

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP.**

Processo nº **1005040-87.2017.8.26.0506**

RAFAEL CAVALINI BALDIN, Engenheiro Civil, nomeado nos autos em epígrafe, que **EDINA SANTANA DIAS** promove contra **ERICA LOPES BRUSTELO**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, **requerer juntada aos autos do laudo pericial**

Nestes termos
Pede deferimento

Ribeirão Preto, 27 de outubro de 2024.

(assinatura digital)

Rafael Cavalini Baldin
Engenheiro Civil
CREA 5069416980

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Angel Castroviejo, 1351, Parque São Sebastião, Ribeirão Preto/SP

ENGENHEIRO CIVIL RAFAEL CAVALINI BALDIN
CREA-SP 5069416980

DATA 17/09/2024

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

1. IDENTIFICAÇÃO

Processo	1005040-87.2017.8.26.0506
Requerente	Edina Santana Dias
Responsável pelo Laudo	Rafael Cavalini Baldin
Requerida	Erica Lopes Brustelo
Tipo de processo	Procedimento comum cível
Solicitante	Tribunal de Justiça de São Paulo – 8ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto.

2. OBJETIVO E OBJETO

2.1 OBJETIVO

Este laudo de avaliação teve como objetivo avaliar um imóvel com padrão simples conforme o valor de mercado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este laudo técnico segue os preceitos das normas da ABNT:

-NBR 13.752/96 – “Perícias de Engenharia na Construção Civil”

-“Normas Básicas para perícias de Engenharia do IBAPE/SP 2015”

O responsável técnico por este laudo é o Engenheiro Civil Rafael Cavalini Baldin **CREA 5069416980**, legalmente habilitado e podendo exercer as suas funções.

2.2 OBJETO

O objeto desta avaliação técnica é uma edificação residencial com padrão simples localizado em área de uso misto com predominância residencial no bairro Jardim São Sebastião do município de Ribeirão Preto/SP.

3. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software INFER-32

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo é considerada suficiente. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**4.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

Uma região de uso misto com predominância residencial, com alta densidade de ocupação. O local não está sujeito a enchentes. A região conta com abastecimento de água, energia elétrica, telefone, iluminação pública. Além disso, está disponível para o uso sistema de coleta de esgoto, guias e sarjetas, transporte coletivo e coleta de águas pluviais.

A região conta em suas proximidades com polos de lazer, educação, cultura e segurança, estando próximo à farmácias, supermercados, bares e escolas.

4.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Esta avaliação foi realizada no dia 17/09/2024. Foi constatado que o imóvel se encontra atualmente ocupado.

Através da vistoria realizada, verificou-se tratar de uma edificação com aproximadamente 200,00 m² de área coberta, com a seguinte disposição interna: Dormitório (4 sendo 1 suíte), banheiro social (1), sala de estar/jantar (1), Cozinha (1), Copa (1), Área de Serviço (1) Varanda (3 sendo 1 com churrasqueira)

O imóvel está localizado em uma área urbana, cuja infraestrutura é: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Comunitária", "Pavimentação Asfáltica ou Equivalente", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de Energia Elétrica". O imóvel possui matrícula nº 15.822 registrada no "2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP".

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

Em que pese haver área construída averbada, a mesma condiz apenas com a construção principal, havendo duas construções complementares: garagem coberta estendida por varanda no recuo lateral e varanda aos fundos com um dormitório.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo nível de ofertas alto e liquidez baixa.

A edificação é muito bem construída e sua arquitetura bem distribuída, e a localização muito boa, o que pode aumentar a atratividade. Por outro lado, para o bom uso, a edificação precisa de reparos.

Deste modo, pode-se esperar que um imóvel nas condições observadas seja alienado por preço de mercado num período estimado em dois anos.

6. METODOLOGIA UTILIZADA E CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

6.1 DA METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada trata-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta metodologia avaliatória deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado em estatística inferencial, o que permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses.

6.2 DO CÁLCULO

6.2.1 CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

Os valores adotados foram determinados após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. As normas regulamentadoras afirmam que os dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

Foi então realizada uma pesquisa onde foram coletadas 21 (VINTE E UMA) amostras as quais foram devidamente analisadas e 16 (DEZESSEIS) amostras foram selecionadas em função do grau de semelhança com o imóvel avaliando. O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de estatística inferencial permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14653 da ABNT, após a avaliação de todas as variáveis foram adotadas para o tratamento estatístico das amostras e estimativas as variáveis serão demonstradas abaixo:

Descrição das Variáveis

VARIÁVEL DEPENDENTE :

• Valor unitário: Variável quantitativa
 Resultado da divisão entre o valor de venda (venda) e a área privativa do imóvel (área privativa) deduzida porcentagem de 10% (fator de oferta comum em negociações).

VARIÁVEIS INDEPENDENTES :

- ÁREA CONSTRUÍDA: VARIÁVEL QUANTITATIVA (não utilizado)
 Caracteriza a área privativa do imóvel. Possui crescimento negativo.
Alcance da amostra: 80m² a 294m²
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO: VARIÁVEL QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO
 Trata de caracterizar o estado de conservação de cada imóvel. Possui crescimento positivo, o que significa que, quanto maior a nota dada e consequentemente melhor estado de conservação, maior será o valor unitário do imóvel. **Sendo:**
Ruim: 1
Regular: 2
Bom: 3
Muito bom: 4
- PADRÃO DE ACABAMENTOS: VARIÁVEL QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO
 Trata de caracterizar o padrão de acabamentos de cada imóvel. Possui crescimento positivo, o que significa que, quanto maior a nota dada e consequentemente melhor padrão de acabamentos, maior será o valor unitário do imóvel. **Sendo:**
Simples: 1
Médio: 2
- IDADE APARENTE: VARIÁVEL QUANTITATIVA
 Trata de caracterizar idade aparente de cada imóvel. Possui crescimento negativo, o que significa que, quanto menor a idade aparente do imóvel, maior será seu valor unitário..
Alcance da amostra: 5 a 30 anos.
- SUÍTES: VARIÁVEL QUANTITATIVA
 Trata-se da quantidade de suítes que o imóvel possui. **Possui crescimento positivo.**
Alcance da amostra: 0 a 3 suítes

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

6.2.2 MODELO DE AVALIAÇÃO

Todo o modelo de avaliação, incluindo explicações dos cálculos, pode ser verificado no ANEXO 1 deste laudo.

