

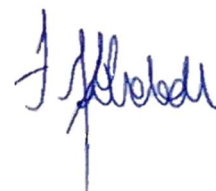
EXMO(A). SR.(A) DR.(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA REGIONAL VILA
MIMOSA DA COMARCA DE CAMPINAS / SP

Processo nº **1003621-37.2017.8.26.0084**

Felipe Moreira da Soledade, perito nomeado nos Autos do processo nº **1003621-37.2017.8.26.0084**– Classe /Assunto **Execução de Título Extrajudicial/Despesas Condominiais**, neste Juízo requerido por **Condomínio Edifício Portal das Amoreiras** , que contende com **Luciana Passos Novaes**, vem requerer que seja oficiada a liberação dos honorários reservados pela Defensoria Pública, visto que junta o laudo pericial anexo.

Nestes termos, pede deferimento.

CAMPINAS, 12 de Novembro de 2024.



Felipe Moreira da Soledade
Eng.º Civil
CREA-SP 5062454760

Laudo Pericial

Sumário

1. Identificação Processual	4
2. Solicitante	4
3. Objeto da Ação	4
4. Localização do Imóvel	4
5. Tipo de Bem	5
6. Descrição do Bem	5
7. Finalidade do Laudo	5
8. Objetivo do Laudo	5
9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:.....	5
10. Identificação e Caracterização da Região	6
11. Descrição do Imóvel	7
11.1. Características da Construção.....	7
11.2. Distribuição / Acabamento Internos	7
12. Fotos do Imóvel Avaliando	8
13. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s).....	11
13.1. Valor do Imóvel Avaliando	11
13.2. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem.....	11
14. Quesitos.....	12
14.1. Quesitos Autor.....	12
14.2. Quesitos Requerido	12
15. Encerramento.....	14
16. Anexo – Memória de Cálculo.....	15

1. Identificação Processual

Vara: **5ª Cível**

Regional / Comarca: **VILA MIMOSA / CAMPINAS**

Número do Processo: **1003621-37.2017.8.26.0084**

Tipo de Ação: **Execução de Título Extrajudicial/Despesas Condominiais**

Requerente: **Condomínio Edifício Portal das Amoreiras**

Requerido: **Luciana Passos Novaes**

2. Solicitante

O presente laudo foi solicitado pelo Exmo. Senhor Doutor de Direito da 5ª Vara Cível da Regional da Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP, conforme decisão de fl. 434 dos autos.

3. Objeto da Ação

A presente ação tem por objeto um imóvel localizado na Avenida Dom Joaquim Mamede da Silva Leite, 40, apto. 013-H, Jardim do Lago, Campinas-SP (Matrícula 114.474 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP).

4. Localização do Imóvel

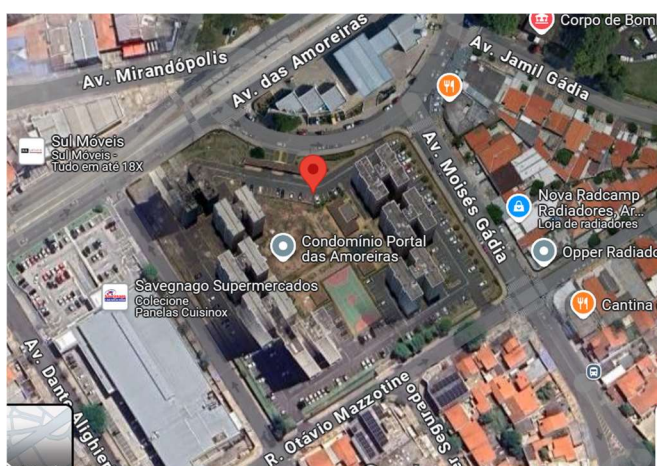


Figura 1 Localização do Imóvel no Condomínio Portal das Amoreiras

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 4

5. Tipo de Bem

Imóvel com utilização residencial.

6. Descrição do Bem

Imóvel com idade aproximada com manutenção boa.

Possui 3 dormitórios, sendo 1 com suíte, 1 banheiro social, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia e sacada na sala.

1 vaga de garagem coberta.

