



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**

**Processo nº: 1012552-24.2017.8.26.0506**

Patrícia Margatho, portadora do RG de nº 48.271.232-6, inscrita no CPF sob o nº 401.307.798-14 e no CREA-SP sob o nº 506.930358.8, perita nomeada no processo de número em epígrafe, por meio da decisão de fls. nº 467 vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência:

**1-) Apresentar e solicitar a juntada aos autos do LAUDO AVALIATÓRIO,** colocando-se desde já ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos e ou informações complementares;

**2-) Requerer a expedição de ofício à Defensoria Pública do Estado de São Paulo, no sentido de liberação de seus honorários profissionais (fl. nº 498 dos autos),** uma vez que realizados os trabalhos.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência meus protestos de estima e apreço.

Honrada pela nomeação!

Nesses termos, pede deferimento.

Ribeirão Preto, 23 de janeiro de 2026.



**Patrícia Margatho**

Engenheira Civil  
CREA: 506.930.358-8

(16) 99626-6603  
@engcivil.patriciamargatho  
pengerengenharia@gmail.com

# LAUDO AVALIATÓRIO

**Processo nº: 1012552-24.2017.8.26.0506**

**Ação: Execução de Título Extrajudicial**

**Exequente: Condomínio Residencial Florença**

**Executados: Jiani Melissa Molina e Outro**



**Patrícia Margatho**

Engenheira Civil

CREA: 506.930.358-8

-  (16) 99626-6603
-  @engcivil.patriciamargatho
-  pengerengenharia@gmail.com



## **RESUMO DA AVALIAÇÃO:**

**Processo:** 1012552-24.2017.8.26.0506  
5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

**Exequente:** Condomínio Residencial Florença.

**Executados:** Jiani Melissa Molina e outro.

**Objetivo:** apurar o valor de mercado do imóvel indicado nos autos para fins de garantia da execução.

**Localização do Imóvel:** Rua Manoel Fernandes, nº 354, Residencial Florença, Jardim Zara, Ribeirão Preto/SP.

**Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento científico por inferência estatística (regressão linear).

**Especificação:** grau de fundamentação: **II** / grau de precisão: **III**.

**Valor de mercado do imóvel:** R\$ 156.500,00 (cento e cinquenta e seis mil e quinhentos reais).

**Data da avaliação:** janeiro de 2026.



## SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	1
2.	DOS DOCUMENTOS PARA ELABORAÇÃO DO LAUDO.....	1
3.	DO HISTÓRICO E DO OBJETIVO DO LAUDO.....	1
4.	DO IMÓVEL.....	2
4.1.	Descrição.....	2
5.	DA VISTORIA DO IMÓVEL.....	3
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	3
7.	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	4
7.1.	Metodologia.....	4
7.2.	Valor unitário.....	5
7.2.1.	Pesquisa de valores e tratamento de dados.....	5
7.2.2.	Análise da Regressão.....	6
7.3.	Cálculo do valor de mercado do imóvel.....	7
8.	CONCLUSÃO.....	7
9.	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	7

Anexo 01: Fotos do imóvel.

Anexo 02: Pesquisa de imóveis e Tratamento de Dados.

Anexo 03: Grau de Fundamentação e Precisão.

Anexo 04: Cadastro do imóvel.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pela perita, oportunidade na qual foram coletados os dados para a avaliação.

Não existe por parte da signatária qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função.

Nesse sentido, tomou-se como fundamental para execução os preceitos e princípios emendados do código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 - CONFEA).

Ainda, considera-se, para fins dessa avaliação, que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, como hipotecas, penhoras, usufrutos ou quaisquer outros impedimentos que possam restringir seu pleno uso ou comercialização.

## 2. DOS DOCUMENTOS PARA ELABORAÇÃO DO LAUDO

O presente laudo está baseado em vistoria local, exame dos autos, medições, pesquisas no mercado imobiliário, bem como em órgãos públicos.

Ainda, este laudo técnico avaliatório segue os preceitos emanados de trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como as Normas Brasileiras da ABNT para Avaliação (NBR 14.653).

## 3. DO HISTÓRICO E DO OBJETIVO DO LAUDO

Trata-se de “*ação de execução de título extrajudicial*” proposta pelo Condomínio Residencial Florença em face da Sra. Jiani Melissa Molina e outro em razão do inadimplemento das taxas condominiais.

Diante da ausência de pagamento, o exequente requereu a penhora do imóvel para garantia do valor devido.

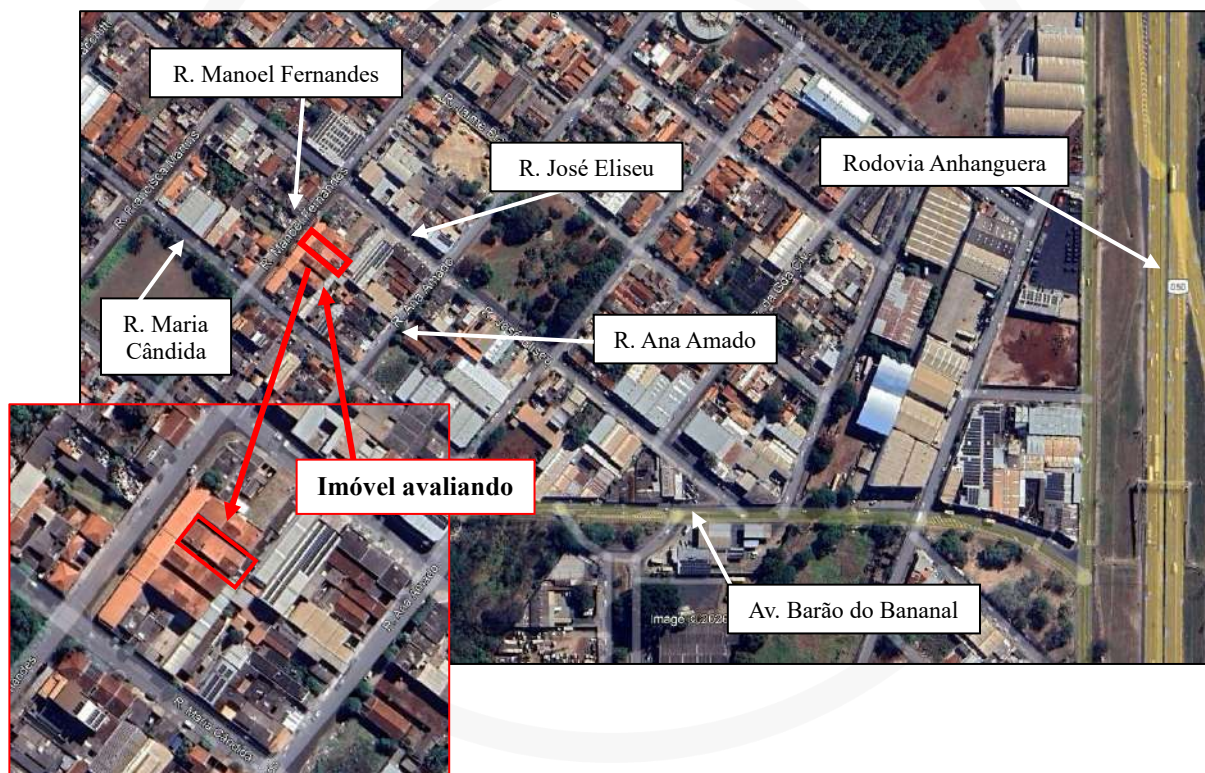
Nesse contexto foi determinada a realização de perícia judicial, visando apurar o valor de mercado do imóvel, sendo esta perita honrada com a nomeação para a elaboração do presente laudo.

## 4. DO IMÓVEL.

### 4.1. Descrição.

O imóvel objeto da presente avaliação se constitui em um imóvel residencial urbano localizado na Rua Manoel Fernandes, nº 354, unidade autônoma nº 05, no bairro Jardim Zara, no município de Ribeirão Preto/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 254.094 (Anexo 04) e devidamente registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, sob a matrícula nº 75.104 (fls. 166/167).

