

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA TERCEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA**

Processo nº 1013857-36.2023.8.26.0602

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação

Julio Tadeu Pinto, engenheiro civil, perito judicial nomeado por esse R. Juízo, nos autos do processo em epígrafe, **em que são requerentes Olinda Comércio e Participação Ltda. e requerida Roberta Bottiglieri**, tendo procedido aos estudos e análises técnicas, assim como as diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, com base no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. PRELIMINARES

• OBJETIVO

Determinação do atual valor de mercado de venda do imóvel identificado pelo nº 114 da Rua Roque Pensa Pereira, Jardim Maria Antônia Prado, nesta cidade de Sorocaba.

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****II - CONSTATAÇÕES ORIUNDAS DA VISTORIA**

O imóvel objeto da avaliação, encontra-se inserido na Zona Residencial III – ZR III. Nas referidas Zonas, que compreende áreas localizadas junto aos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: a) admitir usos não residenciais, visando a proximidade entre habitação e locais de trabalho, desde que não causem incômodos para a população residente e b) fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios de apartamentos. O local onde se situa o imóvel tem ocupação predominantemente residencial, com construções de padrão construtivo que vai do médio inferior ao médio superior e é tido nos meios avaliatórios de Sorocaba como de boa valorização imobiliária.

Na sequência se apresenta uma aerofoto situando pelo demarcador vermelho a Rua Roque Pensa Pereira e o imóvel objeto da avaliação e fotografias retratando o local:



Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia



Vistas da Rua Roque Pensa Pereira

(O local onde se situa o imóvel objeto da avaliação ↑ é ocupado predominantemente por construções residenciais)

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

O imóvel tem por benfeitoria uma residência em dois pavimentos, assentada em terreno de meio de quadra, de topografia plana e consistência de solo seco.

Conforme o Cadastro de Imóveis da Prefeitura de Sorocaba, a benfeitoria possui a área total construída de 268,52 m².

Observa-se que as características construtivas da benfeitoria são compatíveis, podendo ser enquadrada, com a classificação de "RESIDENCIAL: CASA PADRÃO MÉDIO", da TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019 DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP. Encontra-se em um estado de conservação classificado tecnicamente como: 'entre nova e regular'.

Na sequência se apresentam fotografias retratando o imóvel objeto da ação:



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



A modern kitchen with dark wood cabinetry, a black countertop, and a large window overlooking another kitchen area. The foreground shows a dining table with fruit and a bowl.



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



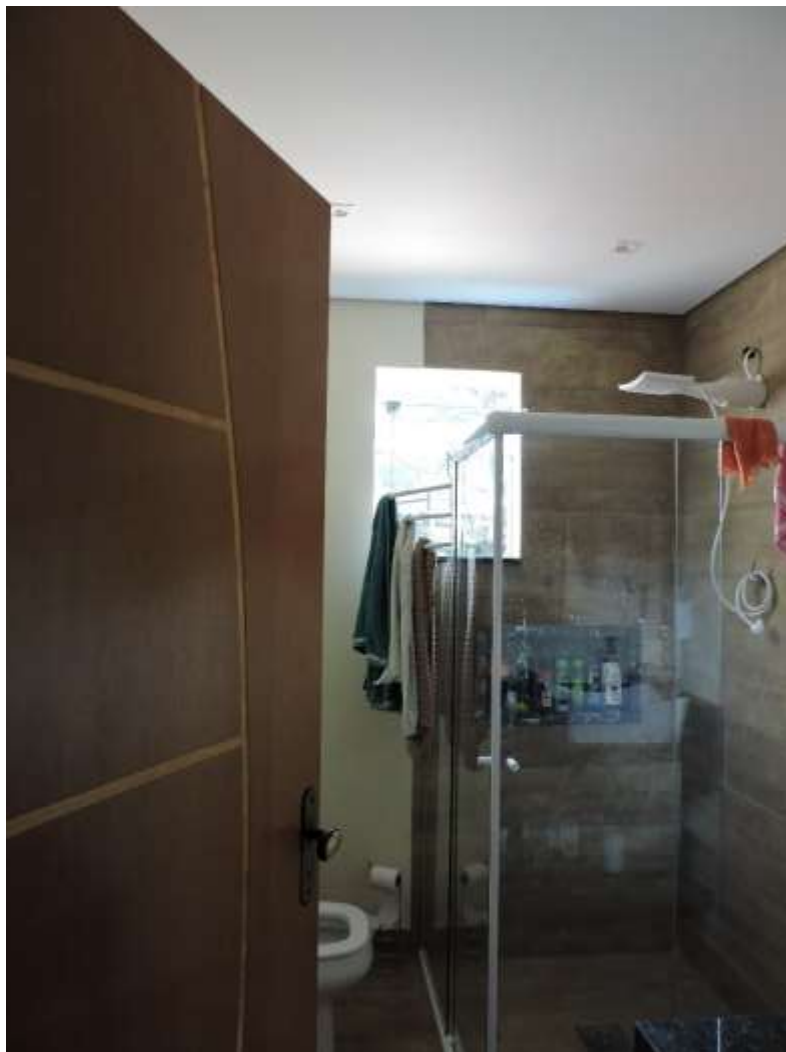
Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



