

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.**

(Proc. nº 0007917-17.2017.8.26.0506)

SERGIO ABUD, Engenheiro Civil, Perito nomeado nos autos de “CUMPRIMENTO DE SENTENÇA” que CONDOMÍNIO NICOLAU G. DA SILVA FERREIRA VIANNA promove contra MARCELA PRATTES MINATO CAMPOS E OUTRO, em curso por este Juízo e Cartório do 6º Ofício Cível, vem respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar em anexo seu LAUDO DE AVALIAÇÃO, solicitado em referida ação.

Por oportuno, requer o levantamento do número depositado à título de pagamento de seus honorários definitivos (guia de fls. 223 dos autos).

NESTES TERMOS,
P. DEFERIMENTO.

Ribeirão Preto, 15 de julho de 2022.

SERGIO ABUD - Perito Judicial
Engº Civil - CREA 060.085833.2
MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 348

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **0007917-17.2017.8.26.0506**

Nome do beneficiário do levantamento: **SERGIO ABUD ENGENHARIA LTDA.**

CPF/CNPJ: **55.106.504/0001-82**

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/ ____ nº ____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro - PERITO

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **223**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 1.000,00**

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **SERGIO ABUD ENGENHARIA LTDA.**

CPF/CNPJ do titular da conta: **55.106.504/0001-82**

Banco: **BANCO DO BRASIL**

Código do Banco: **001**

Agência: **3235-2**

Conta nº: **10946-0**

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações:

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO-SP
CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO Nº 0007917-17.2017.8.26.0506

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: CONDOMÍNIO NICOLAU G. DA SILVA FERREIRA VI-
ANNA

REQUERIDOS.: MARCELA PRATTES MINATO CAMPOS E OUTRO

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
 - 1.1. Objetivo
 - 1.2. Descrição do imóvel
 - 1.3. Informações complementares
2. METODOLOGIA
3. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS
4. AVALIAÇÃO
 - 4.1. Resultado da regressão
 - 4.2. Cálculo do valor do apartamento
5. CONCLUSÃO
 - 5.1. Valor do imóvel
 - 5.2. Especificação da avaliação
6. ENCERRAMENTO

ANEXO 01: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.

ANEXO 02: PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS E TRATAMENTO DE
DADOS ATRAVÉS DA ESTATÍSTICA INFERENCIAL.

ANEXO 03: DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

ANEXO 04: IMAGEM DE SATÉLITE COM DESTAQUE PARA OS IMÓVEIS PESQUI-
SADOS.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

1.1. Objetivo:

O presente laudo de avaliação tem por escopo encontrar o valor atual de mercado de um apartamento residencial, objeto de penhora nos presentes autos.

No transcorrer desta exposição serão obedecidos aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como, aos preceitos básicos das seguintes normas publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14.653-1 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

Para fins de avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras ou quaisquer impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

A vistoria ao imóvel ocorreu no dia 14/06/2022, ocasião em que foi possível vistoriá-lo internamente (ver fotos do Anexo 01 deste laudo), tendo o signatário sido acompanhado pela requerida e pelo síndico do condomínio, Sr. Eurípedes Fiumari.

1.2. Descrição do imóvel:

O imóvel objeto da presente avaliação se constitui em um apartamento residencial, localizado na Av. Presidente João Goulart, nº 599, Bloco B, 1º andar, apto. 24, Conjunto Habitacional Ribeirão Preto F, nesta cidade, registrado no 1º C.R.I. de Ribeirão Preto com a matrícula nº 122.522.

Possui 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem descoberta.

O condomínio é constituído por 8 blocos de 4 pavimentos, sendo térreo mais 3 pavimentos tipo, com 4 apartamentos por andar, totalizando 128 unidades residenciais.

Atualmente o imóvel está ocupado pela requerida.

Suas áreas são as seguintes:

Construção: útil (privativa).....: $A_p = 44,89 \text{ m}^2$
comum de divisão não proporcional.....: $A_c = 4,91125 \text{ m}^2$
comum proporcional.....: $A_c = 1,79875 \text{ m}^2$
total.....: $A_{ct} = 51,60 \text{ m}^2$
Fração ideal : $F_i = 0,781250\%$

Padrão Construtivo: Apartamento padrão simples (-) sem elevador

Idade Aparente: 16 anos

Estado de Conservação: regular (letra “e” Ross-Heideck)

Características Construtivas:

Fachada: pintura látex

Cobertura: telhas de barro tipo romana apoiadas sobre estrutura de madeira.

Caixilhos: de ferro.

Alvenaria: blocos de concreto revestidos em argamassa mista.

Pisos: cerâmico.

Pintura: látex.

Barra Impermeabilizante: azulejos até o teto no banheiro e até a metade da parede na cozinha e na área de serviço.

1.3. Informações Complementares:

Localização:

O condomínio onde fica o imóvel avaliando tem frente para a Av. Presidente João Goulart, situado na zona norte da cidade de Ribeirão Preto.

Melhoramentos Urbanos:

O local é servido por toda a infra-estrutura urbana tais como, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, pavimentação, guias e sarjetas.

Distância e Acesso ao Centro:

Dista 6.900 metros do quadrilátero central da cidade de Ribeirão Preto, cujo acesso pode ser feito pelas avenidas Pres. João Goulart, Francisco Buonvicini e Eduardo Andréia Matarazzo.

Ainda, fica a 2,0 Km da Rodovia Alexandre Balbo.

Vizinhança:

Tem nas proximidades residências de padrão baixo e estabelecimentos comerciais de variadas atividades voltados para as avenidas e ruas comerciais.

Diagnóstico de Mercado:

A pesquisa de valores realizada apurou que é grande o número de apartamentos à venda na região do imóvel avaliando, o que pode dificultar sua comercialização.

Contudo, seu baixo valor de mercado e proximidade à Rodovia Alexandre Balbo, podem trazer certa atratividade para o imóvel.

Em função disso, estima-se prazo de venda entre 6 e 12 meses, com liquidez normal.

2. METODOLOGIA.

Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, respeitadas todas as condições para que se cumpra uma venda justa, sendo vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela.

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar este valor.

Na determinação do valor atual de mercado do imóvel, será utilizado o **Método Comparativo**, considerado um método direto de avaliação, que por depender de um número menor de variáveis, tem sido constantemente defendido nos congressos e seminários promovidos pelo IBAPE.

O **Método Comparativo** consiste em apurar o valor do apartamento avaliando, através da comparação direta com outros imóveis de padrão equivalente, que estejam sendo negociados ou em oferta no mercado imobiliário da cidade.

3. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS.

A pesquisa de valores constante do Anexo 02 deste laudo, se restringiu a apartamentos residenciais no próprio conjunto habitacional do imóvel avaliando e em condomínios da região.

Foram obtidos elementos provenientes de ofertas atuais ou negócios realizados nos últimos meses.

Os elementos pesquisados, em número de 23 (vinte e três), foram selecionados respeitando-se às exigências da NBR 14.653-2, em especial aos pressupostos básicos constantes do item A.2.a do Anexo “A”, que trata do número mínimo de dados efetivamente utilizados, visando evitar a micronumerosidade.

O tratamento dos dados se deu pela Estatística Inferencial, através de programa de computador específico (SISDEA), conforme relatórios do Anexo 02 deste laudo.

A adoção da Estatística Inferencial no tratamento dos elementos comparativos elimina os critérios empíricos de homogeneização, utilizados até então nas avaliações de forma indiscriminada, apurando-se assim, o Valor Unitário (V.U.) de **apartamentos** da região.

4. AVALIAÇÃO.

4.1. Resultado da regressão:

Realizados os diversos testes estatísticos através de programa de computador (SISDEA), conforme apresentado em Anexo 02 deste laudo, constatou-se que as variáveis que mais contribuem para a formação do valor do imóvel, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, são:

Variável dependente: Valor unitário (V.U.) em R\$/m², em função da área privativa.

