

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIRETO DA 9ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

Processo Nº(851/05)



0019313-11.2005.8.26.0506

Ref.: Levantamento Guia de Honorários Periciais

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA, Engenheiro Civil, CREA 060.098.426.5, perito designado conforme fls. 307 do processo acima referenciado, onde atuam como Requerente **BANCO BRADESCO S/A** contra **CLODOMILTON PAULAN – ME e OUTROS**, tendo apresentado nesta data o Laudo Técnico Pericial, vem, pelo presente solicitar o **LEVANTAMENTO DA GUIA DOS HONORÁRIOS PERICIAIS de fls. 219.**

Sem outro particular, aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência o meu protesto de alta estima e apreço.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 03 de abril de 2018.

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE/SP.

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de S. Paulo.

P 22
851/05



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

235

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIRETO DA 9ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

Processo Nº(851/05)



0019313-11.2005.8.26.0506

Ref.: Apresentação Laudo Técnico Avaliatório.

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA, Engenheiro Civil, CREA 060.098.426.5, perito compromissado nos autos do Processo **0019313-11.2005.8.26.0506** em trâmite perante a D. Juízo e r. Cartório do Nono Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, promovido por **BANCO BRADESCO S/A** contra **CLODOMILTON PAULAN – ME e OUTROS**, vem, apresentar e solicitar a juntada aos autos do **LAUDO TÉCNICO PERICIAL AVALIATÓRIO**, colocando-se desde já ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos e ou informações complementares.

Sem outro particular, aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os meus protestos de alta estima e apreço.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 03 de abril de 2018.

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular Nº 1291 do IBAPE/SP

Processo Nº(851/05)



0019313-11.2005.8.26.0506

9ª VARA CÍVEL – RIBEIRÃO PRETO



Vista frontal do imóvel

BANCO BRADESCO S/A
 Requerente

CLODOMILTON PAULAN – ME e OUTROS
 Requeridos

EXECUÇÃO TÍTULO EXTRA JUDICIAL
 Ação

LAUDO TÉCNICO PERICIAL
 AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL

**RESUMO DA AVALIAÇÃO:**

Processo: 0019313-11.2005.8.26.0506
9ª Vara Cível de Ribeirão Preto.

Requerente: Banco Bradesco S/A

Requerido: Clodomilton Paulan – ME e Outros

Objetivo: Determinação do justo valor de mercado de um imóvel residencial.

Metodologia: Comparação de Dados de Mercado.

Tratamento dos Dados: Tratamento Científico - Inferência Estatística

Especificação: Laudo Completo

Objeto da Avaliação: **Rua Albuquerque Lins nº 443 – Bairro Jardim Paulista.**

Valor da Avaliação: Mínimo = R\$ 284.000,00
Médio = R\$ 304.000,00
Máximo = R\$ 322.000,00

Liquidez: Média a longa

Responsável Técnico: **Eng.º Gilmar de Oliveira Souza**
CREA/SP nº 0600.98.426-5
IBAPE/SP nº 1291



238

LAUDO TÉCNICO PERICIAL avaliatório de bem imóvel que faz **GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA¹**, Engenheiro Civil, CREA 060.098426.5, perito compromissado nos autos da “ação de extinção de condomínio c/c arbitramento de aluguel” - **PROCESSO 0019313-11.2005.8.26.0506** em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Nono Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, tendo como Requerente **BANCO BRADESCO S/A** e como Requerido **CLODOMILTON PAULAN - ME, CLOCOMILTON PAULAN e LILIANE DE ALMEIDA Malfara Paulan**.

¹ **Perito habilitado:** na 2ª, 4ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Vara Cível, 3ª Vara da Família e das Sucessões e 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Ribeirão Preto, 2ª Vara da Fazenda Federal de Ribeirão Preto e, 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Mococa, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlândia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Igarapava, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski, U. Vara Cível da Comarca de Cajuri e U. Vara Cível da Comarca de Guariba.



