



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ARARAQUARA, SÃO PAULO.

Processo n.º: 1007272-77.2024.8.26.0037
Exequente: Condomínio Portal Caminhos de Córdoba
Executado: Marcos Henrique Pereira

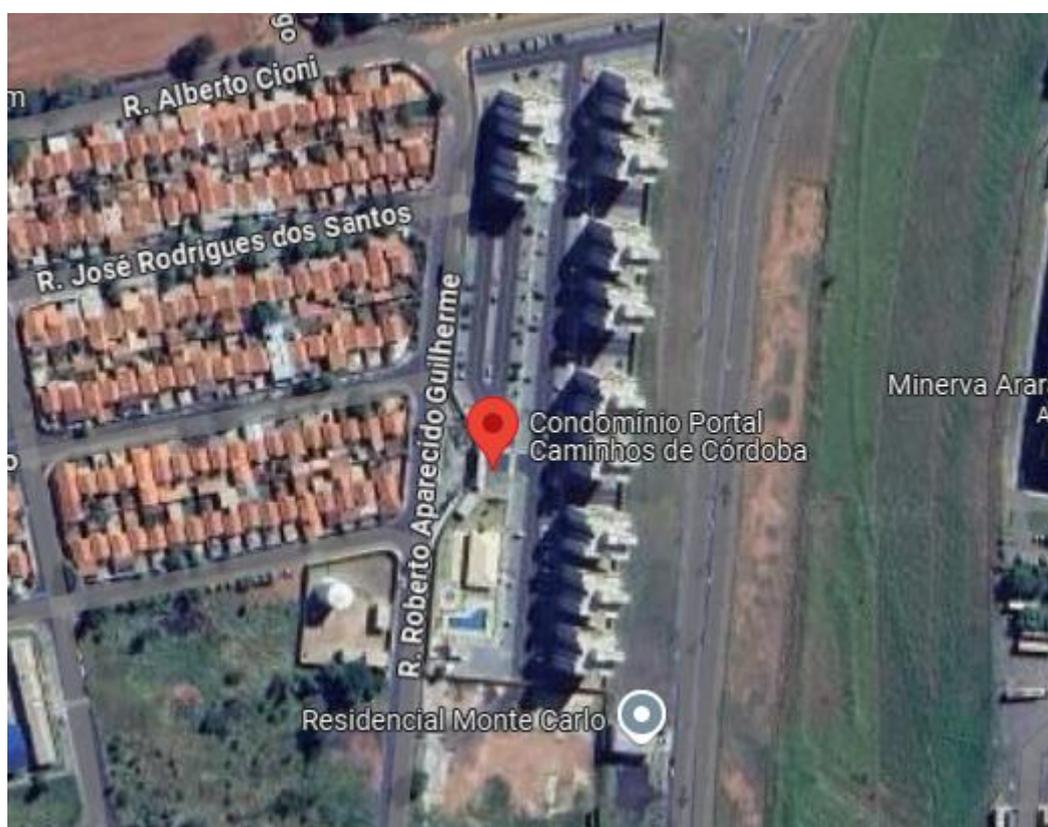
RODRIGO LUIZ GIANANTE, perito, nomeado junto ao processo mencionado, vem à presença de Vossa Excelência, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistoria, apresentar suas conclusões neste laudo de avaliação.

Nestes termos, pede deferimento.

Araraquara, SP, 7 de fevereiro de 2025.

Eng. civil Rodrigo Luiz Giansante
Crea-SP 5060487810

Laudo Pericial de Avaliação



Eng. Rodrigo Luiz Giansante

Perito judicial

CREA: 5060487810

A.R.T.: 2620250210799

Avenida Plínio Simões, nº 367 — Jd. Flamboyants — Araraquara-SP.

Fone: (16) 99711-5151 – E-mail: rodrigo.giansante@terra.com.br



Sumário

1. Objetivo	4
2. Vistoria	4
3. Metodologia	4
4. Identificação do solicitante	4
5. Dados do imóvel	4
6. Histórico	5
7. Relatório fotográfico	5
8. Avaliação	10
8.1 Dados do relatório estatístico:	11
8.2 Resultado da avaliação:	13
9. Conclusão	14
10. Encerramento	14
11. Anexos	15



1. OBJETIVO

Este Laudo Pericial de Avaliação tem por objetivo, apresentar o valor justo do imóvel avaliando, para andamento de processo de penhora.

2. VISTORIA

Foi realizada a vistoria do imóvel no dia 18 de dezembro de 2024, que estava devidamente liberado, possibilitando o trabalho. Exequente e executado não acompanharam esta vistoria, tampouco os advogados.

3. METODOLOGIA

A inspeção predial foi realizada conforme ABNT, normas NBR 16747-Inspeção predial e 14653-Avaliação de bens. Para avaliação, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com inferência estatística.

4. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico Pericial de Avaliação foi elaborado para atender à solicitação através de nomeação como perito judicial do Processo nº 1007272-77.2024.8.26.0037, da 2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP.

5. DADOS DO IMÓVEL

Endereço: Estrada Municipal ARA 347, nº 145, apart. 204, Araraquara-SP

Descrição: Apartamento no segundo andar, contendo dois quartos, sala, cozinha com área de serviço integrada e um banheiro. Em área comum, se inclui uma vaga de estacionamento descoberta. Condomínio apresenta área de lazer com piscinas, churrasqueira e salão de festas.

