

## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3º VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo: 0010004-58.2020.8.26.0564

Requerente: Condomínio do Conjunto Residencial Yrajá Garden I

Requerido: Leticia Aguiar Pereira e outro

Eu, Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado as funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, venho, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a V. Exa., a partir de observações e constatações consubstanciadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

## 1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de comercialização do imóvel situado na Rua Papa Paulo VI, 200 (Conjunto Residencial Yrajá Garden I – Edifício Creta – Apartamento 11) – Bairro São Bernardo Novo, São Bernardo do Campo/SP, registrado sob a Matrícula 81.678 no 1º RI de São Bernardo do Campo/SP.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de outubro do ano de 2023.

Esse Laudo de Avaliação Imobiliária é apresentado na Modalidade B – Completo (Item 10.2-B da ABNT NBR 14.653-1:2001).

Finalidade da Perícia de Avaliação: Aferir o valor de mercado de compra e venda do referido imóvel.

“Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” ABNT NBR 14.653-1:2001

### 1.1- Referências Normativas Desta Perícia:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais)
- ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)
- ABNT NBR 13.752:2006 (Perícias de Engenharia na Construção Civil)
- Leis Federais nº6766/79 e 9785/99 (Parcelamento do Solo Urbano)

### 1.2- Referências Bibliográficas Desta Perícia de Avaliação:

- Engenharia de Avaliações Vol. 1 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Engenharia de Avaliações Vol. 2 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Avaliação de Bens – Princípios Básicos e Aplicações. 2. ed. – São Paulo: Leud, 2013;
- Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5 ed. 2005.
- Estatística Geral e Aplicada / Gilberto de Andrade Martins e Osmar Domingues. 4. ed. – São Paulo: Atlas, 2011
- Análise Multivariada: para os cursos de administração, ciências contábeis e economia / FIPECAFI; Luiz J. Corrar, Edilson Paulo, José Maria Dias Filho – São Paulo: Atlas, 2007
- *Regression Analysis* Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2016.
- *Statistical Analysis* Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2018.

## 2- Vistoria no Imóvel:

Foi realizada vistoria no objeto pericial, em 09/10/2023, às 14:00. A requerida, Sra. Leticia Aguiar Pereira, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou aos trabalhos periciais. O requerente não compareceu a diligência.

### 2.1- Características Gerais do Condomínio:

O Conjunto Residencial Yrajá Garden I possui em suas áreas comuns salão de festas, playground, churrasqueira e portaria 24 horas.

As vagas de garagem dos apartamentos são localizadas no pavimento térreo, sendo estas indeterminadas e descobertas.

A rua do imóvel em questão possui os seguintes melhoramentos públicos: pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, passeios, rede de água, rede de esgoto, rede de luz, iluminação pública e coleta de lixo.

Classificação do imóvel segundo ABNT NBR 14.653-2:2011:

Quanto ao Uso: Residencial

Quanto ao Tipo do Imóvel: Apartamento

Quanto ao Agrupamento de Imóveis: Prédio de Apartamentos

Segue adiante o relatório fotográfico do Condomínio.



Conjunto Residencial Yrajá Garden I – Fachada



**Conjunto Residencial Yrajá Garden I – Fachada**



**Conjunto Residencial Yrajá Garden I – Salão de Festas**



**Conjunto Residencial Yrajá Garden I – Quadra Poliesportiva**



**Conjunto Residencial Yrajá Garden I – Playground**



**Conjunto Residencial Yrajá Garden I – Churrasqueira**

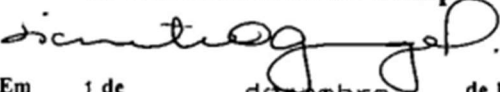


**Conjunto Residencial Yrajá Garden I – Estacionamento**

## 2.2- Características Gerais do Apartamento:

O apartamento, objeto desta Perícia, possui área privativa igual a 48,78m<sup>2</sup>, que compreende sala de estar/jantar, varanda, cozinha, lavanderia, banheiro e 2 dormitórios.

O apartamento possui uma vaga de garagem registrada em sua Matrícula.