7 - RESULTADOS

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 80 % foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel:

Atributos do imóvel avaliando	
	Imóvel Avaliando
Área Construída	200,00
(n/u) Suítes	1
Padrão de Acabamentos	Simples
Estado de conservação	Ruim
(n/u) Idade Aparente	30 anos

Resultados do valor total do imóvel avaliando para seu intervalo de confiança

	Valor Total
Valor Máximo	R\$ 266.132,70
Valor Médio (Valor de mercado)	R\$ 250.904,52
Valor Mínimo	R\$ 237.324,74
Valor Adotado	R\$ 250.000,00

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

1. Informe o perito o método avaliativo a ser empregado no trabalho pericial;

Resposta ao quesito: Para a presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O tratamento de dados foi feito com a técnica de estatística inferencial que permite encontrar um valor unitário não tendencioso.

2. Informe o perito se ele encontrou o imóvel ocupado e mobiliado no momento da vistoria;

Resposta ao quesito: Sim.

3. Faça o perito uma descrição completa do imóvel, incluindo as benfeitorias nele existentes, bem como eventuais danos estruturais nele existentes. Informe quantos cômodos possui, o tamanho total da construção, a existência de muros, a qualidade dos acabamentos e das infraestruturas do mesmo (água, esgoto, energia elétrica domiciliar e gás encanado, se houver);

Resposta ao quesito: Vide item 4 deste laudo pericial

4. Caso haja danos estruturais, qual a origem dos mesmos?

Resposta ao quesito: O imóvel não apresenta vícios construtivos de origem endógena, mas exógena, provenientes da falta de manutenção, nenhum dos quais pode ser considerado estrutural.

5. Se o imóvel estiver ocupado, informar se houve alguma deterioração do imóvel em razão de seu uso;

Resposta ao quesito: Sim. Os vícios verificados no imóvel são provenientes de uso e da falta de manutenção.

6. Qual o estado de conservação das portas, paredes, teto, muro, pisos e calçada?

Resposta ao quesito: O estado de conservação do imóvel, no geral, é ruim.

7. Informe o perito o estado geral de conservação do imóvel

Resposta ao quesito: Vide resposta ao quesito anterior.

8. Informe o perito quais os imóveis que usou de parâmetro para se chegar no valor de mercado do imóvel periciando;

Resposta ao quesito: Vide anexo 4.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

9. Qual o valor do metro quadrado do imóvel periciando, e qual seu valor estimado total?

Resposta ao quesito: Vide item 7 deste laudo pericial e conclusão a seguir, item 9.

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

9. CONCLUSÕES

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, além do diagnóstico de mercado aqui apresentado, o presente laudo, perante todos os itens expostos e fundamentados, conclui que o valor total do imóvel avaliando é de **R\$ 250.904,52**, que será arredondado dentro da margem permitida pela NBR 14653, de 1%, para:

R\$ 250.000,00

Duzentos e cinquenta mil reais

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

10. ENCERRAMENTO

Declaração do perito, tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 – CONFEA)

Este perito declara que o presente laudo obedece criteriosamente aos princípios que seguem abaixo:

- a- Os imóveis objeto deste laudo foram inspecionados pessoalmente pelo profissional que subscreve este laudo.**
- b- A confecção deste laudo atendeu as técnicas mais exigentes da ABNT.**
- c- Fundamental para este profissional os princípios do código de ética profissional e das normas técnicas pertinentes às vistorias técnicas.**
- d- Este laudo é composto por 10 laudas numeradas de 1 a 10, com impressão frontal, assinado digitalmente e ilustrado com os 4 anexos a seguir:**

- ANEXO 1 – MODELO DA AVALIAÇÃO**
- ANEXO 2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO.**
- ANEXO 3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO**
- ANEXO 4 – AMOSTRAS DO MODELO**

Ribeirão Preto, 17 de setembro de 2024

(assinado digitalmente)
Rafael Cavalini Baldin
Engenheiro Civil
CREA/SP 5069416980

