

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Este trabalho fundamenta-se no que estabelecem as NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e se baseia nos seguintes pontos:

- I. Nos elementos constatados *in loco* quando da vistoria ao imóvel.
- II. Nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, corretores, imobiliárias, etc.) e em pesquisa realizada pela web (internet).
- III. Que a documentação oferecida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e que são confiáveis.
- IV. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentação fornecidas a este profissional, por não integrarem o escopo deste trabalho.
- V. O autor responsável pelo presente trabalho declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.
- VI. Neste laudo pericial não foi considerado, em nenhum dos imóveis, avaliando ou dados comparativos, qualquer tipo de restrição referente a passivos ambientais.
- VII. Todos os imóveis, comparativos e avaliando, foram considerados como estando livres de quaisquer ônus.
- VIII. Não foram efetuadas medições no imóvel avaliando sendo que as áreas indicadas neste trabalho foram obtidas da análise dos documentos disponibilizados nos autos do processo.
- IX. Fez parte da equipe de trabalho deste perito signatário, o Eng.º Civil Douglas Nathan de Oliveira Nunes, CREA/SP nº 5070620100, IBAPE/SP nº 2014.

2 SOLICITANTE

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo do Bem

Apartamento

3.2 Localização do Bem

Endereço: Rua Barão de Jaguará, 460 – Apto 62, 6º andar e Box 43 – Edifício Engenheiro Moises Steinberg – Centro, Campinas/SP – CEP: 13015-000, conforme localizações demonstradas nas Figuras 1 e 2.

Coordenadas Geográficas: LAT.: -22°54'36.67" LONG.: - 47°03'21.93".

Código Cartográfico Municipal: 3423.42.34.0303.01108

Quartirão/Quadra: 01104-***

Lote/Sub-lote: 010-

FIGURA 1 – Localização do imóvel



Fonte: Google Earth, 2021.

Fonte: Google *Maps*, 2021.

DECISÃO do MM. Juízo em fls. 150.

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel, definido pela NBR 14653-1:2019 como: *“quantia mais provável pela se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente”*.

6.1 Data da Vistoria

Foram realizadas 2 vistorias periciais, sendo a primeira tentativa infrutífera e devidamente explicitada em fls. 186/192.

6.1.1 Primeira

Infrutífera, segue reprodução parcial da petição deste signatário em fls. 186/192 datada de 13/04/2020:

- II Informa que o Requerido solicitou a este perito não adentrar em seu imóvel em função da pandemia Covid-19 por fazer parte do grupo de risco e fundamentou:
- a) ser hipertenso
 - b) ter 73 anos
 - c) estar em tratamento psiquiátrico

6.1.2 Segunda

Terça-feira, 08 de junho de 2021 às 10:00 horas, após devidamente intimadas às partes, este perito signatário realizou a vistoria no referido imóvel, quanto então foram apuradas as condições locais, aspectos construtivos das benfeitorias e estado de conservação.

Presente na vistoria pericial somente o Sr. Durval (proprietário e requerido).

6.2 Documentação

- Matrícula do imóvel sob nº 7.928 registrada no 3º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Campinas, Estado de São Paulo, emitida em 27/02/2018 (em fls. 140/145 dos autos).
- Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Exercício 2021 (em fls. 220 dos autos).

6.3 Caracterização do bem avaliando

Apartamento nº 62 (sessenta e dois) localizado no 6º andar e box de garagem nº 43 (quarenta e três), do Edifício Engenheiro Moises Steinberg, possuindo área total construída de 99,39 m², conforme Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Exercício

2021 em fls. 220 dos autos, com área ideal no terreno de 7,98 m², e box 43 com área útil de 9,00 m², área comum de 13,47m².

Imóvel composto por sala, pequeno terraço, hall de circulação, 02 dormitórios, escritório com banheiro, banheiro social, cozinha e área de serviço.

O imóvel possui classe residencial, com padrão construtivo simples, segundo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) em complemento ao Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) – desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP (ANEXO V).

Atualmente o imóvel encontra-se ocupado, com estado ruim de conservação e características descritas na Tabela 1.

TABELA 1 – Características do imóvel

Ambientes	Pisos	Paredes	Teto	Portas	Janelas
Sacada	Cerâmico	Textura	Laje	Aluminio	X
Sala	Carpete de madeira	Textura/Pintura látex	Laje	Madeira	Aluminio
Hall de circulação	Taco de madeira	Pintura látex	Laje	X	X
Dormitórios	Taco de madeira	Grafiato/Pintura látex	Laje	Madeira	Ferro
Escritório	Taco de madeira	Pintura látex	Laje	Madeira	Ferro
Banheiro escrit.	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje	Madeira	Ferro
Banheiro social	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje	Madeira	Ferro
Cozinha	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje	Madeira	Ferro
Área de serviço	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje	Madeira	Ferro

Fonte: Próprio Autor, 2021.

6.4 Condomínio

Edifício Engenheiro Moises Steinberg composto por Térreo, 3 Pavimento de Garagem mais 20 Pavimentos (T+G+Pav). Cada um dos 20 pavimentos, possuem 4 apartamentos por andar.

Dispõe de infraestruturas/equipamentos com 2 elevadores, portaria 24 horas, portão eletrônico e gás canalizado. Demais características descritas na Tabela 2.

TABELA 2 – Empreendimento

Infraestrutura	(X) Água potável	(X) Esgoto sanitário	(X) Energia elétrica	(X) Telefone	(X) Iluminação pública	(X) Pavimentação	(X) Rede pluvial	() Rede de gás
Ocupação do Terreno	(X) Prédios	() Unidades isoladas	() Lazer	(X) Garagens	() Arruamento	() Lotes Vagos		
Posição	(X) Meio de quadra		() Esquina		() Isolado			
Tipo de Cercamento	(Muro) Frente				(Muro) Laterais/Fundo			
Cota/Greide	() Abaixo				(X) Igual ou Acima			
Controle de acesso	(X) Sim				() Não			

Fonte: Próprio Autor, 2020.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está situado no Centro de Campinas/SP e faz divisa, de acordo com Google Maps, com os bairros Conceição, Vila Itapura, Cambuí, Bosque, Vila Industrial e Botafogo, com boa localização e fácil acesso por vias pavimentadas.

Em relação às principais vias de acesso, encontra-se com frente para Rua Barão de Jaguará e aproximadamente 30m da Avenida Aquidabã, 50m da Via Expressa Waldemar Paschoal, 370m da Avenida Dr. Moraes Sales, 75m da Avenida Francisco Glicério, 450m da Avenida Prefeito José Nicolau Ludgero Maseli e 665m da Avenida João Jorge.

O bem está localizado na Macrozona de Estruturação Urbana, conforme Figura 3, e de acordo com publicado no Diário Oficial do Município de Campinas, situa-se integralmente no perímetro urbano, com áreas reconhecidamente consolidadas e outras fases de consolidação, e tem como objetivo, conforme Plano Diretor Estratégico de Campinas 2018.

