

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	1042930-26.2018.8.26.0506
Ação:	Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Palmiro Bim
Executado:	Tatiana Oliveira da Silveira

Referência: Dezembro / 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 16:09, sob o número WRPR2570744880. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042930-26.2018.8.26.0506 e código ebdSj8h.

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 Estado de Conservação.....	6
2.2.3	Variável Padrão Construtivo.....	6
2.2.4	Variável Área:.....	6
2.2.5	Variável de Localização:.....	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	8
4	AVALIAÇÃO	9
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados	9
4.2	Diagnóstico de mercado	9
4.3	Grau de fundamentação e precisão	10
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando	12
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
6	CONCLUSÃO	15
7	ENCERRAMENTO	15

ANEXOS:

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIANDO	16
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIAL DE CÁLCULO DO SISDEA	18

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

1ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto / SP.

1.2 Finalidade do laudo

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para a venda de um apartamento 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, localizado na Rua Palmiro Bim, nº435, Apartamento nº 31, do Bloco 26, Residencial Palmiro Bim, registrado sob nº 149.837 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 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 Importantes**
- 2 = Regular à Reparos Simples**
- 3 = Novo (Reformado)**

2.2.3 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**

2.2.4 Variável Área:

Variável classificada como quantitativa, que tem como finalidade indicar a área do imóvel, medida metros quadrados (m²)

2.2.5 Variável de Localização:

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados), que tem como finalidade indicar as diferentes localizações na cidade.

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, conforme agendamento pericial nos autos, no dia 23 de outubro de 2025, às 15h30, porém, não havia ninguém no local para proporcionar a abertura do imóvel 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, verificação de imagens via satélite, e documentações fornecidas.

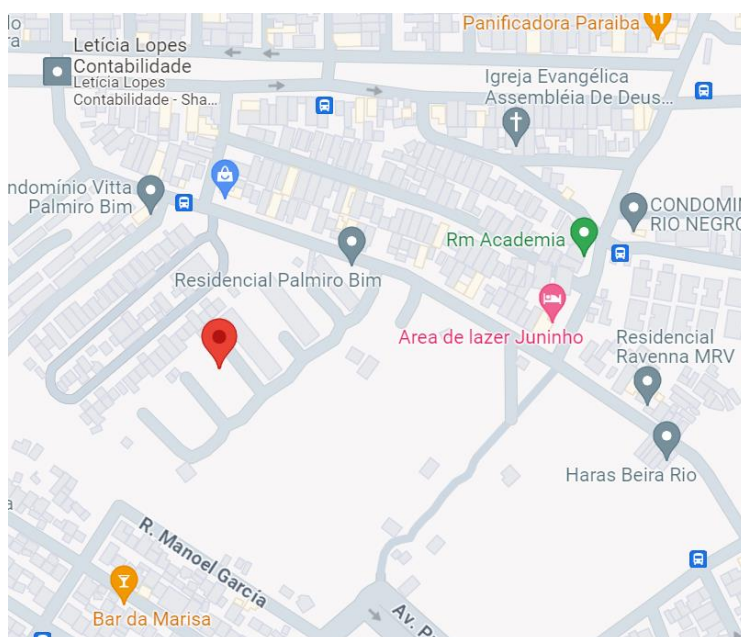
3.1 Caracterização da região

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

O bairro Parque dos Pinus possui condições razoáveis na acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do imóvel

O apartamento residencial avaliado, possui área privativa de 42,21 m², área comum de 7,10 m², incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem, perfazendo a área total de 49,31m², conforme a matrícula nº 149.837 do 1º C.R.I. Este imóvel avaliado, localiza-se na Rua Palmiro Bim, nº 435, Apartamento nº 31 do Bloco 26, Residencial Palmiro Bim, situado no Município de Ribeirão Preto/SP.



3.3 Documentação utilizada

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

- Matrícula nº 149.837 - 1º Cartório de Registro de Imóveis Local (fls. 251/253 dos autos).

4 AVALIAÇÃO

4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, corretores, banco de dados do signatário e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência dezembro de 2025, testando a variável data para o modelo.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área privativa, setor urbano, estado de conservação e padrão de acabamento, 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:** Baixo;
- c) **Número de ofertas:** Normal;
- d) **Nível de demanda:** Normal.