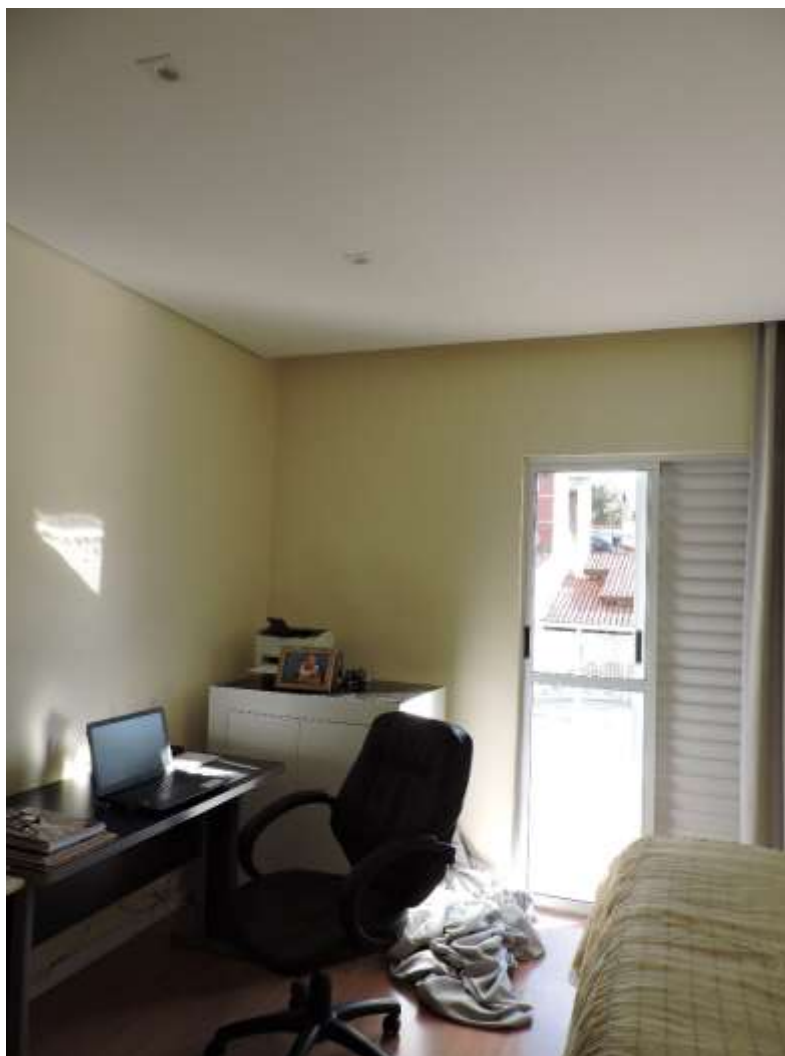
Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

III. DA AVALIAÇÃO

- **Crítérios**

Todos os cálculos efetuados obedeceram, como diretrizes gerais, a **NBR-14.653/2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** e particularmente a **Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP**.