Variáveis independentes:

Área privativa (variando de 42,00 m² a 65,34 m², em ordem decrescente de valor)
CUB depreciado (variando de 1.351,05 R\$/m² a 2.329,61 R\$/m², em ordem crescente de valor)
Reforma/Armário (assumindo valor 0 ou 1, sendo 0- sem reforma/ sem armários e 1-reformados/ com armários)
Distância ao centro (variando de 5,9 Km a 8,6 Km, em ordem decrescente de valor)

As características do imóvel avaliando são as seguintes:

Área privativa: 44,89 m²
CUB depreciado: 1.455,67 R\$/m² (*)
Reforma/Armário: 0 (não possui)
Distância ao centro: 6,9 Km

(*) ver planilha após os dados da pesquisa.

A aplicação da Inferência Estatística (anexo 02 deste laudo) sobre o campo amostral (elementos comparativos do anexo 02), revelou que o modelo matemático que melhor explica a formação do valor é a seguinte equação:

$$\text{V.U.c/Desc.} = +10,96374555 - 0,01089913499 * \text{Área priv.} - 514,4555994 / \text{CUB dep.} + 0,09050586466 * \text{Ref./Arm.} - 1,299960649 * \ln(\text{Dist.})$$

Substituindo os valores das variáveis em questão, é possível calcular o valor unitário médio do imóvel, ou seja:

$$\text{V.U.c/Desc.} = +10,96374555 - 0,01089913499 * 44,89 - 514,4555994 / 1.455,67 + 0,09050586466 * 0 - 1,299960649 * \ln(6,9)$$

$$\text{V.U.} = 2.000,52 \text{ R\$/m}^2$$

4.2. Cálculo do valor do apartamento:

O valor atual de mercado do apartamento será o produto de sua área privativa, pelo valor unitário no citado no item anterior, ou seja:

ÁREA PRIVATIVA (m²)	V. U. MÉDIO (R\$/m²)	VALOR MÉDIO (*)
44,89	2.000,52	90.000,00

(*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.

5. CONCLUSÃO.

5.1. Valor do imóvel: (Vi)

Tendo em vista o critério técnico utilizado nesta avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel, válido para **JULHO/2022**, é o seguinte:

Av. Presidente João Goulart, nº 599, apto. 24-B, Conj. Hab. Rib. Preto F (Matrícula nº 122.522 – 1º C.R.I.)
<u>Vi = R\$ 90.000,00</u>
<i>“NOVENTA MIL REAIS”</i>

5.2. Especificação da avaliação:

Conforme verificação realizada em Anexo 04 deste laudo, onde se aplicou o disposto no item 9.2 da NBR 14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos), este trabalho pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação I
Grau de Precisão III

6. ENCERRAMENTO.

Este laudo de avaliação é composto de nove (09) laudas digitadas somente no anverso e quatro (04) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!!!

Ribeirão Preto, 15 de julho de 2022.

SERGIO ABUD - Perito Judicial
Engº Civil - CREA 060.085833.2
MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 348

*** ANEXO 01 ***

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO 01: Entrada do condomínio Nicolau G. Da Silva Ferreira Vianna.



FOTO 02: Vista do bloco B onde fica o imóvel avaliando.



FOTO 03: Porta de entrada do apartamento nº 24.



FOTO 04: Sala.

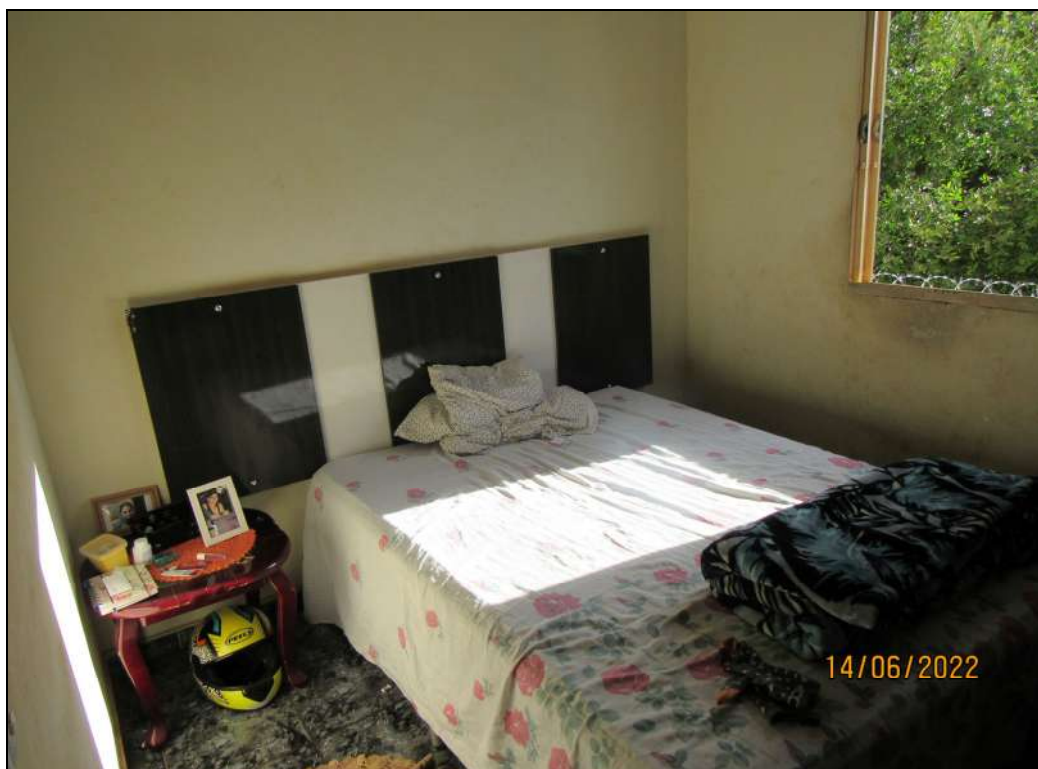


FOTO 05: Dormitório.



FOTO 06: Cozinha.



FOTO 07: Área de Serviço.



FOTO 08: Banheiro.



FOTO 09: Manchas de umidade no forro do banheiro.



FOTO 10: Dormitório.



FOTO 11: Vaga de garagem descoberta da unidade avalianda.



FOTO 12: Quadra/ churrasqueira.

*** ANEXO 02 ***

PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS E TRATAMENTO
DE DADOS ATRAVÉS DA ESTATÍSTICA INFERENCIAL



DADO:	1	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Av. Pres. João Goulart, nº 599 (CDHU)		
EDIFÍCIO	Cond. Nicolau G. da Silva Ferri	AND./APTO	0
BAIRRO:	Geraldo Correa	DORM.	2
VALOR:	R\$ 135.000,00	REF./ARM.	sim
ÁREA:	44,89	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Lago Im. (16) 99761-1474		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:	LONG.:		
OBS.:	reformado - armários embutidos		
CÓD.:	V155090		



DADO:	2	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Av. Pres. João Goulart, nº 599 (CDHU)		
EDIFÍCIO	Cond. Nicolau G. da Silva Ferri	AND./APTO	1
BAIRRO:	Geraldo Correa	DORM.	2
VALOR:	R\$ 95.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	44,89	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Larraz Imóveis - (16) 4141-2228		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:	LONG.:		
OBS.:	Entrada a vista: R\$ 60.000,00 + R\$ 34.000,00 saldo		
CÓD.:	AP00208		



DADO:	3	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Rua Carlos C. Tonelo (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Rio Negro	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Heitor Rigon	DORM.	2
VALOR:	120.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	48,00	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Sonia e Ramalho - (16) 4009-7171		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:	LONG.:		
OBS.:			
CÓD.:	16280		