<b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>		<b>1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <small>fls. 150</small>	
matrícula	ficha	<b>de São Bernardo do Campo - SP</b>	
81.678	1		
Em 1 de dezembro de 19 98			
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do "EDIFÍCIO CRETA", parte integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL YRAJÁ GARDEN I", situado na Rua Papa Paulo VI, n. 200, no Bairro São Bernardo Novo, com a área privativa de 48,777m<sup>2</sup>., área comum de 35,098m<sup>2</sup>., área total de 83,875m<sup>2</sup>., fração ideal de 0,54413% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, com direito ao uso de uma vaga, com uso de manobrista, em local indeterminado no estacionamento. O conjunto acha-se, (parte), construído em terreno com a área de 5.465,24m<sup>2</sup>., consistente da quadra 05 do Conjunto Residencial Jardim Yrajá, no Bairro São Bernardo Novo.</p> <p>CADASTRO MUNICIPAL:- 003.115.001.000.</p>			

Legenda: Matrícula do Objeto Pericial

Segue adiante o relatório fotográfico do Apartamento Nº 11 (Objeto Pericial).

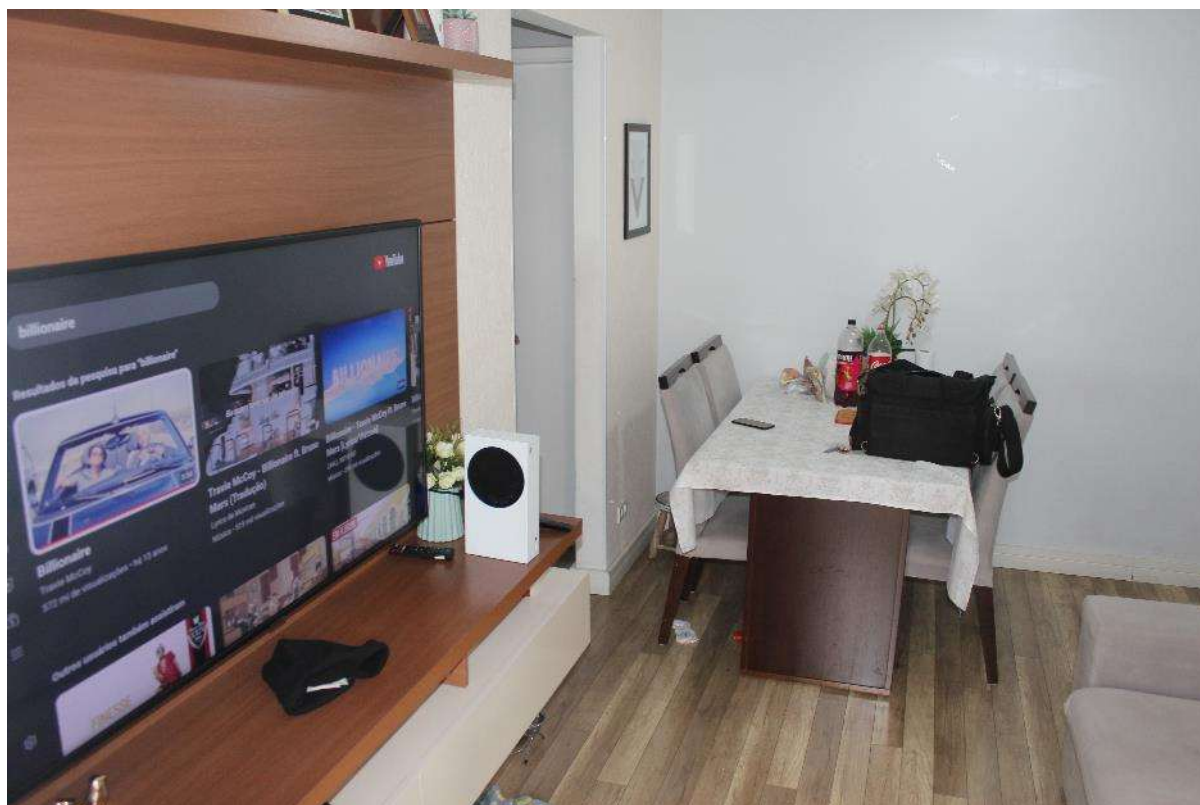




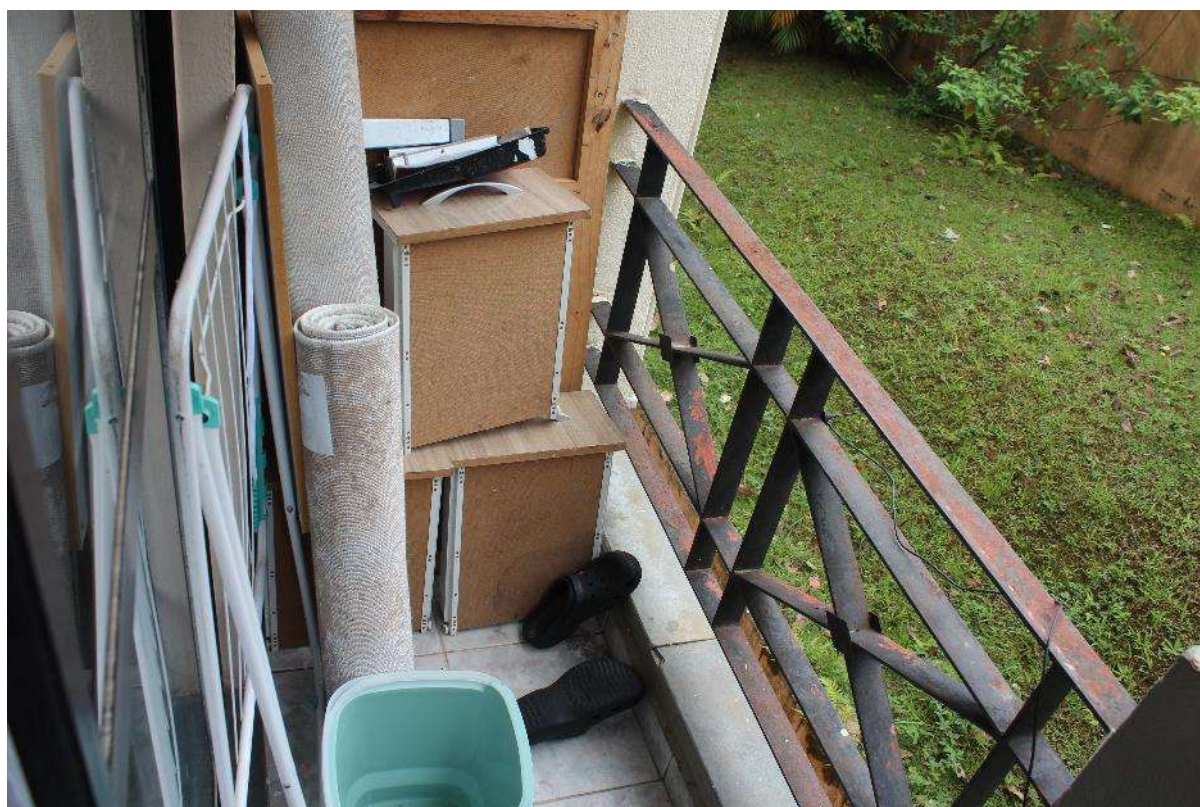
**Objeto Pericial – Porta de Entrada.**



**Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.**



**Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.**



**Objeto Pericial – Varanda.**



**Objeto Pericial – Lavabo/Banheiro.**



**Objeto Pericial – Cozinha**



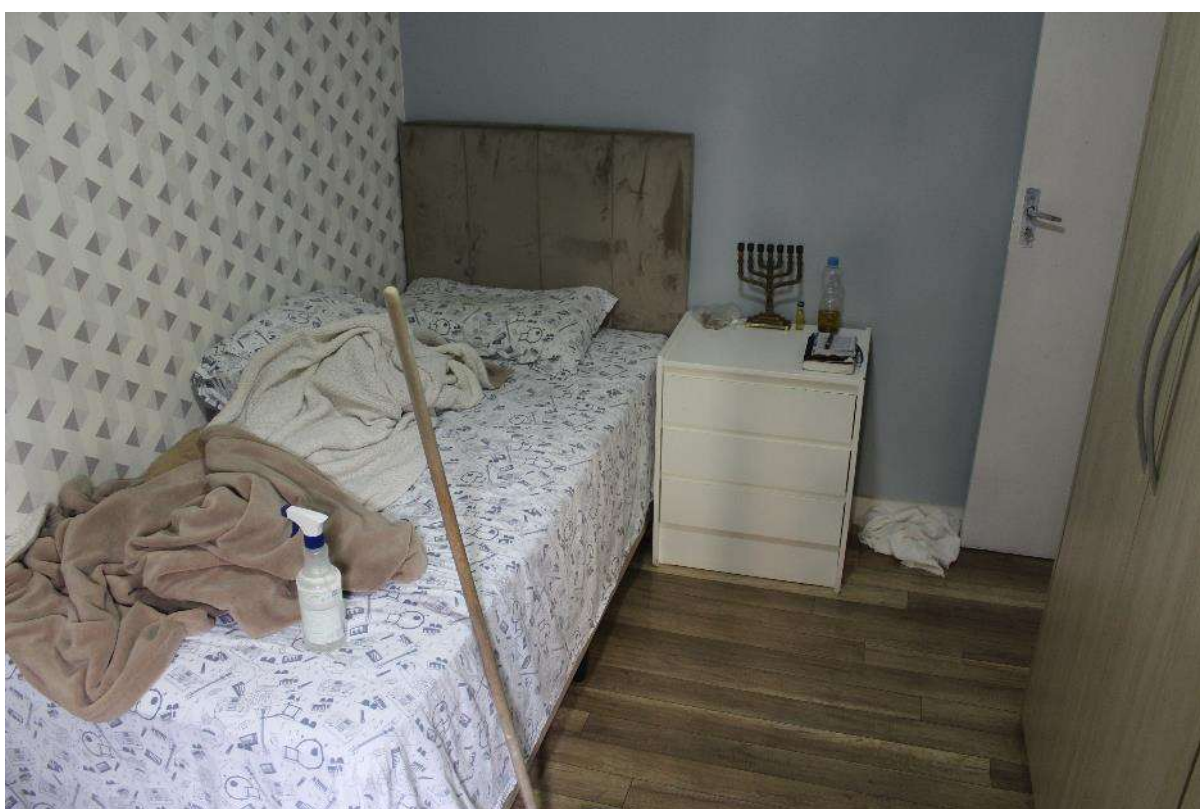
**Objeto Pericial – Cozinha**



**Objeto Pericial – Lavanderia**



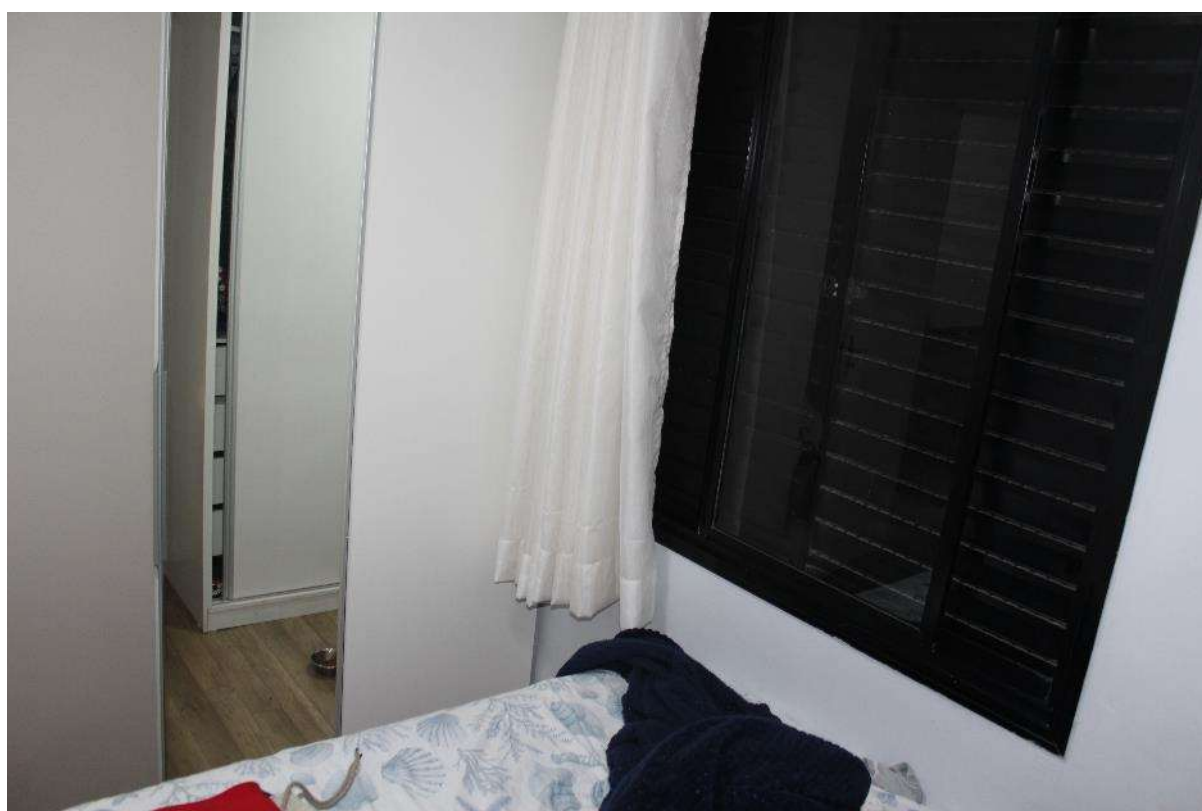
**Objeto Pericial – Dormitório 01.**



**Objeto Pericial – Dormitório 01.**



**Objeto Pericial – Dormitório 02.**



**Objeto Pericial – Dormitório 02.**

### **3 - Avaliação Imobiliária Segundo ABNR NBR 14.653 (Partes 1 e 2):**

Procedimentos Metodológicos para Identificação do Valor de Mercado segundo ABNR NBR 14.653-2:2011:

*“Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2001” - ABNR NBR 14.653-2:2011*

#### **3.1- Método comparativo direto de dados de mercado:**

*“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” - NBR 14.653-1:2011/Item 8.2.1*