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

11. ACERVO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Fachada do imóvel.



Foto 2 - Garagem

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

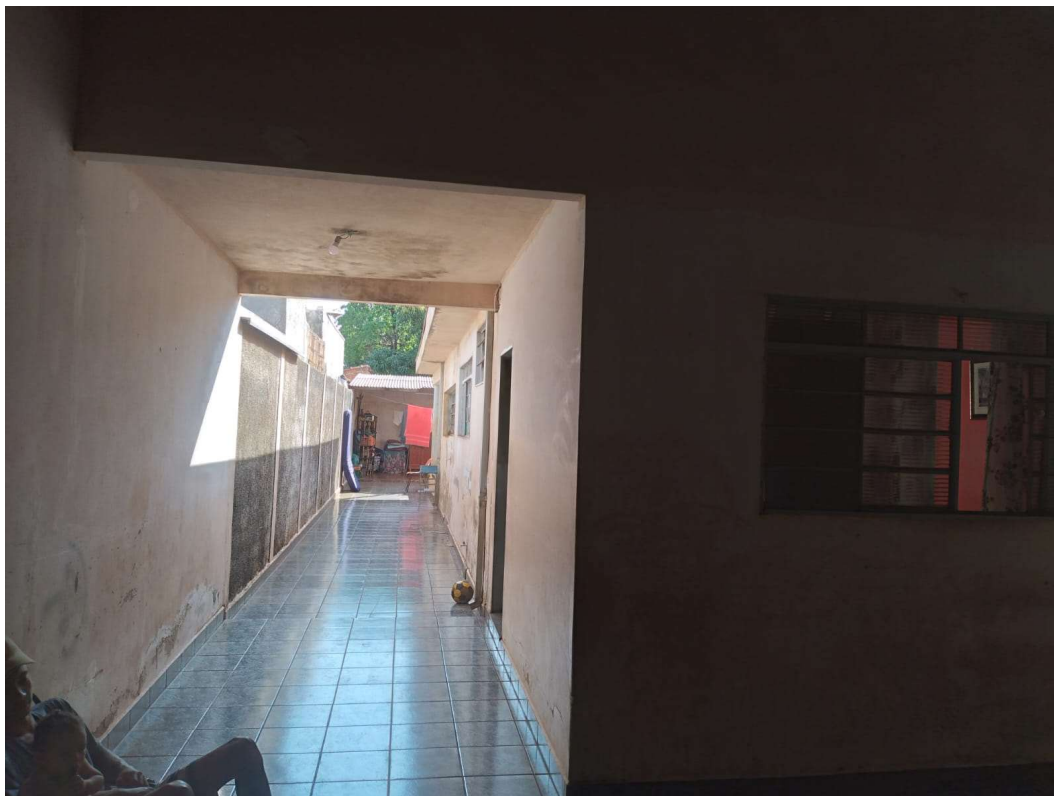


Foto 3 - Vista da garagem para fundos pelo recuo lateral



Foto 4 - Outra vista garagem

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

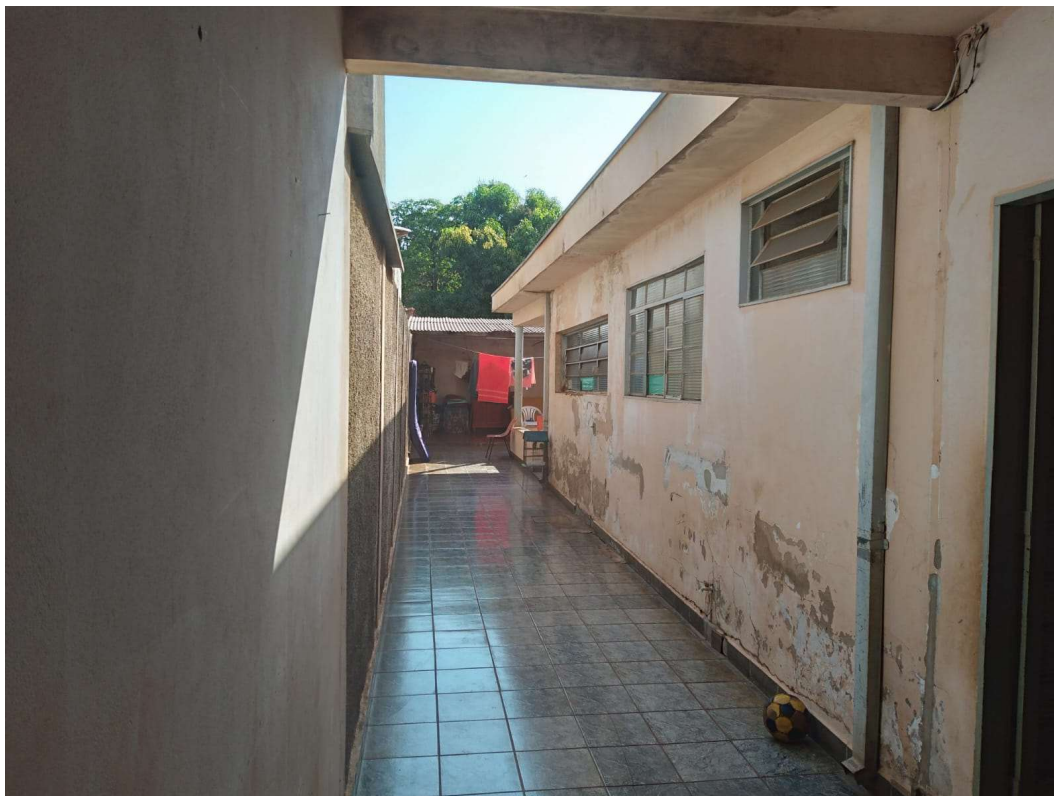


Foto 5 - Recuo lateral.

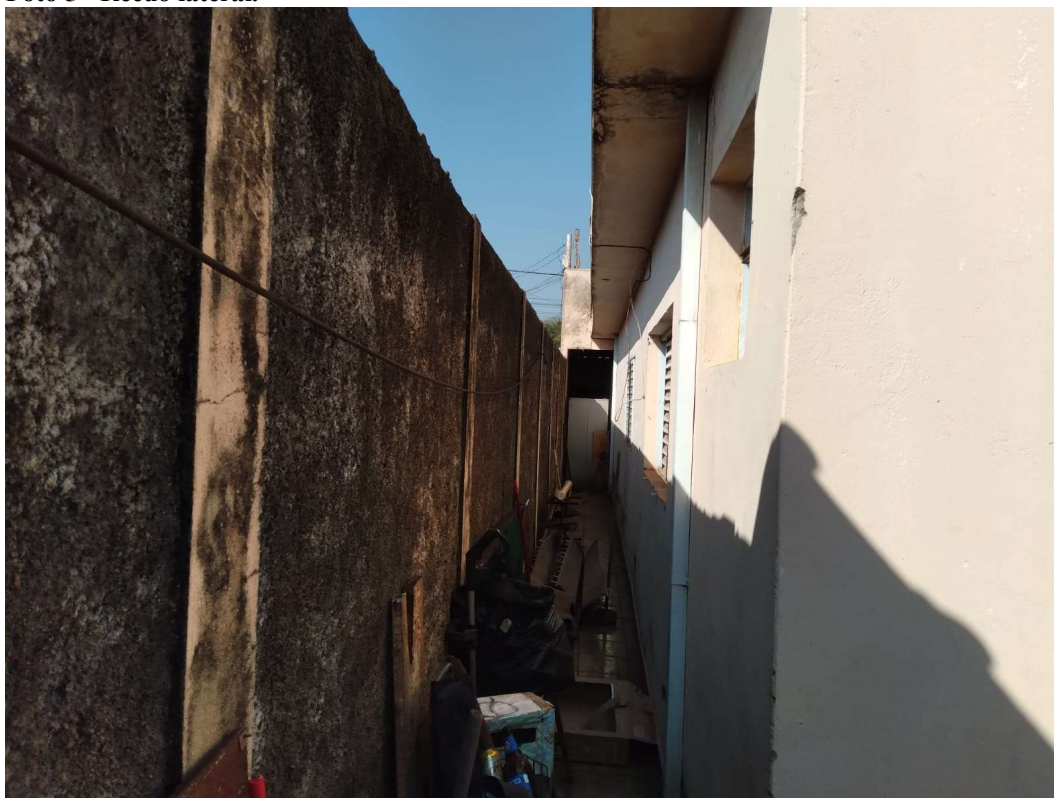


Foto 6 - Outro recuo

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506



Foto 7 - Vista varanda fundos



Foto 8 - Vista da varanda para a edificação principal.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

