

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP,**

Processo 1002516-63.2016.8.26.0309
Ação de Alienação Judicial de Bens

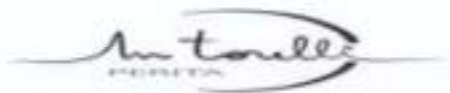
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli,
Engenheira Civil registrada no CREA sob nº 5.060.269.990, honrada com a nomeação para o encargo de perita judicial nos autos do processo em epígrafe movido por Maria José Pinheiro Sedrim Silva contra José Erenilto Gustavo dos Santos, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, **apresentar, como apresentado tem, o resultado de seu trabalho técnico, consubstanciado no seguinte LAUDO PERICIAL.**

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Jundiaí, 27 de outubro de 2021.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990
Perita Judicial
Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP – IBAPE



LAUDO PERICIAL

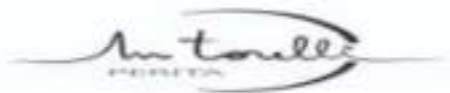
Laudo pericial relativo ao processo judicial eletrônico número 1002516-63.2016.8.26.0309, Ação de Alienação Judicial de Bens, movido por Maria José Pinheiro Sedrim Silva contra José Erenilto Gustavo dos Santos, em trâmite na Quinta Vara Cível da Comarca de Jundiaí SP.

I - HISTÓRICO

Maria José Pinheiro Sedrim Silva move ação de alienação judicial de bem, pretendendo a alienação de imóvel residencial cuja propriedade toca em 50% a ela e 50% ao réu, José Erenilto Gustavo dos Santos, pois afirma que não mais interessa a manutenção da copropriedade. Juntou documentos.

O requerido ofertou contestação. Seguiu-se a respeitável decisão de saneamento processual (fls. 118/119), que honrou a signatária com a nomeação para o encargo de perita à avaliação do imóvel.

Agendaram-se data e horário para a visita técnica ao imóvel, com a intimação das partes e de seus advogados.



II - OBJETO DA PERÍCIA

A perícia destina-se a apurar e descrever as características e condições do imóvel descrito nos autos, bem como apurar e avaliar o seu justo e correto valor de mercado. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema:

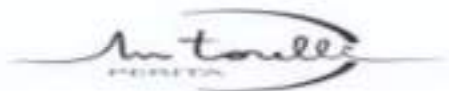
A - VISTORIA

- A.1 - Localização do Imóvel
- A.2 - Acessibilidade ao Local
- A.3 - Melhoramentos Públicos
- A.4 - Descrição Geral do Imóvel

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- B.1 - Avaliação do Imóvel pelo Método da Inferência Estatística
- B.2 - Grau de Precisão e Fundamentação
- B.3 - Valor Total do Imóvel

C – CONCLUSÃO



A - VISTORIA

A.1 - Localização do Imóvel

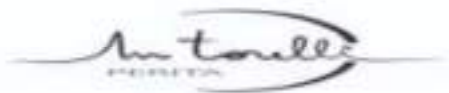
O imóvel objeto da presente perícia, matrícula nº 109.279 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, localiza-se na Rua Benedito Marinho dos Santos nº 251, sendo identificado como sendo o lote 03, quadra “K”, no bairro Parque Residencial Jundiaí, nesta cidade de Jundiaí SP.

A.2 - Acessibilidade ao Local

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por vias públicas pavimentadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local.

A.3 - Melhoramentos Públicos

O local é servido por todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, água encanada, coleta de esgoto, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, coleta regular de lixo e telefone (rede de telefonia fixa).

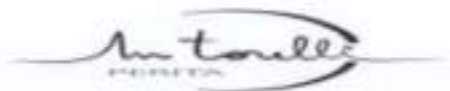


A.4 - Descrição Geral do Imóvel

No dia 31 de agosto de 2021, às 10:30 horas, esta profissional realizou visita pericial ao imóvel objeto da avaliação, matrícula imobiliária 109.279, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, localizado na Rua Benedito Marinho dos Santos nº 251, sendo identificado como sendo o lote 03, quadra “K”, no bairro Parque Residencial Jundiaí, nesta cidade de Jundiaí SP. Na ocasião da vistoria, fomos acompanhados pelo Sr. José Erenilto Gustavo dos Santos.

A matrícula nº. 109.279, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP, constante dos autos às fls. 160/161, descreve o imóvel objeto dos autos da seguinte forma:

*“IMÓVEL – UM LOTE DE TERRENO sob número três (03) da Quadra “K” do loteamento denominado “Parque Residencial Jundiaí”, situado nesta cidade e comarca, com a área de cento e setenta e cinco metros quadrados (175,00m²), que assim se descreve: mede sete metros (7,00m) de frente para a Rua Vinte e Seis (26), do lado esquerdo mede vinte e cinco metros (25,00m), fazendo divisa com o lote número quatro (04), do lado direito mede vinte e cinco metros (25,00m), fazendo divisa com o lote número dois(02), e fundos de sete metros (7,00m), fazendo divisa com o lote número cinquenta e nove (59).
CONTRIBUINTE: 79.048.0003.”*

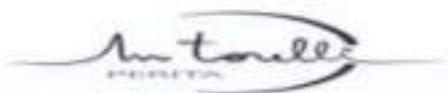


O cadastro municipal e a matrícula do imóvel periciado demonstram a área de terreno de 175,00 m², sendo que a área de construção é demonstrada somente no IPTU de 96,00 m².

A parte nos apresentou a cópia da página inicial do carnê de IPTU, que segue abaixo copiado, com os dados do imóvel, conforme número de contribuinte nº 79.048.0003.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ						50.038/92
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO						
IDENTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO	EXERCÍCIO	Nº DE SÉRIE	FARCELAS	EXERCÍCIO	Nº DO CONTRIBUINTE	
15 - IPTU + TAXAS	2021	812.017	18	02/01/2021	79.048.0003	
PROPRIETÁRIO	COMPRESSARIO					
JOSÉ ERENILTO GUSTAVO DOS SANTOS E OUTRO						
LOCAL DO IMÓVEL R. BENEDITO MARINHO DOS SANTOS, 251 LT. PARQUE RESIDENCIAL JUNDIAÍ 13213-503 JUNDIAÍ / SP LOTE 3 QUADRA K			ENDEREÇO DE EMPRESA R. BENEDITO MARINHO DOS SANTOS, 251 LT. PARQUE RESIDENCIAL JUNDIAÍ 13213-503 JUNDIAÍ/SP			
ZONAMENTO Lei nº 8.021/2019			TERRENO M ²	CONSTRUÇÃO M ²	COD. M ² TERRENO	
ZON - ZONA DE QUALIFICAÇÃO DE BARRIS			175	96	4	
CLASSIFICAÇÃO VARIA			F. IDEAL	FT. PROP.	FT. COAR.	
VIA DE CIRCULAÇÃO			1,00000	1,000	0,88	
TPO TERRENO			ANO CONIT	VALOR M ² TAXA DE LÍQUO - R\$		
15 - NORMAL			2007	1,28		
PADRÃO DE CONSTRUÇÃO			VALOR M ² TERRENO - R\$	VALOR M ² CONSTRUÇÃO - R\$	VALOR TAXA DE LÍQUO - R\$	
11 - RESIDENCIAL HORIZONTAL BAIXO			16,91	212,28	122,88	
USO DA CONSTRUÇÃO			VALOR VENAL TERRENO - R\$	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$	VALOR VENAL IMÓVEL - R\$	
15 - RESIDENCIAL			2.784,35	17.526,88	20.310,91	
REVENHO / REMISSÃO / BRUNDADE - IPTU			IMPÓSITO TERRENO - R\$	IMPÓSITO FISCAL - R\$	IMPÓSITO TOTAL - IPTU - R\$	
			41,76	262,90	304,66	
REVENHO / REMISSÃO / BRUNDADE - IPTU			IPTU + TAXA DE LÍQUO - R\$	VALOR CONTRIBUINTE - R\$	VALOR A PAGAR - R\$	
			427,54		427,54	
REVENHO / REMISSÃO - TAXA LÍQUO			1ª PARC. UNICA - R\$	2ª PARC. UNICA - R\$	3ª PARC. UNICA - R\$	
			406,76	410,44	414,71	
			VALOR DA PARCELA - R\$			
			42,75			

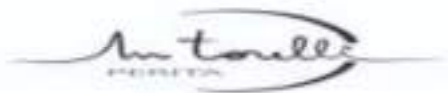
Obtivemos no site da prefeitura os dados do lote e sua localização:



Dados do Lote

Setor	79
Quadra	48
Lote	3
CEP	13212503
Logradouro	R. BENEDITO MARINHO DOS SANTOS
Número	251
Complemento	---
Loteamento	LT PARQUE RESIDENCIAL JUNDIAI
Quadra do Loteamento	4
Lote do Loteamento	3
Número do Processo	---
Número do Cadastro DAF	---
Bairro	MEDEIROS
Tipo de Propriedade:	PROPRIEDADE PARTICULAR
Área do Terreno	175
Fração Ideal	1
Área Construída	36
Use	RESIDENCIA
Cartório	1 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
Tipo do Título	MATRICULA
Número do Título	105279
Data do Título	14/01/2010
Número da Ficha	R1





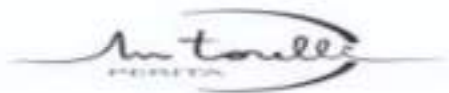
O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por vias públicas pavimentadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local. O local é servido por todos os melhoramentos públicos usuais, tais como energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, água encanada, coleta de esgoto e telefone (rede de telefonia), pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.

O imóvel é urbano, a topografia do terreno é semiplana, as divisas são bem definidas no local por muros; a região é predominantemente composta por residências unifamiliares.

Sobre o terreno encontra-se edificada uma construção térrea, edificada junto à lateral direita, de quem de frente olha para o local, com um corredor externo parcialmente descoberto, na lateral esquerda, de acesso aos fundos do terreno. Conforme documentos, a área de construção do imóvel periciado é de 96,00 m², podendo ser classificada para fins de descrição pericial como sendo de padrão médio.

