

AO JUÍZO DA 7ª. VARA CÍVEL DE CAMPINAS

PROCESSO Nº 0039413-09.1999.8.26.0114

Erasto Florêncio Gonçalves, Engenheiro Civil registrado no CREA/SP sob nº 5060321185, perito nomeado no **Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários** movido por **Banco do Brasil S/A** em face de **Everaldo Firmino da Silva**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões à que chegou, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nestes Termos,
Pede Deferimento.
Campinas, 20 de abril de 2023.

Engº Civil Erasto Florêncio Gonçalves

Membro Titular do Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de Engenharia
de São Paulo IBAPE/SP, sob nº 1642
CREA 5060321185
Pós Graduado Latu Sensu em Direito Imobiliário
pela ESAMC/Campinas
Bacharel em Direito – USF Campinas

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	OBJETO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	3
3.	METODOLOGIAS E NORMAS.....	3
4.	VISTORIA	5
4.1	Localização	5
4.2	Zoneamento.....	5
4.3	Características da Região	5
4.4	Acessibilidade	6
4.5	Mapa de Localização	6
4.6	Características do Imóvel Avaliando	7
4.7	Situação Paradigma.....	8
5.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
6.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
6.1	Especificações gerais de Norma – ABNT NBR 14653-1.....	9
6.2	Situação Paradigma – Item 6.9 da Norma	10
6.3	Grau de Fundamentação.....	10
6.4	Valor de mercado.....	11
6.5	Valor do Imóvel.....	11
7.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	12
7.1	Ferramenta utilizada	12
8.	CONCLUSÃO	13
9.	ENCERRAMENTO.....	13
10.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	13
11.	ANEXO.....	13

1. INTRODUÇÃO

A Perícia Judicial de Engenharia é um instrumento de grande importância utilizado pelo juiz como auxílio técnico nas suas decisões, pois não cabe ao magistrado possuir conhecimentos técnicos específicos em todos os assuntos que transgridam a esfera judicial.

O presente Laudo se refere à avaliação de imóvel sito à Avenida José Ademar Etter, 720, no bairro Vila Marieta, Município de Campinas, Estado de São Paulo, conforme fls. 581/631 dos autos. O imóvel em questão é objeto da **Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários** movido por **Banco do Brasil S/A** em face de **Everaldo Firmino da Silva**.

Este Laudo foi elaborado por solicitação do juízo da 7ª. Vara Cível de Campinas em nomeação recebida por este expert em 24/10/2022 e intimação para início dos trabalhos em 27/02/2023.

2. OBJETO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação de valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do JUSTO VALOR DE MERCADO, após tratamento por Método definido em Norma, no caso 14.653-2 Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos.

3. METODOLOGIAS E NORMAS

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de alienação do imóvel presente na lide. Assim, adotou-se o seguinte procedimento:

1. Estudo de toda documentação presente nos autos;

2. Visita ao local do imóvel;
 3. Levantamento das características do imóvel;
 4. Levantamento fotográfico do imóvel objeto desta ação;
 5. Levantamento de informações e dados relativos aos elementos comparativos;
 6. Cálculo do valor de comercialização (alienação) do imóvel;
 7. Considerações e conclusões;
 8. Expedição de laudo.
- i. ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
 - ii. ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos
 - iii. Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP atualizada em 2017 e 2018

Princípios éticos

- Este profissional inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando e este parecer foi elaborado pelo mesmo sem nenhuma interferência externa;
- O parecer foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética profissional;
- Os honorários deste signatário não estão de qualquer forma, subordinados às conclusões deste Laudo;
- Este signatário não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no imóvel do presente documento;
- O presente Laudo foi baseado em documentação e informações fornecidas pelas partes, por terceiros e ainda que puderam ser colhidas no local e foram tomadas como fidedignas; assim, nos reservamos o direito de fazer ajustes na avaliação, caso seja requisitada uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término da avaliação ou eventual fato novo após esta mediante estabelecimento de novo quantum.

4. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 10 de abril de 2023 às 09:00 h por este signatário onde registrou imagens. As partes não estiveram presentes, assim, a avaliação foi feita em situação paradigma conforme possibilidade prevista em norma ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens.

4.1 Localização

O imóvel objeto da matrícula 60.717 do 3°. CRI Campinas, situa-se à Avenida José Ademar Etter, 720, Vila Marieta, Município de Campinas, Estado de São Paulo.

4.2 Zoneamento

Conforme a Lei Complementar Municipal Nº 208 de 20 de 12 de 2018, que dispõe sobre o parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Campinas o imóvel em questão se enquadrava em Zona de Centralidade 2 – ZC2: zona definida pelos eixos do DOT (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte) de média densidade habitacional com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa, média e alta incomodidade, observado que:

- a) o CA min será equivalente a 0,5 (cinquenta centésimos);
- b) o CA máx será equivalente a 2,0 (dois).