- **Metodologia:**

O método recomendável para avaliação de terrenos, casas, apartamentos, etc., em vista de atender a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS DA ABNT – NBR 14.653-2/14.653-3**, mais especificamente as recomendações contidas nos itens 7.5; 8.1.1 e 8.2.1 a seguir transpostas, é o **COMPARATIVO DIRETO**.

Item 7.5 – **Escolha da Metodologia:** a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado**, conforme definido no item 8.3.1.

Item 8.1.1 – **A metodologia aplicável é função**, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e **da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado**. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta Parte 1, bem como nas demais que compõem esta Norma, **com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor**.

Item 8.2.1 – **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.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Estando definido o **Método Comparativo** para efetuar a avaliação, resta definir a ferramenta matemática a ser utilizada no tratamento dos elementos que serão utilizados para comparação.

Para o caso em tela, considerando as características dos imóveis e as do mercado imobiliário no qual estão inseridos, será utilizado o **TRATAMENTO CIENTÍFICO DOS DADOS**, preconizado pela já citada NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E IMÓVEIS RURAIS DA ABNT – NBR 14.653-2/14.653-3, por análise estatística inferencial por regressão múltipla pelo método dos mínimos quadrados.

A análise de regressão é uma atividade que conjuga métodos matemáticos e estatísticos, com o objetivo de interpretar o comportamento de determinadas variáveis, conhecidas como variáveis independentes, verificando a sua influência na formação de outra denominada variável dependente.

O estudo é direcionado na determinação de uma equação, obtida a partir da observação de um conjunto de dados, cujo conhecimento de seus valores nos permite calcular o valor da variável procurada.

No caso específico da Engenharia de Avaliações, a variável procurada, ou variável dependente, é normalmente o valor unitário por metro quadrado do imóvel avaliando ou o valor do imóvel, enquanto as variáveis independentes podem ter natureza qualitativa (padrão de acabamento, localização, etc.) ou quantitativa (área, frente, profundidade, distância a polo valorizante, etc.).

Para o caso em exame, foram selecionados doze elementos de mercado, dos quais todos restaram saneados, cujas características principais encontram-se relacionados no anexo do corpo do laudo (Tratamento Estatístico da Pesquisa de Valor de Mercado/Pesquisa Imobiliária).

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foram admitidas que pudessem ter influência nos preços dos imóveis (**VU – Variável Dependente**) as seguintes características ou **Variáveis Independentes**:

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: variável quantitativa – expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas construídas dos imóveis da amostra, sua relação com a variação dos preços.

PADRÃO CONSTRUTIVO: variável proxy, referente ao padrão de acabamento dos imóveis constituintes da amostra, relacionando-os com os seguintes indicadores do Custo Unitário Básico de Construções – CUB do Sinduscon/SP: Padrão Normal Baixo = R\$ 1.903,12, Padrão Normal Médio = R\$ 1.959,87 e Padrão Normal Alto = R\$ 2.195,99.

Com base nos princípios anteriormente enunciados e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados nos anexos (Pesquisa de Valor de Mercado) foi investigada, com o auxílio de um software de estatística para avaliações (SisDea), uma equação de regressão que representasse o valor do imóvel avaliando.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Esta simplificação tem como vantagem o fato de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam as influências das demais.

O estudo estatístico gerou um modelo matemático, apresentado em detalhes nos anexos (Tratamento Estatístico), e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) estão realmente relacionadas com as variáveis admitidas.

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Para o caso em tela, o valor do imóvel avaliando foi obtido pela seguinte equação de regressão:

$$\text{Valor unitário} = -27386.2262 - 4.685802154 * \text{Área total} + 4017.44327 * \ln (\text{Padrão construtivo})$$

Levada em conta a condição particular do imóvel objeto da avaliação e os substituindo na equação de regressão obtemos o valor do imóvel, como segue:

- Área Total (variável quantitativa) = 268,52 m²; e,
- Padrão Construtivo – CUB (variável proxy) = R\$ 2.195,99.

$$\text{Valor unitário} = -27386.2262 - 4.685802154 * 268,52 + 4017.44327 * \ln (2.195,99) = \text{R\$ } 2.267,31/\text{m}^2$$

Sendo assim, o valor do imóvel será:

$$\text{Valor imóvel} = 268,52 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.267,31/\text{m}^2 = \text{R\$ } 608.818,21$$

Portanto, o imóvel objeto da avaliação, edificação residencial de nº 114 da Rua Roque Pensa Pereira, por avaliação, em termos comerciais, tem o atual valor de mercado de venda de:

R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais).

