

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**Processo Digital nº: **1005114-83.2018.8.26.0223**Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**Exequente: **Condomínio Edifício Nautilus**Executado: **Maria de Lourdes Oliveira Santos**

**Maria Thereza Vazquez Pimentel**, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe, tendo realizado a vistoria do imóvel penhorado vem, respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado do trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

**Requer** a expedição do Mandado de Levantamento de seus honorários, já depositados nos autos, fls. 283/284, 301/302.

Termos em que

Pede juntada e deferimento

Santos, 24 de janeiro de 2022

**Maria Thereza Vazquez Pimentel****Perita Judicial***Assinado eletronicamente*

{1}

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



## **Edifício Nautilus**

**Apartamento nº 24 do Bloco B**

**Rua Flavio Humberto Ribizzi  
nº 198, Parque Enseada -  
Guarujá/SP**

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****RESUMO EXECUTIVO**

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, para janeiro de 2023, é de:

**VALOR TOTAL***(em números comerciais)***V total: R\$ 175.000,00***(Cento e setenta e cinco mil reais)*

Valor para o mês de janeiro de 2023

**1- OBJETIVO DO LAUDO**

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel identificado como apartamento nº 24 do Edifício Nautilus, sito à Rua Flavio Humberto Ribizzi nº 198, Parque Enseada, Guarujá/SP, correspondente a fração ideal de 0,058979% referente ao terreno descrito na matrícula 4.306 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 1005114-83.2018.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

A vistoria foi realizada na data de 16/12/2022, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. Foi acompanhada pelo Engº Carlos Eduardo Pimentel, assistente da perita, e pela Sra. Talia Rodrigues Maria, zeladora do Condomínio.

**2.1 - Localização**

O imóvel está localizado na Rua Flavio Humberto Ribizzi, sob o nº 198, na quadra completada pela Rua Hermenegildo Azevedo, Rua Áureo Guenaga de Castro e Rua Olympia Sampaio, cidade de Guarujá/SP. Trata-se de região próxima a praia da Enseada, com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, pavimentação, transporte público).

{3}

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

A seguir, mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



**Mapa de localização do imóvel avaliando**

**2.2 – Descrição**

O Edifício Nautilus é condomínio residencial composto por dois blocos de apartamentos, cada qual contendo quatro (4) pavimentos tipo, distribuídos por dois (2) apartamentos por andar, totalizando dezesseis (16) unidades autônomas, acessadas por escadaria ou elevador próprio para cada bloco. O térreo possui vagas de garagem coletiva.

O apartamento avaliando nº 24 está localizado no 2º andar do Bloco B do Condomínio.

A matrícula 4.306 do CRI do Guarujá refere-se ao terreno onde foi edificado o Condomínio Edifício Nautilus, não possuindo matrículas individualizadas das unidades autônomas. Conforme instrumento particular de compra e venda de fls. 169/170, o apartamento nº 24 avaliando corresponde à fração ideal de terreno de 0,058979%. Ainda que não exista registro imobiliário individualizado, a unidade nº 24 avalianda possui inscrição municipal sob o nº 3-0413-010-007, conforme Certidão de Valor Venal reproduzida a seguir:

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**


**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO  
**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **R FLAVIO HUMBERTO RIBIZZI nº 00198 , APTO.24 - PARQUE ENSEADA** - sob Lançamento **3-0413-010-007**, Proprietário(a) **FORUM EMPREEN E CONST LTDA** , o valor venal para o exercício de **2022**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: **35,01 m2** Valor Venal **R\$ 17.374,76**  
**Dezesete Mil, Trezentos e Setenta e Quatro Reais e Setenta e Seis Centavos**

Área Edificada: **86,78 m2** Valor Venal **R\$ 79.494,38**  
**Setenta e Nove Mil, Quatrocentos e Noventa e Quatro Reais e Trinta e Oito Centavos**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 96.869,14**  
**Noventa e Seis Mil, Oitocentos e Sessenta e Nove Reais e Quatorze Centavos**

Certidão emitida no dia: **14/12/2022**  
Término das informações referentes a esta Certidão

Na data designada para a vistoria, esta perita compareceu ao Edifício. A parte executada não se encontrava no imóvel, que estava fechado. Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 "b": *"Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração"*.