4.3 Características da Região

Trata-se de uma região composta principalmente por prédios residenciais uni e multifamiliares de padrão médio, assim como há a presença de serviços de bom padrão como lojas, lanchonetes, bares, supermercados, postos de abastecimento e escritórios de serviços, etc. A região tem a particularidade de abrigar o empreendimento Parque Prado onde há condomínios de edificios de padrão médio/alto.

O imóvel está situado na região central do Município e concentra bons índices de ocupação e crescimento urbano.

Neste ponto, o bairro neste ponto é cortado por vias de grande circulação, Avenida Jorge Tibiriçá e Avenida Washington Luis. Como polos de grande atração se pode citar o próprio bairro Parque Prado e os acessos facilitados à Rodovia Anhanguera e ao Município vizinho de Valinhos, sendo essa região, uma extensão imediata da região central da cidade de Campinas.

A micro região é servida por várias linhas de ônibus. Também se pode notar que estão presentes todas as facilidades de infraestrutura como asfaltamento, rede de energia elétrica, serviço de TV e de dados via cabo, etc.

4.4 Acessibilidade

A partir do centro da cidade o imóvel pode ser acessado pela Avenida Francisco Glicério até a Avenida da Saudade que leva até a Avenida Francisco Perotti e em continuação pela Rua Jacareí já se acessa o logradouro do imóvel avaliando.

4.5 Mapa de Localização



Figura 1 - Localização Geral do Imóvel Avaliando na região
Data: 10/04/2023 - Google



Figura 2 - Localização próxima do imóvel avaliando

Data: 10/04/2023 - Google



Figura 3 – Vista geral frontal do imóvel avaliando

Data: 10/04/2023

4.6 Características do Imóvel Avaliando

Trata-se de residência térrea – de número 720 – sito à Avenida José Ademar Etter em Campinas/SP.

O imóvel de matrícula 60.717 do 3º. CRI Campinas possui – segundo demonstrativo de lançamento de IPTU da Prefeitura Municipal de Campinas – um total de 250,00 m² de área de terreno e 163,00 m² de área construída, dimensões estas que se demonstraram totalmente compatível com as medidas que pudemos averiguar com o uso de ferramenta Google Earth.

4.7 Situação Paradigma

Pela não presença do executado no dia e hora marcados para a vistoria, não pudemos adentrar ao imóvel, e por isso, conforme previsto em norma, adotamos a situação paradigma conforme item 6.3.1 da norma de avaliação, que expressa:

“Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma...”

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta (anúncios).

A ocupação ao redor do imóvel possui padrão médio e simples em geral, com exceção – como mencionado acima – do bairro Parque Prado de edifícios de padrão médio/superior; assim como de residências unifamiliares. O bairro Vila Marieta é bairro com ocupação de longa data na cidade de Campinas e não é um bairro onde há constantes lançamentos de edifícios residenciais – entretanto, no entorno próximo do logradouro do imóvel, há grande variedade de comércio e de variedade de ofertas de imóveis residenciais, sejam casas térreas ou apartamentos em edifícios.

Em geral, os imóveis da região apresentam idade aparente entre 20 e 60 anos, em sua maioria com médio estado de conservação.

Consideramos assim por todo o contexto acima assim como pelo momento econômico do país, que a sua liquidez é média.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6.1 Especificações gerais de Norma – ABNT NBR 14653-1

No caso de a avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por meio de Regressão Linear, os requisitos para fundamentação devem observar:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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
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, em módulo	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 <i>per si</i> 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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Ainda temos no item 9.2.1.1 as seguintes observações com relação para que obrigatoriamente se atinja o grau III da Norma, se deve:

- a) apresentar o laudo na modalidade completa;
- b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação;
- c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

6.2 Situação Paradigma – Item 6.9 da Norma

Pelo mencionado anteriormente – em 4.7 acima – foi adotada situação paradigma para esta avaliação e assim, considerado o padrão de acabamento interno como extensão do padrão que se pode perceber do lado externo da residência; ou seja, necessitando de reparos simples, uma vez que não há indícios de necessidade de intervenção na estrutura do imóvel assim como não há indicativos de reforma desde muito tempo.

