

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

PROCESSO Nº 1043738-72.2020.8.26.0114

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: **Condomínio Edifício Serra Dourada**
Executado: **Paulo Vicente do Patrocínio**
Número de Ordem: **2020/002310**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos retro mencionado, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. às conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado do imóvel objeto de penhora, caracterizado pelo **Apartamento nº 83**, 8º andar do **Edifício Serra Dourada**, situado na **Rua Culto à Ciência, Nº 411**, Bairro Botafogo, Campinas/SP.

1.2 - Às fls. 148 dos autos, o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 - A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos (fls.440/441) e realizada no dia 12 de setembro de 2024, às 14:00 horas, tendo sido acompanhada pelo executado.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O **Condomínio Edifício Serra Dourada**, situa-se na **Rua Culto à Ciência, Nº 411**, no quarteirão completado pelas Ruas Hércules Florence, Saldanha Marinho e Silveira Lopes, Bairro Botafogo, Campinas/SP.

Trata-se de uma região central da cidade de Campinas, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais térreos e de múltiplos andares. Comércio bastante desenvolvido e atuante e com todos os melhoramentos públicos usuais e serviços.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, tendo-se em conta sua proximidade com a região central da cidade, sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo, comércio local amplo e variado.

Zoneamento: **ZC2 (Zona de Centralidade 2)** LC nº208/2018

Ocupações:

CSEI, HCSEI, HVM, HU

Usos: Tabela CNAE (14/09/2022) Verifica CNAE

CVBI, CVMI, CVAI, CABI, CAMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR, IBI*, SAI*, SRF*, EAI

PD2018 Macrozona: de Estruturação Urbana

PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): Centro

PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): EU-26

Hierarquia do sistema viário conforme decreto nº 21.384 de 15 de março de 2021

- Terreno faz face com RUA CULTO A CIENCIA - Coletora II - Decreto 21.384 de 2021-03-15

- Terreno faz face com - Coletora II - Decreto 21.384 de 2021-03-15

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



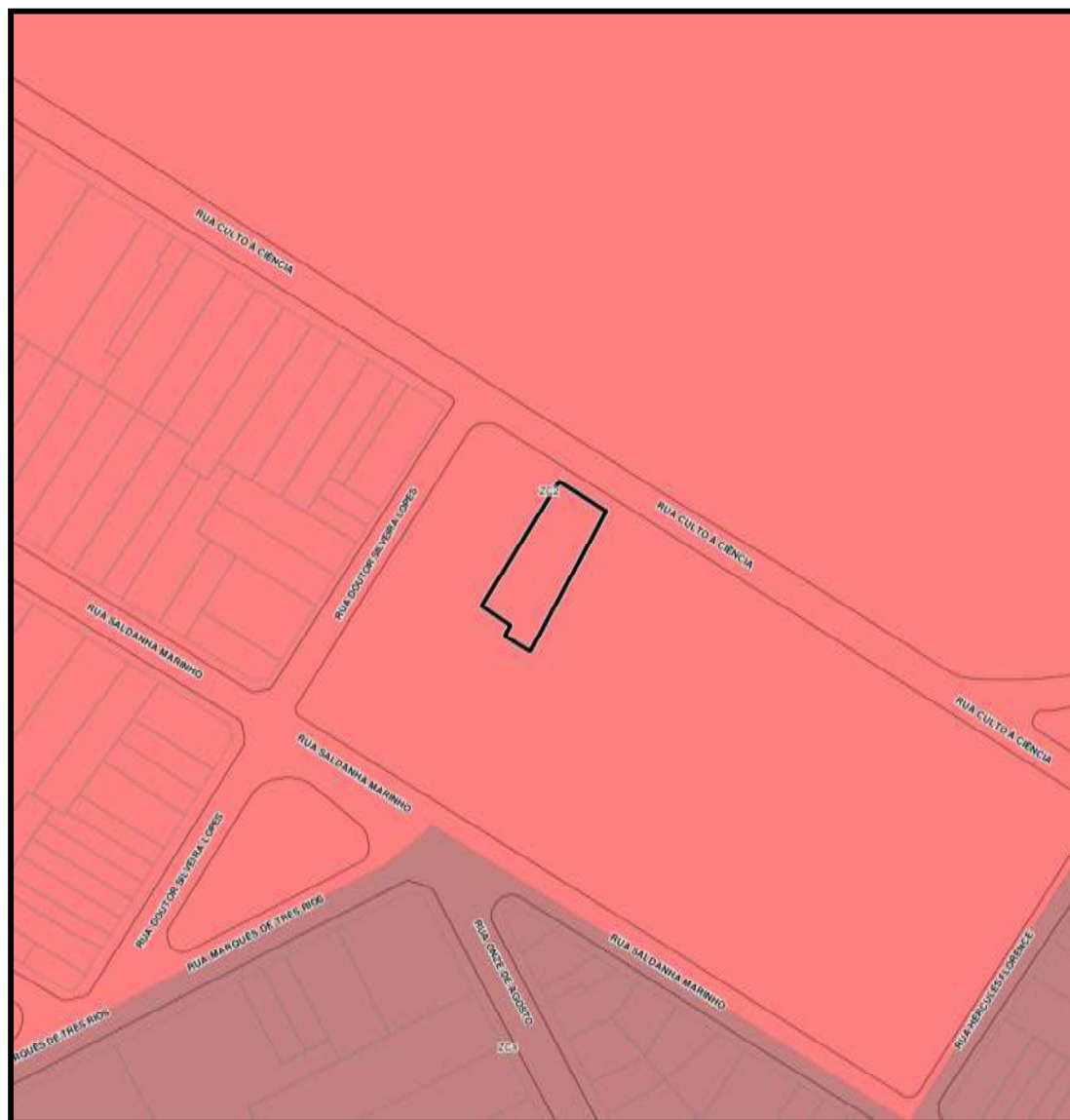
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.2 - O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTA”:

O “Condomínio Edifício Serra Dourada” é constituído de: subsolo, pavimento térreo e mais 14 (quatorze) pavimentos tipo, com 4 (quatro) unidades por pavimento. É servido por 2 elevadores.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



1. Vista geral do Edifício Serra Dourada.

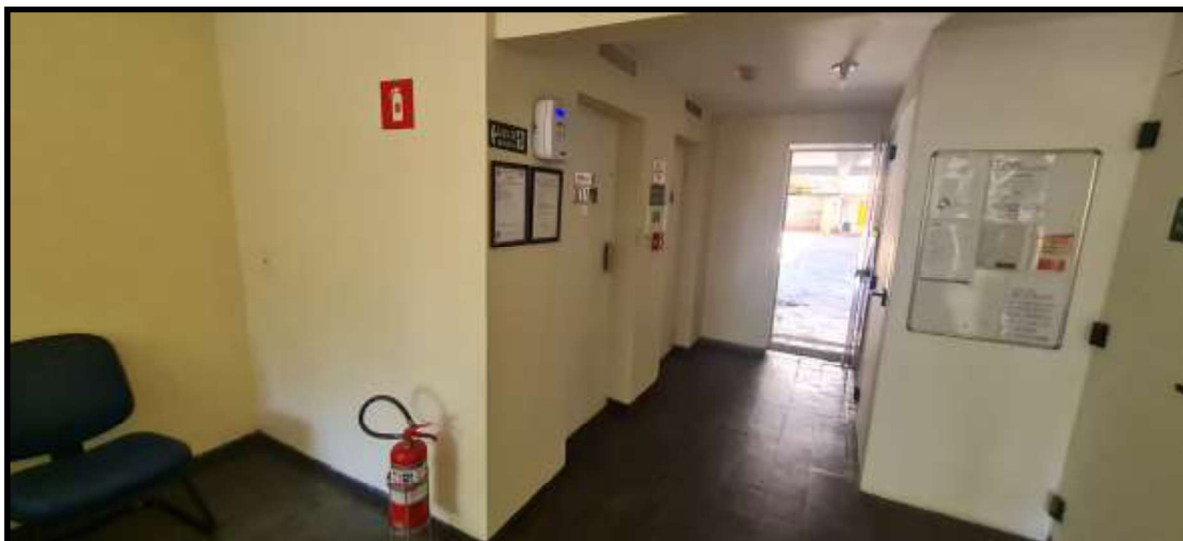


2. Identificação do Edifício Serra Dourada e do acesso à portaria e ao subsolo garagem.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



3. Hall social do edifício.

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel sub judice **Apartamento nº 83, 8º andar do Edifício Gaivota**, encontra-se matriculado sob nº 56.698 - 2º CRI de Campinas/SP (fls. 138/147).

