

1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de comercialização do imóvel situado na Rua Pires da Mota, 80 (Condomínio Edifício Santa Helena – Apartamento 32) – Bairro Liberdade, São Paulo/SP, registrado sob Matrícula 100.067 no 1º RI de São Paulo/SP.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de agosto do ano de 2024.

Esse Laudo de Avaliação Imobiliária é apresentado na Modalidade B – Completo (Item 10.2-B da ABNT NBR 14.653-1:2001).

Finalidade da Perícia de Avaliação: Aferir o valor de mercado de compra e venda do objeto pericial.

“Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” ABNT NBR 14.653-1:2001

1.1- Referências Normativas Desta Perícia:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais)
- ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)
- ABNT NBR 13.752:2006 (Perícias de Engenharia na Construção Civil)
- Leis Federais nº6766/79 e 9785/99 (Parcelamento do Solo Urbano)

1.2- Referências Bibliográficas Desta Perícia de Avaliação:

- Engenharia de Avaliações Vol. 1 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Engenharia de Avaliações Vol. 2 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Avaliação de Bens – Princípios Básicos e Aplicações. 2. ed. – São Paulo: Leud, 2013;
- Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5 ed. 2005.
- Estatística Geral e Aplicada / Gilberto de Andrade Martins e Osmar Domingues. 4. ed. – São Paulo: Atlas, 2011
- Análise Multivariada: para os cursos de administração, ciências contábeis e economia / FIPECAFI; Luiz J. Corrar, Edilson Paulo, José Maria Dias Filho – São Paulo: Atlas, 2007
- Regression Analysis Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2016.
- Statistical Analysis Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2018.

2- Vistoria no Imóvel:

Foi realizada vistoria no objeto pericial, em 05/08/2024, às 10:00.

Pela parte autora, este engenheiro foi recebido pelo Sr. Eduardo Henrique Martins (síndico).

Pela parte requerida, este engenheiro foi recebido pela Sra. Cristiane dos Santos, que franqueou acesso ao interior do apartamento e acompanhou a diligência.

TJ/SP - COMARCA DE SÃO PAULO Certidão - Processo 1139172-28.2023.8.26.0100	Emitido em: 23/07/2024 06:28 Página: 1
---	---

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0622/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/07/2024. Considera-se a data de publicação em 24/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Julio Nobutaka Shimabukuro (OAB 37023/SP)

Teor do ato: "Vistas dos autos às partes para: ciência da vistoria agendada pelo(a) expert, conforme petição às fls. retro."

SÃO PAULO, 23 de julho de 2024.

Assinado em 23/07/2024 às 06:28
por 1139172-28.2023.8.26.0100 e código FfuPWTnJ.

Legenda: Publicação da diligência (autos fl.101).

2.1- Características Gerais do Condomínio:

O Condomínio Edifício Santa Helena conta, em suas áreas comuns, com salão de festas, academia, churrasqueira e portaria com funcionamento 24 horas.

As vagas de garagem dos apartamentos estão localizadas nos pavimentos de subsolo e são previamente determinadas.

A rua em que o imóvel está situado dispõe dos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, calçadas, rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, iluminação pública e serviço de coleta de lixo.

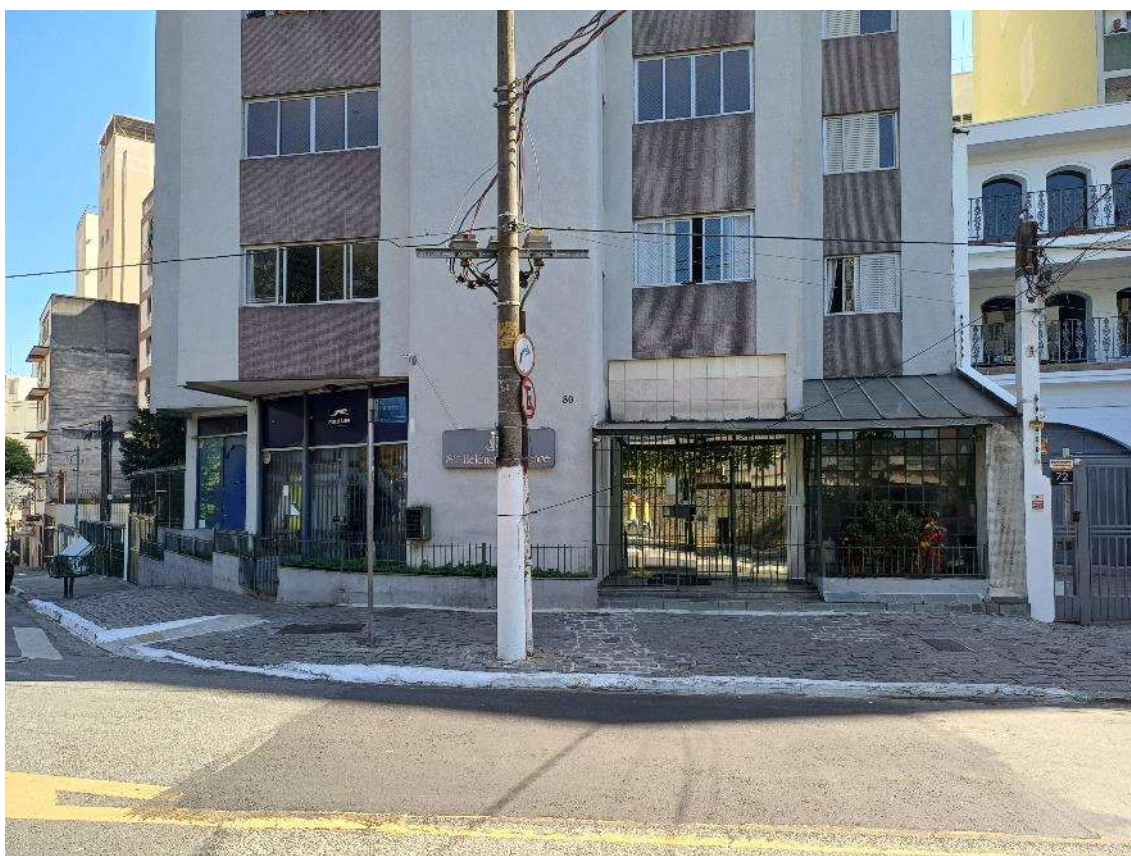
Classificação do imóvel segundo ABNT NBR 14.653-2:2011:

Quanto ao Uso: Residencial

Quanto ao Tipo do Imóvel: Apartamento

Quanto ao Agrupamento de Imóveis: Prédio de Apartamentos

Segue adiante o relatório fotográfico do Condomínio.



