

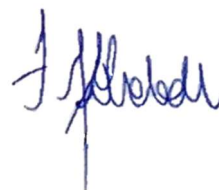
**EXMO(A). SR.(A) DR.(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA REGIONAL VILA
MIMOSA DA COMARCA DE CAMPINAS / SP**

Processo nº **1005589-63.2021.8.26.0084**

Felipe Moreira da Soledade, perito nomeado nos Autos do processo nº **1005589-63.2021.8.26.0084**– Classe /Assunto **Execução de Título Extrajudicial / Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**, neste Juízo requerido por **Jose Luiz da Silva Junior** , que contende com **Everton Teixeira de Souza**, vem requerer que seja oficiada a liberação dos honorários reservados pela Defensoria Pública, visto que junta o laudo pericial.

Nestes termos, pede deferimento.

CAMPINAS, 18 de Novembro de 2024.



Felipe Moreira da Soledade
Eng.º Civil
CREA-SP 5062454760

Laudo Pericial

Sumário

1. Identificação Processual	4
2. Solicitante	4
3. Objeto da Ação	4
4. Localização do Imóvel	4
5. Tipo de Bem	5
6. Descrição do Bem	5
7. Finalidade do Laudo	5
8. Objetivo do Laudo	5
9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:.....	5
10. Identificação e Caracterização da Região	6
11. Descrição do Imóvel	7
11.1. Características da Construção	7
11.2. Distribuição / Acabamento Internos	7
12. Fotos do Imóvel Avaliando	8
13. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s).....	10
13.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno.....	10
13.2. Valor do Imóvel Avaliando	10
13.3. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem.....	11
14. Quesitos.....	11
14.1. Quesitos Autor	11
14.2. Quesitos Requerido	11
15. Encerramento.....	12
16. Anexo – Memória de Cálculo da Avaliação do Imóvel	13

1. Identificação Processual

Vara: **5ª Cível**

Regional / Comarca: **VILA MIMOSA / CAMPINAS**

Número do Processo: **1005589-63.2021.8.26.0084**

Tipo de Ação: **Execução de Título Extrajudicial / Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**

Requerente: **Jose Luiz da Silva Junior**

Requerido: **Everton Teixeira de Souza**

2. Solicitante

O presente laudo foi solicitado pelo Exmo. Senhor Doutor de Direito da 5ª Vara Cível da Regional da Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP, conforme decisão de fl. 179 dos autos.

3. Objeto da Ação

A presente ação tem por objeto imóvel de matrícula 143.286 do 3º CRI de Campinas com endereço Rua João Cavoto, 40, Parque Residencial Vila União, em Campinas-SP.

4. Localização do Imóvel

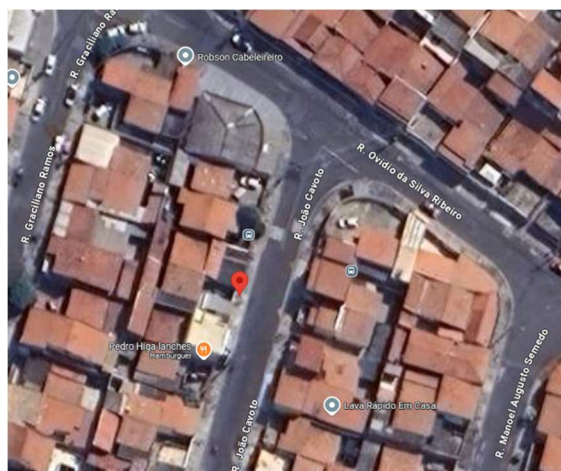


Figura 1 Localização do imóvel objeto da ação

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 4

5. Tipo de Bem

Imóvel com utilização residencial.

6. Descrição do Bem

Possui 3 dormitórios, 2 banheiros, sala de estar, cozinha e área de churrasqueira.

Possui área vaga estacionamento de 2 carros.

Imóvel com padrão de acabamento baixo, manutenção irregular.