4.3 Grau de fundamentação e precisão

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	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 no “Anexo II – Memória de Cálculo do SISDEA”, deste trabalho pericial.

Endereço	Rua Palmiro Bim, nº 435, Apartamento nº 31 do Bloco 26
Bairro	Parque dos Pinus
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrículas	149.837 do 1º C.R.I.

Modelo:

Apartamento Popular Ribeirão Preto - SP

Data de Referência:

Dezembro de 2025

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 42,21
- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 1
- Localização = 1

- Endereço = Rua Palmiro Bim, nº 435
- Complemento = Apto nº 31 – Bloco 26
- Bairro = Parque dos Pinus

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (4,80%) = 1.190,62
- Médio = 1.250,70
- Máximo (4,80%) = 1.310,79

Valor Total

- Mínimo = 50.255,93
- Médio = 52.792,13
- Máximo = 55.328,33

Intervalo Predição

- Mínimo (15,20%) = 1.060,58
- Máximo (15,20%) = 1.440,83

Campo de Arbítrio (NBR 14-653) – Valor Total

- RL Mínimo = 44.700,00
- RL Máximo = 60.700,00

Assim sendo, o valor atribuído para o apartamento será o valor médio arredondado no modelo estatístico calculado.

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

R\$ 53.000,00

(Cinquenta e três mil reais)

Referência: Dezembro / 2025

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 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 em análise, é, em números redondos:

R\$ 53.000,00

(Cinquenta e três mil reais)

Referência: Dezembro / 2025

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 29 (vinte e nove) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 15 de dezembro de 2025

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 DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1 - Vista do Conjunto Habitacional – Residencial Palmiro Bim



Foto 2 - Vista da identificação do Residencial Palmiro Bim



Foto 3 - Logradouro do Conjunto Habitacional



Foto 4 - Outra vista do Conjunto Habitacional – Residencial Palmiro Bim

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIAL DE CÁLCULO DO SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	DIOGENES ALBERTO CASTRO
Modelo:	APTO POPULAR RIBEIRAO
Data do modelo:	segunda-feira, 15 de dezembro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	30

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
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 m²	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 a importantes, 2 – Regular a reparos simples, 3 – Bom/novo)	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²) multiplicado pelo fator de oferta 0,9.	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	42,00	64,00	22,00	47,29
Padrão construtivo	1,00	2,00	1,00	1,47
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	1,70
Localização	1,00	2,00	1,00	1,47
Valor unitário	1.087,42	2.790,00	1.702,58	1.839,53

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9731180 / 0,9731180
Coeficiente de determinação:	0,9469587
Fisher - Snedecor:	111,58
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
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	8381123,125	4	2095280,781	111,583
Não Explicada	469445,518	25	18777,821	
Total	8850568,643	29		

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

Valor unitário = +1562,363912 -43,8548447 * Area privativa +752,7301039 * Padrão construtivo +399,3643618 * Estado de conservação +387,356528 * Localização

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-5,83	0,00
Padrão construtivo	x	7,98	0,00
Estado de conservação	x	8,14	0,00
Localização	x	5,05	0,00
Valor unitário	y	6,66	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,48	0,07	0,61	0,10
Padrão construtivo	x2	0,48	0,00	0,65	-0,07	0,78
Estado de conservação	x3	0,07	0,65	0,00	-0,16	0,90
Localização	x4	0,61	-0,07	-0,16	0,00	-0,09
Valor unitário	y	0,10	0,78	0,90	-0,09	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