Utilizaremos a metodologia científica da regressão linear com auxílio do Software Microsoft Excel para tratar os dados das amostras obtidas na pesquisa de mercado realizada, e, assim, calcular o efetivo valor de mercado do imóvel em questão.

Salientamos que a utilização de modelos de Regressão Linear é a metodologia mais utilizada na estatística quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Este modelo é normatizado pela ABNT NBR 14.653-2:2011, cujos procedimentos se encontram em seu “Anexo A” e são aplicados nessa Perícia.

*“A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.” - Item Anexo A.1.1 - ABNT NBR 14.653-2:2011*

#### **3.2- Pesquisa Imobiliária e Modelagem Matemática/Estatística:**

Nessa perícia, com a finalidade de se buscar amostras com o perfil mais próximo possível ao do bem avaliado, delimitamos a abrangência de amostras retiradas do mercado imobiliário com as seguintes características em comum:

- Imóveis à venda na mesma região do imóvel sob avaliação, onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercadoológicas semelhantes;
- Área construída entre 40m<sup>2</sup> a 60m<sup>2</sup>;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 3 variáveis, abaixo elencadas, que são as principais influenciadoras no nexos causal do valor de venda de imóveis usados com as características do imóvel em questão, tendo as premissas anteriormente descritas como comuns a todas as amostras.

1. Área Privativa;
2. Imóvel Favorecido (Sim/Não);
3. Imóvel Prejudicado (Sim/Não);

Encontramos, no “**Anexo 1**” dessa Perícia, os dados de localização dos imóveis que constituíram as amostras da pesquisa imobiliária, incluindo o nome das imobiliárias consultadas, número de referência do anúncio e endereço do imóvel à venda.

Encontramos, no “**Anexo 2**” dessa Perícia, as variáveis consideradas nos imóveis pesquisados e os resultados obtidos na pesquisa.

Foram levantados 18 imóveis à venda, segundo critérios acima detalhados, que compõem a amostra que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, para imóveis dentro da envoltória de dados e características fixadas.