DADO:	4	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Rua Carlos C. Tonelo (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Rio Negro	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Heitor Rigon	DORM.	2
VALOR:	96.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	48,00	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Canah Imóveis (16) - (16) 3235-8405		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:	LONG.:		
OBS.:			
CÓD.:	20013		



DADO:	5	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Rua Carlos C. Tonelo (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Rio Negro	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Heitor Rigon	DORM.	2
VALOR:	110.000,00	REF./ARM.	sim
ÁREA:	48,00	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Andrade & Menezes (16) 3635-6585		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:	reformado - armários embutidos		
CÓD.:	AP7640		



DADO:	6	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Carlos C. Tonelo, 250 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Residencial Tapajós	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Heitor Rigon	DORM.	2
VALOR:	136.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	49,00	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Lago Im. (16) 98861-6104		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	V142373		



DADO:	7	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Rua Carlos C. Tonelo (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Rio Negro	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Heitor Rigon	DORM.	2
VALOR:	110.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	48,00	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Canah Imóveis (16) - (16) 3235-8405		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	15952		



DADO:	8	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Carlos C. Tonelo, 250 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Residencial Tapajós	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Heitor Rigon	DORM.	2
VALOR:	82.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	49,00	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Pyramid Imóveis - (16) 2111-8888		
DATA:	jun-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	188624		



DADO:	9	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 400 (COHAB)		
EDIFÍCIO	Res. Eugênio Lopes	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Eugênio Mendes Lop	DORM.	3
VALOR:	90.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	65,34	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Andrade & Menezes (16) 3635-6858		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	AP7808		



DADO:	10	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 400 (COHAB)		
EDIFÍCIO	Res. Eugênio Lopes	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Eugênio Mendes Lop	DORM.	3
VALOR:	110.000,00	REF./ARM.	sim
ÁREA:	65,34	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Andrade & Menezes (16) 3635-6858		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	AP7693		



DADO:	11	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 300 (COHAB)		
EDIFÍCIO	Ed. Eugênio Lopes	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Eugênio Mendes Lop	DORM.	3
VALOR:	195.000,00	REF./ARM.	sim
ÁREA:	44,73	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Lago Imóveis - (16) 3211-8330		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	140153		



DADO:	12	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 400 (COHAB)		
EDIFÍCIO	Res. Eugênio Lopes	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Eugênio Mendes Lop	DORM.	2
VALOR:	170.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	65,34	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Lago Imóveis - (16) 3211-8330		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	133400		



DADO:	13	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 300 (COHAB)		
EDIFÍCIO	Ed. Eugênio Lopes	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Eugênio Mendes Lop	DORM.	3
VALOR:	136.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	44,73	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Im. Thiago Lopes - (16) 3442-7316		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	2342		



DADO:	14	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 400 (COHAB)		
EDIFÍCIO	Res. Eugênio Lopes	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Eugênio Mendes Lop	DORM.	3
VALOR:	135.000,00	REF./ARM.	sim
ÁREA:	65,34	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Canah Im. - (16) 3237-8100		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	22057		



DADO:	15	TRANS.:	venda
LOCAL:	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Remanso do Bosque	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Sílvio Passalacqua	DORM.	2
VALOR:	134.699,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	42,00	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Andrade & Menezes (16) 3635-6858		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	AP8104		



DADO:	16	TRANS.:	Oferta
LOCAL:	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Remanso do Bosque	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Sílvio Passalacqua	DORM.	2
VALOR:	120.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	42,00	m²	VAGA 1,00
FONTE:	Rossini Neg. Im. - (16) 99155-1501		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	AP2573		



DADO:	17	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Remanso do Bosque	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Sílvia Passalacqua	DORM.	2
VALOR:	134.900,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	42,00	m²	VAGA
FONTE:	Lago Im. (16) 99761-1474		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	V114320		



DADO:	18	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Remanso do Bosque	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Sílvia Passalacqua	DORM.	2
VALOR:	140.000,00	REF./ARM.	sim
ÁREA:	42,00	m²	VAGA
FONTE:	Andrade & Menezes (16) 3635-6858		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	AP8680		



DADO:	19	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Remanso do Bosque	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Sílvia Passalacqua	DORM.	2
VALOR:	145.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	42,00	m²	VAGA
FONTE:	Sordi Imobiliária (16) 3911-9970		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	AP2417		



DADO:	20	TRANS.:	oferta
LOCAL:	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Remanso do Bosque	AND./APTO	
BAIRRO:	Jardim Sílvia Passalacqua	DORM.	2
VALOR:	130.000,00	REF./ARM.	não
ÁREA:	42,00	m²	VAGA
FONTE:	Faleiros Imóveis - (16) 3325-3685		
DATA:	jul-22		
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	FA68604		



DADO:	21	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Rua Itajubá, nº 1865 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Cond. Itajubá	AND./APTO	1
BAIRRO:	Jd. Javari	DORM.	2
VALOR:	R\$ 85.000,00	REF./ARM.	sim
Á. PRIV.:	42,96	m²	VAGA
FONTE:	Lago Imóveis (16) 98861-6110		
DATA:	jul-22	IDADE	
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:			
CÓD.:	150086		



DADO:	22	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Rua Itajubá, nº 1865, 3º andar, Torre 1 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Cond. Itajubá	AND./APTO	4
BAIRRO:	Jd. Javari	DORM.	2
VALOR:	R\$ 60.000,00	REF./ARM.	não
Á. PRIV.:	42,96	m²	VAGA
FONTE:	Renata (prop.) - 99350-8964		
DATA:	jul-22	IDADE	
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:	R\$ 15.000 de dívida com o condomínio		
Cód.:			



DADO:	23	TRANS.:	oferta
LOCAL:	Rua Itajubá, nº 1865 (PMCMV)		
EDIFÍCIO	Cond. Itajubá	AND./APTO	1
BAIRRO:	Jd. Javari	DORM.	2
VALOR:	R\$ 60.000,00	REF./ARM.	não
Á. PRIV.:	42,96	m²	VAGA
FONTE:	Sinésio Imóveis (16) 3966-3649		
DATA:	jul-22	IDADE	
LATITUDE:		LONG.:	
OBS.:	saldo devedor (estimado): ~ R\$ 10.000,00		
Cód.:	3271		