Área privativa: 47,85m²

6. HISTÓRICO

O executado está com dívidas de condomínio e esgotadas as tentativas, o imóvel (que mantém gravado alienação fiduciária) veio a penhora.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Fachada do empreendimento



Foto 2 - Fachada da torre 01



Fotos 3 – Entrada da torre 01



Fotos 4 – Entrada do apartamento 204



Foto 5 – Sala do apartamento



Foto 6 – Cozinha e área de serviço do apartamento



Foto 7 – Dormitórios (2 idênticos)



Foto 8 – Banheiro único



Foto 9 – Elevador



Foto 10 – Piscina de adulto



Foto 11 – Piscina infantil, salão de festas e churrasqueira

8. AVALIAÇÃO

Para avaliação com o método comparativo direto de dados de mercado, com inferência estatística, se faz necessário um número mínimo de amostras e de variáveis. Desde a data da vistoria técnica, esses dados vêm sendo pesquisados de forma a equalizar adequadamente o objeto deste laudo. Considera-se a área privativa para multiplicarmos o valor do metro quadrado, obtendo-se o valor do imóvel. Benfeitorias, áreas comuns (inclusive lazer), garagem, estado de conservação e localização, por exemplo, são variáveis que compõem os cálculos. Conforme matrícula 156.665, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, o imóvel avaliando possui os 47,85m² já apontados no item 5.

CNM: 111096.2.0156665-33

Rodrigo Giansante
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-8 DATA: 02 de Outubro de 2023

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

	MATRÍCULA 156.665
	FICHA 01

IMÓVEL: Apartamento nº 204, Tipo I, localizado no 2º Pavimento da Torre 01 do "PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA", situado na Estrada Municipal ARA 347 número 145, em Araraquara, com 47,85 m² de área privativa; 57,1641 m² de área de uso comum, onde se inclui, inclusive, uma vaga para guarda de veículo de pequeno porte,

Alguns dados do relatório de avaliação seguem na sequência e como anexo, está apresentado de forma completa.

8.1 Dados do relatório estatístico:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Rodrigo
Modelo:	ARARAQUARA APARTAMENTOS
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de janeiro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	55
Dados utilizados no modelo:	31

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Endereço na internet ou Físico	Texto			Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Banheiros	Numérica	Quantitativa		Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa		Não
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Proxy	Data de ocorrência do evento (oferta ou transação) no mercado imobiliário	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Regular, 2 - Boa, 3 - Ótima	Sim
Valor unitário	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	39,00	76,00	37,00	53,32
Padrão construtivo	1,00	2,00	1,00	1,71
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,03
Localização	1,00	3,00	2,00	1,71
Valor unitário	2.366,46	6.250,00	3.883,54	3.811,00

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

	Informante	Telefone do informante	Bairro	Area privativa	Dormit.	Banh.	Vagas	Padrão	Estado de conservação	Localização	Valor unitário
1	Cardinali	19 3341-5000	Jardim das Flores	52	2	1	1	2	3	2	3.076,92
2	Mauricio Palma	16 99717-0957	Jardim das Flores	56,91	2	1	1	2	2	2	3.162,88
3	Borsari	16 3301-1020	Jardim das Flores	51,96	2	1	1	1	2	2	2.886,83
4	Borsari	16 3301-1020	Jardim das Flores	46,58	2	1	1	2	1	2	2.898,23
5	Borsari	16 3301-1020	Jardim das Flores	59,16	2	1	1	2	1	1	2.366,46
6	Borsari	16 3301-1020	Jardim das Flores	46,58	2	1	1	1	2	2	2.898,23
7	Casell	16 3301-1977	Jardim das Flores	51,96	2	1	1	1	2	2	2.694,38
8	Casell	16 3301-1977	Quitandinha	44,76	2	1	1	1	2	2	2.904,37
9	Casell	16 3301-1977	Cidade Jardim	51,8	2	1	1	1	2	2	3.088,80
10	Casell	16 3301-1977	Jardim America	87,78	2	1	1	1	1	1	1.536,79
11	Casell	16 3301-1977	Parque Aleteia	51,65	2	1	1	1	1	1	2.613,74
12	Araraquara Imob.	16 3114-8157	Quitandinha	57	2	1	1	1	1	2	1.912,28
13	Araraquara Imob.	16 3114-8157	Parque Atacama	49	2	1	1	1	1	1	2.183,67
14	Araraquara Imob.	16 3114-8157	Residencial Iguatemi	55	2	1	1	1	1	1	2.181,81
15	Araraquara Imob.	16 3114-8157	Residencial Paraíso	53	2	1	1	1	1	1	2.264,15
16	Suzy Imoveis	(16) 3301-1717	Jardim Quitandinha	50	2	1	1	1	0	2	3.500,00
17	Eder Imoveis	(16) 98258-1583	Jardim das Flores	51,96	2	1	1	1	2	2	3.079,29
18	Cardinali	19 3341-5000	Solidariedade	53,39	2	1	1	2	3	2	4.120,62
19	Cardinali	19 3341-5000	Jardim Magnolias	48	2	1	1	2	3	3	6.250,00
20	Cardinali	19 3341-5000	Campos Ville	50,4	2	1	1	2	2	2	3.769,84
21	Cardinali	19 3341-5000	Jardim dos Manacas	72,22	2	1	1	2	3	2	4.015,50
22	Cardinali	19 3341-5000	Vila Ferroviaria	63	2	1	1	2	3	3	5.238,09
23	Cardinali	19 3341-5000	Jardim Botanico	55,56	2	1	3	2	2	3	4.787,61
24	Cardinali	19 3341-5000	Jardim Botanico	55,09	2	1	1	1	2	2	2.995,09
25	Cardinali	19 3341-5000	Residencial Cambuy	65,14	2	1	1	2	2	3	5.219,52
26	Cardinali	19 3341-5000	Jardim America	48	2	1	1	2	2	2	3.750,00
27	Cardinali	19 3341-5000	Jardim das Flores	51,96	2	1	1	2	2	2	3.464,20
28	Cardinali	19 3341-5000	Vila Suconasa	49	2	1	1	2	3	2	4.693,87
29	Cardinali	19 3341-5000	Parque Laranjeiras	57,81	2	1	1	2	2	2	2.599,20
30	Cardinali	19 3341-5000	Jardim Universal	49,91	2	1	1	1	2	1	3.205,77
31	Cardinali	19 3341-5000	Parque Laranjeiras	57,81	2	1	1	1	1	2	2.767,68