As áreas cobertas com telhas de fibrocimento não serão computadas com áreas construídas dos imóveis, sendo elas: área da garagem e corredor lateral que atualmente está como função de sala de jantar.

Área construída considerada: 81 m²

7. Finalidade do Laudo

Avaliação do Valor de Mercado do bem para cumprimento de sentença.

8. Objetivo do Laudo

O presente laudo tem por objetivo avaliar o objeto da ação, descrito no item 3.

9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Vistoria realizada "In loco" em 28/10/2024
- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que

os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé;

- A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentação inserida nos autos e na vistoria feita no local.
- O agendamento foi feito através de petição conforme fl. 228 dos autos.
- Acompanharam a vistoria o Sr. Edson Teixeira de Souza e Susete Pereira de Souza.

10. *Identificação e Caracterização da Região*

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado.

Para 2024, a perspectiva de redução nos juros, embora o mercado ainda não saiba qual será o ritmo dos cortes e como a inflação irá se comportar diante dessa nova dinâmica monetária, deve gerar resultados importantes para o setor, tais como inclusão de renda marginal nos financiamentos (créditos terão menores rendas exigidas para liberação do financiamento), redução do custo da dívida e, naturalmente, potencial aumento de crédito imobiliário.

Um forte estímulo também deve vir da elevação substancial, no próximo ano, das verbas públicas destinadas à moradia – atualmente são utilizados R\$ 80 milhões de subsídio ao setor e o novo orçamento considera R\$ 10 bilhões para o mesmo destino, ou seja, mais de 12 vezes a verba atual – algo que, tudo o mais constante (desemprego, inflação, renda), contribuirá para aquecer ainda mais o setor como um todo.

CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Liquidez: liquidez alta;

Desempenho de mercado: em crescimento;

Número de ofertas: alto;

Absorção pelo mercado: médio;

Público alvo para absorção do bem: pessoas físicas

Facilitadores para negociação do bem: bairro CONSOLIDADO E COM SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS.

Melhoramentos Públicos

Pavimentação	☒	Rede Elétrica	☒
Guias e Sarjetas	☒	Rede de Gás	☐
Rede de Água	☒	Rede Telefonia	☒
Rede de Esgoto	☒	Iluminação Pública	☒

Serviços Públicos

Ônibus	☒	Saúde	☐
Metrô	☐	Segurança	☐
Escola	☒	Shopping	☐
Igreja	☒	Comércio	☐
Lazer	☐		

Condições Locais

Tráfego nas imediações?	☒	Muito leve	☐	Leve	☐	Médio	☐	Pesado	☐
Acesso ao Imóvel?	☒	Asfalto	☐	Cascalho	☐	Terra	☐	Outro:	☐
Há construções vizinhas ao local do imóvel?						☒	Sim	☐	Não
Qual tipo do terreno?						Active. Garagem em nível inferior e edificação em nível superior;			
Local suscetível à enchente?						☐	Sim	☒	Não
Existe curso de água (nascente, córrego, riacho, etc?)						☐	Sim	☒	Não
Existe construção no local?						☒	Sim	☐	Não

11. Descrição do Imóvel**11.1. Características da Construção**

Padrão Construção	Baixo			
Estado de Conservação	Regular			
Possui Vagas de Garagem?	Se sim, quantas?	Cobertas	2	Descobertas

11.2. Distribuição / Acabamento Internos

Dependência	Qtde.	Pisos	Paredes	Forros	Esquadrias
Cozinha	01	Cerâmico	Pintura	Laje	Ferro
Quarto	02	Cerâmico	Pintura	Laje	Ferro
Banheiro Interno	01	Cerâmico	Azulejo	Laje	Ferro / Madeira
Banheiro Externo	01	Cerâmico	Azulejo	Laje	Ferro / Madeira
Quarto dos Fundos	01	Cerâmico	Azulejo	Laje	Ferro / Madeira
Área de Churrasqueira	01	Concreto	Pintura	Telhado de madeira com telhas	N/A

* Área 45 m² não será computada como área construída já que é uma cobertura de telhas de fibrocimento sem laje e sem revestimentos de piso.

