

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| Proc. nº:  | 0059487-52.2011.8.26.0506              |
| Ação:      | Execução de Título Extrajudicial       |
| Exequente: | Condomínio Habitacional Ribeirão Preto |
| Executado: | Ana Coroline Campos e Silva            |

Referência: junho / 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 09:59, sob o número WRPR247034834. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0059487-52.2011.8.26.0506 e código 9SVPGosU.

## ÍNDICE

|       |                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------|----|
| 1     | INTRODUÇÃO .....                                            | 3  |
| 1.1   | Identificação do solicitante .....                          | 3  |
| 1.2   | Finalidade do laudo .....                                   | 3  |
| 1.3   | Objetivo .....                                              | 3  |
| 2     | METODOLOGIA .....                                           | 4  |
| 2.1   | Justificativa da utilização do método acima utilizado ..... | 5  |
| 2.2   | Variáveis Utilizadas.....                                   | 5  |
| 2.2.1 | Variável de Oferta ou de Fonte (Fo):.....                   | 5  |
| 2.2.2 | Variável Padrão Construtivo.....                            | 6  |
| 2.2.3 | Variável Área privativa: .....                              | 6  |
| 2.2.4 | Variável Estado de Conservação: .....                       | 6  |
| 3     | DA VISTORIA <i>IN LOCO</i> .....                            | 7  |
| 3.1   | Caracterização da região.....                               | 7  |
| 3.2   | Caracterização do imóvel .....                              | 8  |
| 3.3   | Documentação utilizada .....                                | 9  |
| 4     | AValiação .....                                             | 9  |
| 4.1   | Pesquisa de valores e tratamento dos dados .....            | 9  |
| 4.2   | Diagnóstico de mercado .....                                | 10 |
| 4.3   | Grau de fundamentação e precisão .....                      | 11 |
| 4.4   | Valor de Mercado – Imóvel Avaliando .....                   | 13 |
| 5     | CONSIDERAÇÕES FINAIS .....                                  | 15 |
| 6     | CONCLUSÃO .....                                             | 16 |
| 7     | ENCERRAMENTO .....                                          | 16 |

## ANEXOS:

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....       | 17 |
| ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA ..... | 19 |
| ANEXO III – VALOR VENAL.....                  | 30 |

## **1 INTRODUÇÃO**

### **1.1 Identificação do solicitante**

1ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto.

### **1.2 Finalidade do laudo**

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para a venda de um apartamento residencial situado no Município de Ribeirão Preto/SP.

### **1.3 Objetivo**

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor de mercado atual do imóvel avaliando, localizado na Rua Antônio Rodrigues de Almeida, nº 205, apartamento nº 41-A do bloco A, no Jardim João Rossi, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 143.365 no 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto/SP.

## 2 METODOLOGIA

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “valor de mercado” como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, valendo-se da ferramenta de inferência estatística com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), fundamentada na Norma Brasileira NBR – 14653-2, conforme descrito abaixo:

“O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental e existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário “.

## **2.1 Justificativa da utilização do método acima utilizado**

Disponibilidade de elementos similares e confiabilidade no método, por ser o mais direto possível e indicado pela norma técnica.

## **2.2 Variáveis Utilizadas**

Como a identidade absoluta entre os imóveis avaliados e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizadas as seguintes variáveis:

### **2.2.1 Variável de Oferta ou de Fonte (Fo):**

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por esse fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

Vale ressaltar, que o fator de oferta (0,9) já está incluso no valor unitário da inferência estatística.

### 2.2.2 Variável Padrão Construtivo

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados), que tem como finalidade indicar o padrão construtivo do imóvel, sendo:

**1 = Baixo**

**2 = Normal**

**3 = Alto**

### 2.2.3 Variável Área privativa:

Variável classificada como quantitativa, que tem como finalidade indicar a área de privativa do imóvel, medida metros quadrados (m<sup>2</sup>)

### 2.2.4 Variável Estado de Conservação:

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados) que tem como finalidade indicar o estado de conservação do imóvel, sendo:

**1 = Reparos Simples à Reparos Importantes**

**2 = Regular à Reparos Simples**

**3 = Novo (Reformado) à Regular**

Devido a idade aparente, bem como, estado de conservação externo, foi considerado o nível intermediário para a presente avaliação, sendo entre regular à reparos simples.

### **3 DA VISTORIA *IN LOCO***

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizaram-se levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora para Avaliação de Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Norma Técnicas) e também nos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

Foi realizada a vistoria de constatação no dia 08 de maio de 2024, às 16h30, durante a vistoria não havia ninguém no apartamento avaliando. Sendo assim, esse presente trabalho será fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2. Vale ressaltar, que a definição da situação paradigma utilizada foi baseada na vistoria externa e documentações fornecidas.