238

SUMÁRIO:

1. Preliminares
2. Conceitos
3. Vistoria
4. Identificação do Imóvel Avaliando.
 - 4.1 Localização e Ocupação Circunvizinha
 - 4.2 Característica do Imóvel Avaliando
 - 4.2.1 Edificações
5. Diagnostico de Mercado
6. Critérios da Avaliação
7. Metodologia Empregada
8. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados
 - 8.1 Período da Pesquisa
 - 8.2 Tratamento de Dados
 - 8.3 Análise da Regressão
 - 8.3.1 Análise da Coerência do Modelo
 - 8.3.2 Coeficiente de Correlação (R)
 - 8.3.3 Coeficiente de Determinação (R²)
9. Determinação dos Valores Unitários
10. Graus de Fundamentação e Precisão
11. Conclusão
12. Declarações

- ANEXO I Amstras Pesquisadas
- ANEXO II Relatório Estatístico – Regressão Linear
- ANEXO III Certidão de Valor Venal
- ANEXO IV Documentação Fotográfica

1. PRELIMINARES:

- 1.1. O **OBJETIVO** deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado de um imóvel residencial, tipo casa;
- 1.2. O **OBJETO** da avaliação é o imóvel descrito na Matrícula 57.840 do 2º CRI local, Cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 34.755, localizado na Rua Albuquerque Lins nº 443 no Bairro Jardim Paulista, na cidade de Ribeirão Preto/SP.;
- 1.3. O presente laudo atende respeitável despacho de fls. 206 dos autos processuais e está baseado em vistoria local, exame dos autos, medições, pesquisas no mercado imobiliário e órgãos públicos para a realização da perícia;
- 1.4. Este perito, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico, esteve no local do imóvel avaliando, para início do trabalho pericial, as 08h30min do dia 22 de janeiro de 2018, quando foi realizada a vistoria técnica no imóvel avaliando;
- 1.5. Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da “NBR-14.653-1 – Procedimentos Gerais” e da “NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos” e da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011;
- 1.6. Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

2. CONCEITOS:

Para fins da norma NBR 14.653-2 (ABNT, 2011), avaliação de imóveis é “a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.

A ideia predominante de **valor** se encontra ligada intimamente à utilidade, ou seja, só tem valor àquilo que é útil, havendo necessidade da ocorrência de três condições a existência de relação entre as qualidades dessa coisa, necessidade ou desejo, conhecimento da relação e a possibilidade de ser utilizada. Além da quantidade de bens disponíveis.

3. **VISTORIA:**

Conforme a NBR 14.653, “vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação”. Tem o objetivo de permitir ao Engenheiro de Avaliação conhecer da melhor maneira possível os imóveis avaliados e a região de onde está recebendo influências externas, sendo que a partir daí tem-se condições para a posterior pesquisa de dados. Devem ser ressaltados tão somente aspectos para a formação do valor, tais como:

Localização, área total, profundidade, frente efetiva, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários disponíveis, utilização atual, legal e econômica;

4. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

4.1. **Localização e Ocupação Circunvizinha:**

O imóvel avaliando está localizado na Zona Leste do município de Ribeirão Preto, no Bairro Jardim Paulistano, distante, aproximadamente, 2.200,00 m do centro da cidade.

A região é caracterizada pela ocupação mista, residencial com casas e apartamentos, comércios, dotada de toda infraestrutura básica: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e serviços urbanos de transporte coletivo.

4.2 **Caracterização do Imóvel Avaliando:**

4.2.1 **Terreno e Edificações:**

24

Imóvel objeto da Matrícula 57.840 do 2º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 34.755, localizado na Rua Albuquerque Lins nº 443 do Bairro Jardim Paulista, na cidade de Ribeirão Preto/SP.

Um imóvel residencial composto 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro social, garagem coberta para 02 carros, ambos com piso cerâmico, batentes internos e folhas de porta em madeira, esquadrias de ferro para as aberturas externas, azulejos até o teto nas áreas molhadas, edícula com 02 dormitórios e banheiro, ambos piso cerâmico e azulejos até o teto, perfazendo a **área útil total de 138,92 m²**, com a área de terreno de 154,00 m², com frente para Rua Albuquerque Lins nº 443, Bairro Jardim Paulistano, situado nesta cidade.

O imóvel apresenta Idade Aparente de **50 anos** e, de “acordo com suas características construtivas deve ser classificado no padrão “residencial popular” – termo médio”. O estado de conservação está classificado como **REGULAR**, necessitando de alguns reparos.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A região apresenta regular atratividade para o mercado imobiliário local. É uma área residencial consolidada e estruturada, com um perfil diversificado de construções. De modo geral, o mercado encontra-se aquecido, devido principalmente a abertura de crédito imobiliário voltado a classe baixa e média renda, favorecendo, assim, a comercialização de tipologias como a avalianda. Considerando o estado regular de conservação da edificação conclui-se, que o imóvel avaliando possui liquidez média (de seis meses a um ano).

6. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO:

De acordo com a NBR 14.653-1, o presente trabalho se classifica como “**Laudo Completo**” contendo todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável, conforme o disposto no item 10.2 da NBR 14.653-1.