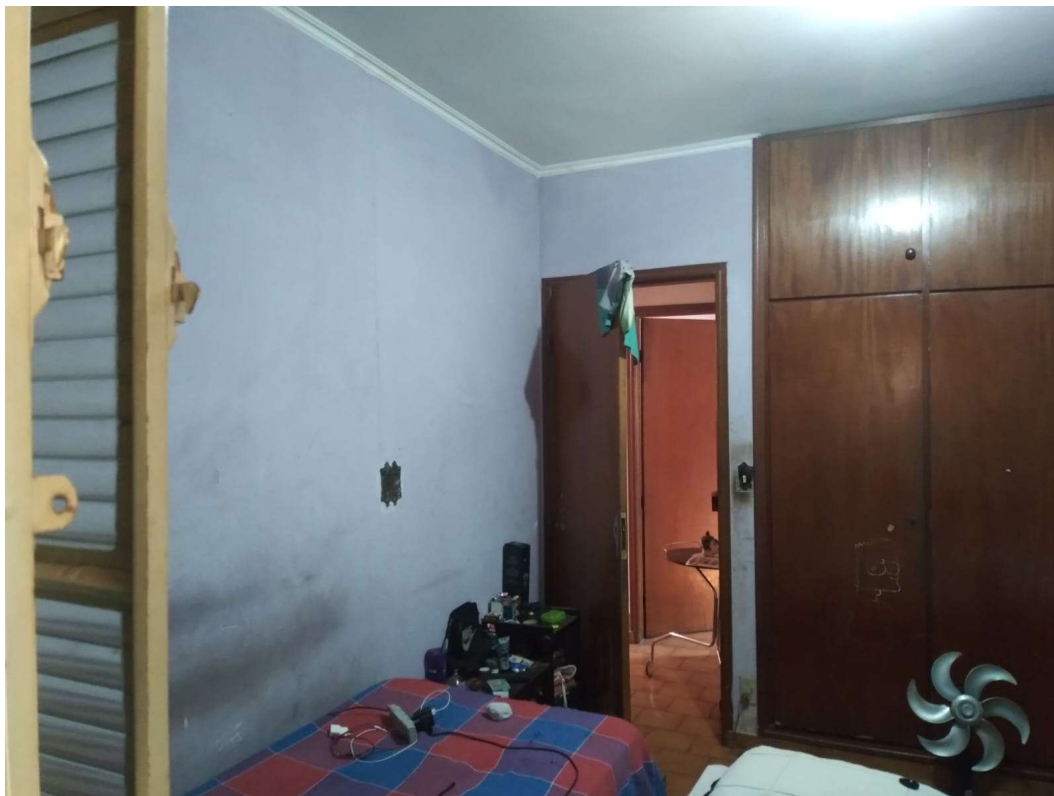


Foto 9 - Sala



Foto 10 - Cozinha

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506



Rua Maria Quitéria, 377 – Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto
Whatsapp (16) 98872-9359
Email: engrafaelbaldin@gmail.com