I – Valorizar e ampliar as áreas públicas, promover a ocupação das áreas vagas e a qualificação das áreas vulneráveis sob os aspectos socioeconômico, urbanístico ou ambiental;

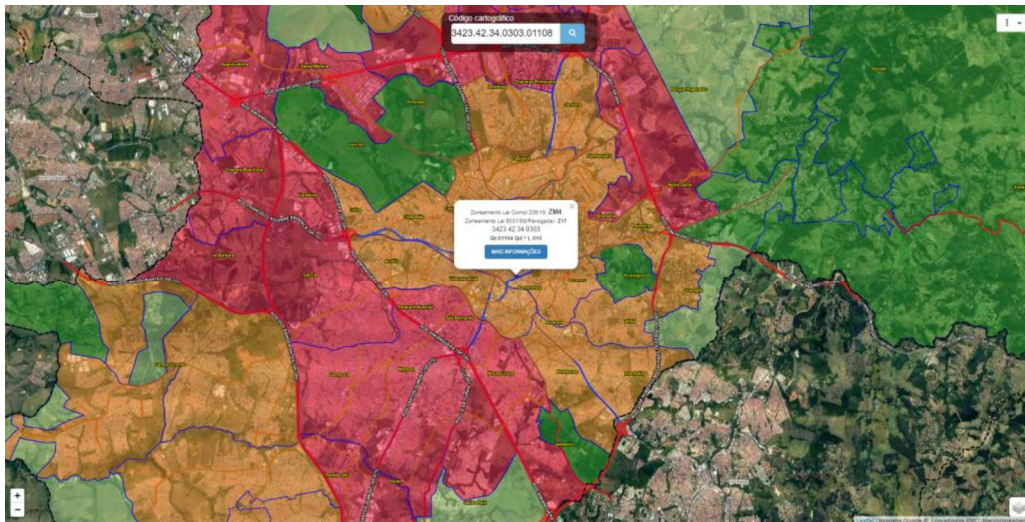
II – Incentivar o uso misto;

- III – Fomentar centralidades atreladas às estruturas de transporte coletivo, com possibilidade de uso e ocupação mais intensos do solo;
- IV – Promover o adensamento nas regiões mais bem estruturadas e ao longo da rede estrutural de transporte público;
- V – Promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico;
- VI – Promover e estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- VII - requalificar urbanística, social e ambientalmente a área central.

E tem as diretrizes específicas para a citada Macrozona:

- I – Incentivo à ampliação da oferta de moradia, reabilitação dos espaços públicos e dos bens históricos e culturais;
- II – Promoção de intervenções na estrutura viária e de transporte para correção dos problemas de descontinuidade entre bairros;
- III – Estabelecimento de usos mistos compatíveis com o uso residencial no interior dos bairros residenciais;
- IV – Urbanização dos núcleos urbanos informais de interesse social passíveis de consolidação e a titulação dos ocupantes;
- V – Adoção de medidas visando compelir os responsáveis a regularizar as áreas de interesse específico, quando tecnicamente possível;
- VI – Reserva de áreas para produção de habitação de interesse social com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

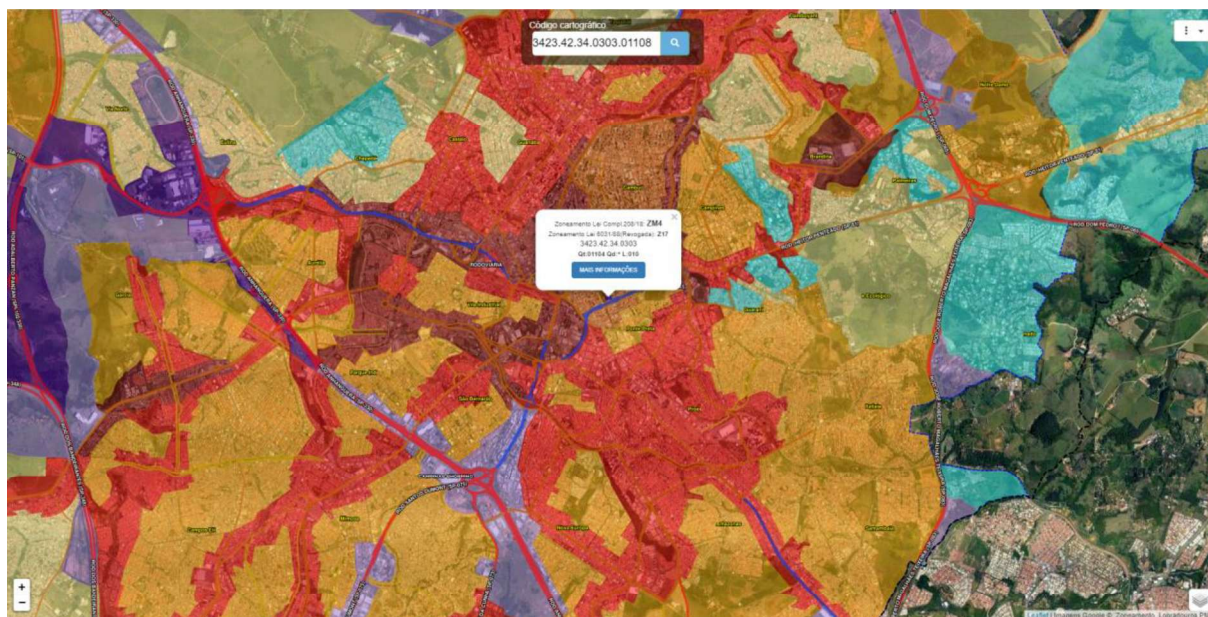
FIGURA 3 – Macrozona



Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/#>, 2021.

Pertence a Zona Mista 4 (ZM4), de acordo com a LC. Nº 208/2018, zona residencial com alta densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade, com uso de tipologias de ocupação de Habitação Multifamiliar Vertical (HMFV), Comércio / Serviço / Institucional / Industrial (CSEI) e Habitação / Comércio / Serviço / Institucional / Industrial (HCSEI) (FIGURA 4).

FIGURA 4 – Zoneamento



Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/#>, 2021.

Trata-se de região com padrão econômico e construtivo normal/médio, com predominância de uso residencial multifamiliar e comercial, com topografia plana e solo seco.

A infraestrutura urbana disponível é: água potável, esgoto sanitário, rede pluvial, energia elétrica, pavimentação, rede de telefonia, rede de gás, coleta de lixo, arborização, iluminação pública, guias e sarjetas.

Contendo os serviços comunitários: comércio, supermercados, segurança pública, correios, rede bancária, educação, transporte coletivo e lazer.

8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Este trabalho segue o preconizado pelas NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O método avaliatório utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, pela técnica de Inferência Estatística com uso de Regressão Linear Múltipla, através do *software* SisDEA® de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

Método: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Ferramenta Utilizada: <i>Software</i> SisDEA para Regressão Linear Múltipla e Redes Neurais Artificiais.

O primeiro passo para a investigação do valor de mercado, foi a realização de pesquisas na região visando a obtenção de dados comparativos com imóveis similares à venda ou vendidos na mesma região em que está inserido o imóvel avaliando. Esses dados comparativos encontram-se devidamente caracterizados no ANEXO II do presente trabalho.

Foram identificadas as possíveis variáveis que pudessem interferir no valor de mercado do imóvel e as formas como estas se relacionam.

Foram também efetuados vários testes estatísticos, e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificar o modelo matemático que melhor se explica a variação dos preços dos imóveis na região, bem como o preço do imóvel avaliando.

Após a obtenção do modelo matemático, bastou substituir as variáveis independentes pelos valores referentes aos do imóvel avaliando, para encontrar o valor mais provável de comercialização, ou seja, o Valor de Mercado para Venda à Vista.

9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Dados coletados durante os meses de junho e julho de 2021.

- Elementos Comparativos: (ANEXO II)
- Tratamento dos dados: (ANEXO III)

10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III – tendo sido atingido 17 pontos, de acordo com a tabela do ANEXO IV.

GRAU DE PRECISÃO: III – com amplitude de 4,55% (mínimo) + 5,01% (máximo) = 9,56%.

Como as somatórias das amplitudes são inferiores a 30%, a avaliação quanto à precisão, enquadra-se no **GRAU III**, conforme Tabela 3.