Os resultados aqui apresentados se embasam em pesquisas e opiniões junto ao mercado imobiliário local, através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionado, em regime de livre mercado.

7. METODOLOGIA EMPREGADA:

Para o presente trabalho, elegeu-se o *Método Comparativo Direito de Dados de Mercado* consoante previsto na ABNT NBR 14.653-1:2001 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e na ABNT NBR 14.653-2:2004 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011. Os cálculos serão desenvolvidos para a data de Janeiro/2018.

Na avaliação de imóveis devem ser considerados a sua finalidade, a sua característica construtiva, a sua dimensão, o seu estado de conservação, o obsolescimento físico e funcional e a sua idade.

Para atender ao solicitado, este perito fará a avaliação das edificações em seus estados atuais, no valor de mercado, independentemente do histórico. A avaliação do imóvel será pelo *“método comparativo de mercado”*. Isto é, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis pesquisados, dividindo-se o custo total de cada imóvel com estrutura e acabamentos similares pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas nas regiões, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geoeconômica nas quais se localiza o imóvel objeto da avaliação visando a determinação dos valores de mercado.

8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:



24

8.1 Período da Pesquisa:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de **Janeiro de 2018**.

8.2 Tratamento de Dados:

Para o presente caso, foi utilizado o “Tratamento Científico”, conforme item 8.2.1.1 da ABNT – NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Múltipla) através do programa SISDEA.

Foram coletados 25 elementos na região circunvizinha do imóvel avaliando, dos quais 22 foram utilizados no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do imóvel.

Os dados coletados e o detalhamento do tratamento dos dados seguem no Anexo I. Foi admitido que pudessem ter influencia nos preços unitários do imóvel (valor/m² - Variável Dependente) as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área privativa:** variável quantitativa – área total construída (privativa) do imóvel expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços;
-
- **Padrão construtivo:** variável Proxy atribuída com base nas relações do CUB. Considerando a variação existente no padrão construtivo dos imóveis;
-
- **Dormitórios:** variável quantitativa para diferenciar em razão da quantidade de dormitórios;
- **Suítes:** variável quantitativa para diferenciar em razão da quantidade de suítes.
- **Vagas de garagem:** variável quantitativa para diferencial em razão da quantidade de vagas de garagem cobertas.

As variáveis que mais contribuíram para a formação do valor do imóvel, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, foram:

Área Privativa
Padrão Construtivo
Suítes
Vagas de Garagem

Também foram analisadas as variáveis para:

Infraestrutura também foi testada, mas não se destacou suficientemente para fazer parte do modelo.

- **Elasticidade** não pôde ser adequadamente testada, dado o número reduzido de elementos provenientes de negócios efetivamente realizados.

Em função disto foi aplicado o fator oferta com desconto de 10% sobre os valores unitários de dados em ofertas, conforme previsto no item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2.

8.3 Análise da Regressão:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características construtivas, classificado no padrão “residencial popular – termo médio”, em **Regular estado de conservação** em conformidade com sua idade estimada em **50 anos**, necessitando de alguns reparos, **com área privativa de 120,00 m²** (Principal = 100,68 m² + Complementar = 38,24 m² x 50%), os estudos estatísticos geraram o seguinte modelo de regressão, para determinar o valor do imóvel (vide cálculos ANEXO II):

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

$\text{Valor unitário} = +4691,210755 + 70659,14787 / \text{Área privativa} - 4356141,196 /$ $\text{Padrão construtivo} - \text{CUB} - 89,49701843 * \text{Suítes} + 66,75605837 * \text{Vagas de garagem}$

A interpretação deste modelo matemático leva às seguintes circunstâncias lógicas para cada uma das variáveis estudadas:

8.3.1. Análise da Coerência do Modelo:

Verifica-se a coerência do modelo, pois:



- **Área privativa:** variável quantitativa – área total construída (privativa) do imóvel expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços.
- **Padrão construtivo:** variável Proxy atribuída com base nas relações do CUB. Considerando a variação existente no padrão construtivo dos imóveis. Quanto melhor o padrão construtivo, maior o valor unitário;
- **Número de Suítes:** variável quantitativa – expressa em números, destinada a investigar, dentro da quantidade de suítes, sua relação com a variação dos preços. Quanto maior o número de suítes, maior o valor unitário.
- **Número de Vagas de Garagem:** variável quantitativa – expressa em números, destinada a investigar, dentro da quantidade de vagas de garagem, sua relação com a variação dos preços. Quanto maior o número de vagas de garagem, maior o valor unitário;

8.3.2. Coeficiente de Correlação (R):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, que oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados. Nas situações em que o coeficiente de correlação (R) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada.

