} \times [\text{CUB Deprec}] - 1,5469 \times 10^{-7} \times [\text{IL}])$$

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

Mínimo : R\$ 2.789,72 / m²

Máximo : R\$ 3.177,57 / m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau I

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Const	201,92	7.000,00	563,22	Dentro do intervalo	Aprovada
Área do terreno	206,00	10.900,00	800,00	Dentro do intervalo	Aprovada
CUB Deprec	224,55	2.948,42	2.100,58	Dentro do intervalo	Aprovada
IL	322,97	1.833,70	473,78	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau I, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área Const	20.678,67	2.063,12	2.971,04	Dentro do intervalo
Área do terreno	1.311,42	5.007,38	2.971,04	Dentro do intervalo
CUB Deprec	2.275,82	3.446,91	2.971,04	Dentro do intervalo
IL	2.778,46	7.923,28	2.971,04	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Const	Aprovada
Área do terreno	Aprovada
CUB Deprec	Aprovada
IL	Aprovada

Fls. 22

** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente 999 variáveis podem extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Const	2.902,63	3.042,75	140,13	4,71
Área do terreno	2.832,32	3.124,05	291,73	9,80
CUB Deprec	2.962,74	2.979,39	16,65	0,56
IL	2.899,83	3.045,83	146,00	4,91
E(Valor Unitário)	2.429,19	3.824,01	1.394,81	44,61
Valor Estimado	2.789,72	3.177,57	387,84	13,00

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

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Const	-2,5245	-0,4786%
Área do terreno	1,6299	0,4389%
CUB Deprec	0,4837	0,3420%
IL	1,3655	0,2178%

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

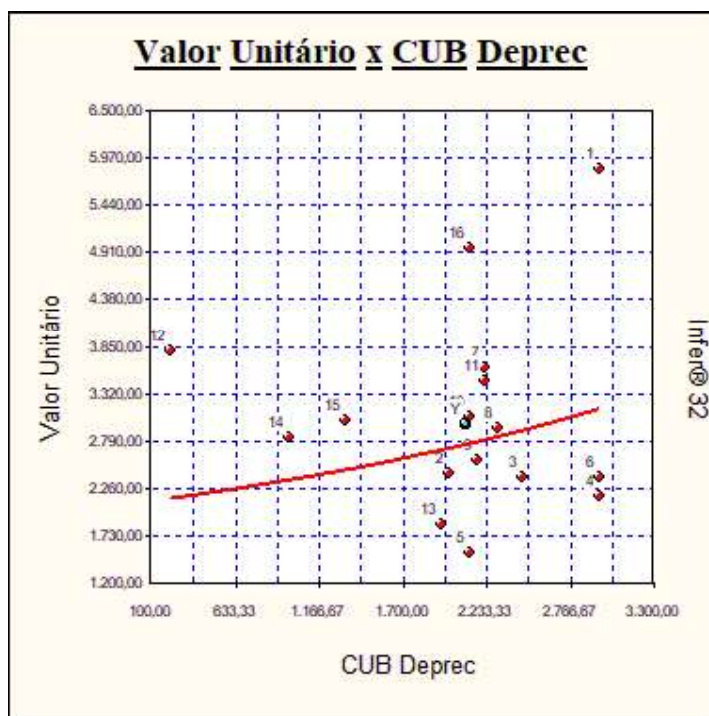
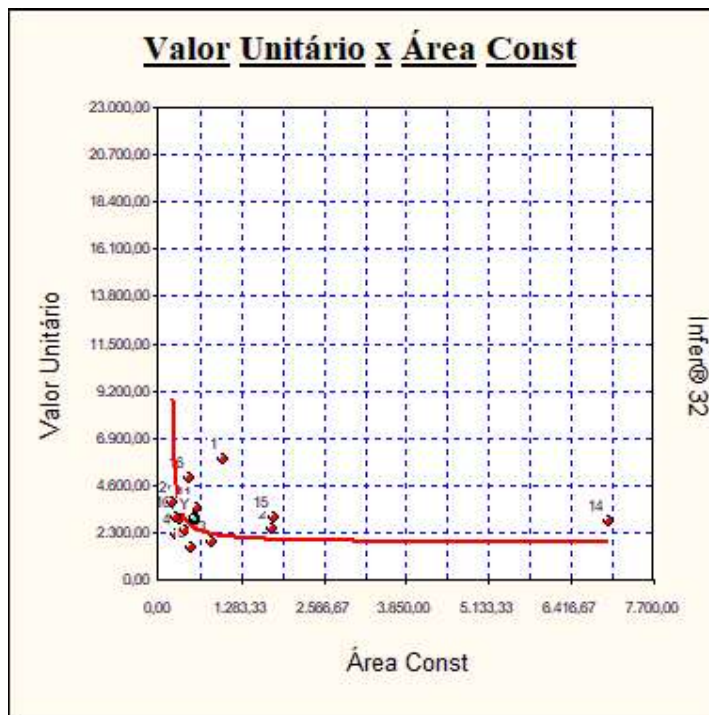
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