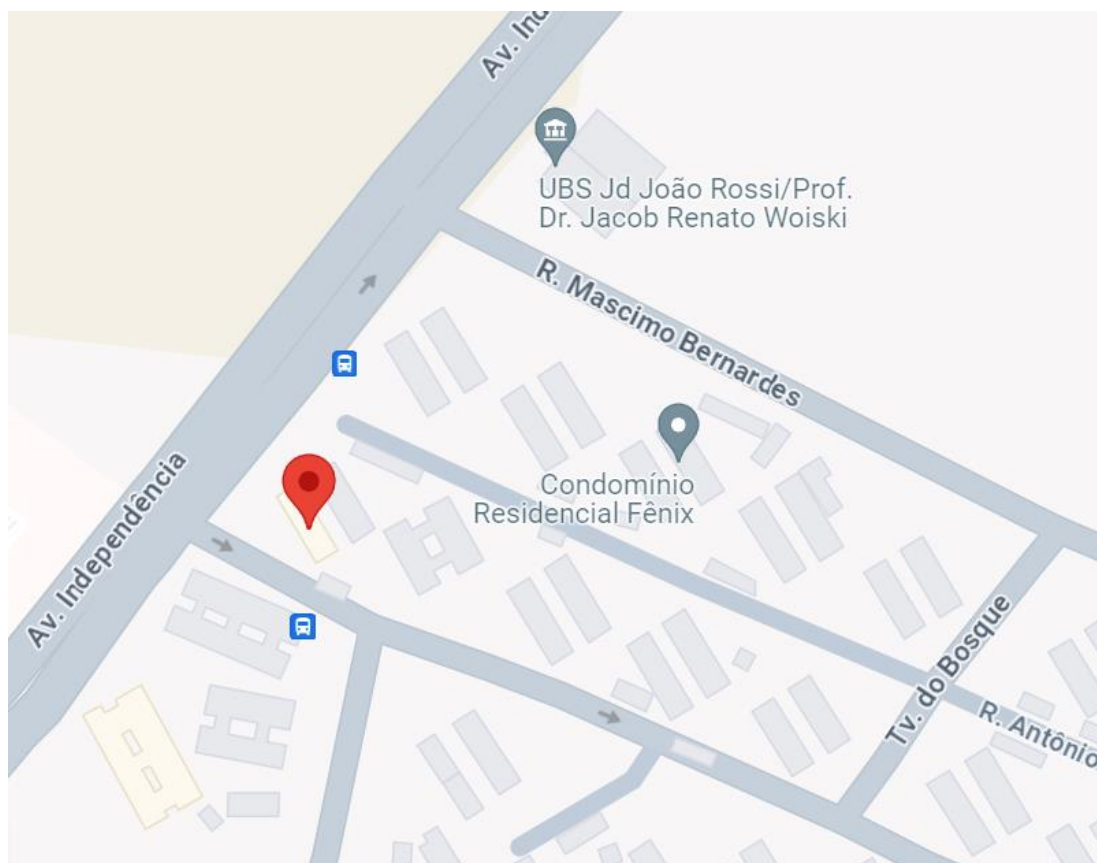
#### **3.1 Caracterização da região**

O entorno próximo ao imóvel avaliando é de uso misto, com presença de imóveis residenciais multifamiliar, e pontos comerciais.

O Jardim João Rossi possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

### 3.2 Caracterização do imóvel

O imóvel avaliando possui área privativa 41,76 m<sup>2</sup>, área comum de 6,25 m<sup>2</sup>, conforme a matrícula nº 143.365 do 1º C.R.I. Este imóvel avaliando localiza-se na Rua Antônio Rodrigues de Almeida, nº 205, apto. nº 41-A do bloco A, no Jardim João Rossi, no município de Ribeirão Preto – SP.



LAT -21.21128  
LON -47.82573

*Coordenadas Geográficas do imóvel*

### 3.3 Documentação utilizada

Os documentos analisados e utilizados como referência para o desenvolvimento deste trabalho técnico de avaliação são:

- Consulta do Valor Venal do Cadastro nº 209.980 (Anexo III).
- Matrícula nº 143.365 do 1º Cartório de Registro de imóveis (fl. 121 dos autos)

## 4 AVALIAÇÃO

### 4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, jornais, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência junho de 2024.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área privativa, padrão construtivo e localização, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizados aqueles que melhor se adequaram ao modelo.

O tratamento dos elementos comparativos foi efetuado com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), considerando-se as variáveis em função de diferentes características apresentadas.

## 4.2 Diagnóstico de mercado

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, o diagnóstico de mercado pode ser classificado conforme abaixo:

- a) **Desempenho do mercado:** Normal;
- b) **Absorção pelo mercado:** Normal à Demorada;
- c) **Número de ofertas:** Médio;
- d) **Nível de demanda:** Médio.

Deve-se ressaltar que todos os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão na mesma região socioeconômica do imóvel avaliado e possuem similares características.