Ainda, se encontra delimitado pelas ruas Maria Cândida, José Eliseu e Ana Amado e está a aproximadamente 1,0 km de distância da Rodovia Anhanguera e a 250 metros da Av. Barão do Bananal.



O imóvel está situado em zona predominantemente residencial, dotada de infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação asfáltica, redes de água e esgoto, iluminação pública e fornecimento de energia elétrica.

De acordo com a matrícula nº 75.104, o imóvel conta com 89,6166 m<sup>2</sup> de área construída, sendo 53,96 m<sup>2</sup> de área útil, 7,94 m<sup>2</sup> de área comum e 27,7166 m<sup>2</sup> de área livre.

Ainda, possui participação no terreno do condomínio em uma área de 58,6664 m<sup>2</sup>.



A residência é caracterizada por estrutura convencional em alvenaria, cobertura em telha cerâmica tipo colonial sobre estrutura de madeira, forro em laje e piso cerâmico.

Na parte externa, há quintal cimentado.

O padrão construtivo foi classificado como Residencial Casa Padrão Simples, com base nos critérios estabelecidos pelo IBAPE/SP.

A idade aparente é de aproximadamente 25 anos.

No que se refere ao estado de conservação, a edificação encontra-se em condição regular, necessitando de reparos em fissuras, correção de umidade, recuperação de revestimentos e pintura interna e externa.

Não foram observadas patologias estruturais aparentes.

## 5. DA VISTORIA DO IMÓVEL

Conforme agendamento, esta perita compareceu no local do imóvel objeto da perícia técnica para o início dos trabalhos periciais, às 10h30min do dia 16 de janeiro de 2026, realizando as vistorias técnicas e levantamentos no imóvel para a elaboração do laudo avaliatório, tendo sido acompanhada pela síndica do condomínio, Sra. Diogenilda Leônia.

Os trabalhos periciais foram iniciados e o arquivo fotográfico correspondente foi incluído como Anexo 01 a este laudo.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

O bairro Jardim Zara localiza-se na Zona Leste de Ribeirão Preto e apresenta ocupação predominantemente residencial, com características bastante heterogêneas.

Possui acesso facilitado a importantes vias de circulação urbana, bem como ligação relativamente próxima à Rodovia Anhanguera, o que contribui para a mobilidade dos moradores.

A infraestrutura urbana encontra-se parcialmente consolidada, com atendimento por redes de água, energia elétrica e iluminação pública.

Entretanto, o bairro apresenta diferenças marcantes entre seus trechos, em razão da existência de áreas de ocupação irregular, como a conhecida Favela do Zara, o que resulta em descontinuidade na qualidade do saneamento básico, da limpeza urbana e da manutenção das vias em determinados pontos.





O Jardim Zara está situado próximo a importantes eixos de comércio e serviços, destacando-se a região da Avenida Barão do Bananal, o Supermercado Mialich e bairros adjacentes como o Parque Industrial Lagoinha e o Residencial e Comercial Palmares.

Essa localização proporciona fácil acesso a serviços essenciais, como escolas, unidades de saúde e comércio de apoio.

O bairro apresenta diversidade de tipologias habitacionais, com predominância de casas térreas e sobrados de padrão simples, além de pequenos conjuntos e condomínios de apartamentos, em geral com 2 a 3 dormitórios.

Parte significativa das edificações resulta de processos de autoconstrução, coexistindo com empreendimentos mais organizados em áreas específicas.

De modo geral, as residências enquadram-se em padrão construtivo simples a médio-baixo, refletindo a diversidade socioeconômica da região.

Quanto à dinâmica de mercado do imóvel objeto da penhora, observa-se significativa oferta de imóveis residenciais na região, inclusive unidades disponíveis no mesmo condomínio, muitas delas em melhor estado de conservação e com padrão de acabamento superior, circunstância que tende a reduzir a atratividade e dificultar a liquidez do imóvel avaliado.

Nesse sentido, estima-se que o prazo médio de comercialização do imóvel, em sua condição atual, seja da ordem de 6 a 12 meses, o que caracteriza uma liquidez moderada.

## 7. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

### 7.1. Metodologia.

A avaliação do valor do imóvel será conduzida seguindo as normas da ABNT NBR 14.653-1:2019 e ABNT NBR 14.653-2:2010, que definem os procedimentos para a avaliação de bens e imóveis urbanos.

Para a avaliação, será utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme especificado na ABNT NBR 14.653-2.

Esse método baseará a análise na comparação entre o imóvel avaliando e imóveis similares que estão disponíveis no mercado.

Para refinar a análise e garantir precisão, será aplicada a técnica de **regressão linear**. A regressão linear é uma ferramenta estatística que ajustará os valores de mercado de imóveis comparáveis com base em suas características, permitindo uma estimativa mais precisa para o imóvel em questão.

A pesquisa de mercado será realizada junto a plataformas públicas de comercialização imobiliária (ZAP Imóveis, OLX, Viva Real, entre outras), abrangendo imóveis situados no Jardim Zara e Jardim Anhanguera.

Esses imóveis serão escolhidos por suas semelhanças. Com esses dados, será desenvolvido um modelo comparativo que seguirá os procedimentos do Método Comparativo Direto.

A regressão linear será utilizada para ajustar os valores de mercado dos imóveis comparáveis, resultando em uma estimativa do valor do imóvel avaliado. Esse método garantirá que a estimativa reflita de maneira precisa as condições do mercado e as características do imóvel.

Portanto, a combinação do Método Comparativo de Dados de Mercado com a análise de regressão linear proporcionará uma avaliação detalhada e fundamentada do valor de mercado do imóvel.

## 7.2. Valor unitário.

### 7.2.1. Pesquisa de valores e tratamento de dados.

Para o presente caso, foi utilizado o “*Tratamento Científico*”, conforme a ABNT – NBR 14.653-2, com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Linear), por meio do programa SISDEA.

Foram coletados 20 dados no mês de novembro e dezembro de 2025. Dentre esses, 17 foram incorporados ao modelo de inferência para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Ademais, nos imóveis coletados para a pesquisa que não foram provenientes de negócios concretizados, foi aplicado um desconto prévio de 10% sobre os seus valores, conforme previsto no “*item 9.2.1.3*” da NBR 14.653-2, de modo a transformar os preços de oferta para as condições de transação.

Os dados coletados e o detalhamento do tratamento dos dados seguem no Anexo 02.

Admitiram-se como pontos de influência no preço unitário do imóvel (valor/m<sup>2</sup> - variável dependente) as seguintes características (ou variáveis independentes):

#### Variável Dependente:

- **Valor Unitário:** V.U. (em R\$/m<sup>2</sup>).

### Variáveis Independentes:

- **Área construída:** variável quantitativa que representa a metragem edificada dos imóveis analisados, variando entre 53,96 m<sup>2</sup> e 112,00 m<sup>2</sup>. Apresenta comportamento de crescimento negativo em relação ao valor unitário, ou seja, imóveis com maior área construída tendem a apresentar menor valor por metro quadrado.
- **Custo de Reedição (CR):** variável proxy, com comportamento de crescimento positivo, que estima o custo de reprodução do imóvel, considerando o CUB vigente, a idade aparente e o estado de conservação. Os valores variam de R\$ 1.423,43/m<sup>2</sup> a R\$ 2.616,58/m<sup>2</sup>, conforme demonstrado na Tabela do Anexo 02.

### 7.2.2. Análise da Regressão.

Com base nas características físicas do imóvel avaliando e na aplicação da inferência estatística sobre os dados amostrais, obteve-se o seguinte modelo de regressão linear múltipla, utilizado para estimativa do valor unitário (vide cálculos detalhados no Anexo 02):

Modelo da Regressão:

$$[V.U.] = +49.86605323 - 0.1717290153 * \text{Area Construída} + 4.249567029E-06 * \text{CR}^2$$

O coeficiente de correlação (R) obtido para o modelo é de **0,9118**, indicando correlação fortíssima entre as variáveis explicativas e a variável dependente (valor unitário).

Esse resultado confirma a boa aderência do modelo aos dados da amostra, com distribuição dos pontos próxima à curva ajustada.