Dado	Endereço	Edifício	Área privativa	Elast.*	CUB dep.	Ref./ Arm.	Dorm.*	Dist.	V. U.*	V.U. Des Elast.
1	Av. Pres. João Goulart, nº 599 (CDHU)	Cond. Nicolau G. da S. Ferreira Vianna	44,89	1	1.690,54	1	2	6.900	3.000,00	2.700,00
2	Av. Pres. João Goulart, nº 599 (CDHU)	Cond. Nicolau G. da S. Ferreira Vianna	44,89	1	1.455,67	0	2	6.900	2.111,11	1.900,00
3	Rua Carlos C. Tonelo (PMCMV)	Rio Negro	48,00	1	1.831,84	0	2	7.100	2.500,00	2.250,00
4	Rua Carlos C. Tonelo (PMCMV)	Rio Negro	48,00	1	1.749,51	0	2	7.100	2.232,56	2.009,30
5	Rua Carlos C. Tonelo (PMCMV)	Rio Negro	48,00	1	1.868,62	1	2	7.100	2.244,90	2.020,41
6*	R. Carlos C. Tonelo, 250 (PMCMV)	Residencial Tapajós	49,00	1	1.749,51	0	2	8.600	2.775,51	2.497,96
7	Rua Carlos C. Tonelo (PMCMV)	Rio Negro	48,00	1	1.601,56	0	2	7.100	2.075,47	1.867,92
8	R. Carlos C. Tonelo, 250 (PMCMV)	Residencial Tapajós	49,00	1	1.831,84	0	2	8.600	1.682,74	1.514,47
9*	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 400 (COHAB)	Res. Eugênio Lopes	65,34	1	1.533,68	0	3	7.300	1.384,62	1.246,15
10	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 400 (COHAB)	Res. Eugênio Lopes	65,34	1	1.351,05	1	3	7.300	1.692,31	1.523,08
11*	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 300 (COHAB)	Ed. Eugênio Lopes	44,73	1	1.468,39	1	3	7.300	4.333,33	3.900,00
12*	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 400 (COHAB)	Res. Eugênio Lopes	65,34	1	1.468,39	0	2	7.300	2.601,78	2.341,60
13*	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 300 (COHAB)	Ed. Eugênio Lopes	44,73	1	1.468,39	0	3	7.300	3.022,22	2.720,00
14	R. Prof. Dr. André Riciardi nº 400 (COHAB)	Res. Eugênio Lopes	65,34	1	1.468,39	1	3	7.300	1.928,57	1.735,71
15	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)	Remanso do Bosque	42,00	1	2.329,61	0	2	5.900	3.207,12	3.207,12
16	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)	Remanso do Bosque	42,00	1	2.329,61	0	2	5.900	2.857,14	2.571,43
17	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)	Remanso do Bosque	42,00	1	2.283,57	0	2	5.900	3.211,90	2.890,71
18	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)	Remanso do Bosque	42,00	1	2.283,57	1	2	5.900	3.333,33	3.000,00
19	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)	Remanso do Bosque	42,00	1	2.180,50	0	2	5.900	3.452,38	3.107,14
20	R. Luís Cropanese Spadaro Júnior, 100 (PMCMV)	Remanso do Bosque	42,00	1	2.180,50	0	2	5.900	3.095,24	2.785,71
21*	Rua Itajubá, nº 1865 (PMCMV)	Cond. Itajubá	42,96	1	1.688,82	1	2	4.800	1.978,58	1.780,73
22*	Rua Itajubá, nº 1865, 3º andar, Torre 1 (PMCMV)	Cond. Itajubá	42,96	1	1.547,47	0	2	4.800	1.396,65	1.256,98
23*	Rua Itajubá, nº 1865 (PMCMV)	Cond. Itajubá	42,96	1	1.547,47	0	2	4.800	1.396,65	1.256,98

Obs.: * variáveis/dados não utilizados no modelo.

ROSS & HEIDECK

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

Custo de Construção

Tipo	Tipo/Padrão	C. Unitário
1	Sobrado padrão fino	
2	Sobrado padrão médio	
3	Residencial Popular	
4	Prédio hab. Com elevador	
5	Prédio hab. Sem elevador	
6	Galpões Indl. Convenc.	
7	Prédio Comercial s/elev.	
8	Prédio c/elevador fino	

Item	Tipo	Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Quant.(m2)	Unitário (R\$)	Vir Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor Unitário (R\$)
1	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	16	60	1,5	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	86,5%	1.690,54	1.690,54
2	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	16	60	3	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	74,5%	1.455,67	1.455,67
3	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	6	60	2	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	93,7%	1.831,84	1.831,84
4	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	6	60	2,5	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	89,5%	1.749,51	1.749,51
5	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	6	60	1,5	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	95,6%	1.868,62	1.868,62
6	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	6	60	2,5	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	89,5%	1.749,51	1.749,51
7	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	6	60	3	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	81,9%	1.601,56	1.601,56
8	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	6	60	2	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	93,7%	1.831,84	1.831,84
9	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	22	60	2	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	78,4%	1.533,68	1.533,68
10	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	22	60	3	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	69,1%	1.351,05	1.351,05
11	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	22	60	2,5	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	75,1%	1.468,39	1.468,39
12	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	22	60	2,5	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	75,1%	1.468,39	1.468,39
13	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	22	60	2,5	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	75,1%	1.468,39	1.468,39
14	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	22	60	2,5	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	75,1%	1.468,39	1.468,39
15	33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	4	60	1,5	0,2	1,00	2.398,42	2.398,42	97,1%	2.329,61	2.329,61
16	33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	4	60	1,5	0,2	1,00	2.398,42	2.398,42	97,1%	2.329,61	2.329,61
17	33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	4	60	2	0,2	1,00	2.398,42	2.398,42	95,2%	2.283,57	2.283,57
18	33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	4	60	2	0,2	1,00	2.398,42	2.398,42	95,2%	2.283,57	2.283,57
19	33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	4	60	2,5	0,2	1,00	2.398,42	2.398,42	90,9%	2.180,50	2.180,50
20	33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	4	60	2,5	0,2	1,00	2.398,42	2.398,42	90,9%	2.180,50	2.180,50
21	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	10	60	2,5	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	86,4%	1.688,82	1.688,82
22	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	10	60	3	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	79,2%	1.547,47	1.547,47
23	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	10	60	3	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	79,2%	1.547,47	1.547,47
AVA	32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	16	60	3	0,2	1,00	1.955,11	1.955,11	74,5%	1.455,67	1.455,67

Vida Total (anos)

Apartamentos	50
Bancos	67
Residências	60
Fábricas	50
Construções em Fazendas	60
Garagens	60
Silos	75
Hotéis	50
Paióis	67
Oficinas Mecânicas	60
Edifícios de Escritórios	67
Lojas	67
Teatros	50
Armazéns	75

VALOR R8N =

1894,49

MÊS REFERÊNCIA:

junho-22

Revista Construção - Custos Unit. Básic. de Edific. (R\$/m²) - SP

Unidade Autônoma = Residência / Pav. = 8 / Normal

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)

CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida (Anos)	Residual %
RESIDENCIAL	BARRACO	1	BARRACO PADRÃO RÚSTICO -	0,060	5	0,00%
		2	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	0,090	5	0,00%
		3	BARRACO PADRÃO RÚSTICO +	0,120	5	0,00%
		4	BARRACO PADRÃO SIMPLES -	0,132	10	0,00%
		5	BARRACO PADRÃO SIMPLES	0,156	10	0,00%
		6	BARRACO PADRÃO SIMPLES +	0,180	10	0,00%
	CASA	7	CASA PADRÃO RÚSTICO -	0,360	60	20,00%
		8	CASA PADRÃO RÚSTICO	0,420	60	20,00%
		9	CASA PADRÃO RÚSTICO +	0,480	60	20,00%
		10	CASA PADRÃO PROLETÁRIO -	0,492	60	20,00%
		11	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,576	60	20,00%
		12	CASA PADRÃO PROLETÁRIO +	0,660	60	20,00%
		13	CASA PADRÃO ECONÔMICO -	0,672	70	20,00%
		14	CASA PADRÃO ECONÔMICO	0,786	70	20,00%
		15	CASA PADRÃO ECONÔMICO +	0,900	70	20,00%
		16	CASA PADRÃO SIMPLES -	0,912	70	20,00%
		17	CASA PADRÃO SIMPLES	1,056	70	20,00%
		18	CASA PADRÃO SIMPLES +	1,200	70	20,00%
		19	CASA PADRÃO MÉDIO -	1,212	70	20,00%
		20	CASA PADRÃO MÉDIO	1,386	70	20,00%
		21	CASA PADRÃO MÉDIO +	1,560	70	20,00%
		22	CASA PADRÃO SUPERIOR -	1,572	70	20,00%
		23	CASA PADRÃO SUPERIOR	1,776	70	20,00%
		24	CASA PADRÃO SUPERIOR +	1,980	70	20,00%
		25	CASA PADRÃO FINO -	1,992	60	20,00%
		26	CASA PADRÃO FINO	2,436	60	20,00%
		27	CASA PADRÃO FINO +	2,880	60	20,00%
		28	CASA PADRÃO LUXO	3,336	60	20,00%
	APARTAMENTO	29	APTO. PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	60	20,00%
		30	APTO. PADRÃO ECONÔMICO	0,810	60	20,00%
		31	APTO. PADRÃO ECONÔMICO +	1,020	60	20,00%
		32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	1,032	60	20,00%
		33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	1,266	60	20,00%
		33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	1,266	60	20,00%
		35	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR -	1,260	60	20,00%
		36	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR	1,470	60	20,00%
		37	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR +	1,680	60	20,00%
		38	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR -	1,512	60	20,00%
		39	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR	1,746	60	20,00%
		40	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR +	1,980	60	20,00%
		41	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR -	1,692	60	20,00%
		42	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR	1,926	60	20,00%
		43	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR +	2,160	60	20,00%
		44	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR -	1,992	60	20,00%
		45	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR	2,226	60	20,00%
		46	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR +	2,460	60	20,00%
		47	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR -	2,172	60	20,00%
		48	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR	2,406	60	20,00%
		49	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR +	2,640	60	20,00%
		50	APTO. PADRÃO FINO -	2,652	50	20,00%
		51	APTO. PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		52	APTO. PADRÃO FINO +	3,480	50	20,00%
		53	APTO. PADRÃO LUXO	4,328	50	20,00%

COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	70	20,00%
		55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	0,780	70	20,00%
		56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	0,960	70	20,00%
		57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	0,972	70	20,00%
		58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	1,206	70	20,00%
		59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	1,440	70	20,00%
		60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR -	1,200	70	20,00%
		61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR	1,410	70	20,00%
		62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR +	1,620	70	20,00%
		63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	1,452	60	20,00%
		64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	1,656	60	20,00%
		65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1,860	60	20,00%
		66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR -	1,632	60	20,00%
		67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR	1,836	60	20,00%
		68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR +	2,040	60	20,00%
		69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -	1,872	60	20,00%
		70	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR	2,046	60	20,00%
		71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR +	2,220	60	20,00%
		72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR -	2,052	60	20,00%
		73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR	2,286	60	20,00%
		74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR +	2,520	60	20,00%
		75	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO -	2,532	50	20,00%
		76	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		77	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO +	3,600	50	20,00%
		78	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	4,680	50	20,00%
	GALPÃO	79	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO -	0,240	60	20,00%
		80	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO	0,360	60	20,00%
		81	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO +	0,480	60	20,00%
		82	GALPÃO PADRÃO SIMPLES -	0,492	60	20,00%
		83	GALPÃO PADRÃO SIMPLES	0,726	60	20,00%
		84	GALPÃO PADRÃO SIMPLES +	0,960	60	20,00%
		85	GALPÃO PADRÃO MÉDIO -	0,972	80	20,00%
		86	GALPÃO PADRÃO MÉDIO	1,326	80	20,00%
		87	GALPÃO PADRÃO MÉDIO +	1,680	80	20,00%
		88	GALPÃO PADRÃO SUPERIOR	2,400	80	20,00%
ESPECIAL	COBERTURA	89	COBERTURA PADRÃO SIMPLES -	0,060	20	10,00%
		90	COBERTURA PADRÃO SIMPLES	0,120	20	10,00%
		91	COBERTURA PADRÃO SIMPLES +	0,180	20	10,00%
		92	COBERTURA PADRÃO MÉDIO -	0,192	20	10,00%
		93	COBERTURA PADRÃO MÉDIO	0,246	20	10,00%
		94	COBERTURA PADRÃO MÉDIO +	0,300	20	10,00%
		95	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,312	30	10,00%
		96	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,456	30	10,00%
		97	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,600	30	10,00%

Tratamento de dados:

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo com a utilização da Estatística Inferencial no tratamento dos dados.

Basicamente a Inferência Estatística procura conhecer o mecanismo em que as características dos elementos comparativos se relacionam entre si e como cada uma contribui para a formação do valor de venda.

Em outras palavras, são testadas várias hipóteses com o intuito de identificar, através de procedimentos estatísticos, de que forma características como área e padrão (chamados de variáveis independentes), influenciam no valor unitário do imóvel (chamado de variável dependente).

Identificadas as variáveis que interferem de maneira significativa no valor dos imóveis e as formas pelas quais estas se relacionam, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando a identificação do modelo matemático que melhor explica a formação do valor de **apartamentos** na região avalianda.

Obtido o aludido modelo matemático, basta a substituição das variáveis independentes pelos seus respectivos valores referentes ao imóvel em estudo, realizando-se os cálculos e encontrando assim, o seu mais provável valor de venda, ou seja, seu valor de mercado para venda à vista.

As variáveis que mais contribuíram para a formação do valor dos imóveis, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, foram:

Área privativa
CUB depreciado
Reforma/Armários
Distância ao centro

Área privativa é uma variável quantitativa, com crescimento negativo, variando de 42,00 a 65,34 m², de acordo com cada elemento pesquisado.

CUB depreciado é uma variável “proxy” que relaciona custo de construção, idade aparente e estado de conservação, variando de 1.351,05 R\$/m² a 2.329,61 R\$/m², conforme consta da última folha do Anexo 02 deste laudo.

Reforma/Armários é uma variável dicotômica, com crescimento positivo, assumindo valor “0” (zero) para imóveis que não possuem reformas/armários ou “1” (um) para apartamentos que possuem reforma/armários.

Distância: é uma variável quantitativa, com crescimento negativo, variando de 5,9 km a 8,6 Km, de acordo com a proximidade do imóvel ao quadrilátero central (Av. Jerônimo Gonçalves, Av. Nove de Julho, Av. Independência e Av. Dr. Francisco Junqueira).

Elasticidade não pôde ser testada, tendo em vista que todos elementos comparativos se referem a apartamentos em oferta.

Em função disso foi aplicado um desconto de 10% sobre os valores unitários de dados em ofertas, conforme previsto no item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2.

Referido desconto de 10% é baseado no item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, vigente desde 2011, a saber:

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Foram testadas ainda outras variáveis independentes para o modelo.

Dormitório variável quantitativa, com crescimento positivo correspondente a quantidade de dormitórios existente no imóvel, foi devidamente testada, mas não se mostrou suficientemente importante para fazer parte do modelo.

Realizados os testes estatísticos obteve-se uma equação de regressão que apresentou as seguintes características:

Coefficiente de correlação = 0,9506

Coefficiente de determinação = 0,9037

Isso significa que a equação apresentada explica 90,37% da variação da formação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando na formação do valor, não se destacaram suficientemente.

A significância do modelo é de 0,01 (1%), atendendo, portanto, ao disposto na NBR 14653-2.

Também não foi detectada a presença de “outliers”.

