

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc.:	nº 0034530-74.2017.8.26.0506
Ação:	Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Parque Residencial Jardim das Pedras
Executado:	Fernando Adriano Lopes e outro

Referência: agosto / 2023

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 Vagas de garagem	6
2.2.3	Variável Estado de Conservação.....	6
2.2.4	Variável Padrão Construtivo	6
2.2.5	Variável Área:	6
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região	8
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 DO IMÓVEL AVALIANDO		17
ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA		19
ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS		23

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

2ª 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 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 José Urbano, 170 – Apartamento nº 87, Bloco B-4, Condomínio Edifício Residencial Jardim das Pedras registrado no 2º 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 Vagas de garagem

Variável classificada como quantitativa, que tem como finalidade indicar o número de vagas pertencentes ao imóvel.

2.2.3 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

2 = Regular

3 = Novo (Reformado)

2.2.4 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

2.2.5 Variável Área:

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

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 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 16 de junho de 2023, às 11h00, durante a vistoria foi constatado no local, presencialmente, os fatos e aspectos do imóvel nas áreas comuns e na garagem objeto, visto que não foi possível entrar no imóvel. Porém foi informado pela Sra. Daiane (funcionária) que o apartamento está o ocupado pela Sra. Zilda Vasconcelos e Bruna, entretanto a vistoria deu-se externamente, devido à ausência dos moradores, em conformidade com agendamento.

Porém, deve-se ressaltar que pode ser realizada a avaliação com base na vistoria externa, assim como permitido por normas técnicas avaliatórias.

Mediante observações criteriosas do bem e das condições que o constituem ou influenciam, foi documentado no “Anexo I – Documentação Fotográfica” deste laudo, o registro fotográfico da vistoria.

3.1 Caracterização da região

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

O Jardim das Pedras possui boas condições na acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do imóvel

O apartamento residencial avaliado, possui área privativa de 52,64 m² e área comum de 11,80 m², perfazendo a área total de 64,44 m², conforme a matrícula nº 38.307 do 2º C.R.I. O imóvel é constituído por 2 dormitórios, sala, cozinha banheiro social e área de serviço com uma vaga de garagem (tipologia constatada por situação paradigma), o apartamento está situado na Rua José Urbano, 170 – Apartamento nº 87, Bloco B-4, localizado no 8º andar ou 9º pavimento do Condomínio Edifício Residencial Jardim das Pedras, Município de Ribeirão Preto/SP.

-21.184049316950325, -47.793107881609366

Coordenadas Geográficas do imóvel

3.3 Documentação utilizada

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

- Matrícula nº 38.307- 2º Cartório de Registro de imóveis (fls. 20/23 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 agosto de 2023.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída, 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:** Normal;
- 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	Grau	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	II
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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
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	II
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

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 José Urbano, 170
Bairro	Residencial Jardim das Pedras
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrículas	38.307 do 2º C.R.I.

Modelo:

Apartamento Ribeirão Preto

Data de Referência:

Agosto de 2023

Dados para a projeção de valores:

- Area privativa = 52,64
- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 1
- Vagas de garagem = 1

- Endereço = Rua José Urbano, 170
- Complemento = Apto nº87, Bloco B-4
- Bairro = Residencial Jardim das Pedras

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (2,52%) = 2.177,94
 - Médio = 2.234,15
 - Máximo (2,58%) = 2.291,82

- Valor Total
 - Mínimo = 114.646,72
 - Médio = 117.605,90
 - Máximo = 120.641,45

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 106.167,44
 - Máximo = 130.276,73
 - Mínimo (9,73%) = 2.016,86
 - Máximo (10,77%) = 2.474,86
 -
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.899,03
 - RL Máximo = 2.569,28

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\$ 115.000,00

(Cento e quinze mil reais)

Referência: agosto / 2023

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 avaliado, é, em números redondos:

R\$ 115.000,00

(Cento e quinze mil reais)

Referência: agosto / 2023

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 23 (vinte e três) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 04 de agosto de 2023

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 - Fachada do Imóvel



Foto 2 - Entrada do Imóvel



Foto 3 - Corredor do condomínio



Foto 4 - Corredor do condomínio.

ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	DI CASTRO ENGENHARIA LTDA.
Modelo:	APTO
Data do modelo:	Agosto 2023
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	71
Dados utilizados no modelo:	65

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 ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	39,00	269,00	230,00	83,10
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,92
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	1,94
Vagas de garagem	1,00	3,00	2,00	1,40
Valor unitário	1.990,38	7.514,45	5.524,07	3.943,29

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9777479 / 0,9781624
Coeficiente de determinação:	0,9559910
Fisher - Snedecor:	325,84
Significância do modelo (%):	0,00

6) **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%	95%
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	7,623	4	1,906	325,839
Não Explicada	0,351	60	0,006	
Total	7,973	64		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,304427235 + 16,31497739 / \text{Area privativa} - 0,5678076168 / \text{Padrão construtivo} + 0,2677322441 * \text{Estado de conservação} - 0,5968203026 / \text{Vagas de garagem}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +4018,157968 * e^{(+16,31497739 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,5678076168 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,2677322441 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,5968203026 / \text{Vagas de garagem})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +4041,726517 * e^{(+16,31497739 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,5678076168 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,2677322441 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,5968203026 / \text{Vagas de garagem})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +4053,562581 * e^{(+16,31497739 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,5678076168 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,2677322441 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,5968203026 / \text{Vagas de garagem})}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	6,78	0,00
Padrão construtivo	1/x	-12,09	0,00
Estado de conservação	x	16,50	0,00
Vagas de garagem	1/x	-10,90	0,00
Valor unitário	$\ln(y)$	154,78	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

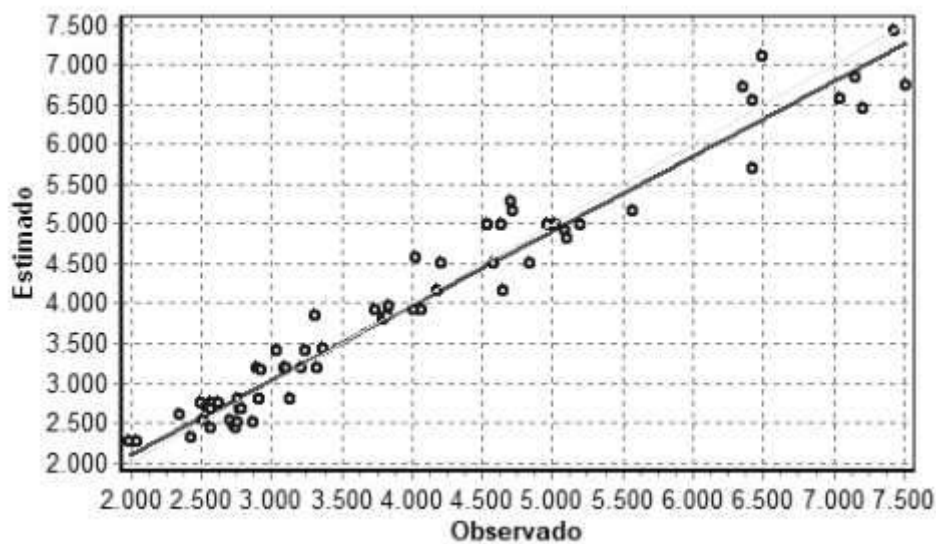
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,65	0,03	0,57	-0,26
Padrão construtivo	x2	0,65	0,00	-0,20	0,60	-0,65
Estado de conservação	x3	0,03	-0,20	0,00	-0,38	0,78
Vagas de garagem	x4	0,57	0,60	-0,38	0,00	-0,75
Valor unitário	y	-0,26	-0,65	0,78	-0,75	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