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****IV – RESPOSTAS AOS QUESITOS**

1. Queira o Sr. Perito Judicial descrever o estado atual do imóvel/terreno, sua ocupação, conservação e condições de uso.

Resposta: O imóvel tem por benfeitoria uma residência em dois pavimentos, assentada em terreno de meio de quadra, de topografia plana e consistência de solo seco. Conforme o Cadastro de Imóveis da Prefeitura de Sorocaba, o terreno possui a área de 130,60 m² e a benfeitoria possui a área total construída de 268,52 m². Observa-se que as características construtivas da benfeitoria são compatíveis, podendo ser enquadrada, com a classificação de “RESIDENCIAL: CASA PADRÃO MÉDIO”, da TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019 DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP. Encontra-se em um estado de conservação classificado tecnicamente como: ‘entre nova e regular’.

2. Queira o Sr. Perito Judicial esclarecer as condições de localização, topografia, acesso e tipologia comercial da região.

Resposta: O imóvel objeto da avaliação, encontra-se inserido na Zona Residencial III – ZR III. Nas referidas Zonas, que compreende áreas localizadas junto aos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: a) admitir usos não residenciais, visando a proximidade entre habitação e locais de trabalho, desde que não causem incômodos para a população residente e b) fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios de apartamentos. O local onde se situa o imóvel tem ocupação predominantemente residencial, com construções de padrão construtivo que vai do médio inferior ao médio superior e é tido nos meios avaliatórios de Sorocaba como de boa valorização imobiliária.

3. Queira o Sr. Perito Judicial determinar o tipo e padrão do imóvel/terreno avaliando.

Resposta: Solicitamos a gentileza de se reportar a resposta dada ao quesito de número um.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

4. Queira o Sr. Perito Judicial indicar o valor de mercado, para fins de venda, do imóvel/terreno objeto da perícia.

Resposta: O imóvel objeto da avaliação, edificação residencial de nº 114 da Rua Roque Pensa Pereira, por avaliação, em termos comerciais, tem o atual valor de mercado de venda de: R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais).

5. Qual a metodologia utilizada pelo Perito Judicial para elaboração do Laudo? O método utilizado atende às normas técnicas preconizadas pelo IBAPE- SP.

Resposta: Foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado para efetuar a avaliação do imóvel, sendo que, a ferramenta matemática utilizada no tratamento dos elementos que foram utilizados para comparação, foi o TRATAMENTO CIENTÍFICO DOS DADOS, preconizado pela já citada NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E IMÓVEIS RURAIS DA ABNT – NBR 14.653-2/14.653-3, por análise estatística inferencial por regressão múltipla pelo método dos mínimos quadrados.

6 Queira o Sr. Perito esclarecer se a metodologia empregada para o trabalho técnico procurou atender padrões rigorosos que objetivem definir com maior precisão o valor real de Mercado do imóvel/terreno avaliando.

Resposta: Sim, sendo que, dentro do que preconizam as 'normas', a avaliação efetuada é classificada como Grau II de Fundamentação e de Grau III de Precisão, conforme pode ser verificado nos relatórios anexos ao corpo do laudo.

7. Caso o Sr. Perito utilize o Método Comparativo de Dados de Mercado, queira informar quais os fatores adotados e se os mesmos se encontram dentro das características padrão da região. Houve a obtenção de dados comparáveis com características assemelhadas, ou seja, imóvel residencial em condições de mercado para venda?

Resposta: Foram admitidas que pudessem ter influência nos preços dos imóveis (**VU – Variável Dependente**) as seguintes características ou **Variáveis Independentes**:

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: variável quantitativa – expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas construídas dos imóveis da amostra, sua relação com a variação dos preços.