O **Apartamento nº 83** é constituído de: *sala/dormitório, sacada, banheiro e cozinha conjugada com área de serviço*. O apartamento é dotado de 1 (uma) vaga de garagem situada no subsolo do edifício (vaga nº 09).

Áreas edificadas:

Dimensões	Apartamento nº 83
Área privativa (m²)	34,90 m²
Área de Uso Comum (m²)	11,67 m²
Área Total (m²)	46,57 m²
Fração Ideal de Terreno	5,7542 m² ou 1,513187%

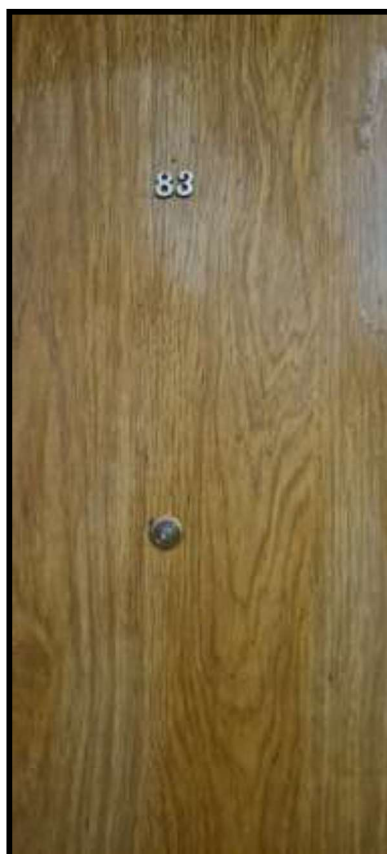
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MATRÍCULA 56698	FOLHA 01	2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP
<i>Rel. João Luiz Teixeira de Camargo</i> SERVENTUÁRIO LIVRO N. 2.º - REGISTRO GERAL		
IMÓVEL: Apartamento nº <u>83</u> , do <u>8º</u> andar, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERRA DOURADA", situado à Rua Culto à Ciência, nº 411, no 2º Subdistrito e 2ª Circunscrição Imobiliária desta cidade e comarca de Campinas, Estado de São Paulo, composto de: ENTRADA SOCIAL, SALA/DORMITÓRIO, SACADA, COZINHA, BANHEIRO COMPLETO, e, ÁREA DE SERVIÇO, e as seguintes áreas: útil 34,90 m²., comum 11,67 m²., total 46,57 m². fração ideal no terreno 5,7542 m². ou 1,513187%. CCPM sob nº _____.		

Detalhes nas ilustrações juntadas a seguir.