Acesso com 2 elevadores e na área comum possui 4 churrasqueiras, 1 quadra poliesportiva e 1 salão de festas.

Está em frente a Avenida das Amoreiras que tem ligação rápida com o centro da cidade e muito próximo à Rodovia Anhanguera (SP-330).

Em seu entorno existe uma rede de comércio muito desenvolvida com supermercado, Shopping (Campinas Shopping) e de serviços.

7. Finalidade do Laudo

Avaliação do Valor de Mercado do bem para cumprimento de sentença.

8. Objetivo do Laudo

O presente laudo tem por objetivo avaliar o objeto da ação, descrito no item 3.

9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Vistoria realizada "In loco" em 28/10/2024
- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé;
- A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentação inserida nos autos e na vistoria feita no local.
- O agendamento foi feito através de petição conforme fl. 458 dos autos.

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 5

- Acompanharam a vistoria a Sra. Helena de Lima Oliva que foi quem permitiu acesso ao apartamento.

10. Identificação e Caracterização da Região

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado.

Para 2024, a perspectiva de redução nos juros, embora o mercado ainda não saiba qual será o ritmo dos cortes e como a inflação irá se comportar diante dessa nova dinâmica monetária, deve gerar resultados importantes para o setor, tais como inclusão de renda marginal nos financiamentos (créditos terão menores rendas exigidas para liberação do financiamento), redução do custo da dívida e, naturalmente, potencial aumento de crédito imobiliário.

Um forte estímulo também deve vir da elevação substancial, no próximo ano, das verbas públicas destinadas à moradia – atualmente são utilizados R\$ 80 milhões de subsídio ao setor e o novo orçamento considera R\$ 10 bilhões para o mesmo destino, ou seja, mais de 12 vezes a verba atual – algo que, tudo o mais constante (desemprego, inflação, renda), contribuirá para aquecer ainda mais o setor como um todo.

CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Liquidez: média;

Desempenho de mercado: estável;

Número de ofertas: alto;

Absorção pelo mercado: médio;

Público-alvo para absorção do bem: famílias com 2 ou mais filhos

Facilitadores para negociação do bem: bairro consolidado, com serviços próximos e próximo a vias de rápido deslocamento.

Melhoramentos Públicos

Pavimentação	☒	Rede Elétrica	☒
Guias e Sarjetas	☒	Rede de Gás	☒
Rede de Água	☒	Rede Telefonia	☒
Rede de Esgoto	☒	Iluminação Pública	☒

Serviços Públicos

Ônibus	☒	Saúde	☒
Metrô	☐	Segurança	☐
Escola	☒	Shopping	☒
Igreja	☒	Comércio	☒
Lazer	☒		

Condições Locais

Tráfego nas imediações? ☐ Muito leve ☐ Leve ☐ Médio ☒ Pesado
 Acesso ao Imóvel? ☒ Asfalto ☐ Cascalho ☐ Terra ☐ Outro:
 Há construções vizinhas ao local do imóvel? ☒ Sim ☐ Não
 Local suscetível à enchente? ☐ Sim ☒ Não
 Existe curso de água (nascente, córrego, riacho, etc?) ☐ Sim ☒ Não

11. Descrição do Imóvel**11.1. Características da Construção**

Padrão Construção	Médio			
Estado de Conservação	Bom			
Possui Vagas de Garagem?	Se sim, quantas?	Cobertas	1	Descobertas 0

11.2. Distribuição / Acabamento Internos

Dependência	Qtde.	Pisos	Paredes	Forros	Esquadrias
Cozinha	01	Cerâmica	Azulejo	Laje	Alumínio / Madeira
Lavanderia	01	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Alumínio / Madeira
Sala de Estar / Jantar	01	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Alumínio / Madeira
Sacada	01	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Alumínio
Banheiro Social	01	Cerâmica	Pintura Látex	Forro de Gesso	Alumínio / Madeira
Dormitório	03	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Alumínio / Madeira
Suíte	01	Cerâmica	Pintura Látex	Forro de Gesso	Alumínio / Madeira