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506

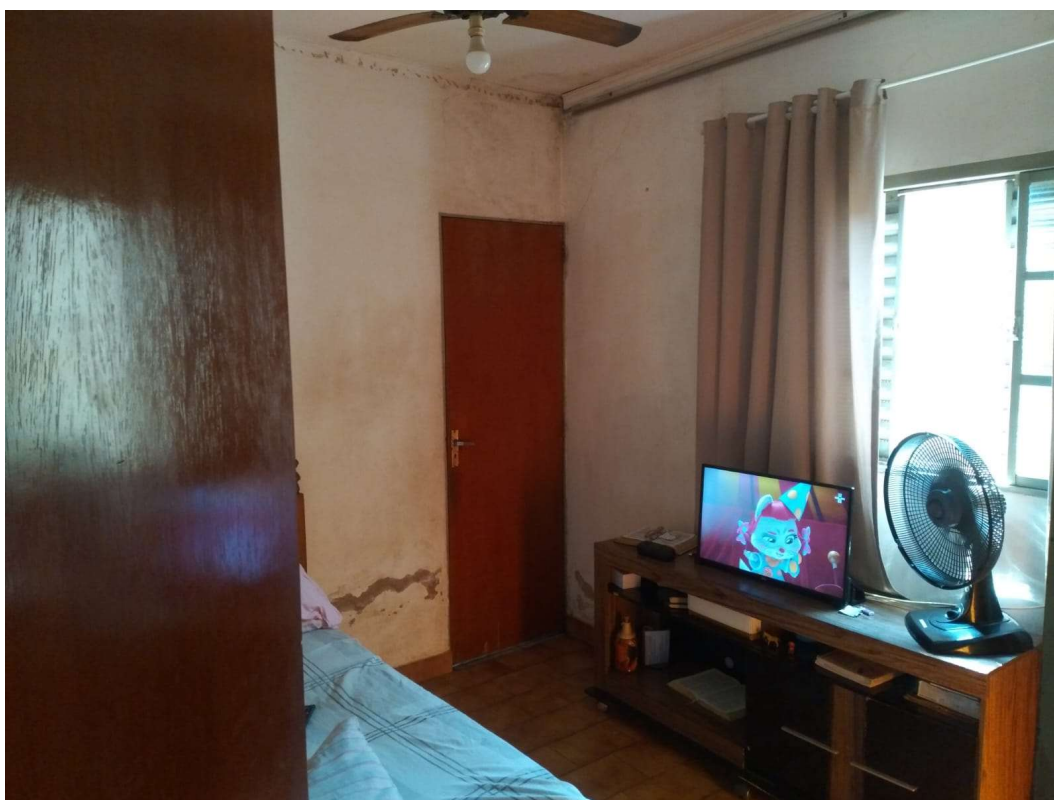


Foto 13 - Dormitório 3

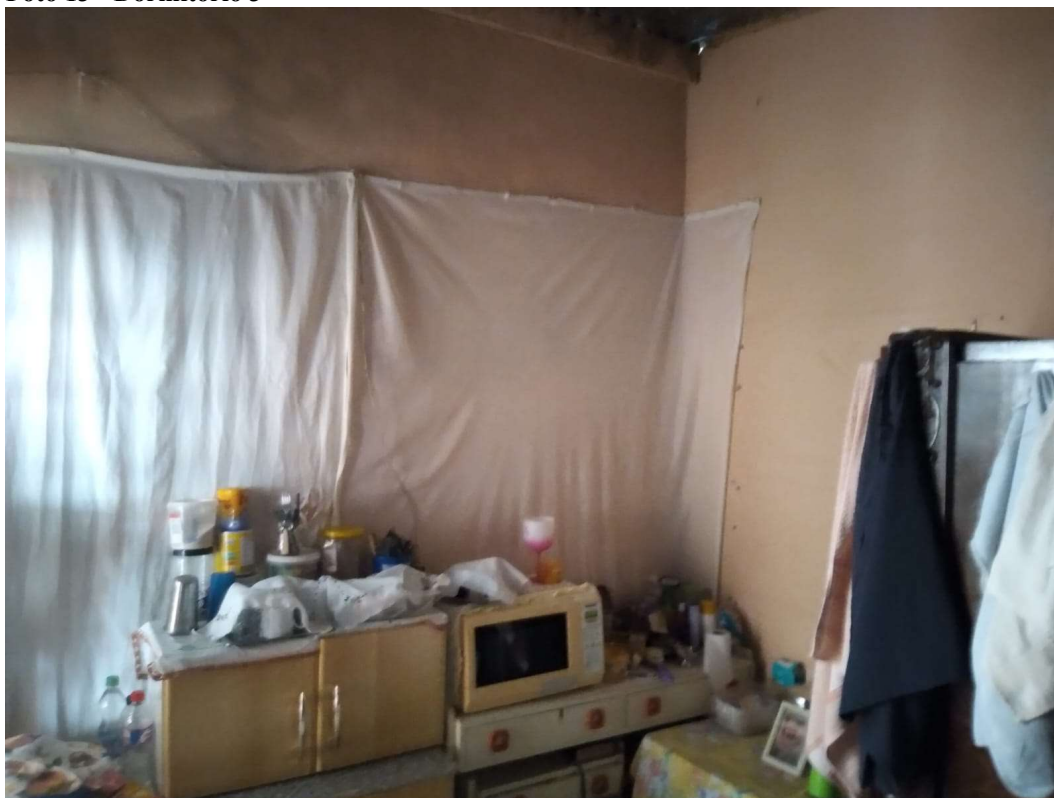


Foto 14 -

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PROCESSO 1005040-87.2017.8.26.0506



Foto 15 - Banheiro

ANEXO 1 – MODELO DA AVALIAÇÃO

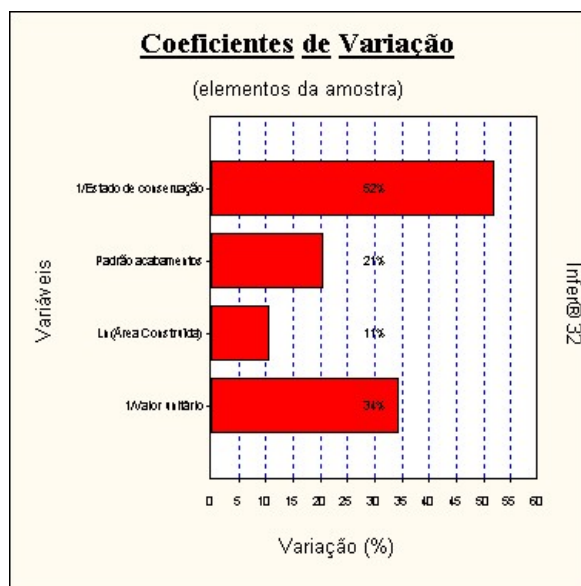
Estatísticas Básicas

N° de elementos da amostra : 16
 N° de variáveis independentes : 3
 N° de graus de liberdade : 12
 Desvio padrão da regressão : $3,2976 \times 10^{-5}$

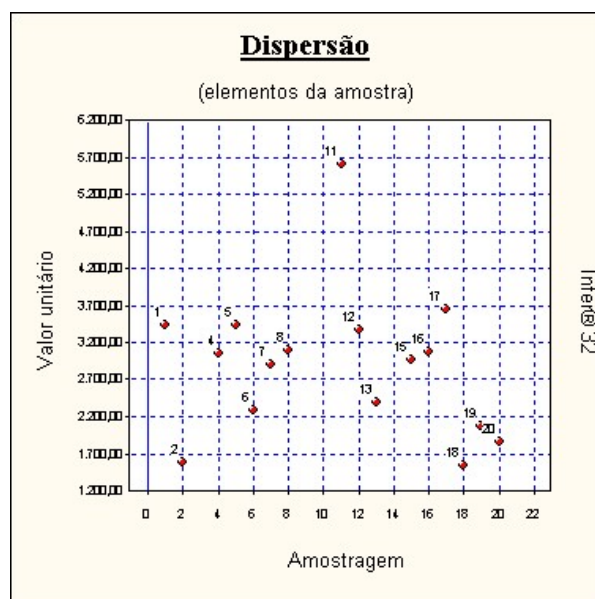
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor unitário	$3,8399 \times 10^{-4}$	$1,3214 \times 10^{-4}$	34,41%
Ln(Área Construída)	4,5837	0,4960	10,82%
Padrão acabamentos	2,31	0,4787	20,70%
1/Estado de conservação	0,3697	0,1923	52,02%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 12.

