

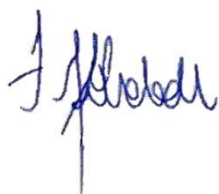
EXMO(A). SR.(A) DR.(A) JUÍZ(A) DA 5ª VARA CÍVEL DA REGIONAL
VILA MIMOSA DA COMARCA DE CAMPINAS

Processo nº 0000318-56.2022.8.26.0084

Felipe Moreira da Soledade, perito nomeado nos Autos do processo nº 0000318-56.2022.8.26.0084– Classe /Assunto **Cumprimento de Sentença / Compra e Venda**, neste Juízo requerido por **Novo Mundo Empreendimento Imobiliário Ltda** , que contende com **Creuza Maria Pereira**, vem requerer que seja oficiada a liberação dos honorários reservados, visto que junta o laudo pericial anexo.

Nestes termos, pede deferimento.

Campinas, 03 de Julho de 2023.



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

Eng.º Felipe Moreira da Soledade
felipe.m.soledade@hotmail.com
CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 1

Laudo pericial

Sumário

1. Identificação Processual	4
2. Solicitante	4
3. Proprietário	4
4. Objeto da Ação	4
5. Localização do Imóvel	5
6. Tipo de Bem	5
7. Descrição do Bem	5
8. Finalidade do Laudo	6
9. Objetivo do Laudo	6
10. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:	6
11. Identificação e Caracterização da Região	6
12. Descrição do Imóvel	9
12.1. Características da Construção	9
12.2. Distribuição / Acabamento Internos	9
13. Fotos do Imóvel Avaliando	9
14. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s)	11
14.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno	11
14.2. Valor do Imóvel Avaliando (edificação e lote)	12
14.3. Valor do Imóvel Avaliando (Lote)	12
14.4. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem	13
15. Quesitos	13
15.1. Quesitos Autor	13
15.2. Quesitos Requerido	13
16. Encerramento	13
17. Anexos	15
17.1. Pesquisa de Mercado (Planilha de Dados)	15
17.2. Gráficos De Aderência E De Resíduos Da Regressão	21
17.3. Gráficos De Aderência E De Resíduos Da Regressão	22
1.1. Pesquisa de Mercado (Planilha de Dados) – Apenas Lotes	24
1.2. Memória de Cálculo – Avaliação Lote	28

1. Identificação Processual

Vara: **5ª Cível**

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

Número do Processo: **0000318-56.2022.8.26.0084**

Tipo de Ação: **Cumprimento de Sentença / Compra e Venda**

Requerente: **Novo Mundo Empreendimento Imobiliário Ltda**

Requerido: **Creuza Maria Pereira**

2. Solicitante

O presente laudo foi solicitado pelo Exmo. Senhor Doutor de Direito da 5ª Vara Cível da Regional da Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP, conforme decisão de fl. decisão de fl. 75 dos autos.

3. Proprietário

As informações fornecidas constam que o proprietário (a) do imóvel objeto da ação da requerida na ação.

4. Objeto da Ação

A presente ação tem por objeto um lote 24, quadra R, loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas/SP

Endereço atualizado Rua Loja Maçônica Independente, 984, Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas/SP.

5. Localização do Imóvel

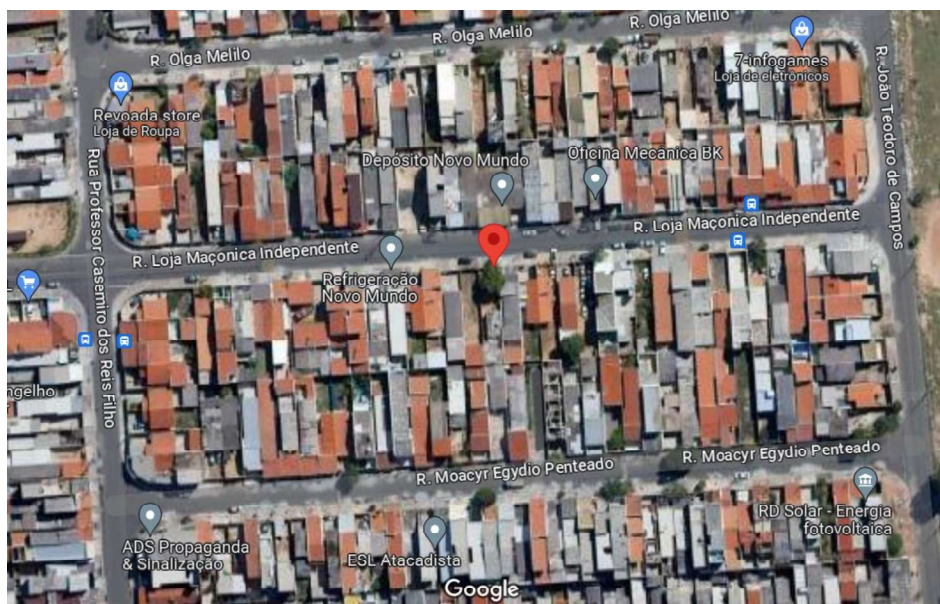


Figura 1: Localização do imóvel objeto da ação

6. Tipo de Bem

Imóvel com utilização residencial.

