

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA - SP.

Processo nº 1019877-75.2022.8.26.0344
Requerente: Condomínio Edifício Primavera

PAULO CESAR LAPA, CPF nº 170.115.918-00, brasileiro, casado, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III**, move contra **ALCIONE LEANDRO**, feito nº **1019877-75.2022.8.26.0344**, em tramite por este egrégio juízo, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, por intermédio desta, entregar o Laudo de Avaliação em anexo, bem como, requerer que officie-se à Defensoria Pública do Estado a disponibilização dos honorários em favor deste profissional.

Pede e aguarda deferimento.

Marília, 30 de outubro de 2.024.



Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e seis dias do mês de agosto de 2.024, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pela Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Marília, a empreender avaliação de imóvel, que tramita sob número **1019877-75.2022.8.26.0344**, constituído por apartamento residencial sito à Rua Ioneu Carvalho Domingos nº 360, Bairro Sítio Santa Rosa, unidade autônoma nº 502, pavimento térreo, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo e, após as vistorias, pesquisas no mercado imobiliário, aplicação de critérios técnicos e considerações técnicas necessárias, vem emitir o presente laudo com os resultados e critérios que obteve.

DO RESULTADO

Ao término dos trabalhos, verificou-se que ao apartamento residencial sito à Rua Ioneu Carvalho Domingos nº 360, Bairro Sítio Santa Rosa, unidade autônoma nº 502, pavimento térreo, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos.

I - DA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

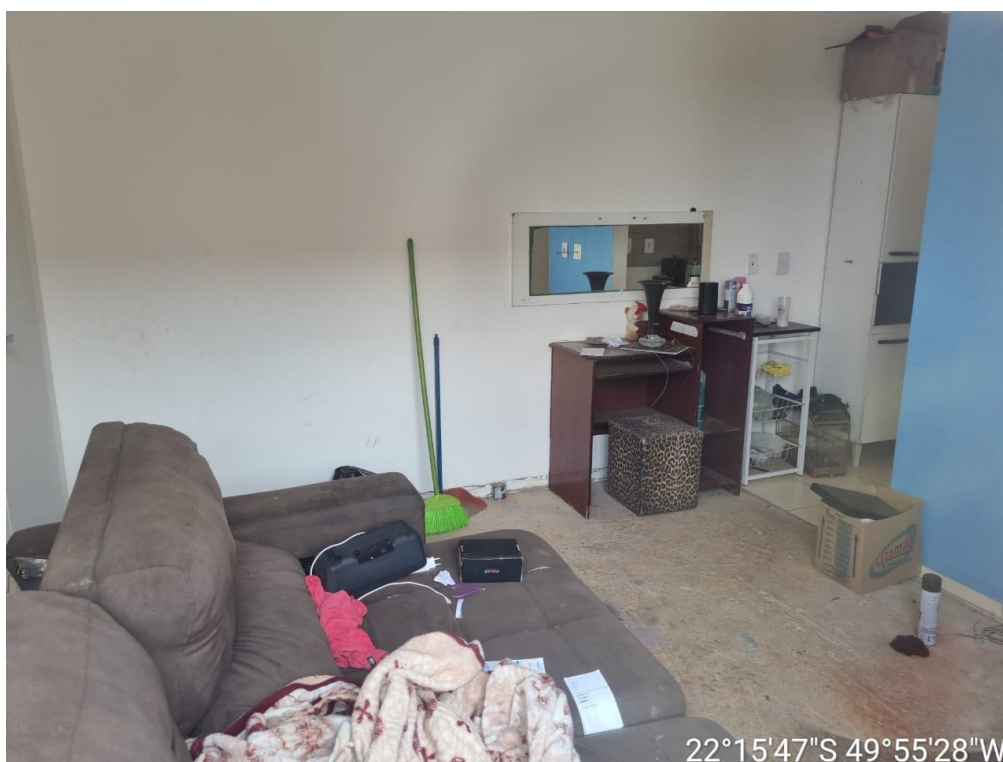
O imóvel, objeto da presente Avaliação encontra-se individualizado na matrícula nº 67.118 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília, podendo ser descrito:

“Unidade autônoma sob nº 502, localizada no pavimento térreo do Bloco 05, do “Conjunto Habitacional São Bento III”, situado nesta cidade, na Rua Ioneu Carvalho Domingos nº 360, Bairro Sítio Santa Rosa, com área total de 52,0279 metros quadrados de construção, sendo 46,1100 metros quadrados de área privativa e 5,9179 metros quadrados de área de uso comum, com direito ao uso de (1) vaga de garagem; correspondendo à unidade uma fração ideal de 0,3676% do terreno, descrito e caracterizado na matrícula n. 61.625, deste serviço Registral. Cadastrado na P.M.M. sob nº 31253300”.









II – DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação de apartamento residencial sito à Rua Ioneu Carvalho Domingos nº 360, Bairro Sítio Santa Rosa, unidade autônoma nº 502, pavimento térreo, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo. **Na data da vistoria a parte Requerida não compareceu para a abertura do apartamento, obrigando a este profissional executar a avaliação de forma indireta. Fui acompanhado pelo porteiro Sr. Robson da Silva Moura.**

III – DOS CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO

Será obedecida a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 que diz ser de competência exclusiva do Engenheiro ou Arquiteto, habilitados legalmente pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653.

IV – DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada é função, basicamente, do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhida no mercado.

O método comparativo deve alicerçar-se em uma pesquisa de mercado (amostra) e ela deve conter, além dos preços, as características e atributos (variáveis) que contribuam para a variação do valor.

O presente trabalho atende à NBR 14.653/2 – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – sendo utilizado o método comparativo direto para a determinação do valor avaliando do imóvel, com a utilização de tratamento por Inferência Estatística, sendo o modelo matemático melhor ajustado.

O atendimento a essa norma condiciona o trabalho avaliatório conforme prescrições das Tabelas 1, 2 e 3 da NBR 14.653, itens 9.4.1 e 9.4.2, respectivamente, resultando seu enquadramento conforme Graus de Fundamentação e Grau de Precisão, conforme discriminado abaixo:

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

- 1) Caracterização do imóvel avaliando – completa quanto a todas as variáveis analisadas – Grau III.
- 2) Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 40 – Dentro do limite $6(k+1)$ – onde K é o numero de variáveis independentes – Grau III.
- 3) Identificação dos dados de mercado – Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo – Grau II.
- 4) Extrapolação – Não houve – Grau III.

- 5) Nível de significância – máxima para a rejeição de hipótese nula de cada regressor – Teste bicaudal de 10% - Grau III.
- 6) Nível de significância máxima admitida nos demais testes estatísticos realizados – 1% - Grau III.

Pontuação obtida: 17 pontos – Grau de fundamentação obtida – Grau III

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Pontos mínimos: 16

Pontos obtidos: 17

Itens obrigatórios mínimos para Grau III = 2, 4, 5 e 6 e demais no mínimo grau II

Grau III

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa do valor central da estimativa até 30 %.

Grau de Precisão = Grau III

V – DA VISTORIA

A edificação se situa na região perimetral da cidade de Marília, estado de São Paulo, servida de completa infra-estrutura e facilidade de deslocamento a qualquer parte da cidade.

O uso predominante da região é residencial.

O mercado de imóveis da cidade apresenta um desempenho médio. A edificação avalianda tem uma absorção pelo mercado média.

Fatores valorizantes da edificação: localização, infra-estrutura, serviços urbanos e equipamentos comunitários.

VI – DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O período da pesquisa dos elementos comparativos utilizados se realizou durante os dias 15 e 25 de outubro de 2024.

A amostra constituiu-se de 423 elementos comparativos, sendo 40 elementos úteis e 02 descartados, sendo que nos cálculos foram utilizadas três variáveis “Independentes” (área privativa, estado de conservação, padrão construtivo e setor urbano) e uma variável “Dependente” (Valor unitário) expressa em R\$/m².

Alguns dos elementos da amostra foram vistoriados para escolha das variáveis utilizadas na presente avaliação, e foram definidas como:

Área privativa: Variável independente, quantitativa;

Estado de Conservação: Variável independente, qualitativa (1 = reparos simples; 2 = bom; 3 = novo);

Padrão Construtivo: Variável independente, qualitativa (1- baixo; 2 – normal; 3 – alto);

Setor Urbano: Variável independente, qualitativa (1 = baixa valorização; 2 = média valorização; 3 = alta valorização);

Valor Unitário: Variável dependente, quantitativa, é a qualidade inerente ao imóvel, que representa a importância para a sua aquisição, expresso em R\$ (reais) / metro quadrado.