Condomínio Edifício Santa Helena – Fachada



Condomínio Edifício Santa Helena – Fachada



Condomínio Edifício Santa Helena – Entrada social



Condomínio Edifício Santa Helena – Recepção



Condomínio Edifício Santa Helena – Hall de acesso aos elevadores



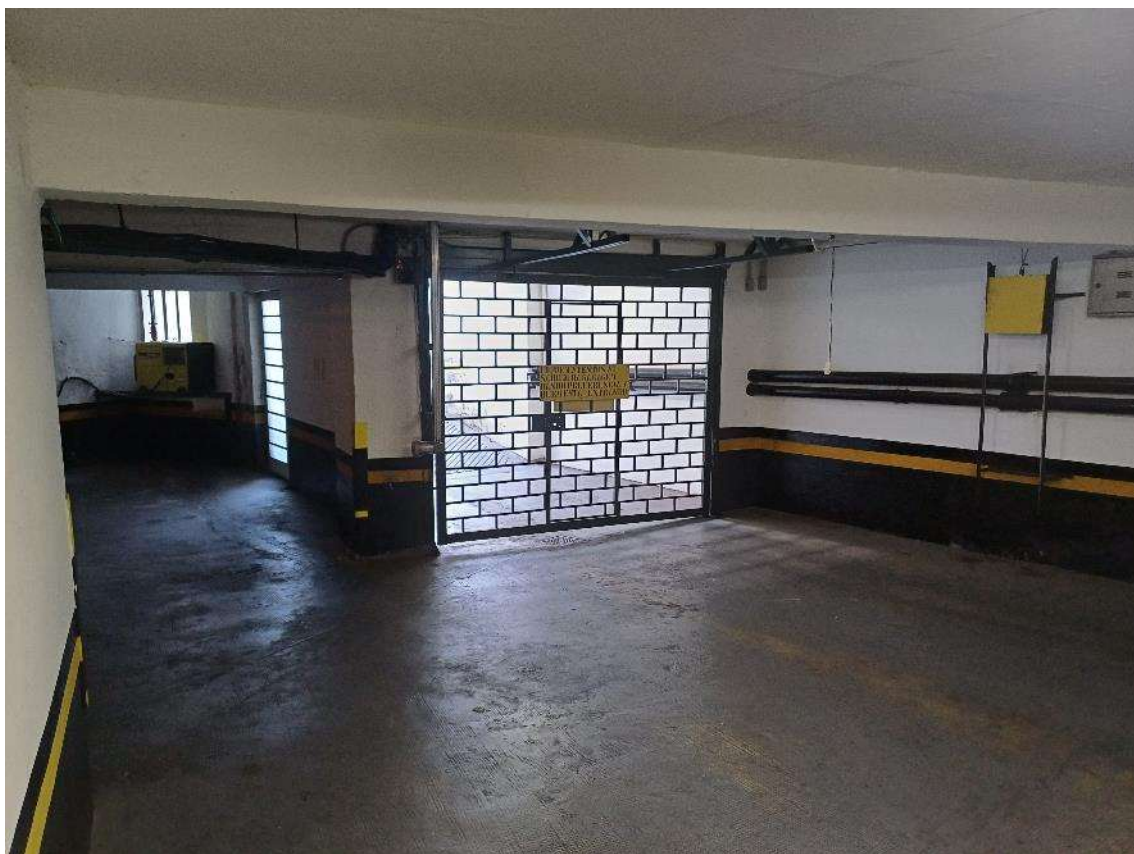
Condomínio Edifício Santa Helena – Área de churrasqueira



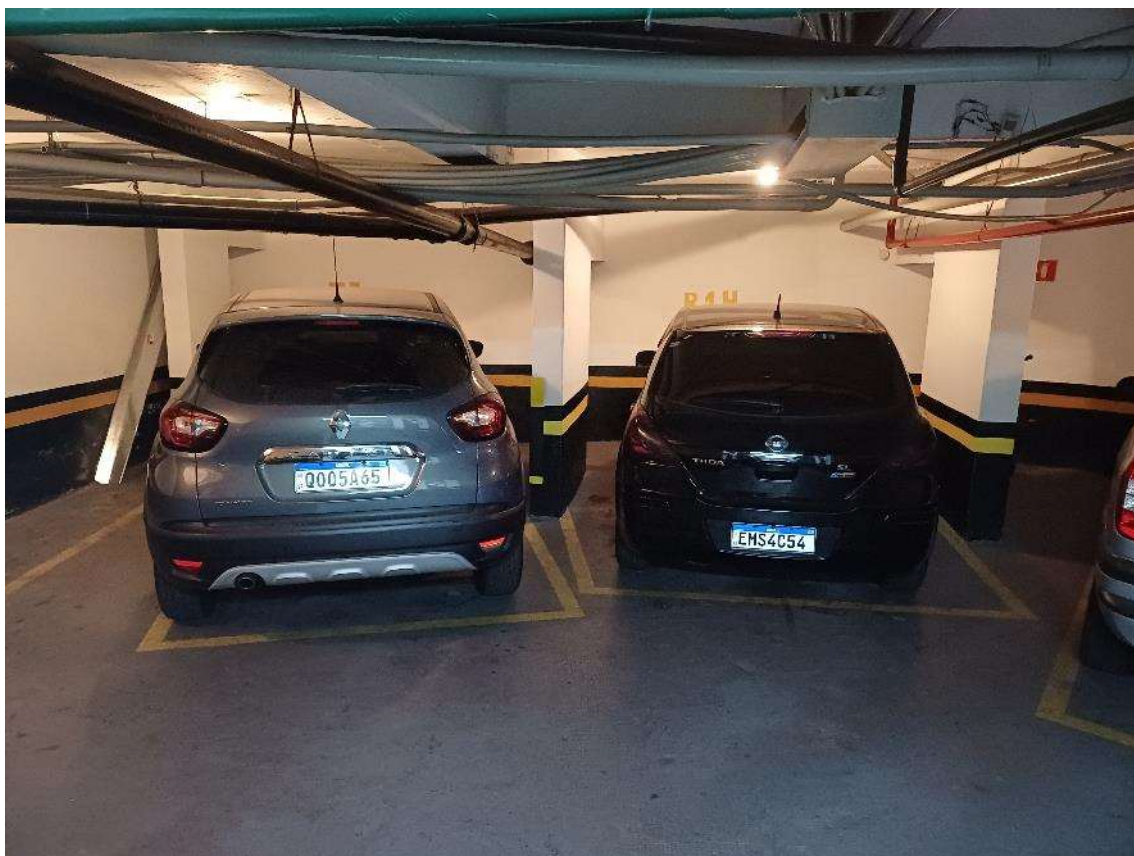
Condomínio Edifício Santa Helena – Salão de festas