6.3 Grau de Fundamentação

O detalhamento da classificação do Laudo em grau de fundamentação é dado pelo item 9.2.1.6 conforme abaixo:

“9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;*
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;*
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.”*

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Assim, em conformidade com a NBR 14.653-2:2011 – item 9.2.1 – Tabela 1, e Tabela 2 e item 9.2.3 – Tabela 5 e com o item 9.2.1.1 (demais condições) o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

6.4 Valor de mercado

Conforme descrito na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011 (IBAPE), valor de mercado de um imóvel urbano é a:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”

Desta maneira, o valor a ser determinado neste Laudo traduz o valor de mercado do bem, mas não necessariamente o valor exato de uma eventual negociação, pois esta depende de mais fatores intrínsecos à demanda, disponibilidade e principalmente à necessidade e oportunidade, enfim, de fatores próprios de cada negócio.

6.5 Valor do Imóvel

O valor de venda do imóvel para abril de 2023 conforme toda a especificação constante deste Laudo é:

R\$ 445.700,00 (Quatrocentos e Quarenta e Cinco Mil e Setecentos Reais).

(Cálculo – R\$ 444.659,33)

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR para a determinação do valor total do imóvel.

Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área construída, área de terreno, localização, padrão construtivo, conservação, atratividade, visibilidades, etc.) são tratados estatisticamente para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Foram realizadas pesquisas na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação daquele, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

A utilização deste método prevê que os elementos sejam obtidos no mercado imobiliário através de pesquisa planejada. Assim, após pesquisa e levantamento, foram utilizados elementos com características gerais semelhantes às do imóvel avaliando em função da disponibilidade dos mesmos no mercado imobiliário local.

Os cálculos estão apresentados no ANEXO I – Memorial de Cálculo, mostrando a pesquisa de mercado no ANEXO III – Elementos Comparativos, para o valor de alienação, as análises matemáticas e estatísticas e a determinação do valor.

7.1 Ferramenta utilizada

Para o cálculo do valor deste imóvel foi utilizado o software SisDea.

8. CONCLUSÃO

Mediante o levantado, concluímos que o valor justo de mercado para a alienação do imóvel descrito no Capítulo 4 deste Laudo para abril de 2023 é de **R\$ 445.700,00 (Quatrocentos e Quarenta e Cinco Mil e Setecentos Reais)**, admitindo-se, pelo intervalo de confiança calculado, a variação dentro do campo de arbítrio de **R\$ 431.049,46 à R\$ 458.269,20**.

9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 13 (treze) folhas, todas impressas de anverso, com o ANEXO conforme o Capítulo 11.

10.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- (1) Perícia e Avaliações de Engenharia Fundamentos Práticos – José Fiker
- (2) Engenharia de Avaliações Volume II – IBAPE
- (3) Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Sergio Antonio Abunahman
- (4) Normas Técnicas de Referência
ABNT NBR 14653 – Norma Para Avaliação de Bens

11.ANEXO

Anexo a este Laudo como parte integrante do mesmo:

ANEXO I – Memorial de Cálculo

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Mauricio Pulici
Modelo:	Av. José Ademar Etter, 720 - Vila Marieta
Data do modelo:	sexta-feira, 28 de abril de 2023
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	55
Dados utilizados no modelo:	41

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
Area terreno	Numérica	Quantitativa	Area do terreno da unidade medida em m ²	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	0=Novo; 1=Ótimo; 2=Bom; 3=Regular; 4=Reparos Simples; 5=Ruim;	Sim
Data do evento	Data	Quantitativa	Data de ocorrência do evento no mercado imobiliário	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	47,00	340,84	293,84	128,08
Area terreno	36,00	732,40	696,40	232,43
Estado de conservação	0,00	5,00	5,00	2,15
Data do evento	201.304,00	202.302,00	998,00	201.761,80
Valor total	160.000,00	780.000,00	620.000,00	381.512,20

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9906590 / 0,9906590
Coeficiente de determinação:	0,9814052
Fisher - Snedecor:	475,01
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,44%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	949005305268,802	4	237251326317,200	475,006
Não Explicada	17980938633,638	36	499470517,601	
Total	966986243902,439	40		