32	CARDINALI	19 3341-5000	JARDIM PRIMOR	49	2	1	1	1	1	2	3.061,22
33	MAURICIO PALMA	16 99717-0957	JARDIM PRIMOR	49	2	1	1	1	2	2	3.244,89
34	HDZ	(16) 3305-6060	JARDIM PRIMOR	49,07	2	1	1	1	2	2	3.872,01
35	HARMONIA IMOVEIS	(16) 3397-5485	Vila Yamada	59	2	2	1	3	3	3	8.820,00
36	JARDIM		Vila Yamada	59	2	2	1	3	3	3	8.500,00
37	IMOB SAO PAULO		Vila Yamada	59	2	2	1	3	3	3	8.200,00
38	VIVAREAL		NOVA ARARAQUARA	72	3	2	2	3	2	3	7.700,00
39	VIVAREAL		SAO GERALDO	72	3	2	2	3	2	3	7.400,00
40	VIVAREAL		VILA JOSE BONIFACIO	92	3	2	2	3	3	3	8.010,00
41	VIVAREAL		Jardim dos Manacás	76	2	2	2	2	2	2	3.947,00
42	VIVAREAL		Jardim dos Manacás	76	2	2	2	2	2	2	4.000,00
43	VIVAREAL	(16) 3333-4000	Jardim Universal	39	2	1	1	2	2	2	4.615,00
44	Cardinali		Residencial Paraíso	50	2	1	1	2	2	2	3.940,00
45	TEDDE WORK		Residencial Paraíso	56	2	1	1	2	1	1	2.410,00
46	Four Imob	16-99606-4299	Jardim São Rafael	47,85	2	1	1	2	2	1	3.970,74
47	FHR	(16) 3357-3666	Jardim São Rafael	53	2	1	1	2	2	1	3.584,90
48	Harmonia	(16) 3397-5485	Jardim São Rafael	47,85	2	1	1	2	2	1	4.137,93
49	Dias Imob.	16 997349935	Jardim São Rafael	53,5	2	1	1	2	2	1	3.551,40
50	Daniele Imoveis	(16) 9811-20005	Jardim São Rafael	48	2	1	1	2	2	1	3.750,00
51	Montoro Imob.	(16) 3508-6099	Jardim São Rafael	47	2	1	1	2	2	1	4.468,08
52	Cardinali	19 3341-5000	Jardim São Rafael	45	2	1	1	2	2	1	4.400,00
53	Cardinali	19 3341-5000	Jardim São Rafael	50	2	1	1	2	2	1	3.800,00
54	Sao Paulo Imob	(16) 3333-4000	Jardim São Rafael	47,85	2	1	1	2	2	1	4.597,70
55	Classifica Imoveis	(16) 99146-1081	Jardim São Rafael	47,85	2	1	1	2	2	1	4.137,93

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.651,14	3.692,64	3.713,57	4,00%	
Valor Médio	3.803,41	3.846,64	3.868,44	-	III
Valor Máximo	3.962,03	4.007,06	4.029,77	4,17%	

8.2 Resultado da avaliação:

Entre as três medidas de tendência central, está adotado o valor médio da coluna Mediana, **R\$ 3.846,64 (três mil, oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos)** para o valor do **metro quadrado**, resultando em **R\$ 184.061,72 (cento e oitenta e quatro mil, sessenta e um reais e setenta e dois centavos)** o **valor do imóvel**, objeto deste trabalho.



9. CONCLUSÃO

O apartamento avaliando foi comparado entre 55 amostras, dentro das condições previstas em norma ABNT, pontuado quanto as variáveis como estado de conservação, localização e padrão construtivo, além de serem considerados número de quartos, banheiro e vaga de garagem.

Valor do resultado da avaliação:

R\$ 3.846,64 / m² X 47,85m² = R\$ 184.061,72 (cento e oitenta e quatro mil, sessenta e um reais e setenta e dois centavos)

10. ENCERRAMENTO

E, tendo encerrado o presente laudo em 15 (quinze) páginas em formato A4 (PDF), seguido de 2 (dois) anexos.

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

Araraquara, 7 de fevereiro de 2025.