Tabela 3 – Grau de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Fonte: NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Utilizada a metodologia de avaliação fundamentada na NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011, nas condições descritas e obtidas como resultado do tratamento estatístico demonstrado no Anexo III, determinou-se como o Valor de Mercado para Venda à Vista do imóvel objeto da referida lide, o valor de **R\$ 274.540,61**; já considerado o fator de negociação de 10%. Aplicando-se o arredondamento no valor final previsto na referida Norma Técnica, tem-se:

Valor de Mercado Do Imóvel para Venda à Vista em Julho de 2021	R\$ 275.000,00 (Duzentos e Setenta e Cinco Mil Reais)
---	--

12 ENCERRAMENTO

Este laudo é composto por 56 (cinquenta e seis) páginas digitadas eletronicamente; salvo em arquivo “pdf” e anexado diretamente nos autos do processo em epígrafe com a devida certificação digital deste perito signatário.

Campinas, 09 de julho de 2021.

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
Perito Judicial
CREA/SP 0601319285
IBAPE/SP 1631

ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO

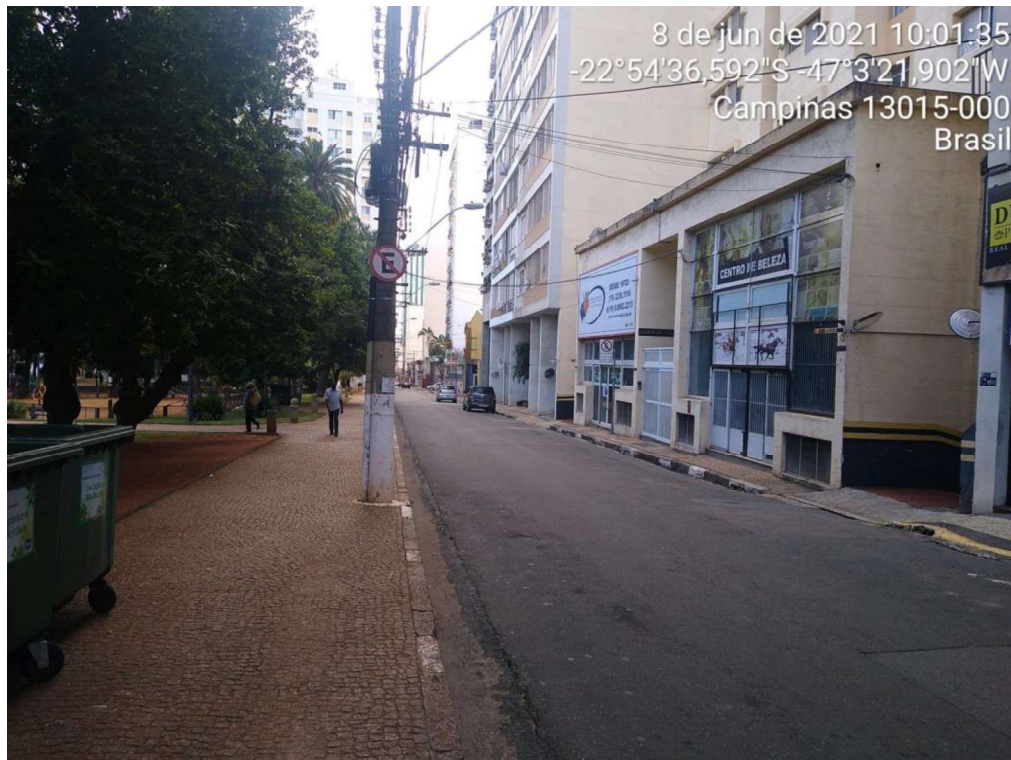


FOTO 01 – LOGRADOURO

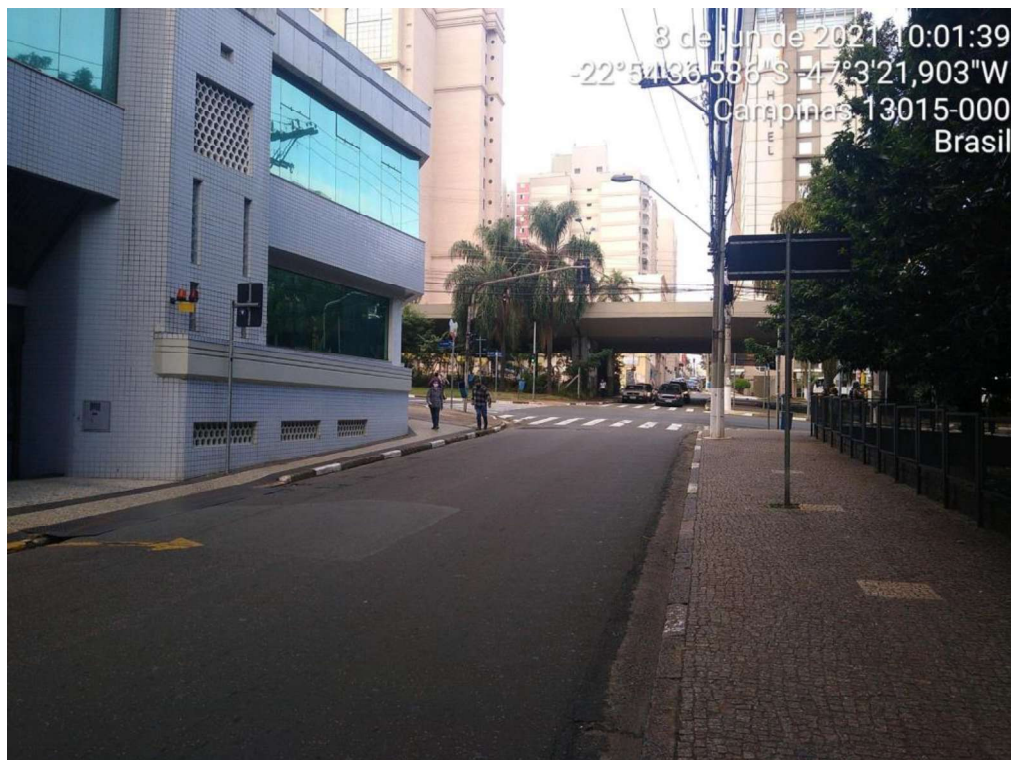


FOTO 02 – LOGRADOURO



FOTO 03 – FACHADA DO EDIFÍCIO