### 4.3 Grau de fundamentação e precisão

**Tabela de Grau de Fundamentação**

| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1              |
| 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:<br>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:<br>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<br>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%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3              |

**TOTAL: 15 PONTOS**

**Tabela de enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação**  
**( regressão linear )**

| Graus                                     | III                                                       | II                                                      | I                          |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 16                                                        | 10                                                      | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 2,4,5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | 2,4,5 e 6 no grau II, com os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

**Tabela de Grau de Precisão**

| DESCRIÇÃO                                                                               | GRAU                  |                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                         | III                   | II                    | I                     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central | Menor ou igual a 30 % | Menor ou igual a 40 % | Menor ou igual a 50 % |

Assim sendo, após análise dos cálculos apresentados no “Anexo II – Memória de Cálculo do SISDEA” deste trabalho pericial, bem como, na ótica da NBR 14653 – 2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

## **GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão**

**4.4 Valor de Mercado – Imóvel Avaliando**

A determinação do valor para o imóvel avaliando está detalhadamente apresentada nos Anexo II, deste trabalho pericial.

|           |                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| Endereço  | Rua Antônio Rodrigues de Almeida, nº 205 – Bloco A, Apto. 41-A |
| Bairro    | Jardim João Rossi                                              |
| Município | Ribeirão Preto / SP                                            |
| Matrícula | 143.365 do 1º C.R.I.                                           |

**Resumo:**

**Dados para a projeção de valores:**

- Área privativa = 41,76 m<sup>2</sup>
- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 2
  
- Endereço = Rua Antônio Rodrigues de Almeida, 205
- Complemento = Bl. A, Apto. 41-A
- Bairro = Joao Rossi

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

**Valor Unitário**

- Mínimo (2,672%) = 2.382,314
- **Médio = 2.447,719**
- Máximo (2,672%) = 2.513,125

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 09:59, sob o número WRPR247034848. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0059487-52.2011.8.26.0506 e código 9SV/PGosU.

Valor Total

- Mínimo = 99.485,444
- **Médio = 102.216,766**
- Máximo = 104.948,087

Intervalo Predição

- Mínimo = 92.677,157
- Máximo = 111.756,374
- Mínimo (9,333%) = 2.219,281
- Máximo (9,333%) = 2.676,158

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 2.080,562
- RL Máximo = 2.814,877

Assim sendo, será adotado o valor total médio no modelo estatístico calculado e atribuído para o imóvel em análise.

Desta forma, o valor de mercado para o imóvel avaliando, é em números redondos:

**R\$ 102.200,00**

**(Cento e dois mil e duzentos reais)**

Referência: junho / 2024

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção do valor se deu mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda as seguintes literaturas:

- *Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias;*
- *Publicações do COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias ;*
- *Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng.º José Fiker – Editora Pini;*
- *Apostilas de “Engenharia de Avaliações “Professor e Eng.º Nelson Nady Nôr Filho;*
- *Apostilas de “Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos “Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira;*
- *Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.*

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos obtidos como verdadeiros e corretos.

Por fim, o presente laudo de avaliação foi elaborado com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações).

## 6 CONCLUSÃO

Após as diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se que o valor de mercado atual para o imóvel avaliando, é, em números redondos:

**R\$ 102.200,00**

*(Cento e dois mil e duzentos reais)*

***Referência: junho / 2024***

## 7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 30 (trinta) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 13 de junho de 2024

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**

CREA nº 0601784987 - SP

IBAPE nº 648 - S.P. ( Membro Titular )

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

dicastro.eng@gmail.com

## ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



**Foto 1** - Vista da numeração predial



**Foto 2** - Vista do logradouro e do edifício do condomínio



**Foto 3** - Vista do edifício do apartamento em questão



**Foto 4** - Outra vista do mesmo

**ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA**

**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Autor:          | DIOGENES ALBERTO CASTRO          |
| Modelo:         | Apartamento João Rossi           |
| Data do modelo: | terça-feira, 11 de abril de 2024 |
| Tipologia:      | Apartamentos                     |

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 7      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 30     |
| Dados utilizados no modelo:     | 28     |

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

| Nome                   | Tipo     | Classificação                  | Descrição da varável                                                                                                                        | Habilitada |
|------------------------|----------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Endereço               | Texto    | Texto                          | Endereço completo do imóvel                                                                                                                 | Sim        |
| Complemento            | Texto    | Texto                          | Complemento ao endereço 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 privativa         | Numérica | Quantitativa                   | Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>                                                                                          | 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        |
| Vagas de garagem       | Numérica | Quantitativa                   | Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas                                                                               | Não        |
| Localização            | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) |                                                                                                                                             | Não        |
| Valor total            | Numérica | Dependente                     | Valor total do imóvel                                                                                                                       | Não        |
| Valor unitário         | Numérica | Dependente                     | Valor total do imóvel dividido pela area privativa, multiplicado pelo fator de oferta de 0,9, assim como recomendado normativamente         | Sim        |