7. Descrição do Bem

Imóvel possui 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala de estar, cozinha / copa e lavanderia.

Estado de conservação ruim com algumas infiltrações e com itens inacabados como pintura externa.

Área construída considerada da edificação é de 97,35 m².

Demais detalhes e acabamentos com maiores descrições no item 12.2.

8. Finalidade do Laudo

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

9. Objetivo do Laudo

O presente laudo tem por objetivo avaliar o objeto da ação, descrito no item 4.

10. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

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

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

- Vistoria realizada "In loco" em 26/06/2023
- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé;
- A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentação inserida nos autos e na vistoria feita no local.
- O agendamento foi feito através de petição conforme fl. 105 dos autos.
- Acompanharam a vistoria por parte do autor: Não houve acompanhamento dos autores.
- Acompanharam a vistoria por parte do requerido: Sr. Creuza Maria Pereira (Requerida na Ação) e Osni Sales Santos.

11. Identificação e Caracterização da Região

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo,

fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

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

O mercado imobiliário deve crescer entre 4,5% e 5% em 2022, segundo uma projeção do FGV Ibre (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getulio Vargas). Trata-se de um resultado positivo, considerando que, segundo publicação do Valor Investe, a coordenadora de Projetos da Construção do instituto estimava uma expansão de apenas 3,5%.

De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o mercado avançou 2,7% no segundo trimestre em relação ao primeiro, a melhor performance desde o terceiro trimestre de 2021 (4,4%). Em relação ao primeiro trimestre do último ano, o crescimento foi de 9,9%. Ainda assim, o mercado está mais de 20% abaixo do pico registrado no primeiro semestre de 2014.

Devido a condição do mercado imobiliário e bem como as características de implantação e serviços disponíveis e a tipicidade do imóvel, caracterizamos o imóvel como de liquidez média.

Em pesquisa feita no bairro percebe-se uma oferta grande de imóveis.

CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Liquidez: LIQUIDEZ MÉDIA;

Desempenho de mercado: EM CRESCIMENTO;

Número de ofertas: ALTO para Edificações e BAIXO para Lotes;

Absorção pelo mercado: MÉDIO;

Público alvo para absorção do bem: PESSOAS FÍSICAS

Facilitadores para negociação do bem: BAIRRO JÁ CONSOLIDADO E RUA ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL É UMA DAS MAIS MOVIMENTADAS POR SER COLETORA DE OUTRAS RUAS.

Melhoramentos Públicos

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

Serviços Públicos

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

UPA Dr. Sérgio Arouca – 2,0 Km (Saúde)
 E.E. Álvaro Cotomacci – 700 m (Escola)
 Praça da Concórdia – 1,6 Km (Comércio)
 Praça Amilton Benedito Ventura – 900 m (Lazer)
 Igreja – 500 m (Igreja)

Condições Locais

Tráfego nas imediações? ☐ Muito leve ☐ Leve
 Acesso ao Imóvel? ☒ Asfalto ☐ Cascalho
 Há construções vizinhas ao local do imóvel?
 Qual tipo do terreno?
 Local suscetível à enchente?
 Existe curso de água (nascente, córrego, riacho, etc?)
 Existe construção no local?
 Muros de fechamento

☒	Médio	☐	Pesado
☐	Terra	☐	Outro:
☒	Sim	☐	Não
Plano			
☐	Sim	☒	Não
☐	Sim	☒	Não
☒	Sim	☐	Não
Sim			

12. Descrição do Imóvel

12.1. Características da Construção

Padrão Construção	Baixo			
Estado de Conservação	Ruim			
Possui Vagas de Garagem?	Se sim, quantas?	☐ Cobertas	☒ 2	☐ Descobertas
				☐ 0

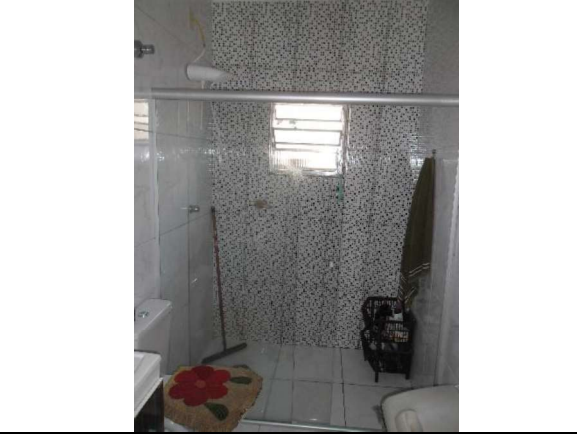
12.2. Distribuição / Acabamento Internos

Dependência	Qtde.	Pisos	Paredes	Forros	Esquadrias
Sala de Estar	1	Cerâmica	Emboço S/ Pintura	Laje	Ferro
Quartos	2	Cerâmica	Emboço S/ Pintura	Laje	Ferro
Banheiro	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Ferro
Cozinha	1	Cerâmica	Emboço S/ Pintura	Laje	Ferro
Garagem	1	Terra	Blocos sem emboço	N/A	Ferro
Lavanderia	1	Cerâmico	Pintura Látex	Telha	Ferro

* Área não será computada como área construída já que é uma cobertura de telhas de fibrocimento sem laje.