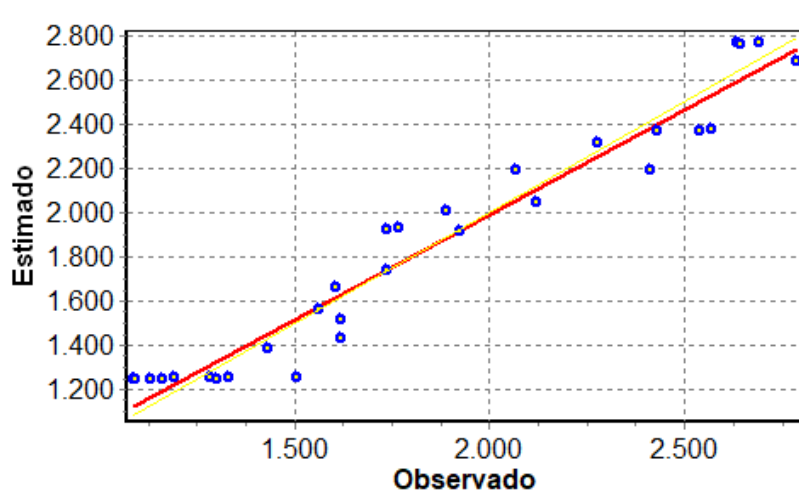
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,89	0,52	0,88	0,76
Padrão construtivo	x2	0,89	0,00	0,53	0,79	0,85
Estado de conservação	x3	0,52	0,53	0,00	0,54	0,85
Localização	x4	0,88	0,79	0,54	0,00	0,71
Valor unitário	y	0,76	0,85	0,85	0,71	0,00

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

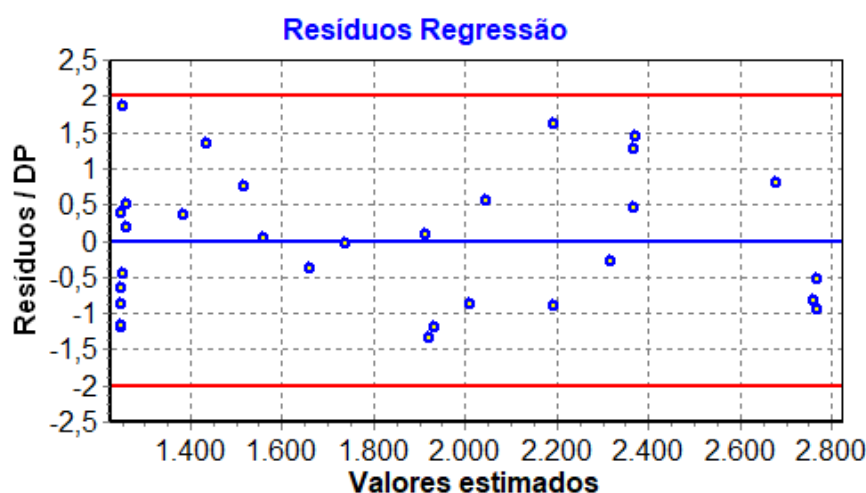
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.430,00	2.368,15	61,85	2,5452%	0,451346	0,01032100
2	1.737,58	1.922,27	-184,69	-10,6291%	-1,347782	0,16141200
3	2.277,17	2.316,96	-39,79	-1,7473%	-0,290356	0,00300200
4	1.620,00	1.435,19	184,81	11,4079%	1,348650	0,33089300
5	1.769,57	1.933,38	-163,81	-9,2571%	-1,195424	0,21447100
6	2.648,08	2.760,18	-112,10	-4,2332%	-0,818051	0,04288100
7	2.543,02	2.368,15	174,87	6,8765%	1,276130	0,08251100
8	2.790,00	2.679,81	110,19	3,9496%	0,804149	0,02728300
10	2.693,72	2.767,52	-73,80	-2,7396%	-0,538541	0,01395200
11	2.068,08	2.192,73	-124,65	-6,0273%	-0,909631	0,02218700
12	2.637,21	2.767,52	-130,31	-4,9412%	-0,950933	0,04350200
13	2.570,18	2.372,82	197,36	7,6789%	1,440262	0,23698300
14	2.412,77	2.192,73	220,03	9,1196%	1,605705	0,06913600
15	1.890,00	2.009,98	-119,98	-6,3479%	-0,875526	0,04164900
16	1.434,38	1.384,14	50,24	3,5023%	0,366601	0,00338800
17	1.508,01	1.252,57	255,44	16,9388%	1,864078	0,09868100
18	2.121,43	2.046,63	74,79	3,5256%	0,545811	0,02349700
19	1.925,99	1.915,07	10,92	0,5671%	0,079713	0,00033800
20	1.735,71	1.739,65	-3,94	-0,2267%	-0,028719	0,00004900
21	1.564,77	1.559,56	5,21	0,3329%	0,038011	0,00007300
22	1.191,17	1.252,57	-61,41	-5,1551%	-0,448116	0,00570300
23	1.620,00	1.515,70	104,30	6,4381%	0,761110	0,02314200
24	1.330,71	1.259,91	70,80	5,3206%	0,516678	0,00741100
28	1.607,14	1.659,28	-52,14	-3,2440%	-0,380464	0,00742500
29	1.285,71	1.259,91	25,80	2,0066%	0,188267	0,00098400
30	1.160,86	1.250,70	-89,84	-7,7393%	-0,655626	0,01206800
31	1.087,42	1.250,70	-163,28	-15,0155%	-1,191559	0,03986300
32	1.089,78	1.250,70	-160,92	-14,7665%	-1,174337	0,03871900
33	1.132,43	1.250,70	-118,27	-10,4441%	-0,863096	0,02091500
34	1.303,00	1.250,70	52,30	4,0137%	0,381648	0,00408900

