

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO: 1003509-09.2022.8.26.0047

REQUERENTE: Hebas Holding S.A.

REQUERIDO: João Marcelo Marques e outro

2ª VARA CÍVEL DE Assis-SP

AVALIAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cardoso de melo, nº 940, bloco 12, apto 02, Vila Triângulo,
Assis-SP

VALOR: R\$ 225.000,00 (Duzentos e vinte e cinco mil reais)

Presidente Prudente/SP

27 de novembro de 2023



SUMÁRIO

1. SOLICITANTE.....	3
2. OBJETIVO.....	3
3. FINALIDADE	3
4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES	3
5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO	3
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.....	4
6.1. Região.....	4
6.2. Localização	4
6.3. Tipos de ocupação circunvizinha	5
6.4. Melhoramentos públicos	5
6.5. Composição do Imóvel.....	6
7. AVALIAÇÃO	6
7.1. Diagnóstico de mercado.....	6
7.2. Metodologia aplicada	6
7.3. Especificação da avaliação	7
8. CONCLUSÃO	8
9. QUESITOS	9
10. ENCERRAMENTO	9
11. IMAGENS.....	10
12. ANEXOS	12
12.1. Matrícula	12
12.2. Relatório estatístico (Sisdea).....	16



1. SOLICITANTE

O presente laudo foi solicitado pelo juiz.

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de apresentar o valor de mercado de um imóvel residencial situado a Rua Cardoso de melo, nº 940, bloco 12, apto 02, Vila Triângulo, Assis-SP.

3. FINALIDADE

Inferir valor de mercado para o imóvel em questão para leilão judicial.

4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Na data de 25 de outubro de 2023, as 11:00 horas, foi realizada a vistoria do imóvel. Assim, foi realizada a inspeção dele conforme as normas da ABNT, a qual foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;
- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;
- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas e foram tomadas como de boa-fé;
- O valor de mercado foi obtido com embasamento na NBR 14653-1 e 2;



- O perito esteve no imóvel sob avaliação, porém, como o inquilino não estava ciente do processo, não permitiu que o Perito efetuasse as fotos dele. Assim, em consonância a própria NBR 14653-1, o Perito visitou outra unidade, totalmente similar a avaliada, de propriedade do síndico do condomínio, a qual pode-se efetuar as imagens do local que foram inseridas ao final do laudo.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1. Região

Assis é um município brasileiro do estado de SÃO PAULO, pertencente a região geográfica de Marília, localizada a oeste da capital do estado a aproximadamente 434 quilômetros da cidade São Paulo/SP, possui aproximadamente 101 mil habitantes de acordo com último censo do IBGE de 2022. Tens sua economia baseada no setor de serviços altamente concentrada no setor de comércio.

6.2. Localização

O imóvel avaliado localiza-se na Rua Cardoso de melo, nº 940, bloco 12, apto 02, Vila Triângulo, Assis-SP. A figura a seguir demonstra sua localização.

Figura 01 - Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps

6.2.1. Zoneamento

Após pesquisa em leis e decretos do município que definem o zoneamento da cidade, verifica-se que o imóvel está localizado na Z3B, na qual é de uso misto, com predominância de uso residencial.

6.3. Tipos de ocupação circunvizinha

O imóvel se localiza em uma região residencial.

6.4. Melhoramentos públicos

O imóvel possui de rede de água e esgoto, pavimentação asfáltica, iluminação pública, guias e sarjetas.



6.5. Composição do Imóvel

Trata-se de uma unidade autônoma, inserida em condomínio vertical, localizada no pavimento térreo do bloco 12, do residencial “Premium Assis”, composto por sala de estar/jantar, sacada, 02(dois) dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviços, com direito ao uso de uma vaga de garagem situada na área comum do condomínio.

Possuindo 49,7462 m² de área privativa, 7,2258 m² de área comum, perfazendo o total de 56,9720 m² de área construída, correspondendo a uma fração ideal de terreno de 0,0045%.

7. AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, idade dele, vizinhança, qualidade do material aplicado, estado de conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

7.1. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma possui características residenciais e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário, em via de baixo fluxo, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior a 18 (dezoito) meses.

7.2. Metodologia aplicada

Para a composição do valor do imóvel, e devido à capacidade de coleta de dados amostrais similares ao avaliado, foi considerado pelo avaliador que a metodologia mais



bem aplicada à situação foi o Método Comparativo de Dados de Mercado¹ com uso de inferência estatística.

7.3. Especificação da avaliação

Para a elaboração do presente laudo foram levantados 20 dados, sendo todos de oferta, coletados no mês de outubro de 2023, de imóveis com características semelhantes ao do avaliando.

7.3.1. Grau de Fundamentação

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo obteve, conforme a tabela de fundamentação da NBR 14653-2, um total de 15 pontos, se enquadrando em "**Grau II**" de Fundamentação.