FOTO 04 – IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO



FOTO 05 – VIZINHO DO LADO DIREITO



FOTO 06 – VIZINHO DO LADO ESQUERDO



FOTO 07 – HALL DO EDIFÍCIO



FOTO 08 – ELEVADORES



FOTO 09 – PAINEL DO ELEVADOR



FOTO 10 – ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 11 – SALA



FOTO 12 – SACADA



FOTO 13 – HALL DE CIRCULAÇÃO

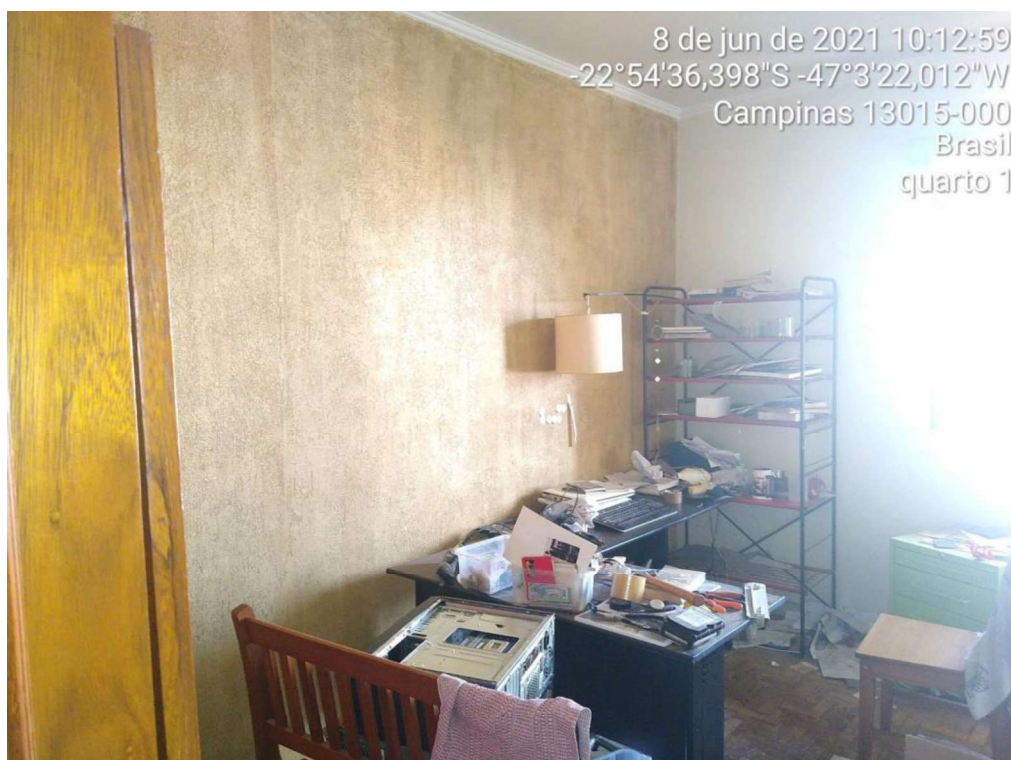


FOTO 14 – DORMITÓRIO



FOTO 15 – DORMITÓRIO



FOTO 16 – ESCRITÓRIO



FOTO 17 – BANHEIRO DO ESCRITÓRIO

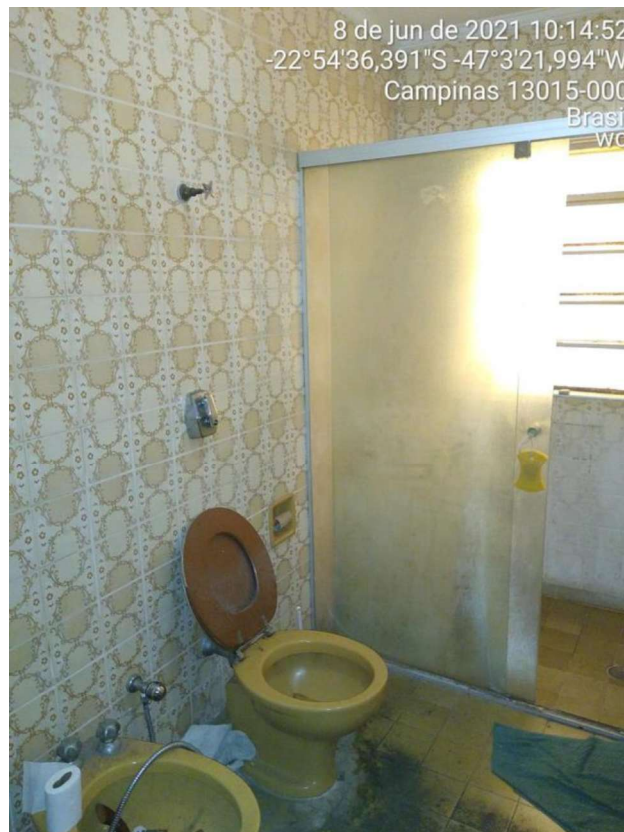


FOTO 18 – BANHEIRO SOCIAL



FOTO 19 – COZINHA

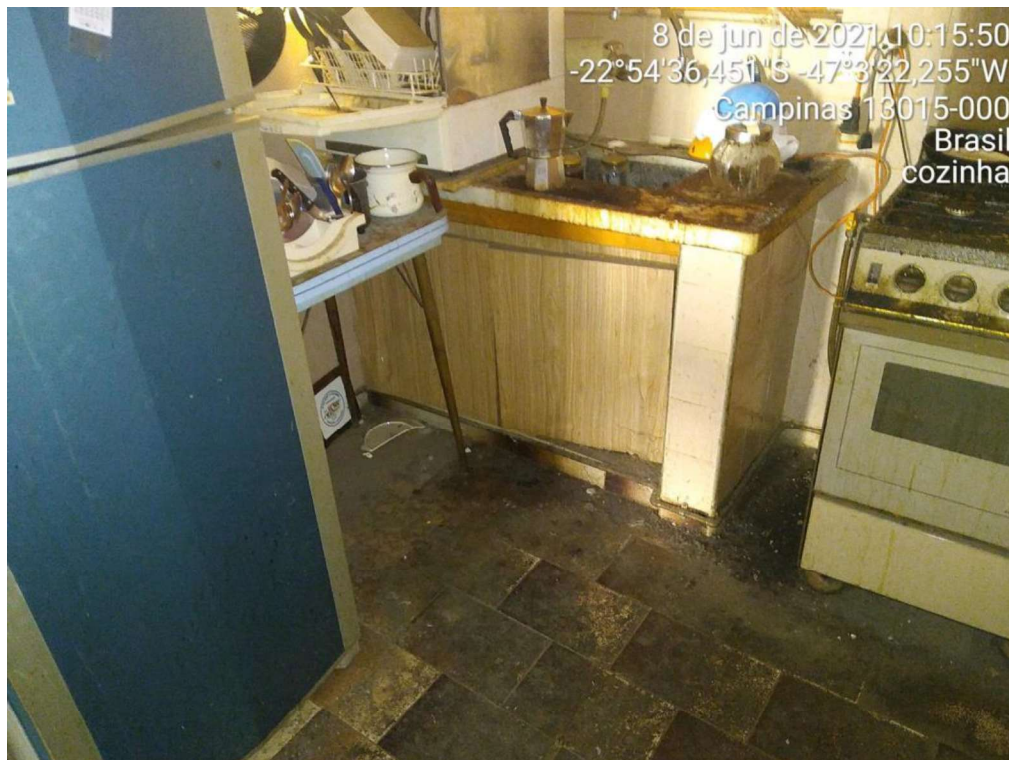


FOTO 20 – COZINHA



FOTO 21 – ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 22 – BOX DE GARAGEM



FOTO 23 – IDENTIFICAÇÃO DO BOX DE GARAGEM



FOTO 24 – VISTA GERAL GARAGENS

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

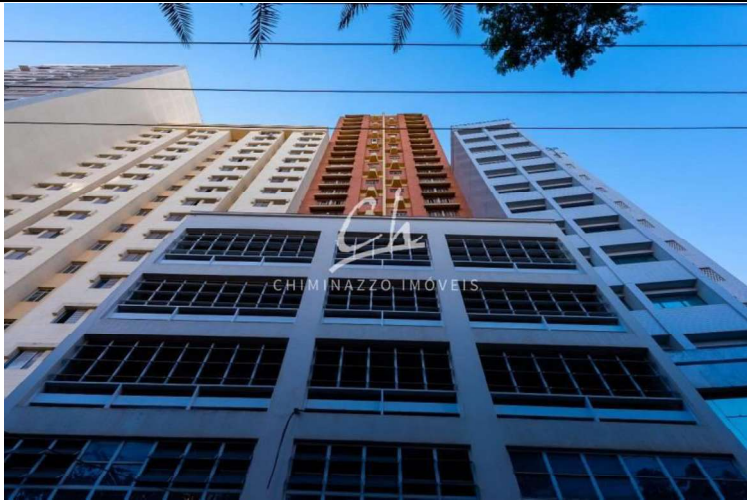


Marcador Vermelho – IMÓVEL AVALIANDO

Marcadores Azuis – IMÓVEIS COMPARATIVOS

COMPARATIVO				1	
					
RUA DUQUE DE CAXIAS, 868					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CMB 19-2129-7900				
REFERÊNCIA	AP21827	UFIC	671,54	X	-
VALOR	R\$ 220.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.230,77	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	52,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.807,69				
COMPARATIVO				2	
					