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

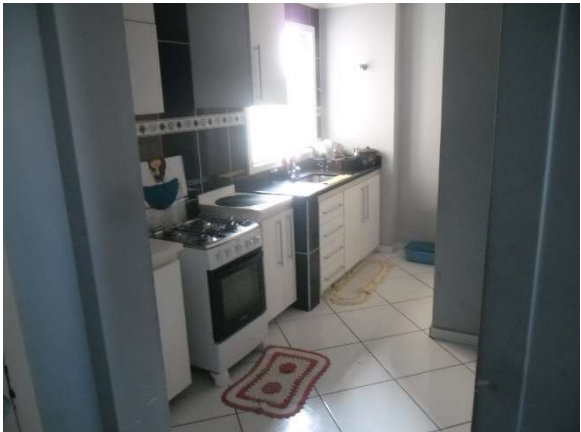
CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 7

12. Fotos do Imóvel Avaliando

	
PORTARIA CONDOMÍNIO	IDENTIFICAÇÃO RUA
	
IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO	ENTRADA BLOCO H
	
QUADRA POLIESPORTIVA	CHURRASQUEIRA

	
VAGA DE GARAGEM	HALL ANDAR
	
COZINHA	LAVANDERIA
	
SALA ESTAR	SALA JANTAR

	
SACADA	BANHO SOCIAL
	
DORM. 01	DORM. 02
	
DORM. 03	SUÍTE

13. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s)

Período de pesquisa: Novembro / 2024

Tratamento dos dados:

Para determinarmos o valor de locação do imóvel utilizamos 33 dados de referência, sendo 27 dados efetivamente considerados. Por Análise Estatística simples, estudamos o comportamento do valor médio das ofertas encontradas, conforme informações a seguir:

Valor Unitário	
Mínimo (2,62%)	5.240,40
Médio	5.381,27
Máximo (2,76%)	5.529,93
Valor Total	
Mínimo	377.308,72
Médio	387.451,68
Máximo	398.155,03
Intervalo Predição	
Mínimo	361.952,38
Máximo	416.816,09
Mínimo (6,58%)	5.027,12
Máximo (7,58%)	5.789,11
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	4.574,08
RL Máximo	6.188,46

A média é representativa da amostra analisada após a retirada dos dados número 6, 15, 18,19, 32 e 33.

13.1. Valor do Imóvel Avaliando

Após análise dos resultados e do mercado temos o valor adotado para o imóvel objeto da ação é de **R\$ 390.000,00 (Trezentos e Noventa mil reais)**

13.2. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, conforme Tabela de Fundamentação anexa, o nosso laudo se enquadrou no Grau de Fundamentação II pelo uso do fator de comercialização estimado.

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 11

GRAU DE PRECISÃO III

O nosso laudo se enquadrou no Grau de Precisão III, conforme Tabela de Fundamentação anexa, com amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa somar 2,76%.

14. Quesitos

14.1. Quesitos Autor

Não foram apresentados quesitos pelo autor.

14.2. Quesitos Requerido

1. Houve visita presencial ao imóvel?
Resposta: Sim.
2. Se a resposta do quesito anterior foi negativa, favor justificar a razão da não realização de avaliação presencial no imóvel.
Resposta: resposta quesito 1 positiva, portanto, quesito respondido.
3. Se não houve visita presencial é possível saber o estado de conservação interna do imóvel? Justifique.
Resposta: resposta quesito 1 positiva, portanto, quesito respondido.
4. O imóvel está ocupado? Por quem?
Resposta: Fui atendido pela Sra. Helena de lima Oliva que informou morar ali com genro e neto, mas que estava de breve mudança.
5. Há valor de condomínio em atraso? Se sim, qual o valor atualizado.
Resposta: Prejudicado. Não é objetivo da perícia e essa informação pode ser feita pelo próprio requerido solicitando termo de adimplência ou não dos valores condominiais.
6. Há valor de IPTU em atraso. Se sim, qual o valor atualizado.
Resposta: Prejudicado. Não é objetivo da perícia e essa informação pode ser feita pelo próprio proprietário do imóvel.
7. Onde o imóvel periciado está localizado?
Resposta: verificar conteúdo do laudo
8. Qual o método de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?
Resposta: Foi utilizado como base a ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos – Parte 2
9. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?
Resposta: Prejudicado. Objetivo do laudo é a avaliação no imóvel e não dos seus valores locatícios.

10. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

Resposta: verificar conteúdo do laudo

11. Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia designada?

Resposta: Prejudicado. Objetivo do laudo é a avaliação no imóvel e não dos seus valores locatícios.

12. Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

Resposta: Prejudicado. Não há como comparar o que foi feito de benfeitorias visto que não existem apartamentos na condição de entrega para comparação.

Os elementos valorizantes e desvalorizantes estão dentro da metodologia empregada na avaliação baseada na norma já citada.

13. Qual seu estado de conservação? Favor ilustrar com fotos internas do imóvel e do condomínio, inclusive da garagem destinada a unidade em questão.

Resposta: verificar conteúdo do laudo

14. Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

Resposta: verificar conteúdo do laudo

15. Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

Resposta: Prejudicado. Objetivo do laudo é a avaliação no imóvel e não dos seus valores locatícios.

16. Nos idos de Nov/2021, à fl. 282 e seguintes o exequente apurou o valor médio do imóvel em R\$ 301.600,00. De Nov/2021 para cá, os imóveis valorizaram em média, em quantos por cento segundo a tabela FipeZap?

Resposta: Prejudicado, não há como verificar o valor em uma data passada. O laudo apresentado reflete o valor atual.

17. Imóveis no mesmo condomínio, com características similares ao aqui tratado, estão sendo comercializados entre 450 mil a 415 mil reais? Em caso negativo, justifique a resposta:



Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 13

Resposta: Uma amostra de apenas dois imóveis não se pode afirmar quase nada, inclusive percebe-se um padrão de acabamento superior em uma das amostras.

No laudo inserido nos autos foram pesquisadas 33 amostras e utilizadas 27.

Deixei no item 18 do anexo, página 24 desse laudo uma estimativa de valor, caso o imóvel avaliando tivesse um padrão de acabamento superior e o valor médio seria de R\$ 416.000,00 (R\$ 5.777/m²).

Como o imóvel avaliando possui um padrão de acabamento médio o valor avaliado foi de R\$ 390.000,00 (R\$ 5.416/m²).

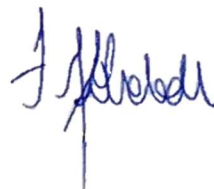
15. Encerramento

O presente laudo foi elaborado através de inspeção pessoal do imóvel objeto dessa ação, baseando-me em pesquisas, dados coletados em campo, levantamentos, fazendo comparações com todos os elementos que me foram fornecidos.

Foi considerado que as informações prestadas por terceiros são verdadeiras e confiáveis, assim como os elementos constantes nas documentações anexadas estão corretas.

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído.

Coloco-me à disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessárias.



CAMPINAS, 12 de Novembro de 2024

Felipe Moreira da Soledade

Eng.º Civil

CREA-SP 5062454760

16. Anexo – Memória de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Felipe Moreira da Soledade
Modelo:	Avaliação Processo 1003621-37.2017.8.26.0084
Data do modelo:	segunda-feira, 11 de novembro de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	27

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Banho de serviço	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros da unidade	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel Escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: Bom / Novo =3 Regular=2 Ruim= 1	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: Superior = 3 / Médio = 2 / Baixo= 1	Sim
Elevador (1=Sim)	Numérica	Dicotômica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio, sendo sim=2 e não=1	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	45,00	82,00	37,00	59,00
Banho de serviço	1,00	2,00	1,00	1,33
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,30
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,00
Elevador (1=Sim)	0,00	1,00	1,00	0,81
Valor unitário	3.188,41	6.648,15	3.459,74	5.164,61

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 15

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9850242 / 0,9662251
Coeficiente de determinação:	0,9702727
Fisher - Snedecor:	137,08
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	0,000	5	0,000	137,084
Não Explicada	0,000	21	0,000	
Total	0,000	26		