A construção tem a seguinte descrição: 2 quartos; 1 sala; 1 cozinha; 1 banheiro; 1 lavanderia e 1 vaga coberta. Internamente a construção tem o seguinte acabamento: a pavimentação é do tipo cerâmica; o revestimento das áreas molhadas é com azulejos até o teto; o revestimento do restante das paredes é com reboco; a cobertura é com laje; o telhado é coberto com telhas do tipo brasilit, sobre apoios de madeira; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes; as peças sanitárias são de padrão simples; as esquadrias são de ferro e madeira; o quintal é cimentado.

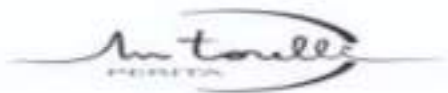
No dia da vistoria pericial verificamos sinais de umidade e bolores nas paredes e na laje da cozinha e na sala, decorrentes de problemas no telhado e de infiltrações. As paredes externas apresentam graves sinais de comprometimento da pintura e sinais de umidade. A construção necessita de obras simples e importantes para o uso normal. A idade aparente da construção é de 6 anos, podendo ser classificada, para fins de descrição pericial, como sendo de padrão médio.



B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis – 2005”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo às prescrições do item 8.2.1.4.2 – A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do IVSC- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se a área do imóvel descrita na matrícula imobiliária, no cadastro IPTU e em outros documentos estivessem corretas, pois não foi realizado nenhum tipo de levantamento no local, além disso iremos considerar o imóvel objeto da perícia como se estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos ou presentes nos autos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; e as informações obtidas, assim como as informações presentes nos autos, foram todas tomadas como sendo de boa fé.



B.1 - Avaliação do Imóvel pelo Método de Inferência Estatística

METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

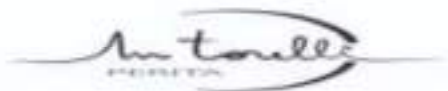
Iremos avaliar o imóvel como um todo, ou seja, terreno e construção, utilizando a área total de construção, conforme IPTU do imóvel. Para a avaliação do Imóvel periciado iremos considerar o terreno com a área de 175,00 m² e a construção com área de 96,00 m² (IPTU) com as características verificadas no local vistoriado, ou seja, com a topografia semiplana, imóvel urbano; padrão construtivo médio (2); idade aparente de 6 anos.

- Área Total de Terreno	175,00 m ²
- Área de Construção (IPTU)	96,00 m ²

Do Terreno:

Posição	: Zona Urbana
Formato	: Irregular
Topografia	: Semi plana
Superfície	: Seca
Melhoramentos	: Total

O mercado imobiliário encontra-se bem genérico com imóveis de vários padrões. O local onde se encontra o imóvel é geograficamente bem localizado. O mercado imobiliário atualmente se encontra com liquidez normal, com alguns imóveis em oferta, no entanto, alguns não possuem as mesmas características do imóvel avaliado, para isso, iremos elaborar a homogeneização das amostras de mercado. Para a avaliação iremos considerar o valor médio de avaliação.

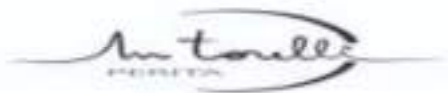


Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e as Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento à vista observando seu contexto.

Foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

Área Privativa	em metros quadrados (quantitativa negativa);
Idade Aparente	variável qualitativa negativa, conforme a idade de cada imóvel;
Padrão de Acabamento	variável qualitativa positiva (3 para imóveis de padrão alto; 2 para imóveis de padrão médio e 1 para imóveis de padrão baixo);
VU	Valor unitário de área total (R\$/m ²);

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

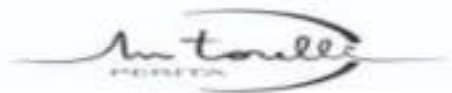


Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$\text{Valor Unitário} = +3886,548986 + 2235691,027 / \text{Área Privativa}^2 + 100,3400705 * \text{Padrão Acabamento}^2 - 134,3919462 * \text{Idade Aparente}$$

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizada. O coeficiente de correlação múltipla $R = 0,9871961$ indica uma correlação “forte” entre a variável dependente e as variáveis independentes. A equação de regressão obtida explica 98,71% da variação do valor (coeficiente de determinação 0,9745561), restando 1,29% não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) previsto na Norma, anteriormente referida. Como era desejável, a correlação parcial da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas são boas, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas. Os diversos valores de “yi” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “yi” pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, todos estes foram coletados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliado.



$$V_v = AC \times V_u$$

Sendo que:

$$AC = 96,00 \text{ m}^2$$

V_u = valor unitário médio:

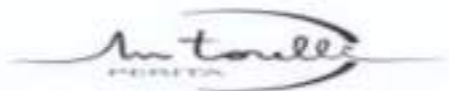
$$V_v = 96,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 3.724,14/\text{m}^2$$

$$V_v = \text{R\$ } 357.517,44$$

Arredondando para R\$ 358.000,00 (trezentos e cinquenta e oito mil reais), para o mês de outubro de 2021.

Valor Mínimo	(- 1,81 %)	= R\$ 3.656,71/m ²	= R\$ 351.000,00
Valor Médio	(+ 1,81 %)	= R\$ 3.791,57/m ²	= R\$ 364.000,00

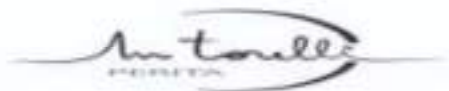
O valor médio, em números inteiros, será de R\$ 358.000,00
(Trezentos e cinquenta e oito mil reais),
para o mês de outubro de 2021.



Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 1,18 %) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 1,18 %) R\$/m ²
96,00	3.656,71	3.724,14	3.791,57
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
96,00	3.165,50	3.724,14	4.282,80
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 1,18 %) R\$	Valor Médio 0% (R\$)	Valor Máximo (+ 1,18 %) R\$
96,00	351.000,00	358.000,00	364.000,00
Valor adotado: R\$ 358.000,00 (Trezentos e cinquenta e oito mil reais), para o mês de outubro de 2021.			

Para a avaliação iremos considerar o valor médio de avaliação.

Com isso, o valor do imóvel é de R\$ 358.000,00
(Trezentos e cinquenta e oito mil reais),
para o mês de outubro de 2021.



NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos S
		III	II	I	
1	<i>Caracterização do imóvel avaliando</i>	<i>Completa quanto a todas as variáveis analisadas</i>	<i>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</i>	<i>Adoção de situação Paradigma</i>	3
2	<i>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente e utilizados</i>	<i>6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes,</i>	<i>4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</i>	<i>3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</i>	3
3	<i>Identificação dos dados de mercado</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</i>	<i>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</i>	2
4	<i>Extrapolação</i>	<i>Não admitida</i>	<i>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</i>	<i>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</i>	3
5	<i>Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</i>	10%	20%	30%	3
6	<i>Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados</i>	1%	2%	5%	3
Nota: Adequada as alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011				TOTAL	17

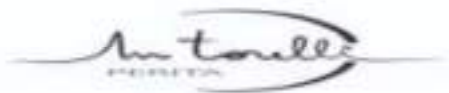
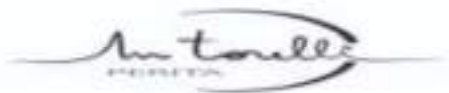


Tabela 6 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	6	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	1 Todos, no mínimo no grau I

B.2 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto na tabela 5 e atendendo à tabela 6 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no **Grau II de Fundamentação**. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 30 %. Como este valor é inferior a 2,36%, enquadra-se o presente trabalho no **Grau III de Precisão**.

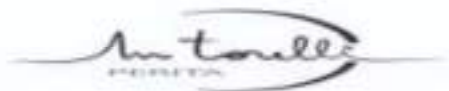


- **Valor Total do Imóvel**

Iremos apresentar o valor total do imóvel periciado, conforme matrícula nº. 109.279, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP, localizado à Rua Benedito Marinho dos Santos nº 251, lote 03, da quadra K, Parque Residencial Jundiaí, na cidade de Jundiaí SP. Na avaliação consideramos o valor médio de mercado. Para a avaliação consideramos as áreas apresentadas abaixo, com as características verificadas no local vistoriado.

- Área Total de Terreno	175,00 m ²
- Área de Construção (IPTU)	96,00 m ²

O valor total para o imóvel, em números inteiros, é de R\$ 358.000,00 (trezentos e cinquenta e oito mil reais), para o mês de outubro de 2021.



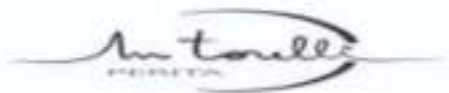
B.3 - Valor Total do Imóvel

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, com área total de terreno de 175,00 m² e área total de construção 96,00 m², nas condições atuais descritas no laudo do imóvel localizado na Rua Benedito Marinho dos Santos nº 251, lote 03, da quadra K, Parque Residencial Jundiaí, na cidade de Jundiaí SP, o seguinte **Valor de Avaliação**:

O valor total para o imóvel objeto desta avaliação, matrícula imobiliária nº 109.279, do 1º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, localizado à Rua Benedito Marinho dos Santos nº 251, no bairro Parque Residencial Jundiaí, em Jundiaí SP, em números inteiros, é de

R\$ 358.000.00

**(Trezentos e cinquenta e oito mil reais),
incluindo a área total de terreno e todas as benfeitorias, para o
mês de outubro de 2021.**



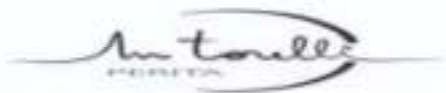
C - CONCLUSÃO

No presente trabalho pericial, esta profissional, seguindo critérios técnicos, elaborou medições, análises técnicas e vistoriou o local, colheu inúmeras amostras no mercado imobiliário, bem como efetuou a avaliação do imóvel em questão.

A perícia destina-se a apurar e descrever as características e condições do imóvel constricto, bem como apurar e avaliar o seu justo e correto valor de mercado.

O imóvel objeto da avaliação, matrícula nº 109.279 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, está localizado na Rua Benedito Marinho dos Santos nº 251, sendo identificado como sendo o lote 03, quadra “K”, no bairro Parque Residencial Jundiaí, nesta cidade de Jundiaí SP. O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por vias públicas pavimentadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local. O local é servido por todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, água encanada, coleta de esgoto, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, coleta regular de lixo e telefone (rede de telefonia fixa).