Desta forma, a perita pode vistoriar as áreas comuns do Condomínio *in loco*, bem como o apartamento paradigma nº 23-B, imediatamente vizinho ao avaliando, com as mesmas características e distribuição interna, conforme informações obtidas pela zeladora Sra. Talia Rodrigues Maria. Portanto, o imóvel está perfeitamente caracterizado, o que permite uma avaliação mercadológica segura.

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Com as informações obtidas pela administração local e com a vistoria do imóvel paradigma imediatamente vizinho, foi possível verificar que o apartamento nº 24 do Bloco B possui direito a 1 vaga de garagem coletiva no térreo, e é distribuído pelas seguintes dependências internas:

- Sala
- Cozinha
- Área de serviço
- 2 dormitórios
- Banheiro social.

Os acabamentos construtivos encontrados no imóvel são: piso cerâmico em todos os ambientes, paredes com pintura a látex nas áreas secas, paredes revestidas com azulejos até o teto nas áreas molhadas.

O imóvel pode ser classificado como “apartamento padrão médio”, conforme tabela do IBAPE/SP – “Valores de edificações de imóveis urbanos”.

Cabe ressaltar o péssimo estado de conservação das áreas comuns do Edifício Nautilus, necessitando de reparos importantes, inclusive de ordem estrutural.

Todo o piso do térreo recalcou e afundou, gerando trincas, desnivelamento, com ferragens expostas.

Também foi constatada uma grande fenda, localizada na parede oposta aos relógios de energia do Condomínio, junto ao Bloco A. A fresta é tão grande que é possível visualizar pelo outro lado, comportando o tamanho de uma mão.

Também foi possível observar que em todo o condomínio existem pontos de corrosão de armadura em laje, vigas e pilares.

A seguir registro fotográfico da vistoria.

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**2.3 – Registro fotográfico da vistoria**



**Foto 1 – Vista da fachada frontal do edifício Nautilus**



**Foto 2 – Vista do pavimento térreo, que sofreu afundamento de piso generalizado**



**Foto 3 – Fenda no bloco A**



**Foto 4 – Vista da garagem do térreo e afundamento do piso**



**Foto 5 – Detalhe do afundamento de piso no térreo junto a entrada do Bloco B**



**Foto 6 – Vista da garagem do térreo e fenda junto ao bloco A**

{7}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 18:08, sob o número WGJA23700076860. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005114-83.2018.8.26.0223 e código 228cbRwW.

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**



**Destaque da foto 6: Fenda, afundamento de piso e possível movimentação do bloco A causado pelo recalque**



**Destaque a foto 5: notar afundamento severo do piso do pavimento térreo**

{8}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 18:08, sob o número WGJA23700076860. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005114-83.2018.8.26.0223 e código 228cbRwW.

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**



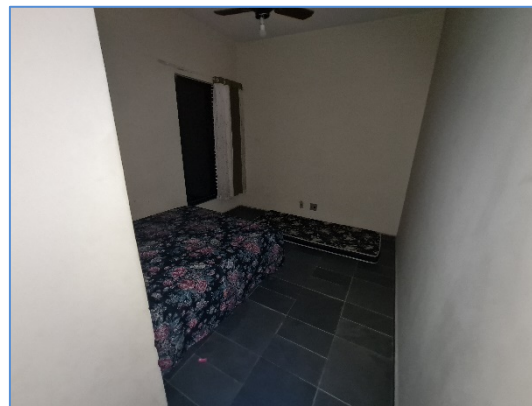
**Foto 7 – Vista geral do piso da garagem com afundamento generalizado**



**Foto 8 – Vista da entrada ao bloco B. Notar corrosão de armadura no teto.**



**Foto 9 – Vista da sala do apartamento paradigma nº 23-B**



**Foto 10 – Vista do dormitório do apartamento paradigma nº 23-B**



**Foto 11 – vista do banheiro do apartamento paradigma nº 23-B**



**Foto 12 – Vista da cozinha do apartamento paradigma nº 23-B**

{9}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2023 às 18:08, sob o número WGJA23700076860. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005114-83.2018.8.26.0223 e código 228cbRwW.