1. Identificação do Apartamento nº 83.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



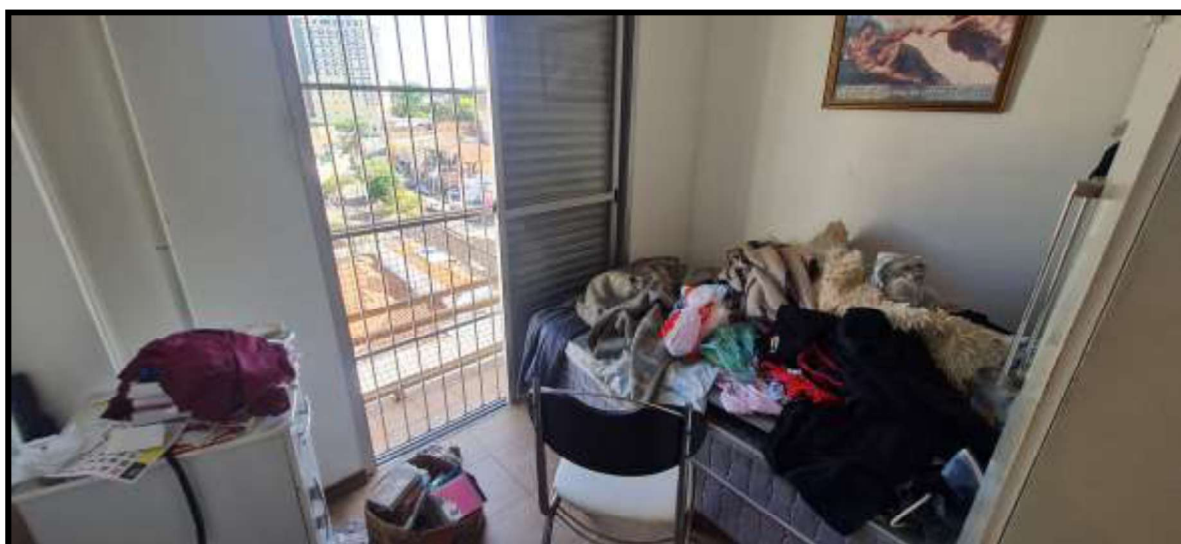
4. Banheiro



5. Cozinha e área de serviço



6. Cozinha e área de serviço



7. Dormitório.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

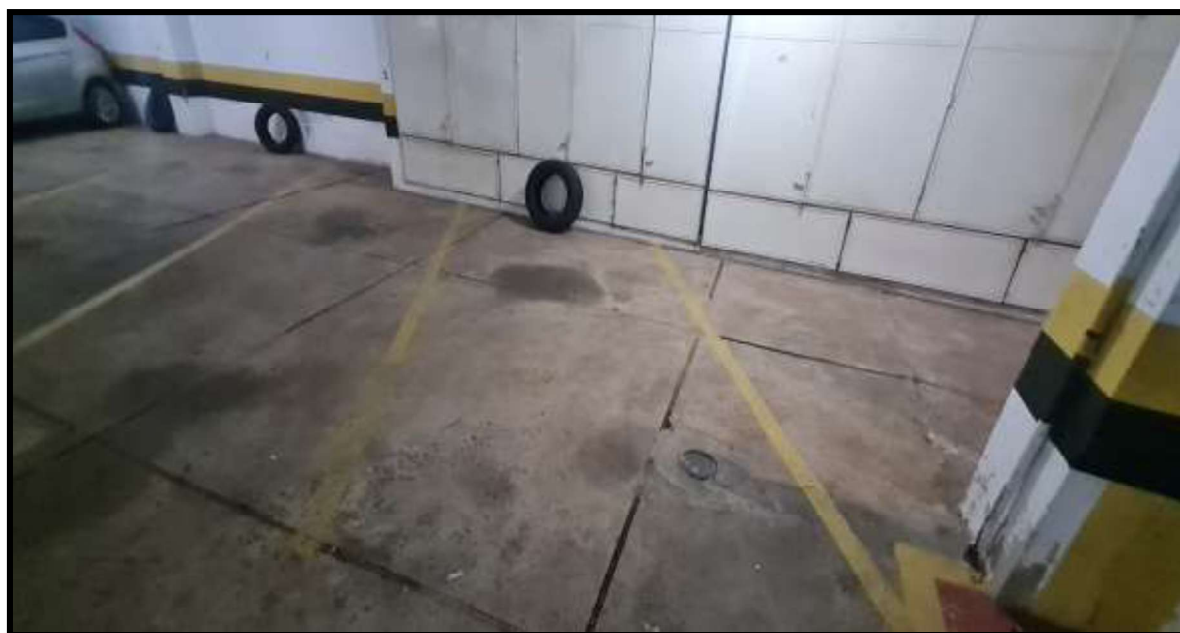
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



8. Vista da sala.



9. Vista da vaga de garagem nº 9 (subsolo).

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

*O **Método Comparativo** é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.*

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 24 elementos), bem como a definição do **valor de mercado mais provável do apartamento** em estudo, foi feito por método científico com tratamento técnico com a utilização da **Regressão Linear/Inferência Estatística**, observando-se os procedimentos básicos

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

constantes do **ANEXO A** (*Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear*) da **NBR 14.653 - 2ª PARTE**.