VII – DA CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia acima descrita, obtivemos para ao apartamento residencial sito à Rua Ioneu Carvalho Domingos nº 360, Bairro Sítio Santa Rosa, unidade autônoma nº 502, pavimento térreo, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, o valor comercial de **R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais)**.

VIII – DOS ANEXOS

Anexo I - Memória de Cálculo



Este laudo vai impresso no anverso de 12 (doze) folhas deste papel, estando a ele anexada 07 (sete) ilustrações fotográficas e memória de cálculo com 19 (dezenove) folhas, todas devidamente rubricadas ou assinadas, tudo em única via.

Marília, 30 de outubro de 2.024.

Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Modelo:

AVALIAÇÃO APARTAMENTO MARÍLIA

Data de Referência:

quinta-feira, 17 de outubro de 2024

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área privativa = 46,11
- Estado de conservação = 1
- Padrão construtivo = 1
- Setor Urbano = 1
- Endereço =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =
- Cod Ref =
- Site =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (14,91%) = 2.107,01
 - Médio = 2.476,31
 - Máximo (14,91%) = 2.845,61
- Valor Total
 - Mínimo = 97.154,46
 - Médio = 114.182,76
 - Máximo = 131.211,07
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 60.361,39
 - Máximo = 168.004,13
 - Mínimo (47,14%) = 1.309,07
 - Máximo (47,14%) = 3.643,55
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 2.104,87
 - RL Máximo = 2.847,76

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	PAULO CÉSAR LAPA
Modelo:	AVALIAÇÃO APARTAMENTO MARÍLIA
Data do modelo:	quinta-feira, 17 de outubro de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	42
Dados utilizados no modelo:	40

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Cod Ref	Texto			Sim
Site	Texto			Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Wc	Numérica	Quantitativa		Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Setor Urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização: 1- baixa valorização; 2 – média valorização; 3 – alta valorização.	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	41,85	195,00	153,15	75,47
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	1,93
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,05
Setor Urbano	1,00	3,00	2,00	2,00
Valor unitário	1.522,00	6.702,13	5.180,13	4.282,92

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8324562 / 0,8324562
Coeficiente de determinação:	0,6929834
Fisher - Snedecor:	19,75
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	97%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,50%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	56769531,556	4	14192382,889	19,750
Não Explicada	25150950,136	35	718598,575	
Total	81920481,692	39		

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

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário = +6942,404787 -13,6088698 * Area privativa +489,349371 * Estado de conservação -2266,446857 / Padrão construtivo -2061,489925 / Setor Urbano

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-3,93	0,04
Estado de conservação	x	2,24	3,17
Padrão construtivo	1/x	-2,95	0,56
Setor Urbano	1/x	-3,04	0,45
Valor unitário	y	8,75	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,10	-0,40	-0,30	-0,09
Estado de conservação	x2	0,10	0,00	-0,35	-0,44	0,52
Padrão construtivo	x3	-0,40	-0,35	0,00	0,70	-0,62
Setor Urbano	x4	-0,30	-0,44	0,70	0,00	-0,68
Valor unitário	y	-0,09	0,52	-0,62	-0,68	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,15	0,46	0,29	0,55
Estado de conservação	x2	0,15	0,00	0,09	0,08	0,35
Padrão construtivo	x3	0,46	0,09	0,00	0,28	0,45
Setor Urbano	x4	0,29	0,08	0,28	0,00	0,46
Valor unitário	y	0,55	0,35	0,45	0,46	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4.021,28	3.824,90	196,38	4,8835%	0,231660	0,00479800
2	3.315,79	2.944,20	371,59	11,2067%	0,438351	0,00940300
3	4.021,28	3.447,16	574,12	14,2771%	0,677267	0,02045700
4	4.970,15	5.566,66	-596,51	-12,0019%	-0,703684	0,00763900
5	4.909,09	5.580,27	-671,18	-13,6722%	-0,791766	0,00981700
6	6.230,77	5.705,49	525,28	8,4304%	0,619651	0,00974000