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**

**Arquiteta**

{10}

# AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****3.1- Escolha do procedimento avaliatório**

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **22 elementos de apartamentos a venda na Praia da Enseada**.

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente). A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da **inferência estatística**.

**3.2- Composição da amostra de dados comparativos**

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **22 elementos**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas.

Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário e são todos contemporâneos à data base desta avaliação, **janeiro de 2023**. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação.

{11}

**MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

{12}

	Endereço	Preço ofertado	Valor total (desc. fator oferta)	Fonte de informação
1	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250	280.000,00	252.000,00	ANUNCIANTE MILTON FATUCH JUNIOR - (11) 99454-5130
2	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667	950.000,00	855.000,00	ANUNCIANTE MARCO TOLEDO - (11) 3849-3211
3	Av. do Parque 455	370.000,00	333.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5788
4	Avenida Santa Maria, 743	330.000,00	297.000,00	Lopes imóveis Litoral
5	Avenida Dom Pedro I, 1785	240.000,00	216.000,00	Atlântico Imóveis Guarujá - COD. AI1634
6	Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684	290.000,00	261.000,00	Ingrid Pivatto - (11) 94978-2187
7	Avenida Atlântica, 577	430.000,00	387.000,00	Factual Imóveis
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	690.000,00	621.000,00	HORACIO LUIZ MARCATO - (11) 91191-5966
9	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 40	380.000,00	342.000,00	Patricia Carneiro - (11) 98233-8133
10	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 249	400.000,00	360.000,00	Celso Ferreira - (11) 94758-6960
11	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	470.000,00	423.000,00	WILSON LOPES - (11) 99944-9959
12	Rua Bandeirantes 105	480.000,00	432.000,00	ANUNCIANTE Sergio Modica - (13) 99799-7966
13	Rua Iracema, 497	350.000,00	315.000,00	MARCIO FERNANDES CARBONARO - (11) 94033-7877
14	Rua Uruguai nº 618	850.000,00	765.000,00	Praias Imobiliárias - REF. 81846
15	Rua Uruguai nº 618	800.000,00	720.000,00	Paulo Roberto Mapelli - (13) 99175-9888
16	Rua Uruguai nº 618	1.500.000,00	1.350.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM800
17	Avenida Veraneio, 410	950.000,00	855.000,00	Antonio Boal - (13) 98115-9558
18	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210	410.000,00	369.000,00	Jefferson Gonçalo - (13) 97418-2407
19	Av. do Parque 83	500.000,00	450.000,00	RODRIGUES E SILVA EMPREENDIMENTOS - (11) 99199-5537
20	Rua Sílvio Daige, 57	1.300.000,00	1.170.000,00	Renato Polvini - (16) 97400-1670
21	Avenida Santa Maria, 656	380.000,00	342.000,00	FABRICIO LIMA SOARES - (13) 97405-9091
22	Rua Amazonas, 536	260.000,00	234.000,00	Tereza Nobel - (13) 99764-1878

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****3.3 - Escolha das variáveis**

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

**3.3.1 - Variável dependente**

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “**Valor total**” do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor total**”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

**3.3.2 – Variáveis independentes**

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total”: Representada pela área útil dos imóveis, medida em m<sup>2</sup>. A área útil do imóvel avaliando é de 86,78 m<sup>2</sup>, conforme consta no cadastro municipal.
- Variável independente quantitativa “Distância a praia”: Representada pela distância em linha reta até a praia. O imóvel avaliando está distante 750,00 m da praia.
- Variável independente proxy “Padrão construtivo”: Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”. Para o imóvel avaliando foi considerado fator “3,828”, dentro do intervalo de índices correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio”