RUA FERREIRA PENTEADO, 1212 - TERREO					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	NOVOMETRO (19)2519-7777				
REFERÊNCIA	AP004166	UFIC	1.195,22	X	-
VALOR	R\$ 160.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.848,48	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	33,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.363,64				

COMPARATIVO			3		
					
RUA SACRAMENTO, 335 - 2ºANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	NOVOMETRO (19)2519-7777				
REFERÊNCIA	AP004408	UFIC	1.186,59	X	-
VALOR	R\$ 240.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.000,00	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	48,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.500,00				
COMPARATIVO			4		
					
AV. FRANCISCO GLICERIO, 1730 - 2ºANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	G2F IMOVEIS 19-3345-0800				
REFERÊNCIA	AP6714	UFIC	1.186,59	X	-
VALOR	R\$ 165.090,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.301,80	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	50,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.971,62				

COMPARATIVO				5	
					
RUA BARÃO DE JAGUARA, 460 - 4ºANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CHIMINAZZO (19) 3735-5700				
REFERÊNCIA	AP005118	UFIC	671,54	X	-
VALOR	R\$ 350.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.571,43	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	98,00	DATA	jun/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.214,29				
COMPARATIVO			6		
					
RUA COMENDADOR LUIZ PEREIRA DE QUEIROZ, 170 - 5ºANDAR					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	VILLA IMOVEIS 19-3365-6119				
REFERÊNCIA	AP005047	UFIC	846,43	X	-
VALOR	R\$ 520.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.777,78	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	90,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 5.200,00				

COMPARATIVO			7		
					
AVENIDA DR. MORAES SALES, 1059 - 4º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PROVETUM (19)3809-4140				
REFERÊNCIA	AP285950	UFIC	1.195,22	X	-
VALOR	R\$ 300.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.500,00	DEPRECIAÇÃO	8,09	X	-
ÁREA PRIVATIVA	120,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.250,00				
COMPARATIVO			8		
					
RUA COMENDADOR LUIZ PEREIRA DE QUEIROZ, 170 - 6º ANDAR					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	TERRARUM 19-3253-7877				
REFERÊNCIA	AP00161	UFIC	846,43	X	-
VALOR	R\$ 450.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.923,08	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	65,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 6.230,77				

COMPARATIVO			9		
					
RUA FERREIRO PENTEADO, 1052 - 2º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	TAL 19-2121-6510				
REFERÊNCIA	AP0443	UFIC	1.195,22	X	-
VALOR	R\$ 480.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.153,85	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	78,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 5.538,46				
COMPARATIVO			10		
					
AVENIDA FRANCISCO GLICÉRIO, 1458 - 3º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CMB 19-2129-7900				
REFERÊNCIA	AP21765	UFIC	3.049,52	X	-
VALOR	R\$ 250.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.777,78	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	90,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.500,00				

COMPARATIVO			11		
					
RUA COMENDADOR LUIZ PEREIRA DE QUEIROZ, 170 - 8ºANDAR					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	TRIVELATO 19-97141-7711				
REFERÊNCIA	AP000958	UFIC	846,43	X	-
VALOR	R\$ 500.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.555,56	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	90,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 5.000,00				
COMPARATIVO			12		
					
RUA SALDANHA MARINHO, 616 - 8ºANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CORRETORA CAMPINAS 19-3397-4900				
REFERÊNCIA	AP0023	UFIC	571,78	X	-
VALOR	R\$ 140.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.800,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	50,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.520,00				

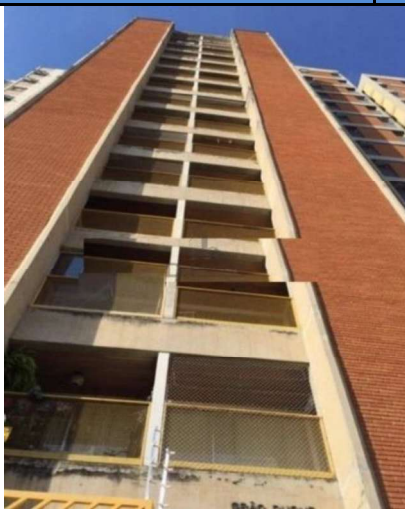
COMPARATIVO			13		
					
RUA GENERAL OSÓRIO, 1244 - 1º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PLENO 19-3387-8533				
REFERÊNCIA	AP027493	UFIC	1.524,75	X	-
VALOR	R\$ 265.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.773,85	DEPRECIAÇÃO	8,09	X	-
ÁREA PRIVATIVA	70,22	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.396,47				

COMPARATIVO			14		
					
RUA RIACHUELO, 303 - 6º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	R2 IMOVEIS 19-3294-1500				
REFERÊNCIA	AP0602	UFIC	671,54	X	-
VALOR	R\$ 290.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.272,73	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	55,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.745,45				

COMPARATIVO			15		
					
RUA FALCÃO FILHO, 73 - 6ºANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PADUA 19-3252-5659				
REFERÊNCIA	AP1259	UFIC	361,84	X	-
VALOR	R\$ 140.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.111,11	DEPRECIAÇÃO	8,09	X	-
ÁREA PRIVATIVA	45,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.800,00				
COMPARATIVO			16		
					
RUA BARRETO LEME, 1083 - 8ºANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	LBM 19-3231-4638				
REFERÊNCIA	AP0346	UFIC	1.524,75	X	-
VALOR	R\$ 140.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.684,21	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	38,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.315,79				

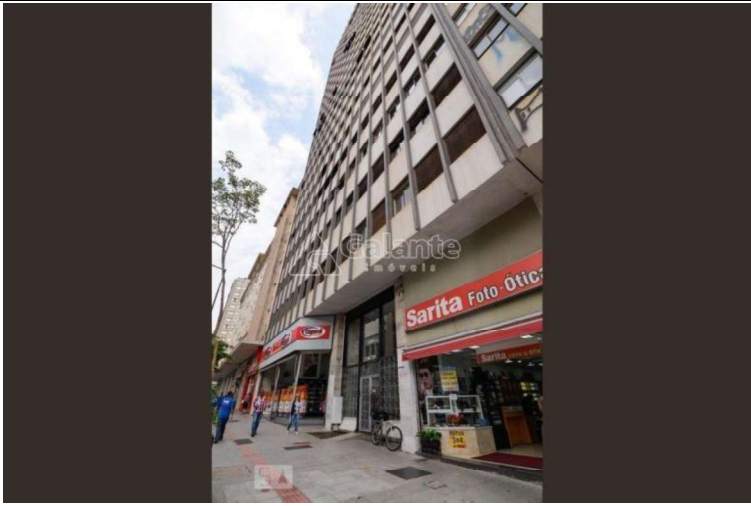
COMPARATIVO				17	
					
RUA BARÃO DE JAGUARA, 460 - 5º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PLENO 19-3387-8533				
REFERÊNCIA	AP025093	UFIC	671,54	X	-
VALOR	R\$ 349.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.421,57	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	102,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.079,41				
COMPARATIVO				18	
					
RUA QUATORZE DE DEZEMBRO, 55 - 3º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PÁDUA (19)3252-5659				
REFERÊNCIA	AP1287	UFIC	1.186,59	X	-
VALOR	R\$ 130.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.333,33	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	30,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.900,00				