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

7	5.171,64	5.566,66	-395,02	-7,6382%	-0,465991	0,00335000
8	5.181,82	5.580,27	-398,45	-7,6895%	-0,470041	0,00346000
9	6.279,07	5.368,71	910,36	14,4983%	1,073912	0,02571700
11	6.279,07	5.368,71	910,36	14,4983%	1,073912	0,02571700
13	5.555,56	4.654,82	900,74	16,2133%	1,062566	0,00700200
14	4.846,15	5.361,91	-515,75	-10,6425%	-0,608414	0,00823200
15	5.104,48	5.334,69	-230,21	-4,5100%	-0,271573	0,00162400
16	5.104,48	5.334,69	-230,21	-4,5100%	-0,271573	0,00162400
17	3.738,46	2.708,59	1.029,87	27,5480%	1,214898	0,04560200
18	4.310,53	2.300,32	2.010,20	46,6347%	2,371355	0,24324400
19	4.772,73	3.725,73	1.047,00	21,9372%	1,235105	0,10988800
20	4.836,88	5.361,91	-525,03	-10,8548%	-0,619358	0,00853100
21	4.984,62	5.250,30	-265,68	-5,3301%	-0,313417	0,00140300
22	5.261,54	5.250,30	11,24	0,2136%	0,013258	0,00000300
23	5.400,00	4.726,79	673,21	12,4668%	0,794158	0,02840700
24	5.046,51	4.726,79	319,72	6,3354%	0,377157	0,00640700
25	6.218,18	4.862,88	1.355,30	21,7958%	1,598796	0,12400000
26	6.702,13	5.461,10	1.241,03	18,5169%	1,463991	0,04052800
27	5.553,19	6.328,19	-775,00	-13,9559%	-0,914235	0,02609400
28	3.941,32	3.338,86	602,46	15,2858%	0,710701	0,02466800
29	4.304,35	3.611,03	693,32	16,1073%	0,817876	0,03722900
30	2.538,46	3.824,73	-1.286,27	-50,6711%	-1,517357	0,17819200
31	3.000,00	3.824,73	-824,73	-27,4909%	-0,972899	0,07325700
32	3.738,46	3.824,73	-86,27	-2,3075%	-0,101765	0,00080200
33	4.384,62	3.824,73	559,89	12,7694%	0,660476	0,03376200
34	4.659,49	5.187,60	-528,11	-11,3342%	-0,622995	0,00474700
35	4.181,60	5.187,60	-1.006,00	-24,0579%	-1,186743	0,01722700
36	1.666,67	2.491,42	-824,75	-49,4848%	-0,972922	0,02669600
37	1.522,00	2.491,42	-969,42	-63,6937%	-1,143584	0,03688300
38	1.904,76	2.532,24	-627,48	-32,9430%	-0,740219	0,01554600
39	2.127,65	2.953,55	-825,90	-38,8175%	-0,974281	0,02731900
40	1.702,12	2.464,20	-762,08	-44,7724%	-0,898996	0,02274400
41	1.702,12	2.464,20	-762,08	-44,7724%	-0,898996	0,02274400
42	2.127,65	2.953,55	-825,90	-38,8175%	-0,974281	0,02731900

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

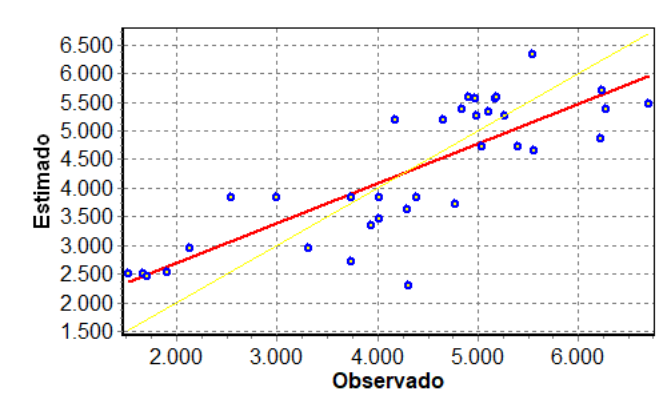
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	3
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	2
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%	3