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

	Endereço	Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo	Valor total
1	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250	62,00	500,00	5,075	252.000,00
2	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667	160,00	250,00	6,144	855.000,00
3	Av. do Parque 455	65,00	500,00	6,144	333.000,00
4	Avenida Santa Maria, 743	80,00	700,00	4,568	297.000,00
5	Avenida Dom Pedro I, 1785	100,00	500,00	4,218	216.000,00
6	Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684	50,00	600,00	5,075	261.000,00
7	Avenida Atlântica, 577	120,00	570,00	4,218	387.000,00
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	160,00	250,00	4,218	621.000,00
9	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 40	82,00	450,00	5,075	342.000,00
10	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 249	129,00	320,00	4,218	360.000,00
11	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	130,00	450,00	4,568	423.000,00
12	Rua Bandeirantes 105	114,00	350,00	4,568	432.000,00
13	Rua Iracema, 497	98,00	350,00	4,568	315.000,00
14	Rua Uruguai nº 618	114,00	620,00	6,827	765.000,00
15	Rua Uruguai nº 618	114,00	620,00	6,827	720.000,00
16	Rua Uruguai nº 618	233,45	620,00	6,827	1.350.000,00
17	Avenida Veraneio, 410	172,00	440,00	5,075	855.000,00
18	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210	84,00	800,00	4,568	369.000,00
19	Av. do Parque 83	97,00	420,00	5,075	450.000,00
20	Rua Sílvio Daige, 57	166,00	10,00	6,827	1.170.000,00
21	Avenida Santa Maria, 656	60,00	650,00	6,144	342.000,00
22	Rua Amazonas, 536	65,00	240,00	4,218	234.000,00

{14}

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****3.4 - Memória de cálculo**

{15}

**Relatório Estatístico - Regressão Linear****Modelo:**

Apartamento nº 24 Bloco B do Edifício Nautilus

**Data de referência:**

Janeiro de 2023

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	22

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9794288 / 0.9878776
Coefficiente de determinação:	0.9592809
Fisher - Snedecor:	141.35
Significância do modelo (%):	0.01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

**Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	777682.207	3	259227.402	141.351
Não Explicada	33010.721	18	1833.929	
Total	810692.928	21		

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

**Valor total** $\frac{1}{2}$  = +247.4940582 +69.50904779 \* **Area total** $\frac{1}{2}$  +8885.689311 / **Distancia ao polo valorizante** $^2$  -6999.42304 / **Padrão construtivo** $^2$

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$x\frac{1}{2}$	14.87	0.01
Distancia ao polo valorizante	$1/x^2$	1.87	7.78
Padrão construtivo	$1/x^2$	-9.19	0.01
Valor total	$y\frac{1}{2}$	4.09	0.07

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0.27	0.33
Padrão construtivo	-0.18	0.86
Valor total	0.85	0.96

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0.32	0.26
Valor total	0.44	0.40

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	-0.63	0.91

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
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	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