PADRÃO CONSTRUTIVO: variável proxy, referente ao padrão de acabamento dos imóveis constituintes da amostra, relacionando-os com os seguintes indicadores do Custo Unitário Básico de Construções – CUB do Sinduscon/SP: Padrão Normal Baixo = R\$ 1.903,12, Padrão Normal Médio = R\$ 1.959,87 e Padrão Normal Alto = R\$ 2.195,99.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

8. Queira o Sr. Perito Judicial tecer comentários sobre as condições atuais de mercado no local, quanto a ofertas e transações de imóveis semelhantes. Em seus comentários complementares, queira esclarecer se o mercado imobiliário local se encontra recessivo, sujeito a ampla negociação ou aquecido elevando os valores acima do mercado convencional.

Resposta: Este perito se sente prejudicado a responder ao quesito apresentado, haja vista que a análise do mercado imobiliário não fez parte do escopo do laudo de avaliação, que foi o de determinar o atual valor de mercado de venda do imóvel residencial sob o número 114 da Rua Roque Pensa Pereira, Jd. Maria Antônia Prado, nesta cidade de Sorocaba.

V - ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu trabalho e colocando-se à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, o signatário do presente Laudo Pericial, composto de dezenove folhas impressas somente no anverso, todas numeradas, sendo esta última datada e assinada e quatro anexos.

Sorocaba, 3 de junho de 2024.

Julio Tadeu Pinto
Eng. Civil - CREA 060730580
Perito Judicial

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Modelo:**

3 VC 1013857-36.2023 - CASA R ROQUE P PEREIRA,114

Data de Referência:

segunda-feira, 20 de maio de 2024

Informações Complementares: AVALIAÇÃO PARA FINS DE VENDA E COMPRA

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 268,52
- Padrão construtivo = 2.195,99
- Endereço = ROQUE PENSA PEREIRA, 114

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (9,87%) = 2.043,46
 - Médio = 2.267,31
 - Máximo (9,87%) = 2.491,16
- Valor Total
 - Mínimo = 548.710,81
 - Médio = 608.818,21
 - Máximo = 668.925,62
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 501.382,40
 - Máximo = 716.254,03
 - Mínimo (17,65%) = 1.867,21
 - Máximo (17,65%) = 2.667,41
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.927,21
 - RL Máximo = 2.607,41

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Engº Julio Tadeu Pinto
Modelo:	3 VC 1013857-36.2023 - CASA R ROQUE P PEREIRA,114
Data do modelo:	segunda-feira, 20 de maio de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	12

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Proxy	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	114,00	270,00	156,00	185,33
Padrão construtivo	1.903,12	2.195,99	292,87	2.039,34
Valor unitário	1.481,48	2.727,27	1.245,79	2.351,17

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estadísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7903576 / 0,7903576
Coeficiente de determinação:	0,6246651
Fisher - Snedecor:	7,49
Significância do modelo (%):	1,22

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	861199,773	2	430599,887	7,489
Não Explicada	517458,594	9	57495,399	
Total	1378658,367	11		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $-27386,2262 - 4,685802154 * \text{Área total} + 4017,44327 * \ln(\text{Padrão construtivo})$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2,59	2,92
Padrão construtivo	ln(x)	3,57	0,60
Valor unitário	y	-3,24	1,02

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,33	-0,30
Padrão construtivo	x2	0,33	0,00	0,59
Valor unitário	y	-0,30	0,59	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,66	0,65
Padrão construtivo	x2	0,66	0,00	0,77
Valor unitário	y	0,65	0,77	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.177,27	1.919,62	257,65	11,8338%	1,074536	0,24312900
2	2.421,05	2.635,24	-214,19	-8,8470%	-0,893268	0,08539400
3	2.187,50	2.318,81	-131,31	-6,0028%	-0,547623	0,01691500
4	2.559,52	2.281,32	278,20	10,8691%	1,160205	0,06672000
5	2.066,67	2.247,62	-180,95	-8,7557%	-0,754651	0,05811700
6	2.522,94	2.504,04	18,90	0,7492%	0,078833	0,00071200
7	2.727,27	2.752,38	-25,11	-0,9209%	-0,104740	0,00186200
8	1.481,48	1.803,37	-321,89	-21,7277%	-1,342436	2,21750700
9	2.533,33	2.247,62	285,71	11,2780%	1,191534	0,14488600
10	2.694,06	2.499,35	194,71	7,2273%	0,812023	0,07663600
11	2.650,00	2.588,38	61,62	2,3252%	0,256977	0,00671000
12	2.192,98	2.416,31	-223,33	-10,1839%	-0,931390	0,25288200