13. Fotos do Imóvel Avaliando

	
FACHADA	NÚMERO DA CASA

	
GARAGEM	ACESSO CASA
	
COZINHA	LAVANDERIA
	
BANHEIRO	DORM. 1



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

14.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno

Período de pesquisa: Junho / 2023

Como a oferta de imóveis na região é grande foi utilizado inferência estatística para determinação do valor do imóvel (lote + edificação), já na avaliação apenas para lote foi utilizado o tratamento por fatores

Tratamento dos dados:

Para determinarmos o valor de venda do imóvel utilizamos 40 dados de referência, sendo 38 dados efetivamente considerados. Por Análise Estatística simples, estudamos o comportamento do valor médio das ofertas encontradas, conforme informações a seguir:

Maior valor	2.236,56
Menor valor	1.997,02
Média	2.126,12
Coefic.de variação	6,07%

A média é representativa da amostra analisada após a retirada dos dados número 8 E 20.

14.2. Valor do Imóvel Avaliando (edificação e lote)

Após análise dos resultados e do mercado temos:

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (6,07%) = 1.927,16
- Médio = 2.051,75
- Máximo (6,46%) = 2.184,38

- Valor Total
- Mínimo = 187.609,31
- Médio = 199.737,49
- Máximo = 212.649,70

- Intervalo Predição
- Mínimo = 161.743,33
- Máximo = 246.656,63
- Mínimo (19,02%) = 1.661,46
- Máximo (23,49%) = 2.533,71

Sendo assim o valor adotado para essa avaliação é de **R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)**

14.3. Valor do Imóvel Avaliando (Lote)

Após análise dos resultados e do mercado temos:

- Valor Unitário: R\$ 643,00

Sendo assim o valor adotado para essa avaliação é de **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**

14.4. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

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

GRAU DE PRECISÃO III

O nosso laudo se enquadrou no Grau de Precisão III, conforme Tabela de Fundamentação anexa, com amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa somar 6,07 e 6,46%.

15. Quesitos

15.1. Quesitos Autor

Quesito único, protestando por complementares e esclarecedores, requer que a perícia avalie, separadamente, o lote de terreno e eventual construção.

Resposta: Itens descritos no laudo.

15.2. Quesitos Requerido

Não foram apresentados quesitos pela parte requerida

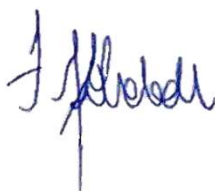
16. Encerramento

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

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

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído.

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



Campinas, 03 de Julho de 2023

Felipe Moreira da Soledade

Eng.º Civil

CREA-SP 5062454760

17. Anexos

17.1. Pesquisa de Mercado (Planilha de Dados)

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua João Teodoro de Campos, 55	Loteamento Residencial Novo Mundo	Martins Assessoria	(19) 3342-6800
2		Rua Aurea da Silva Barroso, 58	Loteamento Residencial Novo Mundo	G2F Negocios Imobiliarios	(19) 99995-8573
3		Rua Professor Casemiro dos Reis Filho, 0025	Loteamento Residencial Novo Mundo	Melhor Negócio	(19) 97142-0380
4		Rua Olga Mellilo, 35	Loteamento Residencial Novo Mundo	MAXI DIAS	(19) 99995-8573
5		Rua Alvimar Schneider, 0025	Loteamento Residencial Novo Mundo	Melhor Negócio	(19) 97117-8938
6		Rua Ada Guernelli Maia, 141	Loteamento Residencial Novo Mundo	Imobiliária Facility	(19) 3755-1600
7		Rua Fernando Manoel Pismel Dantas, 42	Loteamento Residencial Novo Mundo	De Lucca Imóveis	(19) 3266-8806
8	*	Rua Loja Maçonica Independente, QUADRA Q LOTE 3	Loteamento Residencial Novo Mundo	Sonho e Vida Imóveis	(19) 2121-9100
9		Rua Romeu dos Santos, 223	Loteamento Residencial Novo Mundo	DUT Imóveis	(19) 98945-8614
10		Rua Loja Maçonica Independente, 948	Loteamento Residencial Novo Mundo	Marins Negócios Imobiliários	(19) 97409-4304
11		Rua Fernando Manoel Pismel Dantas, 12	Loteamento Residencial Novo Mundo	Rede Provectum - Liceu 2	(19) 99253-0597
12		Rua Terezinha Carlos Tavares, 872	Loteamento Residencial Novo Mundo	PRIME HOME IMÓVEIS	(19) 98998-4005
13		Rua Professor Cézar Fragato, 22	Loteamento Residencial Novo Mundo	Martins Assessoria	(19) 98237-0753
14		Rua Fernando Manoel Pismel Dantas, 296	Loteamento Residencial Novo Mundo	Alvez & Crepaldi - Negócios Imobiliários	(19) 97134-0808