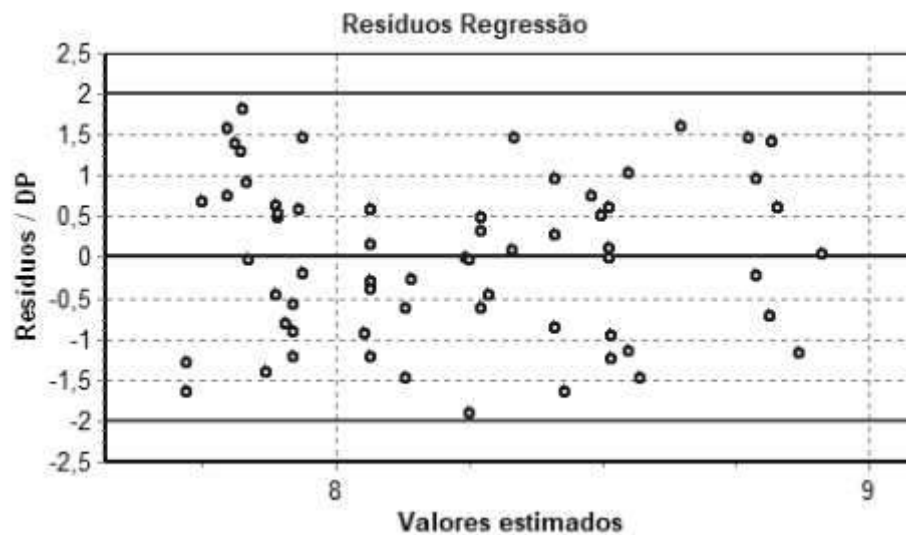
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,75	0,48	0,72	0,66
Padrão construtivo	x2	0,75	0,00	0,73	0,60	0,84
Estado de conservação	x3	0,48	0,73	0,00	0,63	0,91
Vagas de garagem	x4	0,72	0,60	0,63	0,00	0,82
Valor unitário	y	0,66	0,84	0,91	0,82	0,00

Gráfico de Aderência e de Resíduos – Regressão Linear

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Quant	Imagem	IL	Nome	Informação	Telefone (do IL)	Área	Padrão	Custo	Região	Valor IL	Valor projeto
1			Mora, Paulo de Almeida	CONSTRUTORA PARANÁ LTDA	(11) 0000 0000	70,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
2			Mora, Paulo de Almeida	WITNESS	(11) 0000 0000	100,00	0	0	1	330.000,00	5.000,00
3			Mora, Paulo de Almeida	Paulista Empreendimentos Imobiliários	(11) 0000 0000	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
4			Mora, Paulo de Almeida	S&L LACASA	(11) 0000 0000	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
5			Mora, Paulo de Almeida	Paulista Empreendimentos Imobiliários	(11) 0000 0000	100,00	0	0	1	330.000,00	5.000,00
6			Mora, Paulo de Almeida	MED, L21 - Imobiliária Imob	(11) 0000 0000	70,00	0	0	1	330.000,00	5.000,00
7			Mora, Paulo de Almeida	Tecno Imob	(11) 0000 0000	90,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
8			Mora, Paulo de Almeida	IMPT & IMPT - Imobiliária Imob	(11) 0000 0000	90,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
9			Mora, Paulo de Almeida	Tecno Imob	(11) 0000 0000	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
10			Mora, Paulo de Almeida	MED, L21 - Imobiliária Imob	(11) 0000 0000	70,00	0	0	1	330.000,00	5.000,00
11			Mora, Paulo de Almeida	Altera Imob	(11) 32 34 8800	50,00	0	0	1	230.000,00	3.000,00
12			Mora, Paulo de Almeida	Construtora Imobiliária	(11) 0000 0000	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
13			Mora, Paulo de Almeida	CANADA IMÓVEIS VENDAS E ALUGUEIS IMOBILIÁRIOS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
14			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
15			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
16			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
17			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
18			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
19			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
20			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
21			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
22			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
23			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
24			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
25			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
26			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
27			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
28			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
29			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
30			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
31			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
32			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
33			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
34			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
35			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
36			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
37			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
38			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
39			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
40			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
41			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
42			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
43			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
44			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
45			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
46			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
47			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
48			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
49			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
50			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
51			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
52			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
53			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
54			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
55			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
56			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
57			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
58			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
59			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
60			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
61			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
62			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
63			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
64			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
65			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
66			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
67			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
68			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
69			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00
70			Mora, Paulo de Almeida	PRINCE IMÓVEIS	(11) 3033 5555	100,00	0	0	1	340.000,00	5.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIÓGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2023 às 08:42, sob o número WRPR237041444.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0034530-74.2017.8.26.0506 e código B34BAC8.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEAO DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/08/2024 às 17:17, sob o número WRPR24704923754.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011676-47.2021.8.26.0506 e código Ra6oTpPs.