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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	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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço
1		ELEMENTO 1
2		ELEMENTO 2
3		ELEMENTO 3
4		ELEMENTO 4
5		ELEMENTO 5
6		ELEMENTO 6
7		ELEMENTO 7
8		ELEMENTO 8
9		ELEMENTO 9
10		ELEMENTO 10
11		ELEMENTO 11
12		ELEMENTO 12

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Padrão construtivo	Estado de conservação	Valor unitário
1		220,00	1.903,12	1	2.177,27
2		190,00	2.195,99	3	2.421,05
3		160,00	1.959,87	3	2.187,50
4		168,00	1.959,87	2	2.559,52
5		150,00	1.903,12	1	2.066,67
6		218,00	2.195,99	3	2.522,94
7		165,00	2.195,99	3	2.727,27
8		270,00	1.959,87	3	1.481,48
9		150,00	1.903,12	2	2.533,33
10		219,00	2.195,99	3	2.694,06
11		200,00	2.195,99	3	2.650,00
12		114,00	1.903,12	2	2.192,98

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
------------	-------	-----------	------------------

Valor Mínimo	2.043,46	9,87%
Valor Médio	2.267,31	- III
Valor Máximo	2.491,16	9,87%

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	ROQUE PENSA PEREIRA, 114	-
Área total	268,52	Não
Padrão construtivo	2.195,99	Não

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

PESQUISA IMOBILIÁRIA
(Casas - Jardim Maria Antonia Prado)

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 1**

https://www.zapimoveis.com.br/imobiliaria/43086/?_ab=exp-aa-test:control,novopos:new,super-high:new,olx:control,zap-new|dp:test,INC-Zap:control&transacao=venda&pagina=1



Rua Andreino de Souza, 104 - Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 220m²

220 m² 3 Quartos 3 Banheiros 3 Vagas

R\$ 479.000

José Henrique Prestes

Creci: 68575-F-SP

(15) 3226 3576

Processo nº 1013857-36.2023 – 3ª Vara Cível

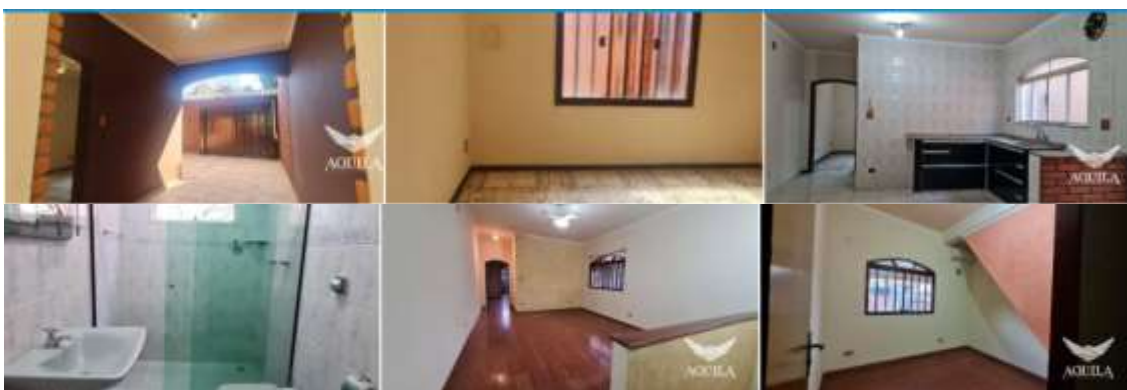
(015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 2

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-com-garagem-190m2-venda-RS459900-id-2651507068/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal-recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto



R\$ 459.900

190 m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 190m²

Jardim Maria Antônia Prado, Sorocaba - SP

Áquila Soluções
Imobiliárias - LTDA



(15) 3500-7331

Elemento 3

A photograph of a two-story house with a red facade and a balcony. The house is partially obscured by a white metal fence and a large tree on the left. The ground in front is paved with a checkered pattern.