15		Rua João Ferreira Dias, 1	Loteamento Residencial Novo Mundo	B&A Bernardo e Araújo	(19) 99445-5851
16		Rua Fernando Manoel Pismel Dantas, 192	Loteamento Residencial Novo Mundo	VERDEAZUL IMOVEIS	(19) 98722-4865
17		Rua Fernando Manoel Pismel Dantas	Loteamento Residencial Novo Mundo	MEGA IMOB	(19) 97407-3462
18		Rua Professor Cézar Fragato, 391	Loteamento Residencial Novo Mundo	Rede Provectum - Taquaral	(19) 98928-1130
19		Rua Carlos Ernesto Carmona Fussi, 67	Loteamento Residencial Novo Mundo	OFF IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(19) 99239-4101
20	*	Rua Loja Maçônica Independente, 438	Loteamento Residencial Novo Mundo	Rede Provectum - Pq. Industrial	(19) 3261-1051
21		Rua Romeu dos Santos, 133	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
22		Rua Loja Maçônica Independente	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
23		Rua Paulo Barssi	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
24		Rua Romeu Micheloni, 222	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
25		Rua Loja Maçônica independente, 1008	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
26		Rua Carlos Ernesto Carmona Fussi, 123	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
27		Rua Ada Guernelli Maia, 201	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
28		Rua Loja Maçônica independente, 380	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
29		Rua Romeu Micheloni, 60	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
30		Rua Romeu Micheloni, 410	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
31		Rua Loja Maçônica independente, 74	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051

32		Rua Loja Maçônica independente,35	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
33		Rua Loja Maçônica independente,231	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
34		Rua Professor Cesae Fragato	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
35		Rua Sete, 14	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
36		Rua Ermínio Garcia, 38	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
37		Rua Loja Maçônica independente, 1027	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
38		Rua Loja Maçônica independente	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051
39		Rua Aurea da Silva Barroso, 562	Loteamento Residencial Novo Mundo	VERDEAZUL IMOVEIS	(19) 99445-5851
40		Rua Moacyr Egidio Penteado, 191	Loteamento Residencial Novo Mundo	Avenida +	(19) 3261-1051

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Dormitórios	Banheiros	Estado de conservação	Valor unitário
1		130,00	2	2	2	2.069,23
2		125,00	2	2	2	1.920,00
3		55,00	2	2	2	4.945,45
4		64,00	2	2	1	3.750,00
5		79,00	2	3	1	2.882,28
6		200,00	2	1	0	950,00
7		125,00	2	2	1	2.240,00
8	*	60,00	2	1	1	3.666,67
9		125,00	2	2	2	2.464,00
10		125,00	3	2	1	2.240,00
11		125,00	2	1	1	2.240,00
12		55,00	2	2	2	5.000,00
13		72,00	2	2	2	4.291,67
14		54,00	2	1	2	5.148,15
15		65,00	2	1	1	3.384,62
16		70,00	2	1	1	3.785,71
17		100,00	2	1	1	3.000,00
18		80,00	2	1	1	3.500,00
19		80,00	2	1	2	2.500,00
20	*	50,00	2	1	0	6.000,00

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 17

21		70,00	2	1	0	2.928,57
22		75,00	1	1	0	2.133,33
23		50,00	1	1	0	2.500,00
24		60,00	2	1	0	3.166,67
25		100,00	2	1	0	1.900,00
26		70,00	2	1	1	3.000,00
27		100,00	2	2	0	2.200,00
28		55,00	2	1	1	3.454,55
29		100,00	3	2	0	2.300,00
30		60,00	2	1	0	2.666,67
31		100,00	3	2	0	3.000,00
32		90,00	2	2	1	2.888,89
33		56,00	2	2	2	4.642,86
34		80,00	3	2	2	3.125,00
35		200,00	2	2	1	1.750,00
36		120,00	2	3	1	2.500,00
37		125,00	3	2	1	3.200,00
38		120,00	3	3	1	2.333,33
39		48,00	1	1	1	4.437,50
40		56,60	1	1	2	4.399,29

Memória de Cálculo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitado
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Banho na Area de serviço	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Ruim / Inacabado, 2 - Regular, 3 - Novo / Ótimo	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	48,00	200,00	152,00	91,17
Dormitórios	1,00	3,00	2,00	2,05
Banheiros	1,00	3,00	2,00	1,61
Estado de conservação	0,00	2,00	2,00	1,03
Valor unitário	950,00	5.148,15	4.198,15	3.022,05