**Grau de fundamentação II, conforme ABNT NBR 14.653-2.**

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{18}

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

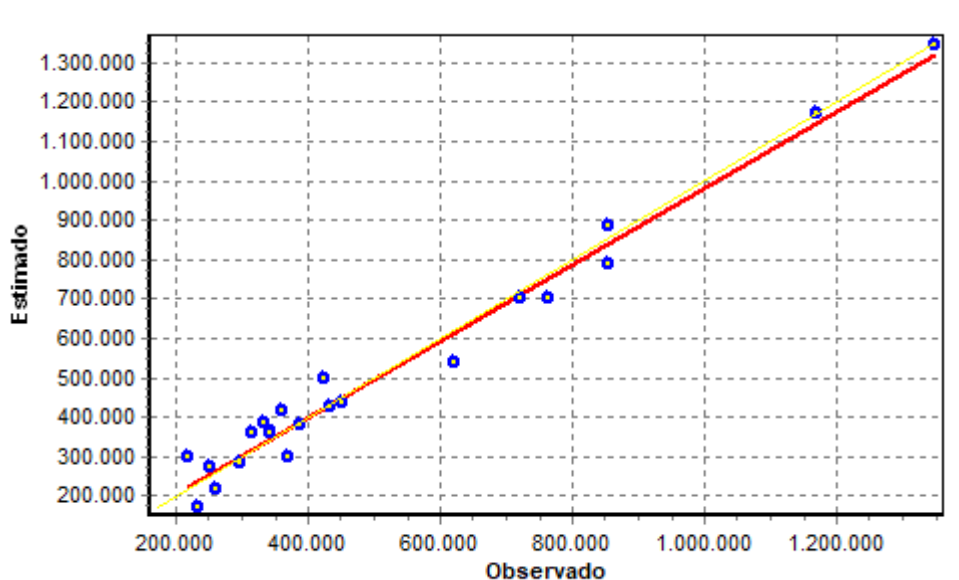
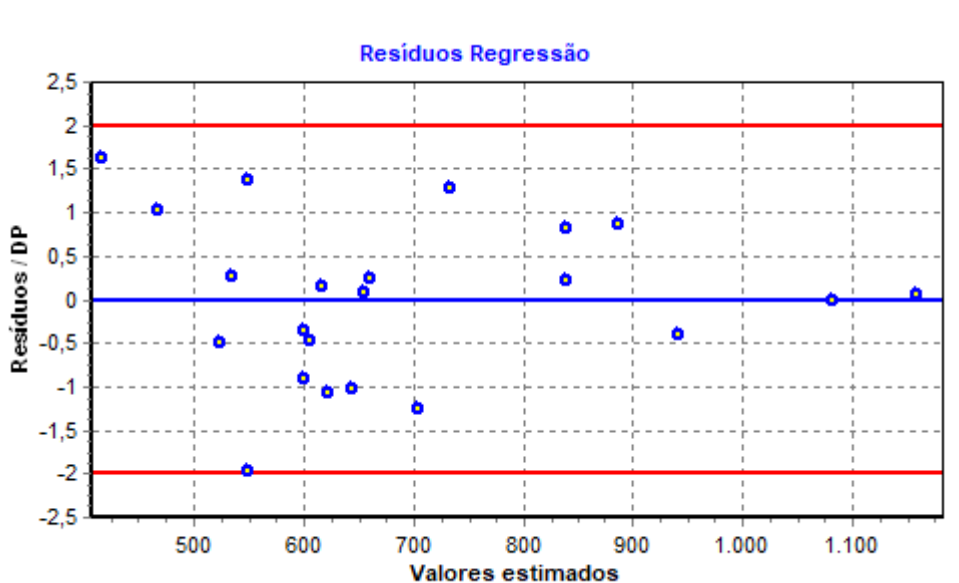


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**

**Arquiteta**

{19}

## RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

# MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

## 4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão abaixo tem-se:

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = +247.4940582 + 69.50904779 * \text{Area total}_{\frac{1}{2}} + 8885.689311 / \text{Distancia ao polo valorizante}^2 - 6999.42304 / \text{Padrão construtivo}^2$$

Endereço	Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo
Apto. 94 do Ed. Nautilus	86,78	750,00	3,828

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = +247.4940582 + 69.50904779 * 86,78_{\frac{1}{2}} + 8885.689311 / 750,00^2 - 6999.42304 / 3,828^2$$

☐ Valor Unitário	
Mínimo	1.725,89
Médio	2.007,32
Máximo	2.310,00
☐ Valor Total	
Mínimo (14,02%)	149.772,71
Médio	174.195,53
Máximo (15,08%)	200.462,11

### VALOR TOTAL

(em números comerciais)

**V total: R\$ 175.000,00**

(Cento e setenta e cinco mil reais)

Valor para o mês de janeiro de 2023

{20}

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****5- TERMO DE ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente laudo com vinte e uma (21) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, assinado digitalmente pela perita.

{21}

Santos, 24 de janeiro de 2023

**Maria Thereza Vazquez Pimentel**

**Perita Judicial**

*Assinado eletronicamente*