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 Vagas de garagem	6
2.2.3	Variável Estado de Conservação.....	6
2.2.4	Variável Padrão Construtivo	6
2.2.5	Variável Área:	6
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região	8
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
	ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIANDO	17
	ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA	19
	ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS	23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2024 às 20:59, sob o número WRPR247009337. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0032434-48.2019.8.26.0506 e código V482RCV3.

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 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 15 de dezembro de 2023, às 16h00, durante a vistoria foi constatado no local, presencialmente, os fatos e aspectos do imóvel nas áreas comuns e na garagem objeto, visto que não foi possível entrar no imóvel. Porém, foi informado pela portaria que o imóvel está ocupado.

Assim, deve-se ressaltar que pode ser realizada a avaliação com base na vistoria externa, assim como permitido por normas técnicas avaliatórias.

Mediante observações criteriosas do bem e das condições que o constituem ou influenciam, foi documentado no “Anexo I – Documentação Fotográfica” deste laudo, o registro fotográfico da vistoria.

4.3 Grau de fundamentação e precisão

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	II
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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
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	II
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

TOTAL: 15 PONTOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2024 às 20:59, sob o número WRPR24700093374. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032434-48.2019.8.26.0506 e código 7488743.

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

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (2,52%) = 2.177,94
 - Médio = 2.234,15
 - Máximo (2,58%) = 2.291,82

- Valor Total
 - Mínimo = 114.646,72
 - Médio = 117.605,90
 - Máximo = 120.641,45

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 106.167,44
 - Máximo = 130.276,73
 - Mínimo (9,73%) = 2.016,86
 - Máximo (10,77%) = 2.474,86
 -

- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.899,03
 - RL Máximo = 2.569,28

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\$ 117.600,00

(Cento e dezessete mil e seiscentos reais)

Referência: janeiro / 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2024 às 20:59, sob o número WRPR2470093374. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032434-48.2024.8.26.0506 e código V482RCV3.

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 avaliado, é, em números redondos:

R\$ 117.600,00

(Cento e dezessete mil e seiscentos reais)

Referência: janeiro / 2024

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 23 (vinte e três) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 31 de janeiro 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 DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1 - Fachada do Imóvel



Foto 2 - Entrada do Imóvel



Foto 3 - Elevador do condomínio



Foto 4 - Corredor do condomínio.

ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	DI CASTRO ENGENHARIA LTDA.
Modelo:	APTO
Data do modelo:	Janeiro 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	71
Dados utilizados no modelo:	65

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 ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) **ESTADÍSTICAS DESCRIPTIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	39,00	269,00	230,00	83,10
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,92
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	1,94
Vagas de garagem	1,00	3,00	2,00	1,40
Valor unitário	1.990,38	7.514,45	5.524,07	3.943,29

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9777479 / 0,9781624
Coeficiente de determinação:	0,9559910
Fisher - Snedecor:	325,84
Significância do modelo (%):	0,00