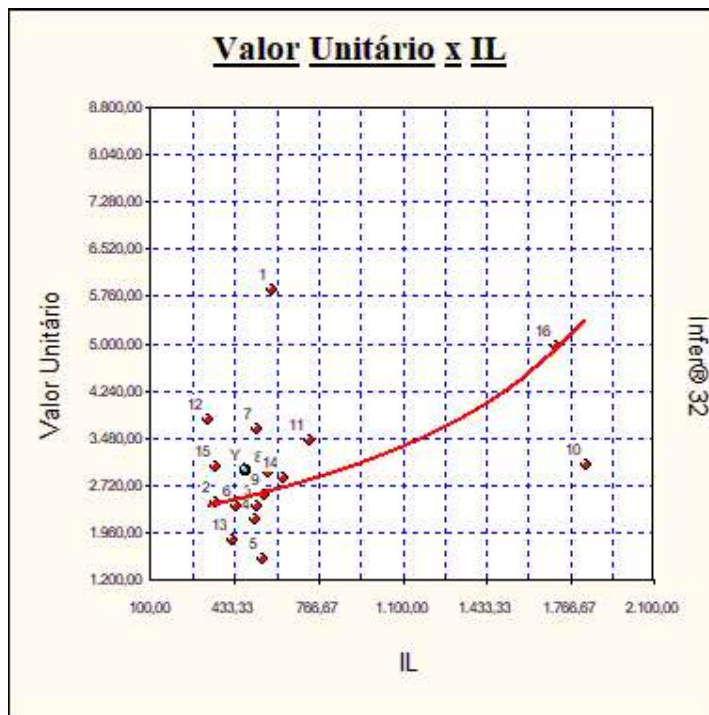
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Const = 461,3234
- Área do terreno = 492,8091
- CUB Deprec = 2068,9437
- IL = 661,1800

Fls. 23



Fls. 24



Gráficos da Regressão (3D)