O imóvel é urbano, a topografia do terreno é semiplana, as divisas são bem definidas no local por muros; a região é predominantemente composta por residências unifamiliares.

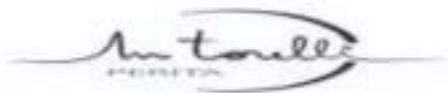


Sobre o terreno encontra-se edificada uma construção térrea, edificada junto à lateral direita, de quem de frente olha para o local, com um corredor externo parcialmente descoberto, na lateral esquerda, de acesso aos fundos do terreno. Conforme documentos, a área de construção do imóvel periciado somente no IPTU é de 96,00 m², podendo ser classificada para fins de descrição pericial como sendo de padrão médio.

A construção tem a seguinte descrição: 2 quartos; 1 sala; 1 cozinha; 1 banheiro; 1 lavanderia e 1 vaga coberta. Internamente a construção tem o seguinte acabamento: a pavimentação é do tipo cerâmica; o revestimento das áreas molhadas é com azulejos até o teto; o revestimento do restante das paredes é com reboco; a cobertura é com laje; o telhado é coberto com telhas do tipo brasilit, sobre apoios de madeira; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes; as peças sanitárias são de padrão simples; as esquadrias são de ferro e madeira; o quintal é cimentado.

No dia da vistoria pericial verificamos sinais de umidade e bolores nas paredes e laje da cozinha e da sala, decorrentes de problemas no telhado e de infiltrações. As paredes externas apresentam graves sinais de comprometimento da pintura e sinais de umidade. A construção necessita de obras simples e importantes para o uso normal. A idade aparente da construção é de 6 anos, podendo ser classificada, para fins de descrição pericial, como sendo de padrão médio.

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis – 2005”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo às prescrições do item 8.2.1.4.2 – A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do IVSC- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

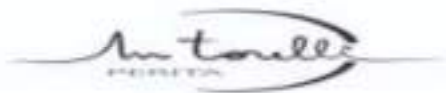


Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se a área do imóvel descrita na matrícula imobiliária e em outros documentos estivesse correta, pois não foi realizado nenhum tipo de levantamento no local, além disso iremos considerar o imóvel objeto da perícia como se estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos ou presentes nos autos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; e, as informações obtidas, assim como as informações presentes nos autos, foram tomadas como de boa fé.

Avaliamos o imóvel como um todo, ou seja, terreno e construção, utilizando a área total de construção, conforme IPTU do imóvel. Para a avaliação do Imóvel periciado iremos considerar o terreno com a área de 175,00 m² e a construção com área de 96,00 m² (IPTU) com as características verificadas no local vistoriado, ou seja, com a topografia semiplana, imóvel urbano; padrão construtivo médio (2); idade aparente de 6 anos.

- Área Total de Terreno	175,00 m ²
- Área de Construção (IPTU)	96,00 m ²

O mercado imobiliário encontra-se bem genérico com imóveis de vários padrões. O local onde se encontra o imóvel é geograficamente bem localizado. O mercado imobiliário atualmente se encontra com liquidez normal, com alguns imóveis em oferta, no entanto, alguns não possuem as mesmas características do imóvel avaliado, para isso, iremos elaborar a homogeneização das amostras de mercado. Para a avaliação iremos considerar o valor médio de avaliação.



Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e as Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento à vista observando seu contexto. Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados.

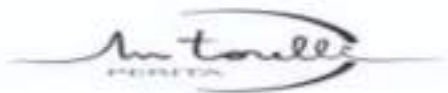
Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, com área total de terreno de 175,00 m² e área total de construção 96,00 m², nas condições atuais descritas no laudo do imóvel localizado na Rua Benedito Marinho dos Santos nº 251, lote 03, da quadra K, Parque Residencial Jundiaí, na cidade de Jundiaí SP, o seguinte **Valor de Avaliação**:

O valor total para o imóvel objeto desta avaliação, matrícula imobiliária nº 109.279, do 1º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, localizado à Rua Benedito Marinho dos Santos nº 251, no bairro Parque Residencial Jundiaí, nesta cidade de Jundiaí SP, em números inteiros, é de

R\$ 358.000.00

**(Trezentos e cinquenta e oito mil reais),
para o mês de outubro de 2021.**

Incluindo a área total de terreno e as benfeitorias, inclusive considerando seu estado de conservação.



O valor de avaliação foi obtido por meio de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário e através da homogeneização constante no presente Laudo de Avaliação. Enquadra-se o presente trabalho no **Grau II de Fundamentação**. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 30 %. Como este valor é inferior a 2,36%, enquadra-se o presente trabalho no **Grau III de Precisão**.

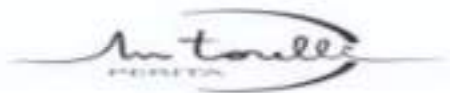
III - Encerramento

Segue o presente trabalho técnico em 23 (vinte e três) laudas escritas somente nos aversos, todas por mim assinadas digitalmente, indo essa última também assinada digitalmente e datada. Seguem ainda anexos fotográfico, de documentos e anexos de localização, bem como, os anexos cálculos e as pesquisas utilizadas na avaliação.

Jundiaí, 27 de outubro de 2021.

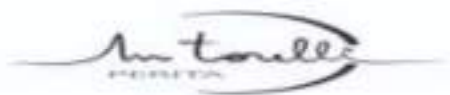
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990
Perita Judicial
Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP – IBAPE

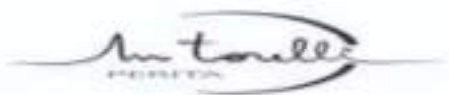


ANEXO

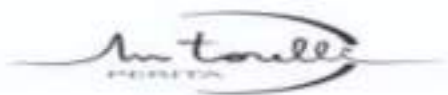
FOTOGRAFICO



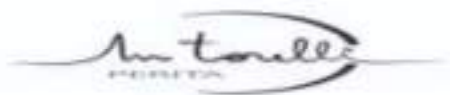
Demonstração frontal do imóvel periciado localizado à Rua Benedito Marinho dos Santos nº 251, sendo identificado como sendo o lote 03, quadra “K”, no bairro Parque Residencial Jundiaí, nesta cidade de Jundiaí SP.



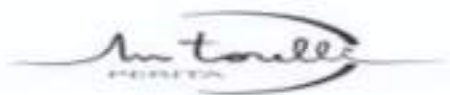
Vista da fachada da construção e interna do quarto.



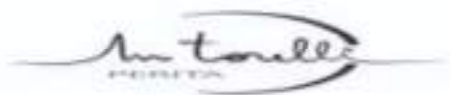
Vista do outro quarto e do banheiro.



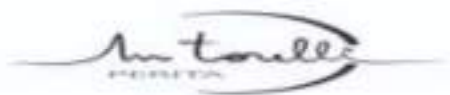
Demonstração geral do corredor dos quartos e da cozinha, com diversos problemas de umidade e infiltrações nas paredes e laje.



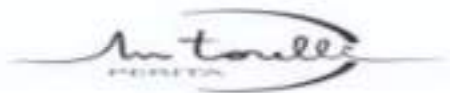
Vista geral da cozinha com diversos problemas de umidade e infiltrações nas paredes e laje.



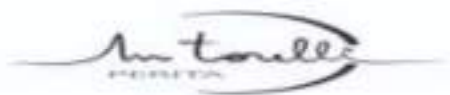
Demonstração geral dos sinais de umidade na laje da sala e destaque para o corredor externo de acesso aos fundos do terreno.

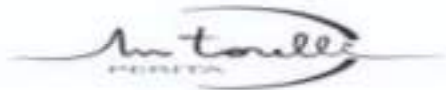


Fotos que demonstram os graves problemas de umidade, sinais de bolor nas paredes externas da construção e nos fundos.



ANEXO DE DOCUMENTOS





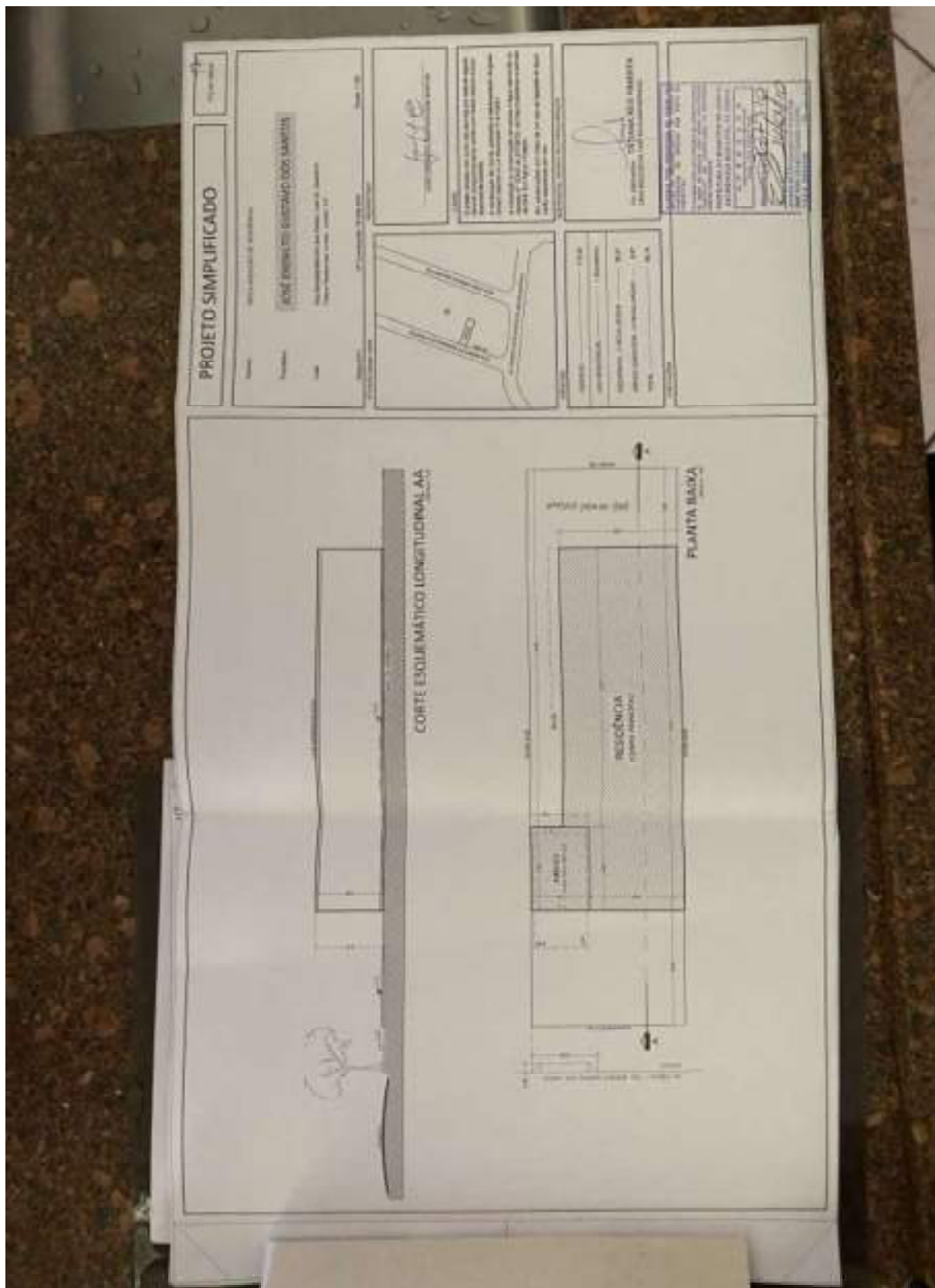
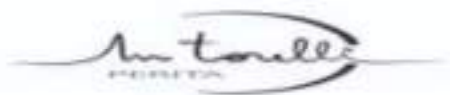
50.039/02