6) **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%	95%
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	7,623	4	1,906	325,839
Não Explicada	0,351	60	0,006	
Total	7,973	64		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,304427235 + 16,31497739 / \text{Area privativa} - 0,5678076168 / \text{Padrão construtivo} + 0,2677322441 * \text{Estado de conservação} - 0,5968203026 / \text{Vagas de garagem}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +4018,157968 * e^{(+16,31497739 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,5678076168 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,2677322441 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,5968203026 / \text{Vagas de garagem})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +4041,726517 * e^{(+16,31497739 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,5678076168 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,2677322441 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,5968203026 / \text{Vagas de garagem})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +4053,562581 * e^{(+16,31497739 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,5678076168 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,2677322441 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,5968203026 / \text{Vagas de garagem})}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	6,78	0,00
Padrão construtivo	1/x	-12,09	0,00
Estado de conservação	x	16,50	0,00
Vagas de garagem	1/x	-10,90	0,00
Valor unitário	ln(y)	154,78	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,65	0,03	0,57	-0,26
Padrão construtivo	x2	0,65	0,00	-0,20	0,60	-0,65
Estado de conservação	x3	0,03	-0,20	0,00	-0,38	0,78
Vagas de garagem	x4	0,57	0,60	-0,38	0,00	-0,75
Valor unitário	y	-0,26	-0,65	0,78	-0,75	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,75	0,48	0,72	0,66
Padrão construtivo	x2	0,75	0,00	0,73	0,60	0,84
Estado de conservação	x3	0,48	0,73	0,00	0,63	0,91
Vagas de garagem	x4	0,72	0,60	0,63	0,00	0,82
Valor unitário	y	0,66	0,84	0,91	0,82	0,00