Condomínio Edifício Santa Helena – Academia



Condomínio Edifício Santa Helena – Garagem



Condomínio Edifício Santa Helena – Garagem

2.2- Características Gerais do Apartamento:

O apartamento, objeto desta perícia, possui uma área privativa de 113,84 m², que abrange sala de estar/jantar, cozinha, lavanderia, dependência de funcionários, banheiro e três dormitórios, sendo um deles suíte. Consta na Matrícula uma vaga de garagem indeterminada.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		Comarca de São Paulo - Capital	
matrícula 100.067	ficha 01	São Paulo,	3 de agosto de 2005
IMÓVEL: APARTAMENTO N. 32 (trinta e dois), localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Bloco A do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA HELENA", situado na Rua Pires da Mota n. 80, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contendo a área útil de 113,84m², a área comum de 82,61m², e a área total de 196,45m², cabendo-lhe no terreno e demais coisas comuns, inclusive na garagem, a fração ideal de 30,17m², ou seja, 3,71%. CONTRIBUINTE: 033.034.0799-1 PROPRIETÁRIO: OTTORINO FRANCISCO JOÃO RICCI, RG n. 974.456-SSP/SP, CPF(MF) n. 005.923.908-53, médico, casado sob o regime da separação de bens, nos termos dos artigos ns. 258, inciso II, e 226 do antigo código civil, com ALICE BARGHIGIANI DE MORAES RICCI, RG n. 4.200.778-1-SSP/SP, CPF(MF) n. 470.693.178-91, psicóloga, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Angelina Maffei Vita n. 392, ap. 42 - Jardim Europa, nesta Capital. TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcrição n. 59.865, de 20.2.1986, e Transcrição n. 81.335, de 12.12.1973 (aquisições), e R 02/37.201, de 30.3.1982 (especificação), deste Registro.			

Legenda: Matrícula do Objeto Pericial

Segue adiante o relatório fotográfico do Apartamento Nº 32 (Objeto Pericial).



Objeto Pericial – Porta de Entrada.



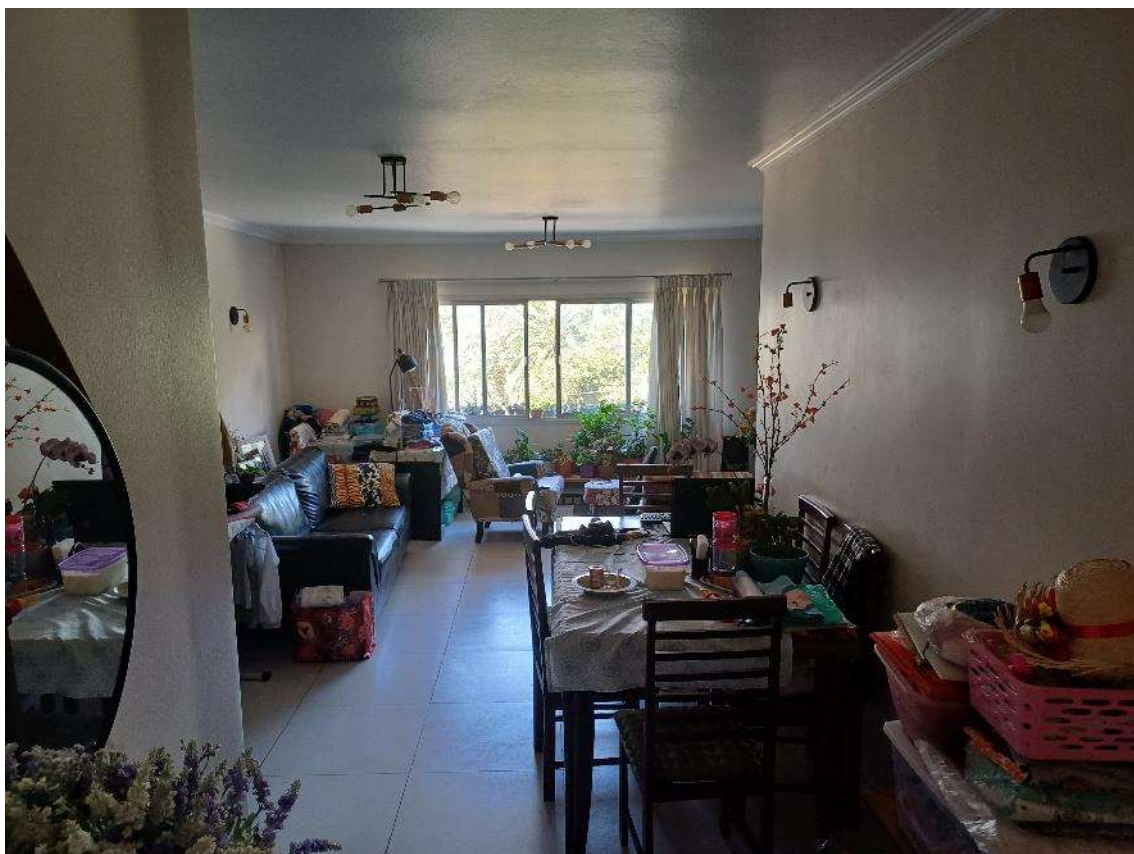
Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.



Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.



Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.