Aplicando o modelo às características do imóvel avaliando, tem-se:

<b>Características do imóvel avaliando</b>	
Área construída	53,96 m <sup>2</sup>
CR (Custo de reedição por m <sup>2</sup> )	R\$ 1.765,90 /m <sup>2</sup>
<b><u>Valor unitário (médio) = R\$ 2.899,98/m<sup>2</sup></u></b>	

Com esses dados, o modelo resulta em um valor unitário estimado de **R\$ 2.899,98/m<sup>2</sup>**.



### 7.3. Cálculo do valor de mercado do imóvel.

O valor de mercado do imóvel é obtido pelo produto entre sua área construída e o valor unitário apurado:

$$\text{Valor do imóvel} = 2.899,98 \times 53,96$$

**Valor do imóvel avaliando = R\$ 156.500,00<sup>1</sup>**

*(Centro e cinquenta e seis mil e quinhentos reais)*

### 8. CONCLUSÃO.

Após a execução das vistorias in loco, a coleta de dados necessários, e a aplicação dos cálculos conforme as normas técnicas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, além da metodologia detalhada no Laudo Técnico Avaliatório, foi concluído o seguinte:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
<b>Normas Aplicadas</b>	NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2
<b>Metodologia</b>	Comparativo de Dados de Mercado
<b>Data de Avaliação</b>	Janeiro de 2026
<b>Imóvel Avaliado</b>	Rua Manoel Fernandes, nº 354, Residencial Florença – Ribeirão Preto/SP
<b>V.L.M.</b>	<b><u>R\$ 156.500,00 (cento e cinquenta e seis mil e quinhentos reais).</u></b>

Portanto, com base nas condições observadas e na metodologia aplicada, o valor de mercado do imóvel avaliado é de **R\$ 156.500,00**.

### 9. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

Atendendo o critério de ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES, constante da norma da ABNT NBR-14653-2, o presente trabalho se enquadra na classificação de:

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

**GRAU DE PRECISÃO III**



**Patrícia Margatho**

Engenheira Civil  
CREA: 506.930.358-8

☎ (16) 99626-6603  
 @engcivil.patriciamargatho  
 pengereengenharia@gmail.com

<sup>1</sup> Arredondamento menor que 1%, previsto no item 6.8.1 da NBR 14.653-1.

# ANEXO 01



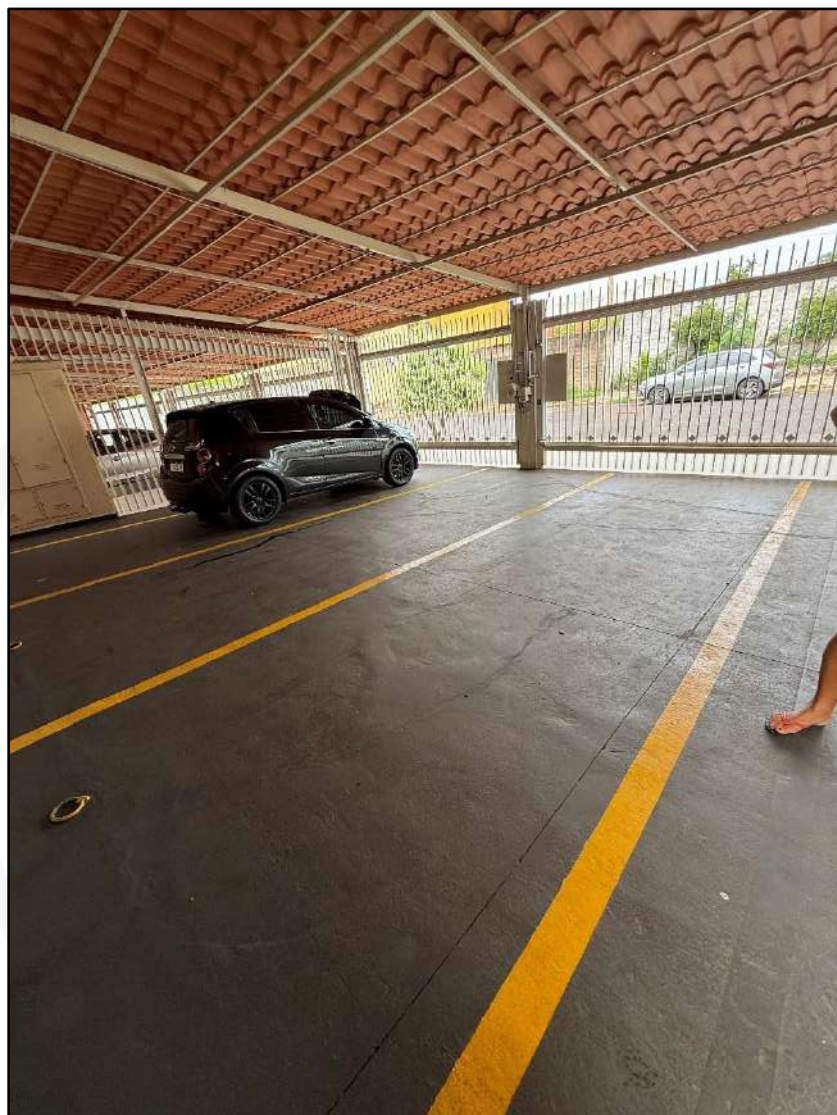
**Foto 1:** vista da fachada do imóvel avaliando.



**Foto 2:** aspectos da Rua Manoel Fernandes, tendo o imóvel avaliando à esquerda.



**Foto 3:** aspectos da Rua Manoel Fernandes, tendo o imóvel avaliando à direita.



**Foto 4:** aspectos do abrigo/garagem do imóvel.



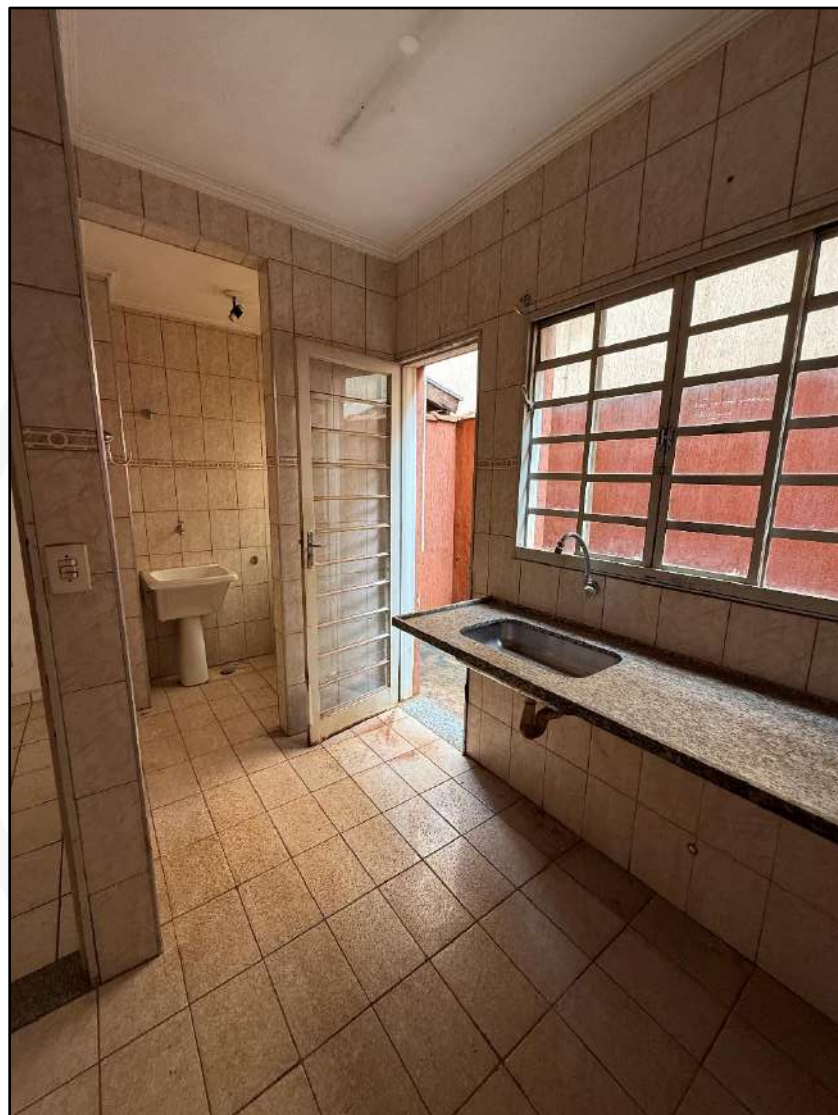
**Foto 5:** vista da fachada e acesso ao imóvel avaliando (unidade autônoma nº 05).