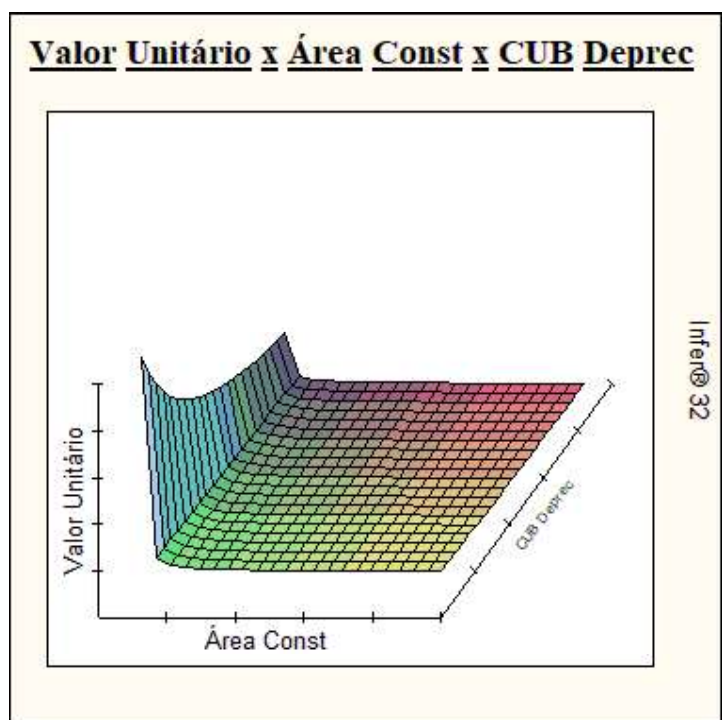
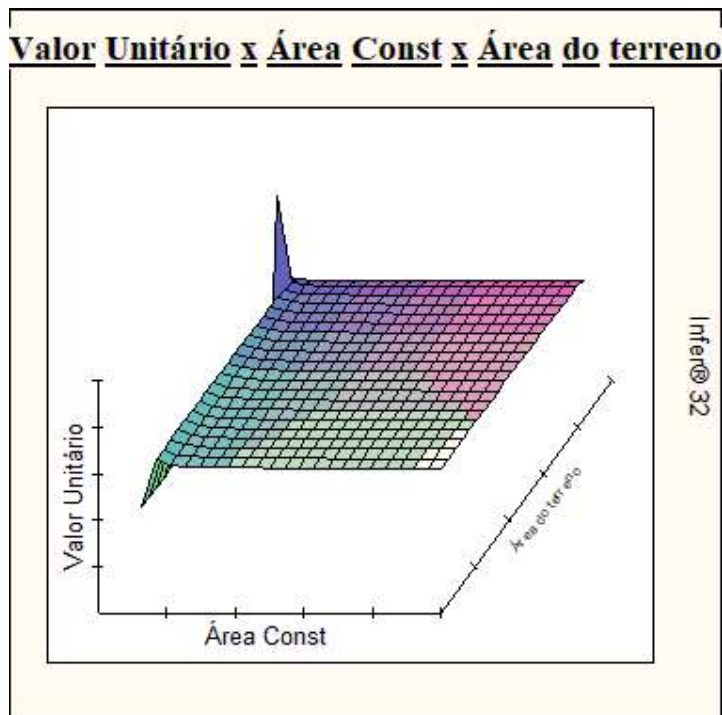
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Const = 461,3234
- Área do terreno = 492,8091
- CUB Deprec = 2068,9437
- IL = 661,1800