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

Valor total = $-30726334,86 + 1258,823625 * \text{Area privativa} + 91534,1262 * \ln(\text{Area terreno}) - 45443,35301 * \text{Estado de conservação} + 151,4659979 * \text{Data do evento}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	15,86	0,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Area terreno	ln(x)	8,53	0,00
Estado de conservação	x	-13,64	0,00
Data do evento	x	13,04	0,00
Valor total	y	-13,21	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,74	0,19	0,19	0,82
Area terreno	x2	0,74	0,00	0,49	0,28	0,68
Estado de conservação	x3	0,19	0,49	0,00	-0,17	-0,17
Data do evento	x4	0,19	0,28	-0,17	0,00	0,61
Valor total	y	0,82	0,68	-0,17	0,61	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,61	0,81	0,87	0,94
Area terreno	x2	0,61	0,00	0,89	0,65	0,82
Estado de conservação	x3	0,81	0,89	0,00	0,77	0,92
Data do evento	x4	0,87	0,65	0,77	0,00	0,91
Valor total	y	0,94	0,82	0,92	0,91	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	205.000,00	228.785,73	-23.785,73	-11,6028%	-1,064294	0,03524100
3	215.000,00	204.539,39	10.460,61	4,8654%	0,468061	0,00469800
4	485.000,00	477.582,68	7.417,32	1,5293%	0,331888	0,00729800
5	160.000,00	118.091,14	41.908,86	26,1930%	1,875214	0,23684400
6	270.000,00	279.228,62	-9.228,62	-3,4180%	-0,412935	0,00219500
7	300.000,00	345.097,22	-45.097,22	-15,0324%	-2,017878	0,10174200
10	289.000,00	326.990,84	-37.990,84	-13,1456%	-1,699902	0,07689500
11	240.000,00	198.964,71	41.035,29	17,0980%	1,836126	0,08077700
12	215.000,00	219.080,12	-4.080,12	-1,8977%	-0,182565	0,00055900
13	200.000,00	171.221,69	28.778,31	14,3892%	1,287687	0,05928500
14	270.000,00	259.128,35	10.871,65	4,0265%	0,486453	0,00860100
16	320.000,00	316.760,69	3.239,31	1,0123%	0,144943	0,00090800
17	320.000,00	316.886,85	3.113,15	0,9729%	0,139298	0,00082000
18	270.000,00	285.355,58	-15.355,58	-5,6873%	-0,687086	0,01302800
19	240.000,00	249.422,79	-9.422,79	-3,9262%	-0,421623	0,00858700

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

20	248.000,00	265.636,68	-17.636,68	-7,1116%	-0,789154	0,02187100
21	430.000,00	405.642,02	24.357,98	5,6646%	1,089899	0,05535100
22	225.000,00	221.717,25	3.282,75	1,4590%	0,146887	0,00256800
23	350.000,00	372.967,06	-22.967,06	-6,5620%	-1,027662	0,02134500
24	340.000,00	347.979,41	-7.979,41	-2,3469%	-0,357039	0,00364400
25	280.000,00	300.215,46	-20.215,46	-7,2198%	-0,904542	0,01389800
26	380.000,00	399.415,71	-19.415,71	-5,1094%	-0,868757	0,01470800
27	555.000,00	532.010,72	22.989,28	4,1422%	1,028657	0,01331800
28	780.000,00	796.761,34	-16.761,34	-2,1489%	-0,749987	0,05951700
29	480.000,00	479.569,52	430,48	0,0897%	0,019262	0,00000900
30	630.000,00	606.098,95	23.901,05	3,7938%	1,069454	0,03642600
31	440.000,00	420.505,88	19.494,12	4,4305%	0,872266	0,00689400
32	380.000,00	402.110,52	-22.110,52	-5,8186%	-0,989336	0,02351900
39	600.000,00	593.385,85	6.614,15	1,1024%	0,295951	0,00420200
40	280.000,00	278.289,20	1.710,80	0,6110%	0,076550	0,00021100
41	240.000,00	252.280,41	-12.280,41	-5,1168%	-0,549487	0,01299400
42	320.000,00	300.894,37	19.105,63	5,9705%	0,854883	0,01876100
43	330.000,00	326.900,06	3.099,94	0,9394%	0,138707	0,00051100
46	480.000,00	452.262,07	27.737,93	5,7787%	1,241135	0,05128500
47	650.000,00	635.993,71	14.006,29	2,1548%	0,626712	0,01096600
48	385.000,00	404.757,99	-19.757,99	-5,1319%	-0,884072	0,01677500
49	500.000,00	526.051,45	-26.051,45	-5,2103%	-1,165674	0,02883600
52	580.000,00	576.362,07	3.637,93	0,6272%	0,162779	0,00059200
53	580.000,00	569.686,60	10.313,40	1,7782%	0,461474	0,00370700
54	690.000,00	659.797,51	30.202,49	4,3772%	1,351412	0,05448200
55	490.000,00	517.571,80	-27.571,80	-5,6269%	-1,233702	0,03194600

