

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA – SÃO PAULO**

Processo nº: 1016431-15.2022.8.26.0037

Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos

Exequente: Banco Bradesco S/A

Executado: Morada Invest Fomento Mercantil Ltda Me e outro

**FERNANDA CAPRIOLI MIRANDA**, engenheira civil registrada no CREA/SP sob o nº 5070015007, nomeada perita por este Douto Juízo na ação supracitada, devidamente compromissada, vem mui respeitosamente após as necessárias diligências, apresentar suas conclusões, expressas em seu

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

*Fem*

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## SUMÁRIO

- 1. OBJETIVO DA PERÍCIA .....3**
- 2. HISTÓRICO RESUMIDO .....4**
- 3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....5**
- 4. A VISTORIA .....6**
- 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....7**
  - 5.1. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS.....7
  - 5.2. ÁREAS .....7
  - 5.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLETISMO .....7
  - 5.4. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO .....8
  - 5.5. OCUPAÇÃO.....8
- 6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS.....9**
- 7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO ..... 12**
  - 7.1. ATRIBUTOS DE ENTRADA ..... 12
  - 7.2. INTERVALO DE CONFIANÇA ..... 12
  - 7.3. CAMPO DE ARBÍTRIO ..... 13
- 8. CONCLUSÕES ..... 14**
- 9. ANEXOS ..... 16**
- 10. ENCERRAMENTO ..... 17**

*Fem* 2

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado” do imóvel localizado na Rua São Bento, nº 700, Centro, Araraquara/SP, no Edifício Waldo Barbieri, 3º Andar, Sala 32, de matrícula nº 70.128 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, Estado de São Paulo.

Segundo a Norma Técnica da ABNT NBR 14653 – Parte 1, temos a definição de “Valor de mercado” como:

*“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.*

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na Norma Técnica ABNT NBR 14.653 – Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Fem

## 2. HISTÓRICO RESUMIDO

O Exequente, Banco Bradesco S/A, ajuizou uma ação de execução de título extrajudicial contra Morada Invest Fomento Mercantil Ltda ME e Pedro Paulo de Andrade, baseando-se em uma Cédula de Crédito Bancário para um empréstimo de capital de giro celebrado em 21/10/2021. Os Executados não cumpriram a obrigação de pagar em 21 parcelas, resultando em uma dívida atualizada de R\$ 323.342,15. Após tentativas amigáveis sem sucesso, o Exequente solicitou a penhora de bens dos Executados para garantir o pagamento.

Os Executados alegaram que a Cédula de Crédito Bancário estava incompleta e não acompanhada dos documentos exigidos pela Lei 10.931/04, como extratos e planilhas detalhadas, impedindo sua execução. Requereram a rejeição da ação e o pagamento em dobro do valor indevidamente cobrado, além de honorários advocatícios e custas processuais.

O magistrado rejeitou a impugnação dos Executados à penhora do imóvel, argumentando que a penhora está em conformidade com a lei e que os Executados não apresentaram bens alternativos menos onerosos. Determinou a manutenção da penhora e a averbação do imóvel.

Para o prosseguimento da execução foi deferida a avaliação do bem penhorado, sendo nomeado para tal a signatária.

FM

### 3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente laudo pericial obedeceu aos seguintes Princípios e Ressalvas:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização; sendo as áreas adotadas por esta avaliadora as apresentadas nos documentos fornecidos ao mesmo, tomados como fidedignos;
- c) A signatária inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria avaliadora, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética profissional;
- e) Os honorários profissionais da perita não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) A signatária não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse;
- g) Os documentos juntados ao processo, bem como os fornecidos pelas partes, foram tomados como fidedignos.

Fem

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

#### 4. A VISTORIA

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a **Lei nº10.358/2001** – artigo **431-A** do CPC.

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 31/07/2024 às 14:00, compareceram:

- Sr. Pedro Paulo de Andrade – REQUERIDO
- Eng<sup>a</sup> Fernanda Caprioli Miranda – Perita Judicial

Fem

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A sala comercial nº 32 avaliada, localizada no 3º andar do Edifício Waldo Barbieri, composta de: Hall de acesso, uma sala de espera, uma sala de reunião, um escritório, uma copa e um sanitário individual.

### 5.1. Especificações técnicas

- Esquadrias de alumínio com vidro;
- Piso: Cerâmico no sanitário e Paviflex nas demais dependências;
- Paredes: Revestimento em tinta látex sobre massa corrida e divisórias Eucatex;
- Teto em laje sem rebaixamento.

### 5.2. Áreas

O imóvel em questão, segundo matrícula nº 70.128 (1ºCRI), as seguintes áreas:

- Área útil: 58,90 m<sup>2</sup>;
- Área de uso comum: 16,00 m<sup>2</sup>;
- Área total: 74,90 m<sup>2</sup>.

### 5.3. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo III – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

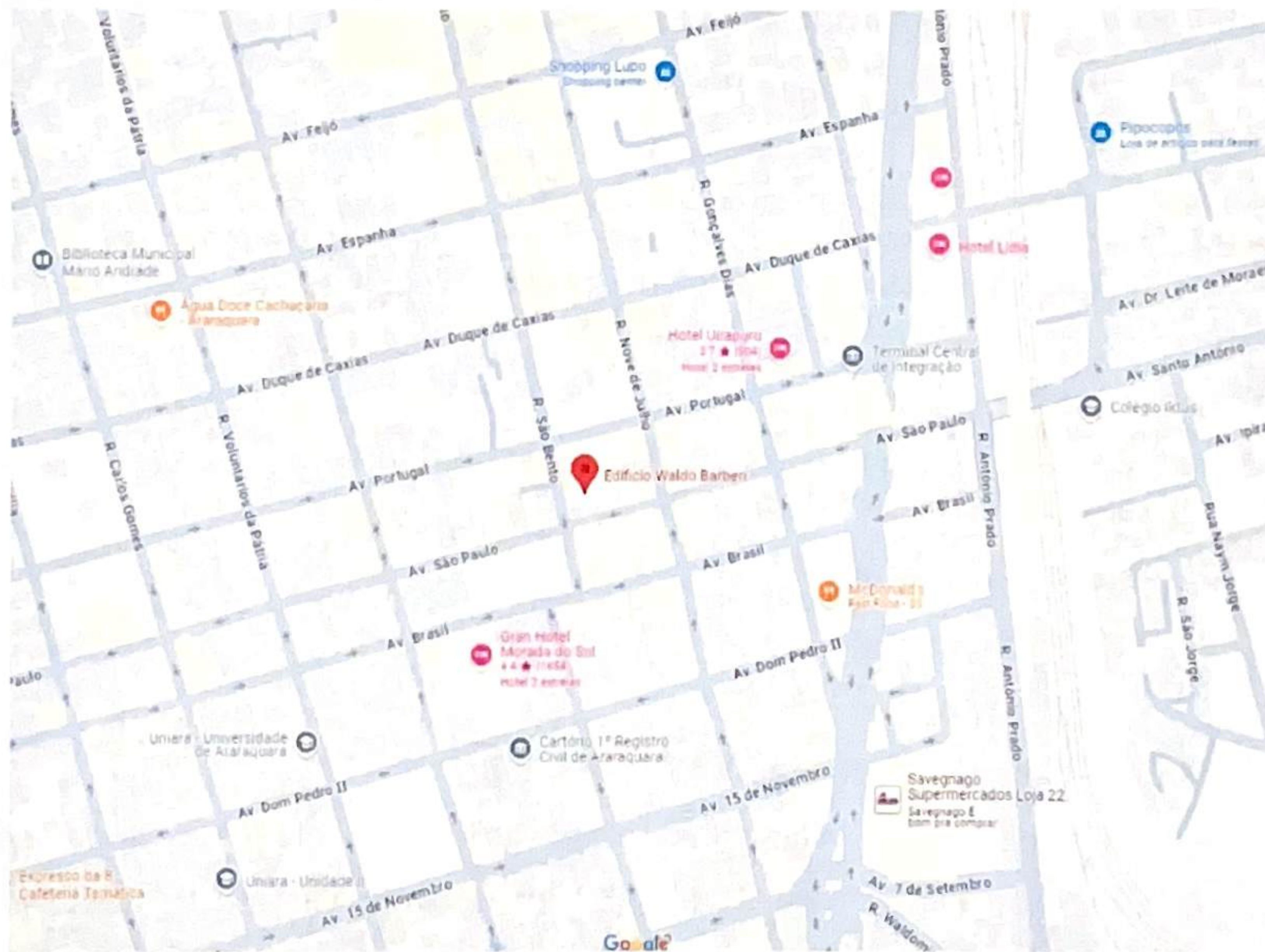
*“Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que*

*fcm*

*apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.”.*

### 5.4. Característica da região

O imóvel em questão situa-se na zona urbana da cidade de Araraquara – SP, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo), e facilidade de acesso pela Rua São Bento. A região é formada por construção de padrão construtivo popular e possui forte intensidade de tráfego de veículos e pedestres.



### 5.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.

Fem



## 6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Segundo a Norma Técnica ABNT NBR 14653 – Parte 2, temos:

*“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”*

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisas de Valores e Tratamento dos Dados. Período de pesquisa: de 02 a 10 de setembro de 2024.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 22 dados em regiões próximas ao imóvel avaliando, dos quais 12 foram utilizados na modelagem estatística após teste realizados no software.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Privativa:** Variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 30,00 a 120,28 m<sup>2</sup>.