### 3.3- Análise Estatística da Pesquisa Elaborada

Calculando-se a “Regressão Múltipla Linear” (**Anexo 3**) entre as variáveis encontradas no “Anexo 2”, é possível verificar que:

1. Todas as variáveis possuem alto índice de confiança com a variável “Valor do Imóvel”, ou seja,  $IC > 95\%$  ( $P_{\text{value}} < 5\%$ ). Devido a isso, todas as variáveis serão consideradas na modelagem matemática/estatística.

Comentamos, abaixo, o resultado da análise de “Regressão Linear Múltipla” das variáveis contidas no “Anexo 2”:

**R Quadrado: 99,64%** – A equação descreve com 99,64% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

**Observações: 18** – Foram analisadas 18 amostras na regressão linear.

#### Teste de T-Student:

$$F_{\text{calc}} = 1.371,28 \gg F_{\text{crit}} \cong 2,1$$

Dessa forma, temos a Hipótese  $H_1$ , ou seja, existe ao menos uma variável que segue a regressão linear.

**$P_{\text{value}} (<5\%)$**  – Verificamos que a variável da amostra considerada na modelagem matemática possui índice de confiança superior a 95%, ou seja,  $P_{\text{value}} < 5\%$ .

$$P_{\text{value}} (\text{Área Privativa}) = 0,00\%$$

$$P_{\text{value}} (\text{Imóvel Favorecido}) = 0,12\%$$

$$P_{\text{value}} (\text{Imóvel Prejudicado}) = 0,05\%$$

Finalmente, no “**Anexo 4**”, temos o resultado do processamento matemático da equação que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, em relação à envoltória de dados, considerando as premissas qualitativas e quantitativas anteriormente elencadas.



### 3.4- Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Com base na pesquisa de mercado contida no “Anexo 2” dessa perícia, foi montada uma planilha no software MS Excel formatando os dados obtidos, de forma a ser possível o seu processamento através do método da Regressão Linear Múltipla pelo Software MS Excel, sendo que as planilhas e seu processamento estatístico final estão disponíveis nos “Anexos 3 e 4”.

De forma resumida, condensamos os dados da aferição do modelo matemático da referida avaliação abaixo:

Y = Valor do Imóvel Avaliado

$\beta_0$  = Coeficiente de regressão relativo ao intercepto (R\$0,00).

$\beta_1$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Área Privativa” (R\$5.315,69/m<sup>2</sup>).

X<sub>1</sub> = Área Privativa do Imóvel Avaliado (48,78m<sup>2</sup>).

$\beta_2$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Favorecido” (R\$46.874,07).

X<sub>2</sub> = Imóvel Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial é classificado como um “Imóvel Médio”, visto estado de conservação, acabamentos internos e avaliação geral do condomínio).

$\beta_3$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Prejudicado” (R\$-45.574,11).

X<sub>3</sub> = Imóvel Prejudicado (Não = 0 → Objeto Pericial é classificado como um “Imóvel Médio”, visto estado de conservação, acabamentos internos e avaliação geral do condomínio).

$\epsilon_i$  = Resíduo ou erro aleatório probabilístico, que é a expressão de inúmeras causas que produzem um desvio do que a variável dependente deveria ser se a relação fosse determinística.

Processamos todas as variáveis acima elencadas na equação que descreve o comportamento do valor do imóvel avaliado. Segue:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \beta_3 \cdot X_3 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + X_1 \cdot R\$5.315,69 + X_2 \cdot R\$46.874,07 + X_3 \cdot R\$-45.574,11 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$259.299,54 + R\$0,00 + R\$0,00 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$259.299,54 + \epsilon_i$$

**Intervalo de Confiança (I.C.), temos:**

$$Y = R\$259.299,54 \quad E = R\$18.895,21 \quad Y-E < I.C. < Y+E$$

O intervalo de confiança dessa modelagem matemática, com 95% de certeza, é de:

$$R\$221.509,13 < I.C. < R\$297.089,95$$

**Verificação da Micronumerosidade:**

Segundo a NBR ABNT 14.653-2:2011 - Anexo A, temos:

$n \geq 4(k + 1) \rightarrow$  **Para Grau de Fundamentação II**

para  $n \leq 30$ ,  $n_i \geq 3$

para  $30 < n \leq 100$ ,  $n_i \geq 10\% n$

para  $n > 100$ ,  $n_i \geq 10$

Dessa forma, fazemos a verificação com nosso modelo de dados:

$k$  = Número de dados viáveis de serem utilizados, evitando a micronumerosidade.