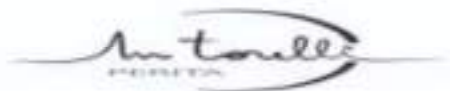
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO		PARCELAS		EMISSÃO		Nº DO CONTRIBUÍTE	
15 - PTU + TAXAS		10		02/01/2021		79.048.0003	
PROPRIETÁRIO		Nº DE SÉRIE		COMPROSSÁRIO			
2021		012.017					
JOSÉ ERENILTO GUSTAVO DOS SANTOS E OUTRO							
LOCAL DO IMVEL							
R. BENEDITO MARINHO DOS SANTOS, 251							
L.T. PARQUE RESIDENCIAL JUNDIAÍ							
13212-503 JUNDIAÍ / SP							
LOTE: 3 QUADRA: K							
ZONAMENTO Lei nº 8.202/1999							
ZOB - ZONA DE QUALIFICAÇÃO DOS BARRIOS							
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA							
VIA DE CIRCULAÇÃO							
TIPO TERRENO							
IM - NORMAL							
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO							
II - RESIDENCIAL HORIZONTAL SAUO							
USO DA CONSTRUÇÃO							
R - RESIDENCIAL							
REVENÇÃO / REVENÇÃO / IMUNIDADE - IPTU							
REVENÇÃO / REVENÇÃO - TAXA LIXO							

TERRENO M2	CONSTRUÇÃO M2	CONSTR. ANO	VALOR M2 TERRENO - R\$	VALOR M2 CONSTRUÇÃO - R\$	VALOR M2 TOTAL - R\$	VALOR M2 TAXA DE LIXO - R\$	VALOR M2 TAXA DE LIXO - R\$
175	96	2007	1.000,00	212,29	1.212,29	122,88	122,88
1.000,00	1.000	17.526,86	2.784,25	17.526,86	20.311,11	2.031,11	2.031,11
15,91	262,98	41,76	427,54	262,98	304,56	304,56	304,56
406,16	410,44	414,71	427,54	414,71	427,54	427,54	427,54

500030-039170500





PROJETO SIMPLIFICADO

17
FOLHA ÚNICA

Assunto: REGULARIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA

Proprietário: JOSÉ ERENILTO GUSTAVO DOS SANTOS

Local: Rua Benedita Maria dos Santos, Lote 03, Quarte 4, Parque Residencial JARDIM, Jundiá, SP.

Margem: 2013 Nº Contribuinte: 79.046.003 Escala: 1:100

SITUAÇÃO (Escala 1:1000):

PROPRIETÁRIO:

Jose Erenilto Gustavo dos Santos
JOSÉ ERENILTO GUSTAVO DOS SANTOS

COMO:

O prédio situado em zona não servida por rede de esgoto deverá obrigatoriamente contar com fossos sépticos e poço absorvente próprio.

A construção de novos janelares e retouchamento de guias devem atender a Lei Municipal nº 3.736/01.

A instalação e conservação de caixas d'água atendidas ao Decreto nº 12.943 de 27/05/73, normas brasileiras e normas da DAÉ (S/A Água e Esgoto).

Em construções com mais de um lote as ligações de água serão separadas por lote.

ÁREA NO:

TERRENO	115,50
LOTE RESIDENCIAL	1.000,00
RESIDÊNCIA - A REGULARIZAR	86,07
ÁREAS (GARAGEM) - A REGULARIZAR	3,87
TOTAL	89,94

RESPONSÁVEL TÉCNICA PELA REGULARIZAÇÃO:

Tatiana Reis Pimenta
TATIANA REIS PIMENTA
Téc. Responsável
CREA 506130754 / ART 622212010763290

APROVAÇÕES:

A LÍDERE PARA CONCESSÃO DO TERRENO, EM NOME DA REGULARIZAÇÃO DO LOTE DO PROPRIETÁRIO, DO TERRENO POR PARTE DO PROPRIETÁRIO.

É PROIBIDO POR LEI O DEBRULHO DE ÁGUA PLUVIAL NA REDE DE ESGOTO (SEM DEBULHO AUTORIZADO "44215-00" DE CONEXÃO ÀS REDES DE ÁGUA E ESGOTO).

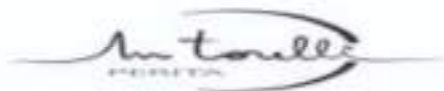
PREFETURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

A P R O V A D O

COM O SEU DESEMPENHO

PROFESSOR *[Assinatura]*

BRUNO DE APROVAÇÃO DE PROJETO
ENFERMEIRO REGISTRO CREA 050000
S.A.F.A. JUNDIAÍ



Prefeitura do Município de Jundiaí
Secretaria Municipal de Obras
Alvará para Execução de Obra Particular - n° 777

CONF. ASSUNTO(S) TRATADO(S) NO PROCESSO
 OBJETO: JOSE ERENILTO GUSTAVO DOS SANTOS
 R BENEDITO MARINHO DOS SANTOS S/N
 LOCAL: LT PARQUE RESIDENCIAL JUNDIAI Bairro: MEDEIROS CompL: LT 03 00 K

Responsáveis Técnicos

RESPONSÁVEL PELA REGULARIZAÇÃO CREA 506.133.875-4 ART : 92221220100763292
 TECª TATIANA REIS PIMENTA

RESPONSÁVEL PELO PROJETO CREA 506.133.875-4 ART : 92221220100763292
 TECª TATIANA REIS PIMENTA


Assuntos do Alvará

REGULARIZACAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	95,74 m2
---------------------------	-------------	----------

IN N° 7637-9/2010
 Aprovado em 14/04/2010

ESTA COM AS CARACTERÍSTICAS ACIMA ESTÁ AUTORIZADA A SER CONSTRUÍDA CONFORME PROJETO APROVADO, NORMAS VIGENTES E CONDIÇÕES ESPECIFICADAS NO PROCESSO SOB AS RESPONSABILIDADES ACIMA

JUNDIAÍ, 14 DE ABRIL DE 2010

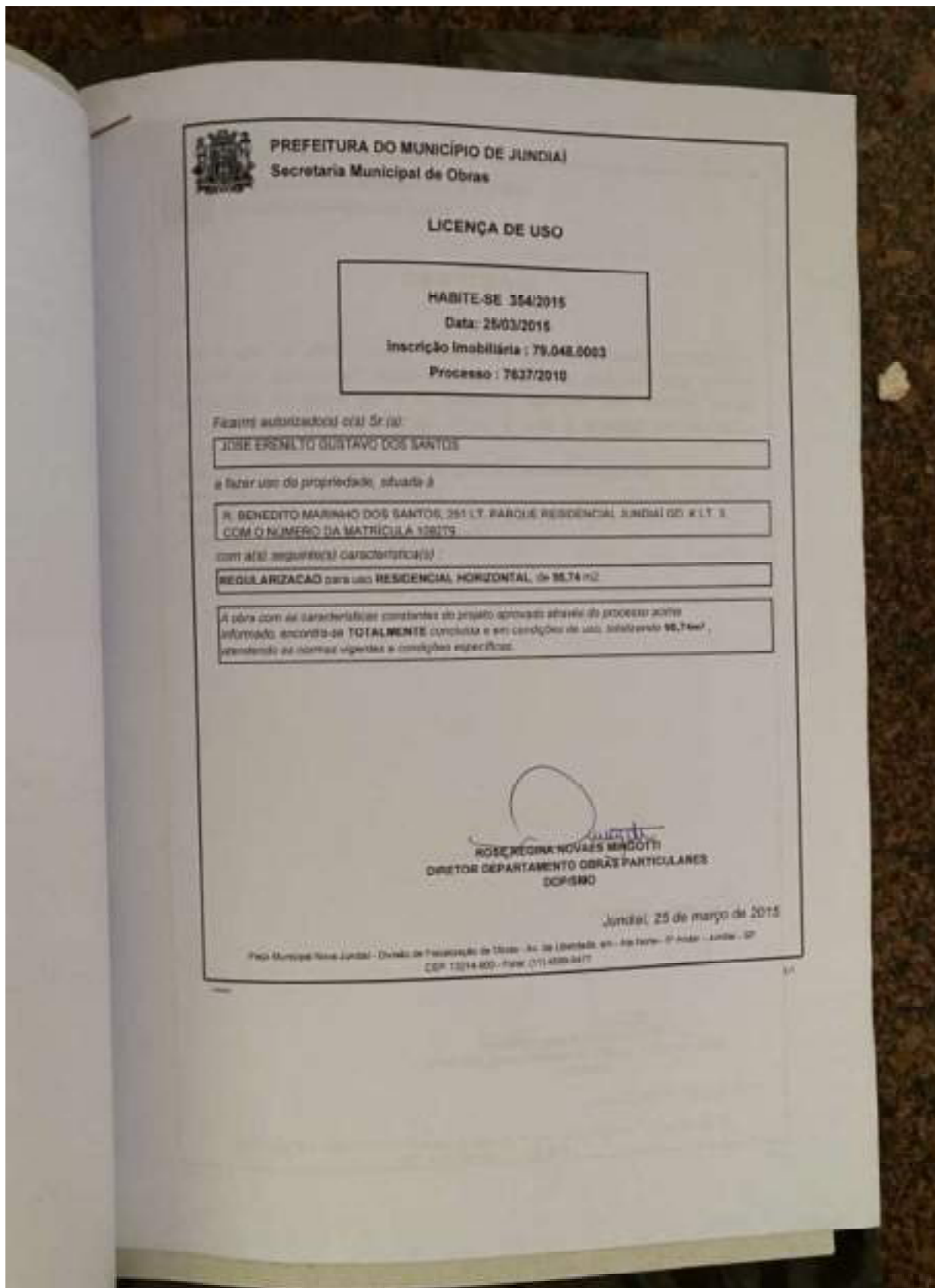
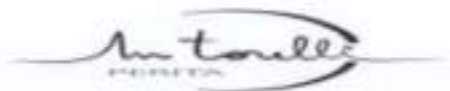