Fem

- **Pavimento (andar):** Variável independente quantitativa, que informa o número do pavimento de cada elemento. Amplitude da amostra: 0 ao 10.
- **Estado de Conservação:** Variável independente proxy, que informa o estado de conservação de cada elemento, de acordo com o coeficiente Ross-Heidecke. Amplitude da amostra: 0,32 a 18,10.

B	Entre nova e regular	0,32	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.
C	Regular	2,52	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.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	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.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	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.

Fonte: IBAPE/SP, “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec.

- **Preço unitário (R\$/m²):** Variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de venda total e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$1.654,47 a R\$10.230,93.

Foram testadas ainda as variáveis abaixo que não conseguiram explicar de forma adequada os valores de mercado e por isso foram desabilitados:

- **Distância ao Polo de Influência (km):** Variável independente quantitativa que informa a distância do dado ao centro da cidade, onde foi considerado a Praça Santa Cruz como um ponto valorizante.

*Fem*

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

- **Número total de vagas:** Variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem de cada elemento.
  
- **Padrão de acabamento:** Variável independente qualitativa do tipo código alocado, escala de 1 a 4 onde:
  - 1 – Foi considerado piso cimentado, sem laje e revestimento em áreas molhadas a meia altura.
  - 2 – Foi considerado piso cerâmica, forro de gesso ou PVC, pintura em látex sem emassamento e esquadrias de madeira;
  - 3 – Foi considerado piso cerâmica, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira 1º linha;
  - 4 – Foi considerado piso porcelanato, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de alumínio e vidro.
  
- **Renda per capita IBGE 2010:** Variável independente proxy, que informa a renda da região de acordo com o IBGE.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.



Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 7.1. Atributos de entrada

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área privativa (m <sup>2</sup> )	58,90	Não
Pavimento (andar)	3,00	Não
Estado de conservação	0,32	Não

### 7.2. Intervalo de Confiança

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 36,21%, **grau 2 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
<input type="checkbox"/> <b>Valor Unitário</b>	
Minimo (16,48%)	3.420,83
Médio	4.095,80
Máximo (19,73%)	4.903,96
<input type="checkbox"/> <b>Valor Total</b>	
Mínimo	201.486,67
Médio	241.242,78
Máximo	288.843,33
<input type="checkbox"/> <b>Intervalo Predição</b>	
Mínimo	174.528,23
Máximo	333.459,40
Minimo (27,65%)	2.963,13
Máximo (38,23%)	5.661,45
<input type="checkbox"/> <b>Campo de Arbitrio</b>	
RL Mínimo	3.481,43
RL Máximo	4.710,17
<input type="checkbox"/> <b>Parâmetros</b>	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
<input type="checkbox"/> <b>Coeficientes</b>	
Correlação	10 - 0,941

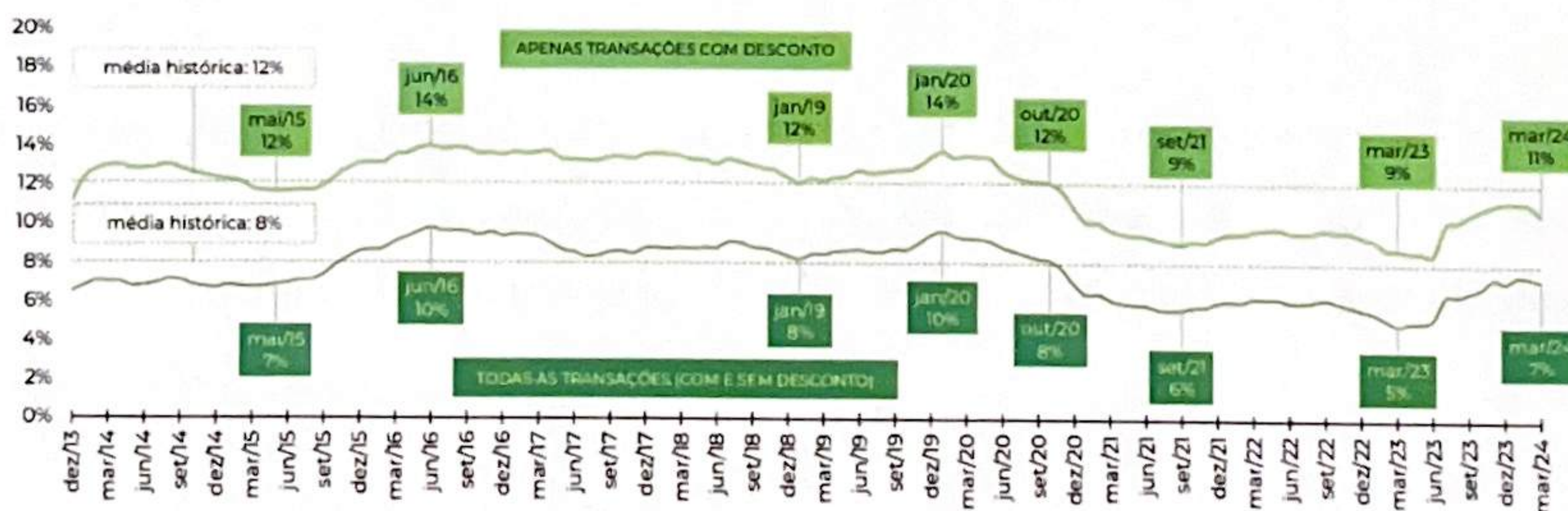
Fem

### 7.3. Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Intervalo inferior	3.481,43	205.056,23	-15%
Estimativa de tendência central	4.095,80	241.242,62	---
Intervalo superior	4.710,17	277.429,01	15%
Valor adotado: R\$224.000,00			

Estimativa do valor de mercado 58,90 m² x R\$4.095,80 = R\$241.242,62. Devido a todos os dados obtidos serem de oferta consideramos que há neles embutidos uma margem de negociação e por isso optou-se em usar o campo de arbítrio de acordo coma NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Para fundamentar utilizamos 7% o ajuste tomando como base estudo do instituto DataZap que calcula o desconto médio nas negociações de imóveis em todo o Brasil:

**PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)**



R\$241.242,62 – 7% = R\$224.355,63 arredondando de acordo com a norma em 1% atribuímos em R\$224.000,00.

*Fem*

## 8. CONCLUSÕES

Com base nas análises realizadas no presente laudo, apresenta-se o valor de mercado do imóvel avaliado, resultado de uma avaliação criteriosa, conforme as normas técnicas vigentes. A avaliação considerou as características construtivas, a localização, as condições físicas e funcionais do bem, todas observadas durante a vistoria.

Os valores apresentados no laudo referem-se ao valor de venda para negociação efetiva, já incluindo a aplicação do fator de oferta, que reflete a margem de negociação usualmente praticada no mercado. Contudo, o desconto necessário para o **valor de liquidação forçada** deverá ser determinado a critério do magistrado responsável pelo processo.

Conforme disposto na Norma Técnica ABNT NBR 14653 – Parte 1, o "Valor de liquidação forçada" é definido como:

*“...Valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado.”*

Ressalta-se que a referida norma técnica não especifica um percentual de desconto para a definição do valor de liquidação forçada, ficando tal determinação a cargo das circunstâncias do caso e da decisão judicial.

*FEM*

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

A tabela a seguir apresenta o resultado da avaliação.

<b>Imóvel avaliando:</b> <i>Rua São Bento, nº 700 – Centro – Araraquara/SP.</i> <i>Edifício Waldo Barbieri, 3º Andar, Sala 32.</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Setembro/2024.</i>
<b>Matrícula:</b> <i>70.128 (1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP).</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método comparativo direto de dados de mercado.</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Inferência Estatística.</i>
<b>Valor de Avaliação do Imóvel:</b> <b>R\$224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais).</b>

Fem

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## 9. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- Anexo III: Documentação Fotográfica;
- Anexo IV: ART.

*Fem*



Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

**10. ENCERRAMENTO**

E, tendo encerrado o presente laudo em 41 (quarenta e uma) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, seguidas de 04 (quatro) anexos.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

Araraquara, 18 de setembro de 2024.