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Dados	Endereço	C.	Bairro	Informante	Telefone do inf.	Área	Problema	Estado	Veigas	Valor total	Valor unitário
1	https://www.amestal.com.br		Nova Aliança	CONSTRUTORA PASSONI LTDA.	(16) 99791-0534	70,00	3	2	1	260.000,00	3.031,43
2	https://www.amestal.com.br		Nova Aliança	W. Invenio	(16) 99703-7758	100,00	3	2	2	531.000,00	5.005,88
3	https://www.amestal.com.br		Nova Aliança	Facilities Investimentos Neodermes Investimentos	(16) 99119-1083	107,00	3	2	2	985.000,00	9.055,88
4	https://www.amestal.com.br		Nova Aliança	W. Invenio	(16) 99430-4778	127,00	3	2	2	840.000,00	6.102,38
5	https://www.amestal.com.br		Nova Aliança	Reflexo Construtora e Obras	(16) 98120-1132	81,00	1	2	2	231.388,00	2.791,80
6	https://www.amestal.com.br		Jardim Itália	MODULO - Imobiliária Datas	(16) 99006-4463	77,00	1	2	1	312.188,00	3.755,88
7	https://www.amestal.com.br		Jardim Itália	Tasso Caspary	(16) 99161-1044	95,00	2	2	1	307.000,00	3.148,88
8	https://www.amestal.com.br		Jardim Itália	SANTA MARIA TEM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(16) 3355-6006	96,00	2	2	1	286.000,00	3.031,88
9	https://www.amestal.com.br		Jardim Itália	Tasso Caspary	(16) 99161-1044	106,00	1	2	1	383.000,00	3.706,88
10	https://www.amestal.com.br		Jardim Itália	MODULO - Imobiliária Datas	(16) 99006-4463	77,00	2	1	1	186.000,00	2.043,79
11	https://www.amestal.com.br		Jardim Itália	Aradica Imóveis	(16) 3234-8068	82,50	2	1	1	216.000,00	2.491,94
12	https://www.amestal.com.br		Boatman dos Jardins	Canal de Imobiliária	(16) 3346-4035	107,00	3	1	2	360.000,00	3.264,49
13	https://www.amestal.com.br		Boatman dos Jardins	CANADA MOVES VENDAS E ADMINISTRAÇÃO S/C	(16) 3360-8106	107,00	2	2	2	400.000,00	4.255,88
14	https://www.amestal.com.br		Boatman dos Jardins	PALACE MOVES	(16) 3360-8106	107,00	2	2	2	400.000,00	4.054,11
15	https://www.amestal.com.br		Boatman dos Jardins	ROCA ADMISSTRADORA DE MOVES E REELI LTDA	(16) 3373-3008	107,00	2	2	2	317.000,00	4.036,49
16	https://www.amestal.com.br		Jardim Itália	Brandier Construtora Imobiliária	(16) 99729-6182	84,00	3	2	2	482.000,00	5.971,42
17	https://www.amestal.com.br		Jardim Itália	Imobiliária Roca Imóveis ERELI - S/C	(16) 99498-4443	84,00	3	2	1	280.000,00	5.418,88
18	https://www.amestal.com.br		Jardim Itália	Canal de Imóveis Ricardo Preto	(16) 3335-2140	84,00	3	2	1	286.000,00	4.714,28
19	https://www.amestal.com.br		Jardim Itália	CLASIFIC MOVES ASSOCIADA IMOBILIÁRIA	(16) 99101-1083	54,00	3	2	1	880.000,00	5.333,33
20	https://www.pastimovos.com.br		Alto da Boa Vista	Imobiliária do Brasil	(16) 2332-3000	30,00	2	2	1	350.434,00	6.421,38
21	https://www.pastimovos.com.br		Alto da Boa Vista	DOMUS IMOBILIÁRIA		50,00	3	2	1	270.000,00	4.058,17
22	https://www.pastimovos.com.br		Alto da Boa Vista	Canal de Imobiliária	(16) 3332-3000	50,00	3	3	1	310.000,00	4.704,54
23	https://www.pastimovos.com.br		Alto da Boa Vista	Roca & Caspary - Construtora e		95,00	3	3	2	428.490,00	6.498,81
24	https://www.pastimovos.com.br		Blumenfeld	Complexo PETA MANION	(16) 9822-9907	35,00	3	3	2	423.730,00	7.514,85
25	https://www.pastimovos.com.br		Blumenfeld	Maxwell Imóveis	(16) 98009-8000	60,00	2	3	2	416.340,00	7.434,88
26	https://www.pastimovos.com.br		Jardim América	Canal de Imóveis	(16) 9821-2425	72,00	2	1	1	188.000,00	2.624,88
27	https://www.pastimovos.com.br		Jardim América	Imobiliária Roca	(16) 3313-3000	72,00	2	1	1	194.500,00	2.648,88
28	https://www.pastimovos.com.br		Jardim América	REAL MOVES	(16) 3360-8106	72,00	2	1	1	186.000,00	2.498,88
29	https://www.pastimovos.com.br		Jardim América	Valer Imóveis	(16) 9825-8000	95,00	2	2	2	348.500,00	5.015,88
30	https://www.pastimovos.com.br		Jardim da América	Canal de Imóveis	(16) 99791-0813	95,00	3	3	2	536.500,00	6.428,87
31	https://www.pastimovos.com.br		Jardim da América	IMOBILIÁRIA	(16) 98009-8143	70,00	4	2	2	300.000,00	7.188,88
32	https://www.pastimovos.com.br		Jardim Itália	Roca Imóveis	(16) 3397-8000	80,00	3	3	2	448.000,00	6.362,88
33	https://www.pastimovos.com.br		Jardim Itália	Roca Imóveis	(16) 3397-8000	97,00	3	3	2	604.000,00	7.060,88
34	https://www.pastimovos.com.br		Jardim Itália	Roca Imóveis	(16) 3397-8000	107,00	3	3	2	771.300,00	7.265,41
35	https://www.pastimovos.com.br		Nova Aliança	PRIMO MOVES	(16) 98103-3218	250,00	3	2	3	1.161.000,00	4.535,73
36	https://www.pastimovos.com.br		Nova Aliança	MERCADO DE MOVES	(16) 99009-8000	350,00	3	2	3	1.332.000,00	4.978,34