12. Fotos do Imóvel Avaliando

	
FACHADA	IDENTIFICAÇÃO RUA
	
NÚMERO DA CASA	Área de garagem com cobertura de fibrocimento
	
COZINHA	COPA COM TELHA DE FIBROCIMENTO E SEM REVESTIMENTOS DE PISO

	
SALA DE ESTAR	DORM. 1
	
DORM. 2	BANHEIRO INTERNO
	
ÁREA CHURRASQUEIRA	QUARTO EXTERNO

13. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s)

13.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno

Período de pesquisa: Novembro / 2024

Tratamento dos dados:

Para determinarmos o valor de locação do imóvel utilizamos 38 dados de referência, sendo 38 dados efetivamente considerados. Por Análise Estatística simples, estudamos o comportamento do valor médio das ofertas encontradas, conforme informações a seguir:

Valor Unitário	
Mínimo (10,56%)	2.955,65
Médio	3.304,51
Máximo (11,80%)	3.694,55
Valor Total	
Mínimo	239.407,36
Médio	267.665,22
Máximo	299.258,42
Intervalo Predição	
Mínimo	216.144,88
Máximo	331.465,96
Mínimo (19,25%)	2.668,46
Máximo (23,84%)	4.092,17
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	2.808,83
RL Máximo	3.800,19

13.2. Valor do Imóvel Avaliando

Após análise dos resultados e do mercado temos o valor adotado para o imóvel objeto da ação é de **R\$ 260.000,00 (Duzentos e sessenta mil reais)**

13.3. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, conforme Tabela de Fundamentação anexa, o nosso laudo se enquadrou no Grau de Fundamentação II pelo uso do fator de comercialização estimado.

GRAU DE PRECISÃO III

O nosso laudo se enquadrou no Grau de Precisão III, conforme Tabela de Fundamentação anexa, com amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa somar 11,80%.

14. Quesitos

14.1. Quesitos Autor

Não foram apresentados quesitos pelo autor.

14.2. Quesitos Requerido

Não foram apresentados quesitos pela parte requerida

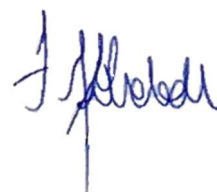
15. Encerramento

O presente laudo foi elaborado através de inspeção pessoal do imóvel objeto dessa ação, baseando-me em pesquisas, dados coletados em campo, levantamentos, fazendo comparações com todos os elementos que me foram fornecidos.

Foi considerado que as informações prestadas por terceiros são verdadeiras e confiáveis, assim como os elementos constantes nas documentações anexadas estão corretas.

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído.

Coloco-me à disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessárias.



CAMPINAS, 18 de Novembro de 2024

Felipe Moreira da Soledade
Eng.º Civil
CREA-SP 5062454760

16. Anexo – Memória de Cálculo da Avaliação do Imóvel

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Felipe Moreira da Soledade
Modelo:	1005589-63.2021.8.26.0084
Data do modelo:	segunda-feira, 18 de novembro de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	38

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
Area total	Numérica	Quantitativa	Area construída do imóvel medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios na edificação	Sim
Banho de serviço	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros na edificação	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	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 - Regular, 3 - Novo/Bom	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	74,00	250,00	176,00	164,58
Dormitórios	1,00	4,00	3,00	2,87
Banho de serviço	1,00	3,00	2,00	2,05
Vagas de garagem	1,00	4,00	3,00	2,39
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,03
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,82
Valor unitário	1.520,00	4.090,91	2.570,91	2.629,03