COMPARATIVO			19		
					
RUA DR. QUIRINO, 563 - 5º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PROVETUM (19)3809-4140				
REFERÊNCIA	AP271727	UFIC	671,54	X	-
VALOR	R\$ 250.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.043,58	DEPRECIAÇÃO	8,09	X	-
ÁREA PRIVATIVA	82,14	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.739,23				
COMPARATIVO			20		
					
RUA DOUTOR ANTONIO ALVARES LOBO, 456 - 5º ANDAR					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	TERRARUM (19)3253-7877				
REFERÊNCIA	AP00167	UFIC	846,43	X	-
VALOR	R\$ 240.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.000,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	60,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.600,00				

COMPARATIVO				21	
					
RUA.DOUTOR ANTONIO ALVARES LOBO, 404 - 3º ANDAR					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	MEGA (19)3252-7410				
REFERÊNCIA	AP3470	UFIC	846,43	X	-
VALOR	R\$ 211.999,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.593,20	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	59,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.233,88				
COMPARATIVO				22	
					
RUA.DOUTOR ANTONIO ALVARES LOBO, 404 - 6º ANDAR					
BAIRRO	BOTAFOGO				
INFORMANTE	D.LANGE 19-3322-3800				
REFERÊNCIA	AP17866	UFIC	846,43	X	-
VALOR	R\$ 215.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.706,90	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	58,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.336,21				

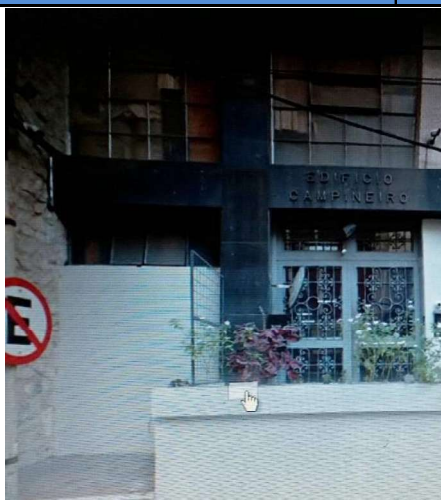
COMPARATIVO				23		
						
RUA BARÃO DE JAGUARA, 460 - 3º ANDAR						
BAIRRO	CENTRO					
INFORMANTE	LINK 19-3397-5995					
REFERÊNCIA	AP1892	UFIC	671,54	X	-	
VALOR	R\$ 315.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-	
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.620,69	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-	
ÁREA PRIVATIVA	87,00	DATA	jul/2021	X	-	
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-	
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.258,62					
COMPARATIVO				24		
						
RUA BARÃO DE JAGUARA, 460 - 8º ANDAR						
BAIRRO	CENTRO					
INFORMANTE	RE//MAX 19-99378-7844					
REFERÊNCIA	AP0452	UFIC	671,54	X	-	
VALOR	R\$ 290.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-	
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.295,45	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-	
ÁREA PRIVATIVA	88,00	DATA	jul/2021	X	-	
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-	
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.965,91					

COMPARATIVO				25	
					
RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 1055 - 4º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	SEO HOUSE 19-97200-3672				
REFERÊNCIA	AP000040	UFIC	1.524,75	X	-
VALOR	R\$ 199.000,00	PADRÃO C.	3,958	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.094,74	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	95,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 1.885,26				
COMPARATIVO				26	
					
RUA DELFINO CINTRA, 107 - 6º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PROVETUM (19)3809-4140				
REFERÊNCIA	AP2.8096	UFIC	1.334,15	X	-
VALOR	R\$ 280.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.943,66	DEPRECIAÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	71,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.549,30				

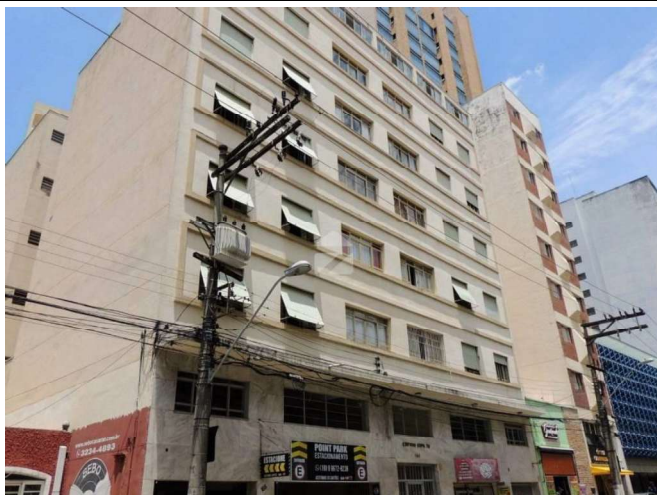
COMPARATIVO				27		
						
RUA REGENTE FEIJO, 512 - 8º ANDAR						
BAIRRO	CENTRO					
INFORMANTE	PLENO 19-3387-8533					
REFERÊNCIA	AP023699	UFIC	407,15	X	-	
VALOR	R\$ 320.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-	
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.776,12	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-	
ÁREA PRIVATIVA	67,00	DATA	jul/2021	X	-	
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-	
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.298,51					
COMPARATIVO				28		
						
AVENIDA FRANCISCO GLICERIO, 1121 - 5º ANDAR						
BAIRRO	CENTRO					
INFORMANTE	GALANTE 19-3797-1500					
REFERÊNCIA	AP006176	UFIC	3.049,52	X	-	
VALOR	R\$ 220.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-	
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.471,91	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-	
ÁREA PRIVATIVA	89,00	DATA	jul/2021	X	-	
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-	
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.224,72					

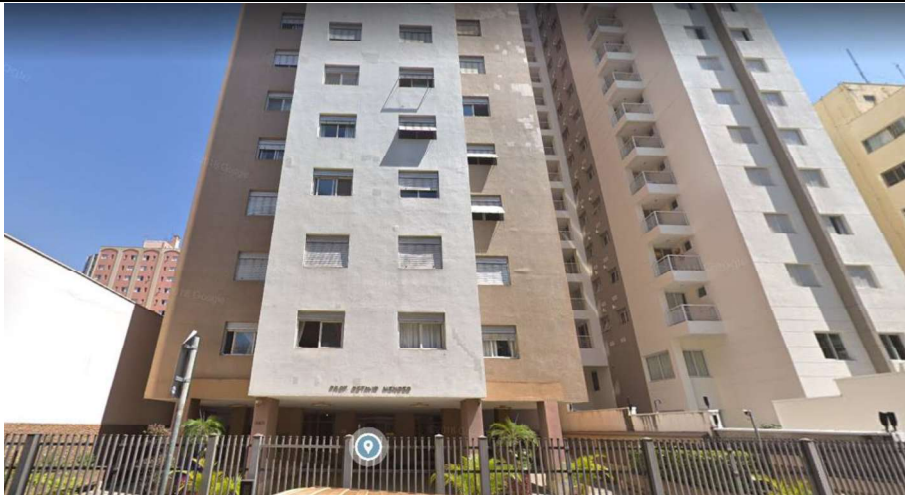
COMPARATIVO			29		
					
AVENIDA FRANCISCO GLICERIO, 1247 - 4º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	VERA 19-3232-0831				
REFERÊNCIA	AP0473	UFIC	3.049,52	X	-
VALOR	R\$ 150.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.500,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	60,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.250,00				
COMPARATIVO			30		
					
RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 986 - 6º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	BIASOTTO 19-99666-7076				
REFERÊNCIA	AP00976	UFIC	3.049,52	X	-
VALOR	R\$ 180.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.048,78	DEPRECIAÇÃO	8,09	X	-
ÁREA PRIVATIVA	59,04	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.743,90				