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

| Nome da variável      | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|-----------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| Area privativa        | 41,00        | 64,00        | 23,00     | 48,13       |
| Padrão construtivo    | 1,00         | 2,00         | 1,00      | 1,21        |
| Estado de conservação | 1,00         | 3,00         | 2,00      | 1,93        |
| Valor unitário        | 1.323,52     | 3.100,00     | 1.776,47  | 2.251,52    |

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

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,9467857 / 0,9467857 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8964031             |
| Fisher - Snedecor:           | 69,22                 |
| Significância do modelo (%): | 0,00                  |

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 67%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 92%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 5728479,737        | 3                  | 1909493,246    | 69,222 |
| Não Explicada     | 662037,963         | 24                 | 27584,915      |        |
| Total             | 6390517,699        | 27                 |                |        |

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

Valor unitário =  $+7932,988556 - 1874,701781 * \ln(\text{Area privativa}) + 438,6477096 * \text{Padrão construtivo} + 536,1779015 * \text{Estado de conservação}$

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

| Variáveis             | Transf.  | t Obs. | Sig.(%) |
|-----------------------|----------|--------|---------|
| Area privativa        | $\ln(x)$ | -4,59  | 0,01    |
| Padrão construtivo    | x        | 3,67   | 0,12    |
| Estado de conservação | x        | 12,63  | 0,00    |
| Valor unitário        | y        | 5,33   | 0,00    |

**11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

| Variável              | Alias | x1    | x2    | x3    | y     |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Area privativa        | x1    | 0,00  | 0,77  | -0,16 | -0,33 |
| Padrão construtivo    | x2    | 0,77  | 0,00  | -0,07 | -0,04 |
| Estado de conservação | x3    | -0,16 | -0,07 | 0,00  | 0,90  |
| Valor unitário        | y     | -0,33 | -0,04 | 0,90  | 0,00  |

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

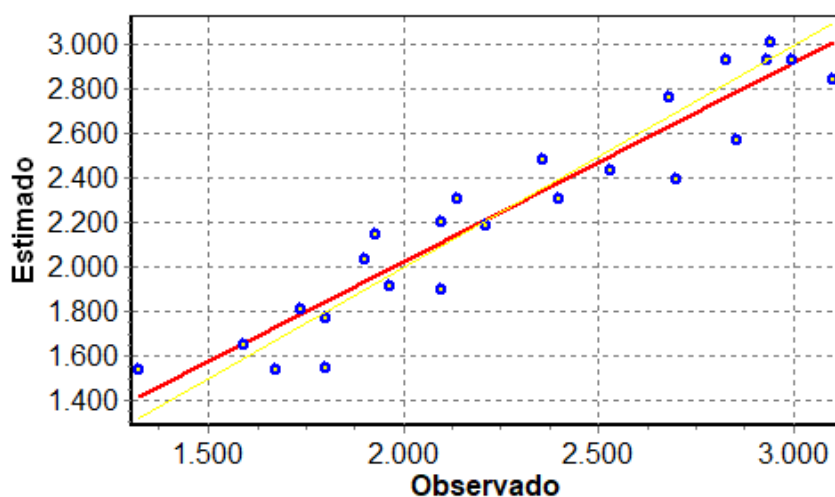
| Variável              | Alias | x1   | x2   | x3   | y    |
|-----------------------|-------|------|------|------|------|
| Area privativa        | x1    | 0,00 | 0,86 | 0,59 | 0,68 |
| Padrão construtivo    | x2    | 0,86 | 0,00 | 0,53 | 0,60 |
| Estado de conservação | x3    | 0,59 | 0,53 | 0,00 | 0,93 |
| Valor unitário        | y     | 0,68 | 0,60 | 0,93 | 0,00 |