  
**Eng<sup>a</sup> FERNANDA CAPRIOLI MIRANDA**  
**Perita do Juízo**

*Fem*

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

## ANEXO I

### TABELA DE DADOS – AMOSTRA:

nº Dado	Endereço com nº	Bairro	Área privativa (m²)	*Preço Total (R\$)	Preço unitário (R\$/m²)	Pavimento (andar)	*Distância ao Polo de influência (km)	*Número total de vagas	*Padrão de acabamento	Estado de conservação	*Renda per Capita IBGE 2010	Informante	Contato
01	Avenida São Paulo, 494	Centro	91,00	R\$ 250.000,00	R\$ 2.747,25	2	0,750	3	4	2,52	R\$ 2.015,94	Claudio Marcantonio Corretor	(16) 3334 1935
02	Rua São Bento, 700	Centro	56,00	R\$ 250.000,00	R\$ 4.464,29	4	0,650	0	4	0,32	R\$ 2.006,52	Matri Imóveis Imobiliária	(16) 3324 9040
03	Avenida Osório, 92	Centro	50,76	R\$ 225.000,00	R\$ 4.432,62	5	0,068	0	3	8,09	R\$ 2.006,52	Tedde Work Imobiliária	(16) 2109 0909
04	Rua São Bento, 700	Centro	54,00	R\$ 250.000,00	R\$ 4.629,63	6	0,650	0	4	0,32	R\$ 2.006,52	Matri Imóveis Imobiliária	(16) 3324 9040
05	Rua Padre Duarte, 151	Jardim Nova América	55,00	R\$ 330.000,00	R\$ 6.000,00	10	1,900	1	4	0,32	R\$ 1.334,75	Imobiliária São Paulo	(16) 3333 4000
06	Avenida Espanha, 1268	Centro	120,28	R\$ 199.000,00	R\$ 1.654,47	0	1,200	0	3	8,09	R\$ 2.770,09	Imobiliária São Paulo	(16) 3333 4000
*07	Rua Voluntários da Pátria, 1884	Centro	96,98	R\$ 330.000,00	R\$ 3.402,76	0	0,500	0	3	2,52	R\$ 1.712,40	Imobiliária São Paulo	(16) 3333 4000
08	Rua Gonçalves Dias, 816	Centro	82,39	R\$ 165.000,00	R\$ 2.002,67	0	0,190	0	2	18,10	R\$ 2.172,38	Tedde Work Imobiliária	(16) 2109 0909
09	Avenida 7 de Setembro, 1275	Jardim do Carmo	50,00	R\$ 200.000,00	R\$ 4.000,00	0	2,000	0	3	18,10	R\$ 2.458,05	Imobiliária São Paulo	(16) 3333 4000
*10	Avenida Barroso, 203	Centro	60,00	R\$ 300.000,00	R\$ 5.000,00	0	0,350	0	3	18,10	R\$ 1.446,89	Borsari Imóveis Imobiliária	(16) 3301 1020
*11	Rua Expedicionários do Brasil, 1354	Centro	117,30	R\$ 370.000,00	R\$ 3.154,31	0	1,300	0	3	8,09	R\$ 3.168,10	Borsari Imóveis Imobiliária	(16) 3301 1020
*12	Rua Major Carvalho Filho, 1370	Centro	102,58	R\$ 350.000,00	R\$ 3.411,97	0	1,200	0	3	8,09	R\$ 1.446,89	Imobiliária São Paulo	(16) 3333 4000
*13	Rua Padre Duarte, 1233	Centro	45,00	R\$ 25.000,00	R\$ 555,56	0	0,950	0	4	2,52	R\$ 1.334,75	Cardinali Imobiliária	(16) 2108 0900
14	Rua São Bento, 700	Centro	54,00	R\$ 250.000,00	R\$ 4.629,63	10	0,650	0	4	0,32	R\$ 2.006,52	Matri Imóveis Imobiliária	(16) 3324 9040
15	R. Antonia de Camargo Abreu, 51	Vila Velosa	34,21	R\$ 350.000,00	R\$ 10.230,93	5	3,000	1	4	0,32	R\$ 2.234,34	Tedde Work Imobiliária	(16) 2109 0909
16	Avenida São Paulo, 494	Centro	53,60	R\$ 180.000,00	R\$ 3.358,21	2	0,750	1	4	2,52	R\$ 2.015,94	Borsari Imóveis Imobiliária	(16) 3301 1020
*17	Avenida São Paulo, 494	Centro	37,60	R\$ 90.000,00	R\$ 2.393,62	1	0,750	1	4	2,52	R\$ 2.015,94	Borsari Imóveis Imobiliária	(16) 3301 1020
*18	Avenida Osório, 92	Centro	50,46	R\$ 300.000,00	R\$ 5.945,30	5	0,068	0	4	2,52	R\$ 2.006,52	Borsari Imóveis Imobiliária	(16) 3301 1020
*19	Avenida São Paulo, 494	Centro	31,10	R\$ 70.000,00	R\$ 2.250,80	1	0,750	1	3	2,52	R\$ 2.015,94	Cardinali Imobiliária	(16) 2108 0900
20	Rua Nove de Julho, 805	Centro	30,00	R\$ 150.000,00	R\$ 5.000,00	1	0,280	0	3	2,52	R\$ 1.482,52	Jardim Imobiliária	(16) 3332 3493
*21	Rua Nove de Julho, 805	Centro	30,00	R\$ 60.000,00	R\$ 2.000,00	2	0,280	0	3	18,10	R\$ 1.482,52	Jardim Imobiliária	(16) 3332 3493
*22	R. Antonia de Camargo Abreu, 51	Vila Velosa	71,00	R\$ 350.000,00	R\$ 4.929,58	4	3,100	1	4	0,32	R\$ 2.234,34	Font' Imóveis	(16) 3322 0711

#### Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda

Observação: Foram desabilitados os dados e variáveis marcados com asterisco (\*) após tratamento estatístico.

*Fm*

**ANEXO II****1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Fernanda Miranda – Perita do Juízo
Modelo:	Processo nº: 1016431-15.2022.8.26.0037
Data do modelo:	quarta-feira, 11 de setembro de 2024
Tipologia:	Sala comercial

**2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	12

**3. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área privativa (m <sup>2</sup> )	Numérica	Quantitativa		Sim
Preço Total (R\$)	Numérica	Dependente		Não
Pavimento (andar)	Numérica	Quantitativa		Sim
Distância ao Polo de Influência (km)	Numérica	Quantitativa		Não
Número total de vagas	Numérica	Quantitativa		Não
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Não
Estado de conservação	Numérica	Proxy		Sim
Renda per Capita IBGE 2010	Numérica	Proxy		Não
Preço unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Numérica	Dependente		Sim

FCM

**4. ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa (m <sup>2</sup> )	30,00	120,28	90,28	60,94
Pavimento (andar)	0,00	10,00	10,00	3,75
Estado de conservação	0,32	18,10	17,78	5,13
Preço unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	1.654,47	10.230,93	8.576,45	4.429,14

**5. COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9410004 / 0,8765877
Coeficiente de determinação:	0,8854817
Fisher - Snedecor:	20,62
Significância do modelo (%):	0,04

**6. NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	75%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	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	2,294	3	0,765	20,619
Não Explicada	0,297	8	0,037	
Total	2,591	11		

FM

**9. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{Preço unitário (R\$/m}^2)) = +11,81621058 - 0,8901165572 * \ln(\text{Área privativa (m}^2)) + 0,02929980347 * \text{Pavimento (andar)} - 0,0690435169 * \ln(\text{Estado de conservação})$$

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Preço unitário (R\$/m}^2) = +130499,1103 * e^{(-0,8901165572 * \ln(\text{Área privativa (m}^2)) + 0,02929980347 * \text{Pavimento (andar)})} * e^{(-0,0690435169 * \ln(\text{Estado de conservação}))}$$

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Preço unitário (R\$/m}^2) = +135430,0536 * e^{(-0,8901165572 * \ln(\text{Área privativa (m}^2)) + 0,02929980347 * \text{Pavimento (andar)})} * e^{(-0,0690435169 * \ln(\text{Estado de conservação}))}$$

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{Preço unitário (R\$/m}^2) = +137964,9602 * e^{(-0,8901165572 * \ln(\text{Área privativa (m}^2)) + 0,02929980347 * \text{Pavimento (andar)})} * e^{(-0,0690435169 * \ln(\text{Estado de conservação}))}$$

**10. TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa (m <sup>2</sup> )	ln(x)	-5,48	0,06
Pavimento (andar)	x	1,14	28,81
Estado de conservação	ln(x)	-1,20	26,51
Preço unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	ln(y)	17,94	0,00

**11. CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa (m <sup>2</sup> )	x1	0,00	-0,27	0,37	-0,85
Pavimento (andar)	x2	-0,27	0,00	-0,78	0,59
Estado de conservação	x3	0,37	-0,78	0,00	-0,66
Preço unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	y	-0,85	0,59	-0,66	0,00

*Fem*

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

**12. CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa (m <sup>2</sup> )	x1	0,00	0,34	0,24	0,89
Pavimento (andar)	x2	0,34	0,00	0,50	0,37
Estado de conservação	x3	0,24	0,50	0,00	0,39
Preço unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	y	0,89	0,37	0,39	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	9,23	8,90	0,34	3,6406%	1,745429	0,52553700
6	8,70	8,62	0,08	0,9038%	0,408284	0,04317100
9	8,44	8,64	-0,20	-2,3339%	-1,022855	0,26723500
10	8,40	8,43	-0,03	-0,2997%	-0,130767	0,00299600
11	8,44	8,52	-0,08	-0,9453%	-0,414296	0,01300300
12	7,92	7,80	0,12	1,5477%	0,636350	0,04631300
13	8,40	8,32	0,07	0,8809%	0,384071	0,05802300
14	8,29	8,13	0,16	1,9284%	0,830489	0,12933400
15	7,41	7,41	0,00	0,0387%	0,014911	0,00009000
16	8,12	8,27	-0,15	-1,8203%	-0,767404	0,02204800
17	7,60	7,69	-0,09	-1,1485%	-0,453373	0,02788200
18	8,52	8,75	-0,24	-2,7831%	-1,230840	0,67174200