Eng. Civil Rodrigo Luiz Giansante
Perito do Juízo



11. ANEXOS

- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART/CREA
- Relatório de avaliação



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
2620250210799

1. Responsável Técnico

RODRIGO LUIZ GIANANTE

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Tecnólogo em Edificações**

RNP: **2610057466**

Registro: **5060487810-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: **1007272-77.2024.8.26.0037** Data de Nomeação: **22/10/2024**

Vinculada à Art nº:

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

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua ROBERTO APARECIDO GUILHERME**

Nº: **145**

Complemento: **Estrada Municipal ARA 347, ap. 204**

Bairro: **JARDIM SÃO RAFAEL I**

Cidade: **Araraquara**

UF: **SP**

CEP: **14810-815**

Data de Início: **18/12/2024**

Previsão de Término: **18/02/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

de imóveis

Quantidade

47,85000

Unidade

metro quadrado

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

5. Observações

Processo n.º: **1007272-77.2024.8.26.0037**

Exequente: **Condomínio Portal Caminhos de Córdoba**

Executado: **Marcos Henrique Pereira**

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

RODRIGO LUIZ GIANANTE - CPF: 150.808.878-00

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 ou 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
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 06/02/2025

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Numero: 2620250210799

Versão do sistema

Impresso em: 06/02/2025 19:54:19

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Rodrigo
Modelo:	ARARAQUARA APARTAMENTOS
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de janeiro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	55
Dados utilizados no modelo:	31

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Endereço na internet ou Físico	Texto			Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Banheiros	Numérica	Quantitativa		Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa		Não
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Proxy	Data de ocorrência do evento (oferta ou transação) no mercado imobiliário	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Regular, 2 - Boa, 3 - Ótima	Sim
Valor unitário	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
------------------	--------------	--------------	-----------	-------------

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Area privativa	39,00	76,00	37,00	53,32
Padrão construtivo	1,00	2,00	1,00	1,71
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,03
Localização	1,00	3,00	2,00	1,71
Valor unitário	2.366,46	6.250,00	3.883,54	3.811,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9041282 / 0,9165588
Coefficiente de determinação:	0,8174477
Fisher - Snedecor:	29,11
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,316	4	0,329	29,106
Não Explicada	0,294	26	0,011	
Total	1,610	30		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +9,155827041 - 0,40340736 * \ln(\text{Area privativa}) + 0,3525525595 * \text{Padrão construtivo} - 0,4357416181 / \text{Estado de conservação} + 0,1723029091 * \text{Localização}$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = $+9363,031514 * e^{(-0,40340736 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(+0,3525525595 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(-0,4357416181 / \text{Estado de conservação}) * e^{(+0,1723029091 * \text{Localização})}}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = $+9469,45885 * e^{(-0,40340736 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(+0,3525525595 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(-0,4357416181 / \text{Estado de conservação}) * e^{(+0,1723029091 * \text{Localização})}}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+9523,125313 * e^{(-0,40340736 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(+0,3525525595 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(-0,4357416181 / \text{Estado de conservação}) * e^{(+0,1723029091 * \text{Localização})}}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	-2,85	0,84
Padrão construtivo	x	7,02	0,00
Estado de conservação	1/x	-3,72	0,10
Localização	x	4,56	0,01
Valor unitário	ln(y)	17,95	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,16	0,05	0,30	-0,03
Padrão construtivo	x2	0,16	0,00	-0,25	-0,29	0,61
Estado de conservação	x3	0,05	-0,25	0,00	-0,27	-0,68
Localização	x4	0,30	-0,29	-0,27	0,00	0,29
Valor unitário	y	-0,03	0,61	-0,68	0,29	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,57	0,10	0,61	0,49
Padrão construtivo	x2	0,57	0,00	0,28	0,75	0,81
Estado de conservação	x3	0,10	0,28	0,00	0,13	0,59
Localização	x4	0,61	0,75	0,13	0,00	0,67

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário	y	0,49	0,81	0,59	0,67	0,00
----------------	---	------	------	------	------	------

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	7,97	8,04	-0,07	-0,9231%	-0,691819	0,01629700
5	7,77	7,95	-0,18	-2,3470%	-1,715127	0,33541100
6	7,97	8,09	-0,11	-1,4263%	-1,069497	0,03997100
8	7,97	8,10	-0,13	-1,6010%	-1,200825	0,05625500
9	8,04	8,04	-0,01	-0,0892%	-0,067446	0,00015400
17	8,03	8,04	-0,01	-0,1122%	-0,084748	0,00024500
18	8,32	8,46	-0,13	-1,5850%	-1,240941	0,02873600
19	8,74	8,67	0,07	0,7942%	0,652916	0,05819900
21	8,30	8,33	-0,04	-0,4327%	-0,337720	0,00876700
22	8,56	8,56	0,00	0,0291%	0,023417	0,00004100
24	8,00	8,02	-0,01	-0,1641%	-0,123575	0,00060600
25	8,56	8,48	0,09	0,9934%	0,799869	0,05630800
28	8,45	8,49	-0,04	-0,4293%	-0,341340	0,00272200
31	7,93	7,78	0,15	1,8321%	1,365859	0,20891000
32	8,03	7,85	0,18	2,2340%	1,686647	0,36432600
33	8,08	8,07	0,02	0,2438%	0,185404	0,00112500
41	8,28	8,24	0,04	0,4842%	0,377125	0,01082200
42	8,29	8,24	0,05	0,6442%	0,502589	0,01922000
43	8,44	8,51	-0,07	-0,8616%	-0,683752	0,05488200
44	8,28	8,41	-0,13	-1,5774%	-1,228365	0,03043100
45	7,79	7,97	-0,19	-2,3918%	-1,751934	0,33535300
46	8,29	8,25	0,03	0,3832%	0,298661	0,00182200
47	8,18	8,21	-0,03	-0,3572%	-0,274973	0,00162300
48	8,33	8,25	0,07	0,8765%	0,686599	0,00962800
49	8,18	8,21	-0,03	-0,4261%	-0,327654	0,00237200
50	8,23	8,25	-0,02	-0,2938%	-0,227460	0,00105000
51	8,40	8,26	0,14	1,6958%	1,340631	0,03833700
52	8,39	8,28	0,11	1,3068%	1,031203	0,02658500
53	8,24	8,24	0,01	0,0671%	0,052025	0,00005300
54	8,43	8,25	0,18	2,1149%	1,677632	0,05748100
55	8,33	8,25	0,07	0,8765%	0,686599	0,00962800