¹ Consiste na determinação do valor do bem, através de comparação com imóveis similares, com suas devidas correções.



8. CONCLUSÃO

Levando em conta os elementos comparativos localizados na pesquisa de mercado com imóveis similares, pelo comparativo de dados de mercado, na data de 27 de novembro de 2023, o imóvel está avaliado no valor arredondado de:

R\$ 225.000,00

(Duzentos e vinte e cinco mil reais)



9. QUESITOS

Não foram ofertados quesitos

10. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Laudo de Avaliação de Imóvel*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Laudo de Avaliação de Imóvel*, em uma única via lavrada no anverso de 27 (vinte e sete) páginas.

Presidente Prudente/SP, 27 de novembro de 2023

Assinado digitalmente

RAFAEL FRANCISCO CONTI

CREA 5063323156

Engenheiro Civil

11. IMAGENS



Imagem 01 – Fachada externa do condomínio



Imagem 02 – Acesso aos blocos



Imagem 03 – Área de uso comum



Imagem 04 – Área de uso comum



Imagem 05 – Salão de festas



Imagem 06 – Salão de festas



Imagem 07 – Hall de entrada do bloco residencial



Imagem 08 – Acesso a unidade autônoma



Imagem 09 – Sala de estar de outra unidade similar a avaliada



Imagem 10 – Banheiro social de outra unidade similar a avaliada



Imagem 11 – Dormitório de outra unidade similar a avaliada



Imagem 12 – Cozinha de outra unidade similar a avaliada

12. ANEXOS

12.1. Matrícula



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ASSIS - ESTADO DE SÃO PAULO
Vinicius Rocha Pinheiro Machado
OFICIAL

Registro de Imóveis - Assis

Fis. 01102

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo o Livro 2 - REGISTRO GERAL desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP	
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6	
REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2	Matrícula n.º 70.421 - Ficha n.º 1 Frente
IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 02, tipo 1, localizado no TÉRREO do BLOCO 12, do "RESIDENCIAL PREMIUM ASSIS", situado na RUA CARDOSO DE MELO, n.º 940, da "VILA TRIÂNGULO", no município de Assis/SP, composto por sala de estar/jantar com sacada, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com direito ao uso de uma vaga de garagem situada na área comum do condomínio, possuindo 49,7462 m² de área privativa, 7,2258 m² de área comum, perfazendo o total de 56,9720 m² de área construída, correspondendo a uma fração ideal de terreno e nas demais partes comum de 0,0045, confrontando-se pela frente, com o hall do pavimento, com a escada de acesso aos demais pavimentos, e com as partes comuns externas ao bloco; pelo lado direito, com as partes comuns externas ao bloco; pelo lado esquerdo, com o apartamento n.º 01; e pelos fundos, com as partes comuns externas ao bloco. DESIGNAÇÃO CADASTRAL: C.Contribuinte n.º 002/386/027. PROPRIETÁRIA: C.A.S. - CONSTRUTORA LTDA, CNPJ/MF n.º 46.403.721/0001-43, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Agostinho Cantu, n.º 190, 5.º Andar, Butantã. REGISTROS ANTERIORES: R.03/54.108, de 05 de setembro de 2016, e R.05/54.108, de 19 de dezembro de 2016, deste Serviço Registral. Assis, 09 de abril de 2019. Ronaldo Aparecido Ferreira - Substituto do Oficial AV.01/ 70.421/ Assis, 27 de Março de 2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - Procede-se a presente averbação para constar que conforme R.03/54.108, de 05/09/2016, a C.A.S. - CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, promoveu no terreno objeto da referida matrícula a INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA do empreendimento a ser denominado "RESIDENCIAL PREMIUM ASSIS", sendo a presente Ficha Complementar aberta conforme dispõe o item 226.1, do Provimento n.º 58/89, da Corregedoria Geral da Justiça. Daiane de Almeida Gondim Santana - Escrevente AV.02/ 70.421/ Assis, 27 de Março de 2018. ÔNUS / PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procede-se a presente averbação para constar que conforme AV.07/54.108, de 27/03/2017, a incorporadora: C.A.S. CONSTRUTORA LTDA submeteu a incorporação imobiliária registrada no R.03 da referida matrícula, correspondente ao empreendimento "RESIDENCIAL PREMIUM ASSIS" ao REGIME DA AFETAÇÃO, previsto no artigo n.º 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591, de 16/12/1964, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do Incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O patrimônio de afetação só responderá por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. Daiane de Almeida Gondim Santana - Escrevente R.03/ 70.421/ P-212.118, de 28/02/2018. Assis, 27 de Março de 2018. VENDE E COMPRA - Pelo instrumento particular datado de 15 de fevereiro de 2018, com caráter de escritura pública, na forma do § 5.º do artigo n.º 61, da Lei n.º 4.380, de 21/08/1964, alterado pela Lei n.º 5.049, de 29/06/1966, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS, contrato n.º 855553930691, a C.A.S. - CONSTRUTORA LTDA, já Continua no verso.	