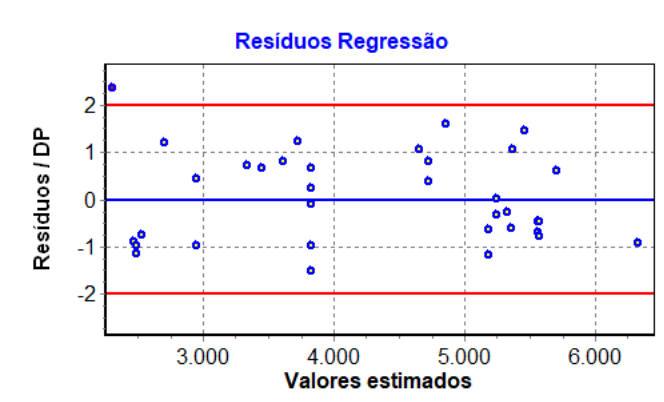
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

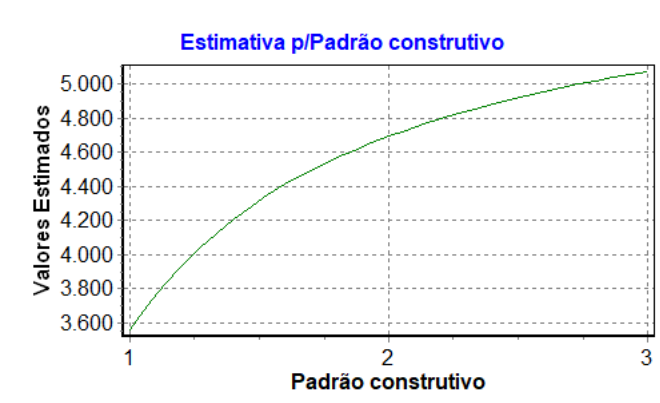
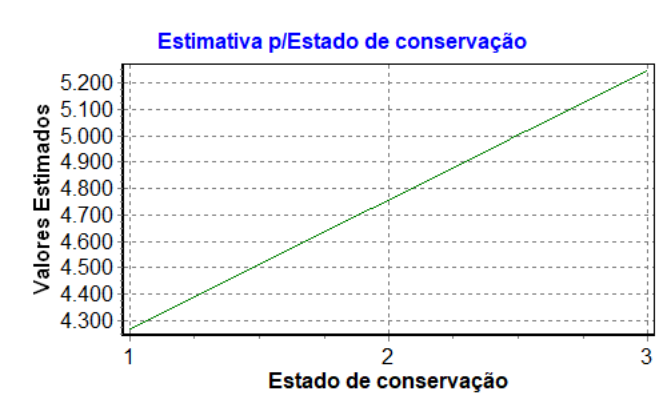
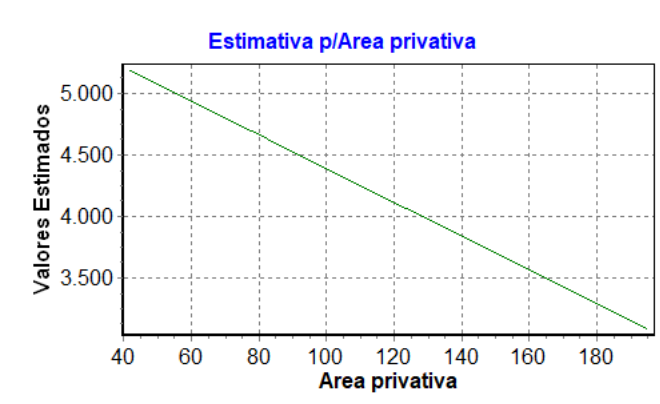