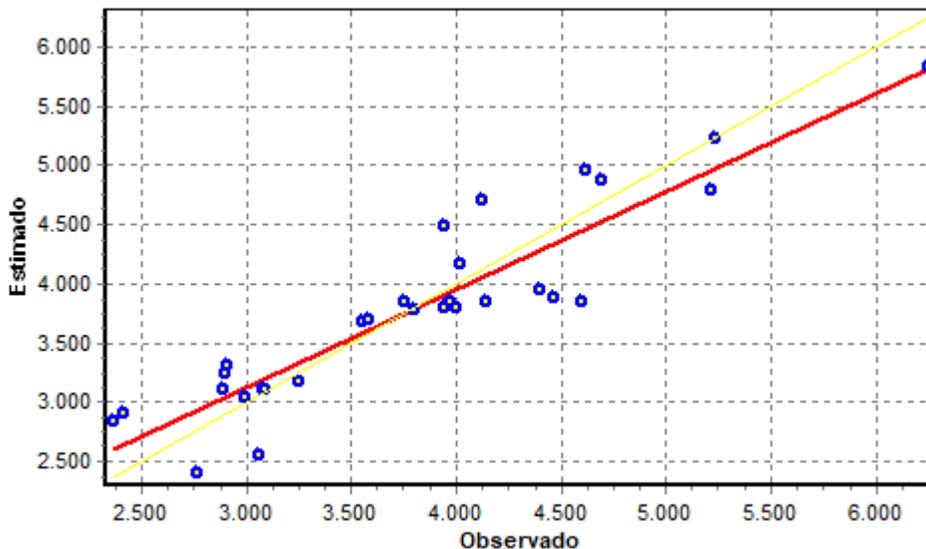
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

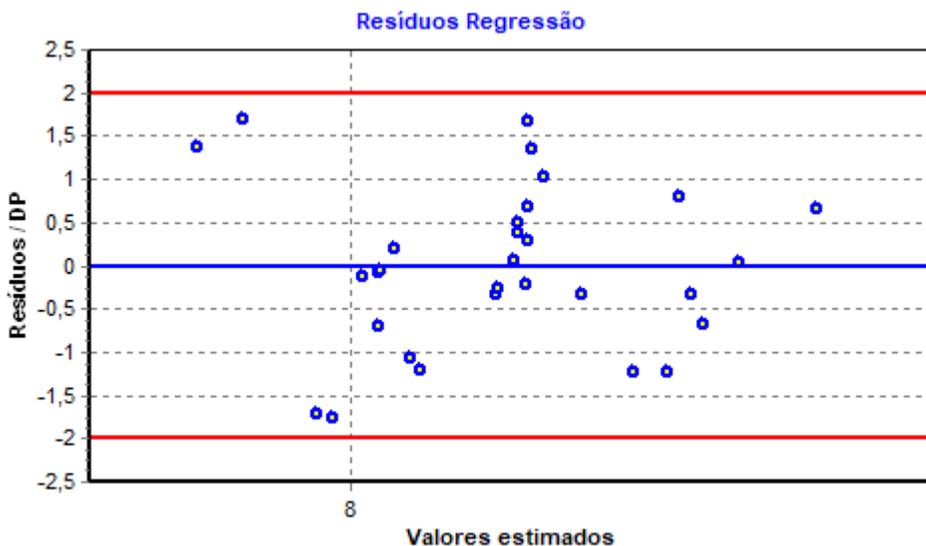
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