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

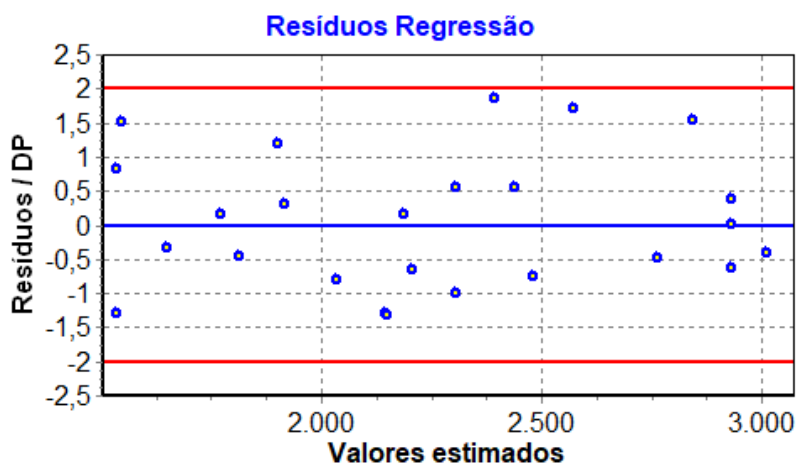
| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|-----------|----------|---------|-------------|--------------|------------|
| 1    | 1.903,84  | 2.036,59 | -132,75 | -6,9726%    | -0,799258    | 0,03456100 |
| 2    | 2.357,14  | 2.482,15 | -125,02 | -5,3037%    | -0,752713    | 0,01972000 |
| 3    | 1.593,75  | 1.650,47 | -56,72  | -3,5589%    | -0,341506    | 0,00409600 |
| 4    | 1.323,52  | 1.536,81 | -213,29 | -16,1155%   | -1,284216    | 0,09323000 |
| 5    | 1.738,63  | 1.813,59 | -74,96  | -4,3113%    | -0,451318    | 0,00779700 |
| 6    | 1.928,57  | 2.147,99 | -219,42 | -11,3776%   | -1,321142    | 0,04093100 |
| 7    | 2.139,99  | 2.307,64 | -167,64 | -7,8338%    | -1,009363    | 0,01294300 |
| 8    | 2.357,14  | 2.482,15 | -125,02 | -5,3037%    | -0,752713    | 0,01972000 |
| 9    | 1.675,57  | 1.536,81 | 138,75  | 8,2809%     | 0,835419     | 0,03945400 |
| 10   | 1.800,00  | 1.771,46 | 28,54   | 1,5857%     | 0,171854     | 0,00100300 |
| 12   | 2.993,02  | 2.929,04 | 63,98   | 2,1377%     | 0,385223     | 0,00594600 |
| 14   | 2.930,23  | 2.929,04 | 1,19    | 0,0405%     | 0,007150     | 0,00000200 |
| 15   | 2.855,76  | 2.572,77 | 283,00  | 9,9097%     | 1,703905     | 0,33419700 |
| 16   | 2.680,85  | 2.762,29 | -81,44  | -3,0380%    | -0,490366    | 0,01039300 |
| 17   | 3.100,00  | 2.843,81 | 256,18  | 8,2640%     | 1,542462     | 0,08739300 |
| 18   | 2.700,00  | 2.392,86 | 307,14  | 11,3754%    | 1,849250     | 0,06288100 |
| 19   | 2.825,58  | 2.929,04 | -103,46 | -3,6617%    | -0,622953    | 0,01554900 |
| 20   | 2.942,31  | 3.011,41 | -69,11  | -2,3487%    | -0,416089    | 0,02397800 |
| 21   | 1.966,19  | 1.916,13 | 50,06   | 2,5460%     | 0,301403     | 0,01123500 |
| 22   | 1.800,00  | 1.549,80 | 250,20  | 13,9002%    | 1,506461     | 0,28838800 |
| 23   | 2.530,19  | 2.439,53 | 90,66   | 3,5832%     | 0,545868     | 0,02307500 |
| 24   | 1.930,64  | 2.145,49 | -214,85 | -11,1284%   | -1,293596    | 0,14396600 |
| 25   | 2.100,00  | 2.206,96 | -106,97 | -5,0937%    | -0,644046    | 0,02899800 |
| 26   | 2.212,49  | 2.186,64 | 25,85   | 1,1682%     | 0,155613     | 0,00043700 |
| 27   | 1.800,00  | 1.771,46 | 28,54   | 1,5857%     | 0,171854     | 0,00100300 |
| 28   | 2.357,14  | 2.482,15 | -125,01 | -5,3035%    | -0,752689    | 0,01971900 |
| 29   | 2.400,00  | 2.307,64 | 92,36   | 3,8485%     | 0,556123     | 0,00392900 |
| 30   | 2.100,00  | 1.900,80 | 199,20  | 9,4858%     | 1,199381     | 0,08200700 |