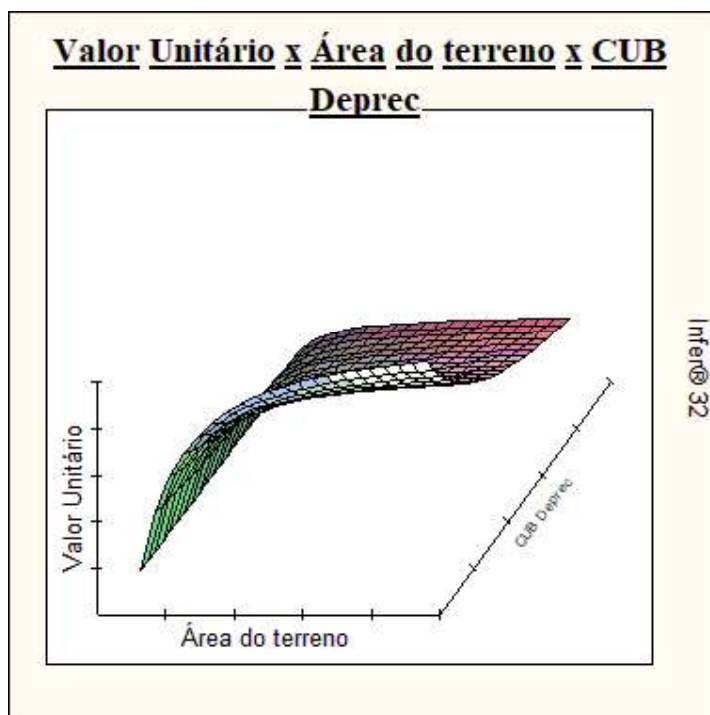
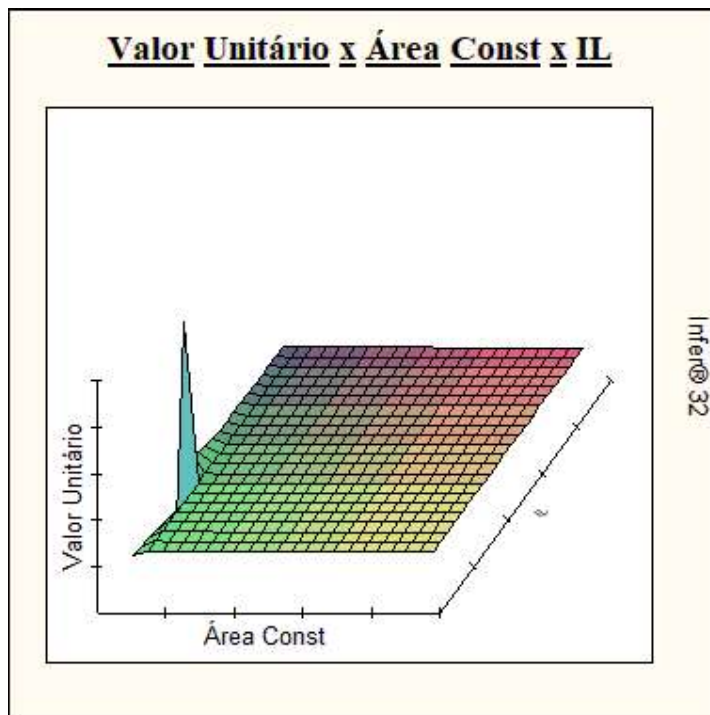
Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor Unitário : [1530,0000 ; 5850,0000]
- Área Const : [201,9200 ; 7000,0000]
- Área do terreno : [206,0000 ; 10900,0000]
- CUB Deprec : [224,5500 ; 2948,4200]
- IL : [322,9700 ; 1833,7000]

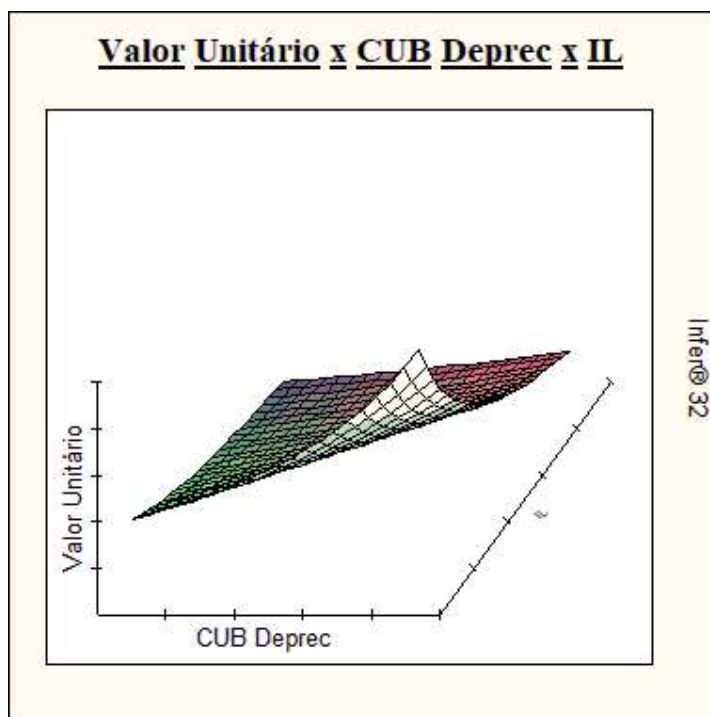
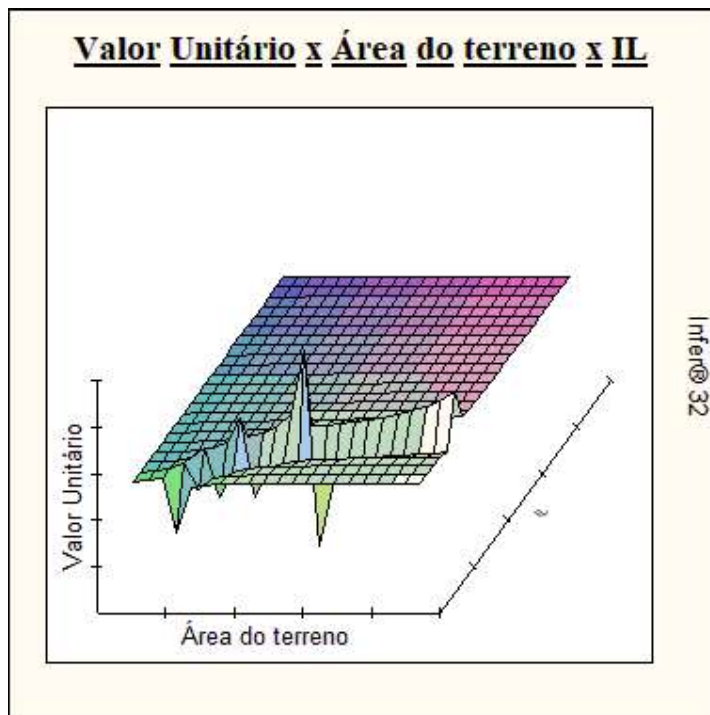
Fls. 25