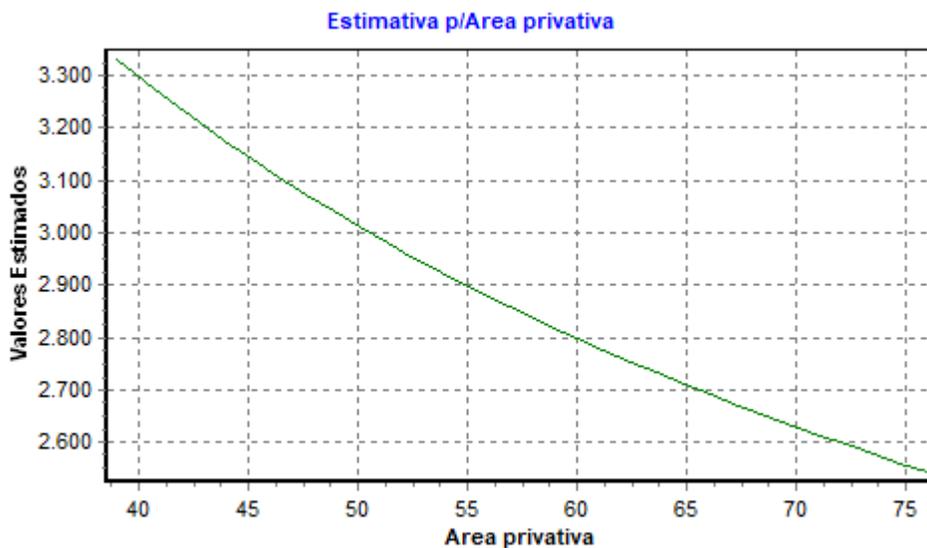


Resíduos da Regressão Linear

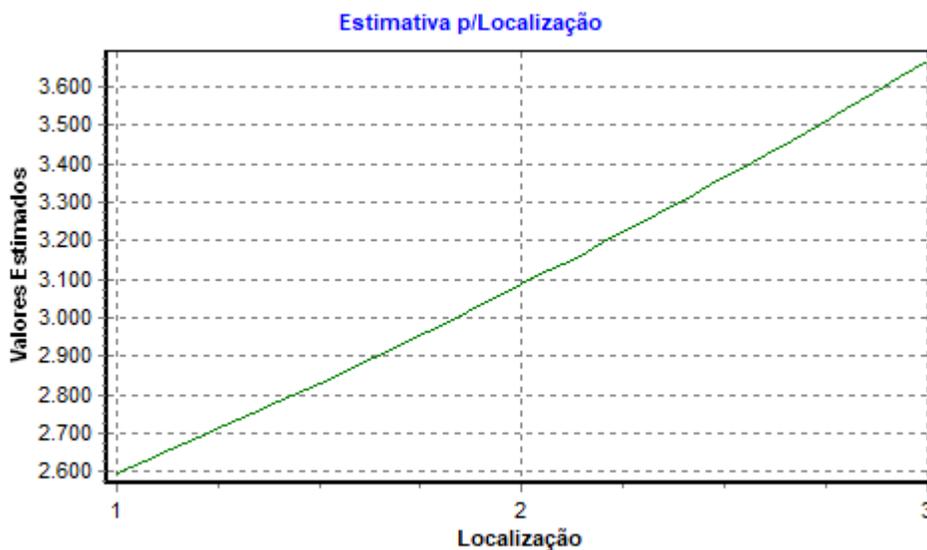
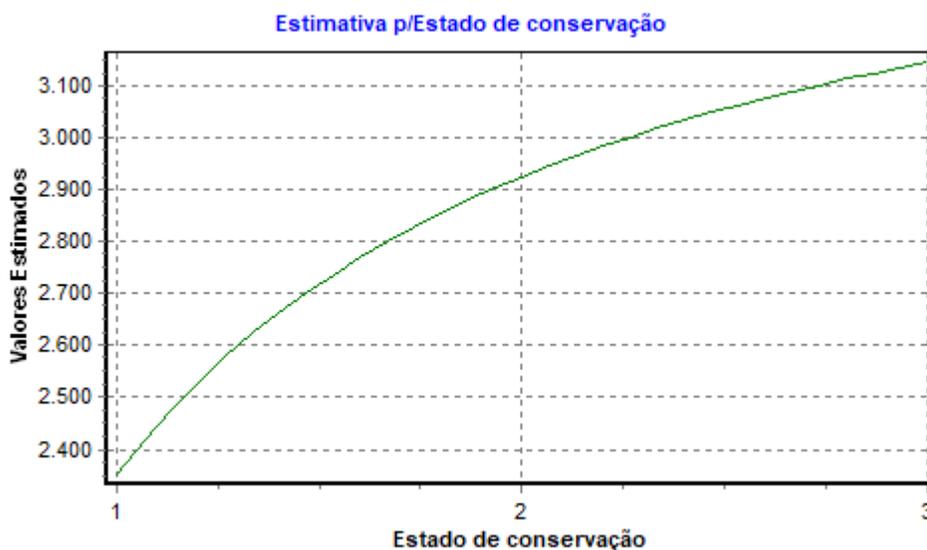


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante	Endereço na internet ou Físico	Bairro
1	*	Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Jardim-das-Floras/104896	Jardim das Flores
2	*	Mauricio Palma	16 99717-0957	https://www.mauriciopalmaimoveis.com.br/4582/imoveis/venda-apartamento-2-dormitorios-jardim-das-flores-araraquara-sp	Jardim das Flores
3		Borsari	16 3301-1020	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-universal-parque-alamo/14796	Jardim das Flores
4	*	Borsari	16 3301-1020	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-universal-parque-alamo/14679	Jardim das Flores
5		Borsari	16 3301-1020	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-universal-parque-alamo/14572	Jardim das Flores
6		Borsari	16 3301-1020	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-universal-parque-alamo/14482	Jardim das Flores
7	*	Casell	16 3301-1977	https://casellimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/condominio-parque-alamo/1563	Jardim das Flores
8		Casell	16 3301-1977	https://casellimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-quitandinha-parque-apollo/5737	Jardim Quintandinha
9		Casell	16 3301-1977	https://casellimoveis.com.br	Cidade Jardim

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				om.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/cidade-jardim-condominio-residencial-antares/5694	
10	*	Casell	16 3301-1977	https://casellimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-america-parque-arthoria/5681	Jardim America
11	*	Casell	16 3301-1977	https://casellimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-america-vilaxavier-parque-aleteia/5683	Parque Aleteia
12	*	Araraquara Imob.	16 3114-8157	https://www.imobararacara.com.br/imovel/apartamento-de-90-m-com-2-quartos-residencial-aster-araraquara/AP0220-ARA5?from=sale	Jardim Quitandinha
13	*	Araraquara Imob.	16 3114-8157	https://www.imobararacara.com.br/imovel/apartamento-de-49-m-com-2-quartos-parque-laranjeiras-araraquara/AP0176-ARA5?from=sale	Parque Atacama
14	*	Araraquara Imob.	16 3114-8157	https://www.imobararacara.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-parque-residencial-iguateimi-araraquara/AP0059-ARA5?from=sale	Parque Residencial Iguatemi
15	*	Araraquara Imob.	16 3114-8157	https://www.imobararacara.com.br/imovel/apartamento-de-89-m-com-2-quartos-vitta-ipe-rosa-araraquara/AP0214-ARA5?from=sale	Jardim Residencial Paraíso
16	*	Suzy Imoveis	(16) 3301-1717	https://www.suzyimoveis.com.br/imoveis-de-scricao/si-3013-apartamento-jardim-quitandinha/	Jardim Quitandinha
17		Eder Imoveis	(16) 98258-1583	https://ederoseucorret	Jardim das Flores