#### 14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

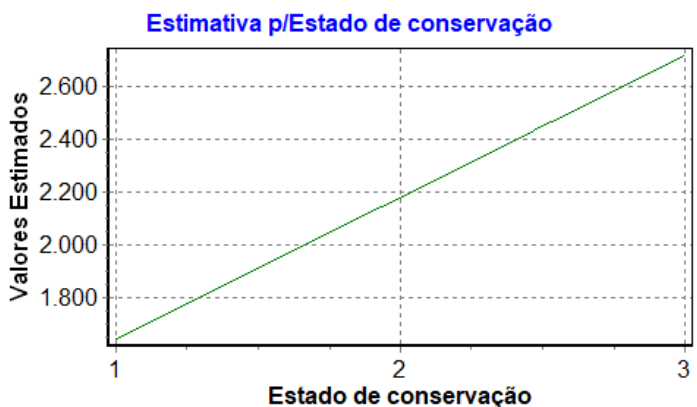
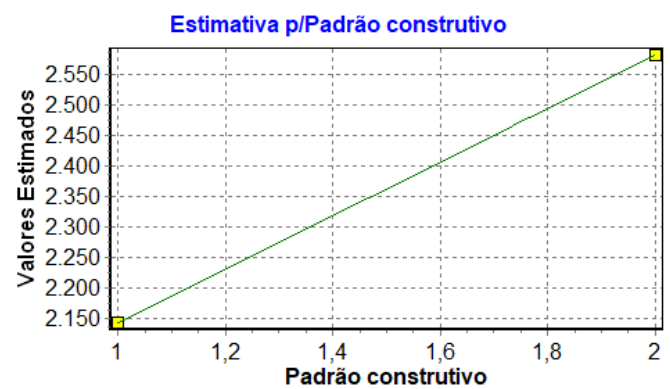
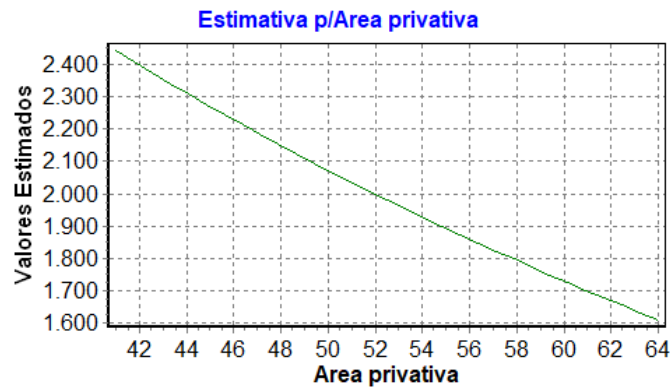
##### Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



##### Resíduos da Regressão Linear



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



16) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

**Variáveis Texto:**

| ID | Desabilitado | Endereço                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Complemento              | Bairro         | Informante                 |
|----|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|----------------------------|
| 1  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bloco C                  | Jd. Joao Rossi | ROKA Negócios Imobiliários |
| 2  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS110000-id-2513975308/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS110000-id-2513975308/</a> | Rua da Creche            | Jd. Joao Rossi | Trade Imobiliaria          |
| 3  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS85000-id-2512044450/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS85000-id-2512044450/</a>   |                          | Jd. Joao Rossi | Flema Imobiliaria          |
| 4  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-51m2-venda-RS75000-id-2509355076/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-51m2-venda-RS75000-id-2509355076/</a>   | Av. Lydia Salomao        | Jd. Joao Rossi | Castelan Empreendimentos   |
| 5  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-44m2-venda-RS85000-id-2516029298/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-44m2-venda-RS85000-id-2516029298/</a>   | Antonio Frederico Ozanam | Jd. Joao Rossi | Jurandir Ferreira          |
| 6  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-49m2-venda-RS105000-id-2506231418/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-49m2-venda-RS105000-id-2506231418/</a>                         |                          | Jd. Joao Rossi | Vanderlei Candido de Moura |
| 7  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS107000-id-92227308/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS107000-id-92227308/</a>     |                          | Jd. Joao Rossi | Fortes Guimaraes           |
| 8  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-</a>                                                                                                                                                                 |                          | Jd. Joao Rossi | Índice Imoveis             |

|    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                |                            |
|----|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------------------|
|    |   | joao-rossi-bairros-<br>ribeirao-preto-com-<br>garagem-42m2-venda-<br>RS110000-id-<br>2513639444/                                                                                                                                                                                                                              |             |                |                            |
| 9  |   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-51m2-venda-RS95000-id-2515929643/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-51m2-venda-RS95000-id-2515929643/</a>                 |             | Jd. Joao Rossi | Cliquei Mudei              |
| 10 |   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS90000-id-2507885415/#gallery">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS90000-id-2507885415/#gallery</a> |             | Jd. Joao Rossi | Planil<br>Empreendimentos  |
| 11 | * | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS166000-id-2514021334/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS166000-id-2514021334/</a>                                 | Rua Itajubá | Ipiranga       | Imobiliária Trade          |
| 12 |   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS143000-id-2506041489/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS143000-id-2506041489/</a>                                 | Rua Itajubá | Ipiranga       | Valencia Imobiliaria       |
| 13 | * | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2515935767/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2515935767/</a>                                 | Rua Itajubá | Ipiranga       | Cliquei Mudei              |
| 14 |   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS140000-id-2513296288/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS140000-id-2513296288/</a>                                 | Rua Itajubá | Ipiranga       | Redifim Imoveis            |
| 15 |   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS165000-id-2511291430/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS165000-id-2511291430/</a>                                 | Rua Itajubá | Ipiranga       | Sonia e Ramalho<br>Imoveis |
| 16 |   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS110000-id-2513639444/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS110000-id-2513639444/</a>                                 | Rua Itajubá | Ipiranga       | Trade Imobiliaria          |