Av. Rui Barbosa, 890 - Térreo - Centro - Assis/SP - CEP: 19814-000 - Fone: (18) 3302-1530
e-mail: contato@registroassis.com.br - site: www.registroassis.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI, protocolado em 27/11/2023 às 15:03, sob o número WASI23701325898. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003509-09.2022.8.26.0047 e código LTNOndCJ.

fls. 51

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP	
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6	
REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2	Matrícula n.º 70.421 - Ficha n.º 1 Verso
qualificada, VENDEU uma fração ideal do terreno e nas demais partes comuns de 0,0045, a qual corresponderá ao Apartamento n.º 02, Bloco 12, tipo 1, do "Residencial Premium Assis", em construção, a EDINA DOMINGUES DOS SANTOS, CPF/MF n.º 218.266.468-84, RG n.º 47.528.752-6/SSP-SP, brasileira, solteira, comerciante, residente e domiciliado na cidade de Assis/SP, na Rua Cardoso de Melo, n.º 440, Apto. 206, Vila Glória, pelo preço de R\$18.004,64. Valor Fiscal: R\$1.991,26. <i>[Assinatura]</i> Daiane de Almeida Gondim Serranegra - Escrevente	
R.04/70.421/ P-212.118, de 28/02/2018. Assis, 27 de Março de 2018. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03, EDINA DOMINGUES DOS SANTOS, já qualificada, transmitiu por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA o imóvel objeto desta matrícula, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20/11/1997, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, na Setor Bancário Sul, Quadra 04 - Lotes 03 e 04, para garantia da dívida de R\$112.000,00, referente ao financiamento concedido pela credora, com recursos oriundos do FGTS, para pagamento do terreno desta matrícula e construção, a ser pago em 32 prestações mensais na fase de construção, e 360 prestações mensais na fase de amortização, calculadas segundo o Sistema de Amortização TP - Tabela Price, com juros à taxa Nominal de 7,0000% a.s., e à taxa Efetiva de 7,2290% a.s., cujos valores serão atualizados na forma constante no título. As partes ficaram subordinadas a outras cláusulas, condições e encargos previstos no título. O imóvel foi avaliado em R\$150.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial. <i>[Assinatura]</i> Daiane de Almeida Gondim Serranegra - Escrevente	
AV.05/70.421/ P-212.118, de 28/02/2018. Assis, 27 de Março de 2018. DESDOBRAMENTO DA POSSE - Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.03, procede-se a presente averbação para constar o DESDOBRAMENTO DA POSSE, tornando-se a fiduciante, possuidora direta, e a fiduciária, possuidora indireta da coisa imóvel. <i>[Assinatura]</i> Daiane de Almeida Gondim Serranegra - Escrevente	
AV.06/70.421/ P-219.886, de 27/03/2019. Assis, 09 de Abril de 2019. CONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA - Procede-se a presente averbação nos termos do Provimento n.º 28/83, da Corregedoria Geral da Justiça, para constar que tendo sido averbada a construção do BLOCO 12 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PREMIUM ASSIS", situado na RUA CARDOSO DE MELO, n.º 940, conforme AV.72/M.54.108; registrada a respectiva Instituição e Especificação de Condomínio, conforme R.73/M.54.108; e ainda, registrada a Convenção de Condomínio sob o n.º 22.391 no Livro 3 de Registro Auxiliar deste Serviço Registral, tudo em data de 09 de abril de 2019, a presente Ficha Complementar passa a constituir a Matrícula n.º 70.421, referindo-se ao Apartamento n.º 02 do Bloco 12. <i>[Assinatura]</i> Sigmar Amaral - Escrevente Autorizado	
AV.07/70.421/ P-231.696, de 18/11/2020. Assis, 23 de Novembro de 2020. PENHORA - Pela certidão de penhora expedida em 18 de novembro de Continua na ficha n.º 2.	

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMILIANO GALEAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2022 às 10:04, sob o número WAS122700756053



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ASSIS - ESTADO DE SÃO PAULO
Vinicius Rocha Pinheiro Machado
OFICIAL

fls. 52

Registro de Imóveis - Assis

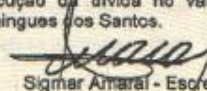
Fls. 02102

Matrícula n.º 70.421

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2	Matrícula n.º 70.421 - Ficha n.º 2 Frente
------------------------------	---

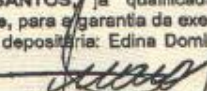
2020, pela Central de Mandados da comarca de Assis/SP, extraída dos Autos da Ação de Execução Trabalhista, processo n.º 00110735220195150036 (Protocolo de Penhora Online PH000344283), movida por VICTORIA DA SILVA COSTA, CPF/MF n.º 450.124.428-30, contra EDINA DOMINGUES DOS SANTOS, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** dos direitos da devedora fiduciante, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$6.500,00, tendo sido nomeada como depositária: Edina Domingues dos Santos.


 Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A0000027830220F.-

AV.08/70.421/ P-241.059, de 11/01/2022. Assis, 25 de Janeiro de 2022.

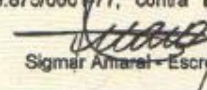
PENHORA - Pela certidão de penhora expedida em 10 de janeiro de 2022, pela Segunda Vara Cível da comarca de Assis/SP, extraída da Ação de Execução Civil, processo n.º 10000295720218260047 (Protocolo de Penhora Online PH000398123), movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PREMIUM ASSIS, inscrito no CNPJ/MF n.º 33.649.730/0001-77, contra EDINA DOMINGUES DOS SANTOS, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** dos direitos da devedora fiduciante, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$3.850,25, tendo sido nomeada como depositária: Edina Domingues dos Santos.


 Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A0000030631422L.-

AV.09/70.421/ P-244.006, de 14/06/2022. Assis, 04 de Julho de 2022.

DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO - Pela requerimento datado de 29 de junho de 2022, e conforme certidão judicial expedida em 01 de junho de 2022, pela Segunda Vara Cível da comarca de Assis/SP, procede-se a presente averbação, nos termos do artigo n.º 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, no valor de R\$54.931,19, processo n.º 1003509-09.2022.8.26.0047, da Segunda Vara Cível da comarca de Assis/SP, movida por HEBAS HOLDING S/A, inscrita no CNPJ/MF n.º 05.939.875/0001-77, contra EDINA DOMINGUES DOS SANTOS, já qualificada.


 Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A00000334682228.-



Av. Rui Barbosa, 890 - Térreo - Centro - Assis/SP - CEP: 19814-000 - Fone: (18) 3302-1530
e-mail: contato@registroassis.com.br - site: www.registroassis.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMILIANO GALEAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2022 às 10:04, sob o número WAS122700756053

fls. 53

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6																	
REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2	Matrícula n.º - Ficha n.º Verso																
CERTIDÃO CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 4 página(s), foi extraída nos termos do art. 18, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 70421, na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 05/07/2022. N.º Pedido / N.º Prenotação: 153907	CUSTAS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Emolumentos</td><td style="text-align: right;">38,17</td></tr> <tr><td>Estado</td><td style="text-align: right;">10,85</td></tr> <tr><td>Sec. Fazenda</td><td style="text-align: right;">7,43</td></tr> <tr><td>Registro Civil</td><td style="text-align: right;">2,01</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td style="text-align: right;">2,62</td></tr> <tr><td>Ministério Público</td><td style="text-align: right;">1,83</td></tr> <tr><td>Imposto Municipal</td><td style="text-align: right;">2,01</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td style="text-align: right;">64,92</td></tr> </table>	Emolumentos	38,17	Estado	10,85	Sec. Fazenda	7,43	Registro Civil	2,01	Trib. Justiça	2,62	Ministério Público	1,83	Imposto Municipal	2,01	TOTAL	64,92
Emolumentos	38,17																
Estado	10,85																
Sec. Fazenda	7,43																
Registro Civil	2,01																
Trib. Justiça	2,62																
Ministério Público	1,83																
Imposto Municipal	2,01																
TOTAL	64,92																
PRAZO DE VALIDADE Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	Conferência feita por:  RENATA ALVES DA SILVA FÉLIX ESCRIVENTE																
Assis, 06 de julho de 2022																	
	SELO DIGITAL 1207663C30E0000027058622B Para conferir a procedência deste documento acesse o endereço eletrônico https://selodigital.sp.jus.br																

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FRANCISCO CONTI, protocolado em 07/07/2022 às 10:04, sob o número WAS122700756053

12.2. Relatório estatístico (Sisdea)

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilidade
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Origem	Texto	Texto	Local de obtenção do elemento comparativo	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 privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variavel construida com base nos seguintes codigos alocados 1: Ruim 2: Média 3:Boa	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	45,00	170,00	125,00	90,12
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,05
Estado de conservação	2,00	3,00	1,00	2,30
Localização	1,00	3,00	2,00	1,70
Valor unitário	2.752,29	8.148,14	5.395,85	4.739,12

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9852587 / 0.9752305
Coeficiente de determinação:	0.9707347
Fisher - Snedecor:	124.39
Significância do modelo (%):	0.00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	75%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	4	0.000	124.388
Não Explicada	0.000	15	0.000	
Total	0.000	19		

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

1/Valor unitário = $-0.0001008993675 + 5.683142703E-05 * \ln (\text{Area privativa}) + 0.0001741901223 / \text{Padrão construtivo} - 3.638007792E-05 * \text{Estado de conservação} + 8.585379836E-05 / \text{Localização}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$\ln(x)$	4.05	0.10
Padrão construtivo	$1/x$	11.49	0.00
Estado de conservação	x	-4.92	0.02
Localização	$1/x$	4.17	0.08
Valor unitário	$1/y$	-1.34	19.90