Foi empregado o software "**SISDEA Windows 1.72 – Regressão Linear e Redes Neurais**", de autoria da **Pelli Sistemas Engenharia**.

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

O **valor do imóvel** (apartamento e vagas de garagem), obtido por meio de **Inferência Estatística/Regressão Linear**, apresentou os seguintes resultados:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 34,90
- Vagas de garagem = 1

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (11,09%) = 143.869,98
- **Médio = 161.808,67**
- Máximo (11,09%) = 179.747,35
- Intervalo Predição
- Mínimo (23,58%) = 123.652,09
- Máximo (23,58%) = 199.965,25
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 137.537,37
- RL Máximo = 186.079,97

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Será o adotado o valor médio calculado, como possível valor de mercado do imóvel em questão, o qual resultou em:

**VIMÓVEL (APTO 83) – OUTUBRO/2024 = R\$ 162.000,00
(CENTO E SESENTA E DOIS MIL REAIS)**

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ ±1% CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

Segue-se a devida juntada dos precedentes exigidos pela **NBR 14.653-2**.

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PESQUISA DE APARTAMENTOS A VENDA NO BAIRRO BOTAFOGO, CAMPINAS/SP									
Nº	LOCALIZAÇÃO	FONTE	FONE (19)	ÁREA (M²)	DORM.	VAGA	FATOR FONTE	PREÇO (R\$)	
								OFERTA	HOMOG.
1	R. CULTO À CIENCIA, Nº 32, EDIF. PRISCILA, CÓD. IMÓVEL: AP010858	STAR NEG. IMOB.	3705.0555/ 97717.7177	52,00	1	1	0,90	200.000,00	180.000,00
2	R. CULTO À CIENCIA, Nº 257, EDIF. INAINA, CÓD. IMÓVEL: AP009139	PRIME HOME IMÓVEIS	3397.7568	50,00	1	1	0,90	245.000,00	220.500,00
3	R. CULTO À CIENCIA, Nº 32, EDIF. PRISCILA, CÓD. IMÓVEL: SUSRXUW	EDISLAINE ROZA	97488.2315	52,00	1	1	0,90	198.000,00	178.200,00
4	R. CULTO À CIENCIA, Nº 202, CÓD. IMÓVEL: AP040859	CMB IMÓVEIS	3202.4111/ 99837.3896	50,00	1	1	0,90	190.000,00	171.000,00
5	R. CULTO À CIENCIA, Nº 491, EDIF. DAS CAMÉLIAS, CÓD. IMÓVEL: AP086148	STAR NEG. IMOB.	3705.0555/ 97717.7177	59,00	1	0	0,90	150.000,00	135.000,00
6	R. CULTO À CIENCIA, Nº 367, EDIF. LEONARDO PASCHOAL, CÓD. IMÓVEL: 250	CLARICE MOURA	99113.9582	36,00	1	0	0,90	145.000,00	130.500,00
7	R. CULTO À CIENCIA, Nº 343, CÓD. IMÓVEL: AP009540	PETRUCCI IMÓVEIS	98883.3000	53,00	1	1	0,90	245.000,00	220.500,00
8	R. CULTO À CIENCIA, Nº 293, EDIF. QUELUZ, CÓD. IMÓVEL: AP001822	TORRE EMP. IMOB.	3242.1233/ 97141.5040	78,00	2	1	0,90	370.000,00	333.000,00
9	R. CULTO À CIENCIA, Nº 527, EDIF. FLORA, CÓD. IMÓVEL: AP3187	PLENO IMÓVEIS	3387.8533/ 97401.2627	53,00	1	1	0,90	278.000,00	250.200,00
10	R. CULTO À CIENCIA, Nº 76, EDIF. FRANCISCO ZAMMATARO, CÓD. IMÓVEL: AP003301	STAR NEG. IMOB.	3705.0555/ 97717.7177	35,00	1	1	0,90	160.000,00	144.000,00
11	R. CULTO À CIENCIA, Nº 391, EDIF. GENESIS, CÓD. IMÓVEL: AP024468	PETRUCCI IMÓVEIS	98883.3000	55,00	1	0	0,90	16.000,00	14.400,00