|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                     |                       |
|----|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|
|    |  | com-garagem-47m2-venda-RS140000-id-2514021136/                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                     |                       |
| 17 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS155000-id-2509163135/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS155000-id-2509163135/</a>                             | Rua Itajubá     | Ipiranga            | Daiane Alves Faleiros |
| 18 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS129000-id-2482577702/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS129000-id-2482577702/</a>                             | Rua Itajubá     | Ipiranga            | Andrade & Menezes     |
| 19 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS135000-id-2461476348/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS135000-id-2461476348/</a>                             | Rua Itajubá     | Ipiranga            | Redifim Imoveis       |
| 20 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS170000-id-2510747923/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS170000-id-2510747923/</a> | Rua Jose Urbano | Jd. Palma Travessos | Denilson Lehr Unglaub |
| 21 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS115000-id-2514333782/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS115000-id-2514333782/</a> | Rua Jose Urbano | Jd. Palma Travessos | Inovar                |
| 22 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-64m2-venda-RS128000-id-2515982834/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-64m2-venda-RS128000-id-2515982834/</a> | Rua Jose Urbano | Jd. Palma Travessos | Ana Claudia Gomes     |
| 23 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-53m2-venda-RS149000-id-2491323609/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-53m2-venda-RS149000-id-2491323609/</a> | Rua Jose Urbano | Jd. Palma Travessos | Fortes Guimaraes      |
| 24 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-</a>                                                                                                                                           | Rua Jose Urbano | Jd. Palma Travessos | Trade Imobiliaria     |

|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                     |                                 |
|----|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------|
|    |  | bairros-ribeirao-preto-com-garagem-62m2-venda-RS133000-id-2514021685/                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                     |                                 |
| 25 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-60m2-venda-RS140000-id-2513516326/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-60m2-venda-RS140000-id-2513516326/</a> | Rua Jose Urbano | Jd. Palma Travessos | Sequoia Imobiliarios Neg.       |
| 26 |  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2461543510/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2461543510/</a>                                                           |                 | Jd Joao Rossi       | DAIANE ALVES FALEIROS           |
| 27 |  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-45m2-id-2452230886/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-45m2-id-2452230886/</a>                       |                 | Jd Joao Rossi       | Connectt Imoveis Ribeirao Preto |
| 28 |  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2515936564/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2515936564/</a>                                                           |                 | Jd Joao Rossi       | CliqueiMudei                    |
| 29 |  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-45m2-id-84050631/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-45m2-id-84050631/</a>                     |                 | Jd Joao Rossi       | Fortes Guimaraes                |
| 30 |  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2500119188/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2500119188/</a>                                                           |                 | Jd Joao Rossi       | Aliança Imoveis                 |

| ID | Desabilitado | Telefone do informante |
|----|--------------|------------------------|
| 1  |              | (16) 98217-4700        |
| 2  |              | (16) 3877-3857         |
| 3  |              | (16) 99614-3188        |
| 4  |              | (16) 99195-4999        |
| 5  |              | (16) 99217-6384        |
| 6  |              | (16) 99364-2354        |
| 7  |              | (16) 3602-8000         |
| 8  |              | (16) 98253-0106        |
| 9  |              |                        |
| 10 |              | (16) 98138-0026        |

|    |   |                 |
|----|---|-----------------|
| 11 | * | (16) 3877-3857  |
| 12 |   | (16) 99367-3715 |
| 13 | * |                 |
| 14 |   | (16) 99160-2230 |
| 15 |   | (16) 97401-8365 |
| 16 |   | (16) 3877-3857  |
| 17 |   | (16) 99333-9510 |
| 18 |   | (16) 99205-8558 |
| 19 |   | (16) 99160-2230 |
| 20 |   | (16) 98250-5195 |
| 21 |   | (16) 98840-6969 |
| 22 |   | (16) 99163-9292 |
| 23 |   | (16) 3602-8000  |
| 24 |   | (16) 3877-3857  |
| 25 |   | (16) 99215-6873 |
| 26 |   | (16) 3325-3685  |
| 27 |   | (16) 3235-2140  |
| 28 |   |                 |
| 29 |   | (16) 3602-8000  |
| 30 |   | (16) 3234-9000  |