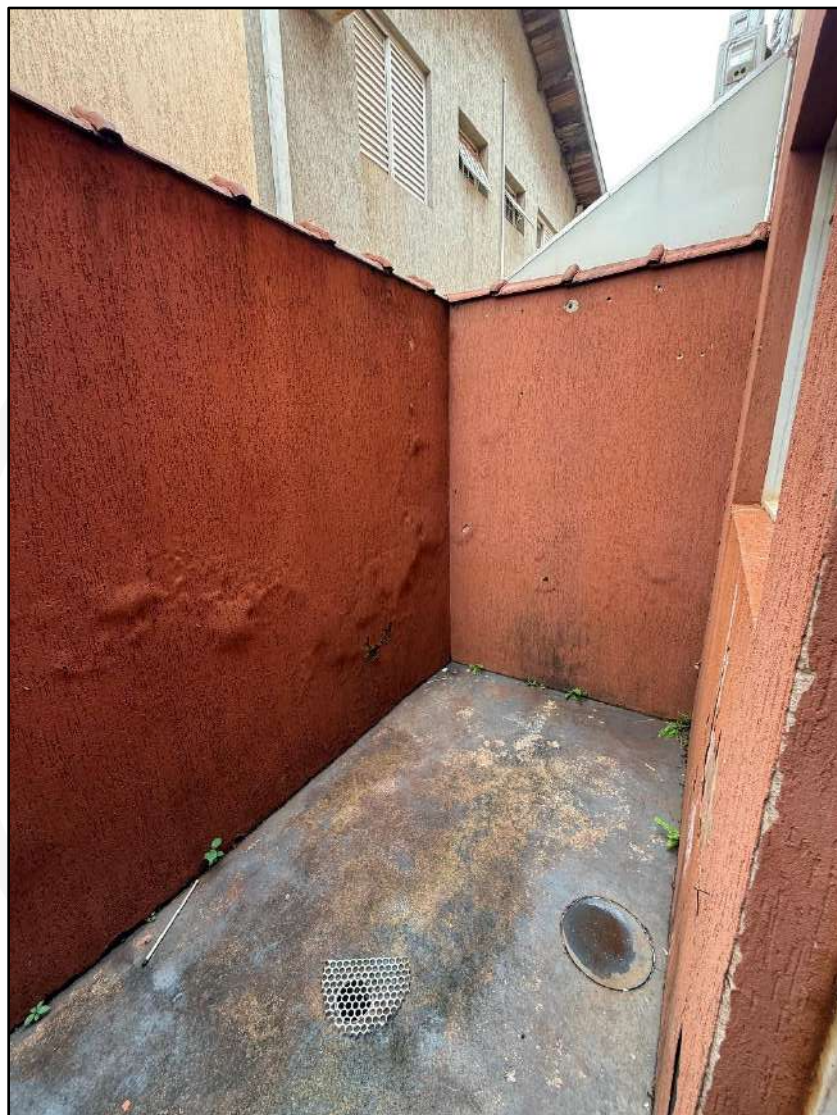
**Foto 6:** vista da sala de estar/jantar.



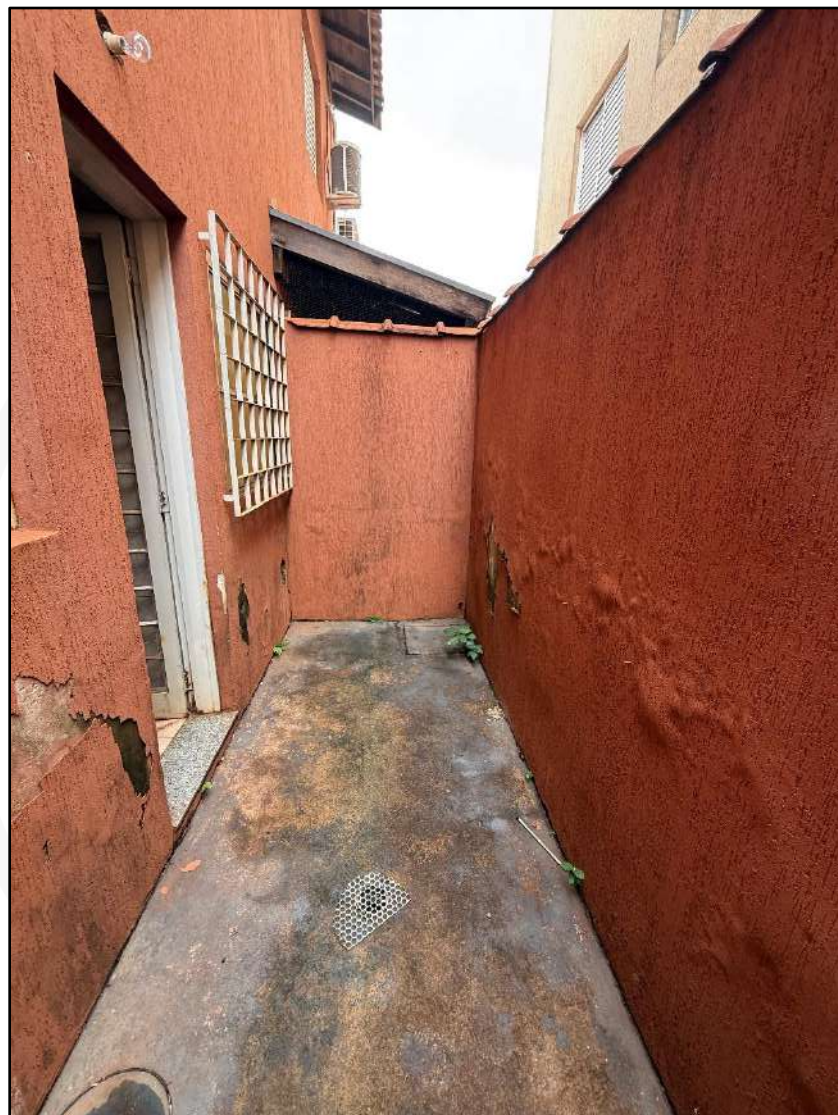
**Foto 7:** vista da cozinha.



**Foto 8:** outra vista da cozinha, com área de serviço ao fundo.



**Foto 9:** vista da área externa, com indícios de umidade nas paredes e descolamento da pintura.



**Foto 10:** outra vista da área externa, com indícios de umidade nas paredes e descolamento da pintura.



**Foto 11:** vista do lavabo.



**Foto 12:** vista da escada de acesso ao pavimento superior.



**Foto 13:** vista do hall de acesso aos dormitórios e banheiro.



**Foto 14:** vista do banheiro.



**Foto 15:** vista do primeiro dormitório.



**Foto 16:** vista do segundo dormitório.

## ANEXO 02



Dado:	1	Trans:	oferta
End:	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 230.000,00	A. Terreno:	58,66 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	53,96 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.039,17	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Andrade e Menezes Imob. - (16 )99450-4548		
Código:	SO1189		
Data:	nov-25		
Idade:	25		
valor m2	R\$ 3.836,17	OBS:	



Dado:	2	Trans:	oferta
End:	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 190.000,00	A. Terreno:	58,66 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	53,96 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 1.765,90	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Andrade e Menezes Imob. - (16 )99450-4548		
Código:	SO0759		
Data:	nov-25		
Idade:	25		
valor m2	R\$ 3.169,01	OBS:	