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 13

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8677152 / 0,8695375
Coeficiente de determinação:	0,7529296
Fisher - Snedecor:	15,75
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	1,832	6	0,305	15,745
Não Explicada	0,601	31	0,019	
Total	2,434	37		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +11,35965418 - 0,731260044 * \ln(\text{Area total}) - 0,3094842685 / \text{Dormitórios} + 0,0621686704 * \text{Banho de serviço} + 0,07383111258 * \text{Vagas de garagem} - 0,1925685854 / \text{Estado de conservação} + 0,2048325637 * \ln(\text{Padrão construtivo})$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +84141,79358 * e^{(-0,731260044 * \ln(\text{Area total}) * e^{(-0,3094842685 / \text{Dormitórios})} * e^{(+0,0621686704 * \text{Banho de serviço})} * e^{(+0,07383111258 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(-0,1925685854 / \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,2048325637 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +85789,69592 * e^{(-0,731260044 * \ln(\text{Area total}) * e^{(-0,3094842685 / \text{Dormitórios})} * e^{(+0,0621686704 * \text{Banho de serviço})} * e^{(+0,07383111258 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(-0,1925685854 / \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,2048325637 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +86625,71057 * e^{(-0,731260044 * \ln(\text{Area total}) * e^{(-0,3094842685 / \text{Dormitórios})} * e^{(+0,0621686704 * \text{Banho de serviço})} * e^{(+0,07383111258 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(-0,1925685854 / \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,2048325637 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	ln(x)	-7,57	0,00
Dormitórios	1/x	-1,40	17,01
Banho de serviço	x	1,72	9,62
Vagas de garagem	x	2,12	4,21
Estado de conservação	1/x	-1,61	11,79
Padrão construtivo	ln(x)	2,83	0,81
Valor unitário	ln(y)	22,27	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Area total	x1	0,00	-0,52	0,36	-0,07	0,12	0,13	-0,70
Dormitórios	x2	-0,52	0,00	-0,47	0,22	-0,13	0,18	0,33
Banho de serviço	x3	0,36	-0,47	0,00	-0,04	-0,05	-0,03	-0,06
Vagas de garagem	x4	-0,07	0,22	-0,04	0,00	0,03	0,06	0,22
Estado de conservação	x5	0,12	-0,13	-0,05	0,03	0,00	-0,54	-0,43
Padrão construtivo	x6	0,13	0,18	-0,03	0,06	-0,54	0,00	0,29
Valor unitário	y	-0,70	0,33	-0,06	0,22	-0,43	0,29	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Area total	x1	0,00	0,46	0,34	0,30	0,08	0,55	0,81
Dormitórios	x2	0,46	0,00	0,24	0,28	0,04	0,32	0,24
Banho de serviço	x3	0,34	0,24	0,00	0,04	0,06	0,19	0,29
Vagas de garagem	x4	0,30	0,28	0,04	0,00	0,18	0,12	0,36
Estado de conservação	x5	0,08	0,04	0,06	0,18	0,00	0,36	0,28
Padrão construtivo	x6	0,55	0,32	0,19	0,12	0,36	0,00	0,45
Valor unitário	y	0,81	0,24	0,29	0,36	0,28	0,45	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,77	7,94	-0,16	-2,1099%	-1,177543	0,01575900
2	7,58	7,49	0,09	1,1336%	0,616646	0,03140700
3	7,57	7,80	-0,23	-2,9884%	-1,624973	0,04084100
4	7,73	7,86	-0,13	-1,6671%	-0,925420	0,01746700
5	7,72	7,81	-0,10	-1,2463%	-0,690763	0,00956200
6	8,13	8,17	-0,04	-0,4940%	-0,288328	0,00215400
7	7,96	8,07	-0,11	-1,3686%	-0,782026	0,01148900
8	7,80	7,88	-0,08	-1,0271%	-0,575310	0,00552200
9	8,32	8,21	0,11	1,2719%	0,759529	0,01857800
10	7,71	7,81	-0,11	-1,3931%	-0,770992	0,01191200
11	7,60	7,62	-0,02	-0,2293%	-0,125154	0,00116700
12	7,64	7,42	0,23	2,9524%	1,619990	0,11899000
13	8,03	8,13	-0,10	-1,2509%	-0,721363	0,07473600
14	7,89	7,93	-0,04	-0,5549%	-0,314318	0,00105600