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabi<br>litado | Area<br>privativa | Padrão<br>construtivo | Estado de<br>conservação | Vagas de<br>garagem | Localização | Valor total | Valor<br>unitário |
|----|------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------------|
| 1  |                  | 52,00             | 1                     | 2                        | 1                   | 2,00        | 110.000,00  | 1.903,842         |
| 2  |                  | 41,00             | 1                     | 2                        | 1                   | 2,00        | 110.000,00  | 2.357,136         |
| 3  |                  | 48,00             | 1                     | 1                        | 1                   | 2,00        | 85.000,00   | 1.593,747         |
| 4  |                  | 51,00             | 1                     | 1                        | 1                   | 2,00        | 75.000,00   | 1.323,522         |
| 5  |                  | 44,00             | 1                     | 1                        | 1                   | 2,00        | 85.000,00   | 1.738,629         |
| 6  |                  | 49,00             | 1                     | 2                        | 0                   | 2,00        | 105.000,00  | 1.928,565         |
| 7  |                  | 45,00             | 1                     | 2                        | 1                   | 2,00        | 107.000,00  | 2.139,993         |
| 8  |                  | 41,00             | 1                     | 2                        | 1                   | 2,00        | 110.000,00  | 2.357,136         |
| 9  |                  | 51,00             | 1                     | 1                        | 2                   | 2,00        | 95.000,00   | 1.675,566         |
| 10 |                  | 45,00             | 1                     | 1                        | 1                   | 2,00        | 90.000,00   | 1.800,000         |
| 11 | *                | 42,00             | 1                     | 3                        | 1                   | 1,00        | 166.000,00  | 3.557,142         |
| 12 |                  | 43,00             | 1                     | 3                        | 1                   | 1,00        | 143.000,00  | 2.993,022         |
| 13 | *                | 47,00             | 1                     | 2                        | 1                   | 1,00        | 120.000,00  | 2.297,871         |
| 14 |                  | 43,00             | 1                     | 3                        | 1                   | 1,00        | 140.000,00  | 2.930,229         |
| 15 |                  | 52,00             | 1                     | 3                        | 1                   | 1,00        | 165.000,00  | 2.855,763         |
| 16 |                  | 47,00             | 1                     | 3                        | 1                   | 1,00        | 140.000,00  | 2.680,848         |
| 17 |                  | 45,00             | 1                     | 3                        | 1                   | 1,00        | 155.000,00  | 3.099,996         |
| 18 |                  | 43,00             | 1                     | 2                        | 1                   | 1,00        | 129.000,00  | 2.700,000         |
| 19 |                  | 43,00             | 1                     | 3                        | 1                   | 1,00        | 135.000,00  | 2.825,577         |
| 20 |                  | 52,00             | 2                     | 3                        | 1                   | 1,00        | 170.000,00  | 2.942,307         |
| 21 |                  | 52,64             | 2                     | 1                        | 1                   | 1,00        | 115.000,00  | 1.966,185         |
| 22 |                  | 64,00             | 2                     | 1                        | 1                   | 1,00        | 128.000,00  | 1.800,000         |
| 23 |                  | 53,00             | 2                     | 2                        | 1                   | 1,00        | 149.000,00  | 2.530,188         |
| 24 |                  | 62,00             | 2                     | 2                        | 1                   | 1,00        | 133.000,00  | 1.930,644         |
| 25 |                  | 60,00             | 2                     | 2                        | 1                   | 1,00        | 140.000,00  | 2.099,997         |
| 26 |                  | 48,00             | 1                     | 2                        | 1                   | 2,00        | 118.000,00  | 2.212,490         |
| 27 |                  | 45,00             | 1                     | 1                        | 1                   | 2,00        | 90.000,00   | 1.800,000         |
| 28 |                  | 41,00             | 1                     | 2                        | 1                   | 2,00        | 110.000,00  | 2.357,140         |
| 29 |                  | 45,00             | 1                     | 2                        | 1                   | 2,00        | 120.000,00  | 2.400,000         |
| 30 |                  | 42,00             | 1                     | 1                        | 1                   | 2,00        | 98.000,00   | 2.100,000         |

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando:

| Estimativa   | Média    | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|----------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 2.382,31 | 2,67%     |                  |
| Valor Médio  | 2.447,72 | -         | III              |
| Valor Máximo | 2.513,12 | 2,67%     |                  |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável               | Conteúdo                              | Extrapolação |
|------------------------|---------------------------------------|--------------|
| Endereço               | Rua Antonio Rodrigues de Almeida, 205 | -            |
| Complemento            | Bl A, Apto. 41-A                      | -            |
| Bairro                 | Joao Rossi                            | -            |
| Informante             |                                       | -            |
| Telefone do informante |                                       | -            |
| Area privativa         | 41,76                                 | Não          |
| Padrão construtivo     | 1,00                                  | Não          |
| Estado de conservação  | 2,00                                  | Não          |

ANEXO III – VALOR VENAL

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 209980  
Endereço: RUA ANTONIO RODRIGUES DE ALMEIDA , Nº 205  
Complemento: AP 41A  
Condomínio: CONJUNTO HAB. JOAO ROSSI  
Bloco: 0A  
Apartamento: 0041

Loteamento: CJ HAB JOAO ROSSI

Terreno

| Área  | Folha / Parâmetro / Quadra / Face | Valor Venal (R\$) |
|-------|-----------------------------------|-------------------|
| 73,68 | 452 / 22 / 74 / 1                 | 44.712,70         |

Prédio

| Áreas / Tipo / Padrão |               | Valor Venal (R\$) |
|-----------------------|---------------|-------------------|
| Principal             | 41,76 / 2 / 3 | 20.776,85         |
| Secundário I          | 0,00 / 0 / 0  | 0,00              |
| Secundário II         | 0,00 / 0 / 0  | 0,00              |
| Secundário III        | 0,00 / 0 / 0  | 0,00              |
| Complementar          | 6,25          | 1.865,68          |
| De Lazer              | 0,00          | 0,00              |