COMPARATIVO		31	
			
RUA CONCEIÇÃO, 40 - 7º ANDAR			
BAIRRO	CENTRO		
INFORMANTE	MT IMOVEIS 19-3873-2960		
REFERÊNCIA	AP0392	UFIC	1.524,75 X -
VALOR	R\$ 120.000,00	PADRÃO C.	3,958 X -
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.000,00	DEPRECIAÇÃO	8,09 X -
ÁREA PRIVATIVA	30,00	DATA	jul/2021 X -
ELEVADOR	SIM	VAGA	0 X -
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.600,00		
COMPARATIVO		32	
			
RUA DR. ERNESTO KUHLMANN, 80 - 6º ANDAR			
BAIRRO	CENTRO		
INFORMANTE	ZELO 19-3736-3377		
REFERÊNCIA	34885	UFIC	2.001,23 X -
VALOR	R\$ 300.000,00	PADRÃO C.	4,354 X -
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.093,10	DEPRECIAÇÃO	8,09 X -
ÁREA PRIVATIVA	96,99	DATA	jun/2021 X -
ELEVADOR	SIM	VAGA	0 X -
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.783,79		

COMPARATIVO				33	
					
RUA DR. ERNESTO KUHLMANN, 80 - 5º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	SOBERANA 19-3737-5050				
REFERÊNCIA	AP011437	UFIC	2.001,23	X	-
VALOR	R\$ 280.000,00	PADRÃO C.	3,958	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.886,90	DEPRECIAÇÃO	18,1	X	-
ÁREA PRIVATIVA	96,99	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.598,21				

COMPARATIVO				34	
					
RUA DR. ERNESTO KUHLMANN, 80 - 4º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	MLIRINEU 19-4122-0313				
REFERÊNCIA	AP0223	UFIC	2.001,23	X	-
VALOR	R\$ 260.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.250,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	80,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.925,00				

COMPARATIVO			35		
					
RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 1069 - 5º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CONEXAOX 19-99735-5412				
REFERÊNCIA	AP001387	UFIC	1.524,75	X	-
VALOR	R\$ 150.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.631,58	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	57,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.368,42				
COMPARATIVO			36		
					
RUA SACRAMENTO, 164 - 3º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CARLOS 19-99125-3126				
REFERÊNCIA	VIVA REAL	UFIC	1.524,75	X	-
VALOR	R\$ 370.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.008,13	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	123,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.707,32				

COMPARATIVO				37	
					
RUA SACRAMENTO, 427 - 4º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	ANDRE 19-3326-5576				
REFERÊNCIA	VIVA REAL	UFIC	1.186,59	X	-
VALOR	R\$ 395.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.726,42	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	106,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.353,77				

COMPARATIVO				38	
					
RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 986 - 4º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PETRUCCI 19-98883-3000				
REFERÊNCIA	AP004715	UFIC	3.049,52	X	-
VALOR	R\$ 320.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.358,17	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	95,29	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.022,35				

COMPARATIVO				39	
					
RUA MARECHAL DEODORO, 362					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	FOLSTER 19-3499-1700				
REFERÊNCIA	AP0108	UFIC	571,78	X	-
VALOR	R\$ 230.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.111,11	DEPRECIAÇÃO	0	X	-
ÁREA PRIVATIVA	45,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 4.600,00				
COMPARATIVO				40	
					
RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 1039 - 3º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	ZELO 19-3736-3377				
REFERÊNCIA	AP004229	UFIC	3.049,52	X	-
VALOR	R\$ 320.000,00	PADRÃO C.	3,958	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.584,61	DEPRECIAÇÃO	8,09	X	-
ÁREA PRIVATIVA	123,81	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.326,14				

COMPARATIVO			41		
					
RUA ANTONIO CESARINO, 333 - 5º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PLENO 19-3387-8533				
REFERÊNCIA	AP017333	UFIC	671,54	X	-
VALOR	R\$ 360.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.750,00	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	96,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	1	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.375,00				
COMPARATIVO			42		
					
AVENIDA FRANCISCO GLICERIO, 989 - 6º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	CONSTRUA 19-3295-0045				
REFERÊNCIA	AP004854	UFIC	3.049,52	X	-
VALOR	R\$ 116.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.791,15	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	41,56	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 2.512,03				

COMPARATIVO				43	
					
AVENIDA FRANCISCO GLICERIO, 600 - 5º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	PORTO E RODRIGUES (19)3231-4433				
REFERÊNCIA	AP1631	UFIC	671,54	X	-
VALOR	R\$ 150.000,00	PADRÃO C.	3,958	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.750,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	40,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.375,00				
COMPARATIVO				44	
					
AVENIDA FRANCISCO GLICERIO, 989 - 6º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	IMOVISE (19)2042-1555				
REFERÊNCIA	AP0005	UFIC	3.049,52	X	-
VALOR	R\$ 120.000,00	PADRÃO C.	3,958	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.380,28	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	35,50	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.042,25				

COMPARATIVO			45		
					
RUA QUATORZE DE DEZEMBRO, 85 - 4º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	TAG IMOVEIS (19)3203-1270				
REFERÊNCIA	AP1447	UFIC	1.186,59	X	-
VALOR	R\$ 129.000,00	PADRÃO C.	4,354	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.685,71	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	35,00	DATA	jun/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.317,14				
COMPARATIVO			46		
					
AVENIDA FRANCISCO GLICÉRIO, 980 - 7º ANDAR					
BAIRRO	CENTRO				
INFORMANTE	ZELO 19-3736-3377				
REFERÊNCIA	8808	UFIC	3.049,52	X	-
VALOR	R\$ 280.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.826,18	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	73,18	DATA	jun/2021	X	-
ELEVADOR	SIM	VAGA	0	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 3.443,56				

ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS

Número de variáveis testadas no modelo: 5

(Área privativa, UFIC, Padrão construtivo, Depreciação e Vagas de garagem).

Número de variáveis consideradas e utilizadas no modelo: 3

(Área privativa, Padrão construtivo e Vagas de garagem).

Sendo:

Variável dependente: Valor Unitário do imóvel (R\$/m²), aplicado o fator de negociação de 10%, como tratamento prévio dos preços observados, conforme NBR 14653-2:2011.

Variáveis Independentes:

Área privativa: Variável Quantitativa (m²) – valor referentes à área privativa dos apartamentos.

Avaliando: (99,39).

UFIC: Variável Proxy – Unidade Fiscal de Campinas, conforme Planta Genérica de Valores do município (ANEXO V).

Avaliando: (671,54)

Padrão Construtivo: Variável Proxy – Valores obtidos no estudo de Índice de Unidades Padronizadas (IUP) em complemento ao Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019, conforme Anexo V.

Avaliando: (3,958) – Padrão Simples/Médio.

Depreciação: Variável Proxy – classificação do estado de conservação em graduação referencial, conforme estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019, conforme Anexo V.

Avaliando: (18,10) – Necessitando de reparos simples

Vagas de garagem: Variável Quantitativa – número de vagas de garagem vinculadas aos apartamentos.