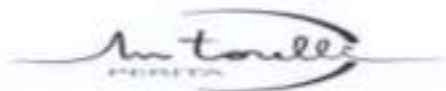
 RENATO CARBOL COVESI
 ENGENHEIRO

ESTE DOCUMENTO DEVE SER EXIBIDO COM O PROJETO APROVADO E PARA OBRA ÚNICA ATÉ O DIA 14/04/2012

É expressamente proibido o uso de materiais produzidos com asbesto ou amianto nas construções públicas e privadas, no Município de Jundiaí. (Lei Complementar n°332, de 26 de junho de 2007)

A autenticidade deste alvará poderá ser verificada na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br
 Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE JUNDIAÍ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Folha nº 109.279 Série nº 01

Jundiaí, 14 de janeiro de 2010

IMÓVEL - UM LOTE DE TERRENO sob número três (03) da Quadra "K" do loteamento denominado denominado "Parque Residencial Jundiaí", situado nesta cidade e comarca, com a área de cento e setenta e cinco metros quadrados (175,00m²), que assim se descreve: mede sete metros (7,00m), de frente para Rua Vinte e Seis (26), do lado esquerdo mede vinte e cinco metros (25,00m), fazendo divisa com o lote número quatro (04), do lado direito mede vinte e cinco metros (25,00m), fazendo divisa com o lote número dois (02), e fundos de sete metros (7,00m), fazendo divisa com o lote número cinquenta e nove (59).

CONTRIBUINTE - 79.046.0003

PROPRIETÁRIA - FAZGRAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede nesta cidade, na Rua Vinte e Três de Maio n.º 790, 1º andar, Sala E13A, Bairro Vanezi, inscrita no CNPJ sob n.º 61.950.796/0001-38.

REGISTROS ANTERIORES - R.4 feito em 29 de agosto de 1994 - Av.5 terreno 04 de matrícula de 1995 e Av.6 feita em 10 de dezembro de 1998 todos na Matrícula n.º 58.936; Av.3 (desmembramento) feita em 13 de fevereiro de 1999 na Matrícula n.º 62.185, e R.º feito em 25 de janeiro de 2001 na Matrícula n.º 62.990.

O Substituto do Oficial,

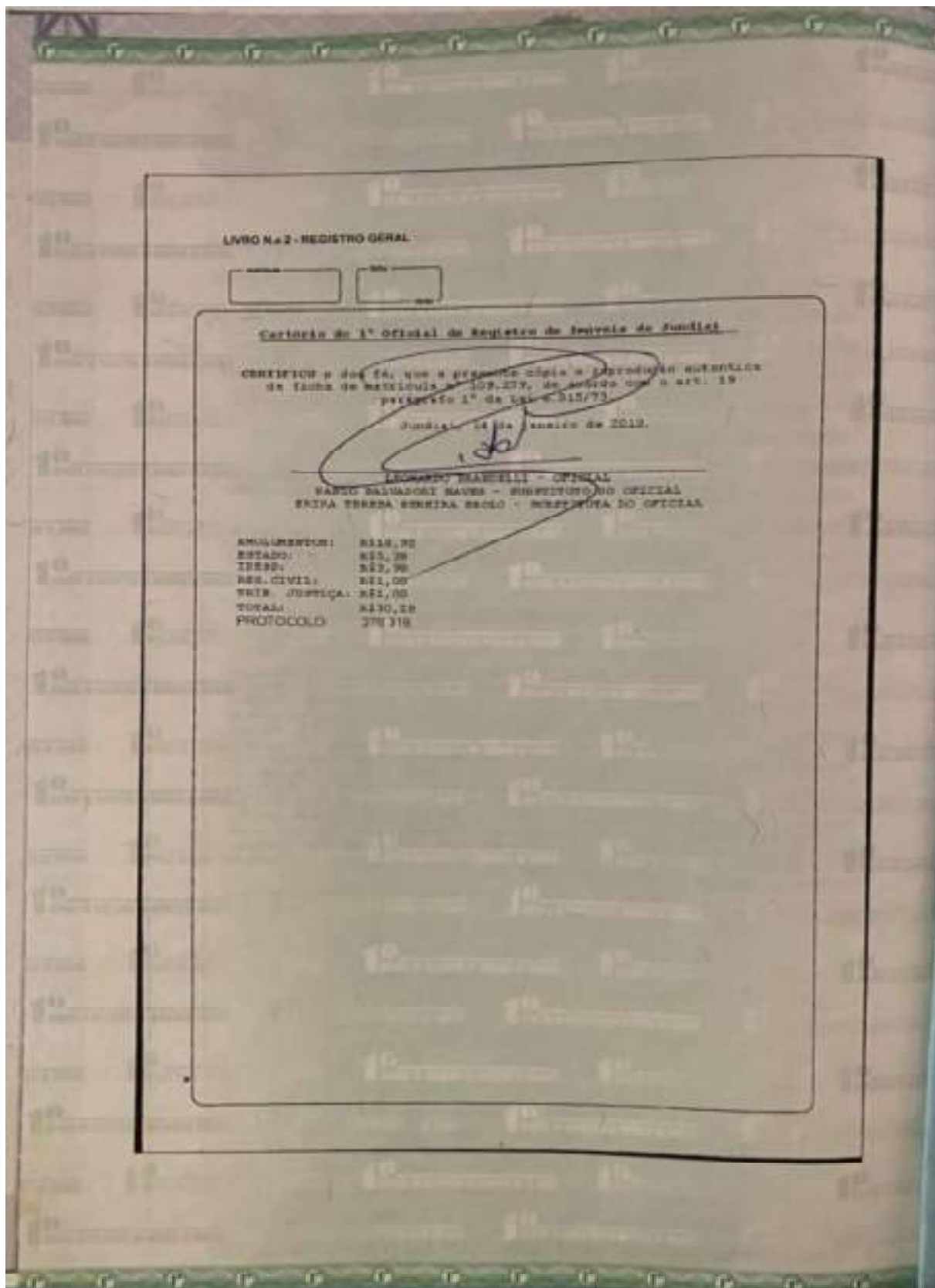
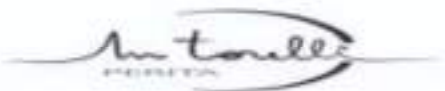
[Assinatura]

R.1 - Em 14 de janeiro de 2010, Pela escritura datada de vinte e dois (22) de dezembro de dois mil e nove (2009), de Notas do Primeiro Tabelionato local, Livro n.º 844, folhas 008/010, Flanciada nesta Serventia sob n.º 278.319 em três (30) de dezembro de dois mil e nove (2009), a proprietária FAZGRAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, transferiu por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a JOSE ERENILTO GUSTAVO DOS SANTOS, brasileiro, operador de utilidades, portador do RG. n.º 19.421.664-5/SP-SP, inscrito no CPF. n.º 094.946.565-40, casado pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, com MARIA JOSÉ PINHEIRO SEDRIM SILVA SANTOS, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 53.456.441-6-SP-SP, inscrita no CPF. n.º 046.155.034-23, residentes e domiciliados na Rua Benedito Marinho dos Santos n.º 251, Parque Residencial Jundiaí, nesta cidade, pelo valor de quinze mil e seicentos e cinquenta reais (R\$ 15.750,00), cujo valor venal atualizado para o exercício de dois mil e nove (2009) de um mil e quatrocentos e oitenta e dois reais e vinte e cinco centavos (R\$ 1.482,25), só do terreno uma vez que as benfeitorias de estradas não entram e nem fazem parte da presente transação. Título qualificado por Bruno Roger de Souza e digitado por Thais Argentes dos Santos. O Escrivão Autorizado, [Assinatura] BRUNO ROGER DE SOUZA.