FEM

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

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

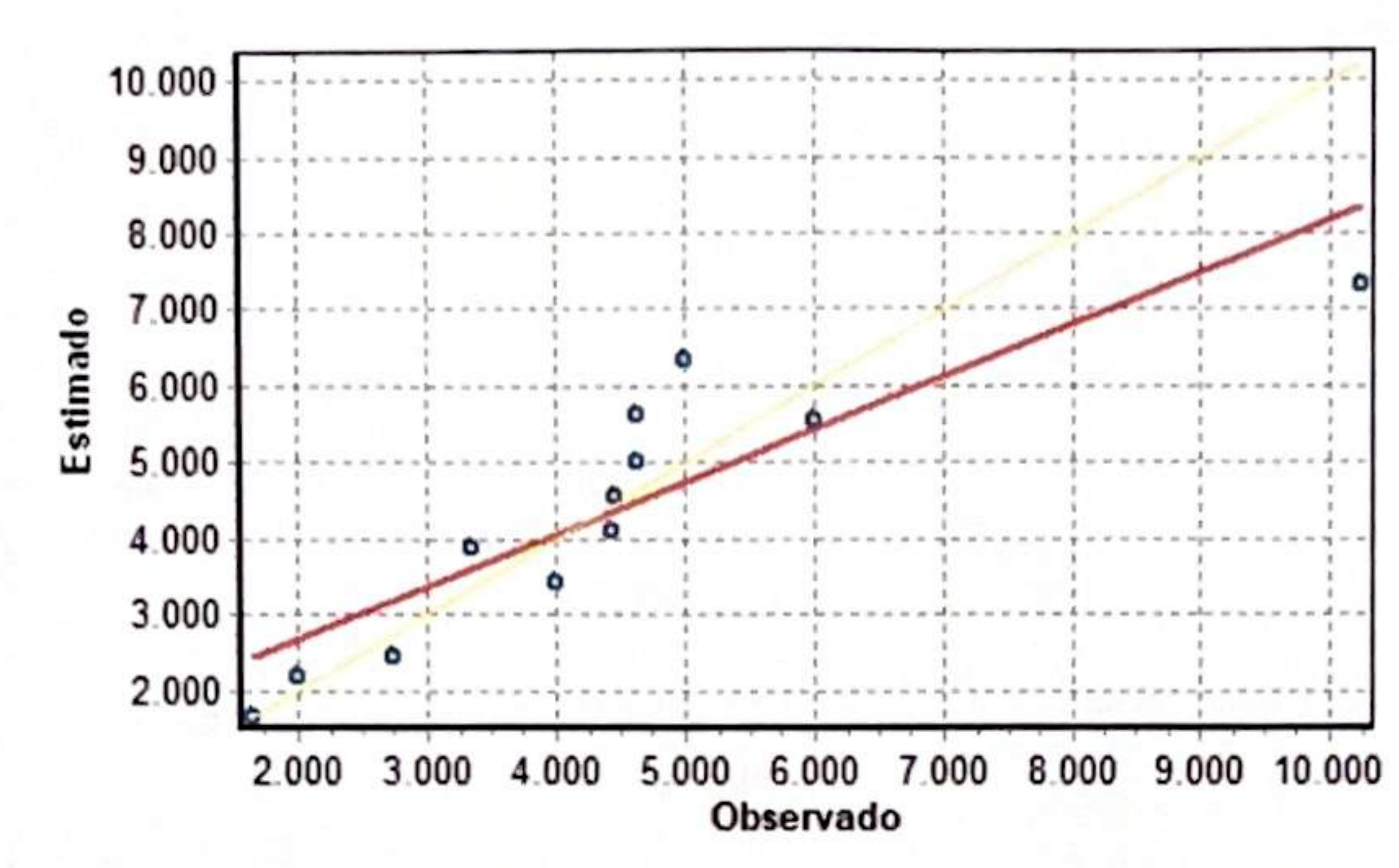
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número 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	1
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	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
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	13
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				I

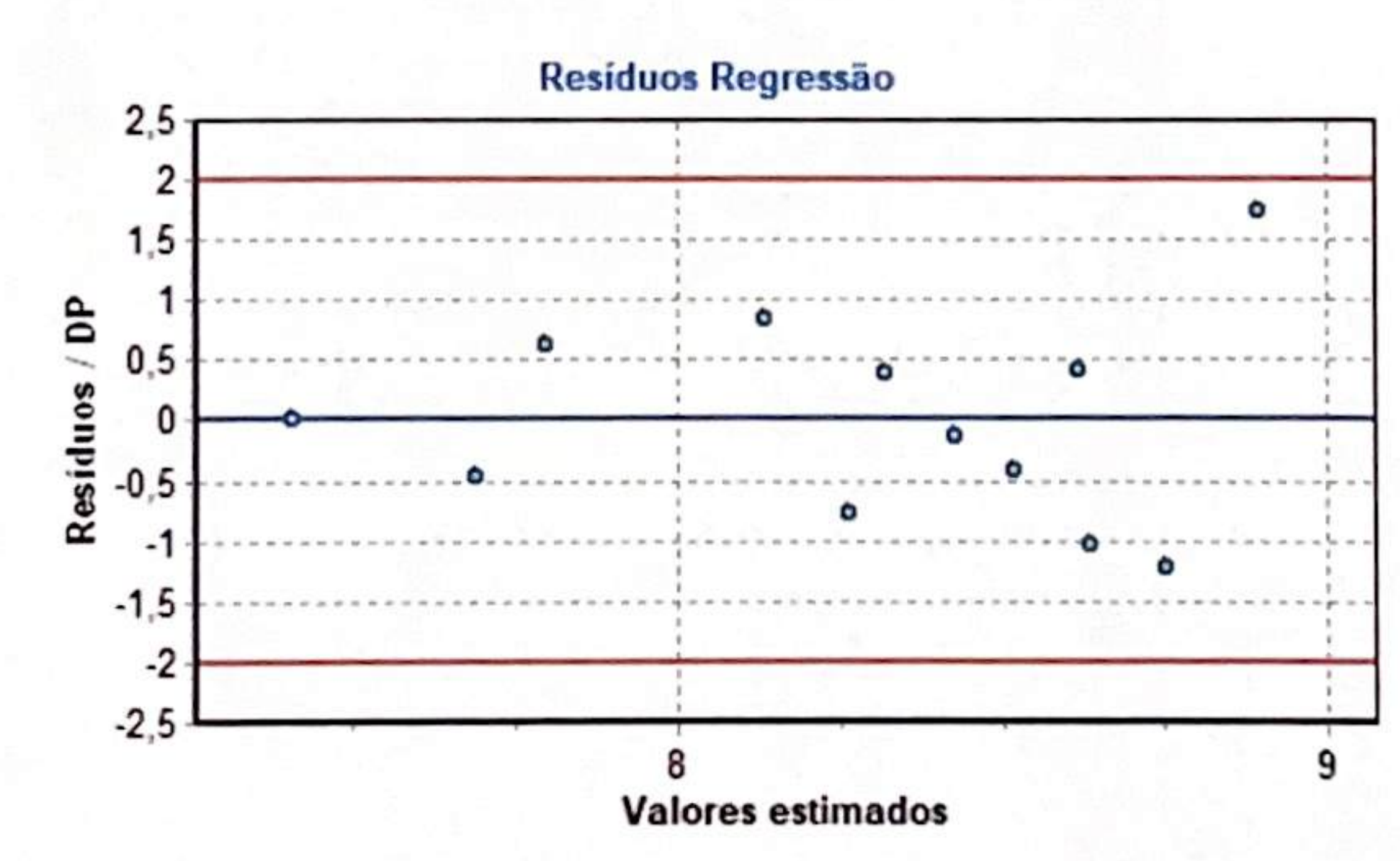
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**