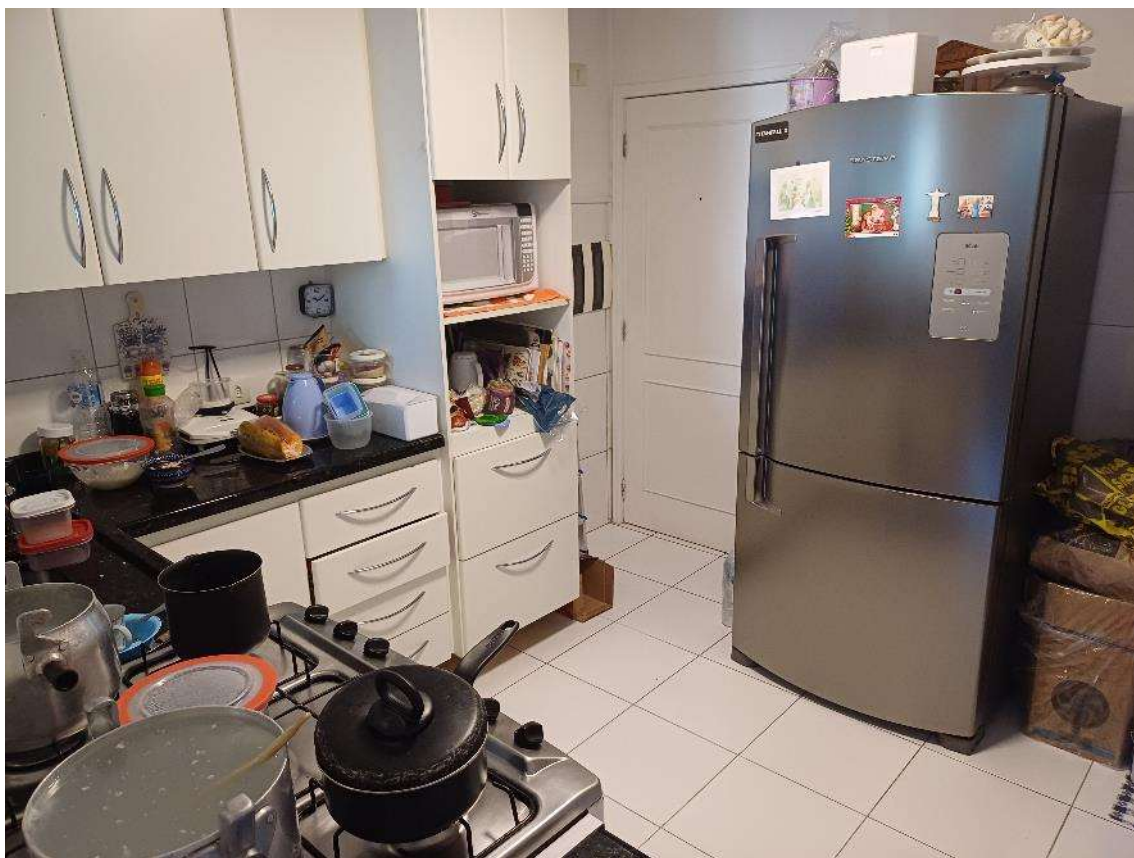
Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.



Objeto Pericial – Lavabo/Banheiro.



Objeto Pericial – Cozinha.



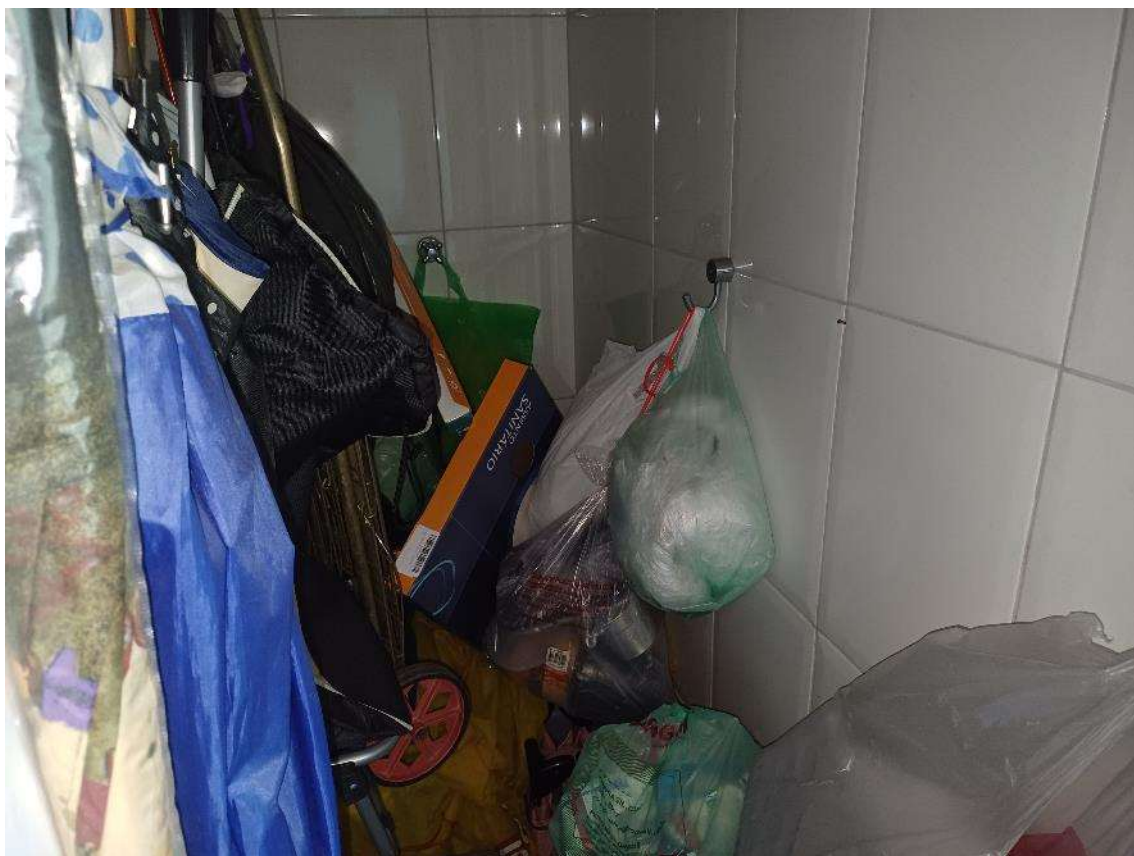
Objeto Pericial – Cozinha.



Objeto Pericial – Cozinha.