O cálculo do valor do Coeficiente de Correlação (R), para o modelo escolhido, é de:

$$R = 0,9160$$

8.3.3. Coeficiente de Determinação (R²):

Uma das formas de avaliar a qualidade do ajuste do modelo é através do coeficiente de determinação. Basicamente, este coeficiente indica quanto o modelo foi capaz de explicar os dados coletados. O R² é, portanto, uma medida descritiva da qualidade do ajuste obtido.

Para o modelo escolhido o coeficiente de determinação é de:



249

O cálculo do valor do Coeficiente de Determinação (R^2), para o modelo escolhido, é de:

$$R^2 = 0,8391$$

Isto significa que a equação apresentada explica 83,91% da variação da formação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informações, medidas e a variáveis que, embora influenciando na formação do valor, não se destacaram suficientemente.

8.3.4. Significância do Modelo:

A significância do modelo é de 0,01 (1%), atendendo, portanto, ao disposto na NBR 14653-2

9. DETERMINAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características físicas e a determinação do modelo matemático pela inferência estatística, temos:

Área Construída:	120,00 m ²
Padrão Construtivo (CUB):	R\$ 1.508,90/m ²
Suítes:	0
Vagas de garagem:	02

Substituindo na equação tem-se o seguinte Valor Médio;

$\text{Valor unitário} = +4691,210755 + 70659,14787 / 120,00 \text{ m}^2 - 4356141,196 \text{ R\$}$ $1.508,90 - 89,49701843 * 0 + 66,75605837 * 02$

$$\text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 2.526,58/\text{m}^2$$



O intervalo de confiança de 80%, conforme exigido pelas normas da ABNT NBR 14.653-2, está compreendido entre os seguintes limites:

Mínimo: R\$ 2.369,53/m²

Máximo: R\$ 2.683,64/m²

O valor médio do imóvel dado pelo produto da área total construída pelo valor unitário fica:

$$\text{Valor Médio} = \text{R\$ } 2.526,58/\text{m}^2 \times 120,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 303.190,12$$

Valor do imóvel (médio) = R\$ 303.190,12
Referência: Janeiro/2018

10. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Atendendo o critério de ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES, constante no item 9 da norma da ABNT NBR-14653-2), o presente trabalho se enquadra na classificação de “**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**” consoante pontuação e exigência das tabelas 1 e 2 (Anexo II). E, quanto a precisão está enquadrado no “**GRAU DE PRECISÃO III**” em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 30% (Tabela 3 da ABNT NBR-14653-2).

11. CONCLUSÃO:

Para os imóveis avaliados, após as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados fundamentados na NBR-14.653-2 e a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos que:

O imóvel localizado na Rua Albuquerque Lins nº 443, no Bairro Jardim Paulista, na cidade de Ribeirão Preto/SP., objeto da Matrícula Nº 57.840 do 2º CRI local e cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 34.755, com área privativa de 120,00 m² (Principal = 100,68 m² + Complementar = 38,24 m² x 50%), pelo valor de R\$ 303.190,12 que, para efeito de comercialização à vista, em conformidade com a



Alínea "a" do item 7.7.1 da NBR 14.653-1, podemos arredondar para **RS 304.000,00** (trezentos e quatro mil reais), com referencia a **Janeiro de 2.018**.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

RS 304.000,00

(trezentos e quatro mil reais)

Referencia: Janeiro/2018

12. DECLARAÇÕES

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 seguintes princípios:

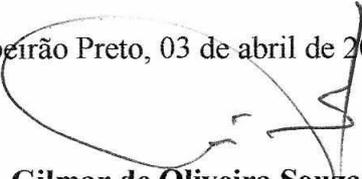
- a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo perito;
- b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo perito;
- c) A execução deste laudo foi feita atendendo as técnicas mais exigentes, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;
- d) Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função e,
- e) Tomou-se como fundamental para execução os preceitos e princípios emendados do código de ética profissional.
- f) Este Laudo Pericial é composto com 16 laudas, numeradas de 01 a 16, com impressão frontal, todas rubricadas e com assinatura na última e ilustrado com quatro Anexos, sendo o Anexo I (pág. 17/18) com as pesquisas imobiliárias, Anexo II (pág. 19/23) com o Relatório Estatístico da Regressão Linear, Anexo



250

III (pág. 24/25) contendo a Certidão de Valor Venal e o Anexo IV (páginas 26/33) contendo 14 fotos ilustrativas dos imóveis avaliandos.

Ribeirão Preto, 03 de abril de 2018.


Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE/SP

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de S. Paulo



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

ANEXO I

- AMOSTRAS PESQUISADAS -

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210

Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323

e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

0019313-11.2005.8.26.0506

Pág. 17 de 33



252

PESQUISA IMOBILIÁRIA							Ref.: Janeiro/2018
Amostras	Localização	Tipologia	Evento [Vú/Ofl]	Área (m ²)		Valor Total (R\$)	Fontes de Informações
				Util	Total		
1	Jardim Paulista	Casa	Oferta	154,00	74,00	350.000,00	JFC Imobiliária - Cod. 14434 - Tel (16) 3877-7030
2	Jardim Paulista	Casa	Oferta	194,00	194,00	742.000,00	Galleria Imobiliária - Cod. CA01014 - Tel (16) 3441-6844
3	Jardim Paulista	Casa	Oferta	136,00	136,00	320.000,00	JFC Imobiliária - Cod. 15593 - Tel (16) 3877-7030
4	Jardim Paulista	Casa	Oferta	180,00	106,00	350.000,00	Dinardi Imóveis - Cod. CA6654 - Tel (16) 4009-1313
5	Jardim Paulista	Casa	Oferta	312,00	311,00	380.000,00	Andrade e Menezes Imobiliária - Cod. 800160 - Tel (16) 3635-6858
6	Jardim Paulista	Casa	Oferta	408,00	250,00	585.000,00	Chaves Imóveis - Cod. CA0265 - Tel (16) 3610-6573
7	Jardim Paulista	Casa	Oferta	193,00	90,00	355.000,00	Mundial Imóveis - Cod. A43293 - Tel (16) 3514 4000
8	Jardim Paulista	Casa	Oferta	396,00	220,00	600.000,00	Mundial Imóveis - Cod. A53849 - Tel (16) 3514 4000
9	Jardim Paulista	Casa	Oferta	373,00	275,00	550.000,00	Chaves Imóveis - Cod. CA0371 - Tel (16) 3610-6573
10	Jardim Paulista	Casa	Oferta	138,00	77,00	280.000,00	Chaves Imóveis - Cod. CA0268 - Tel (16) 3610-6573
11	Jardim Paulista	Casa	Oferta	396,00	200,00	585.000,00	Chaves Imóveis - Cod. CA0265 - Tel (16) 3610-6573
12	Jardim Paulista	Casa	Oferta	184,00	184,00	552.000,00	Via House Imobiliária - Cod. CA01947 - Tel (16) 3329-1008
13	Jardim Paulista	Casa	Oferta	572,00	461,00	850.000,00	Chaves Imóveis - Cod. CA0274 - Tel (16) 3610-6573
14	Jardim Paulista	Casa	Oferta	270,00	184,00	550.000,00	Terraço Imóveis - Cod. CA0228 - Tel (16) 3234-4525
15	Jardim Paulista	Casa	Oferta	165,00	165,00	300.000,00	Martinelli Imobiliária - Cod. 23680 - Tel (16) 3965-4242
16	Jardim Paulista	Casa	Oferta	140,00	100,00	260.000,00	Oportunite Imóveis - Cod. CA0778 - Tel (16) 3443-3717
17	Jardim Paulista	Casa	Oferta	357,00	205,00	650.000,00	Via House Imobiliária - Cod. CA0342 - Tel (16) 3329-1008
18	Jardim Paulista	Casa	Oferta	253,00	160,00	295.000,00	Dinamo Imóveis - Cod. CA1001 - Tel (16) 3323-6400
19	Jardim Paulista	Casa	Oferta	270,00	145,00	552.000,00	Dinardi Imóveis - Cod. CA6343 - Tel (16) 4009-1313
20	Jardim Paulista	Casa	Oferta	331,00	190,00	400.000,00	Santa Maria Imobiliária - Cod. A41938 - Tel (16) 3613 1616
21	Jardim Paulista	Casa	Oferta	200,00	200,00	370.000,00	Nova Casa Imóveis - Cod. 159 Tel (16) 3441-5240
22	Jardim Paulista	Casa	Oferta	396,00	207,00	540.000,00	Trade Imobiliária - Cod. CA1693 - Tel (16) 3877-3857
23	Jardim Paulista	Casa	Oferta	199,00	199,00	295.000,00	Andrade e Menezes Imobiliária - Cod. 800279 - Tel (16) 3635-6858
24	Jardim Paulista	Casa	Oferta	396,00	290,00	600.000,00	Chaves Imóveis - Cod. CA0051 - Tel (16) 3610-6573
25	Jardim Paulista	Casa	Oferta	120,00	79,00	250.000,00	Sordi Empreendimentos - Cod. CA1677 - Tel (16) 3911-9970