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 15

15	7,95	7,79	0,16	2,0598%	1,175727	0,05046700
16	7,38	7,39	-0,01	-0,1152%	-0,061034	0,00018100
17	7,67	7,70	-0,03	-0,4555%	-0,250857	0,00306100
18	7,91	7,69	0,22	2,7572%	1,565809	0,11033100
19	7,92	7,87	0,05	0,6341%	0,360588	0,00610400
20	7,53	7,53	0,00	-0,0044%	-0,002374	0,00000100
21	7,58	7,55	0,02	0,3213%	0,174812	0,00138500
22	8,01	7,91	0,10	1,2586%	0,723567	0,02052500
23	8,14	8,00	0,13	1,6246%	0,949079	0,01206100
24	7,33	7,56	-0,24	-3,2197%	-1,693774	0,06289100
25	7,94	7,95	-0,01	-0,1375%	-0,078441	0,00011200
26	7,78	7,73	0,05	0,5920%	0,330698	0,00259500
27	8,02	8,05	-0,04	-0,4568%	-0,262978	0,00156500
28	8,20	8,31	-0,10	-1,2662%	-0,745718	0,37304000
29	8,15	8,05	0,09	1,1627%	0,680282	0,00727200
30	8,18	8,01	0,17	2,0460%	1,201474	0,03058500
31	7,64	7,78	-0,14	-1,8545%	-1,017599	0,04627300
32	8,25	8,09	0,16	1,9666%	1,164636	0,02412400
33	7,74	7,78	-0,04	-0,4684%	-0,260388	0,00174000
34	7,78	7,77	0,00	0,0404%	0,022557	0,00006700
35	8,25	8,10	0,14	1,7280%	1,023026	0,04294100
36	8,04	7,80	0,24	2,9716%	1,716332	0,13180200
37	7,76	7,78	-0,03	-0,3508%	-0,195356	0,00226900
38	7,44	7,66	-0,21	-2,8435%	-1,520043	0,11934200

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	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	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 observadas 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	15
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II (2)

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

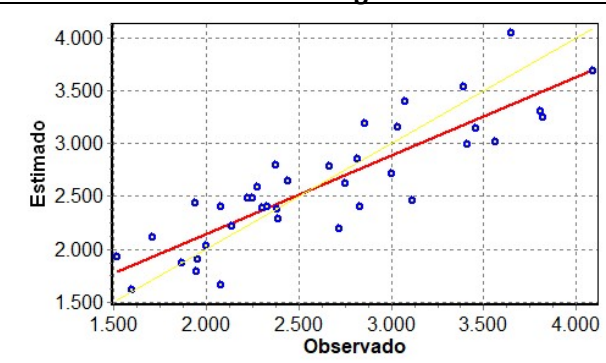
felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