Como temos 3 variáveis independentes,  $k=3$

$n \geq 4(k + 1) \rightarrow n \geq 4(3 + 1) \rightarrow n \geq 16$  (Grau II de Fundamentação)

Assim, como temos  $n = 18$ , a verificação de micronumerosidade foi atendida.

Temos:

$K = 3$           Número de variáveis independentes

$n = 18$         Número de amostras

$n_i \geq 3$         Número de dados com mesma característica

Portanto, já que as condições acima foram atendidas em nossa análise, confirma-se que não ocorre a micronumerosidade no estudo elaborado.

“... Uma regra estatística geral é que a razão não deveria ficar abaixo de 5:1, ou seja, cinco observações para cada variável independente. Se a proporção ficar abaixo, haverá o risco de haver OVERFITTING (superajuste) do modelo aos dados amostrais, tornando o resultado demasiadamente específico para a amostra, com perda do seu poder de previsão para outras observações.” – Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5ª. ed. 2005.

Conclusão: Dessa forma, verificamos e atestamos a conformidade do modelo matemático exposto às premissas da ABNT NBR 14.653-2:2011.

### Enquadramento nos Graus de Fundamentação:

Segundo “Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de fundamentação dado por:

Item	Grau
1 – Caracterização do Imóvel	Grau 3
2 – Quantidade Mínima de Dados	Grau 2
3 – Identificação dos Dados de Mercado	Grau 2
4 – Extrapolação	Grau 3
5 – Nível de Significância (hipótese nula)	Grau 3
6 – Nível de Significância (Teste F)	Grau 3

Segundo “Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

**Grau III** - 16 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II – Não

**Grau II** - 10 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau II, com demais no mínimo no Grau I – Sim

**Grau I** - 6 Pontos com todos Itens no Grau I – Sim

Pontos Obtidos: 16

Dessa forma, segundo ABNT NBR 14.653-2:2011, essa perícia se enquadra no **Grau II de Fundamentação**.

### Enquadramento nos Graus de Precisão:

Segundo “Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III <= 30%  
Grau II <= 40%  
Grau I <= 50%

R\$221.509,13 < I.C. < R\$297.089,95  
**I.C.= 14,57%**

Desta forma, segundo a ABNT NBR 14.653-2:2011, atingimos o **Grau III de Precisão** nessa perícia, que é o **maior** nível de precisão previsto em Norma.

### 3.6 - Ajuste da Modelagem Matemática:

O valor da efetiva transação é dado por uma minoração/desconto de 10% no valor de anúncio dos mesmos, segundo IBAPE/SP.

Como toda a metodologia aplicada para aferição do valor de venda do imóvel objeto dessa perícia foi elaborada a partir de anúncios da região, é de fundamental importância se fazer o ajuste de 10% (10% desconto na efetiva transação) no valor obtido na regressão linear múltipla, para oferecermos o real Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

Assim:

Valor de Efetivo Negócio = 0,90 x R\$259.299,54  
**Valor de Efetivo Negócio = R\$233.369,59**

### 4 - Conclusão da Perícia:

O valor de mercado para compra e venda do imóvel, no estado em que se encontra, é de **R\$233.369,59**.

### 5 - Encerramento:

O signatário coloca-se a inteiro dispor para eventuais esclarecimentos necessários.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