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9071065 / 0.9063018
Coeficiente de determinação:	0.8228422
Fisher - Snedecor:	38.32
Significância do modelo (%):	0.00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$\ln(\text{Valor unitário}) = +11.23341705 - 0.8095204256 * \ln(\text{Area total}) + 0.1264959926 * \text{Dormitórios} - 0.129988082 / \text{Banheiros} + 0.1507761604 * \text{Estado de conservação}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	-10.39	0.00
Dormitórios	x	2.12	4.21
Banheiros	$1/x$	-1.08	28.99
Estado de conservação	x	4.11	0.02
Valor unitário	$\ln(y)$	28.27	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0.00	0.42	-0.38	-0.11	-0.80
Dormitórios	x2	0.42	0.00	-0.51	-0.00	-0.13
Banheiros	x3	-0.38	-0.51	0.00	-0.30	0.04
Estado de conservação	x4	-0.11	-0.00	-0.30	0.00	0.46
Valor unitário	y	-0.80	-0.13	0.04	0.46	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0.00	0.42	0.29	0.42	0.88
Dormitórios	x2	0.42	0.00	0.33	0.29	0.35
Banheiros	x3	0.29	0.33	0.00	0.20	0.18
Estado de conservação	x4	0.42	0.29	0.20	0.00	0.58
Valor unitário	y	0.88	0.35	0.18	0.58	0.00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,63	7,78	-0,15	-1,9341%	-0,958456	0,03212900
2	7,56	7,81	-0,25	-3,3633%	-1,650369	0,08742900
3	8,51	8,48	0,03	0,3206%	0,177026	0,00104300
4	8,23	8,21	0,02	0,2919%	0,155911	0,00055900
5	7,97	8,06	-0,09	-1,1343%	-0,586507	0,01234200
6	6,86	7,07	-0,21	-3,0754%	-1,368639	0,21282300
7	7,71	7,66	0,05	0,6567%	0,328808	0,00212900
9	7,81	7,81	0,00	-0,0616%	-0,031203	0,00003100
10	7,71	7,79	-0,08	-0,9831%	-0,492235	0,00753500
11	7,71	7,60	0,12	1,4992%	0,750662	0,01967700
12	8,52	8,48	0,04	0,4490%	0,248228	0,00205100
13	8,36	8,26	0,10	1,2375%	0,671864	0,00951400
14	8,55	8,43	0,12	1,3758%	0,763195	0,02679500
15	8,13	8,13	0,00	-0,0117%	-0,006156	0,00000100
16	8,24	8,07	0,17	2,0759%	1,110132	0,01875000
17	8,01	7,78	0,23	2,8371%	1,474352	0,04484100
18	8,16	7,96	0,20	2,4589%	1,302424	0,02571800
19	7,82	8,11	-0,29	-3,6629%	-1,860141	0,15055300
21	7,98	7,92	0,07	0,8155%	0,422492	0,00428000
22	7,67	7,73	-0,07	-0,9052%	-0,450392	0,01252600
23	7,82	8,06	-0,24	-3,0549%	-1,551375	0,17566400
24	8,06	8,04	0,02	0,2291%	0,119885	0,00043200
25	7,55	7,63	-0,08	-1,0442%	-0,511675	0,00638900
26	8,01	8,07	-0,06	-0,7692%	-0,399733	0,00243100
27	7,70	7,69	0,00	0,0361%	0,018024	0,00001300
28	8,15	8,26	-0,12	-1,4205%	-0,751175	0,01223400
29	7,74	7,82	-0,08	-1,0240%	-0,514497	0,01447500
30	7,89	8,04	-0,15	-1,9443%	-0,995535	0,02980100
31	8,01	7,82	0,19	2,3286%	1,210092	0,08007600
32	7,97	7,93	0,04	0,4910%	0,253943	0,00087300
33	8,44	8,46	-0,02	-0,2520%	-0,138102	0,00061100
34	8,05	8,30	-0,25	-3,1680%	-1,654688	0,15494300
35	7,47	7,28	0,18	2,4678%	1,196073	0,09754600
36	7,82	7,72	0,11	1,3518%	0,686469	0,01626700
37	8,07	7,79	0,28	3,4796%	1,822822	0,10332300
38	7,76	7,84	-0,09	-1,1570%	-0,582393	0,01148900
39	8,40	8,25	0,15	1,7976%	0,979841	0,04158900
40	8,39	8,26	0,12	1,4894%	0,811027	0,03777400

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 20

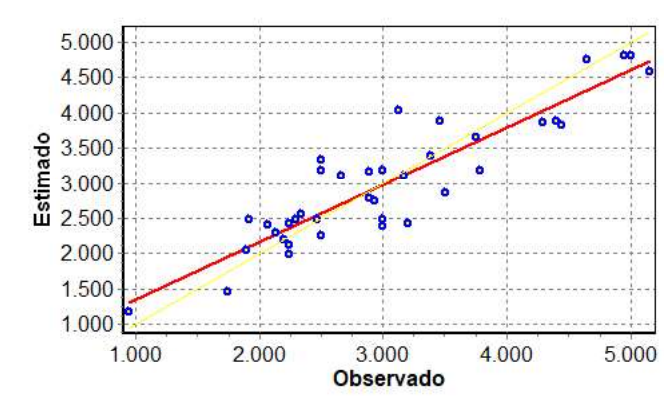
17.2. Gráficos De Aderência E De Resíduos Da Regressão

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

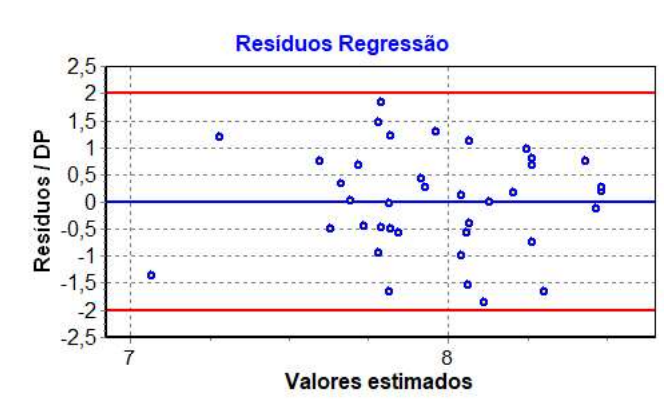
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	15
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II (2)