Casa de Vila com 3 Quartos à Venda, 160m²

160 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

R\$ 350.000

Emaximóvel
(15) 2101-0900

Elemento 4



Casa de Vila com 3 Quartos à Venda, 168m²

168 m² 3 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas

R\$ 430.000

Emaximóvel
(15) 2101-0900

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 5**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-com-garagem-150m2-venda-RS310000-id-2643655687/>



Rua Japoneza Rosa de Almeida - Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 150m²

150 m² 3 Quartos 2 Banheiros 3 Vagas

R\$ 310.000



(15) 3032-0800

Processo nº 1013857-36.2023 – 3ª Vara Cível

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtfp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 7**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-com-garagem-165m2-venda-RS450000-id-2685753770/>



Rua Carlos Smith, 100 - Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 165m²

165 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

R\$ 450.000

Qualita Imóveis

(15) 99695-5040

Processo nº 1013857-36.2023 – 3ª Vara Cível

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtfp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 9

<https://www.gprestessimoveis.com/imovel/sobrado-de-150-m-com-3-quartos-jardim-maria-antonia-prado-sorocaba/SO0142-ALK0>



SO0142-ALK0

Sobrado

Jardim Maria Antônia Prado - Sorocaba - SP
R. Patrocínio Vieira Pinto

150 m² • 3 Quartos • 1 Suíte
• 2 Banheiros • 3 Vagas

Venda
R\$ 380.000



CRECI: 25169J

(15) 3211-2308

Processo nº 1013857-36.2023 – 3ª Vara Cível

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 11

https://imoveis.mitula.com.br/adform/mitula-BR-160108715264961135?page=1&pos=15&t_sec=97&t_or=98&t_pvid=172813d1-27df-4a97-a1f2-521e91ca574c&clickin=false&clickId=22141201c8dc3e6b5e94bdd7e426afcdcaa3648d&clickTimestamp=1716920211000&campaignId=10287



**Casa para venda em Jardim Maria Antônia
Prado de 200.00m² com 3 Quartos, 1 Suite e
2 Garagens**

R\$ 530.000

 3 quartos  3 casas de banho  200 m²

Qualita Imóveis

(15) 99695-5040



Referência cadastral

Inscrição imobiliária	Inscrição anterior	Data referência	Situação	Número Cadastro
45.14.38.0122.01.000		29/09/2023	Ativo	147561

Localização do imóvel

RUA ROQUE PENSA PEREIRA, 114
JARDIM MARIA ANTONIA PRADO Quadra T Lote 18
SOROCABA/SP - CEP: 18.076-070

Endereço de entrega

RUA ROQUE PENSA PEREIRA, 114
BAIRRO MARIA ANTONIA PRADO
SOROCABA - SP CEP: 18.076-070

Dados da face de quadra

Face de quadra	Situação face	Zoneamento	Corredor
45.14.38.01.01	Ativo	ZR3	

Logradouro

RUA ROQUE PENSA PEREIRA

Loteamento

JARDIM MARIA ANTONIA PRADO

Bairro

ALEM LINHA

Equipamentos

Arborização	Boca lobo	Coleta de lixo	Conservação via
Não	Não	Demais zonas	Sim
Drenagem	Emis. cad. e porte	Guia/sarjeta	Iluminação pública
Não	Não	Sim	Mercurio
Incêndio, calamidade	Limpeza pública	Pavimentação	Ponto de ônibus
Sim	Não	Asfalto	Não
Rede de água	Rede de esgoto	Rede elétrica	Rede telefônica
Sim	Sim	Sim	Não
Transporte coletivo	Tv a cabo		
Não	Não		