Dado:	3	Trans:	oferta
End:	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 240.000,00	A. Terreno:	58,66 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	53,96 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.374,26	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES +
Pesquisa:	Lago Imóveis - (16) 3211-8330		
Código:	204929		
Data:	nov-25		
Idade:	25		
valor m2	R\$ 4.002,97	OBS:	



Dado:	4	Trans:	oferta
End:	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 175.000,00	A. Terreno:	58,66 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	53,96 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 1.919,75	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Eveline Andrade Corretora - (16) 98215-8849		
Código:	31		
Data:	nov-25		
Idade:	25		
valor m2	R\$ 2.918,83	OBS:	



Dado:	5	Trans:	oferta
End:	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 220.000,00	A. Terreno:	58,66 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	53,96 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.005,36	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Santa Maria Imob. - (16) 3620-2000		
Código:	74982		
Data:	nov-25		
Idade:	25	OBS:	
valor m2	R\$ 3.669,38		



Dado:	6	Trans:	oferta
End:	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 170.000,00	A. Terreno:	58,66 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	53,96 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 1.919,75	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Gold Imobiliária - (16) 4141-1070		
Código:	CA2746		
Data:	nov-25		
Idade:	25	OBS:	
valor m2	R\$ 2.835,43		

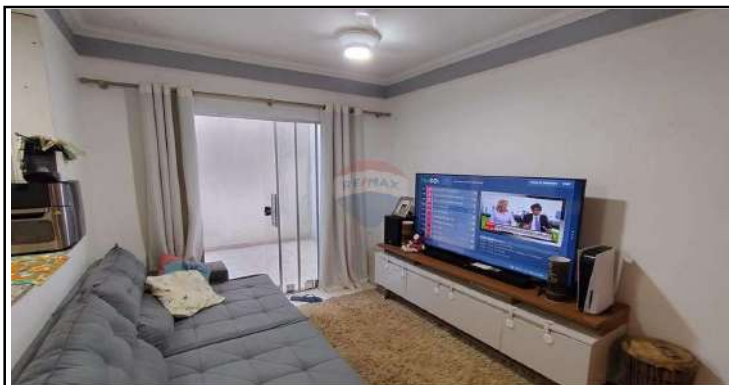


Dado:	7	Trans:	oferta
End:	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 192.000,00	A. Terreno:	58,66 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	53,96 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.005,36	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Canah Imobiliária - (16) 3237-8100		
Código:	1378		
Data:	nov-25		
Idade:	25	OBS:	
valor m2	R\$ 3.202,37		



Dado:	8	Trans:	oferta
End:	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 180.000,00	A. Terreno:	58,66 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	53,96 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 1.919,75	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Quebec Imobiliária - (16) 4141-1541		
Código:	489		
Data:	nov-25		
Idade:	25	OBS:	
valor m2	R\$ 3.002,22		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁTRICIA KELLY ROCHA PEREIRA MARGATHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/01/2026, às 09:18, sob o número WIRPR26700253616. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012552-24.2017.8.26.0506 e código L65e4WZn.



Dado:	9	Trans:	oferta
End:	Rua Maria Cândida, 515 (Res. Village Di San Lorenz		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 219.000,00	A. Terreno:	90,37 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	91,64 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.029,14	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Remax - (16) 3620-7888		
Código:	780181003-70		
Data:	nov-25		
Idade:	20	OBS:	
valor m2	R\$ 2.150,81		



Dado:	10	Trans:	oferta
End:	Rua Maria Cândida, 515 (Res. Village Di San Lorenz		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 230.000,00	A. Terreno:	92,00 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	92,00 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.029,14	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Carvian Consultoria Imob. - (16) 3900-2283		
Código:	CA0021		
Data:	nov-25		
Idade:	20	OBS:	
valor m2	R\$ 2.250,00		



Dado:	11	Trans:	oferta
End:	Rua Maria Cândida, 515 (Res. Village Di San Lorenz		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 399.000,00	A. Terreno:	92,00 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	98,00 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.512,40	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES +
Pesquisa:	New Core - (11) 4580-4274		
Código:	480822		
Data:	nov-25		
Idade:	20	OBS:	
valor m2	R\$ 3.664,29		



Dado:	12	Trans:	oferta
End:	Rua Antônio Soares de Oliveira, 528 (Res. Vitória		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 213.000,00	A. Terreno:	108,00 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	96,00 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 1.545,61	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES -
Pesquisa:	Canah Imobiliária - (16) 3237-8100		
Código:	98348		
Data:	nov-25		
Idade:	28	OBS:	
valor m2	R\$ 1.996,88		



Dado:	13	Trans:	oferta
End:	Rua Antônio Soares de Oliveira, 528 (Res. Vitória 2)		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 290.000,00	A. Terreno:	108,00 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	80,00 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 1.423,43	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES -
Pesquisa:	Sônia e Ramalho Imob. - (16) 4009-7171		
Código:	20766		
Data:	nov-25		
Idade:	28	OBS:	
valor m2	R\$ 3.262,50		



Dado:	14	Trans:	oferta
End:	Rua Antônio Soares de Oliveira, 528 (Res. Vitória 2)		
Bairro:	Jardim Zara		
Valor:	R\$ 222.000,00	A. Terreno:	112,00 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	112,00 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 1.423,43	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES -
Pesquisa:	Mactem Imóveis - (16) 3967-8011		
Código:	10278		
Data:	nov-25		
Idade:	28	OBS:	
valor m2	R\$ 1.783,93		



Dado:	15	Trans:	oferta
End:	Rua Dr. Antônio Carlos Tinoco, 505 (Res. Vila Toscana)		
Bairro:	Jardim Anhanguera		
Valor:	R\$ 230.000,00	A. Terreno:	133,00 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	94,00 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.247,29	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Mactem Imóveis - (16) 3967-8011		
Código:	8120		
Data:	nov-25		
Idade:	14	OBS:	
valor m2	R\$ 2.202,13		



Dado:	16	Trans:	oferta
End:	Rua Dr. Antônio Carlos Tinoco, 505 (Res. Vila Toscana)		
Bairro:	Jardim Anhanguera		
Valor:	R\$ 280.000,00	A. Terreno:	133,00 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	92,00 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.247,29	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Roca Imóveis - (16) 3797-6555		
Código:	51384		
Data:	nov-25		
Idade:	14	OBS:	
valor m2	R\$ 2.739,13		

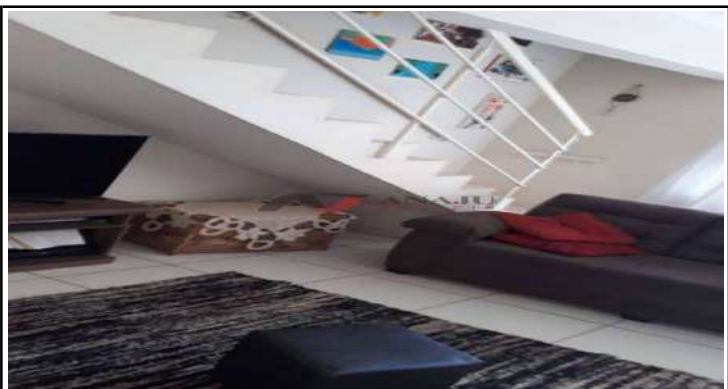
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO ROCHA PEREIRA MARGATHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/01/2026 às 09:18, sob o número WIRPR26700253616. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012552-24.2017.8.26.0506 e código L65e4WZh.