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0.00	-0.18	0.10	-0.83	-0.13
Padrão construtivo	x2	-0.18	0.00	-0.55	0.44	0.94
Estado de conservação	x3	0.10	-0.55	0.00	-0.24	-0.70
Localização	x4	-0.83	0.44	-0.24	0.00	0.47
Valor unitário	y	-0.13	0.94	-0.70	0.47	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0.00	0.61	0.57	0.93	0.72
Padrão construtivo	x2	0.61	0.00	0.65	0.59	0.95
Estado de conservação	x3	0.57	0.65	0.00	0.58	0.79
Localização	x4	0.93	0.59	0.58	0.00	0.73
Valor unitário	y	0.72	0.95	0.79	0.73	0.00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00031300	0,00030200	0,00001200	3,7260%	0,920568	0,23451500
2	0,00023500	0,00021500	0,00002000	8,6962%	1,611404	0,10231800
3	0,00018200	0,00017800	0,00000400	2,4429%	0,351003	0,01094300
4	0,00022700	0,00023600	-0,00000900	-3,9215%	-0,700882	0,03056800
5	0,00022200	0,00022400	-0,00000300	-1,3344%	-0,233095	0,00343300



6	0,00023700	0,00021600	0,00002100	8,9574%	1,672804	0,24411600
7	0,00029800	0,00031300	-	-5,0783%	-1,191282	0,14081500
			0,00001500			
8	0,00022600	0,00023200	-	-2,4563%	-0,438516	0,01039600
			0,00000600			
9	0,00036300	0,00035300	0,00001000	2,8441%	0,814797	0,22146500
10	0,00020700	0,00019600	0,00001100	5,4617%	0,891012	0,07832600
11	0,00017100	0,00016700	0,00000500	2,8371%	0,383503	0,01804300
12	0,00034100	0,00033900	0,00000200	0,5282%	0,141939	0,00190500
13	0,00015900	0,00015500	0,00000300	2,1459%	0,268740	0,00550700
14	0,00022700	0,00023400	-	-3,2035%	-0,572560	0,03404500
			0,00000700			
15	0,00015700	0,00015400	0,00000300	1,8648%	0,231140	0,00397200
16	0,00030100	0,00031200	-	-3,6439%	-0,866025	0,07548500
			0,00001100			
17	0,00022100	0,00022500	-	-1,8536%	-0,322757	0,00579600
			0,00000400			
18	0,00012300	0,00014100	-	-14,6390%	-1,416639	0,15988300
			0,00001800			
19	0,00014500	0,00014900	-	-3,1374%	-0,357756	0,00689400
			0,00000500			
20	0,00021800	0,00023300	-	-6,9122%	-1,187400	0,07765700
			0,00001500			

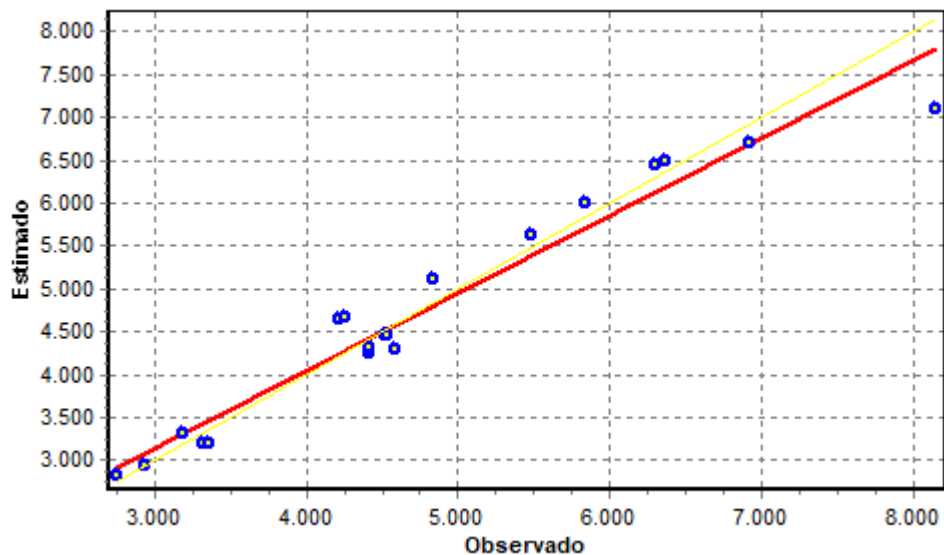
TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira	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	3