**15. GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

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



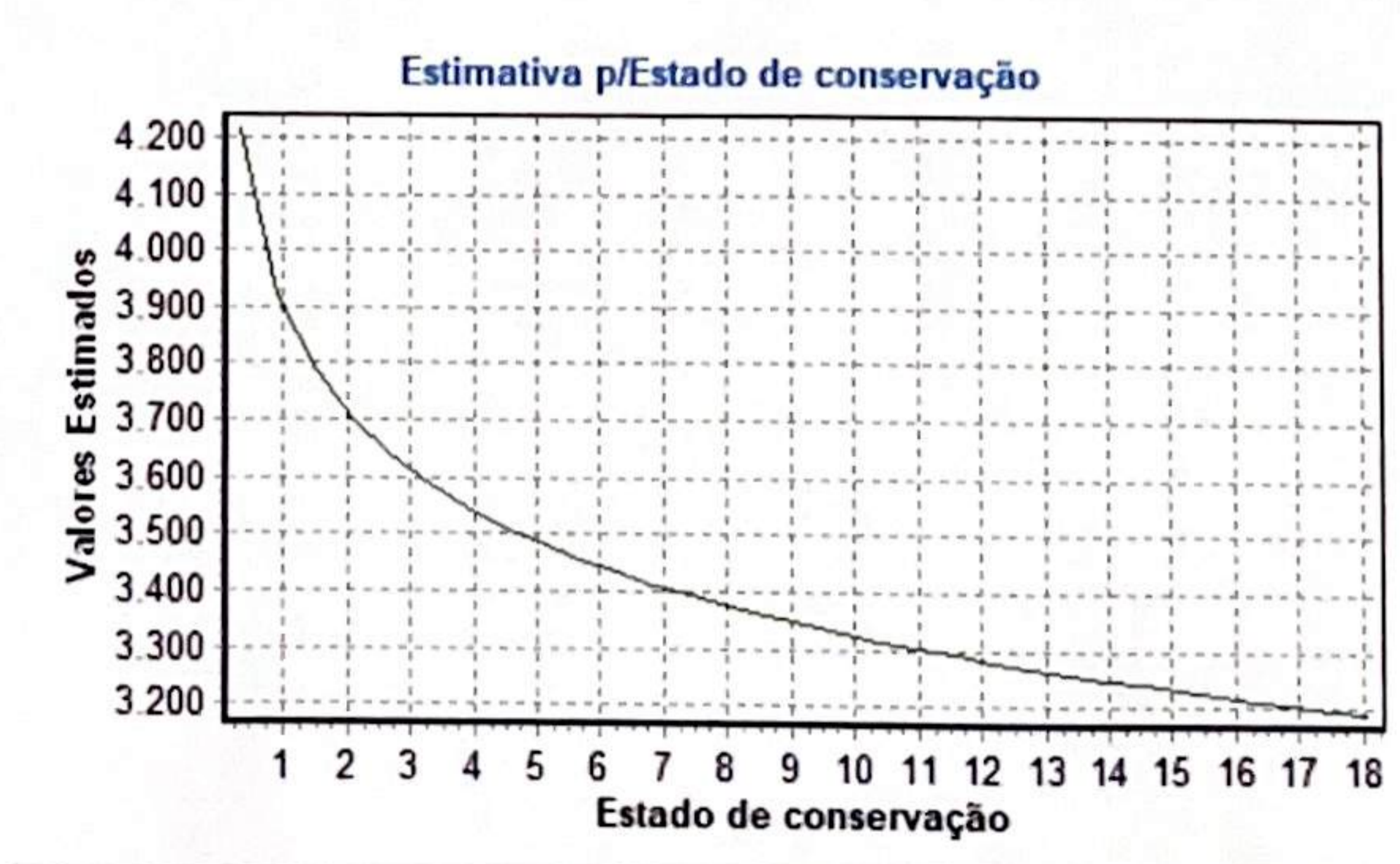
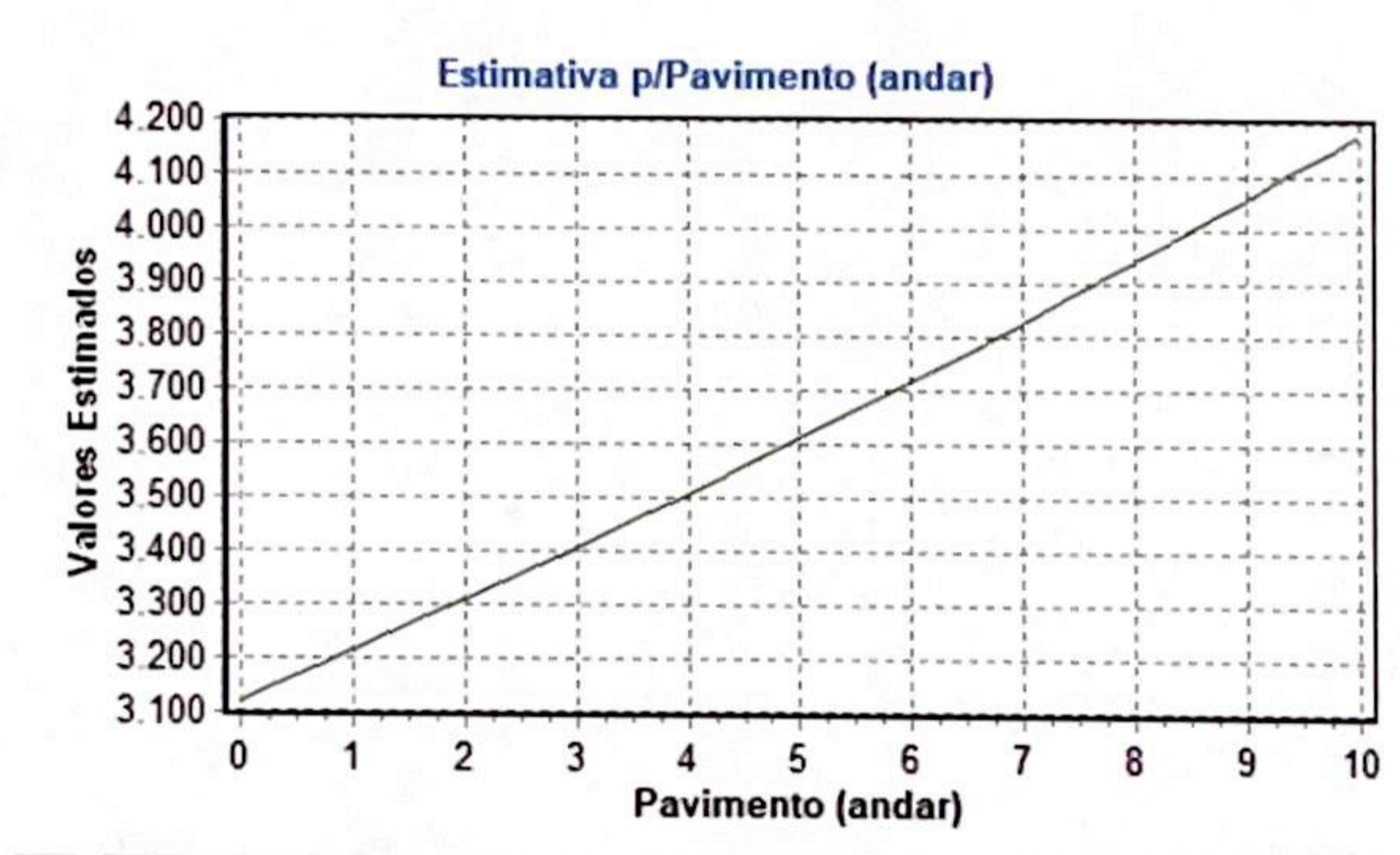
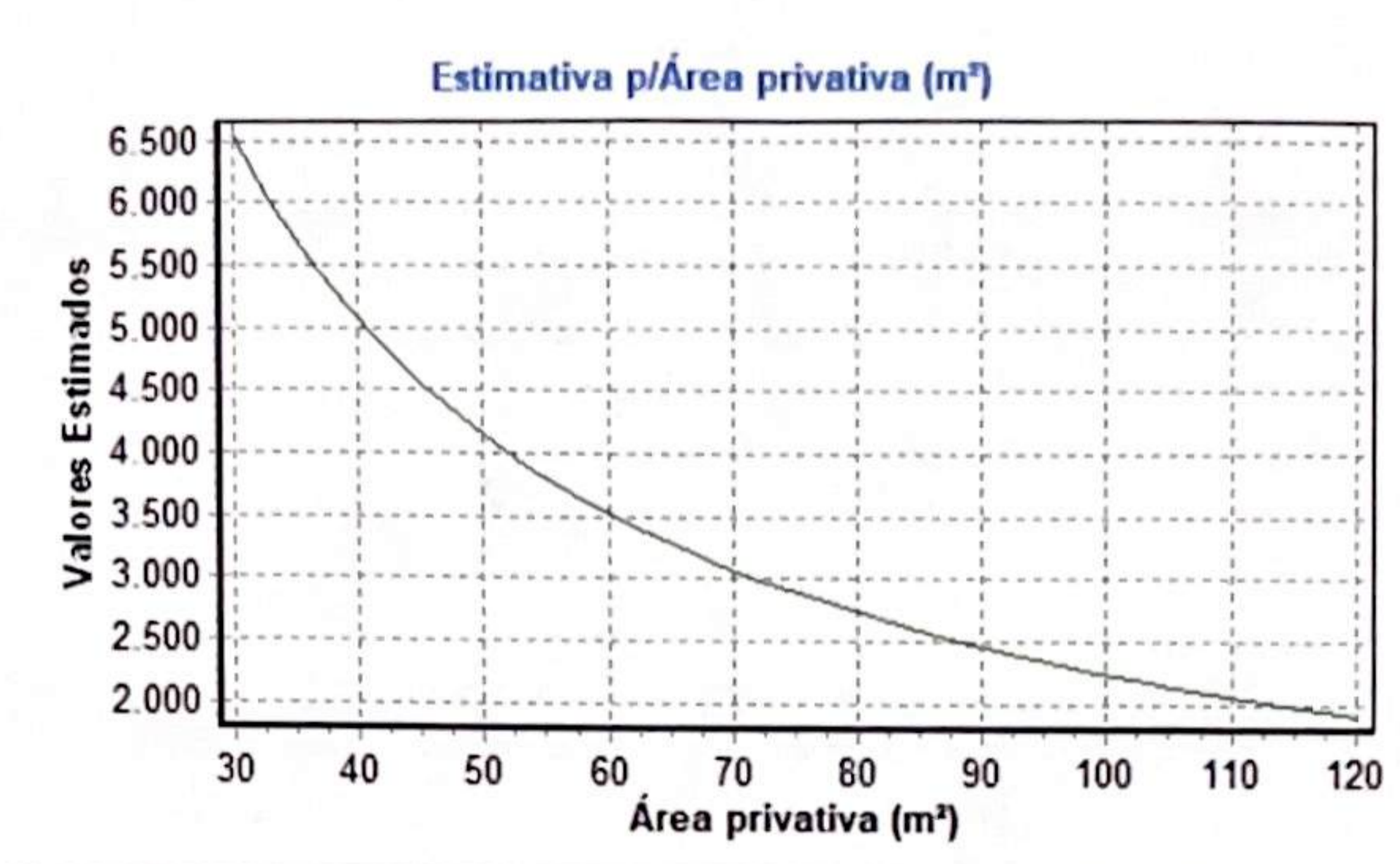
**Resíduos da Regressão Linear**