**ANEXO 01****Dados dos Imóveis Pesquisados**

Amostra	Imobiliária	Número de Referência do Anúncio	Endereço do Imóvel (Amostra)
1	Guaíra Negócios Imobiliários	146632	Rua Papa Paulo VI, 200 - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
2	Guaíra Negócios Imobiliários	115312	Rua Tiradentes, 1837 - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
3	QuintoAndar (Vendas 2)	S894081256	Rua Papa Paulo Vi, S/N - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo
4	DOMO WORLD IMÓVEIS	AP03749	Rua Papa Paulo VI, 200 - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
5	GONÇALVES IMÓVEIS - MATRIZ	1005-1-151379	RUA PADRE TARCISIO ZANOTTI, S/ - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
6	Grandini Imóveis Ltda	AP0291	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80 - Santa Terezinha, São Bernardo do Campo
7	QuintoAndar (Vendas 2)	S893326651	Rua Papa Paulo Vi, S/N - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo
8	Guaíra Negócios Imobiliários	24311	Rua Papa Paulo Vi, 151 - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
9	DOMO WORLD IMÓVEIS	AP03751	Rua Papa Paulo Vi, 151 - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
10	Newcore Imóveis	362883	Rua Papa Paulo Vi, 100 - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
11	Delling Imóveis	378	Rua Papa Paulo Vi, 151 - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
12	Grandini Imóveis Ltda	AP3129	Rua Papa Paulo Vi, 151 - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
13	ATTITUDE IMÓVEIS	1005-15622	RUA FRANCISCO BONICIO, S/N - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
14	QuintoAndar (Vendas 2)	S892863018	Rua Francisco Bonício, S/N - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo
15	Guastella Imóveis	8169	Rua Wenceslau Richter, 131 - Santa Terezinha, São Bernardo do Campo
16	GONÇALVES IMÓVEIS - MATRIZ	1005-1-5337	RUA PADRE TARCISIO ZANOTTI, S/N - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
17	Guaíra Negócios Imobiliários	54822	Rua Papa Paulo Vi, 151 - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo
18	Guaíra Negócios Imobiliários	91984	Rua Tiradentes, 1837 - Jardim Irajá, São Bernardo do Campo

## ANEXO 02 - VARIÁVEIS PESQUISADAS NOS IMÓVEIS

Variáveis Quantitativas			Variáveis Qualitativas Dicotômicas (Sim=1/Não=0)	
Amostra	Valor	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
1	R\$250.000,00	50,00	0	0
2	R\$212.000,00	53,00	0	1
3	R\$230.000,00	48,00	0	1
4	R\$230.000,00	54,00	0	1
5	R\$265.000,00	50,00	0	0
6	R\$250.000,00	50,00	0	0
7	R\$235.000,00	48,00	0	1
8	R\$370.000,00	60,00	1	0
9	R\$375.000,00	56,00	1	0
10	R\$329.000,00	58,00	0	0
11	R\$315.000,00	56,00	0	0
12	R\$280.000,00	50,00	0	0
13	R\$245.000,00	44,00	0	0
14	R\$350.000,00	60,00	1	0
15	R\$210.000,00	50,00	0	1
16	R\$290.000,00	56,00	0	0
17	R\$347.000,00	60,00	1	0
18	R\$280.000,00	56,00	0	0

## ANEXO 03 - Regressão Múltipla Linear das Variáveis Pesquisadas

### SUMMARY OUTPUT

#### Regression Statistics

Multiple R	99,82%
R Square	99,64%
Adjusted R Square	92,92%
Standard Error	R\$18.895,21
Observations	18

#### ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regression	3	1,47E+12	4,90E+11	1.371,28	1,62E-17
Residual	15	5,36E+09	3,57E+08		
Total	18	1,47E+12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Intercept	R\$0,00	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Área Privativa	R\$5.315,69	R\$120,10	44,26	0,00%	R\$5.059,70	R\$5.571,69
Imóvel Favorecido	R\$46.874,07	R\$11.809,72	3,97	0,12%	R\$21.702,23	R\$72.045,90
Imóvel Prejudicado	-R\$45.574,11	R\$10.408,56	-4,38	0,05%	-R\$67.759,43	-R\$23.388,78

## ANEXO 04 - Resultado da Avaliação

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	Intercept	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
Fatores da Regressão Linear	R\$0,00	R\$5.315,69	R\$46.874,07	-R\$45.574,11
Dados do Imóvel Segundo Metodologia Adotada	0,00	48,78	0	0
Valores Parciais da Avaliação	R\$0,00	R\$259.299,54	R\$0,00	R\$0,00
Avaliação do Imóvel		R\$259.299,54		
Valor de Efetiva Transação		R\$233.369,59		

Intervalo de Confiança	R\$221.509,13	< I.C. <	R\$297.089,95
Variação do Intervalo de Confiança	14,57%		