17.3. Gráficos De Aderência E De Resíduos Da Regressão

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

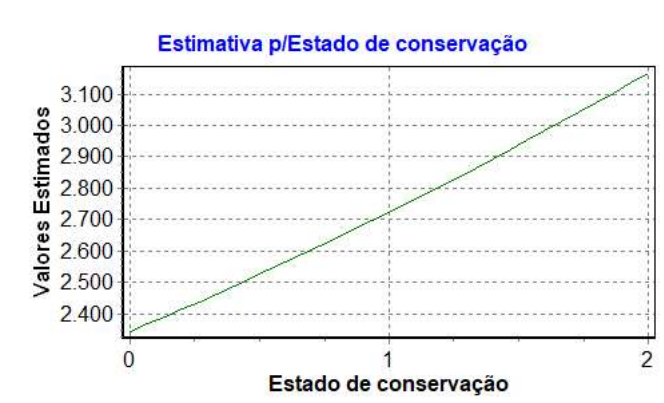
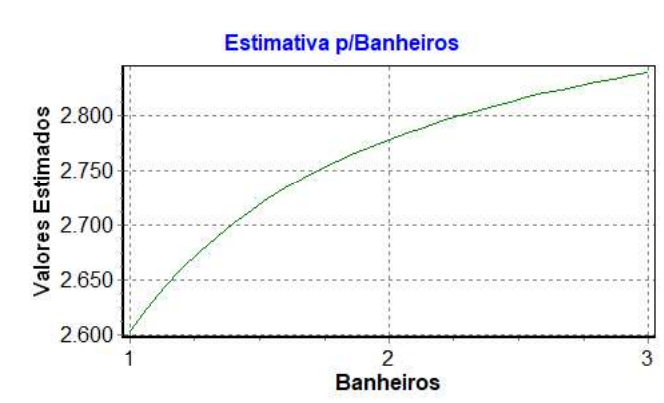
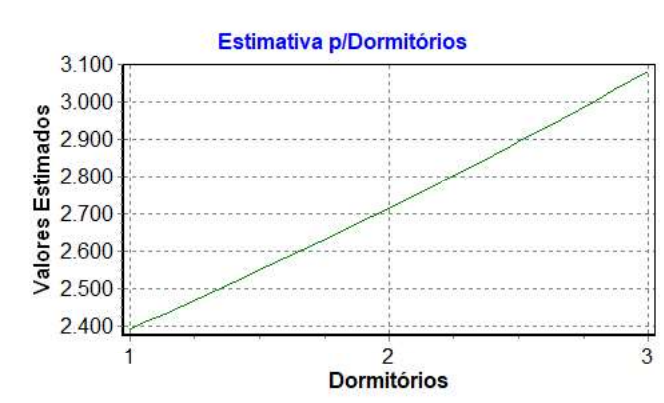


Resíduos da Regressão Linear



15)





1.1. Pesquisa de Mercado (Planilha de Dados) – Apenas Lotes

LOTE 01



COMPRA
R\$ 140.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Home Bex

Simular Financiamento

Lote/Terreno à Venda, 220 m² por R\$ 140.000

Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas - SP VER NO MAPA

220m²

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

LOTE 02



COMPRA
R\$ 90.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Elane Imóveis Campinas Ltda

Simular Financiamento

Lote/Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 90.000

Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas - SP VER NO MAPA

125m²

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

LOTE 03



COMPRA
R\$ 120.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R\$ 100

Simular Financiamento

Lote/Terreno à Venda, 175 m² por R\$ 120.000

Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas - SP VER NO MAPA

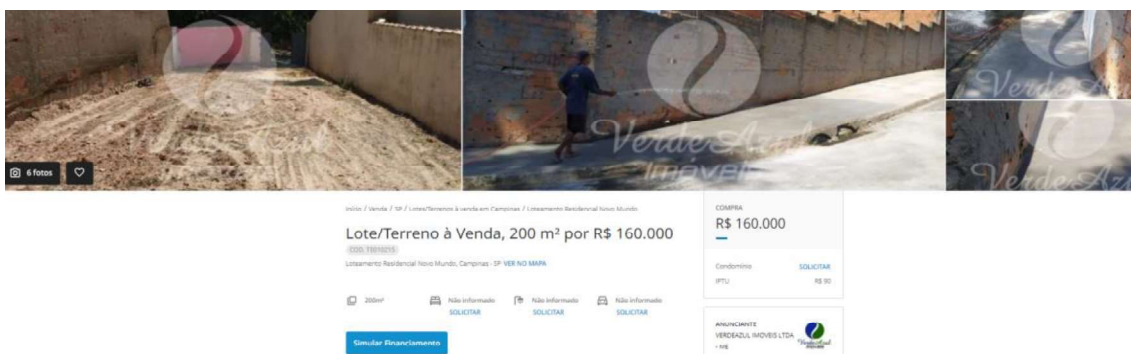
175m²

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

LOTE 04



COMPRA
R\$ 160.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R\$ 90

ANUNCIANTE
VERDEZUL IMOVEIS LTDA

Simular Financiamento

Lote/Terreno à Venda, 200 m² por R\$ 160.000

Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas - SP VER NO MAPA

200m²

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

Não informado SOLICITAR

LOTE 05



Inicio / Venda / SP / Lote/Terreno à venda em Campinas / Loteamento Residencial Novo Mundo