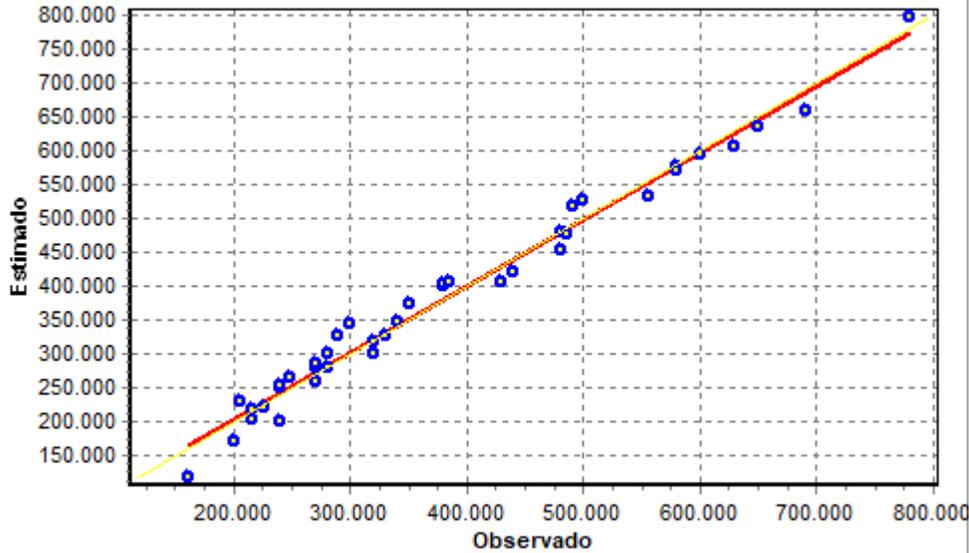
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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 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	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

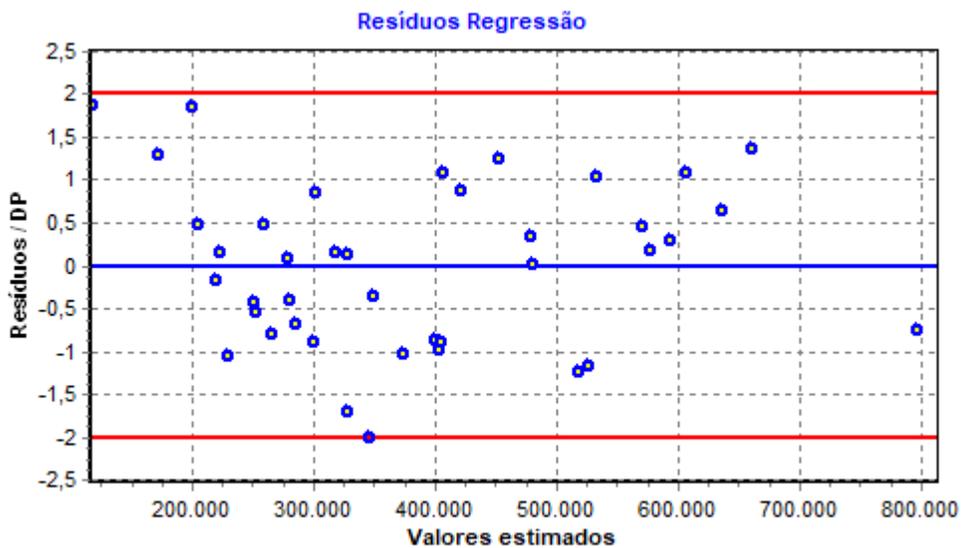
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

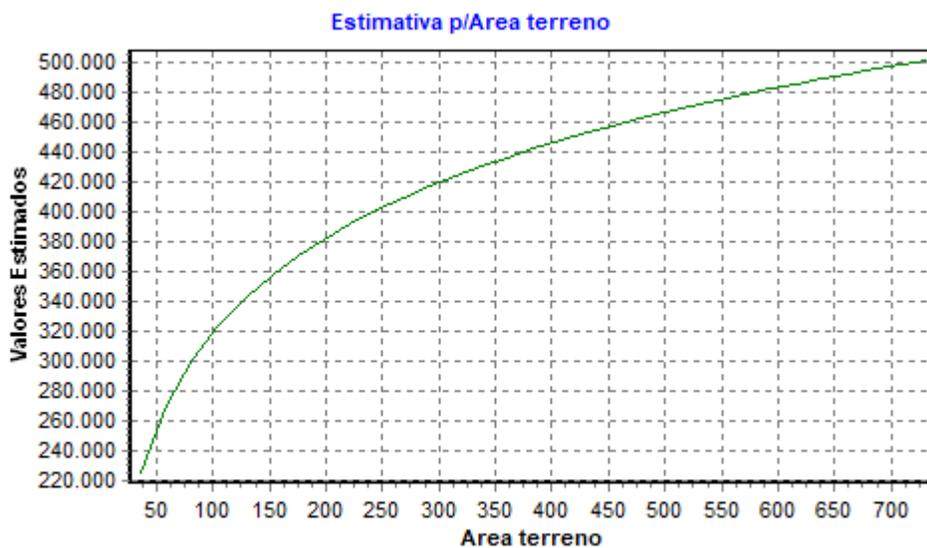
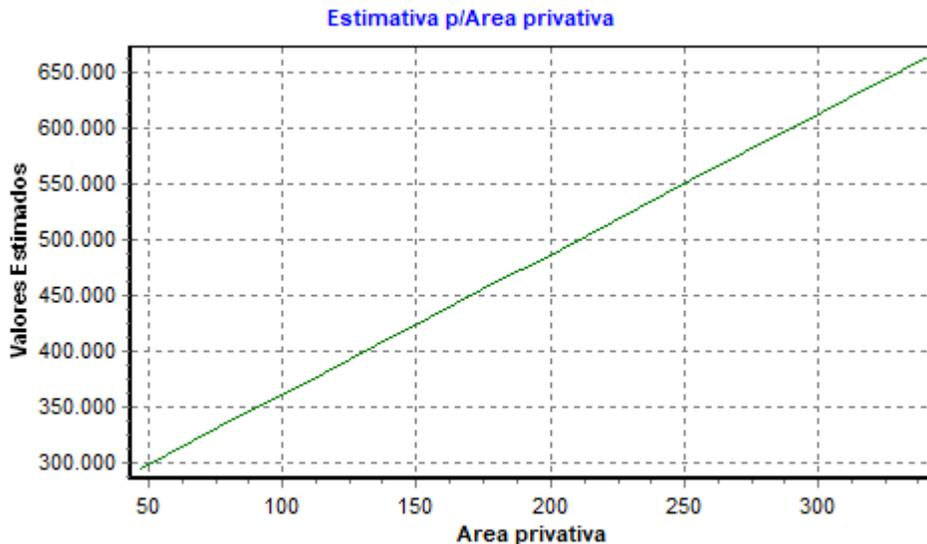