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				or.com.br/imovel/4613/apartamento-2-quartos-parque-laranjeiras-araraquara/venda-e-aluguel/ALUGUEL	
18		Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Solidariedade/201195	Solidariedade
19		Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Jardim-Magnolias/201192	Jardim Magnolias
20	*	Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Campos-Ville/201032	Campos Ville
21		Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Jardim-dos-Manacas/200940	Jardim dos Manacas
22		Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Vila-Ferrovial/200903	Vila Ferroviaria
23	*	Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Jardim-Botanico/200727	Jardim Botanico
24		Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Jardim-Botanico/200389	Jardim Botanico
25		Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Residencial-Cambuy/200384	Residencial Cambuy
26	*	Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Jardim-America-	Jardim America

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				Vila-Xavier/200323	
27	*	Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/alugar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Jardim-das-Flores/200205	Jardim das Flores
28		Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Vila-Suconasa/200070	Vila Suconasa
29	*	Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Parque-Laranjeiras/200030	Parque Laranjeiras
30	*	Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/alugar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Jardim-Universal/199881	Jardim Universal
31		Cardinali	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Parque-Laranjeiras/199876	Parque Laranjeiras
32		CARDINALI	19 3341-5000	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Apartamento/Padrao/Jardim-Primor/105422	JARDIM PRIMOR
33		MAURICIO PALMA	16 99717-0957	https://www.mauriciopalmaimoveis.com.br/3229/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-primor-araraquara-sp	JARDIM PRIMOR
34	*	HDZ	(16) 3305-6060	https://hdzmoveis.com.br/imovel/968/apartamento-2-quartos-parque-amarige-araraquara	JARDIM PRIMOR
35	*	HARMONIA IMOVEIS	(16) 3397-5485	https://harmoniaimob.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/vila-yamada-moove/852	Vila Yamada
36	*	JARDIM		https://www.jardimimobiliaria.com.br/empre	Vila Yamada

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				endimento/moove-apartamentos-araraquara-2-quartos-66-m/15372947-JARK	
37	*	IMOB SAO PAULO		https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/sao-geraldo-moove-concept-home/16547	Vila Yamada
38	*	VIVAREAL		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-nova-araraquara-bairros-araraquara-com-garagem-72m2-venda-RS550000-id-2587429083/	NOVA ARARAQUARA
39	*	VIVAREAL		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-geraldo-bairros-araraquara-com-garagem-72m2-venda-RS530000-id-2651667016/	SAO GERALDO
40	*	VIVAREAL		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-jose-bonifacio-bairros-araraquara-com-garagem-92m2-venda-RS736533-id-2669989103/	VILA JOSE BONIFACIO
41		VIVAREAL		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-dos-manacas-bairros-araraquara-com-garagem-61m2-venda-RS300000-id-2677461395/	Jardim dos Manacás
42		VIVAREAL		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-dos-manacas-bairros-araraquara-com-garagem-39m2-venda-RS300000-id-2696564992/	Jardim dos Manacás
43		VIVAREAL	(16) 3333-4000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-universal-bairros-arara	Jardim Universal

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				quara-com-garagem-39m2-venda-RS180000-id-2681394502/	
44		Cardinali		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-residencial-paraíso-bairros-araraquara-com-garagem-50m2-venda-R\$197000-id-2738084371/	Jardim Residencial Paraíso
45		TEDDE WORK		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-residencial-paraíso-bairros-araraquara-com-garagem-56m2-venda-R\$135000-id-2605267026/	Jardim Residencial Paraíso
46		Four Imob	16-99606-4299	https://www.fourimob.araraquara.com.br/detalhes-do-imovel/?Apartamento-Portal-Caminhos-de-Cordoba-Araraquara/SP@2838	Jardim São Rafael
47		FHR	16) 3357-3666	https://fhrimoveis.com.br/apartamento-lancamento-araraquara-fhri-moveis-portal-caminhos-de-cordoba/ERE1231	Jardim São Rafael
48		Harmonia	(16) 3397-5485	https://harmoniaimob.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-indaia-portal-caminhos-de-cordoba/339	Jardim São Rafael
49		Dias Imob.	16 997349935	https://www.diasimobiliariaararaquara.com.br/474/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-sao-rafael-i-araraquara-sp	Jardim São Rafael
50		Daniele Imoveis	(16) 9811-20005	https://www.danieleimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-48-m-jardim-indaia-araraquara-a-venda-por-r-180-000/AP0095-NIJ8	Jardim São Rafael
51		Montoro Imob.	(16) 3508-6099	https://montoroimobil	Jardim São Rafael