Lote/Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 86.000

[VER MAIS](#)

Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

125m²

Não informado

Não informado

Não informado

SOLICITAR

SOLICITAR

SOLICITAR

SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRAR

R\$ 86.000

Condomínio

SOLICITAR

IPTU

R\$ 70

ANUNCIANTE

Esmeral Imóveis

LOTE 06



Inicio / Venda / SP / Lote/Terreno à venda em Campinas / Loteamento Residencial Novo Mundo

Lote/Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 75.000

[VER MAIS](#)

Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

125m²

Não informado

Não informado

Não informado

SOLICITAR

SOLICITAR

SOLICITAR

SOLICITAR

[Simular Financiamento](#)

COMPRAR

R\$ 75.000

Condomínio

SOLICITAR

IPTU

R\$ 30

ANUNCIANTE

ADORA & IMÓVEIS

LOTE 07



Inicio / Venda / SP / Lote/Terreno à venda em Campinas / Loteamento Residencial Novo Mundo

Lote/Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 79.998

[VER MAIS](#)

Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

125m²

Não informado

Não informado

Não informado

SOLICITAR

SOLICITAR

SOLICITAR

SOLICITAR

[Simular Financiamento](#)

COMPRAR

R\$ 79.998

Condomínio

Não informado

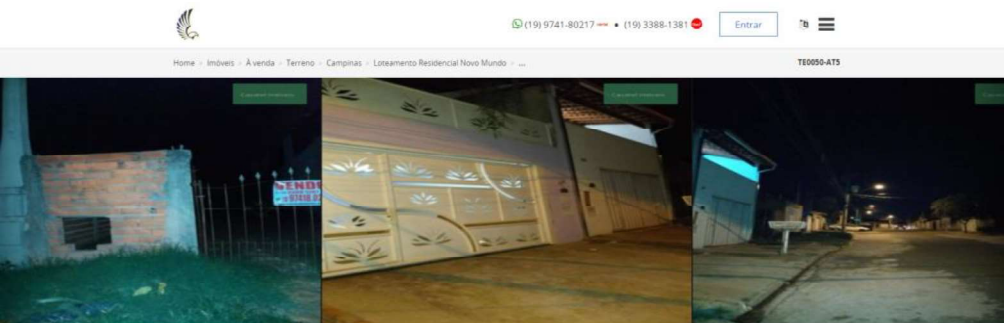
IPTU

Não informado

ANUNCIANTE

Caetan Imóveis

LOTE 08



Home > Imóveis > À venda > Terreno > Campinas > Loteamento Residencial Novo Mundo > ...

[Entrar](#)

Terreno à venda, 126 m² por R\$ 85.998,00 - Loteamento Residencial Novo Mundo - Campinas/SP

[Fotos](#) [Mapa](#)

Venda

R\$ 85.998

IPTU

R\$ 35/mês

LOTE 09



• venda
R\$ 90.000
IPTU R\$ 640
Terreno - 125m²

Inovaveb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Campinas > Loteamento Residencial Novo Mundo > terreno à venda em Loteamento Residencial Novo Mundo

Publicado há 129 dias

Terreno à Venda em Loteamento Residencial Novo Mundo
Rua Ermilino Garcia, Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas. [Ver no mapa](#)

125 m² Total 125 m² Útil

LOTE 10



• venda
R\$ 100.000
Terreno - 125m²

Inovaveb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Campinas > Loteamento Residencial Novo Mundo > Terreno Plano Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas/SP

Publicado há 108 dias

Terreno Plano Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas/sp

125 m² Total 125 m² Útil

LOTE 11



• venda
R\$ 75.000,00
IPTU R\$ 100,00

Imob. > Terrenos > SP > Campinas > 1238214
Terreno em Campinas
Loteamento Residencial Novo Mundo - Campinas - SP

125m²

valor: R\$ 75.000,00
IPTU R\$ 100,00

• descrição

Ver o valor e a disponibilidade dos imóveis podendo ser utilizado para outros pontos

Nome
E-mail
Celular
Telefone
Qual o motivo da sua consulta?
Quero saber mais informações sobre este imóvel
agregar estado
Quero saber mais sobre a Política de Privacidade
Fale com um corretor

LOTE 12



R\$ 130.000 [Simular parcelas](#)

180m² Área

Terreno para Venda em Loteamento Residencial Novo Mundo Campinas-SP

 Rua Loja Maçônica Independente, Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas

IMOBILIÁRIA BATISTA & ASSOCIADOS

Anunciante Bronze

CRECI: 28609

No portal desde julho de 2022

[Mensagem](#) [Agendar Visita](#)

[Mensagem](#)
Olá, gostaria de mais informações.

LOTE 13



R\$ 80.000 [Simular parcelas](#)

125m² Área

Terreno à venda, Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas, SP

 Endereço não disponível, Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas

IMOBILIÁRIA AVENDA

Anunciante

[Mensagem](#) [Agendar Visita](#)

[Mensagem](#)
Olá, gostaria de mais informações.