ANEXO II

- RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR -



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Proc. 0019313-11.2005.8.26.0506

2) Data de referência:

- sexta-feira, 26 de janeiro de 2018

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	22

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9160251 / 0,9160251
Coefficiente de determinação:	0,8391020
Fisher - Snedecor:	22,16
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

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

1) Outliers do modelo de regressão:

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

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8814252,027	4	2203563,007	22,164
Não Explicada	1690134,587	17	99419,682	
Total	10504386,614	21		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +4691,210755 +70659,14787 / Area privativa -4356141,196 / Padrão construtivo - CUB -89,49701843 * Suítes +66,75605837 * Vagas de garagem

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	2,46	2,48
Padrão construtivo - CUB	1/x	-5,40	0,01
Suítes	x	-0,87	39,90
Vagas de garagem	x	1,06	30,36
Valor unitário	y	6,46	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	-0,60	0,10
Suítes	-0,37	0,20
Vagas de garagem	-0,28	0,35
Valor unitário	0,74	0,51

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Suítes	0,15	0,23
Vagas de garagem	0,13	0,17
Valor unitário	-0,86	0,80

Correlações parciais para Suítes	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	0,03	0,03
Valor unitário	-0,31	0,21

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,08	0,25



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR COLUCCI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2021 às 10:24, sob o número WRPR24702739619. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019313-11.2005.8.26.0506 e código MKOVDuJf.

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Itens	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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 observadas 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	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	Total
Pontos Máximos	16	10	6	17
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo (apesar de somar 17 pontos, o item "2" está enquadrado no grau "II")				I



249

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

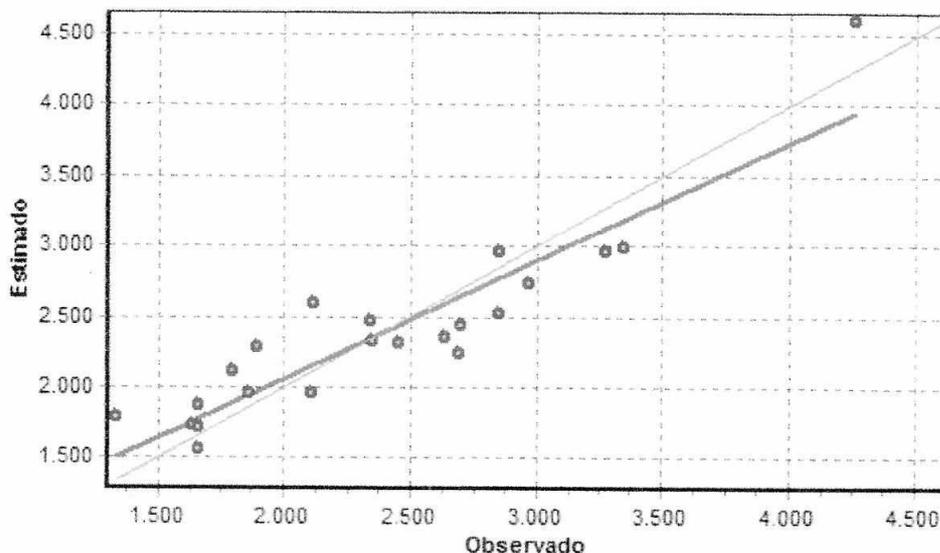
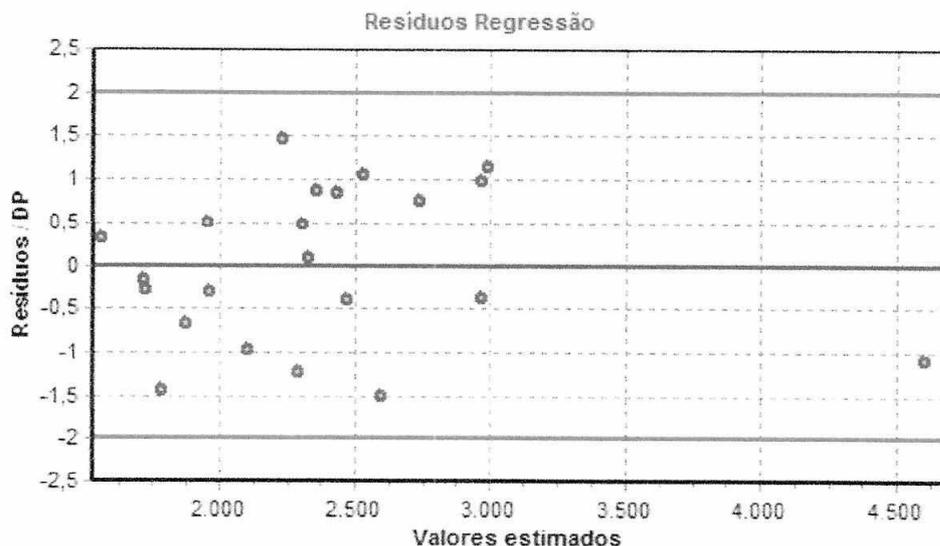