12	R. CULTO À CIENCIA, Nº 32, EDIF. PRISCILA, CÓD. IMÓVEL: AP6001	SP BROKER SOL. IMOB.	98440.1690	51,00	1	1	0,90	190.000,00	171.000,00
13	R. CULTO À CIENCIA, Nº 76, EDIF. FRANCISCO ZAMMATARO, CÓD. IMÓVEL: AP011014	OFF IMÓVEIS	3307.3777/ 98928.1130	44,00	1	1	0,90	198.000,00	178.200,00
14	R. CULTO À CIENCIA, Nº 136, EDIF. QUARTIER, CÓD. IMÓVEL: AP0000695	CMB IMÓVEIS	3202.4111/ 99837.3896	60,00	1	1	0,90	265.000,00	238.500,00
15	R. CULTO À CIENCIA, Nº 347, EDIF. RIO NEGRO-AÇUCÓD. IMÓVEL: AP02301	CAMBUÍ CAPITAL	98460.6018	40,00	1	1	0,90	225.000,00	202.500,00
16	R. CULTO À CIENCIA, Nº 465, EDIF. SALERNO, CÓD. IMÓVEL: AP3382	IMOBILIÁRIA CONSTRUA	3295.0045/ 97409.2645	40,00	1	0	0,90	145.000,00	130.500,00
17	R. CULTO À CIENCIA, Nº 527, EDIF. FLORA, CÓD. IMÓVEL: AP041570	CMB IMÓVEIS	3202.4111/ 99837.3896	58,00	1	1	0,90	240.000,00	216.000,00
18	R. CULTO À CIENCIA, Nº 309, EDIF. GAIVOTA, CÓD. IMÓVEL: AP041570	CMB IMÓVEIS	3202.4111/ 99837.3896	53,46	1	1	0,90	200.000,00	180.000,00
19	R. HÉRCULES FLORENCE, 237, EDIFÍCIO AQUARIUS	DUT IMÓVEIS	2121.9100	44,00	1	1	0,90	155.000,00	139.500,00
20	R. COELHO NETO, VL. ITAPURA, CÓD. IMÓVEL S894417719	QUINTO ANDAR	3230.4186	45,54	1	0	0,90	180.000,00	162.000,00
21	R. JULIO FRANK DE ARRUDA, 25, ED. GEORGE V	IMOBIL. FACILITY	99839.8889	55,00	1	1	0,90	170.000,00	153.000,00
22	R. CULTO A CIENCIA, 76, ED. FRANCISCO ZAMMATARO	CONEXÃO X	99735.5412	34,00	1	0	0,90	120.000,00	108.000,00
23	R. FALCÃO FILHO, 103, ED. TIBIRIÇA	SWISS HOUSE NEG. IMOB.	97113.1074	40,00	1	0	0,90	155.000,00	139.500,00
24	R. CULTO À CIENCIA, Nº 202, CÓD. IMÓVEL: KN0039	IMOBELLO IMÓVEIS	99998.9009	60,00	1	1	0,90	185.000,00	166.500,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Nº	SIM	NÃO	ENDEREÇO	ÁREA PRIVATIVA	VAGAS DE GARAGEM	VALOR TOTAL
1	X		R. CULTO À CIENCIA, Nº 32, EDIF. PRISCILA, CÓD. IMÓVEL: AP010858	52,00	1	180.000,00
2	X		R. CULTO À CIENCIA, Nº 257, EDIF. INAINA, CÓD. IMÓVEL: AP009139	50,00	1	220.500,00
3	X		R. CULTO À CIENCIA, Nº 32, EDIF. PRISCILA, CÓD. IMÓVEL: SUSRXUW	52,00	1	178.200,00
4	X		R. CULTO À CIENCIA, Nº 202, CÓD. IMÓVEL: AP040859	50,00	1	171.000,00
5	X		R. CULTO À CIENCIA, Nº 491, EDIF. DAS CAMÉLIAS, CÓD. IMÓVEL: AP086148	59,00	0	135.000,00
6	X		R. CULTO À CIENCIA, Nº 367, EDIF. LEONARDO PASCHOAL, CÓD. IMÓVEL: 250	36,00	0	130.500,00
7	X		R. CULTO À CIENCIA, Nº 343, CÓD. IMÓVEL: AP009540	53,00	1	220.500,00
8		X	R. CULTO À CIENCIA, Nº 293, EDIF. QUELUZ, CÓD. IMÓVEL: AP001822	78,00	1	333.000,00
9		X	R. CULTO À CIENCIA, Nº 527, EDIF. FLORA, CÓD. IMÓVEL: AP3187	53,00	1	250.200,00
10			R. CULTO À CIENCIA, Nº 76, EDIF. FRANCISCO ZAMMATARO, CÓD. IMÓVEL: AP003301	35,00	1	144.000,00
11		X	R. CULTO À CIENCIA, Nº 391, EDIF. GENESIS, CÓD. IMÓVEL: AP024468	55,00	0	14.400,00
12	X		R. CULTO À CIENCIA, Nº 32, EDIF. PRISCILA, CÓD. IMÓVEL: AP6001	51,00	1	171.000,00
13	X		R. CULTO À CIENCIA, Nº 76, EDIF. FRANCISCO ZAMMATARO, CÓD. IMÓVEL: AP011014	44,00	1	178.200,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