[Email](#)

LOTE 14



R\$ 85.000 [Simular parcelas](#)

125m² Área

Terreno Lote para Venda em Loteamento Residencial Novo Mundo Campinas-SP

 Rua Ado Guerrelli Maia, Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas

IMOBILIÁRIA BATISTA & ASSOCIADOS

Anunciante Bronze

CRECI: 28609

No portal desde julho de 2022

[Mensagem](#) [Agendar Visita](#)

[Mensagem](#)
Olá, gostaria de mais informações.

LOTE 15



R\$ 85.000 [Simular parcelas](#)

125m² Área

Terreno à venda, Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas, SP

 Rua Ado Guerrelli Maia, Loteamento Residencial Novo Mundo, Campinas

IMOBILIÁRIA BATISTA & ASSOCIADOS

Anunciante Bronze

CRECI: 28609

No portal desde julho de 2022

[Mensagem](#) [Agendar Visita](#)

[Mensagem](#)
Olá, gostaria de mais informações.

Venda **R\$ 85.000**

IPTU mensal **R\$ 70**

2 pessoas estão olhando este imóvel

[Salvar](#) [Compartilhar](#)

Nome

Telefone

Senha

1.2. Memória de Cálculo – Avaliação Lote

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DO LOTE														
Lauda 0003258-28/2021.8.26.0084 Área Total Lote 125,00 m² Testada padrão terreno = 5,00 metros Profundidade padrão terreno = mínima 25,00 máxima 25,00 Paradigma meio de quadra = Ind. Local Av. = 785 Ind. depr. Av. = 1.000 Ind. Padrão Constr. = 1.000 CUB														
Lote considerado na mesma região sem influência de construção														
CP	Ele	Área Const.	Valor total de oferta	Ind. depr.	Comp.	Aval/Comp	Fat. depr.	Padrão	P. Const.	Esquina	2 Fre.	Aval/Comp	Loc. Const.	Índice
1	1	220,00	R\$ 140.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
2	2	125,00	R\$ 90.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
3	3	175,00	R\$ 120.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
4	4	200,00	R\$ 160.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
5	5	125,00	R\$ 86.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
6	6	125,00	R\$ 75.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
7	7	125,00	R\$ 79.998,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
8	8	125,00	R\$ 85.998,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
9	9	125,00	R\$ 90.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
10	10	125,00	R\$ 100.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
11	11	125,00	R\$ 75.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
12	12	180,00	R\$ 130.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
13	13	125,00	R\$ 80.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
14	14	125,00	R\$ 85.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785
15	15	125,00	R\$ 85.000,00	1.000	1.000	1.000	x	x	1,00	1,00	1,00	1.000	1.000	785

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Corr. Test.	Corr. Profundidade	Corr. Prof.	Fator oferta	Fator Área	Valor unitário por m ²	Verificação Dentro +30%	Verificação Total elem dentro		
8,80	25,00	1,00	0,95	1,073	563,30	563,30	563,30		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	684,00	684,00	684,00		
7,00	25,00	1,00	0,95	1,043	624,60	624,60	624,60		
8,00	25,00	1,00	0,95	1,061	716,64	716,64	716,64		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	653,60	653,60	653,60		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	570,00	570,00	570,00		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	607,98	607,98	607,98		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	653,58	653,58	653,58		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	684,00	684,00	684,00		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	760,00	760,00	760,00		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	570,00	570,00	570,00		
7,20	25,00	1,00	0,95	1,047	655,54	655,54	655,54		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	608,00	608,00	608,00		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	646,00	646,00	646,00		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	646,00	646,00	646,00		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	9.643,24	9.643,24	9.643,24		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	642,88	642,88	642,88		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	450,00	450,00	450,00		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	835,75	835,75	835,75		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	642,88	642,88	642,88		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	55,21	55,21	55,21		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	30,57	30,57	30,57		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	673,46	673,46	673,46		
5,00	25,00	1,00	0,95	1,000	643,00	643,00	643,00		

Média Aritmética - x	R\$ 642,88
-30%	R\$ 450,00
+30%	R\$ 835,75
Média Saneada - u	R\$ 642,88
desvio padrão - s	R\$ 55,21
intervalo de confiança (15,10%)	R\$ 30,57
limite do intervalo R\$ 612,31 <= u <=	R\$ 673,46
Valor unitário adotado	R\$ 643,00
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL -> VM = ÁREA TOTAL X VU	R\$ 80.375,00

EQUAÇÃO	
$(2 \times 3 \times 5 \times 6 \times 9 \times 7 \times 8 \times 10) / (1 \times 4)$	
NOTAS EXPLICATIVAS	
1 Edificações - valores de venda - Comissão de Peritos SP	
Depreciação: Ross Heidecke	
Fatores de idade e padrão construtivo incidem somente sob a parcela construção - 70%	
Ft de transposição incide somente sob parcela terreno - 30%	
Fatores de mercado	
Fator de Zona não utilizado: Todos comparativos na mesma zona	
Fator de área: Adequação das áreas construídas	
Fator de esquina: Com influência	
Fator de Profundidade: Sem influência local	
Atualização: Dados atuais - Não Aplicada correção monetária	