RESUMO GERAL:

Data de Referência:

Quinta-feira, 07 de julho de 2022

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	15

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9506231 / 0,9388187
Coeficiente de determinação:	0,9036843
Fisher - Snedecor:	23,46
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,845	4	0,211	23,456
Não Explicada	0,090	10	0,009	
Total	0,935	14		

Equação de regressão:

$\ln(V.U. \text{ Des. Elast.}) = +10,96374555 - 0,01089913499 * \text{Área privativa} - 514,4555994 / \text{CUB depreciado} + 0,09050586466 * \text{Ref./ Arm.} - 1,299960649 * \ln(\text{Dist.})$

• Função estimativa (moda):

$V.U. \text{ Des. Elast.} = +57224,67977 * e^{(-0,01089913499 * \text{Área privativa})} * e^{(-514,4555994 / \text{CUB depreciado})} * e^{(+0,09050586466 * \text{Ref./ Arm.})} * e^{(-1,299960649 * \ln(\text{Dist.}))}$

• Função estimativa (mediana):

$V.U. \text{ Des. Elast.} = +57742,31497 * e^{(-0,01089913499 * \text{Área privativa})} * e^{(-514,4555994 / \text{CUB depreciado})} * e^{(+0,09050586466 * \text{Ref./ Arm.})} * e^{(-1,299960649 * \ln(\text{Dist.}))}$

• Função estimativa (média):

$V.U. \text{ Des. Elast.} = +58002,88581 * e^{(-0,01089913499 * \text{Área privativa})} * e^{(-514,4555994 / \text{CUB depreciado})} * e^{(+0,09050586466 * \text{Ref./ Arm.})} * e^{(-1,299960649 * \ln(\text{Dist.}))}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-1,82	9,84
CUB depreciado	1/x	-1,14	27,89
Ref./ Arm.	x	1,45	17,69
Dist.	ln(x)	-4,15	0,20
V.U. Des. Elast.	ln(y)	23,26	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
CUB depreciado	0,79	0,31
Ref./ Arm.	0,53	0,55
Dist.	0,60	0,31
V.U. Des. Elast.	-0,75	0,50

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Ref./ Arm.	0,37	0,14
Dist.	0,70	0,01
V.U. Des. Elast.	-0,81	0,34

Correlações parciais para Ref./ Arm.	Isoladas	Influência
Dist.	0,19	0,24
V.U. Des. Elast.	-0,19	0,42

Correlações parciais para Dist.	Isoladas	Influência
V.U. Des. Elast.	-0,89	0,80

Formação de valores:

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área privativa = 44,89 m²
- CUB depreciado = 1.455,67 R\$/m²
- Reforma/Armários = 0 (sem reforma/armários)
- Distância ao centro = 6,9 Km

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 2.000,52 R\$/m²
- Mínimo (9,89%) = 1.802,74 R\$/m²
- Máximo (10,97%) = 2.219,99 R\$/m²

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

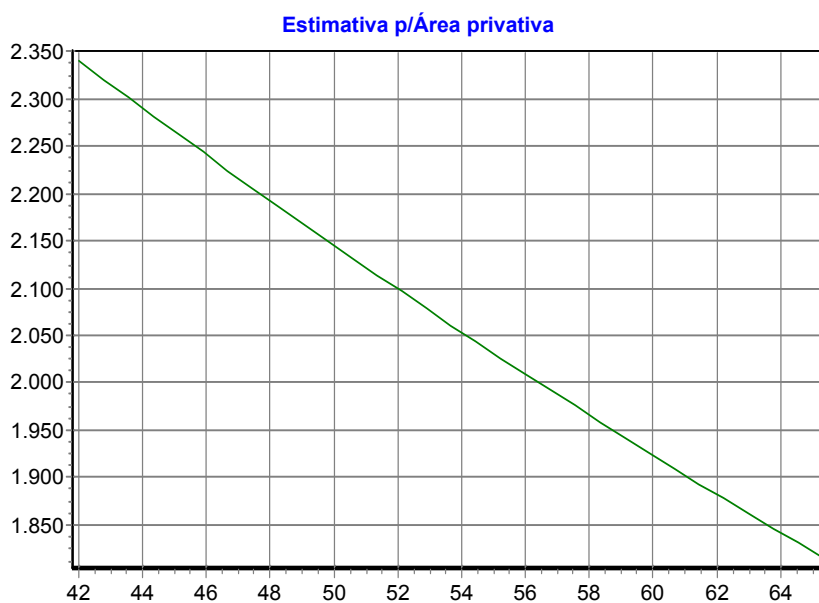


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

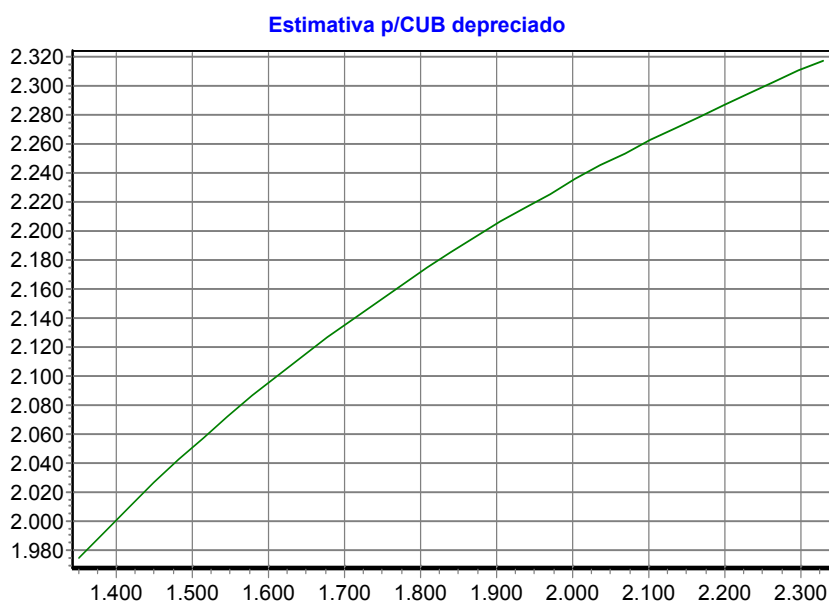


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

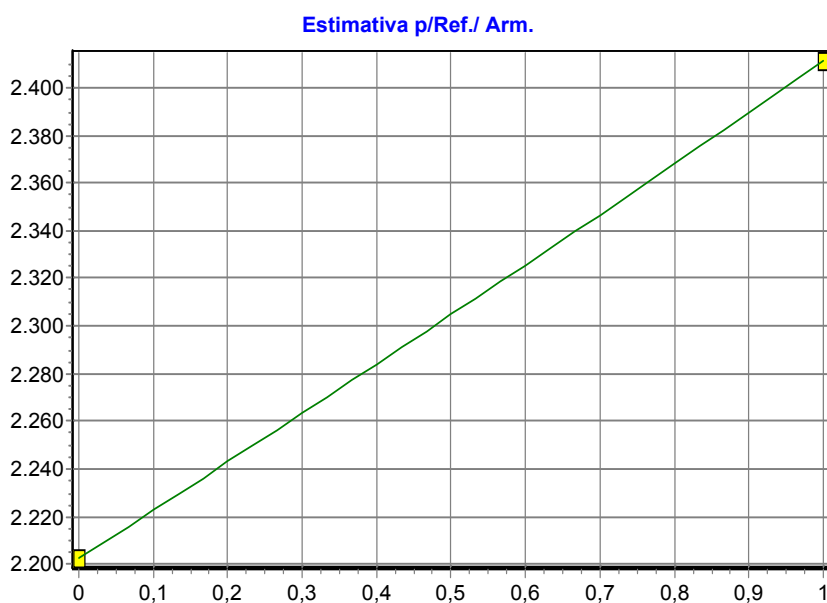
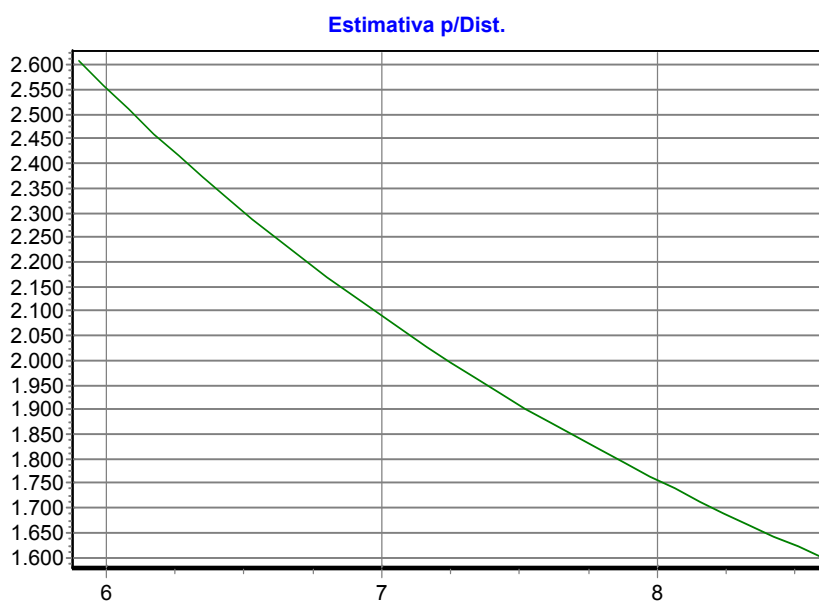
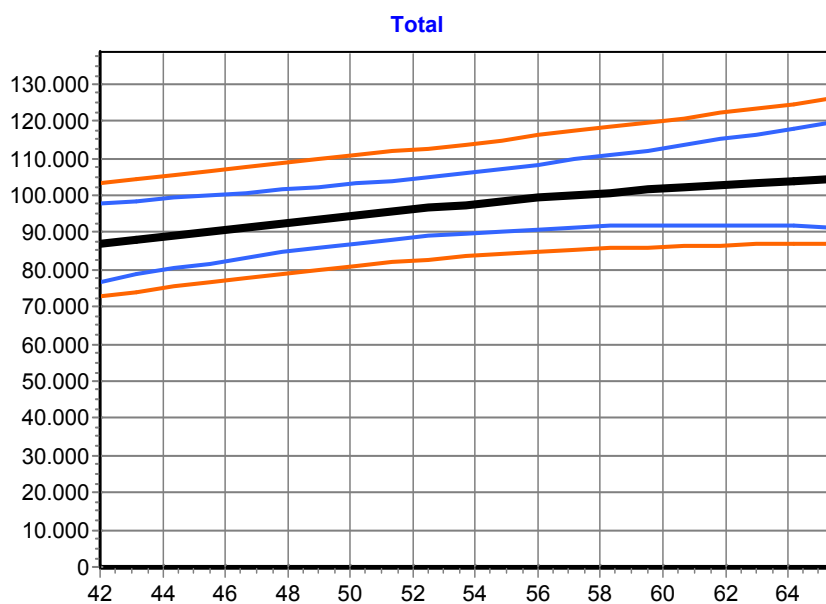