37	https://www.pastimovos.com.br		Nova Aliança	Canal de Imóveis	(16) 9821-2425	350,00	3	2	3	1.166.000,00	6.018,88
38	https://www.pastimovos.com.br		Jardim Zaire	Flamboy	(16) 3311-8000	62,00	1	2	1	194.400,00	2.138,88
39	https://www.pastimovos.com.br		Jardim Zaire	Flamboy Imóveis	(16) 98009-8000	62,00	1	2	1	188.000,00	2.363,87
40	https://www.pastimovos.com.br		Jardim Zaire	Flamboy Imóveis	(16) 98009-8000	62,00	1	2	1	171.000,00	2.758,88
41	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Wendell Imóveis	(16) 9825-8000	120,00	3	1	1	342.000,00	2.758,88
42	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	AREA SOLUCOES IMOBILIÁRIAS E TCM	(16) 3335-3000	90,00	2	2	2	387.000,00	4.051,24
43	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	VILLA NOVA IMOBILIÁRIA	(16) 9821-0998	100,00	2	1	1	161.000,00	2.077,88
44	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	ALVARO CARLOS PEREIRA	(16) 98009-8000	60,00	3	1	1	188.000,00	2.911,30
45	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	IMOBILIÁRIA	(16) 98009-8000	100,00	2	1	1	338.000,00	2.798,13
46	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Roca Imóveis	(16) 3332-3000	110,00	2	1	1	388.000,00	2.762,30
47	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Andrade & Almeida Real Estate Imóveis Ltda. Ma	(16) 3332-3000	120,00	1	2	1	133.000,00	3.331,49
48	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal LTDA	(16) 3337-8106	120,00	1	1	1	115.200,00	2.742,85
49	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal LTDA	(16) 3337-8106	120,00	1	2	1	130.000,00	3.307,14
50	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal	(16) 3337-8106	120,00	1	1	1	188.000,00	3.371,43
51	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Canal de Imóveis Ltda - ME	(16) 3337-8106	120,00	1	1	1	188.000,00	3.371,43
52	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	IMOBILIÁRIA	(16) 3337-8106	120,00	1	1	1	117.000,00	2.437,50
53	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal	(16) 3337-8106	120,00	2	2	1	288.000,00	4.315,30
54	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	VILLA NOVA IMOBILIÁRIA	(16) 9821-0998	120,00	2	2	1	215.000,00	4.007,33
55	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal	(16) 98009-8000	120,00	2	2	1	198.000,00	5.390,88
56	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal	(16) 9821-0998	120,00	1	2	1	178.000,00	3.371,30
57	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	IMOBILIÁRIA	(16) 3332-3000	120,00	1	2	1	188.000,00	5.020,88
58	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal	(16) 98009-8000	120,00	1	2	1	188.000,00	5.020,88
59	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	VILLA NOVA IMOBILIÁRIA	(16) 9821-0998	120,00	1	3	1	282.000,00	5.320,75
60	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	IMOBILIÁRIA	(16) 3332-3000	120,00	1	2	1	188.000,00	5.020,88
61	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	IMOBILIÁRIA	(16) 3332-3000	120,00	1	2	1	188.000,00	5.020,88
62	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal	(16) 98009-8000	120,00	1	2	1	113.000,00	2.452,77
63	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal	(16) 3332-3000	120,00	1	2	1	135.000,00	3.314,30
64	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	SANTA MARIA TEM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(16) 3335-3000	120,00	1	2	1	171.000,00	2.802,88
65	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Andrade & Almeida Real Estate Imóveis Ltda. Ma	(16) 3332-3000	120,00	1	2	1	125.000,00	3.305,71
66	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	IMOBILIÁRIA	(16) 98009-8000	120,00	1	1	1	88.100,00	1.703,68
67	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal LTDA	(16) 3337-8106	120,00	1	1	1	100.000,00	2.000,00
68	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal	(16) 3337-8106	120,00	1	1	1	100.000,00	2.000,00
69	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal	(16) 3337-8106	120,00	1	2	1	210.000,00	2.750,88
70	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	Imobiliária Canal	(16) 3332-3000	120,00	1	2	1	210.000,00	2.750,88
71	https://www.pastimovos.com.br		Canal de Imóveis	IMOBILIÁRIA	(16) 3332-3000	120,00	1	2	1	190.000,00	3.571,42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2024 às 20:59, sob o número WRPR24700003374. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032434-48.2019.8.26.0506 e código 74887488.