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

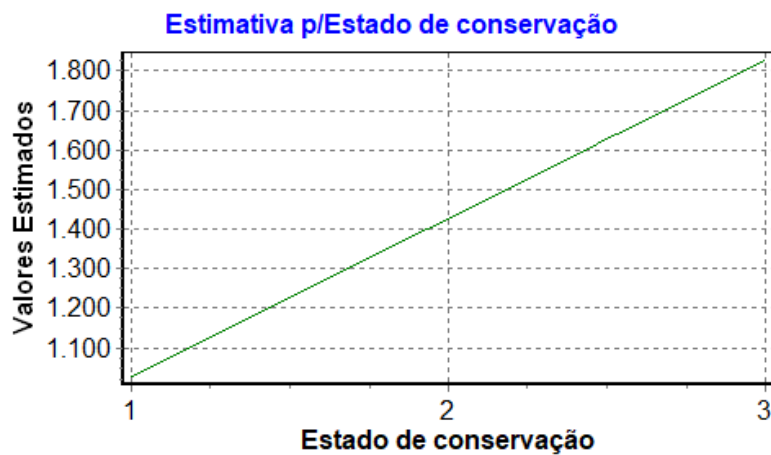
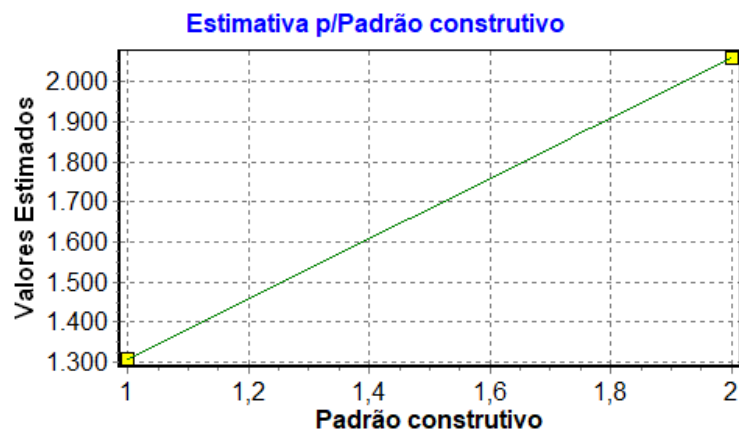
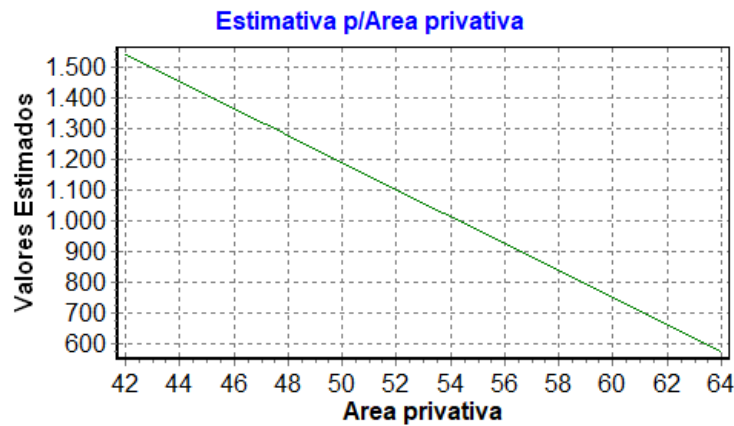
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