FEM



16. GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



*Fem*

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

**17. ESTIMATIVAS DE VALORES:**

## •Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.420,83	3.550,08	3.616,53	16,48%	
Valor Médio	4.095,80	4.250,56	4.330,12	-	II
Valor Máximo	4.903,96	5.089,26	5.184,52	19,73%	

## Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área privativa (m <sup>2</sup> )	58,90	Não
Pavimento (andar)	3,00	Não
Estado de conservação	0,32	Não

Fem

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9 8132-2344

### ANEXO III



Foto 01 - Fachada

*Fem*

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



Foto 02 – Sala de espera

Fem

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



Foto 03 – Sala de espera

FEM

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

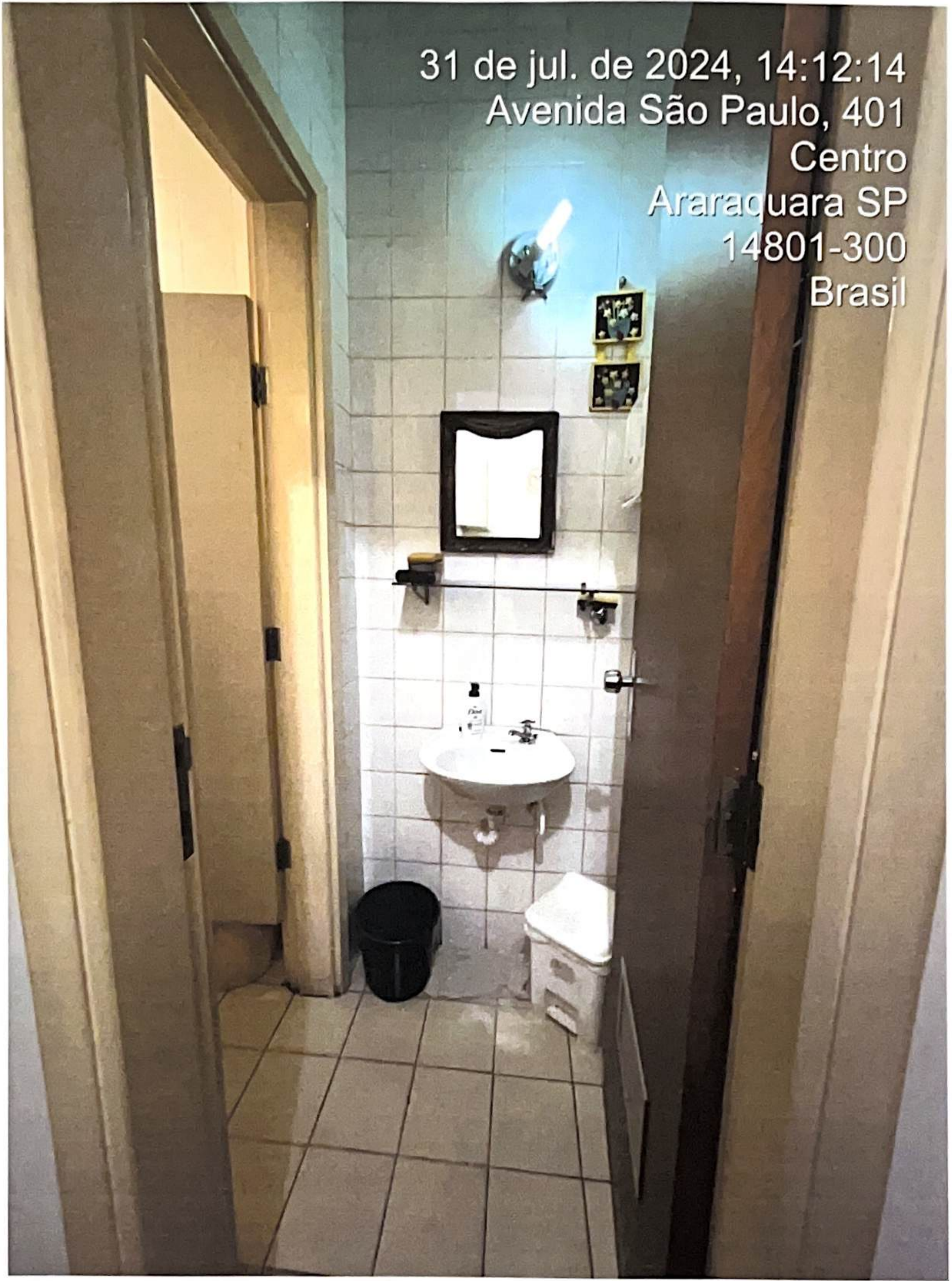
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