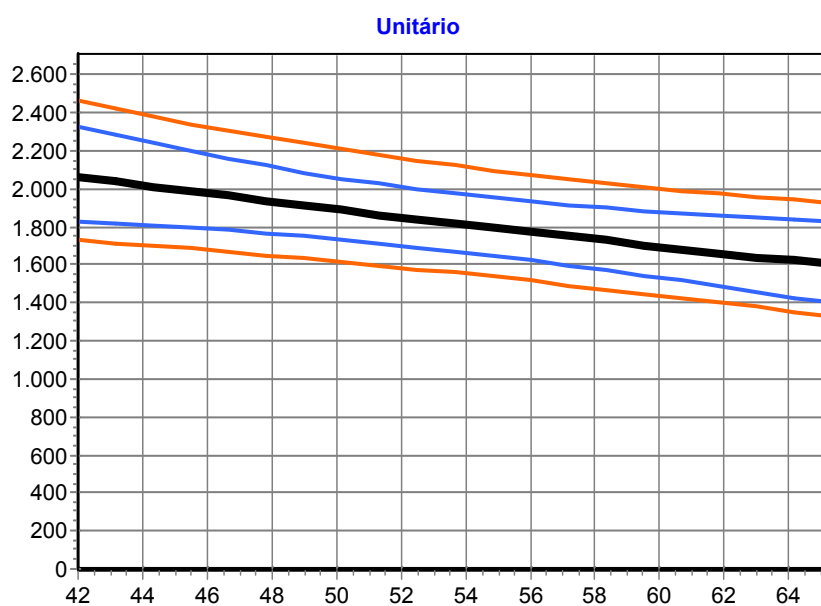
Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Projeção para Total



Projeção para Unitário



D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resídu...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Variação Ini...	Variação Res...	Variação Ex...
1	7,90100700	7,74977300	0,15123...	1,91%	1,59	1,59	3,24%	25,40%	0,88%
2	7,54960900	7,61016700	-0,0605...	-0,80%	-0,50	-0,64	3,36%	4,07%	3,29%
3	7,71868500	7,61170000	0,10698...	1,39%	0,96	1,13	0,01%	12,71%	-1,35%
4	7,60554200	7,59848400	0,00705...	0,09%	0,06	0,07	1,58%	0,06%	1,74%
5	7,61105600	7,70773400	-0,0966...	-1,27%	-0,86	-1,02	1,44%	10,38%	0,48%
7	7,53258100	7,57131900	-0,0387...	-0,51%	-0,31	-0,41	4,04%	1,67%	4,29%
8	7,32282100	7,35164100	-0,0288...	-0,39%	-0,19	-0,30	17,46%	0,92%	19,23%
10	7,32849000	7,37716100	-0,0486...	-0,66%	-0,32	-0,51	16,98%	2,63%	18,51%
14	7,45917200	7,40759000	0,05158...	0,69%	0,37	0,54	7,67%	2,95%	8,17%
15	8,07312900	7,97778000	0,09534...	1,18%	1,22	1,00	12,82%	10,10%	13,11%
16	7,85221700	7,97778000	-0,1255...	-1,60%	-1,44	-1,32	1,68%	17,51%	-0,01%
17	7,96925700	7,97332800	-0,0040...	-0,05%	-0,05	-0,04	6,28%	0,02%	6,95%
18	8,00636800	8,06383400	-0,0574...	-0,72%	-0,74	-0,61	8,35%	3,67%	8,85%
19	8,04145800	7,96267900	0,07877...	0,98%	0,99	0,83	10,58%	6,89%	10,98%
20	7,93225800	7,96267900	-0,0304...	-0,38%	-0,36	-0,32	4,51%	1,03%	4,88%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados

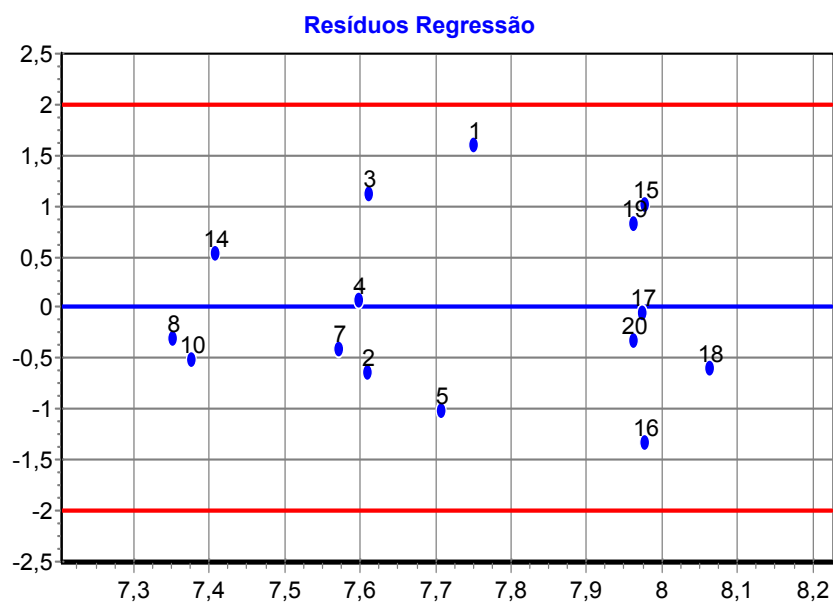
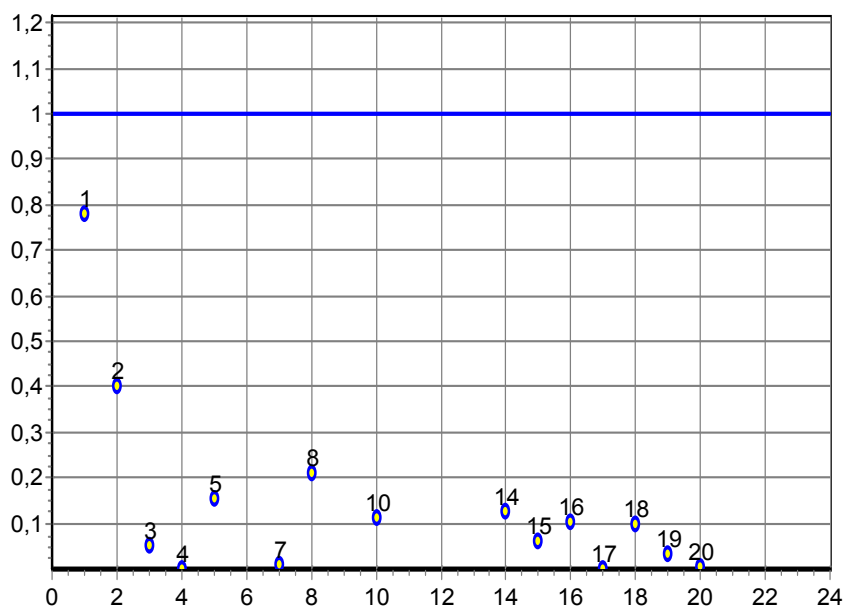