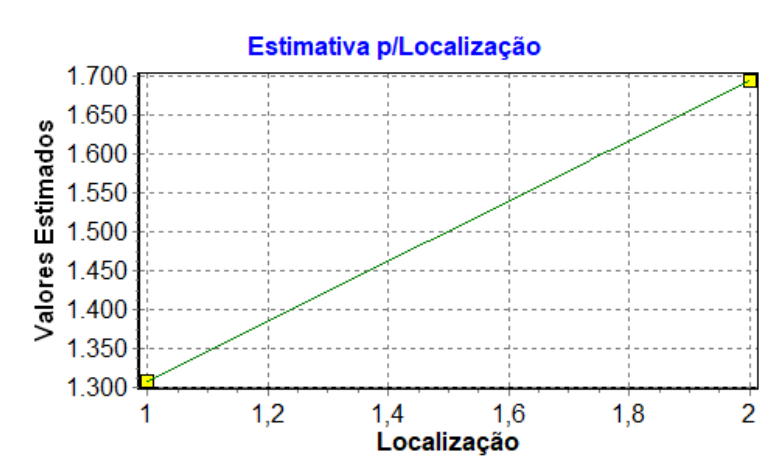


Resíduos da Regressão Linear



14) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante
1		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS129000-id-2482577702/	Rua Itajubá	Andrade & Menezes	(16) 99205-8558
2		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-62m2-venda-RS133000-id-2514021685/	Rua Jose Urbano	Trade Imobiliaria	(16) 3877-3857
3		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-53m2-venda-RS149000-id-2491323609/	Rua Jose Urbano	Fortes Guimaraes	(16) 3602-8000
4		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-64m2-venda-RS128000-id-2515982834/	Rua Jose Urbano	Ana Claudia Gomes	(16) 99163-9292
5		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-64m2-venda-RS128000-id-2515982834/	Rua Jose Urbano	Inovar	(16) 98840-6969

		nto-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS115000-id-2514333782/			
6		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS170000-id-2510747923/	Rua Jose Urbano	Denilson Lehr Unglaub	(16) 98250-5195
7		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS135000-id-2461476348/	Rua Itajubá	Redifim Imoveis	(16) 99160-2230
8		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS155000-id-2509163135/	Rua Itajubá	Daiane Alves Faleiros	(16) 99333-9510
9	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS166000-id-2514021334/	Rua Itajubá	Imobiliária Trade	(16) 3877-3857
10		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS143000-id-2506041489/	Rua Itajubá	Valencia Imobiliaria	(16) 99367-3715
11		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2515935767/	Rua Itajubá	Cliquei Mudei	
12		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS140000-id-2513296288/	Rua Itajubá	Redifim Imoveis	(16) 99160-2230
13		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS140000-id-2513296288/	Rua Itajubá	Sonia e Ramalho Imoveis	(16) 97401-8365

		com-garagem-52m2-venda-RS165000-id-2511291430/			
14		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS140000-id-2514021136/	Rua Itajubá	Trade Imobiliaria	(16) 3877-3857
15		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-60m2-venda-RS140000-id-2513516326/	Rua Jose Urbano	Sequoia Imobiliarios Neg.	(16) 99215-6873
16		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS85000-id-2512044450/	Jd. Joao Rossi	Flema Imobiliaria	(16) 99614-3188
17		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-51m2-venda-RS95000-id-2515929643/	Jd. Joao Rossi	Cliquei Mudei	
18		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS110000-id-2513639444/	Jd. Joao Rossi	Indice Imoveis	(16) 98253-0106
19		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS107000-id-92227308/	Jd. Joao Rossi	Fortes Guimaraes	(16) 3602-8000
20		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-49m2-venda-RS105000-id-2506231418/	Jd. Joao Rossi	Vanderlei Candido de Moura	(16) 99364-2354
21		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-	Antonio Frederico Ozanam	Jurandir Ferreira	(16) 99217-6384

		joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-44m2-venda-RS85000-id-2516029298/			
22		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-51m2-venda-RS75000-id-2509355076/	Av. Lydia Latuf Salomao	Castelan Empreendimentos	(16) 99195-4999
23		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS90000-id-2507885415/#gallery	Jd. Joao Rossi	Planil Empreendimentos	(16) 98138-0026
24		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-doutor-paulo-gomes-romeo-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS69000-id-2496111833/	Cond Res. Wilson Toni	Classic Imob. Assessoria	(16) 99101-1003
25	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS85000-id-2497024706/	Cond Res. Wilson Toni	Andrade & Menezes	(16) 99205-8558
26	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-RS55000-id-2501533277/	Cond Res. Wilson Toni	Andrade & Menezes	(16) 99205-8558
27	*	https://www.megaleiloes.com.br/imoveis/apartamentos/sp/ribeirao-preto/direitos-sobre-apartamento-42-m2-resid-palmero-bim-parque-dos-pinus-ribeirao-preto-sp-j86691	Resid. Palmiro Bin	Mega Leilões	-
28		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-	Jardim Jose Wilson Toni	Lago Imobiliária	(16) 3211-8330

		venda-RS75000-id-2565091755/			
29		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS60000-id-2563429360/	Jardim Jose Wilson Toni	Lago Imobiliária	(16) 3211-8330
30		Rua Palmiro Bim, 435	Residencial Bim Palmiro	Vegas Leilões	
31		Rua Palmiro Bim, 435	Residencial Bim Palmiro	Informação no local	
32		Rua Palmiro Bim, 435	Residencial Bim Palmiro	Informação no local	
33		Rua Palmiro Bim, 435	Residencial Bim Palmiro	Vegas Leilões	
34		Rua Palmiro Bim, 435	Residencial Bim Palmiro	Informação no local	

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Localização	Valor total	Valor unitário
1		43,00	2	2	1,00	116.100,00	2.430,00
2		62,00	2	2	2,00	119.700,00	1.737,58
3		53,00	2	2	2,00	134.100,00	2.277,17
4		64,00	2	1	2,00	115.200,00	1.620,00
5		52,64	2	1	2,00	103.500,00	1.769,57
6		52,00	2	3	2,00	153.000,00	2.648,08
7		43,00	2	2	1,00	121.500,00	2.543,02
8		45,00	2	3	1,00	139.500,00	2.790,00
9	*	42,00	2	3	1,00	149.400,00	3.201,43
10		43,00	2	3	1,00	128.700,00	2.693,72
11		47,00	2	2	1,00	108.000,00	2.068,08
12		43,00	2	3	1,00	126.000,00	2.637,21
13		52,00	2	3	1,00	148.500,00	2.570,18
14		47,00	2	2	1,00	126.000,00	2.412,77
15		60,00	2	2	2,00	126.000,00	1.890,00
16		48,00	1	1	2,00	76.500,00	1.434,38
17		51,00	1	1	2,00	85.500,00	1.508,01
18		42,00	1	2	2,00	99.000,00	2.121,43
19		45,00	1	2	2,00	96.300,00	1.925,99
20		49,00	1	2	2,00	94.500,00	1.735,71
21		44,00	1	1	2,00	76.500,00	1.564,77
22		51,00	1	1	2,00	67.500,00	1.191,17
23		45,00	1	1	2,00	81.000,00	1.620,00
24		42,00	1	1	1,00	62.100,00	1.330,71
25	*	42,00	1	1	1,00	76.500,00	1.639,28
26	*	49,00	1	1	1,00	49.500,00	909,18
27	*	42,00	1	1	1,00	42.750,00	1.017,86
28		42,00	1	2	1,00	67.500,00	1.607,14

29		42,00	1	1	1,00	54.000,00	1.285,71
30		42,21	1	1	1,00	49.000,00	1.160,86
31		42,21	1	1	1,00	45.900,00	1.087,42
32		42,21	1	1	1,00	46.000,00	1.089,78
33		42,21	1	1	1,00	47.800,00	1.132,43
34		42,21	1	1	1,00	55.000,00	1.303,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.190,62	4,80%	
Valor Médio	1.250,70	-	III
Valor Máximo	1.310,79	4,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Palmiro Bim, nº 435	-
Complemento	Apartamento nº 31 do Bloco 26	-
Informante	-	-
Telefone do informante	-	-
Area privativa	42,21	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Localização	1,00	Não