Resíduos da Regressão Linear

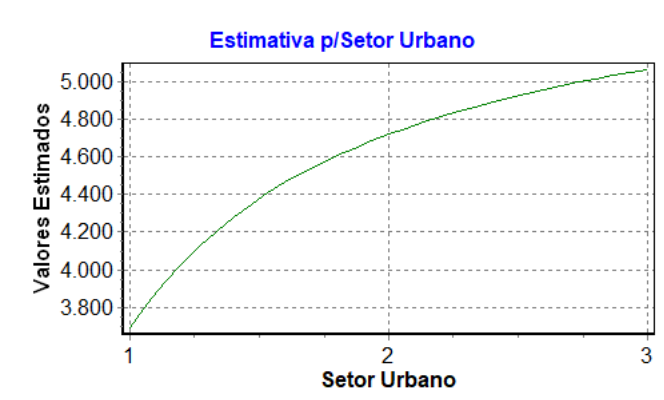


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabil itado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Avenida Presidente Roosevelt	Barbosa	Juliana Machado Massi	(11) 94147-9880
2		Boa Vista	Boa Vista	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
3		Avenida Presidente Roosevelt	Boa Vista	Juliana Machado Massi	(11) 94147-9880
4		Cascata	Cascata	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
5		Cascata	Cascata	MORADAS IMÓVEIS MARÍLIA	(14) 3306-0924
6		Cascata	Cascata	MORADAS IMÓVEIS MARÍLIA	(14) 3306-0924
7		Cascata	Cascata	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
8		Cascata	Cascata	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
9		Avenida São Paulo	Centro	PARRA IMOBILIÁRIA	(14) 3367-4555
10	*	Avenida São Paulo	Centro	Mariana Caniatto	(14) 999063804
11		Avenida São Paulo	Centro	Elaine	(14) 997674490
12	*	Avenida São Paulo	Centro	Silvio Bueno Imo	(14) 3451-3600
13		Centro	Centro	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
14		Centro	Centro	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
15		Rua Gregório Montolar	Fragata	Place Empreendimentos Imobiliários	(14) 3434-4080
16		Rua Gregório Montolar	Fragata	Place Empreendimentos Imobiliários	(14) 3434-4080
17		Rua Orlando Rigueti, 227	Fragata	MASTER IMÓVEIS	(14) 3316-9000
18		Fragata	Fragata	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
19		Jardim Alvorada	Jardim Alvorada	Imobiliária União	(14) 3402-6200
20		Rua José Bonifácio, 100	Jardim Cristo Rei	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274
21		Jardim Cristo Rei	Jardim Cristo Rei	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
22		Jardim Cristo Rei	Jardim Cristo Rei	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
23		Jardim Tangará	Jardim Tangará	Imobiliária União	(14) 3402-6200
24		Avenida das Esmeraldas, 100	Jardim Tangará	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274
25		Jardim Tangará	Jardim Tangará	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
26		Jóquei Club	Jóquei Club	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
27		Jóquei Club	Jóquei Club	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000
28		Avenida Nelson Spielmann, 100	Palmital	USUÁRIO NEWCORE	(11) 4580-4274

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

29		Rua Ribeirão Preto, 460	Palmital	MASTER IMÓVEIS	(14) 3316-9000
30		Avenida Sampaio Vidal, 191 - A - apt 60	BARBOSA	sindico	
31		Avenida Sampaio Vidal, 191 - A - 152	BARBOSA	sindico	
32		Avenida Sampaio Vidal, 191 - A	BARBOSA	ALTO PADRÃO	14999063804
33		Avenida Sampaio Vidal, 191 - A	BARBOSA	ALTO PADRÃO	14999063804
34		Cond. Parque Marfim		UNISOL	(14) 3413-2016
35		Cond. Parque Marfim		UNISOL	(14) 3413-2016
36		CONDOMÍNIO SÃO BENTO III	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	DAVI	(14) 99752-6566
37		CONDOMÍNIO SÃO BENTO III	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	
38		CONDOMÍNIO SÃO BENTO III	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA		
39		CONDOMÍNIO SÃO BENTO III	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	
40		CONDOMÍNIO SÃO BENTO III	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	
41		CONDOMÍNIO SÃO BENTO III	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	
42		CONDOMÍNIO SÃO BENTO III	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	CONJ HABITACIONAL PAULO CORREIA	

ID	Desabilitado	Cod Ref	Site
1		COD. ZAP1350710	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bom-visita-bairros-marilia-com-garagem-94m2-venda-RS420000-id-2427728196/
2		COD. V18637	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bom-visita-bairros-marilia-com-garagem-95m2-venda-RS350000-id-2637424994/
3		COD. ZAP1350710	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bom-visita-bairros-marilia-com-