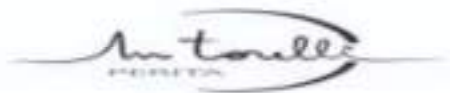
EMBRANCO

212999

CEP 13201-000 - Jundiaí - SP

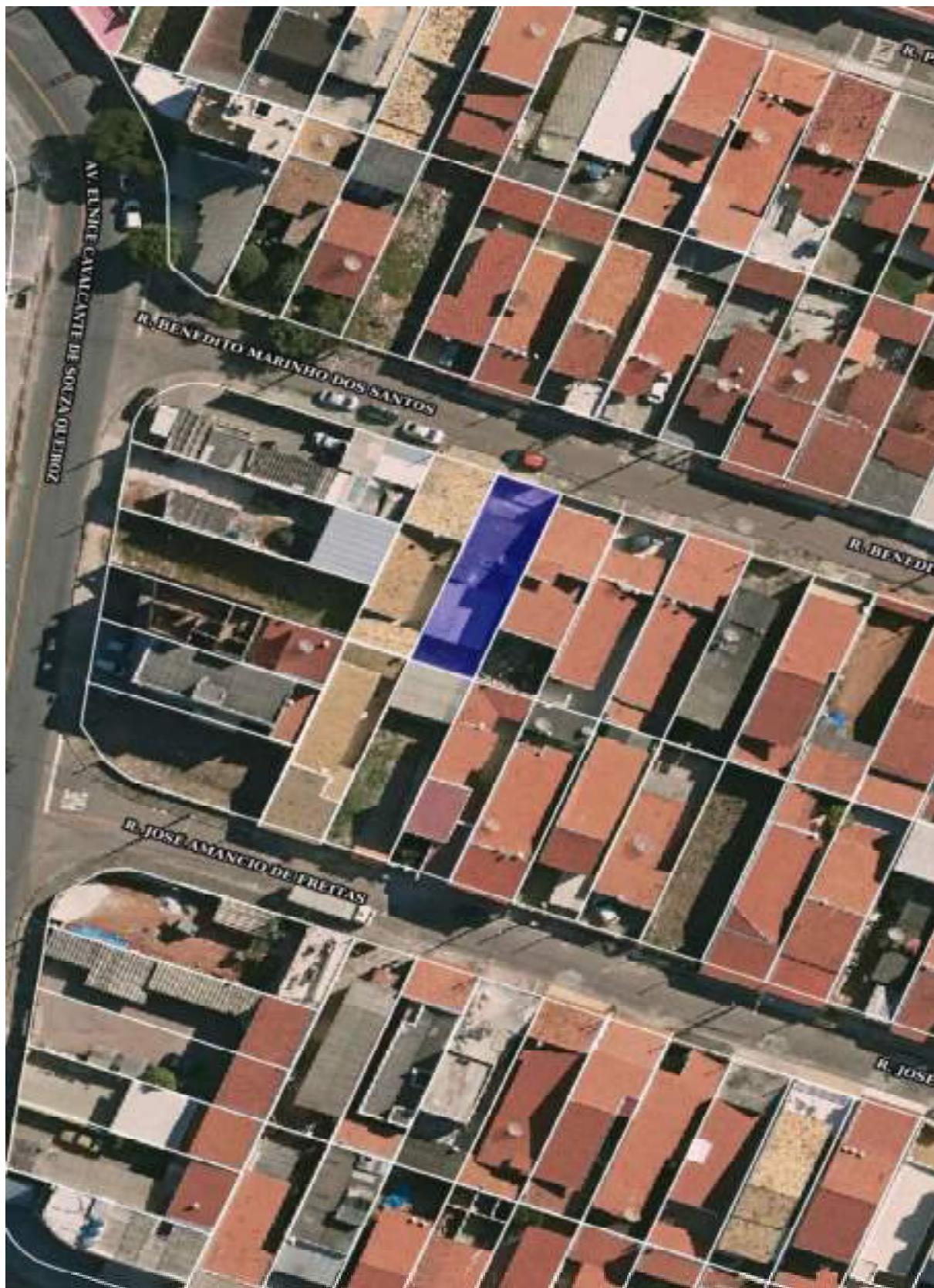
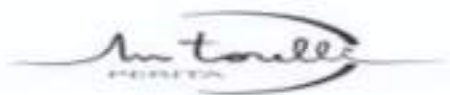


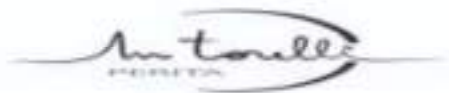
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA PASQUALOTTI BARBIN TORELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2021 às 09:55, sob o número WJAI21702248518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002516-63.2016.8.26.0309 e código 8A4AC61.



ANEXO DE LOCALIZAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA PASQUALOTTI BARBIN TORELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2021 às 09:55, sob o número WJAI21702248518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002516-63.2016.8.26.0309 e código 8A4AC61.





CÁLCULOS

(Modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos
Estatísticos, projeções de valor, etc)

Dado	Endereço	Compleme...
35	Parque Cidade Jardim	13890
2	Engordadouro, Jundiaí - SP	14
29	Rua Mohamad Taha - Fazenda Grande, Jundiaí - SP	234
19	Rua Professor Oscár Augusto Gueli Filho - Parque Ci602-IM487916	602-IM487916
12	Rua Professor Oscár Augusto Gueli Filho - Parque Ci7808	7808
5	Rua Professor Oscár Augusto Gueli Filho - Parque Ci8090	8090
25	Parque Jardim II	848716
33	Parque Jardim II	BC667
15	Rua Ângela Galdêncio Pinto de Carvalho	CA 00045
13	Rua Maria Aurélia de Castro Prestes	CA 00132
9	Pq Residencial Jundiaí	CA 00447
22	Rua Pastor Moacir Coco, Pq. Res. Jundiaí	CA 00815
7	Pq Residencial Jundiaí	CA 0144
10	Rua Maria Amélia de Casro Prestes, 61, Res. Jundia	CA 3501
18	Rua Victor Marcelo de Castro, Parque Cidade JardICA00066	CA00066
30	Parque Cidade Jardim II	CA00102
31	Rua Juracy Paupério - Parque Cidade Jardim II	CA0017
1	Fazenda Grande, Jundiaí - SP	CA00670
14	Parque Jardim II	CA0070
23	Rua Eugênio Puttini - Parque Cidade Jardim II	CA1068
21	Parque Jardim II	CA1314
24	Rua Victor Marcelo de Castro, Parque Cidade JardICA1558	CA1558
3	Rua Avelino Azevedo Lima, 110 - Medeiros, Jundiaí -CA1804	CA1804
8	Rua Maestro Francisco Farina, 0 - Vila Progresso, JG035	G035
26	Parque Jardim II	IB90177
11	Jardim Samambaia, Jundiaí - SP	N4NYXDUB
20	Avenida Ignez Zonaro Fabricio, 2 - Jardim das SamamNLP1CS	NLP1CS
6	Rua Presbítero Eliezer de Freitas Amaro, 311 - ParqSEP2X3BY	SEP2X3BY
17	Rua Eugênio Puttini, 77 - Parque Cidade Jardim II	V-0007
4	Rua Professor Oscár Augusto Gueli Filho - Parque CiV2290	V2290
27	Rua Professor Oscár Augusto Gueli Filho - Parque CiV2413	V2413
32	Rua Eugênio Puttini - Parque Cidade Jardim II	V3379
28	Rua Leonilda Craveiro	V3704
16	Parque Jardim II	V3906
34	Avenida Ângelo Riveli - Jardim da Fonte, Jundiaí - YQQRD7PI	YQQRD7PI

Dado	Informante	Telefone	Área Priv...	* Valor Total	Padrão Ac...
35	Destak Imóveis	(11) 4522-5512	179,0000	265.000,00	1
2	I9kasa	(11) 94752-0105	110,0000	579.000,00	3
29	Selic Negócios Imo...	(11) 99158-3995	125,0000	300.000,00	2
19	Lopes Conecta	(11) 93229-0054	110,0000	370.000,00	2
12	Martins Imóveis	(11)2709-4681	126,0000	480.000,00	2
5	Martins Imóveis	(11)2709-4681	110,0000	494.000,00	3
25	Libório Imóveis Jun...	(11) 98943-6953	102,0000	325.000,00	2
33	BAGUERA IMOVEIS...	(11) 97588-8554	250,0000	485.000,00	1
15	Connect Imóveis	(11) 44922891	118,0000	430.000,00	2
13	Galileo Imóveis	11 972156885	100,0000	370.000,00	2
9	Imob. Brokers	11 997929416	103,0000	400.000,00	2
22	Marcia Pauli	11 952300400	164,0000	530.000,00	2
7	Éric de Souza	11 971179998	130,0000	532.000,00	2
10	Forme Imóveis	11 45219100	100,0000	385.000,00	2
18	Piovesan	(11) 99572-4580	126,0000	428.000,00	2
30	BIZUTI IMÓVEIS	(11) 2709-9445	220,0000	484.000,00	2
31	Anderson R. Trevisan	(11) 98120-8088	250,0000	508.800,00	1
1	Galileo Imóveis Jun...	(11) 4522-7024	65,0000	350.000,00	3
14	SÓLIDA IMÓVEIS J...	(11) 94572-4217	115,0000	420.000,00	2
23	Remax City Jundiaí	(11) 4807-4040	121,0000	390.000,00	2
21	Yarid Consultoria I...	(11) 3379-1040	200,0000	650.000,00	2
24	RE/MAX BLUEBON...	(11) 4807-2277	149,0000	477.000,00	2
3	VIGENT OFFICE NE...	(11) 4526-2268	74,0000	380.000,00	3
8	Nathália Baloni	(11) 99903-1192	125,0000	510.000,00	3
26	BIZUTI IMÓVEIS	(11) 99992-5380	140,0000	424.000,00	2
11	Maria Angelica Ma...	(11) 4582-7862	420,0000	1.600.000,00	2
20	Eduardo Baldi	(11) 97426-6015	460,0000	1.500.000,00	2
6	Iris Nogueira Briana...	(11) 98522-2539	79,0000	330.000,00	3
17	Villa dos Imóveis V...	(11) 4497-0000	228,0000	800.000,00	2
4	Mediterraneo Imóv...	(11) 3308-8133	100,0000	480.000,00	3
27	Mediterraneo Imóv...	(11) 3308-8133	210,0000	580.000,00	2
32	Barreto & Pincinat...	(11) 4523-3737	250,0000	498.000,00	1
28	Barreto & Pincinat...	(11) 4523-3737	210,0000	535.000,00	2
16	Mediterraneo Imóv...	(11) 3308-8133	121,0000	425.000,00	2
34	Maria Helena	(11) 4807-3134	457,0000	820.000,00	1

Dado	Idade Apa...	Valor Unit...
35	20	1.480,44
2	0	5.263,63
29	14	2.400,00
19	8	3.363,64
12	5	3.809,52
5	3	4.490,90
25	12	3.186,27
33	14	1.940,00
15	5	3.644,06
13	5	3.700,00
9	5	3.883,50
22	10	3.231,70
7	2	4.092,30
10	5	3.850,00
18	8	3.396,82
30	14	2.200,00
31	14	2.035,20
1	0	5.384,61
14	5	3.652,17
23	10	3.223,14
21	8	3.250,00
24	10	3.201,34
3	1	5.135,13
8	5	4.080,00
26	12	3.028,57
11	5	3.809,52
20	8	3.260,86
6	5	4.177,21
17	6	3.508,77
4	2	4.800,00
27	12	2.761,90
32	14	1.992,00
28	12	2.547,62
16	6	3.512,39
34	18	1.794,31