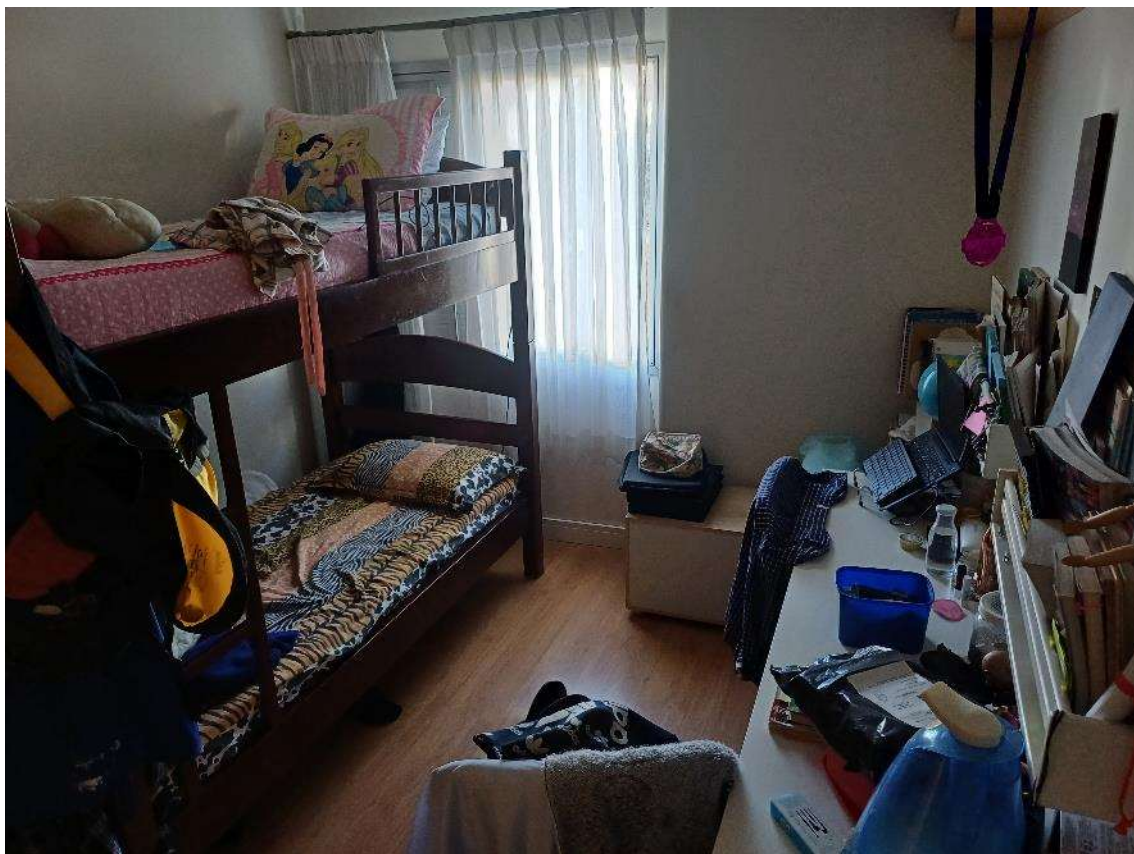
Objeto Pericial – Lavanderia.



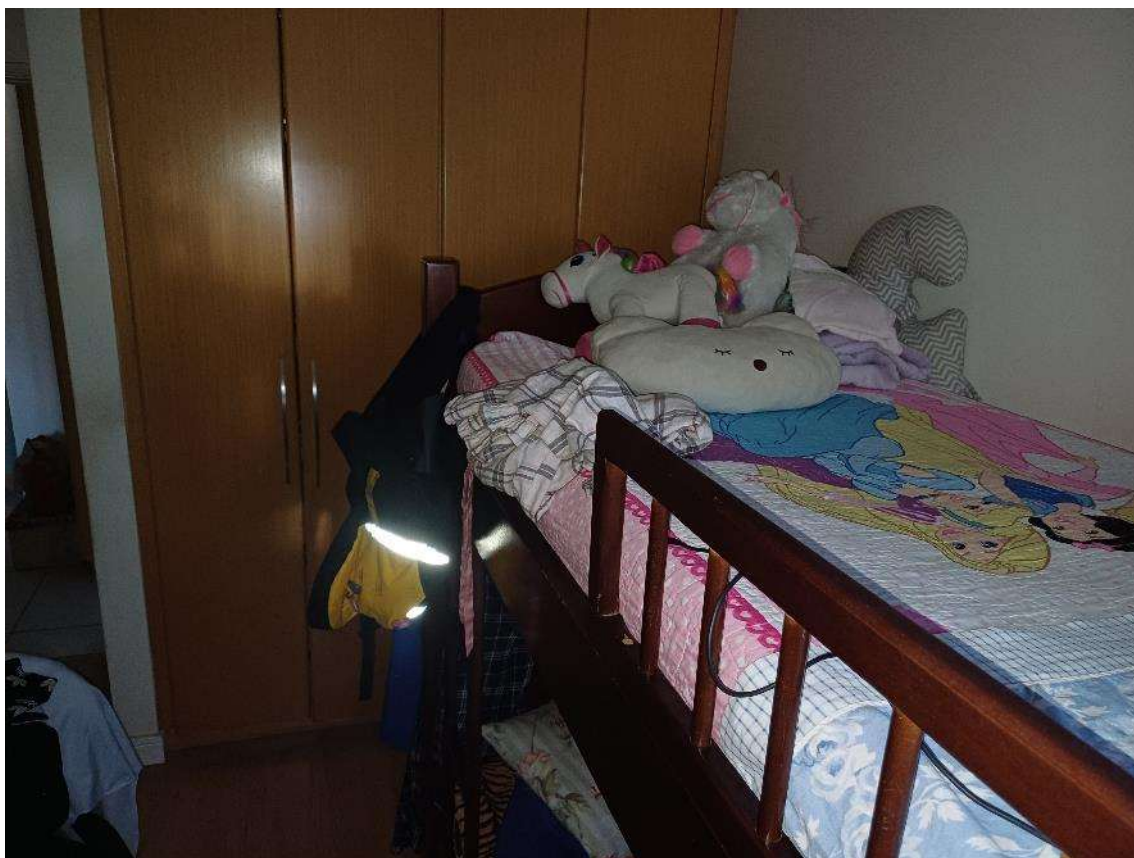
Objeto Pericial – Dependência de funcionários.