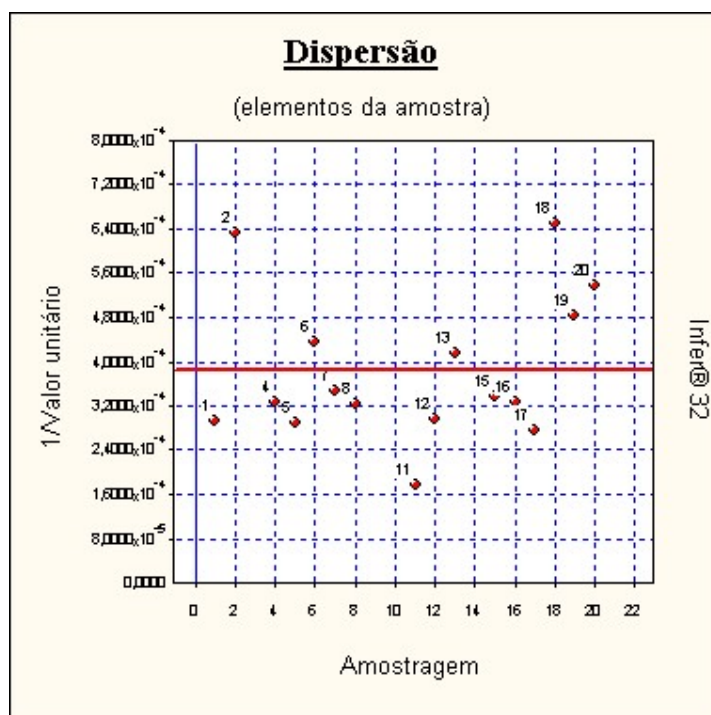
Distribuição das Variáveis



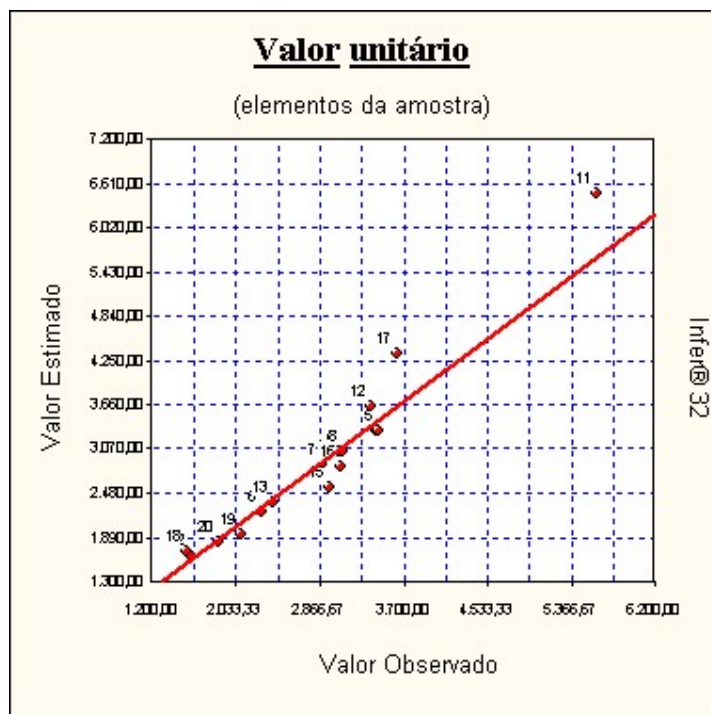
Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo para a Variável Dependente

[Valor unitário] = $1/(-7,9974 \times 10^{-4} + 2,4323 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Área Construída}]) - 2,8691 \times 10^{-5} \times [\text{Padrão acabamentos}] + 3,6553 \times 10^{-4} / [\text{Estado de conservação}]$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Construída	$b1 = 2,4322 \times 10^{-4}$	$1,8731 \times 10^{-5}$	$2,1782 \times 10^{-4}$	$2,6863 \times 10^{-4}$
Padrão acabamentos	$b2 = -2,8691 \times 10^{-5}$	$1,9883 \times 10^{-5}$	$-5,5657 \times 10^{-5}$	$-1,7255 \times 10^{-6}$
Estado de conservação	$b3 = 3,6553 \times 10^{-4}$	$4,5774 \times 10^{-5}$	$3,0345 \times 10^{-4}$	$4,2761 \times 10^{-4}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9748
 Valor t calculado : 15,13
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9502
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,9377
 Classificação: *Correlação Fortíssima*

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,4889 \times 10^{-7}$	3	$8,2965 \times 10^{-8}$	76,29
Residual	$1,3049 \times 10^{-8}$	12	$1,0874 \times 10^{-9}$	
Total	$2,6194 \times 10^{-7}$	15	$1,7463 \times 10^{-8}$	

F Calculado : 76,29
 F Tabelado : 4,814 (para o nível de significância de 2,000 %)
 Significância do modelo igual a $4,4 \times 10^{-6}\%$
 Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor unitário	Área Construída	Padrão acabamentos
Valor unitário	∞	4,628	0,441
Área Construída	4,628	∞	1,508
Padrão acabamentos	0,441	1,508	∞
Estado de conservação	1,681	-0,467	-0,904

	Estado de conservação
Valor unitário	1,681
Área Construída	-0,467
Padrão acabamentos	-0,904
Estado de conservação	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFILAB II ON VALLERIN BAYLI N e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2026 às 10:20, sob o número 0009980-87.2026.8.26.0506 e código 0009980-87.2026.8.26.0506 e código 0009980-87.2026.8.26.0506

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
15	-5,4638x10 ⁻⁵	0,0488	0,0625	0,0487	0,0137
19	-3,5002x10 ⁻⁵	0,1442	0,1250	0,0817	0,0192
16	-2,6270x10 ⁻⁵	0,2128	0,1875	0,0878	0,0253
6	-1,2455x10 ⁻⁵	0,353	0,2500	0,1653	0,1028
5	-1,1486x10 ⁻⁵	0,364	0,3125	0,1137	0,0512
1	-1,0482x10 ⁻⁵	0,375	0,3750	0,0627	2,9407x10 ⁻⁴
20	-7,5940x10 ⁻⁶	0,409	0,4375	0,0339	0,0285
8	-6,6722x10 ⁻⁶	0,420	0,5000	0,0176	0,0801
13	-6,3410x10 ⁻⁶	0,424	0,5625	0,0762	0,1387
7	-5,3806x10 ⁻⁶	0,435	0,6250	0,1273	0,1898
4	-3,8369x10 ⁻⁶	0,454	0,6875	0,1713	0,2338
12	2,2742x10 ⁻⁵	0,755	0,7500	0,0672	4,7995x10 ⁻³
11	2,3451x10 ⁻⁵	0,762	0,8125	0,0115	0,0509
2	2,8685x10 ⁻⁵	0,808	0,8750	4,6867x10 ⁻³	0,0671
17	4,4474x10 ⁻⁵	0,911	0,9375	0,0362	0,0262
18	6,0807x10 ⁻⁵	0,967	1,0000	0,0299	0,0325

Maior diferença obtida: 0,2338

Valor crítico: 0,3280 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 5
 Número de elementos negativos . : 11
 Número de sequências : 7
 Média da distribuição de sinais : 8
 Desvio padrão : 2,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,2285