Resíduos da Regressão Linear

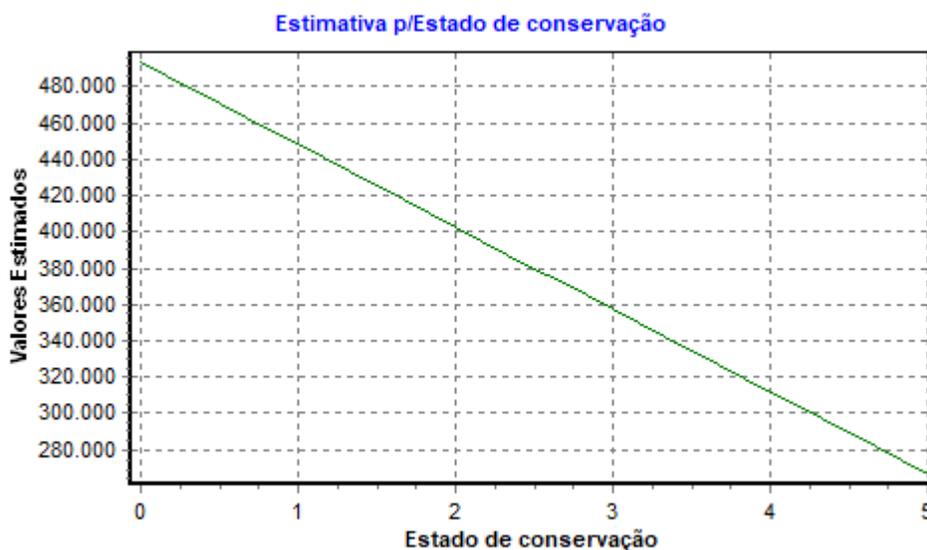


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

 17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Casa velha, telhado bom, 35 anos	CA 00188	Vila Castelo Branco	CMB
2	*	Tijolo a vista, boa com armarios, 20 anos	CA 0864	Jd. Londres	Governador
3		Casa velha, regular, 30 anos	CA 0829	Vila Castelo Branco	Governador
4		Casa velha, regular, 30 anos	CA 0228	Jd. Londres	CSI
5		Casa velha, 40 anos	CA 0207	Jd. Londres	CSI
6		Casa razoável, 20 anos	CA 0149	Vi. Pde. Manoel Nobrega	Ladeira e Campanhã
7		Casa Boa, 20 anos	CA 1585	Vi. Pde. Manoel Nobrega	Vitória
8	*	Casa razoável, 30 anos	CA 1022	Jd. Londres	Governador
9	*	Casa muito boa 20 anos	CA 0930	Jd. Londres	Governador
10		Casa regular, 25 anos	CA 6272	Vi. Pde. Manoel Nobrega	D. Lange
11		Casa velha, porém conservada	CA 1667	Vi. Castelo Branco	Vitoria
12		Casa velha, regular, 30 anos	CA 0829	Vi. Castelo Branco	Governador
13		Casa velha, regular, 30 anos	CA 0946	Vi. Castelo Branco	Governador
14		Casa nova em condominio (2d - 2s)	CA 01234	Jd. Ipiranga	Imob. Fewrreira
15	*	Casa em condominio (3d - 1s)	CA 0114	Campos Eliseos	Habitares
16		Casa tipo vila 2d -sem suite	CA 0198	Campos Eliseos	Vivence
17		Casa tipo vila 2d - sem suite	CA 0424	Campos Eliseos	DGAL
18		Casa 10 (terreno maior)	Village Mogi Mirim	Novo Campos Eliseos	Gustavo
19		Casa 1 (terreno menor)	Village Mogi Mirim	Novo Campos Eliseos	Gustavo
20		Casa 4 (terreno medio)	Village Mogi Mirim	Novo Campos Eliseos	Gustavo
21		3d (1s) Z11 (Prox. Balão Laranja)	CA 7663	Jd. Ipiranga	D. Lange
22		2d (Condominio Vila Serena)	CA 1127	Novo Campos Eliseos	Zamm
23		R. Exp. Ermelindo A. P.	CA 19879	Vila Pompéia	Provectum