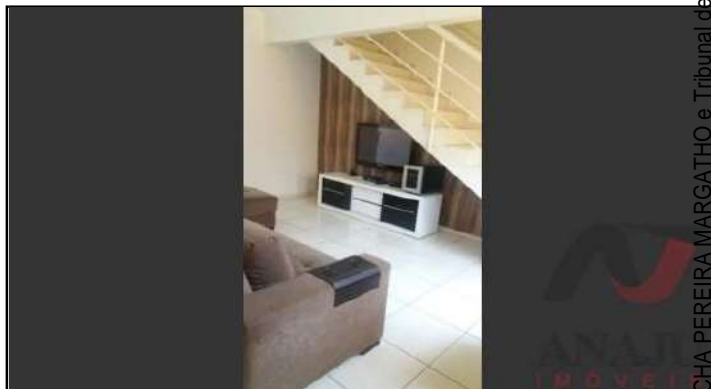
Dado:	17	Trans:	oferta
End:	Rua Maria Cândida, 477 (Resid. Guarapari)		
Bairro:	Jardim Anhanguera		
Valor:	R\$ 310.000,00	A. Terreno:	103,00 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	78,00 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.247,29	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Andrade e Menezes Imob. - (16) 99450-4548		
Código:	SO1198		
Data:	nov-25		
Idade:	14	OBS:	
valor m2	R\$ 3.576,92		



Dado:	18	Trans:	venda
End:	Rua Maria Cândida, 477 (Resid. Guarapari)		
Bairro:	Jardim Anhanguera		
Valor:	R\$ 360.000,00	A. Terreno:	102,53 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	78,67 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.616,58	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES +
Pesquisa:	Conectt Imóveis - (16) 3235-2140		
Código:	CA0895		
Data:	nov-25		
Idade:	14	OBS:	
valor m2	R\$ 4.576,08		



Dado:	19	Trans:	venda
End:	Rua Maria Cândida, 477 (Resid. Guarapari)		
Bairro:	Jardim Anhanguera		
Valor:	R\$ 370.000,00	A. Terreno:	107,35 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	82,38 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.247,29	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Anaju Imóveis - (16) 99213-1570		
Código:	SOB-6246		
Data:	nov-25		
Idade:	14	OBS:	
valor m2	R\$ 4.491,38		



Dado:	20	Trans:	oferta
End:	Rua Maria Cândida, 477 (Resid. Guarapari)		
Bairro:	Jardim Anhanguera		
Valor:	R\$ 350.000,00	A. Terreno:	102,53 m <sup>2</sup>
		A. Construída:	87,00 m <sup>2</sup>
CR:	R\$ 2.247,29	Tipo:	CASA PADRÃO SIMPLES
Pesquisa:	Anaju Imóveis - (16) 99213-1570		
Código:	CON-1952		
Data:	nov-25		
Idade:	14	OBS:	
valor m2	R\$ 3.620,69		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁTRICA KELLY ROCHA PEREIRA MARGATHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/01/2024 às 09:18, sob o número WIRPR26700253616. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012552-24.2017.8.26.0506 e código L65e4WZh.

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

ID	Endereço/Condomínio	Bairro	Area Construída	CR	Valor unitário
1	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)	Jardim Zara	53,96	2.039,17	3.836,17
2	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)	Jardim Zara	53,96	1.765,90	3.169,01
3	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)	Jardim Zara	53,96	2.374,26	4.002,97
4	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)	Jardim Zara	53,96	1.919,75	2.918,83
5	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)	Jardim Zara	53,96	2.005,36	3.669,38
6	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)	Jardim Zara	53,96	1.919,75	2.835,43
7	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)	Jardim Zara	53,96	2.005,36	3.202,37
8	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)	Jardim Zara	53,96	1.919,75	3.002,22
9	Rua Maria Cândida, 515 (Res. Village Di San Lorenzo)	Jardim Zara	91,64	2.029,14	2.150,81
10	Rua Maria Cândida, 515 (Res. Village Di San Lorenzo)	Jardim Zara	92,00	2.029,14	2.250,00
11	Rua Maria Cândida, 515 (Res. Village Di San Lorenzo)	Jardim Zara	98,00	2.512,40	3.664,29
12	Rua Antônio Soares de Oliveira, 528 (Res. Vitória 2)	Jardim Zara	96,00	1.545,61	1.996,88
13	* Rua Antônio Soares de Oliveira, 528 (Res. Vitória 2)	Jardim Zara	80,00	1.423,43	3.262,50
14	Rua Antônio Soares de Oliveira, 528 (Res. Vitória 2)	Jardim Zara	112,00	1.423,43	1.783,93
15	* Rua Dr. Antônio Carlos Tinoco, 505 (Res. Vila Toscana)	Jardim Anhanguera	94,00	2.247,29	2.202,13
16	Rua Dr. Antônio Carlos Tinoco, 505 (Res. Vila Toscana)	Jardim Anhanguera	92,00	2.247,29	2.739,13
17	Rua Maria Cândida, 477 (Resid. Guarapari)	Jardim Anhanguera	78,00	2.247,29	3.576,92
18	Rua Maria Cândida, 477 (Resid. Guarapari)	Jardim Anhanguera	78,67	2.616,58	4.576,08
19	* Rua Maria Cândida, 477 (Resid. Guarapari)	Jardim Anhanguera	82,38	2.247,29	4.491,38
20	Rua Maria Cândida, 477 (Resid. Guarapari)	Jardim Anhanguera	87,00	2.247,29	3.620,69

**ROSS & HEIDECK - Condições Físicas**

**Classificação**

fls. 550

Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	Nova
Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.	Entre Nova e Regular
Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	Regular
Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.	Entre regular e necessitando de reparos simples
Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	Necessitando de reparos simples
Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	Necessitando de reparos simples a importantes
Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.	Necessitando de reparos importantes
Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
Edificação em estado de ruína.	Sem valor

Item	Tipo	Tipo de Imóvel	Idade (anos)	Vida (anos)	Estado de Conservação	Residual	Quant. (m2)	Unitário (R\$) Cub/Sinduscon R8	V.U.final	Vlr Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
1	17	CASA PADRÃO SIMPLES	25	70	0,0032	0,2	1,00	2.123,87	2.535,70	2.535,70	80,4%	2.039,17
2	17	CASA PADRÃO SIMPLES	25	70	0,1810	0,2	1,00	2.123,87	2.535,70	2.535,70	69,6%	1.765,90
3	18	CASA PADRÃO SIMPLES +	25	70	0,0032	0,2	1,00	2.123,87	2.952,39	2.952,39	80,4%	2.374,26
4	17	CASA PADRÃO SIMPLES	25	70	0,0809	0,2	1,00	2.123,87	2.535,70	2.535,70	75,7%	1.919,75
5	17	CASA PADRÃO SIMPLES	25	70	0,0252	0,2	1,00	2.117,32	2.535,70	2.535,70	79,1%	2.005,36
6	17	CASA PADRÃO SIMPLES	25	70	0,0809	0,2	1,00	2.117,32	2.535,70	2.535,70	75,7%	1.919,75
7	17	CASA PADRÃO SIMPLES	25	70	0,0252	0,2	1,00	2.117,32	2.535,70	2.535,70	79,1%	2.005,36
8	17	CASA PADRÃO SIMPLES	25	70	0,0809	0,2	1,00	2.123,87	2.535,70	2.535,70	75,7%	1.919,75
9	17	CASA PADRÃO SIMPLES	20	70	0,0809	0,2	1,00	2.123,87	2.535,70	2.535,70	80,0%	2.029,14
10	17	CASA PADRÃO SIMPLES	20	70	0,0809	0,2	1,00	2.117,32	2.535,70	2.535,70	80,0%	2.029,14
11	18	CASA PADRÃO SIMPLES +	20	70	0,0032	0,2	1,00	2.123,87	2.952,39	2.952,39	85,1%	2.512,40
12	16	CASA PADRÃO SIMPLES -	28	70	0,0809	0,2	1,00	2.117,32	2.119,01	2.119,01	72,9%	1.545,61
13	16	CASA PADRÃO SIMPLES -	28	70	0,1810	0,2	1,00	2.123,87	2.119,01	2.119,01	67,2%	1.423,43
14	16	CASA PADRÃO SIMPLES -	28	70	0,1810	0,2	1,00	2.117,32	2.119,01	2.119,01	67,2%	1.423,43
15	17	CASA PADRÃO SIMPLES	14	70	0,0252	0,2	1,00	2.117,32	2.535,70	2.535,70	88,6%	2.247,29
16	17	CASA PADRÃO SIMPLES	14	70	0,0252	0,2	1,00	2.117,32	2.535,70	2.535,70	88,6%	2.247,29
17	17	CASA PADRÃO SIMPLES	14	70	0,0252	0,2	1,00	2.123,87	2.535,70	2.535,70	88,6%	2.247,29
18	18	CASA PADRÃO SIMPLES +	14	70	0,0252	0,2	1,00	2.117,32	2.952,39	2.952,39	88,6%	2.616,58
19	17	CASA PADRÃO SIMPLES	14	70	0,0252	0,2	1,00	2.117,32	2.535,70	2.535,70	88,6%	2.247,29
20	17	CASA PADRÃO SIMPLES	14	70	0,0252	0,2	1,00	2.123,87	2.535,70	2.535,70	88,6%	2.247,29
av.	17	CASA PADRÃO SIMPLES	25	70	0,1810	0,2	1,00	2.123,87	2.535,70	2.535,70	69,6%	1.765,90