Gráfico - Distância de Cook



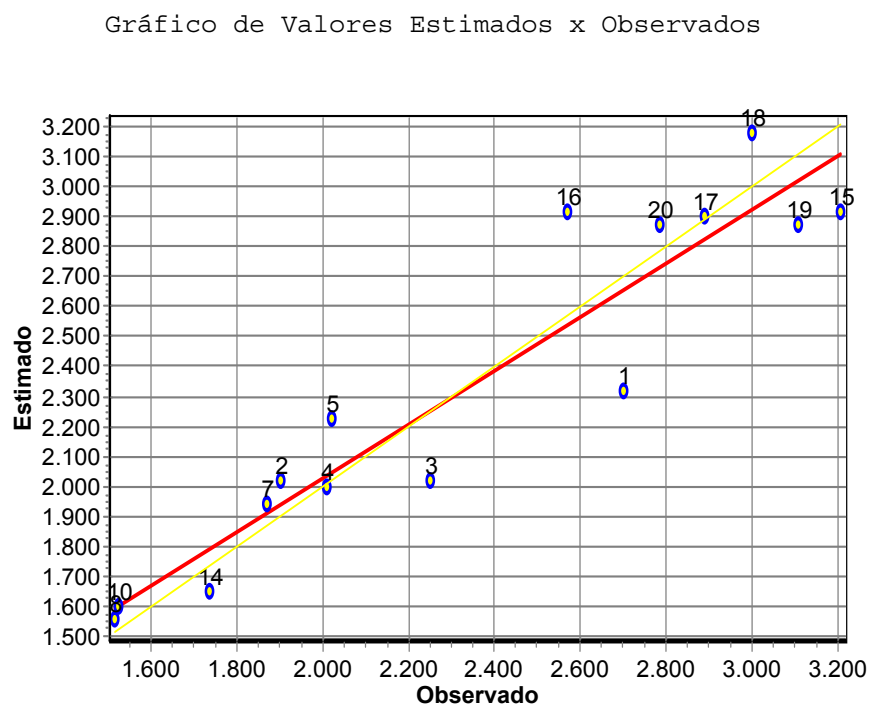
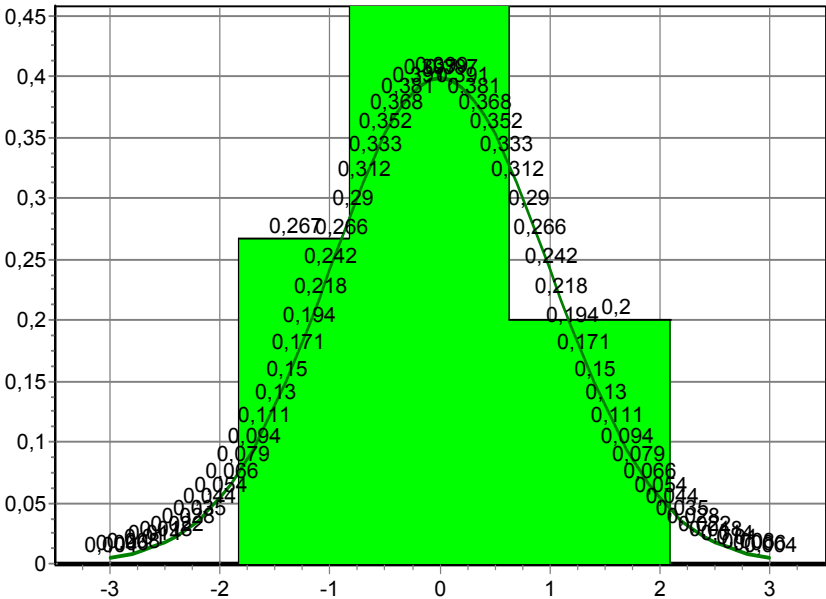


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



*** ANEXO 03 ***

DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

A NBR 14.653-2 prevê a classificação do laudo de avaliação, quanto ao seu grau de fundamentação, com o objetivo de determinar o empenho do profissional no trabalho avaliatório, podendo variar de Grau I a Grau III.

No caso de utilização de modelos de regressão linear, a Tabela 1 do item 9.2.1 da norma, informa as características necessárias para enquadramento em cada um dos três graus, a saber:

Item	Descrição	Grau		
		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
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	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 aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do seu limite 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) medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do seu limite 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;
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

De acordo com o item 9.2.1.6, o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos, sendo que o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2 (abaixo):

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 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

Analisando o conteúdo deste trabalho, pode ser feita a classificação do grau atingido em cada um dos 6 itens citados, conforme mostrado na tabela abaixo:

Item	Descrição	Grau	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	I	1
3	Identificação dos dados de mercado	III	3
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	I	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo – F Snedecor	III	3
Total de pontos			14

Portanto, apesar de ter atingido 14 pontos exigidos para enquadramento no grau II, não foram atendidos aos itens obrigatório 2 e 5, sendo assim, este laudo de avaliação pode ser considerado como tendo:

Grau de Fundamentação I

2. GRAU DE PRECISÃO.

Consta do item 9.2.3, Tabela 5 da NBR 14.653-2, que o grau de precisão de uma avaliação pode atingir valores I, II ou III, conforme a amplitude do intervalo de confiança, a saber:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

No caso em pauta, conforme mostrado no Anexo 02 deste laudo e reproduzido abaixo, os valores encontrados através do tratamento de dados por inferência estatística, foram os seguintes:

Valor calculado....: 2.000,52 R\$/m²

Valor mínimo.....: 1.802,74 R\$/m² (9,89% menor que o calculado)

Valor máximo.....: 2.219,99 R\$/m² (10,97% maior que o calculado)

Considerando que a amplitude do intervalo de confiança nesta avaliação foi de 20,86% (9,89% + 10,97%), este trabalho pode ser classificado como tendo:

Grau de Precisão III

*** ANEXO 04 ***

IMAGEM DE SATÉLITE COM DESTAQUE
PARA OS IMÓVEIS PESQUISADOS

Imóveis Pesquisados

fls. 283

Elementos Pesquisados

Imóvel avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 18:08, sob o número WRRPR22703244703. Para conferir o original, acesse o site <https://lesaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento?>, informe o processo 0007917-17.2017.8.26.0506 e código 963EE92.