Dados do proprietário / compromissário

Proprietário	E outros	Categoria
110.480.458-11 SANDRA HELENA LEITE	Não	Particular

Matrícula	Data Matrícula	Cartório
71290	20/05/2015	1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS

Características do imóvel

Tipo do imóvel	Condomínio	Limite imune imposto	
Predial	Não		
Cobrança	Tipo isenção	Inicio isenção imposto	Limite isenção imposto
Normal			
Tempo isenção imposto	Ano decreto	Número decreto	Limite isenção taxa
Avaliação especial	Número benefício		
0,0000			
Forma	Situação	Uso	
Regular	Meio de quadra	Edificado	
Benfeitoria	Pedologia	Topografia	Gleba
Muro e Calçada	Normal	Normal	Não
Área privativa terreno	Área comum terreno	Área do terreno	
130,600000	0,000000	130,600000	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHELIO ALVARO DE MOURA SILVA, liberado de responsabilidade dos signatários em 03/06/2024 às 09:23, sob o número WSCEB24702369091. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008881-38.2023.8.26.0662 e código 3D5B6687F2011531.



Referência cadastral

Inscrição imobiliária	Inscrição anterior	Data referência	Situação	Número Cadastro
45.14.38.0122.01.000		29/09/2023	Ativo	147561
Área total privativa construída do lote	Área total comum construída do lote	Área total construída do lote		
268,520000	0,000000	268,520000		
Área privativa construída do imóvel	Área comum construída do imóvel	Área construída imóvel		
268,520000	0,000000	268,520000		
Qtd. BPs	Fração terreno	Fração testada		
3	1,00000000	1,00000000		
Qtd. pavimentos	Volume lixo (L)	Área lixo (m2)		
3	1,00	0,000000		
		Uso área lixo		

Dimensões do Terreno

	Testada	Face	Subface	Logradouro	Face acesso
1. Principal	8,000000	01	01	RUA ROQUE PENSA PEREIRA	Sim

Dados da avaliação

Vlr. venal terreno	Vlr. venal edificação	Valor venal imóvel	Data avaliação
25.177,18	189.237,64	214.414,82	01/01/2023

Dados das edificações

Sequência	Tipo edificação	Habite-se	Situação
01	Construção Principal	Leg.	Ativo
Conservação	Uso	Padrão	Tipologia
Bom	Residencial	MEDIO	Residencial
Ano construção	Ano depreciação	Nº alvará	Data alvará
1994	1994		
Nº habite-se	Data habite-se		
Área privativa construída	Área comum construída	Área construída	
71,400000	0,000000	71,400000	
Sequência	Tipo edificação	Habite-se	Situação
02	Construção Secundária	Não	Ativo
Conservação	Uso	Padrão	Tipologia
Bom	Residencial	MEDIO	Residencial
Ano construção	Ano depreciação	Nº alvará	Data alvará
2006	2006		
Nº habite-se	Data habite-se		
Área privativa construída	Área comum construída	Área construída	
51,900000	0,000000	51,900000	
Sequência	Tipo edificação	Habite-se	Situação
03	Construção Secundária	Não	Ativo
Conservação	Uso	Padrão	Tipologia
Bom	Residencial	MEDIO	Residencial
Ano construção	Ano depreciação	Nº alvará	Data alvará
2018	2018		
Nº habite-se	Data habite-se		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUELO ATIVIDADE DE CONSERVAÇÃO DE BENS CULTURAIS, sob o número 1000881-38.2023.8.26.0662 e código 3D5B6687F2011531. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000881-38.2023.8.26.0662 e código 3D5B6687F2011531.



Referência cadastral

Inscrição imobiliária	Inscrição anterior	Data referência	Situação	Número Cadastro
45.14.38.0122.01.000		29/09/2023	Ativo	147561

Dados das edificações

Área privativa construída	Área comum construída	Área construída
145,220000	0,000000	145,220000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHELTON ATILIO DE MORAES SILVA, liberado de responsabilidade dos signatários em 03/06/2024 às 09:23, sob o número WSCB24702369091. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000881-38.2023.8.26.0662 e código QR.