<b>VALOR R8N =</b>	<b>R\$ 2.123,87</b>
<b>MÊS REFERÊNCIA:</b>	<b>dezembro-25</b>

<b>VALOR R8N =</b>	<b>R\$ 2.117,32</b>
<b>MÊS REFERÊNCIA:</b>	<b>novembro-25</b>

SINDUSCON - Custos Unit. Básic. de Edific. (R\$/m²) - SP  
 Unidade Autônoma = Residência / Pav. = 8 / Normal

Vida Total (anos)	
Apartamentos	50
Bancos	67
Residências	60
Fábricas	50
Construções em Fazendas	60
Garagens	60
Silos	75
Hotéis	50
Paíóis	67
Oficinas Mecânicas	60
Edifícios de Escritórios	67
Lojas	67
Teatros	50
Armazéns	75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA KELLY ROCHA PEREIRA MARGATHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/01/2026 às 09:18, sob o número WRP/26700253616. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012552-24.2017.8.26.0506 e código L65e4Wzh.

**IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)**

fls. 551

CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida (Anos)	Residual %
RESIDENCIAL	BARRACO	1	BARRACO PADRÃO RÚSTICO -	0,073	5	0,00%
		2	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	0,109	5	0,00%
		3	BARRACO PADRÃO RÚSTICO +	0,142	5	0,00%
		4	BARRACO PADRÃO SIMPLES -	0,142	10	0,00%
		5	BARRACO PADRÃO SIMPLES	0,162	10	0,00%
		6	BARRACO PADRÃO SIMPLES +	0,187	10	0,00%
	CASA	7	CASA PADRÃO RÚSTICO -	0,327	60	20,00%
		8	CASA PADRÃO RÚSTICO	0,385	60	20,00%
		9	CASA PADRÃO RÚSTICO +	0,442	60	20,00%
		10	CASA PADRÃO PROLETÁRIO -	0,499	60	20,00%
		11	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,587	60	20,00%
		12	CASA PADRÃO PROLETÁRIO +	0,675	60	20,00%
		13	CASA PADRÃO ECONÔMICO -	0,735	70	20,00%
		14	CASA PADRÃO ECONÔMICO	0,856	70	20,00%
		15	CASA PADRÃO ECONÔMICO +	0,977	70	20,00%
		16	CASA PADRÃO SIMPLES -	1,001	70	20,00%
		17	CASA PADRÃO SIMPLES	1,198	70	20,00%
		18	CASA PADRÃO SIMPLES +	1,394	70	20,00%
		19	CASA PADRÃO MÉDIO -	1,522	70	20,00%
		20	CASA PADRÃO MÉDIO	1,723	70	20,00%
		21	CASA PADRÃO MÉDIO +	1,884	70	20,00%
		22	CASA PADRÃO SUPERIOR -	1,885	70	20,00%
		23	CASA PADRÃO SUPERIOR	2,125	70	20,00%
		24	CASA PADRÃO SUPERIOR +	2,406	70	20,00%
		25	CASA PADRÃO FINO -	2,665	60	20,00%
		26	CASA PADRÃO FINO	3,092	60	20,00%
		27	CASA PADRÃO FINO +	3,519	60	20,00%
		28	CASA PADRÃO LUXO	3,874	60	20,00%
	APARTAMENTO	29	APTO. PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	60	20,00%
		30	APTO. PADRÃO ECONÔMICO	0,810	60	20,00%
		31	APTO. PADRÃO ECONÔMICO +	1,020	60	20,00%
		32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	1,032	60	20,00%
		33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	1,266	60	20,00%
		34	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR +	1,500	60	20,00%
		35	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR -	1,260	60	20,00%
		36	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR	1,470	60	20,00%
		37	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR +	1,680	60	20,00%
		38	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR -	1,512	60	20,00%
		39	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR	1,746	60	20,00%
		40	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR +	1,980	60	20,00%
		41	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR -	1,692	60	20,00%
		42	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR	1,926	60	20,00%
		43	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR +	2,160	60	20,00%
		44	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR -	1,992	60	20,00%
		45	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR	2,226	60	20,00%
		46	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR +	2,460	60	20,00%
		47	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR -	2,172	60	20,00%
		48	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR	2,406	60	20,00%
		49	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR +	2,640	60	20,00%
		50	APTO. PADRÃO FINO -	2,652	50	20,00%
		51	APTO. PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		52	APTO. PADRÃO FINO +	3,480	50	20,00%
		53	APTO. PADRÃO LUXO	3,490	50	20,00%

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Patricia
Modelo:	Jardim Zara
Data do modelo:	Janeiro 2026
Tipologia:	Casas

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	17

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço/Condomínio	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
CR	Numérica	Proxy	Padrão construtivo do imóvel construída com base no CUB (Custo UnitArio BASico)	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m <sup>2</sup> )	Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	53,96	112,00	58,04	73,94
CR	1.423,43	2.616,58	1.193,15	2.049,85
Valor unitário	1.783,93	4.576,08	2.792,15	3.117,36

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9118610 / 0.9132182
Coefficiente de determinação:	0.8314905
Fisher - Snedecor:	34.54
Significância do modelo (%):	0.00

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	666.337	2	333.169	34.541
Não Explicada	135.040	14	9.646	
Total	801.377	16		

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

Valor unitário $\frac{1}{2}$  =  $+49.86605323 - 0.1717290153 * \text{Area Construída} + 4.249567029E-06 * \text{CR}^2$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	x	-4.59	0.04
CR	$x^2$	6.92	0.00
Valor unitário	$y\frac{1}{2}$	12.79	0.00

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area Construída	x1	0.00	-0.00	-0.50
CR	x2	-0.00	0.00	0.76
Valor unitário	y	-0.50	0.76	0.00

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area Construída	x1	0.00	0.68	0.77
CR	x2	0.68	0.00	0.88
Valor unitário	y	0.77	0.88	0.00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	61,94	58,27	3,67	5,9200%	1,180602	0,07013600
2	56,29	53,85	2,44	4,3389%	0,786458	0,05123700
3	63,27	64,55	-1,29	-2,0323%	-0,414008	0,01619400
4	54,03	56,26	-2,23	-4,1367%	-0,719595	0,03003600
5	60,58	57,69	2,89	4,7649%	0,929357	0,04448900
6	53,25	56,26	-3,01	-5,6571%	-0,969918	0,05456800
7	56,59	57,69	-1,10	-1,9431%	-0,354043	0,00645700
8	54,79	56,26	-1,47	-2,6802%	-0,472853	0,01296900
9	46,38	51,63	-5,25	-11,3186%	-1,690151	0,12556900
10	47,43	51,56	-4,13	-8,7069%	-1,329799	0,07944200
11	60,53	59,86	0,67	1,1115%	0,216646	0,00973500
12	44,69	43,53	1,15	2,5837%	0,371749	0,02345000
14	42,24	39,24	2,99	7,0884%	0,963992	0,51592400
16	52,34	55,53	-3,19	-6,0988%	-1,027747	0,05971700
17	59,81	57,93	1,87	3,1343%	0,603566	0,01210100
18	67,65	65,45	2,20	3,2462%	0,707068	0,11320200
20	60,17	56,39	3,78	6,2901%	1,218675	0,06574200