Fls. 26



Fls. 27



Fls. 28

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE REGRESSÃO LINEAR

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
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	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%

Fls. 29

ANEXO 02
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Fls. 30



Fachada do imóvel avaliando



Fls. 1



Fls. 2



Fls. 3



Fls. 4






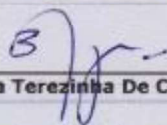




ANEXO 03

A.R.T.

(ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)

 <p align="center">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</p>					
ART		1- Nº DA ART			
Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77		8210200503676965			
CONTRATADO					
2 - Nº DO CREASP DO PROFISSIONAL 601122935		3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL 04671032830			
4 - NOME DO PROFISSIONAL MARILEIA TEREZINHA DE CAMARGO		5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL Engenheira Civil			
ART					
6 - TIPO DE ART 2-Desempenho De Cargo Ou Funcao	7 - VINCULADA A ART Nº	8 - HÁ OUTRAS ARTs VINCULADAS 1 - Não			
9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART 1 - Não		10 - SUBEMPREGADA 1 - Não			
ANOTAÇÃO					
11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO 1 - Responsabilidade Principal	12 - ÁREA DE ATUAÇÃO 6 - Civil, Fortificacao E Construcao	13 - TIPO DE CONTRATADO 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 Juizo de Direito - 4a Vara Cível de Rib Preto		19 - TELEFONE P/ CONTATO (16)6290004	20 - CPF/CNPJ 51174001000193		
DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO					
21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO Rua Alice Alem Saadi n. 1010			22 - CEP 14096-570		
CLASSIFICAÇÃO					
23 - NATUREZA 1	24 - UNIDADE	25 - QUANTIFICAÇÃO	26 - ATIVIDADES TÉCNICAS 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 Cível 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 300,00	29 - DATA DO CONTRATO 17/06/2005	30 - DATA INÍCIO DA EXECUÇÃO 17/06/2005	31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE 65	32 - VALOR DA ART A PAGAR 26,00	
ASSINATURA					
33 - LOCAL E DATA Sertaozinho 17/06/2005	PROFISSIONAL  Marileia Terezinha De Camargo		CONTRATANTE Juizo de Direito - 4a Vara Cível de Rib Preto		
33 - Nosso Número: 8210200503676965 SENHOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCÁRIA - RECIBO DO SACADO)					
		0897 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