14	X	R. CULTO À CIENCIA, Nº 136, EDIF. QUARTIER, CÓD. IMÓVEL: AP0000695	60,00	1	238.500,00
15	X	R. CULTO À CIENCIA, Nº 347, EDIF. RIO NEGRO-AÇUCÓD. IMÓVEL: AP02301	40,00	1	202.500,00
16	X	R. CULTO À CIENCIA, Nº 465, EDIF. SALERNO, CÓD. IMÓVEL: AP3382	40,00	0	130.500,00
17	X	R. CULTO À CIENCIA, Nº 527, EDIF. FLORA, CÓD. IMÓVEL: AP041570	58,00	1	216.000,00
18	X	R. CULTO À CIENCIA, Nº 309, EDIF. GAIVOTA, CÓD. IMÓVEL: AP041570	53,46	1	180.000,00
19	X	R. HÉRCULES FLORENCE, 237, EDIFÍCIO AQUARIUS	44,00	1	139.500,00
20	X	R. COELHO NETO, VL. ITAPURA, CÓD. IMÓVEL S894417719	45,54	0	162.000,00
21	X	R. JULIO FRANK DE ARRUDA, 25, ED. GEORGE V	55,00	1	153.000,00
22	X	R. CULTO A CIENCIA, 76, ED. FRANCISCO ZAMMATARO	34,00	0	108.000,00
23	X	R. FALCÃO FILHO, 103, ED. TIBIRIÇA	40,00	0	139.500,00
24	X	R. CULTO À CIENCIA, Nº 202, CÓD. IMÓVEL: KN0039	60,00	1	166.500,00

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

1. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	21

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7258487 / 0,7258487
Coeficiente de determinação:	0,5268564
Fisher - Snedecor:	10,02
Significância do modelo (%):	0,01

3. 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%

4. Outliers do modelo de regressão:

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

5. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12850812303,687	2	6425406151,843	10,022
Não Explicada	11540679124,885	18	641148840,271	
Total	24391491428,571	20		

6. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor total = +74000,38417 + 1420,199949 * Area privativa + 38243,30561 * Vagas de garagem

7. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	1,88	7,67
Vagas de garagem	x	2,80	1,19
Valor total	y	2,20	4,15

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

8. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	0,45	0,12
Valor total	0,57	0,40

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor total	0,66	0,55

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	III
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	III