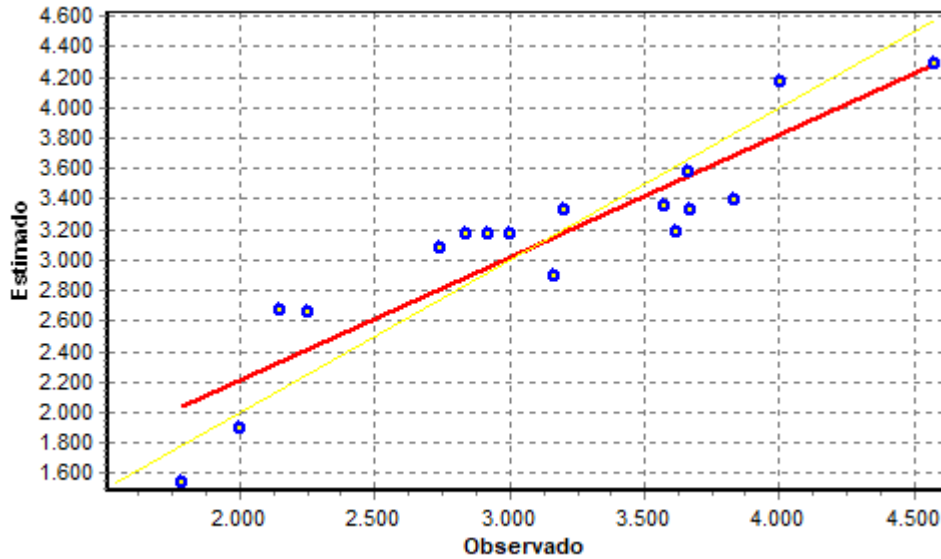
**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**
**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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	2
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	3
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

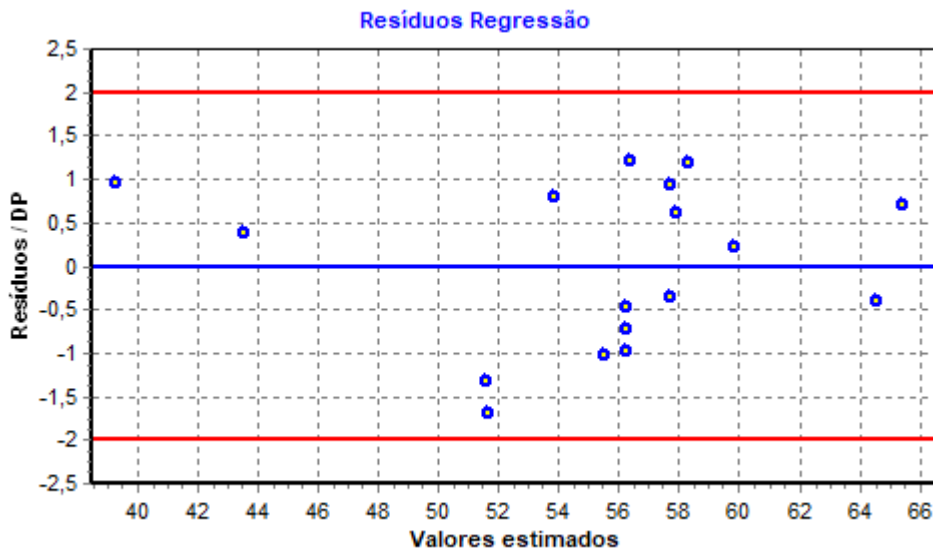
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

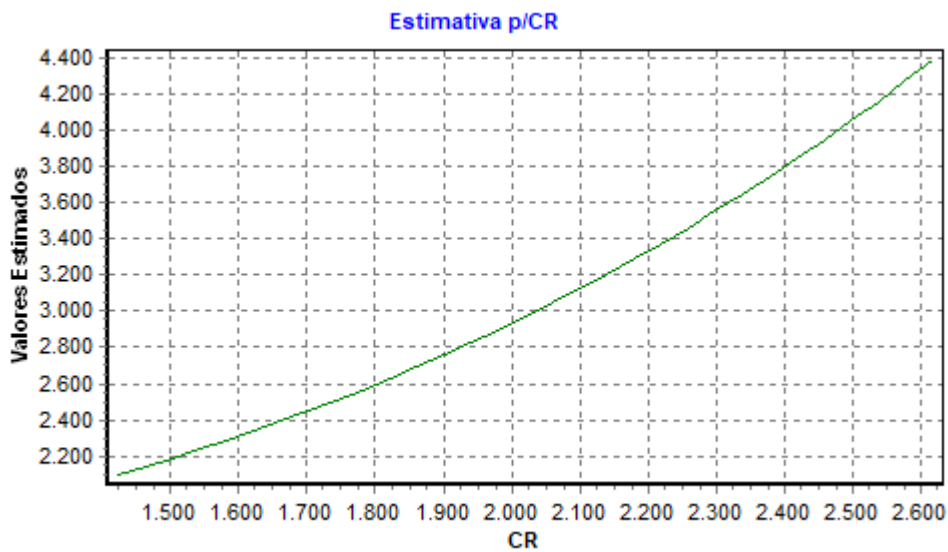
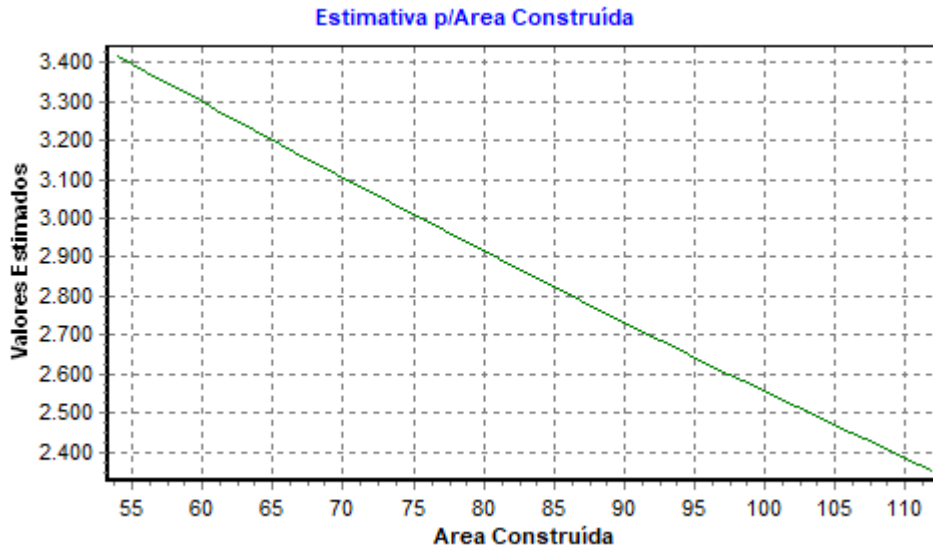


**Resíduos da Regressão Linear**



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.716,99	6,31%	
Valor Médio	2.899,98	-	III
Valor Máximo	3.088,92	6,52%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço/Condomínio	Rua Manoel Fernandes, 354 (Res. Florença)	-
Area Construída	53,96	Não
Bairro	Jardim Zara	-
CR	1.765,90	Não

# ANEXO 03

**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados 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	2
3	Apresentação dos dados	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 a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 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	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>				<b>II</b>

# ANEXO 04



## Secretaria da Fazenda

**Consulta de Valor Venal****Consulta de Valor Venal - PRÉDIO**

Cadastro: 254094

Endereço: RUA MANOEL FERNANDES , Nº 354

Complemento: UR 05

Condomínio: COND. RES. FLORENCA

Lote: 5

Loteamento: JD ZARA

**Terreno**

ÁreaFolha / Parâmetro / Quadra / FaceValor Venal (R\$)

58,67

442 / 52 / 50 / 2

27.885,85

**Prédio**

Áreas / Tipo / PadrãoValor Venal (R\$)

<b>Principal</b>	53,96 / 1 / 2	55.085,06
<b>Secundário I</b>	7,94 / 1 / 2	8.105,54
<b>Secundário II</b>	0,00 / 0 / 0	0,00
<b>Secundário III</b>	0,00 / 0 / 0	0,00
<b>Complementar</b>	0,00	0,00
<b>De Lazer</b>	0,00	0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 91.076,45

Este imóvel possui débito.

[← Voltar](#)