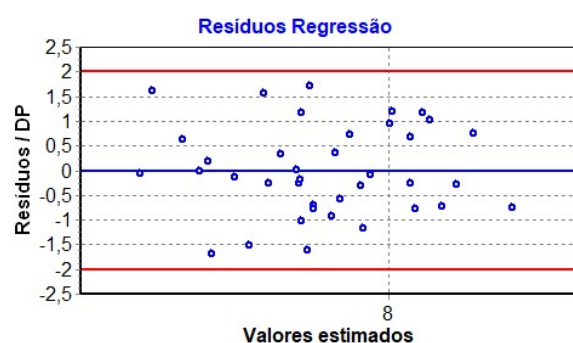
(16) 99703-3142

Página 17

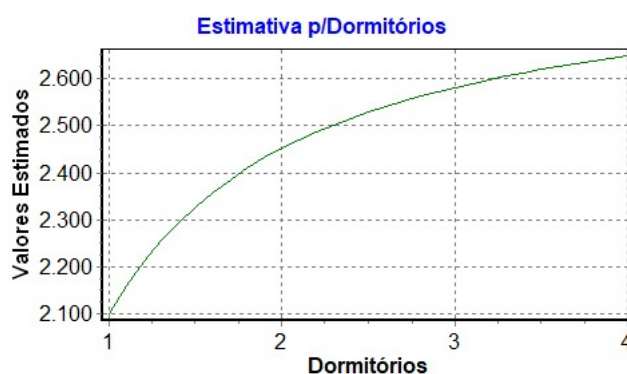
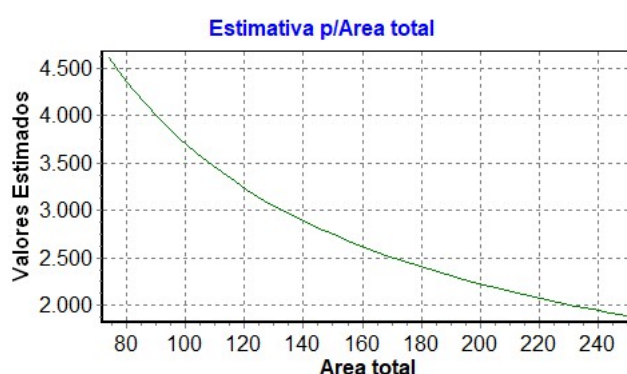
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