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Marangoni, 281			
24		R. Exp. Ermelindo A. P. Marangoni, 281	CA 0019	Vila Pompéia	Fornitore
25		Casa antiga	CA 27289	Vila Pompéia	Provectm
26			CA 00256	Nova Europa	Paulo Batista
27		R. Vargem Grande do Sul, 733	CA 012565	Nova Europa	Adala
28			CA 00896	Nova Europa	Essere
29			CA 00111	Nova Europa	Faro
30		R. São José dos Campos, 168	CA 010038	Nova Europa	Pleno
31			CA 00168	Nova Europa	Paulo Batista
32			CA 00450	Nova Europa	Paulo Batista
33	*	3d (1s) Casa boa com piscina	CA 007831	Nova Europa	Rumo Imoveis
34	*	Sobrado de fundos, bom 3d(1s)	CA 276160	Nova Europa	Provetum
35	*	2d 2ban ruim	CA 0424	DIC I	Sonho e Vida
36	*	3d (1s) boa	CA 00558	DIC I	Home Gods
37	*	2d regular	CA 00377	DIC I	Home Gods
38	*	3d boa	CA 012333	DIC I	Zelo
39		R. Ernesto Nista, 247 Casa 30 anos regular 3d(1s)	CA291454	Novo Campos Eliseos	Provectum
40		Reformada, regular, 2d armario cozinha e 1 quarto	CA00555	Pq. Eldorado	ZM
41		Casa padrão 2d regular	410MA5I	Pq. Eldorado	Rafael Turbaqno
42		R. Isael Fernandes, 87 Reformada, muito boa 2d	CA236077	Pq. Eldorado	Provectum Valinhos
43		R. Fiore Osvaldo Ceconello, 57 refromada, muito boa coz. planej e armarios	CA273343	Pq. Eldorado	Provectum Proença
44	*	R. Jornalista Ernesto Napoli, 726 Sobrado Novo 3d(1s)	CA015252	J. Pauliceia	Petrucci
45	*	R. William Booth, 596 35 anos 3d(1s) churrasqueira	No Local	Jd. Pauliceia	lone
46		R. Jorn. Ernesto Nápoli, 867 - Reformada - Novissima 3d(1s)	CA015036	Jd. Pauliceia	Petrucci
47		R. Irene Rodrigues Porto Pelegrini usada, boa, com piscina 3d(1s)	CA11439	V. San Martin	G2F

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

48		R. Antonia de Souza Pereira, 1.164 3d(1s) boa, esq. ferro	CA008674	Pq. Cidade de Campinas	Petrucci
49		R. Synira de Arruda valente, 118 3d(1s) 35 anos. Esq. ferro	No Local	Jd. dos Oliveiras	Gui (corresp. bancario)
50	*	R. Synira de arruda Valente, 426 ruim Casa precisa reforma 2d telha fibrocimento	CA010048	Jd. dos Oliveiras	Start
51	*	R. Aristides Xavier de Brito, 974 4d(1s) 30 anos taco, esq, madeira em bom estado	CA034612	Jd. dos Olivieras	G2F
52		R. Edmundo Placido Chiavegatto, 873 3d(1s) banheiro reformado	CA001072	Jd. dos Oliveiras	Inova
53		R. Restinga, 578 3d(3s) 30 anos Boa	CA3106	Jd. Andorinhas	Mega
54		R. Itatiaia, 372 Muito boa acab. superior, piscina, iluminação, AE 3d(1s) 5 anos	CA009748	Jd. Andorinhas	DUT
55		R. Hiléa 3d(1s) Boa 17 anos	Cod. 192	Jd. Andorinhas	Aparecido Souza Lopes

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		
2	*	
3		
4		
5		
6		
7		
8	*	
9	*	
10		
11		
12		