Avaliando: (1)

Relatório Estatístico – Regressão Linear

1) Modelo:

- PROCESSO DIGITAL nº 4009028-19.2013.8.26.0114

2) Data de referência:

- Julho de 2021

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	46
Dados utilizados no modelo:	35

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9055204 / 0,8819297
Coefficiente de determinação:	0,8199671
Fisher - Snedecor:	47,06
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	74%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	97%

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	47,064
Não Explicada	0,000	31	0,000	
Total	0,000	34		

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

1/Valor unitário = +0,0005957755324 +1,73950037E-006 * Área privativa -8,871679245E-005 * Padrão construtivo -5,550045987E-005 * Vagas de garagem

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	10,12	0,01
Padrão construtivo	x	-5,24	0,01
Vagas de garagem	x	-5,35	0,01
Valor unitário	1/y	7,96	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,15	0,62
Vagas de garagem	0,32	0,71
Valor unitário	0,61	0,88

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	0,31	0,33
Valor unitário	-0,43	0,69

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,31	0,69

Gráfico de Aderência – Regressão Linear

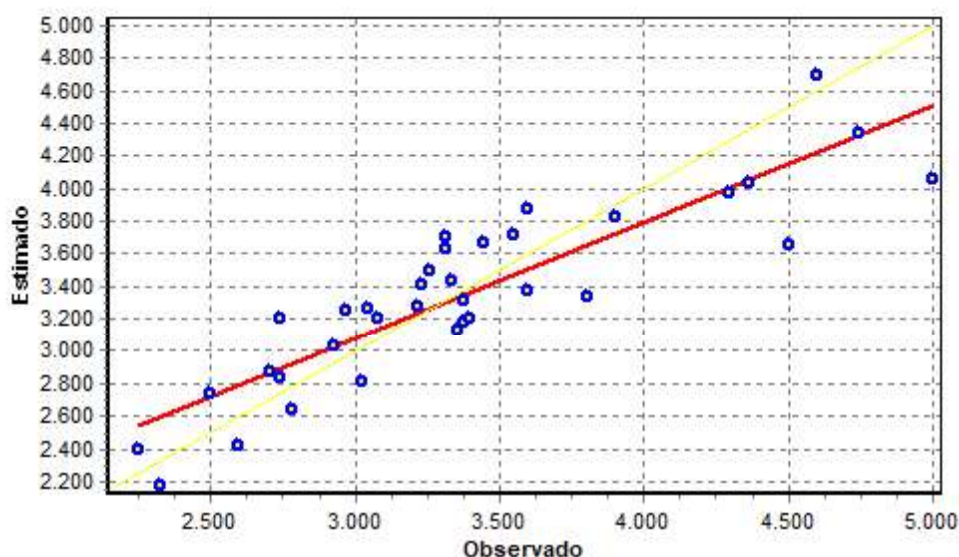
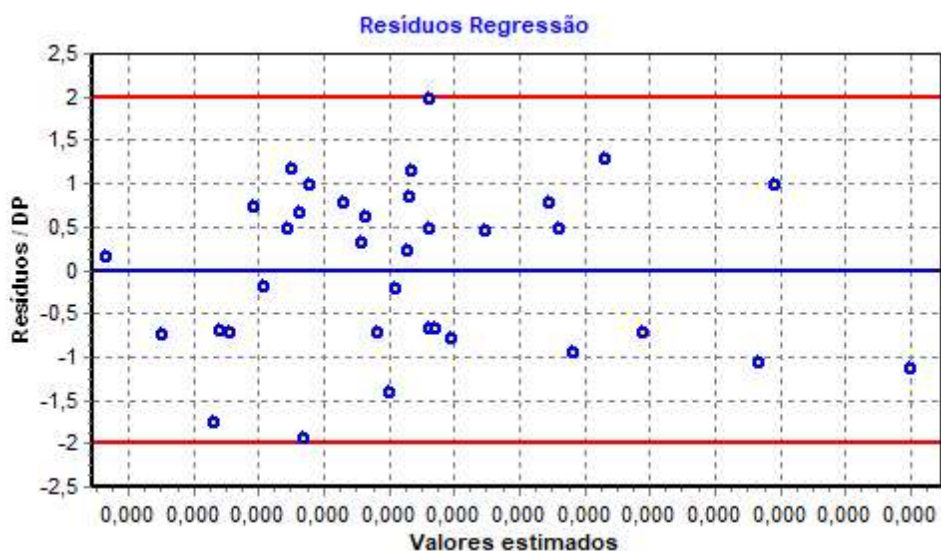


Gráfico de resíduos – Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 99,39
- Padrão construtivo = 3,958
- Vagas de garagem = 1
- Endereço = RUA BARÃO DE JAGUARA, 460 – APTO 62 E BOX 43 – EDIFÍCIO ENGENHEIRO MOISES STEINBERG
- Bairro = CENTRO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (4,55%) = 2.636,48
- Médio = 2.762,26
- Máximo (5,01%) = 2.900,64
- Valor Total
- Mínimo = 262.039,56
- Médio = 274.540,61
- Máximo = 288.294,17
- Intervalo Predição
- Mínimo = 248.156,06
- Máximo = 307.203,18
- Mínimo (9,61%) = 2.496,79
- Máximo (11,90%) = 3.090,89
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 2.347,92
- RL Máximo = 3.176,59

ANEXO IV – TABELAS FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2:2011

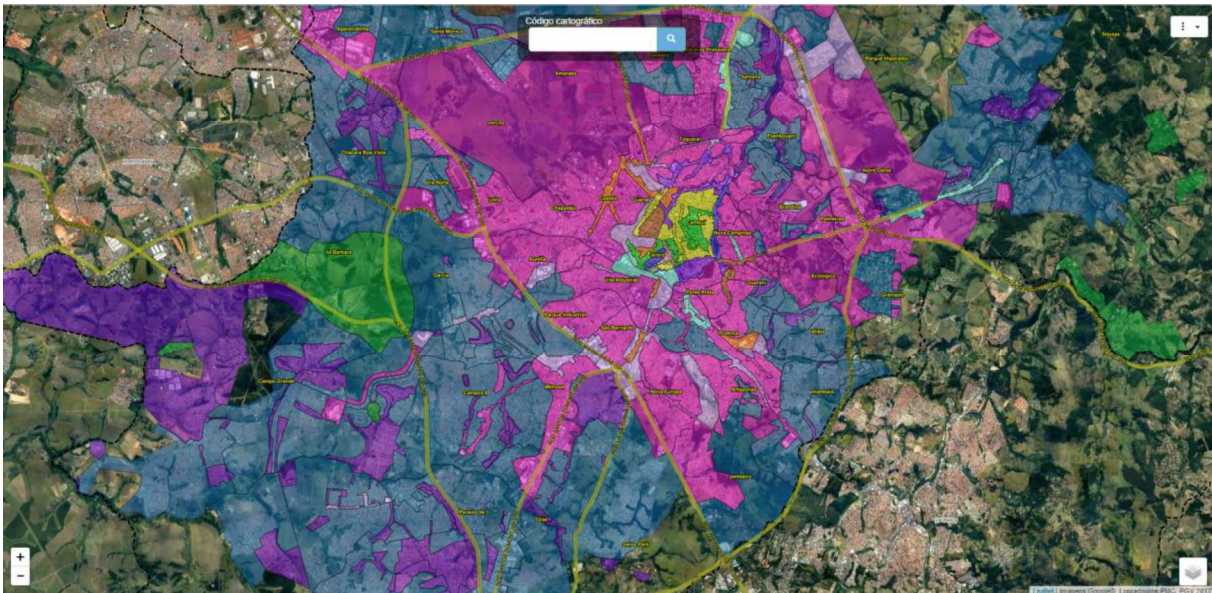
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde 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	III
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	II
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
TOTAL DE PONTOS					17

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	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 ATINGIDO	III
---------------------------------------	------------

ANEXO V – ESTUDOS UTILIZADOS

Planta Genérica de Valores de Campinas/SP



Fonte: <https://pgv.campinas.sp.gov.br/>, 2021

Índice de Unidades Padronizadas (IUP) em complemento ao estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples			
		Sem elevador	3,180	3,533	3,827
		Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio			
		Sem elevador	3,828	4,218	4,640
		Com elevador	4,568	5,075	5,583
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.4- Padrão Superior			
		Sem elevador	5,377	5,974	6,572
		Com elevador	6,144	6,827	7,089
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples			
		Sem elevador	3,378	3,753	4,013
		Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio			
		Sem elevador	4,014	4,330	4,763
		Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior			
		Sem elevador	5,206	5,784	6,363
		Com elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.