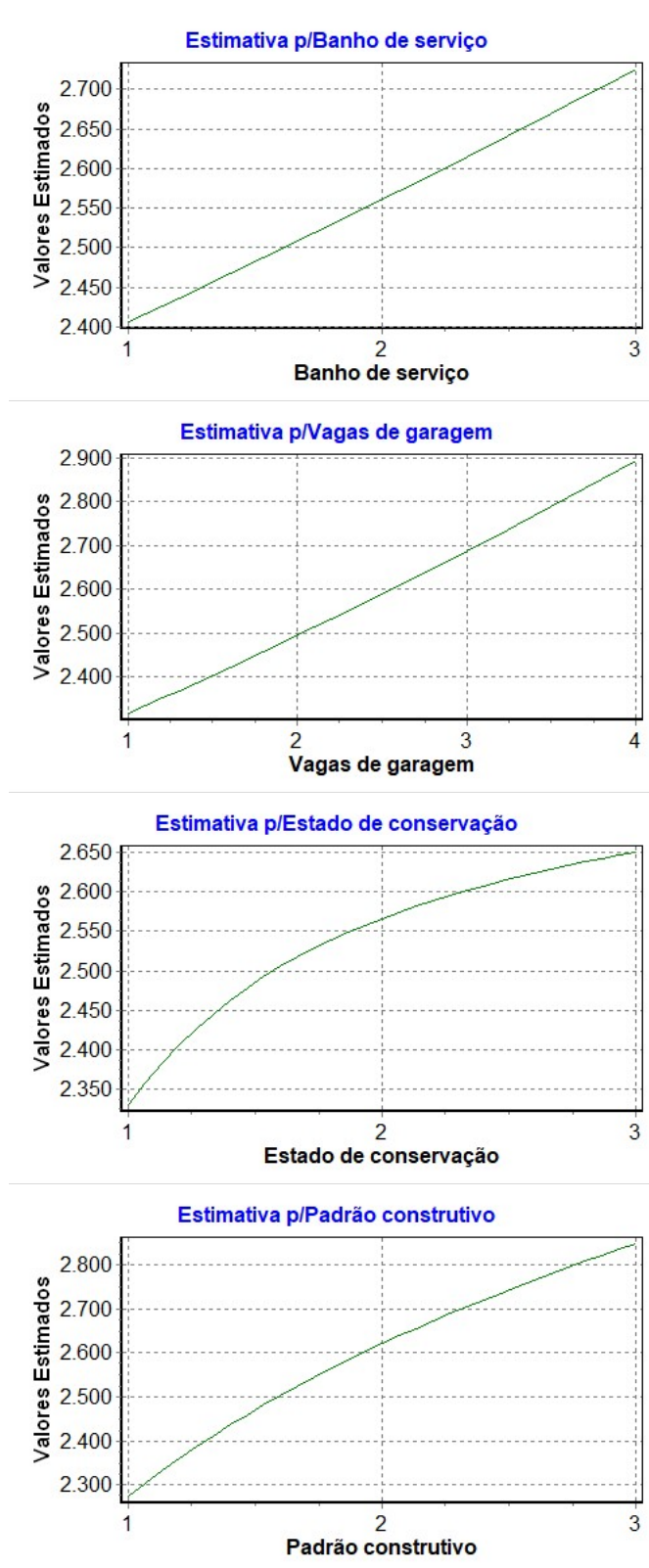


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Armelindo Rinaldi, 57	Parque Residencial Vila União	CER Assessoria	(19) 98998-4005
2		Rua Daniel Andrade Stragliotto, 82	Parque Residencial Vila União	BW3 Imobiliaria	(19) 97169-7841
3		Rua Professor Silvano Lopes Castro, 416	Parque Residencial Vila União	G2F	(19) 3345-0800
4		Rua Rúbens Roberto Cioffi, 843	Parque Residencial Vila União	Galante Imóveis	(19) 3797-1500
5		Rua Professor Fernando Cúrcio, 95	Parque Residencial Vila União	SG3 Imóveis	(19) 99638-2703
6		Rua Dusolina Leone Tornieux, 289	Parque Residencial Vila União	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
7		Rua Célio dos Santos Ferreira, 95	Parque Residencial Vila União	D. LANGE IMÓVEIS	(19) 3322-3800
8		Rua Marcelo Barão, 30	Parque Residencial Vila União	SP Brokers	(11) 96933-5877
9		Rua Carlos Castello Branco, 367	Parque Residencial Vila União	Rede Provectum - Guanabara	(19) 98142-5825
10		Rua Irmã Dulce, 444	Parque Residencial Vila União	CER Assessoria	(19) 98998-4005
11		Rua Antônio Garcia Fernandes	Parque Residencial Vila União	SP Brokers	(11) 96933-5877
12		Rua Roberto Fonseca de Barros	Parque Residencial Vila União	HM & Polo	(19) 3794-3900
13		Rua Célio dos Santos Ferreira	Parque Residencial Vila União	SP Brokers	(11) 96933-5877
14		Rua Otávio Augusto de Melo	Parque Residencial Vila União	MOLONI	(19) 99559-4466
15		Rua Daniel Andrade Stragliotto	Parque Residencial Vila União	Murillo Alcantara Ribeiro	(19) 98883-3000
16		Rua Sargento João Francisco Caprio, 147	Parque Residencial Vila União	METHODO	(19) 2519-0102
17		Rua Professor Silvano Lopes Castro, 440	Parque Residencial Vila União	Galante Imóveis	(19) 3797-1500
18		Rua Otávio Augusto de Melo	Parque Residencial Vila União	Zeloimóveis	(11) 93502-5983
19		Rua Júlio Girardi, 128	Parque Residencial Vila União	Rede Provectum Taquaral	(19) 3112-1500
20		Rua Antônio Carlos Rubert, 4555	Parque Residencial Vila União	CER Assessoria	(19) 98998-4005
21		Rua Luiz Meschiatti	Parque Residencial Vila União	Remax Dominus	(19) 3819-1077
22		Rua Antônio Carlos Rubert	Parque Residencial Vila União	MOLONI	(19) 99559-4466
23		Rua Francisca Paula de Jesus Izabel, 20	Parque Residencial Vila União	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
24		Rua Roberto Fonseca de Barros, 940	Parque Residencial Vila União	JR IMOBIMAX	(19) 98331-6421