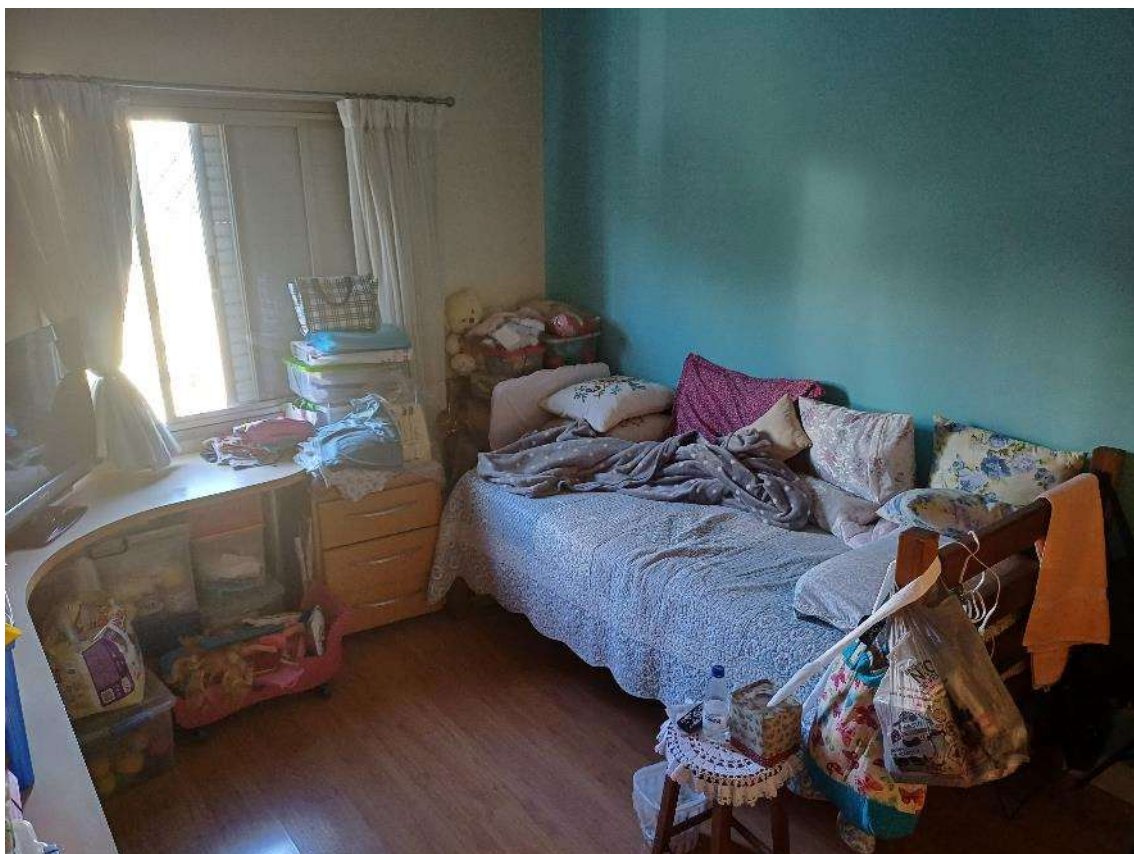
Objeto Pericial – Dependência de funcionários.



Objeto Pericial – Dormitório 01.



Objeto Pericial – Dormitório 01.



Objeto Pericial – Dormitório 02.



Objeto Pericial – Dormitório 02.



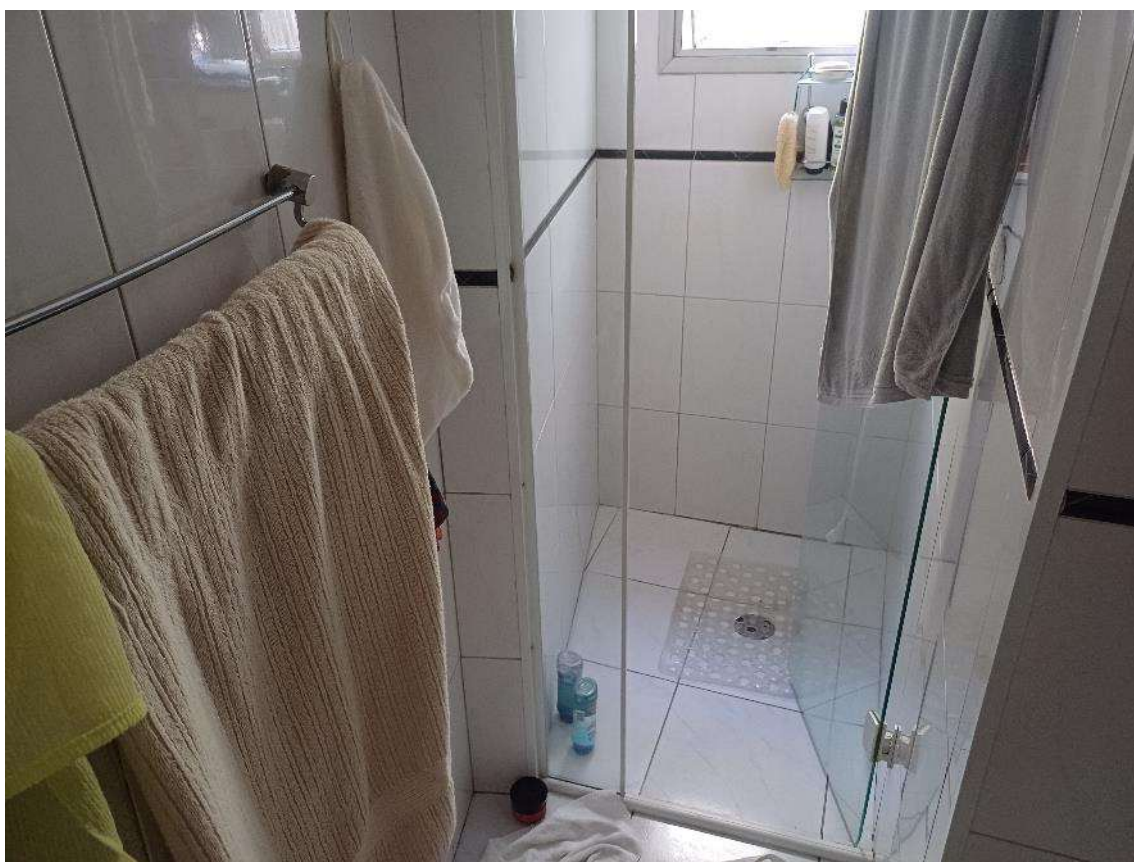
Objeto Pericial – Dormitório 03 (suíte).



Objeto Pericial – Dormitório 03 (suíte).



Objeto Pericial – Dormitório 03 (suíte).



Objeto Pericial – Dormitório 03 (suíte).

3 - Avaliação Imobiliária Segundo ABNR NBR 14.653 (Partes 1 e 2):

Procedimentos Metodológicos para Identificação do Valor de Mercado segundo ABNR NBR 14.653-2:2011:

“Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2001” - ABNR NBR 14.653-2:2011

3.1- Método comparativo direto de dados de mercado:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” - NBR 14.653-1:2011/Item 8.2.1

Utilizaremos a metodologia científica da regressão linear com auxílio do Software Microsoft Excel para tratar os dados das amostras obtidas na pesquisa de mercado realizada, e, assim, calcular o efetivo valor de mercado do imóvel em questão.

Salientamos que a utilização de modelos de Regressão Linear é a metodologia mais utilizada na estatística quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Este modelo é normatizado pela ABNT NBR 14.653-2:2011, cujos procedimentos se encontram em seu “Anexo A” e são aplicados nessa Perícia.

“A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.” - Item Anexo A.1.1 - ABNT NBR 14.653-2:2011

3.2- Pesquisa Imobiliária e Modelagem Matemática/Estatística:

Nessa perícia, com a finalidade de se buscar amostras com o perfil mais próximo possível do bem avaliado, delimitamos a abrangência de amostras retiradas do mercado imobiliário com as seguintes características em comum:

- Imóveis à venda na mesma região do imóvel sob avaliação, onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercado-lógicas semelhantes;
- Área útil entre 90m² a 130m²;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 3 variáveis, abaixo elencadas, que são as principais influenciadoras no nexo causal do valor de venda de imóveis usados com as características do imóvel em questão, tendo as premissas anteriormente descritas como comuns a todas as amostras.