Foto 04 - Copa

Fu

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



**Foto 05 – Sanitário individual**

*Fem*

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



**Foto 06 – Sanitário individual**

Fem



Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

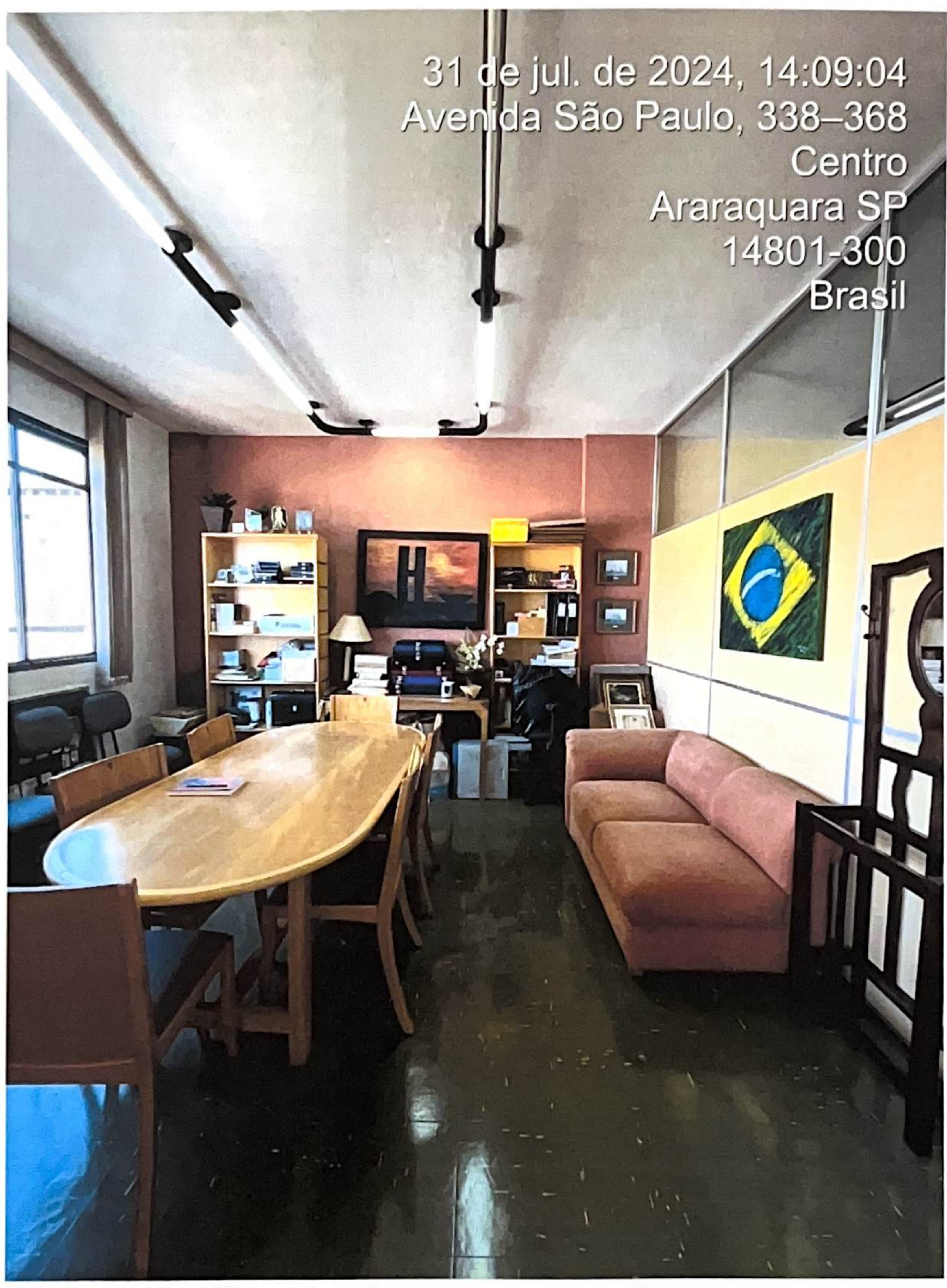
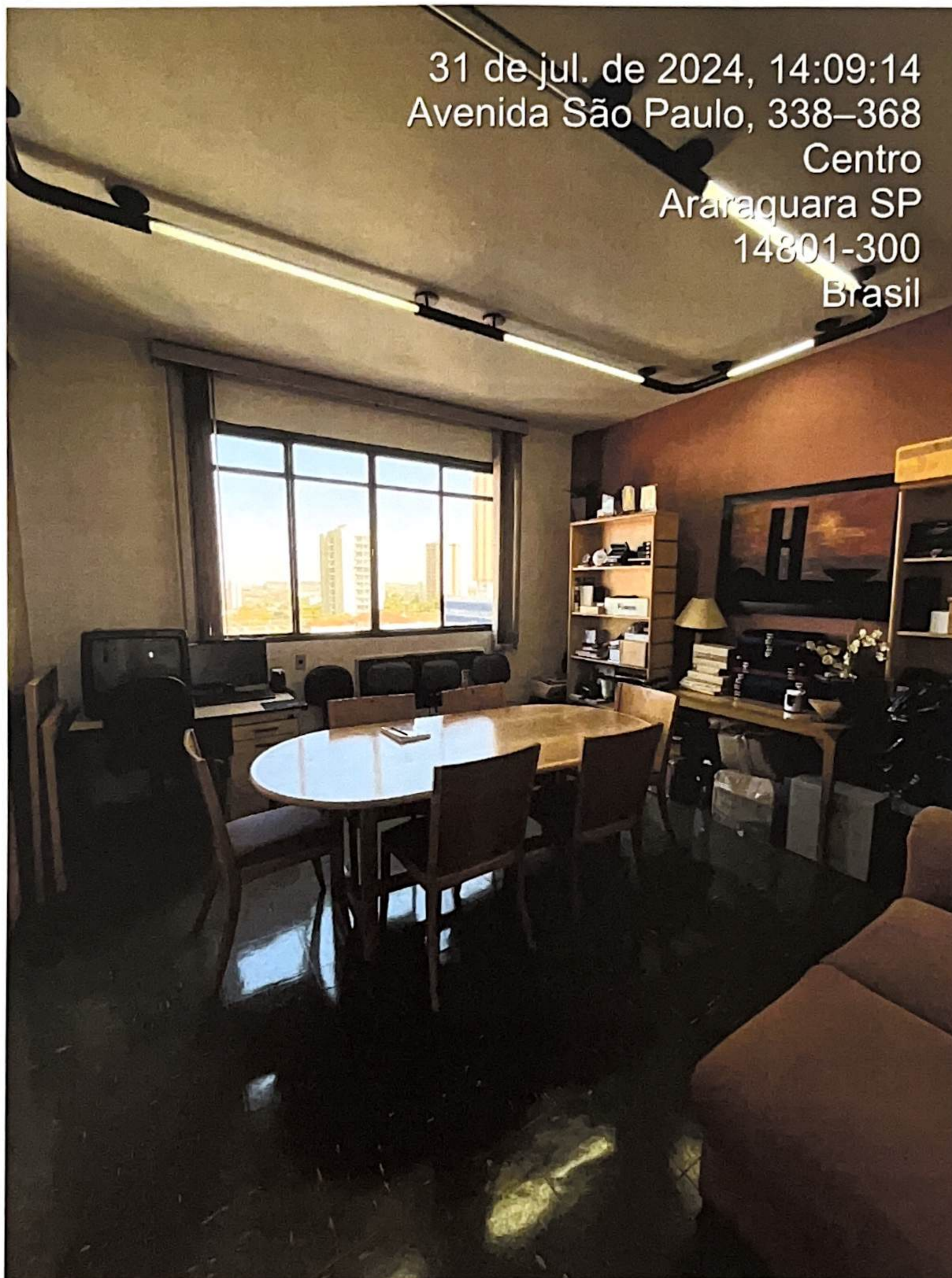


Foto 07 – Sala de reunião

Fem

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



31 de jul. de 2024, 14:09:14  
Avenida São Paulo, 338–368  
Centro  
Araraquara SP  
14801-300  
Brasil