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			garagem-94m2-venda-RS420000-id-2427728196/
4		COD. 23784	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cascata-bairros-marilia-com-garagem-67m2-venda-RS370000-id-2711784322/
5		COD. AP2489	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cascata-bairros-marilia-com-garagem-66m2-venda-RS360000-id-2642542948/
6		COD. AP3156	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cascata-bairros-marilia-com-garagem-65m2-venda-RS450000-id-2693328106/
7		COD. V12496	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cascata-bairros-marilia-com-garagem-67m2-venda-RS385000-id-2703843445/
8		COD. V19161	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cascata-bairros-marilia-com-garagem-66m2-venda-RS380000-id-2637427456/
9		1654	https://www.parraimoveismarilia.com.br/ficha-imovel/venda/apartamento-marilia/edificio_madrid/1654
10	*	4625	https://www.altopadraomarilia.com.br/imovel/2105087/apartamento-venda-marilia-sp-condominio-edificio-madrid

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

11		2308	https://www.altopadr.com.br/immobile/1188895/apartamento-venda-marilia-sp-condominio-edificio-madrid-condominio-edificio-madrid
12	*	8822	https://www.silviobuenoimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-venda-marilia/V8822/
13		COD. V20753	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-marilia-com-garagem-81m2-venda-RS500000-id-2646501185/
14		COD. V21301	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-marilia-com-garagem-65m2-venda-RS350000-id-2638172775/
15		COD. 17647	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fragata-bairros-marilia-com-garagem-67m2-venda-RS380000-id-2724611666/
16		COD. 7986	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fragata-bairros-marilia-67m2-venda-RS380000-id-2724611499/
17		COD. AP1380	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fragata-bairros-marilia-com-garagem-65m2-venda-RS270000-id-2652398272/
18		COD. V25706	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fragata-bairros-marilia-com-garagem-81m2-venda-RS500000-id-2646501185/

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			aragem-95m2-venda-RS455000-id-2724545952/
19		COD. 23991	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-alvorada-bairros-marilia-com-garagem-66m2-venda-RS350000-id-2723660153/
20		COD. 320893J	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-cristo-rei-bairros-marilia-com-garagem-65m2-venda-RS349330-id-2725169454/
21		COD. V11823	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-cristo-rei-bairros-marilia-com-garagem-65m2-venda-RS360000-id-2721958433/
22		COD. V22671	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-cristo-rei-bairros-marilia-com-garagem-65m2-venda-RS380000-id-2715888594/
23		COD. 23254	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tangara-bairros-marilia-com-garagem-65m2-venda-RS390000-id-2711784134/
24		COD. 380195M	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tangara-bairros-marilia-com-garagem-65m2-venda-RS364470-id-2725320223/
25		COD. V22356	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tangara-bairros-marilia-com-garagem-65m2-venda-RS364470-id-2725320223/

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			-com-garagem-55m2-venda-RS380000-id-2655576453/
26		COD. V12741	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-joquei-club-bairros-marilia-com-garagem-47m2-venda-RS350000-id-2637425191/
27		COD. V17006	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-joquei-club-bairros-marilia-com-garagem-47m2-venda-RS290000-id-2637425773/
28		COD. 385404E	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-palmital-bairros-marilia-com-garagem-66m2-venda-RS289030-id-2725312681/
29		COD. AP1509	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-palmital-bairros-marilia-com-garagem-46m2-venda-RS230000-id-2689472846/
30			
31			
32			https://www.altopadraomarilia.com.br/imovel/1180418/apartamento-venda-marilia-sp-condominio-edificio-primavera-condominio-edificio-primavera
33		Código do Imóvel: 5328	https://www.tocaimoveis.com.br/comprar/marilia/residencial/apartamento/centro/5328
34			https://unisolimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/marilia/distrito-industrial/2225
35			https://unisolimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/marilia/distrito-industrial/2225

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			om.br/imovel/venda/apartamentos/marilia/distrito-industrial/2108
36			https://orientalimoveis.marilia.com.br/ficha-imovel/venda/apartamento/marilia_sp/condominio_sao_bento_iii/2005
37			https://www.destakeiloes.com.br/lote/apto-conj-habitacional-sao-bento-iii-marilia/4227/
38			https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-paulo-correia-de-lara-marilia-sp-42m2-id-2746579018/
39			https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-paulo-lucio-nogueira-marilia-sp-47m2-id-2727646157/
40			https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-paulo-correa-de-lara-marilia-sp-47m2-id-2732564622/
41			https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-paulo-correa-de-lara-marilia-sp-47m2-id-2725721678/
42			https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-paulo-correa-de-lara-marilia-sp-47m2-id-2742142872/