1. Área Privativa;
2. Imóvel Favorecido (Sim/Não);
3. Imóvel Prejudicado (Sim/Não);

Encontramos, no “**Anexo 1**” dessa Perícia, os dados de localização dos imóveis que constituíram as amostras da pesquisa imobiliária, incluindo o nome das imobiliárias consultadas, número de referência do anúncio e endereço do imóvel à venda.

Encontramos, no “**Anexo 2**” dessa Perícia, as variáveis consideradas nos imóveis pesquisados e os resultados obtidos na pesquisa.

Foram levantados 18 imóveis à venda, segundo critérios acima detalhados, que compõem a amostra que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, para imóveis dentro da envoltória de dados e características fixadas.

3.3- Análise Estatística da Pesquisa Elaborada

Calculando-se a “Regressão Múltipla Linear” (**Anexo 3**) entre as variáveis encontradas no “Anexo 2”, é possível verificar que:

1. Todas as variáveis possuem alto índice de confiança com a variável “Valor do Imóvel”, ou seja, $IC > 95\%$ ($P_{\text{Value}} < 5\%$). Devido a isso, todas as variáveis serão consideradas na modelagem matemática/estatística.

Comentamos, abaixo, o resultado da análise de “Regressão Linear Múltipla” das variáveis contidas no “Anexo 2”:

R Quadrado: 99,63% – A equação descreve com 99,63% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

Observações: 18 – Foram analisadas 18 amostras na regressão linear.

Teste de T-Student: $F_{\text{calc}} = 1.343,04 >> F_{\text{crit}} \cong 2,1$

Dessa forma, temos a Hipótese H_1 , ou seja, existe ao menos uma variável que segue a regressão linear.

$P_{\text{Value}} (< 5\%)$ – Verificamos que a variável da amostra considerada na modelagem matemática possui índice de confiança superior a 95%, ou seja, $P_{\text{Value}} < 5\%$.

P_{Value} (Área Privativa) = 0,00%

P_{Value} (Imóvel Favorecido) = 0,11%

P_{Value} (Imóvel Prejudicado) = 0,00%

Finalmente, no “**Anexo 4**”, temos o resultado do processamento matemático da equação que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, em relação à envoltória de dados, considerando as premissas qualitativas e quantitativas anteriormente elencadas.

3.4- Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Com base na pesquisa de mercado contida no “**Anexo 2**” dessa perícia, foi montada uma planilha no software MS Excel formatando os dados obtidos, de forma a ser possível o seu processamento através do método da Regressão Linear Múltipla pelo Software MS Excel, sendo que as planilhas e seu processamento estatístico final estão disponíveis nos “Anexos 3 e 4”.

De forma resumida, condensamos os dados da aferição do modelo matemático da referida avaliação abaixo:

Y = Valor do Imóvel Avaliado

β_0 = Coeficiente de regressão relativo ao intercepto (R\$0,00).

β_1 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Área Privativa” (R\$5.998,13/m²).

X_1 = Área Privativa do Imóvel Avaliado (113,84m²).

β_2 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Favorecido” (R\$93.202,84).

X_2 = Imóvel Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial é classificado como um “Imóvel Médio”, visto estado de conservação, acabamentos internos e avaliação geral do condomínio).

β_3 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Prejudicado” (R\$-172.123,00).

X_3 = Imóvel Prejudicado (Não = 0 → Objeto Pericial é classificado como um “Imóvel Médio”, visto estado de conservação, acabamentos internos e avaliação geral do condomínio).

ϵ_i = Resíduo ou erro aleatório probabilístico, que é a expressão de inúmeras causas que produzem um desvio do que a variável dependente deveria ser se a relação fosse determinística.

Processamos todas as variáveis acima elencadas na equação que descreve o comportamento do valor do imóvel avaliado. Segue:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \beta_3 \cdot X_3 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + X_1 \cdot R\$5.998,13 + X_2 \cdot R\$93.202,84 + X_3 \cdot R\$-172.123,00 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$682.826,85 + R\$0,00 + R\$0,00 + \epsilon_i$$

$$Y = \mathbf{R\$682.826,85 + \epsilon_i}$$

Intervalo de Confiança (I.C.), temos:

$$Y = R\$682.826,85 \quad E = R\$42.477,13 \quad Y-2E < I.C. < Y+2E$$

O intervalo de confiança dessa modelagem matemática, com 95% de certeza, é de:

$$R\$597.872,58 < I.C. < R\$767.781,12$$

Verificação da Micronumerosidade:

Segundo a NBR ABNT 14.653-2:2011 - Anexo A, temos:

$n \geq 4 (k + 1) \rightarrow$ **Para Grau de Fundamentação II**

para $n \leq 30$, $n_i \geq 3$

para $30 < n \leq 100$, $n_i \geq 10\% n$

para $n > 100$, $n_i \geq 10$

Dessa forma, fazemos a verificação com nosso modelo de dados:

k = Número de dados viáveis de serem utilizados, evitando a micronumerosidade.

Como temos 3 variáveis independentes, $k=3$

$n \geq 4 (k + 1) \rightarrow n \geq 4 (3 + 1) \rightarrow n \geq 16$ (Grau II de Fundamentação)

Assim, como temos $n = 18$, a verificação de micronumerosidade foi atendida.

Temos:

$K = 3$	Número de variáveis independentes
$n = 18$	Número de amostras
$n_i \geq 3$	Número de dados com mesma característica

Portanto, já que as condições acima foram atendidas em nossa análise, confirma-se que não ocorre a micronumerosidade no estudo elaborado.

“... Uma regra estatística geral é que a razão não deveria ficar abaixo de 5:1, ou seja, cinco observações para cada variável independente. Se a proporção ficar abaixo, haverá o risco de haver OVERFITTING (superajuste) do modelo aos dados amostrais, tornando o resultado demasiadamente específico para a amostra, com perda do seu poder de previsão para outras observações.” – Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5ª. ed. 2005.

Conclusão: Dessa forma, verificamos e atestamos a conformidade do modelo matemático exposto às premissas da ABNT NBR 14.653-2:2011.