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR COLUCCI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2021 às 10:24, sob o número WRPR21702739619. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019313-11.2005.8.26.0506 e código MKOVDuJf.



ANEXO III

- CERTIDÃO DE VALOR VENAL -


Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 34755

Inscrição Cadastral: 441-51-99-9

Endereço: RUA ALBUQUERQUE LINS, Nº 443

Complemento:

Condomínio:

Quadra: 0002

Lote: P/47

Loteamento: VL ANGELICA

	Áreas	Tipo		Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	154,00				71.784,02
Principal:	100,68	1	2		71.404,26
Secundário I:	0,00	0	0		0,00
Secundário II:	0,00	0	0		0,00
Secundário III:	0,00	0	0		0,00
Secundário IV:	0,00	0	0		0,00
Secundário V:	0,00	0	0		0,00
Complementar:	38,24				16.272,26
De Lazer:	0,00				0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$					159.460,54
Este imóvel não possui débito(s).					

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 15:21h do dia 24/01/2018 - Código de controle: 1999369



20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR COLUCCI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2021 às 10:24, sob o número WRPR21702799619. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019313-11.2005.8.26.0506 e código MKOVDuJf.

ANEXO IV

- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA -

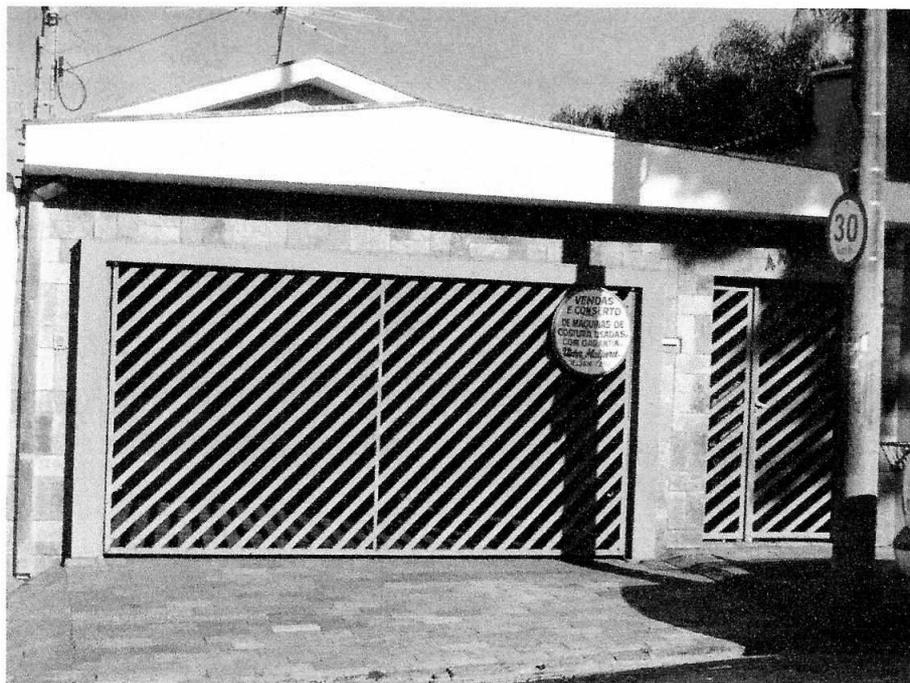


Foto 01: Vista fachada do imóvel



Foto 02: Vista da garagem do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR COLUCCI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2021 às 10:24, sob o número WRPR21702739619. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019313-11.2005.8.26.0506 e código MKOVDuJf.



Foto 03: Vista da sala TV do imóvel.



Foto 04: Vista da copa/cozinha do imóvel

26/06/2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR COLUCCI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2021 às 10:24, sob o número WRPR21702739619. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019313-11.2005.8.26.0506 e código MKOVDUJf.

Foto 05: Vista da lavanderia do imóvel



Foto 06: Vista do corredor de acesso aos dormitórios

26



Foto 07 Vista do banheiro social



Foto 08: Vista do dormitório 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR COLUCCI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2021 às 10:24, sob o número WRPR21702739619. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019313-11.2005.8.26.0506 e código MKOVDUJf.