Foto 08 – Sala de reunião

*Fm*

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

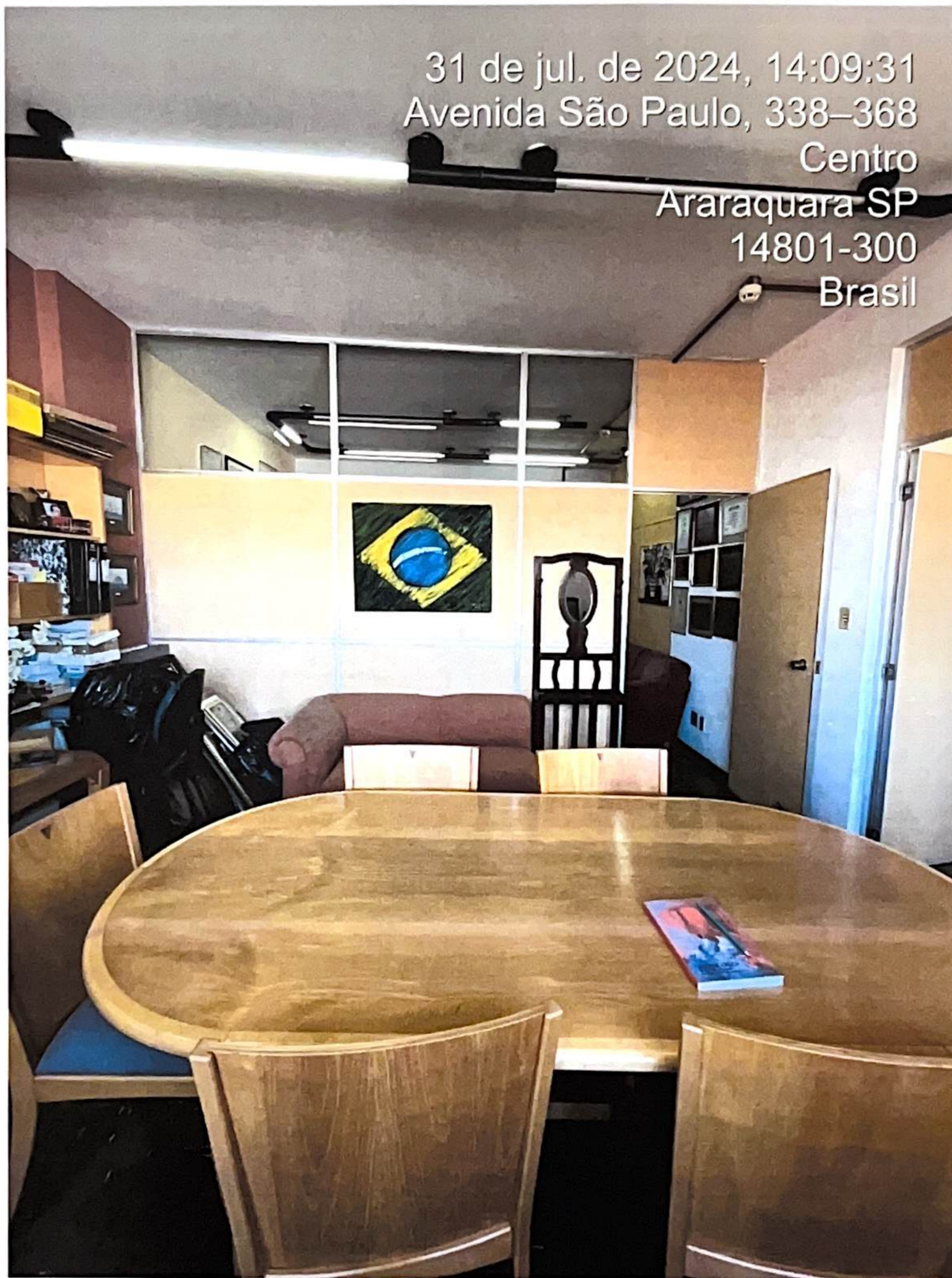


Foto 09 – Sala de reunião

Fem

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

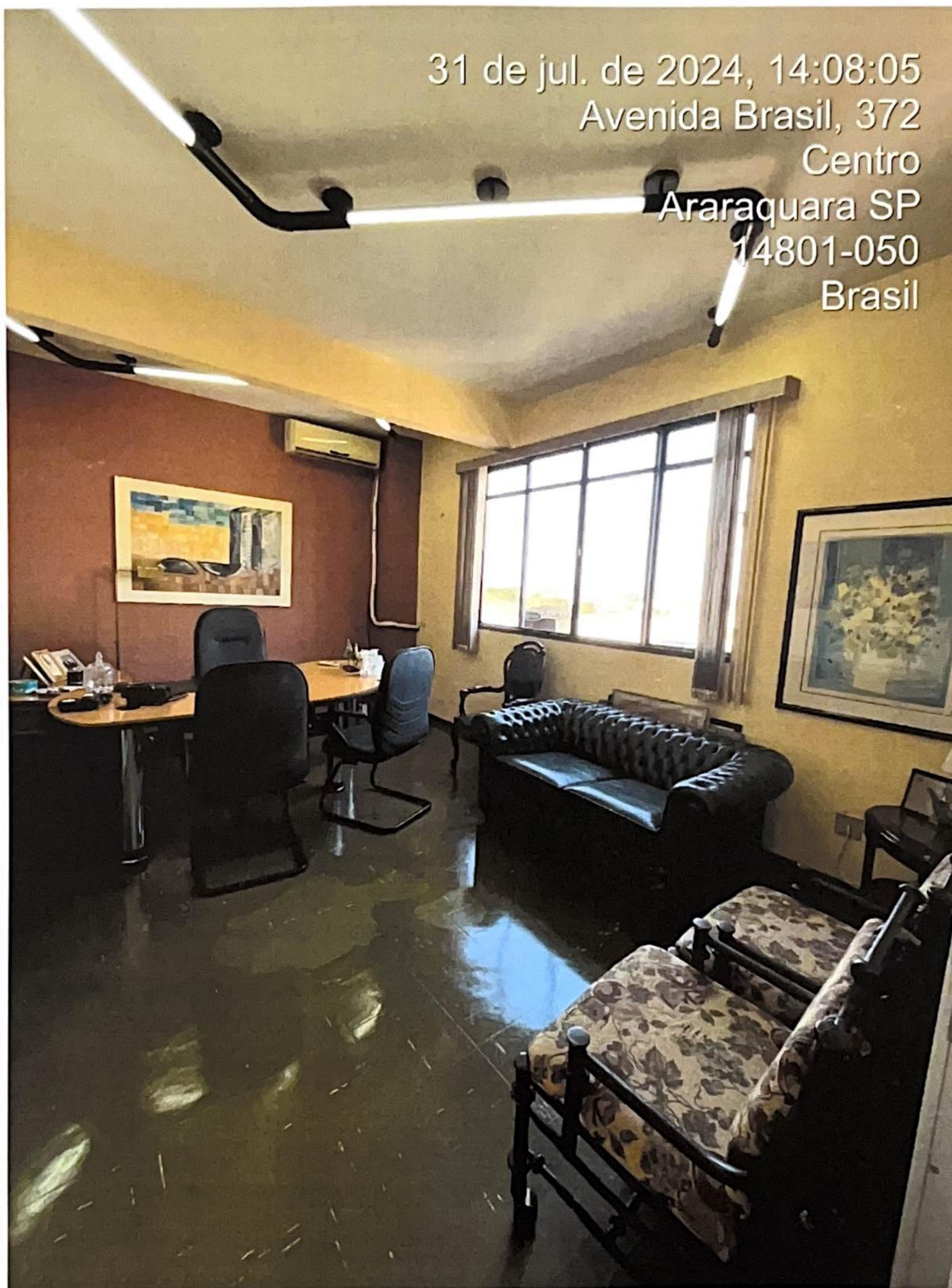


Foto 10 – Escritório

Fem

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



Foto 11 – Escritório

Fem

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo

E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

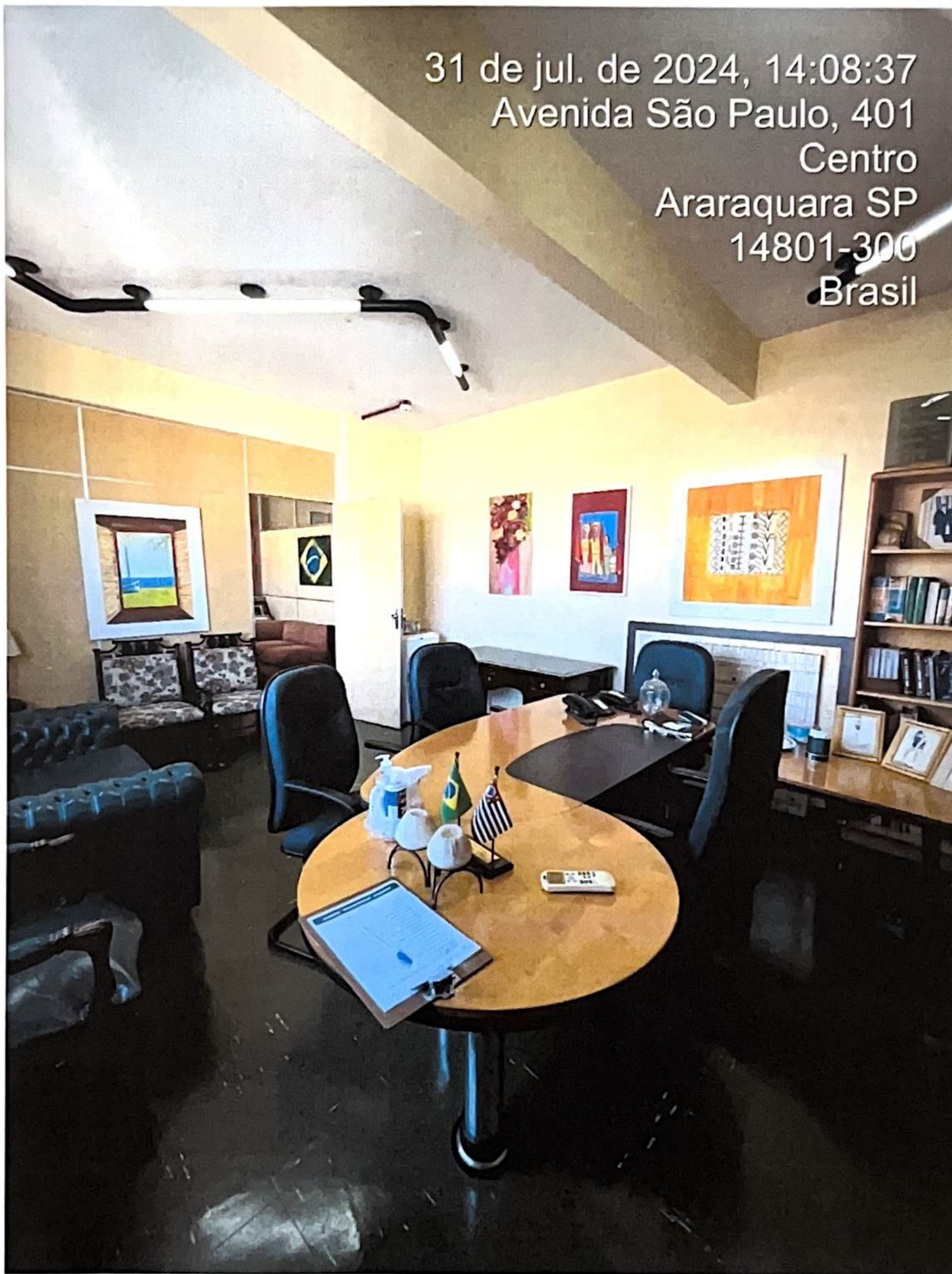


Foto 12 – Escritório

*Fm*

Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344



Foto 13 – Hall de acesso

Fem

**ANEXO IV**

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A  
 Página 1/2



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**  
**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**2620241603167**

**1. Responsável Técnico**

**FERNANDA CAPRIOLI MIRANDA**

Título Profissional: **Engenheira Civil**

RNP: **2616471752**

Registro: **5070015007-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua DOS LIBANEZES**

Nº: **1998**

Complemento:

Bairro: **VILA NOSSA SENHORA DO CARMO**

Cidade: **Araraquara**

UF: **SP**

CEP: **14801-425**

Processo Judicial: **1016431-15.2022.8.26.0037** Data de Nomeação: **06/05/2024**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 2.000,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Rua SÃO BENTO**

Nº: **700**

Complemento: **Sala 32**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Araraquara**

UF: **SP**

CEP: **14801-300**

Data de Início: **31/07/2024**

Previsão de Término: **28/10/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

			Quantidade	Unidade
<b>Elaboração</b>				
<b>1</b>	<b>Avaliação</b>	<b>de Imóveis</b>	<b>58,90000</b>	<b>metro quadrado</b>

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

Solicitado pelo TJSP - COMARCA DE ARARAQUARA. FORO DE ARARAQUARA 2ª VARA CÍVEL. Nomeada pelo Juiz de Direito: Dr. Rogério Belantani Zavariza para avaliar e bem penhorado.

**6. Declarações**

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

\_\_\_\_\_  
 Profissional

\_\_\_\_\_  
 Contratante

**Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.**

*Fem*



Fernanda Caprioli Miranda – Perita do Juízo  
E-mail: perita.fernandamiranda@gmail.com – Tel. 14 9.8132-2344

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A  
Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
ata

FERNANDA CAPRIOLI MIRANDA - CPF: 404.590.018-76

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: [acessarlink@creasp.org.br](mailto:acessarlink@creasp.org.br) ou [fale conosco@creasp.org.br](mailto:fale conosco@creasp.org.br)



Valor ART R\$ 99,64 Registrada em: 16/09/2024 Valor Pago R\$ 99,64 Nosso Número: 2620241603167 Versão do sistema  
Impresso em: 16/09/2024 15:37:46

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** FERNANDA CAPRIOLI MIRANDA  
Data: 17/09/2024 20:27:54-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

*Fem*