Enquadramento nos Graus de Fundamentação:

Segundo “Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de fundamentação dado por:

Item	Grau
1 – Caracterização do Imóvel	Grau 3
2 – Quantidade Mínima de Dados	Grau 2
3 – Identificação dos Dados de Mercado	Grau 3
4 – Extrapolação	Grau 3
5 – Nível de Significância (hipótese nula)	Grau 3
6 – Nível de Significância (Teste F)	Grau 3

Segundo “Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III - 16 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II – Não

Grau II - 10 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau II, com demais no mínimo no Grau I – Sim

Grau I - 6 Pontos com todos Itens no Grau I – Sim

Pontos Obtidos: 17

Dessa forma, segundo ABNT NBR 14.653-2:2011, essa perícia se enquadra no **Grau II de Fundamentação**.

Enquadramento nos Graus de Precisão:

Segundo “Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III <= 30%

Grau II <= 40%

Grau I <= 50%

$R\$597.872,58 < I.C. < R\$767.781,12$

I.C. = 12,44%

Desta forma, segundo a ABNT NBR 14.653-2:2011, atingimos o **Grau III de Precisão** nessa perícia, que é o **maior** nível de precisão previsto em Norma.

3.6 - Ajuste da Modelagem Matemática:

O valor da efetiva transação é dado por uma minoração/desconto de 10% no valor de anúncio dos mesmos, segundo IBAPE/SP.

Como toda a metodologia aplicada para aferição do valor de venda do imóvel objeto dessa perícia foi elaborada a partir de anúncios da região, é de fundamental importância se fazer o ajuste de 10% (10% desconto na efetiva transação) no valor obtido na regressão linear múltipla, para oferecermos o real Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

Assim:

Valor de Efetivo Negócio = $0,90 \times R\$682.826,85$

Valor de Efetivo Negócio = R\$614.544,16

4 - Conclusão da Perícia:

O valor de mercado para compra e venda do imóvel, no estado em que se encontra, é de **R\$614.544,16**.

5 - Encerramento:

O signatário coloca-se a inteiro dispor para eventuais esclarecimentos necessários.

São Paulo, 13 de agosto de 2024.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

ANEXO 01

Dados dos Imóveis Pesquisados

Amostra	Imobiliária	Número de Referência do Anúncio	Endereço do Imóvel (Amostra)
1	La Quinta Imóveis	1223vndacl082	Rua Pires da Mota, 80 - Aclimação, São Paulo
2	Quinto Andar	S893518145	Rua Pires da Mota, S/N - Aclimação, São Paulo
3	Vânia Casa Imóveis	3552	Rua Pires da Mota, 44 - Aclimação, São Paulo
4	Adimari Imóveis	AP0577	Rua Pires da Mota, 270 - Aclimação, São Paulo
5	Quinto Andar	S893159723	Rua Pires da Mota, S/N - Aclimação, São Paulo
6	CYS Barreto Assessoria Imobiliária	2293	Rua Pires da Mota, 44 - Aclimação, São Paulo
7	B&G Imóveis	AP3864342-FS	Rua Pires da Mota, 44 - Aclimação, São Paulo
8	Quinto Andar	S894070865	Rua Pires da Mota, S/N - Aclimação, São Paulo
9	Sabatinni Imoveis	AP11177	Rua Pires da Mota, 80 - Aclimação, São Paulo
10	SSete Negócios Imobiliários	AP1521	Rua Pires da Mota, 80 - Aclimação, São Paulo
11	Quinto Andar	S893703107	Rua Bueno de Andrade, S/N - Liberdade, São Paulo
12	Vânia Casa Imóveis	2822	Rua Tenente Azevedo, 49 - Aclimação, São Paulo
13	Quinto Andar	S894533782	Rua São João Batista, S/N - Cambuci, São Paulo
14	Quinto Andar	S893546513	Rua Tenente Azevedo, S/N - Aclimação, São Paulo
15	B&G Imóveis	AP2705449-FS	Rua Scuvero, 174 - Cambuci, São Paulo
16	La Quinta Imóveis	O-02398-06457	Rua Conselheiro Furtado, 1401 - Aclimação, São Paulo
17	Quinto Andar	S893499444	Rua Tamandaré, S/N - Liberdade, São Paulo
18	Quinto Andar	S894215265	Rua Tenente Azevedo, S/N - Aclimação, São Paulo

ANEXO 02 - VARIÁVEIS PESQUISADAS NOS IMÓVEIS

Variáveis Quantitativas			Variáveis Qualitativas Dicotômicas (Sim=1/Não=0)	
Amostra	Valor	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
1	R\$799.000,00	115,00	1	0
2	R\$550.000,00	90,00	0	0
3	R\$630.000,00	102,00	0	0
4	R\$700.000,00	102,00	1	0
5	R\$640.000,00	102,00	0	0
6	R\$680.000,00	102,00	1	0
7	R\$638.500,00	102,00	0	0
8	R\$575.000,00	92,00	0	0
9	R\$800.000,00	120,00	1	0
10	R\$799.000,00	115,00	1	0
11	R\$580.000,00	94,00	0	0
12	R\$525.000,00	107,00	0	1
13	R\$450.000,00	120,00	0	1
14	R\$530.000,00	110,00	0	1
15	R\$599.000,00	99,00	0	0
16	R\$680.000,00	96,00	1	0
17	R\$540.000,00	105,00	0	0
18	R\$610.000,00	105,00	0	0

ANEXO 03 - Regressão Múltipla Linear das Variáveis Pesquisadas

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics

Multiple R	99,81%
R Square	99,63%
Adjusted R Square	92,91%
Standard Error	R\$42.477,13
Observations	18

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regression	3	7,27E+12	2,42E+12	1.343,04	1,87E-17
Residual	15	2,71E+10	1,80E+09		
Total	18	7,30E+12			

	Coeficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Intercept	R\$0,00	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Área Privativa	R\$5.998,13	R\$142,37	42,13	0,00%	R\$5.694,67	R\$6.301,59
Imóvel Favorecido	R\$93.202,84	R\$23.207,99	4,02	0,11%	R\$43.736,19	R\$142.669,49
Imóvel Prejudicado	-R\$172.123,00	R\$29.278,32	-5,88	0,00%	-R\$234.528,27	-R\$109.717,73

ANEXO 04 - Resultado da Avaliação

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	Intercept	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
Fatores da Regressão Linear	R\$0,00	R\$5.998,13	R\$93.202,84	-R\$172.123,00
Dados do Imóvel Segundo Metodologia Adotada	0,00	113,84	0	0
Valores Parciais da Avaliação	R\$0,00	R\$682.826,85	R\$0,00	R\$0,00
Avaliação do Imóvel		R\$682.826,85		
Valor de Efetiva Transação		R\$614.544,16		

Intervalo de Confiança	R\$597.872,58	< I.C. <	R\$767.781,12
Variação do Intervalo de Confiança	12,44%		