Resultados Estatísticos

Modelo

Avaliação de Casa

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 35 / 35

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 18 - 0,9871961 / 0,9871961

Determinação = 18 - 0,9745561 / 0,9745561

R2 Ajustado = 18 - 0,9720938 / 0,9720938

Testes de Hipóteses

F Calculado = 395,8

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 68%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 91%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 162,74

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Privativa	$1/x^2$	2,87	0,74
Padrão Acabamento	x^2	5,21	0,01
Idade Aparente	x	-15,46	0,01
Valor Unitário	x		

Função Estimativa

Modelo : Avaliação de Casa

Função Estimativa:

Valor Unitário =
+3886,548986
+2235691,027 / Área Privativa²
+100,3400705 * Padrão Acabamento²
-134,3919462 * Idade Aparente

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	169,9143	2,87	+2,23569E+006	1/x ²	-0,80
Padrão Acabamento	2,0571	5,21	+100,34	x ²	2,62
Idade Aparente	8,0857	-15,46	-134,392	x	-8,14
Valor Unitário	3301,9545	T-Indep	+3886,55	x	

Análise de Sensibilidade

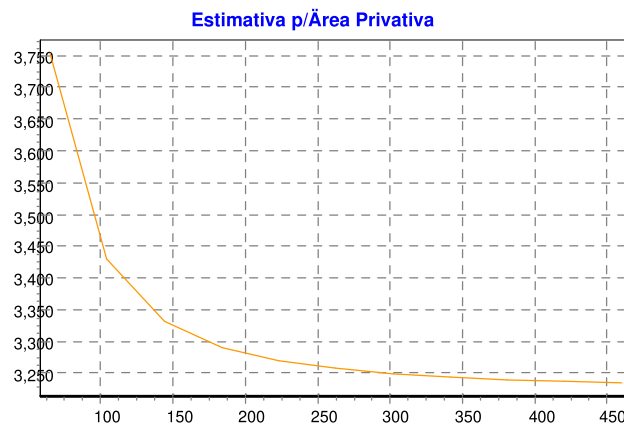
Modelo : Avaliação de Casa

Variável: Área Privativa

Amplitude: de 65 a 460

Valor Médio: 169,914

Valores Calculados: de 3753,67 a 3235,08



Análise de Sensibilidade

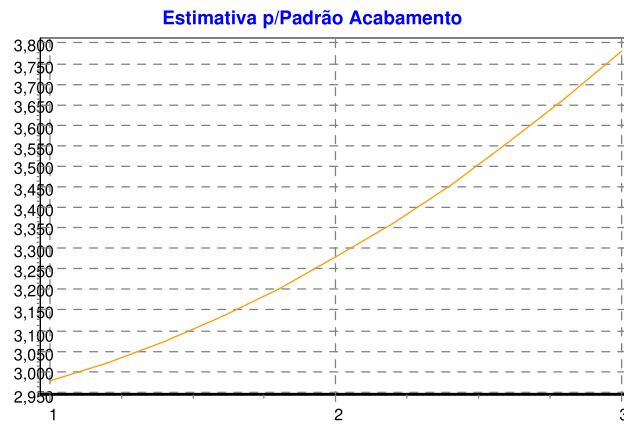
Modelo : Avaliação de Casa

Variável: Padrão Acabamento

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 2,05714

Valores Calculados: de 2977,67 a 3780,39



Análise de Sensibilidade

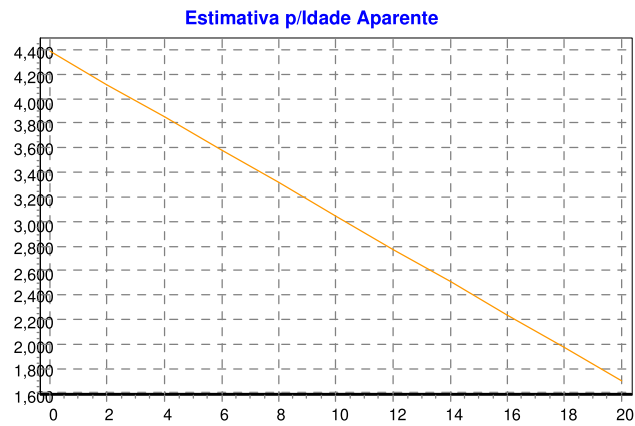
Modelo : Avaliação de Casa

Variável: Idade Aparente

Amplitude: de 0 a 20

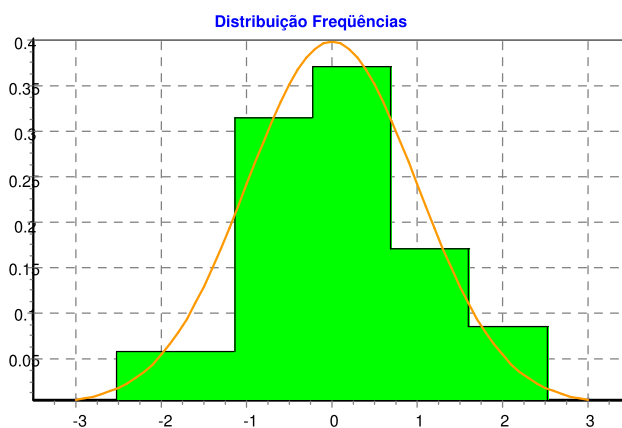
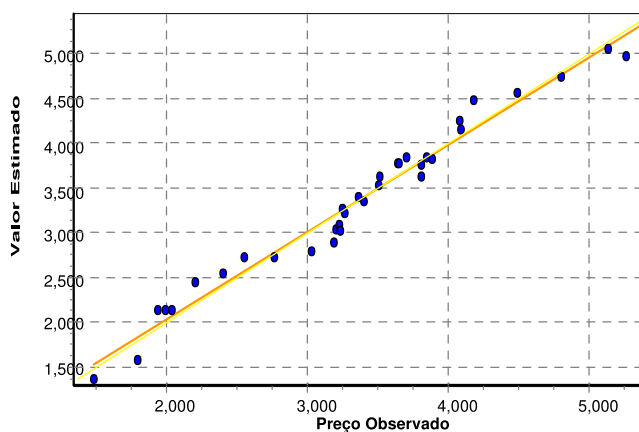
Valor Médio: 8,08571

Valores Calculados: de 4388,61 a 1700,77



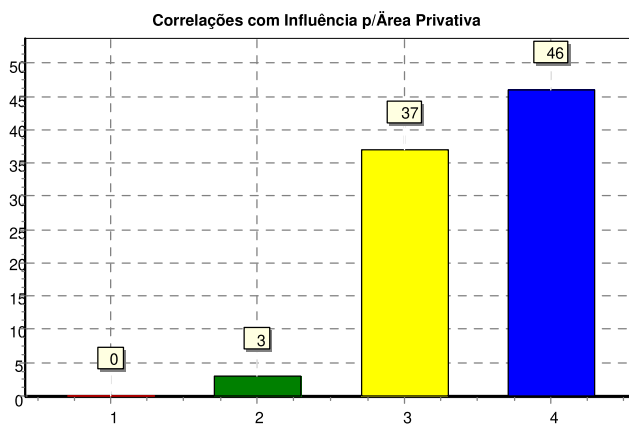
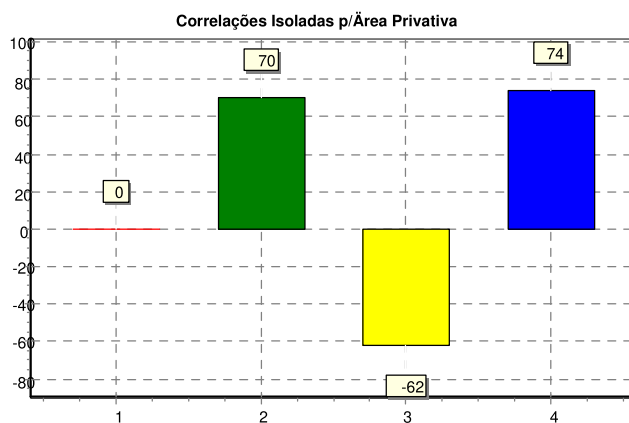
Testes de Aderência

Modelo : Avaliação de Casa



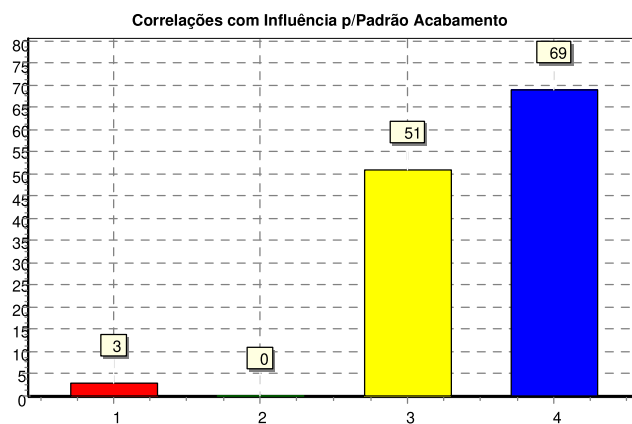
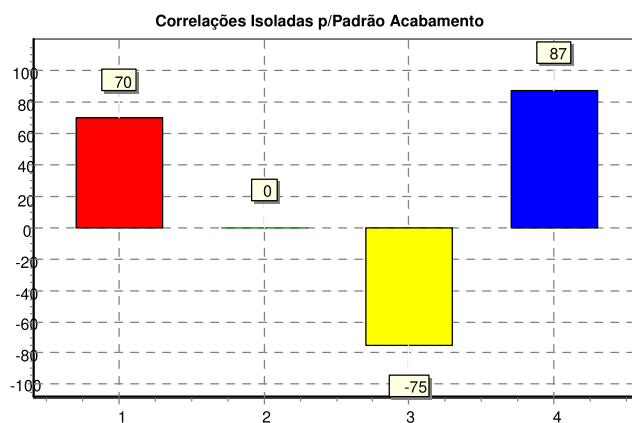
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Casa