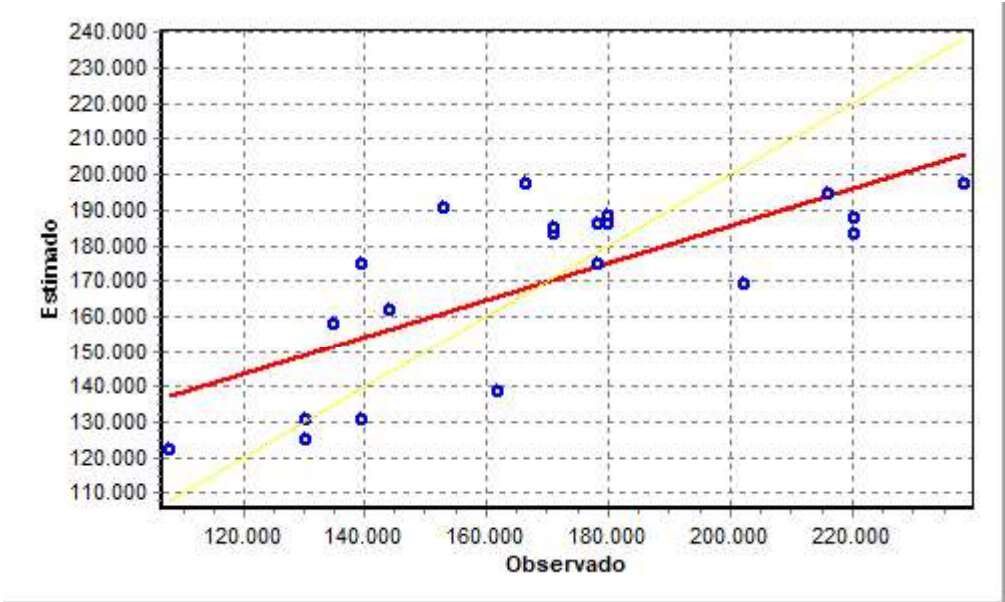
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

				da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

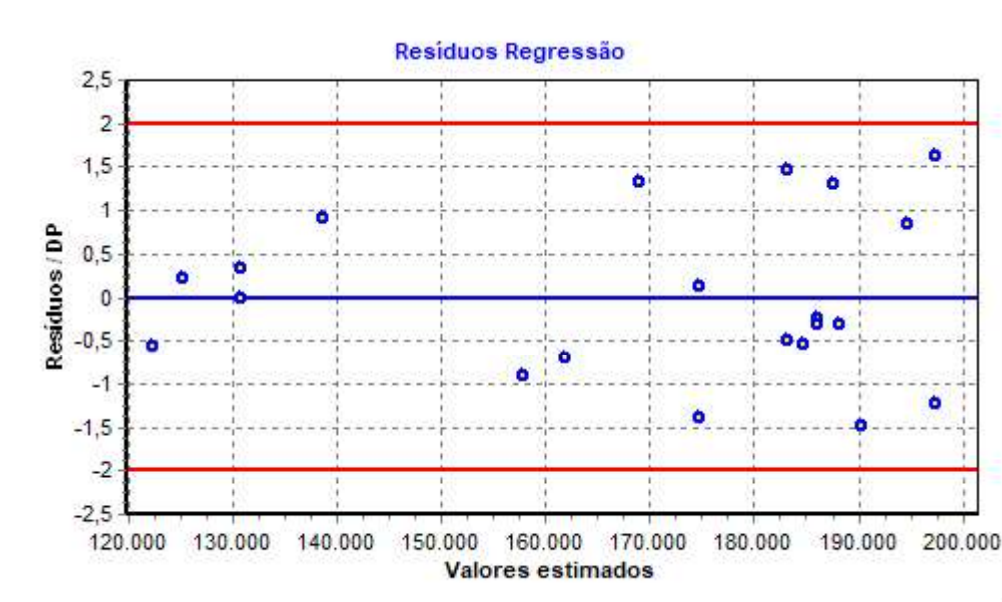
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**11 de outubro de 2024**), em números inteiros, é de

$V_{\text{IMÓVEL (APTO 83) - OUTUBRO/2024}} = \text{R\$ } 162.000,00$
(CENTO E SESSENTA E DOIS MIL REAIS)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5 – QUESITOS

Nada consta dos autos.

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 22 (vinte e duas) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 11 de outubro de 2024.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA/SP Nº 060087686.1