201



Foto 09: Vista do dormitório 02

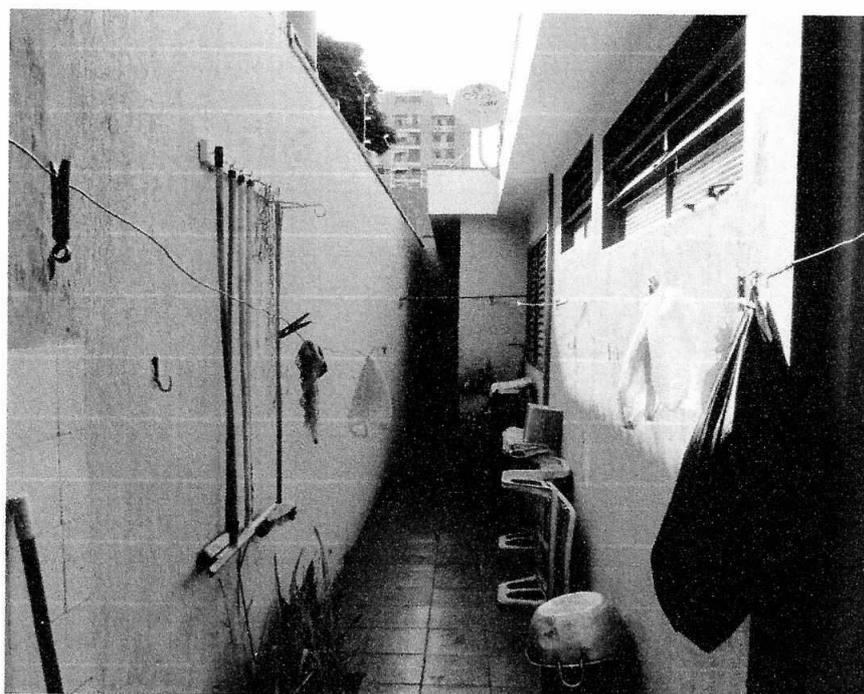


Foto 10: Vista do corredor lateral acesso edícula



Foto 11: Vista da edícula

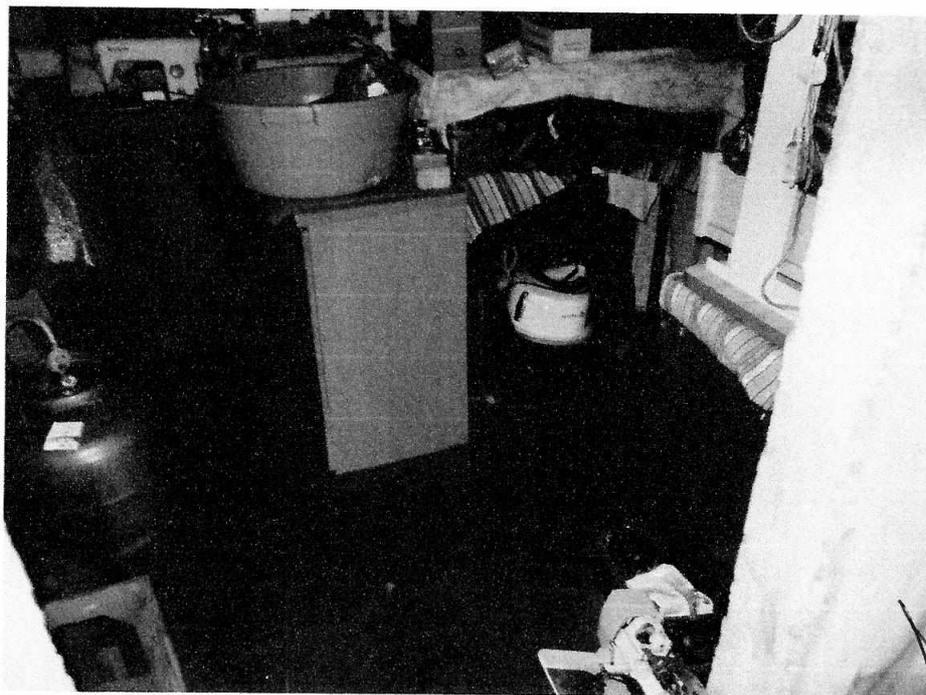


Foto 12: Vista do dormitório 1 da edícula



Foto 13: Vista do dormitório 2 da edícula



Foto 14: Vista do banheiro da edícula