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil itado	Area privativa	Estado de conservação	Padrão construtivo	Dormitórios	Wc	Vagas de garagem	Setor Urbano
1		94,00	2	3	3,00	3,00	1	1
2		95,00	1	2	3,00	2,00	2	1
3		94,00	2	2	3,00	3,00	1	1
4		67,00	2	3	2,00	2,00	1	3
5		66,00	2	3	2,00	2,00	1	3
6		65,00	3	2	2,00	2,00	2	3
7		67,00	2	3	2,00	2,00	1	3
8		66,00	2	3	2,00	2,00	1	3
9		64,50	3	2	2,00	2,00	1	2
10	*	62,00	3	2	2,00	2,00	1	2
11		64,50	3	2	2,00	2,00	1	2
12	*	65,00	3	2	2,00	2,00	1	2
13		81,00	2	2	3,00	2,00	2	2
14		65,00	3	2	2,00	2,00	2	2
15		67,00	3	2	2,00	2,00	1	2
16		67,00	3	2	2,00	2,00	1	2
17		65,00	2	1	2,00	2,00	1	1
18		95,00	2	1	3,00	3,00	2	1
19		66,00	2	1	3,00	2,00	2	2
20		65,00	3	2	3,00	2,00	1	2
21		65,00	2	3	3,00	2,00	1	2
22		65,00	2	3	3,00	2,00	1	2
23		65,00	1	2	2,00	2,00	1	3
24		65,00	1	2	2,00	2,00	2	3
25		55,00	1	2	2,00	2,00	2	3
26		47,00	2	2	2,00	2,00	1	3
27		47,00	3	3	2,00	2,00	1	3
28		66,00	1	2	2,00	2,00	1	1
29		46,00	1	2	2,00	1,00	1	1
30		195,00	2	3	4,00	4,00	2	3
31		195,00	2	3	4,00	4,00	2	3
32		195,00	2	3	4,00	4,00	2	3
33		195,00	2	3	4,00	4,00	2	3
34		41,85	2	2	2,00	3,00	1	2
35		41,85	2	2	2,00	3,00	1	2
36		45,00	1	1	2,00	1,00	1	1
37		45,00	1	1	2,00	1,00	1	1
38		42,00	1	1	2,00	1,00	1	1
39		47,00	2	1	2,00	1,00	1	1
40		47,00	1	1	2,00	1,00	1	1
41		47,00	1	1	2,00	1,00	1	1
42		47,00	2	1	2,00	1,00	1	1

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabil itado	Valor total	Valor unitário
1		378.000,00	4.021,28
2		315.000,00	3.315,79
3		378.000,00	4.021,28
4		333.000,00	4.970,15
5		324.000,00	4.909,09
6		405.000,00	6.230,77
7		346.500,00	5.171,64
8		342.000,00	5.181,82
9		405.000,00	6.279,07
10	*	450.000,00	7.258,06
11		405.000,00	6.279,07
12	*	468.000,00	7.200,00
13		450.000,00	5.555,56
14		315.000,00	4.846,15
15		342.000,00	5.104,48
16		342.000,00	5.104,48
17		243.000,00	3.738,46
18		409.500,00	4.310,53
19		315.000,00	4.772,73
20		314.397,00	4.836,88
21		324.000,00	4.984,62
22		342.000,00	5.261,54
23		351.000,00	5.400,00
24		328.023,00	5.046,51
25		342.000,00	6.218,18
26		315.000,00	6.702,13
27		261.000,00	5.553,19
28		260.127,00	3.941,32
29		198.000,00	4.304,35
30		495.000,00	2.538,46
31		585.000,00	3.000,00
32		729.000,00	3.738,46
33		855.000,00	4.384,62
34		195.000,00	4.659,49
35		175.000,00	4.181,60
36		75.000,00	1.666,67
37		68.500,00	1.522,00
38		80.000,00	1.904,76
39		100.000,00	2.127,65
40		80.000,00	1.702,12
41		80.000,00	1.702,12
42		100.000,00	2.127,65

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.107,01	14,91%	
Valor Médio	2.476,31	-	III
Valor Máximo	2.845,61	14,91%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Cod Ref		-
Site		-
Area privativa	46,11	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Setor Urbano	1,00	Não