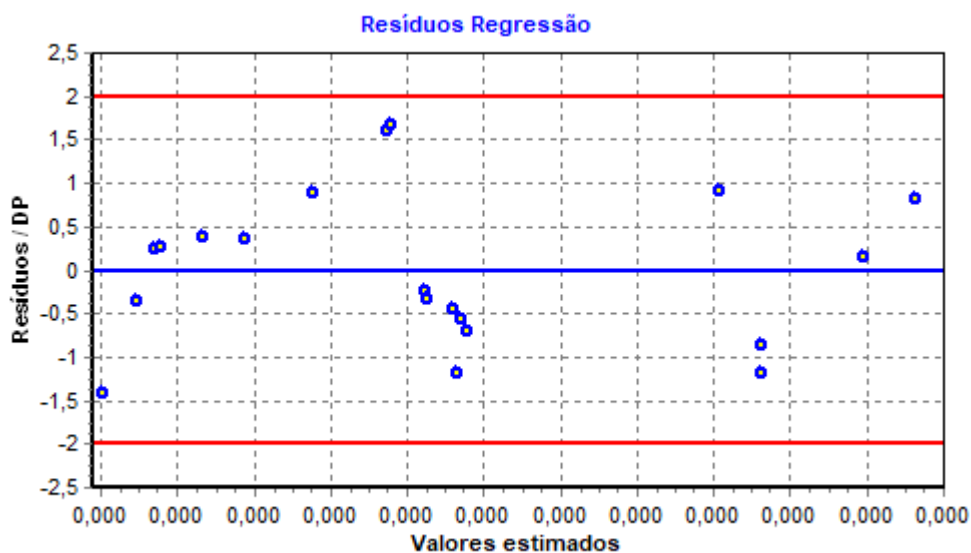
			amostral, para a referida variável	variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

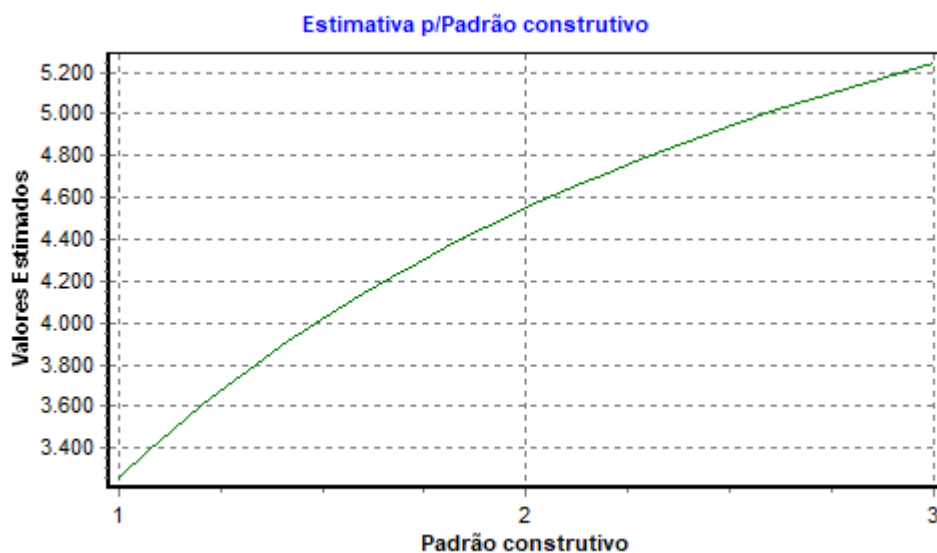
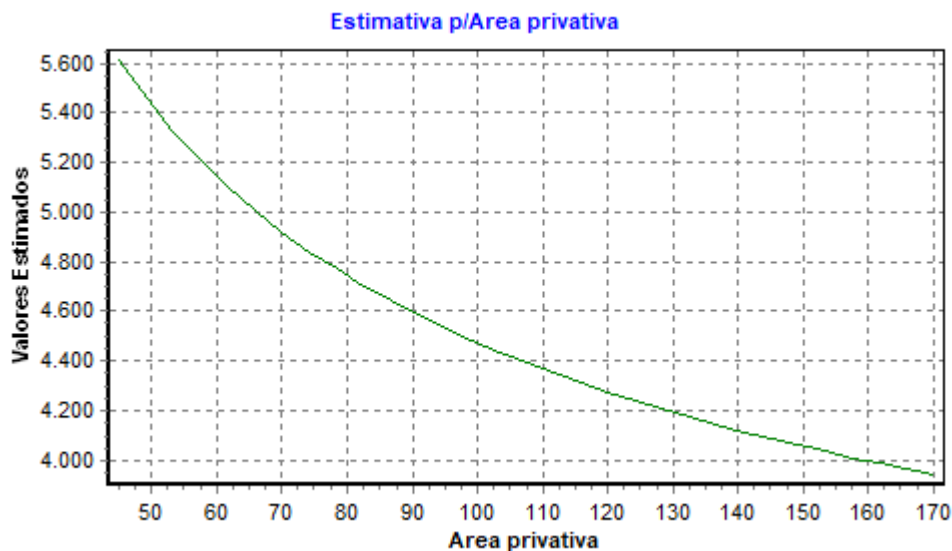
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