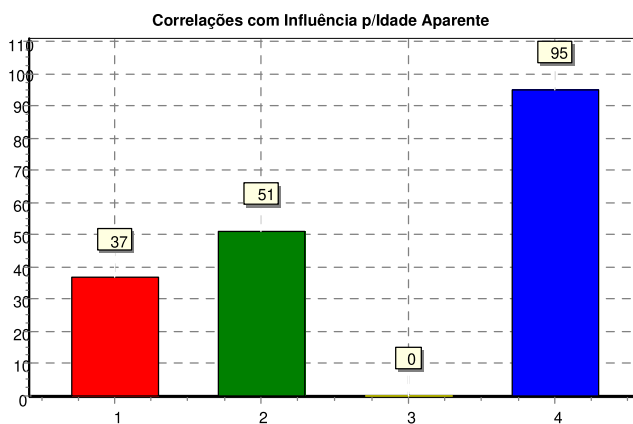
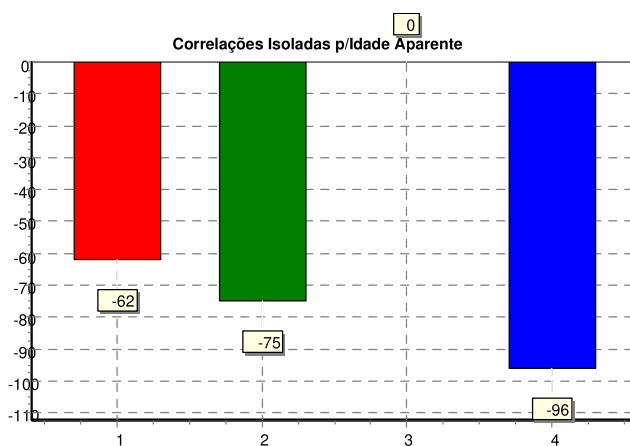
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Casa



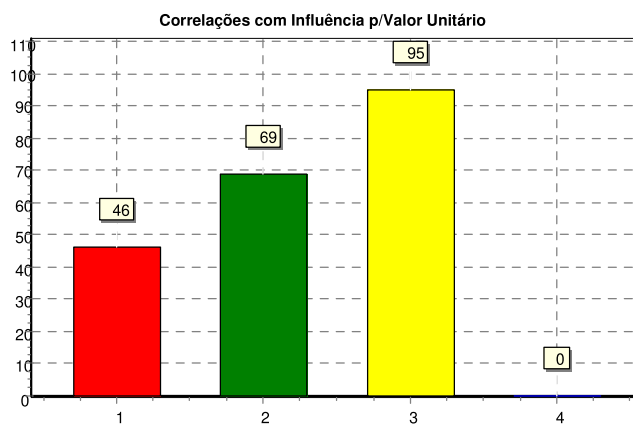
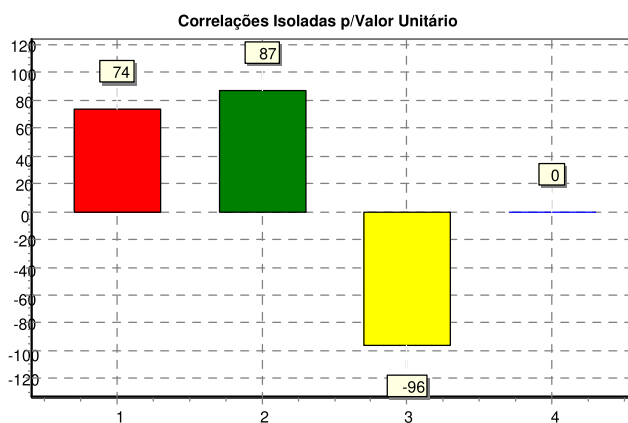
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Casa



Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Casa

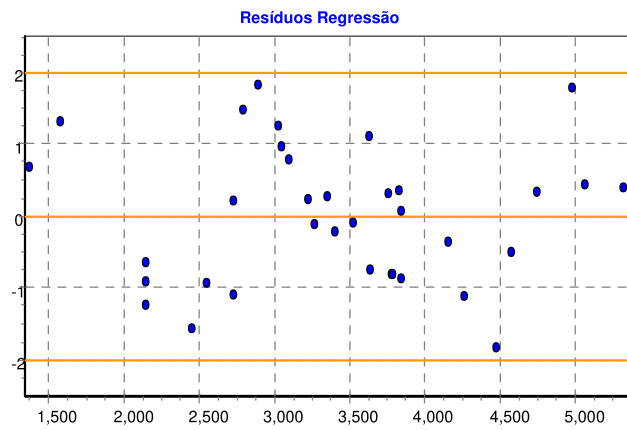


Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa
1	5.384,61	5.318,76	65,84	1,22%	0,40
2	5.263,63	4.974,37	289,25	5,49%	1,77
3	5.135,13	5.063,48	71,64	1,39%	0,44
4	4.800,00	4.744,39	55,60	1,15%	0,34
5	4.490,90	4.571,20	-80,30	-1,78%	-0,49
6	4.177,21	4.475,87	-298,66	-7,14%	-1,83
7	4.092,30	4.151,41	-59,11	-1,44%	-0,36
8	4.080,00	4.260,73	-180,73	-4,42%	-1,11
9	3.883,50	3.826,68	56,81	1,46%	0,34
10	3.850,00	3.839,51	10,48	0,27%	0,06
11	3.809,52	3.628,62	180,89	4,74%	1,11
12	3.809,52	3.756,77	52,74	1,38%	0,32
13	3.700,00	3.839,51	-139,51	-3,77%	-0,85
14	3.652,17	3.784,99	-132,82	-3,63%	-0,81
15	3.644,06	3.776,51	-132,45	-3,63%	-0,81
16	3.512,39	3.634,25	-121,86	-3,46%	-0,74
17	3.508,77	3.524,56	-15,79	-0,45%	-0,09
18	3.396,82	3.353,59	43,22	1,27%	0,26
19	3.363,64	3.397,54	-33,90	-1,00%	-0,20
20	3.260,86	3.223,33	37,52	1,15%	0,23
21	3.250,00	3.268,66	-18,66	-0,57%	-0,11
22	3.231,70	3.027,11	204,58	6,33%	1,25
23	3.223,14	3.096,69	126,44	3,92%	0,77
24	3.201,34	3.044,69	156,64	4,89%	0,96
25	3.186,27	2.890,09	296,17	9,29%	1,81
26	3.028,57	2.789,27	239,29	7,90%	1,47
27	2.761,90	2.725,90	35,99	1,30%	0,22
28	2.547,62	2.725,90	-178,28	-6,99%	-1,09
29	2.400,00	2.549,50	-149,50	-6,22%	-0,91
30	2.200,00	2.452,61	-252,61	-11,48%	-1,55
31	2.035,20	2.141,17	-105,97	-5,20%	-0,65
32	1.992,00	2.141,17	-149,17	-7,48%	-0,91
33	1.940,00	2.141,17	-201,17	-10,36%	-1,23
34	1.794,31	1.578,53	215,77	12,02%	1,32
35	1.480,44	1.368,82	111,61	7,53%	0,68

Dad	Residuo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	0,40	12,17%	0,52%	12,48%
2	1,77	10,73%	10,19%	10,74%
3	0,44	9,30%	0,62%	9,53%
4	0,34	6,05%	0,37%	6,20%
5	-0,49	3,67%	0,78%	3,74%
6	-1,83	1,86%	10,86%	1,62%
7	-0,36	1,47%	0,42%	1,50%
8	-1,11	1,42%	3,97%	1,35%
9	0,34	0,71%	0,39%	0,72%
10	0,06	0,62%	0,01%	0,63%
11	1,11	0,51%	3,98%	0,42%
12	0,32	0,51%	0,33%	0,51%
13	-0,85	0,27%	2,37%	0,21%
14	-0,81	0,19%	2,14%	0,14%
15	-0,81	0,18%	2,13%	0,12%
16	-0,74	0,03%	1,80%	-0,00%
17	-0,09	0,03%	0,03%	0,03%
18	0,26	0,00%	0,22%	-0,00%
19	-0,20	0,00%	0,13%	0,00%
20	0,23	0,06%	0,17%	0,05%
21	-0,11	0,07%	0,04%	0,07%
22	1,25	0,09%	5,09%	-0,04%
23	0,77	0,09%	1,94%	0,05%
24	0,96	0,12%	2,98%	0,05%
25	1,81	0,14%	10,68%	-0,13%
26	1,47	0,43%	6,97%	0,26%
27	0,22	1,27%	0,15%	1,30%
28	-1,09	2,26%	3,87%	2,22%
29	-0,91	3,11%	2,72%	3,12%
30	-1,55	4,48%	7,77%	4,39%
31	-0,65	5,79%	1,36%	5,90%
32	-0,91	6,16%	2,71%	6,25%
33	-1,23	6,62%	4,92%	6,67%
34	1,32	8,01%	5,67%	8,07%
35	0,68	11,44%	1,51%	11,70%

Análise dos Resíduos

Modelo : Avaliação de Casa



Modelo:

Avaliação de Casa

Data de Referência:

quarta-feira, 28 de outubro de 2020

Informações Complementares:

Logradouro: Rua Benedito Marinho dos Santos, 251
Complemento: Parque Residencial Jundiáí

Bairro: Parque Residencial Jundiáí

Município: Itupeva UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Privativa = 96,0000
- Padrão Acabamento = 2
- Idade Aparente = 6

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio =
- Mínimo IC =
- Máximo IC =
- Valor Total
- Médio = 3.724,14
- Mínimo IC (1,81%) = 3.656,71
- Máximo IC (1,81%) = 3.791,57

Modelo:

Avaliação de Casa

Data de Referência:

quarta-feira, 28 de outubro de 2020

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 35
- Número de dados considerados: 35

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9871961 / 0,9871961
- Coeficiente Determinação: 0,9745561
- Fisher-Snedecor: 395,79
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	$1/x^2$	2,87	0,74
• Padrão Acabamento	x^2	5,21	0,01
• Idade Aparente	x	-15,46	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = +3886,548986 +2235691,027 / Área Privativa² +100,3400705 * Padrão Acabamento² -134,3919462 * Idade Aparente

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Padrão Acabamento	0,70	0,03
Idade Aparente	-0,63	0,37
Valor Unitário	0,73	0,46

• Padrão Acabamento		
Idade Aparente	-0,76	0,50
Valor Unitário	0,86	0,68
• Idade Aparente		
Valor Unitário	-0,96	0,94