Limite superior .. : -0,8379

Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

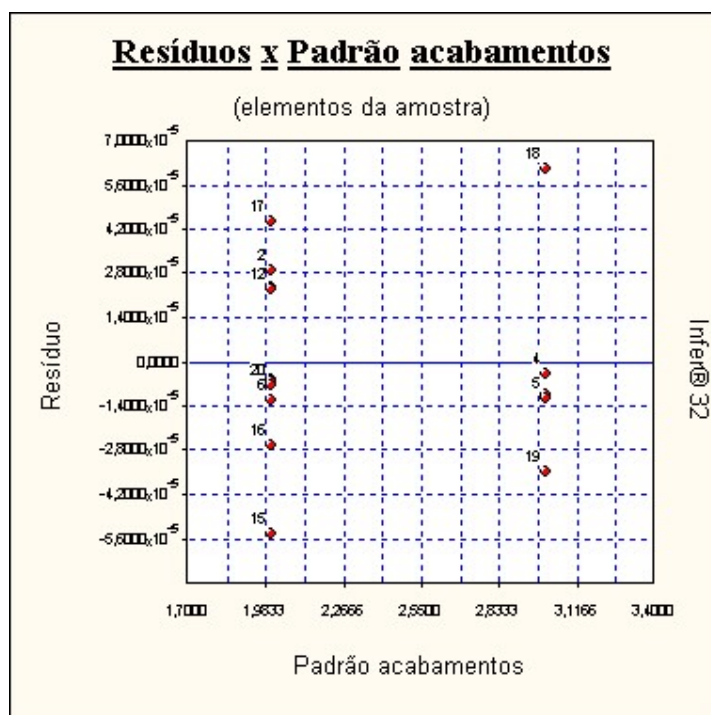
Valor z (calculado) : 1,5000

Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

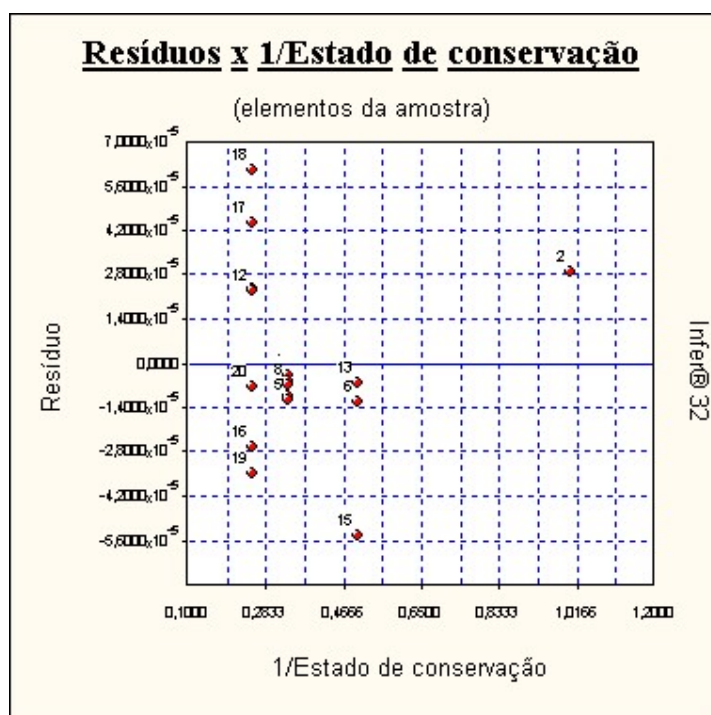
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFANIL OW VALLERIN BAYLI N e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2026 às 10:20, sob o número WRRPR2020015556855. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009980-87.2023.8.26.0506 e código 00242423.

Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Independentes



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Construída	44,00	294,00	200,00
Padrão acabamentos	Simples	Médio	Simples
Estado de conservação	Ruim	Muito bom	Ruim

Nenhuma característica do Casa sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Estima-se Valor unitário da edificação = R\$/m² 1.254,52

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ unitário] = 1/(-7,9974 \times 10^{-4} + 2,4323 \times 10^{-4} \times Ln([Área\ Construída]) - 2,8691 \times 10^{-5} \times [Padrão\ acabamentos] + 3,6553 \times 10^{-4} / [Estado\ de\ conservação])$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 1.186,62

Máximo: R\$/m² 1.330,66

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para um Área construída de m² 200, teremos:

Valor de mercado obtido = R\$/m² 250.904,52

Valor de mercado mínimo = R\$/m² 237.324,74

Valor de mercado máximo = R\$/m² 266.132,70

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área Construída	44,00	294,00	200,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Padrão acabamentos	Simples	Médio	Simples	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Estado de conservação	Ruim	Muito bom	Ruim	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFANIL OW VALLERIN BAYÃO, em 27/04/2026 às 10:20, sob o número WRRPR2020015556855. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009980-87.2020.8.26.0506 e código 442242.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 6.736,37
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 1.849,60

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Valor unitário	1.541.33	5.613.64	1.254.52	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é 18,6% inferior ao limite amostral inferior, dentro da extrapolação permitida para o limite inferior, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 1.254,52
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 2.509,05
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovada
Área Construída	2.331,90	1.122,56	85,8% acima do lim. superior	Aprovada
Padrão acabamentos	1.254,52	1.301,36	3,7% acima do lim. superior	Aprovada
Estado de conservação	1.254,52	1.912,17	52,4% acima do lim. superior	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Construída	1.226,59	1.283,76	57,17	4,55 %
Padrão acabamentos	1.241,40	1.267,93	26,53	2,11 %
Estado de conservação	1.195,83	1.319,27	123,44	9,82 %
E(Valor unitário)	1.161,45	1.363,82	202,37	16,03 %
Valor estimado	1.186,62	1.330,66	144,04	11,44 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Varição da variável dependente (Valor unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Construída	-1,9140	-0,3051%
Padrão acabamentos	45,1552	0,0719%
Estado de conservação	575,2842	0,4585%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) *variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

ANEXO 2 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO					
O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela abaixo observando os itens 9.1 e 9.2 da ABNT NBR 14653-2:2011					
Itens	Descrição	Grau			Laudo
		3	2	1	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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	<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 no modelo</i>	<i>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</i>	2
4	Extrapolação	Não admitida	<i>Admitida de apenas uma variável, desde que: a) 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>	2
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 nos demais testes estatísticos realizado	1%	2%	5%	3
Total de pontos obtidos					14
<i>Nota: Observar de 9.1 a 9.4 desta Norma.</i> Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;					OK
c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;					OK
d) adoção da estimativa de tendência central.					OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:					
a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;					
b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;					
c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;					
d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.					
Conforme NBR 14653:2 itens 9.2.1.3 - 9.2.1.4 - 9.2.1.5					
É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização. Desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).					

Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.				
O Engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.				
Conforme NBR 14653:2 Item 9.2.1.6 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:				
a) na Tabela 1, identificam-se campos (Graus III, II e I) e seis itens;				
b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;				
c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.				
No caso de amostras homogêneas, será adotado a Tabela 1, com as seguintes particularidades:				
a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;				
b) serão atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.				
Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear				
<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>LAUDO</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6	
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	2,4,5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	II
Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear				
<i>Descrição</i>	<i>Grau III</i>	<i>Grau II</i>	<i>Grau I</i>	<i>LAUDO</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50	III
Analizando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação II e Precisão III				

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO - SP

MATRÍCULA

15822

FOLHA

1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

ANEXO 3 - MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para a Rua Angel Castroviejo, do lado par, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos e 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 250,00 metros quadrados, constituído pelo lote 18 da quadra 12, do Parque São Sebastião, entre uma passagem para pedestres e a Rua 1, distante 26,00 metros da Rua 1, confrontando de um lado com os lotes 15, 16 e 17, de outro lado com o lote 19 e fundos com o lote 12. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 92.817.-

PROPRIETÁRIOS: Virgílio Barbieri, aposentado, filho de Francisco Barbieri e Eugenia Barbieri e sua mulher Ana Alegria Barbieri, do lar, RG nº 5.092.905-SP., brasileiros, portadores do CPF nº 156.927.018-04, casados - sob o regime da comunhão de bens, domiciliados nesta cidade, à Rua Conselheiro Saraiva nº 593.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 51.928, neste Registro - Ribeirão Preto, 25 de abril de 1979. A Escr. Aut. Rita de Cássia Abrão.