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

13		
14		
15	*	
16		
17		
18		99790-9403
19		99790-9403
20		99790-9403
21		
22		Prox Extra Rui Rodrigues
23		Velha, reformada por dentro
24		Edicula Ruim
25		Precisa reforma e pintura
26		3032-2225
27		3308-2222
28		3255-7510
29		3308-1590
30		3387-8533
31		3032-2225
32		3032-2255
33	*	3794-1900
34	*	3112-1511
35	*	3266-8806
36	*	2519-0321
37	*	2519-0321
38	*	3736-3377
39		3112-1500
40		3232-5153
41		Imovelweb
42		3112-1511
43		3112-1511
44	*	3233-3000
45	*	99706-0382
46		3233-3000
47		3308-2222
48		3233-3000
49		99418-5969
50	*	3705-9555
51	*	3199-8888
52		Imovelweb
53		3252-7410
54		2121-9100
55		98239-5739

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear
Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Area terreno	Estado de conservação	Data do evento	Valor total
1		135,00	180,00	4	201.310	205.000,00
2	*	120,00	250,00	2	201.309	500.000,00
3		80,00	180,00	3	201.307	215.000,00
4		260,00	300,00	3	201.305	485.000,00
5		60,00	250,00	5	201.304	160.000,00
6		120,00	200,00	3	201.404	270.000,00
7		120,00	250,00	2	201.404	300.000,00
8	*	90,00	250,00	3	201.404	280.000,00
9	*	160,00	260,00	2	201.403	340.000,00
10		170,00	170,00	3	201.402	289.000,00
11		100,00	180,00	4	201.404	240.000,00
12		80,00	180,00	3	201.403	215.000,00
13		99,00	135,00	4	201.403	200.000,00
14		66,76	64,03	0	201.502	270.000,00
15	*	80,00	100,00	0	201.501	430.000,00
16		63,28	126,07	0	201.502	320.000,00
17		64,00	125,00	0	201.502	320.000,00
18		62,15	77,00	0	201.602	270.000,00
19		62,15	52,00	0	201.602	240.000,00
20		62,15	62,18	0	201.601	248.000,00
21		130,00	254,00	1	201.411	430.000,00
22		67,00	36,00	0	201.601	225.000,00
23		130,00	346,30	3	201.608	350.000,00
24		110,15	346,30	3	201.608	340.000,00
25		132,00	250,00	4	201.608	280.000,00
26		150,00	350,00	4	201.910	380.000,00
27		200,00	278,00	2	201.909	555.000,00
28		340,84	732,40	2	201.901	780.000,00
29		225,00	300,00	3	201.609	480.000,00
30		214,00	370,00	1	201.809	630.000,00
31		147,00	280,00	3	201.909	440.000,00
32		95,00	285,00	2	201.909	380.000,00
33	*	206,42	350,00	2	202.001	650.000,00
34	*	170,00	300,00	3	202.001	550.000,00
35	*	140,00	80,00	5	201.912	80.000,00
36	*	171,00	90,00	2	202.006	250.000,00
37	*	200,00	120,00	3	202.006	230.000,00
38	*	120,00	250,00	2	202.003	300.000,00
39		249,00	326,40	3	202.110	600.000,00
40		60,00	140,00	3	202.112	280.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

41		47,00	126,00	3	202.112	240.000,00
42		50,00	126,00	2	202.108	320.000,00
43		49,00	170,00	2	202.107	330.000,00
44	*	105,00	138,00	0	202.204	630.000,00
45	*	231,63	300,00	4	202.205	450.000,00
46		80,00	138,00	0	202.203	480.000,00
47		230,00	350,00	2	202.207	650.000,00
48		87,00	200,00	2	202.207	385.000,00
49		146,58	283,40	2	202.302	500.000,00
50	*	143,00	338,00	4	202.302	330.000,00
51	*	176,00	291,00	2	202.302	500.000,00
52		173,00	342,00	2	202.301	580.000,00
53		180,31	337,60	2	202.204	580.000,00
54		209,00	367,00	1	202.210	690.000,00
55		145,00	264,00	2	202.302	490.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	431.049,46	3,06%	
Valor Médio	444.659,33	-	III
Valor Máximo	458.269,20	3,06%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	163,00	Não
Area terreno	250,00	Não
Estado de conservação	4,00	Não
Data do evento	202.304,00	Sim



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 445.700,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2023 a Agosto/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	853 dias	1,103429
Percentual correspondente	853 dias	10,342894 %
Valor corrigido para 01/08/2025	(=)	R\$ 491.798,28
Sub Total	(=)	R\$ 491.798,28
Valor total	(=)	R\$ 491.798,28

[Retornar](#) [Imprimir](#)