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 20

25		Rua Carlos Castello Branco, 347	Parque Residencial Vila União	HOME GODS	(19) 2519-0321
26		Rua Francisco Coelho, 102	Parque Residencial Vila União	Rede Provectum - Castelo 3	(19) 3303-3000
27		Rua Roberto Fonseca de Barros	Parque Residencial Vila União	Leardi	(19) 3234-1966
28		Rua Marcelo Ferreira Albieri, 403	Parque Residencial Vila União	OFF IMÓVEIS	(19) 3307-3777
29		Rua Roza Morganti Bueno, 61	Parque Residencial Vila União	Galante Imóveis	(19) 3797-1500
30		Rua Célio dos Santos Ferreira, 100	Parque Residencial Vila União	Murillo Alcantara Ribeiro	(19) 98883-3000
31		Rua Professor Silvano Lopes Castro	Parque Residencial Vila União	Leardi	(19) 3234-1966
32		Rua Professor Silvano Lopes Castro, 20	Parque Residencial Vila União	DUT Imóveis	(19) 2121-9100
33		Rua Cabo Verde, 182	Jardim Santa Lúcia	Rede Provectum - Castelo 3	(19) 3303-3000
34		Rua José Dobner, 687	Jardim Santa Lúcia	Rede Provectum - Unid. Azarias de Melo	(19) 98142-9926
35		Rua José Machado	Jardim Santa Lúcia	Zeloimóveis	(11) 93502-5983
36		Rua Maximiliano Weinlich, 427	Jardim Santa Lúcia	Rede Provectum - Castelo 1	(19) 99142-9255
37		Rua Poços de Caldas, 431	Jardim Santa Lúcia	Rede Provectum - Castelo 3	(19) 3303-3000
38		Rua Benedita Ribeiro, 136	Jardim Santa Lúcia	Rede Provectum - Castelo 3	(19) 3303-3000

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Dormitórios	Banho de serviço	Vagas de garagem	Estado de conservação	Padrão construtivo	Valor unitário
1		160,00	3	2	3	2	2	2.375,00
2		200,00	2	1	2	1	2	1.950,00
3		180,00	2	2	3	2	2	1.944,44
4		180,00	3	2	2	2	3	2.277,78
5		200,00	3	2	2	3	3	2.250,00
6		110,00	3	2	2	3	2	3.390,91
7		140,00	3	2	3	3	2	2.857,14
8		176,00	4	3	2	2	2	2.443,18
9		110,00	3	2	3	2	2	4.090,91
10		200,00	3	2	2	3	3	2.225,00
11		180,00	3	1	2	1	2	2.000,00
12		240,00	4	3	2	1	1	2.083,33
13		80,00	3	2	2	1	1	3.075,00
14		150,00	2	2	3	2	2	2.666,67
15		240,00	3	3	3	2	3	2.833,33
16		250,00	4	3	2	1	1	1.600,00
17		140,00	2	1	2	2	1	2.142,86
18		191,00	4	2	3	2	1	2.721,99
19		120,00	3	1	2	2	1	2.750,00
20		160,00	2	1	1	2	1	1.868,75
21		220,00	4	3	3	1	1	1.954,55

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 21

22		160,00	2	3	2	3	2	3.000,00
23		123,00	2	2	2	2	2	3.414,63
24		250,00	4	2	2	2	2	1.520,00
25		170,00	3	3	3	2	2	2.817,65
26		230,00	3	3	3	2	2	2.391,30
27		140,00	3	3	2	3	2	3.035,71
28		74,00	1	1	4	2	2	3.648,65
29		120,00	2	2	2	3	2	3.458,33
30		153,00	3	2	2	3	3	3.562,09
31		120,00	2	2	2	1	1	2.083,33
32		110,00	2	2	2	2	2	3.818,18
33		165,00	3	1	2	2	2	2.303,03
34		147,00	3	1	4	1	1	2.380,95
35		105,00	3	2	3	2	1	3.809,52
36		192,00	2	1	3	3	3	3.114,58
37		150,00	4	3	1	2	1	2.333,33
38		218,00	4	3	3	2	1	1.711,01

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.955,65	3.013,53	3.042,90	10,56%	
Valor Médio	3.304,51	3.369,23	3.402,06	-	III
Valor Máximo	3.694,55	3.766,91	3.803,61	11,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua João Cavoto, 40	-
Bairro	Parque Residencial Vila União	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	81,00	Não
Dormitórios	3,00	Não
Banho de serviço	2,00	Não
Vagas de garagem	2,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Padrão construtivo	1,00	Não