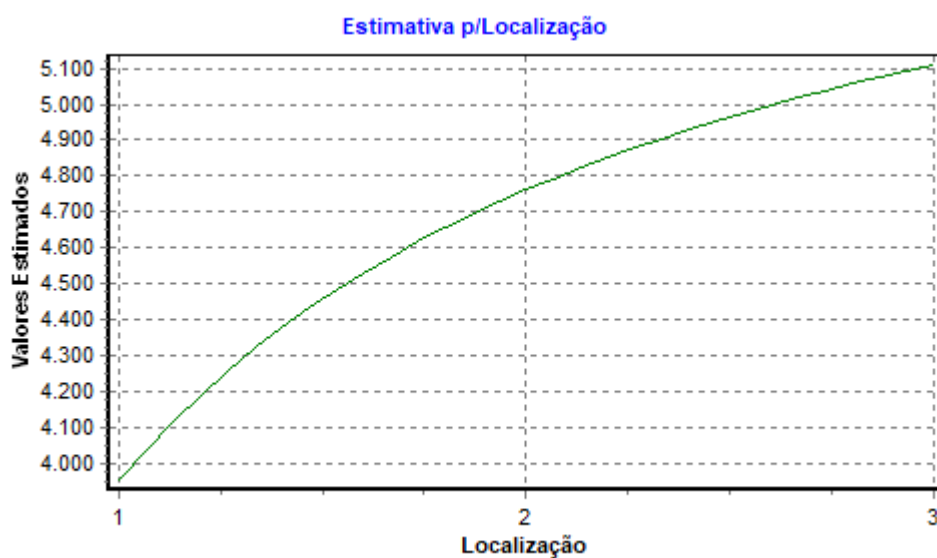
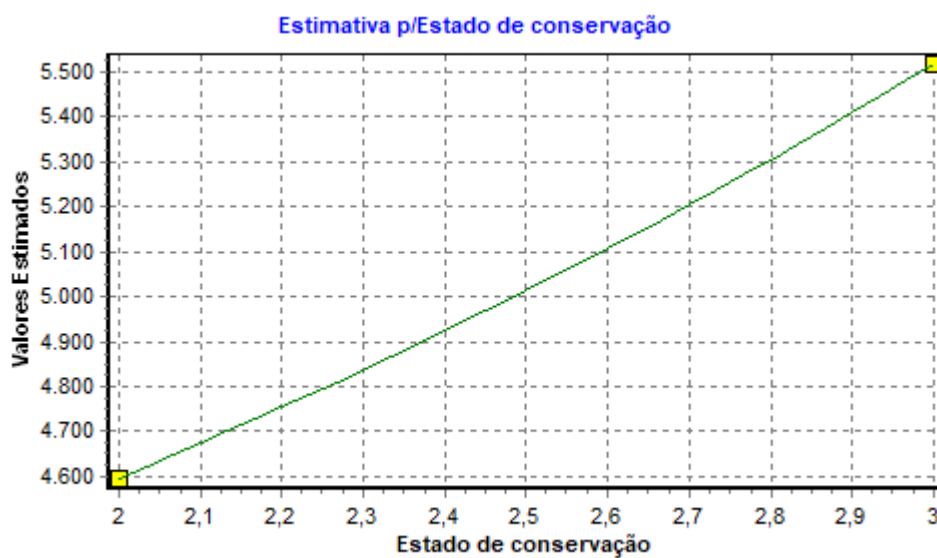


TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Endereço	Origem	Bairro	Informante
1	Rua Gen. Osorio, 260	https://www.idealaimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-centro-assis/AP0037-CIDJ?from=sale	Centro	Idea Imobiliária
2	Rua Gen. Osorio, 260	https://www.idealaimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-centro-assis/AP0019-CIDJ?from=sale	Centro	Idea Imobiliária
3	Rua Capitão Assis, 1251	https://www.idealaimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-de-82-m-com-3-quartos-centro-assis/AP0063-CIDJ?from=sale	Centro	Idea Imobiliária
4	Rua Prudente de Moraes, 111	https://www.idealaimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-centro-assis/AP0030-CIDJ?from=sale	Vila Boa Vista	Idea Imobiliária
5	Rua Smith Vasconcelos, 602	https://www.idealaimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-com-4-quartos-centro-assis/AP0028-CIDJ?from=sale	Centro	Idea Imobiliária
6	Rua Rio Claro, 10	https://paulistaimobiliaria.net/imoveis-venda/435-apartamento-para-venda-vila-progresso-assis	Vila Progresso	Paulista Imobiliária
7	Rua Jose Candido Fonseca, 15	https://www.imobr.com.br/detalhes/apartamento/venda/assis/sp/bairro-vila-prudenciana/suites-0/banheiros-1/vagas-1/2880716/1	Vila Prudenciana	IMOB
8	Rua João Maldonado, 635	https://www.imobr.com.br/detalhes/apartamento/venda/assis/sp/bairro-vila-clementina/suites-1/banheiros-1/vagas-1/2922630/1	Vila Clementina	IMOB
9	Rua Silvio Bombonati, 795	https://www.imobr.com.br/detalhes/apartamento/venda/assis/sp/bairro-vila-tenis-clubes/suites-1/banheiros-2/vagas-2/2926922/1	Vila Tennis Clube	IMOB
10	Rua João Maldonado, 635	https://www.imobr.com.br/detalhes/apartamento/venda/assis/sp/bairro-vila-clementina/suites-0/banheiros-1/vagas-1/2982139/1	Vila Clementina	IMOB
11	Rua João Maldonado, 635	https://www.imobr.com.br/detalhes/apartamento/venda/assis/sp/bairro-vila-clementina-residencial-esplanada/suites-0/banheiros-1/vagas-1/1094262/2	Vila Clementina	IMOB
12	Rua José Bonifácio, 1745	https://www.imobr.com.br/detalhes/apartamento/venda/assis/sp/bairro-vila-ouro-verde/suites-1/banheiros-2/vagas-0/1755450/2	Vila Ouro Verde	IMOB
13	Rua Dom José lázaro neves, 380	https://www.imobr.com.br/detalhes/apartamento/venda/assis/sp/bairro-condominio-edificio-atlanta/suites-2/banheiros-0/vagas-2/2292168/2	Centro	IMOB



14	Av. Rui barbosa, 1262	https://www.imobr.com.br/detalhes/apartamento/venda/assis/sp/bairro-centro/suites-1/banheiros-3/vagas-2/3038700/1	Centro	IMOBR
15	Rua barão do Rio Branco, 200	https://www.imobr.com.br/detalhes/apartamento/venda/assis/sp/bairro-centro/suites-1/banheiros-1/vagas-2/2327767/2	Centro	IMOBR
16	Rua Jose Candido Fonseca, 15	https://www.tetoimob.com.br/imovel/44636/vender/assis-sp	Vila Prudenciana	Teto Imobiliária
17	Rua Salvador Rodrigues de Moraes, 400	https://www.tetoimob.com.br/imovel/41364/vender/assis-sp	Conj. Hab. Nelson Marcondes	Teto Imobiliária
18	Rua José Antonio Ferreira, 200	https://www.chavedicasa.com.br/imovel/apartamento-vila-ouro-verde-assis-0m2-code-45398	Vila Ouro Verde	Chavedicasa
19	Rua Fortunato Bornea, 08	https://www.chavedicasa.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-morumbi-assis-2-vagas-94m2-code-45468	jardim Morumbi	Chavedicasa
20	Rua Salvador Rodrigues de Moraes, 400	https://www.chavedicasa.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-conjunto-habitacional-nelson-marcondes-assis-1-vaga-61,08m2-code-45623	Conj. Hab. Nelson Marcondes	Chavedicasa

ID	Telefone do informante
1	18 3324-3214
2	18 3324-3214
3	18 3324-3214
4	18 3324-3214
5	18 3324-3214
6	18 3323-2775
7	18 99769-1105
8	18 99769-1105
9	18 99769-1105
10	18 99769-1105
11	18 99769-1105
12	18 99769-1105
13	18 99769-1105
14	18 99769-1105
15	18 99744-5454
16	18 3322-7766
17	18 3322-7766
18	18 99158-4123
19	18 99158-4123
20	18 99158-4123

Variáveis Numéricas:

ID	Area privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Localização	Valor unitário
1	94,00	1	2	2,0	3.191,48
2	94,00	2	2	2,0	4.255,31
3	82,00	3	2	2,0	5.487,80
4	136,00	2	2	2,0	4.411,76
5	144,00	2	2	3,0	4.513,88
6	45,00	2	2	1,0	4.222,22
7	53,55	1	2	1,0	3.361,34
8	60,00	2	2	1,0	4.416,66
9	109,00	1	2	1,0	2.752,29
10	60,00	2	3	1,0	4.833,33
11	60,00	3	3	1,0	5.833,33
12	85,20	1	2	1,0	2.934,27
13	135,00	3	3	3,0	6.296,29
14	170,00	2	2	3,0	4.411,76
15	132,29	3	3	3,0	6.361,55
16	53,35	1	2	1,0	3.317,71
17	53,00	2	2	1,0	4.528,30
18	81,00	3	3	2,0	8.148,14
19	94,00	3	3	2,0	6.914,89
20	61,00	2	2	1,0	4.590,16

ESTIMATIVAS DE VALORES:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.367,71	3,33%	
Valor Médio	4.518,22	-	III
Valor Máximo	4.679,48	3,57%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Cardoso de Melo, 940	-
Bairro	Vila Triangulo	-
Area privativa	49,75	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Localização	1,00	Não