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				aria.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-primavera-portal-caminhos-de-cordoba/1041	
52		Cardinali	19 3341-5000	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-jardim-indaia-araraquara-sp-45m2-id-2751430994/	Jardim São Rafael
53		Cardinali	19 3341-5000	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-jardim-indaia-araraquara-sp-50m2-id-2758336716/	Jardim São Rafael
54		Sao Paulo Imob	(16) 3333-4000	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-sao-rafael-ii-portal-caminhos-de-cordoba/16546	Jardim São Rafael
55		Classifica Imoveis	(16) 99146-1081	https://www.classificaimoveis.com/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-sao-rafael-i-portal-caminhos-de-cordoba/210	Jardim São Rafael

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Dormitórios	Banheiros	Vagas de garagem	Padrão construtivo	Estado de conservação	Localização
1	*	52,00	2	1	1,00	2	3,00	2
2	*	56,91	2	1	1,00	2	2,00	2
3		51,96	2	1	1,00	1	2,00	2
4	*	46,58	2	1	1,00	2	1,00	2
5		59,16	2	1	1,00	2	1,00	1
6		46,58	2	1	1,00	1	2,00	2
7	*	51,96	2	1	1,00	1	2,00	2
8		44,76	2	1	1,00	1	2,00	2
9		51,80	2	1	1,00	1	2,00	2
10	*	87,78	2	1	1,00	1	1,00	1

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

11	*	51,65	2	1	1,00	1	1,00	1
12	*	57,00	2	1	1,00	1	1,00	2
13	*	49,00	2	1	1,00	1	1,00	1
14	*	55,00	2	1	1,00	1	1,00	1
15	*	53,00	2	1	1,00	1	1,00	1
16	*	50,00	2	1	1,00	1	0,00	2
17		51,96	2	1	1,00	1	2,00	2
18		53,39	2	1	1,00	2	3,00	2
19		48,00	2	1	1,00	2	3,00	3
20	*	50,40	2	1	1,00	2	2,00	2
21		72,22	2	1	1,00	2	3,00	2
22		63,00	2	1	1,00	2	3,00	3
23	*	55,56	2	1	3,00	2	2,00	3
24		55,09	2	1	1,00	1	2,00	2
25		65,14	2	1	1,00	2	2,00	3
26	*	48,00	2	1	1,00	2	2,00	2
27	*	51,96	2	1	1,00	2	2,00	2
28		49,00	2	1	1,00	2	3,00	2
29	*	57,81	2	1	1,00	2	2,00	2
30	*	49,91	2	1	1,00	1	2,00	1
31		57,81	2	1	1,00	1	1,00	2
32		49,00	2	1	1,00	1	1,00	2
33		49,00	2	1	1,00	1	2,00	2
34	*	49,07	2	1	1,00	1	2,00	2
35	*	59,00	2	2	1,00	3	3,00	3
36	*	59,00	2	2	1,00	3	3,00	3
37	*	59,00	2	2	1,00	3	3,00	3
38	*	72,00	3	2	2,00	3	2,00	3
39	*	72,00	3	2	2,00	3	2,00	3
40	*	92,00	3	2	2,00	3	3,00	3
41		76,00	2	2	2,00	2	2,00	2
42		76,00	2	2	2,00	2	2,00	2
43		39,00	2	1	1,00	2	2,00	2
44		50,00	2	1	1,00	2	2,00	2
45		56,00	2	1	1,00	2	1,00	1
46		47,85	2	1	1,00	2	2,00	1
47		53,00	2	1	1,00	2	2,00	1
48		47,85	2	1	1,00	2	2,00	1
49		53,50	2	1	1,00	2	2,00	1
50		48,00	2	1	1,00	2	2,00	1
51		47,00	2	1	1,00	2	2,00	1
52		45,00	2	1	1,00	2	2,00	1
53		50,00	2	1	1,00	2	2,00	1
54		47,85	2	1	1,00	2	2,00	1
55		47,85	2	1	1,00	2	2,00	1

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Valor unitário
1	*	3.076,92
2	*	3.162,88
3		2.886,83
4	*	2.898,23
5		2.366,46
6		2.898,23
7	*	2.694,38
8		2.904,37
9		3.088,80
10	*	1.536,79
11	*	2.613,74
12	*	1.912,28
13	*	2.183,67
14	*	2.181,81
15	*	2.264,15
16	*	3.500,00
17		3.079,29
18		4.120,62
19		6.250,00
20	*	3.769,84
21		4.015,50
22		5.238,09
23	*	4.787,61
24		2.995,09
25		5.219,52
26	*	3.750,00
27	*	3.464,20
28		4.693,87
29	*	2.599,20
30	*	3.205,77
31		2.767,68
32		3.061,22
33		3.244,89
34	*	3.872,01
35	*	8.820,00
36	*	8.500,00
37	*	8.200,00
38	*	7.700,00
39	*	7.400,00
40	*	8.010,00
41		3.947,00
42		4.000,00
43		4.615,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

44		3.940,00
45		2.410,00
46		3.970,74
47		3.584,90
48		4.137,93
49		3.551,40
50		3.750,00
51		4.468,08
52		4.400,00
53		3.800,00
54		4.597,70
55		4.137,93

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.651,14	3.692,64	3.713,57	4,00%	
Valor Médio	3.803,41	3.846,64	3.868,44	-	III
Valor Máximo	3.962,03	4.007,06	4.029,77	4,17%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Informante	Matrícula 156.665 (1ª RI) de Araraquara	-
Telefone do informante		-
Endereço na internet ou Físico	Estrada Municipal ARA 347, nº 145, Araraquara/SP, Cond. Portal Caminhos de Córdoba, Apartamento 204, Torre 1	-
Bairro	Jardim São Rafael	-
Area privativa	47,85	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Localização	1,00	Não