R.1/15822.-

TRANSMITENTES: Virgílio Barbieri e sua mulher Ana Alegria Barbieri, já - qualificados.-

ADQUIRENTE: João Cláudio Valério, militar, RG nº 3.501.745-SP., brasileiro, casado no regime da comunhão de bens com Maria Aparecida Silva Valério, filha de Antonio Batista e Rosa Sanches, portador do CPF nº 115.000.508/49, domiciliado nesta cidade, à Rua Conde Francisco Matarazzo nº 180.-

TÍTULO: Venda e compra.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 9 de fevereiro de 1979, lavrada no 3º Cartório de Notas, desta comarca, às fls. 21 do Livro 236.-

VALOR: Cr\$ 15.000,00.-

Ribeirão Preto, 25 de abril de 1979. A Escr. Aut. Rita de Cássia Abrão.

R.2/15822.-

Por escritura de 27.06.84, do 3º Tabelião local, Livro 281, folhas 22, os proprietários João Claudio Valério, militar e sua mulher Maria Aparecida Silva Valério, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6515/77, portadores do CPF nº 115.000.508-49, domiciliados na cidade de Guarulhos, neste Estado, venderam a Paulo Antonio Barbosa, portador do CIC nº 930.143.178-53, motorista, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6515/77, com Maria de Lourdes de Pádua Barbosa, conforme escritura de pacto antenupcial, de 19.05.81, lavrada no 2º Tabelião local, as folhas 99, do Livro 312, registrado

(continua no verso)

20

serviço de registro de imóveis e anexo
ribeirão preto - sp

"cartório naccarato"

Carlorio naccarato
 official Interino; francisco xavier piccolotto naccarato - official substituto; nappoleo mazzarelli

- MATRÍCULA -
15822

- FICHA
02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.338,62, tudo de acordo com o Habite-se nº 001181, de 10 de setembro de 1998 e certidão de valor venal nº 2592/98, de 13/10/98, expedidos pela Prefeitura Municipal local. Apresentou Certidão Negativa de Débito do INSS sob nº 998755, série H, de 08 de setembro de 1998, expedida pela agência local.-

Ribeirão Preto, 19 de outubro de 1998. A Escr. Aut. *Claudia F. de Lima dos Santos*
Claudia F. de Lima dos Santos.-



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 15822; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Ribeirão Preto, 22 de agosto de 2016.

[Assinatura] _____

 Escrivente autorizado, assino.

Ribeirão Preto, 22 de agosto de 2016. Silvio Cardoso de Araújo Lima, Escrevente autorizado, assino.

Ultimo ato - 5

Emolumentos R\$28,12

Estado R\$7,99

IPESP R\$4,12

Sinoreg R\$1,48

Trib.Jça. R\$1,93

Município R\$0,56

MP: R\$1.35

Total: R\$ 45,55

22/08/2016

Protocollo 612559

MP: R\$1,35 Total: R\$ 45,55
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200

ANEXO 4 - AMOSTRAS DO MODELO

Nº Am.	«Valor de venda»	Valor unitário	Área Construída	Suite	Padrão acabamentos	«Idade aparente»	Estado de conservação	«link»
1	289.000,00	3.431,88	80	1	Médio	10	Bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-80m2-id-2744972515/
2	150.000,00	1.583,33	90	1	Simples	20	Ruim	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-2-quartos-com-cozinha-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-150m2-id-2749576132/
«3»	180.000,00	2.137,50	80	1	Simples	20	Regular	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-2-quartos-com-cozinha-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-80m2-id-2749574723/
4	290.000,00	3.061,11	90	2	Médio	15	Bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-2-quartos-com-churrasqueira-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-189m2-id-2745353194/
5	290.000,00	3.443,75	80	1	Médio	10	Bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-80m2-id-2737837538/
6	244.000,00	2.295,05	101	1	Simples	10	Regular	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-com-cozinha-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-101m2-id-2715057610/
7	265.000,00	2.893,68	87	1	Simples	10	Bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-2-quartos-com-edicola-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-87m2-id-2655786959/
8	260.000,00	3.087,50	80	1	Simples	10	Bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-2-quartos-com-churrasqueira-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-80m2-id-2713500793/
«9»	240.000,00	2.035,71	112	1	Simples	20	Bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-112m2-id-2742016364/
«10»	190.000,00	2.256,25	80	1	Simples	20	Bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-2-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-80m2-id-2727757198/
11	260.000,00	5.613,64	44	0	Simples	5	Muito bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-2-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-44m2-id-2749570089/
12	255.000,00	3.364,58	72	0	Simples	5	Muito bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-2-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-72m2-id-2619275501/
13	230.000,00	2.401,10	91	1	Simples	20	Regular	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-91m2-id-2745352403/
«14»	330.000,00	2.022,58	155	1	Simples	20	Ruim	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-com-banheira-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-155m2-id-2749570863/
15	250.000,00	2.968,75	80	1	Simples	20	Regular	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-2-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-80m2-id-2672363778/
16	320.000,00	3.070,71	99	1	Simples	30	Muito bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-com-churrasqueira-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-250m2-id-2745351341/
17	230.000,00	3.641,67	60	0	Simples	5	Muito bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-2-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-60m2-id-2593569679/
18	477.000,00	1.541,33	294	2	Médio	30	Muito bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-294m2-id-2546844168/
19	480.000,00	2.072,73	220	1	Médio	15	Muito bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-com-piscina-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-221m2-id-2745646248/
20	430.000,00	1.856,82	220	1	Simples	15	Muito bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-220m2-id-2747300219/
«21»	1.300.000,00	5.717,59	216	3	Médio	10	Muito bom	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/ven-da-casa-3-quartos-com-piscina-parque-sao-sebastiao-ribeirao-preto-sp-216m2-id-2726270341/

Este documento é cópia não original, assinada digitalmente por: AFANIL OW VILHERN BAXIN e transmitida eletronicamente ao Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2026 às 10:20, sob o número WRRPR2020015556255. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009980-87.2026.8.26.0506 e código WRRPR2020015556255.