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

1/Valor unitário = $+0,0004162926527 - 0,004520491437 / \text{Area privativa} - 1,464072657\text{E-}05 * \text{Banho de serviço} - 1,384612452\text{E-}05 * \text{Estado de conservação} - 1,276914876\text{E-}05 * \text{Padrão construtivo} - 7,132030053\text{E-}05 * \text{Elevador (1=Sim)}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-6,62	0,00
Banho de serviço	x	-3,13	0,51
Estado de conservação	x	-3,42	0,25
Padrão construtivo	x	-3,07	0,58
Elevador (1=Sim)	x	-9,13	0,00
Valor unitário	1/y	24,65	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0,00	-0,46	-0,12	-0,11	0,04	-0,21
Banho de serviço	x2	-0,46	0,00	0,37	0,24	0,34	-0,33
Estado de conservação	x3	-0,12	0,37	0,00	0,70	0,74	-0,79
Padrão construtivo	x4	-0,11	0,24	0,70	0,00	0,72	-0,76
Elevador (1=Sim)	x5	0,04	0,34	0,74	0,72	0,00	-0,94
Valor unitário	y	-0,21	-0,33	-0,79	-0,76	-0,94	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0,00	0,70	0,52	0,54	0,65	0,82
Banho de serviço	x2	0,70	0,00	0,24	0,43	0,40	0,56
Estado de conservação	x3	0,52	0,24	0,00	0,09	0,38	0,60
Padrão construtivo	x4	0,54	0,43	0,09	0,00	0,33	0,56
Elevador (1=Sim)	x5	0,65	0,40	0,38	0,33	0,00	0,89
Valor unitário	y	0,82	0,56	0,60	0,56	0,89	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00017700	0,00017900	-0,00000200	-1,0775%	-0,208448	0,00139200
2	0,00018400	0,00017900	0,00000500	2,8101%	0,565378	0,01024400
3	0,00017000	0,00017900	-0,00000800	-4,9652%	-0,924986	0,02742000
4	0,00021700	0,00020800	0,00000900	4,2055%	0,996337	0,05394800
5	0,00019900	0,00019400	0,00000500	2,5495%	0,554141	0,02088000
7	0,00018500	0,00019500	-0,00001000	-5,1806%	-1,049742	0,02908700
8	0,00019600	0,00018700	0,00000900	4,7875%	1,026446	0,02563100
9	0,00030900	0,00030900	0,00000100	0,1723%	0,058223	0,00024600
10	0,00031400	0,00031000	0,00000400	1,3116%	0,449811	0,01533000
11	0,00029800	0,00030800	-0,00001000	-3,2873%	-1,070377	0,07969300
12	0,00019100	0,00019100	0,00000000	0,1060%	0,022131	0,00002300
13	0,00027800	0,00027100	0,00000700	2,5189%	0,765099	0,09475100
14	0,00027300	0,00027500	-0,00000200	-0,6799%	-0,202755	0,00534300
16	0,00017700	0,00016300	0,00001400	8,0212%	1,553687	0,15546000
17	0,00018800	0,00019000	-0,00000200	-0,8891%	-0,182650	0,00154900
20	0,00020300	0,00019000	0,00001300	6,2800%	1,391447	0,09512500
21	0,00018600	0,00019000	-0,00000500	-2,5373%	-0,514677	0,02805400
22	0,00016700	0,00016000	0,00000700	3,9544%	0,720662	0,02979800
23	0,00018600	0,00018400	0,00000200	0,9896%	0,200837	0,01683200
24	0,00015200	0,00016000	-0,00000900	-5,6501%	-0,936088	0,05027500
25	0,00016800	0,00016400	0,00000400	2,4971%	0,458006	0,01080900
26	0,00015000	0,00016500	-0,00001400	-9,6289%	-1,583720	0,13138900
27	0,00020000	0,00018700	0,00001300	6,4406%	1,408498	0,09367600
28	0,00017900	0,00018700	-0,00000800	-4,5471%	-0,887866	0,01917800
29	0,00016100	0,00016300	-0,00000300	-1,6911%	-0,296983	0,00504600
30	0,00018200	0,00019300	-0,00001100	-6,1814%	-1,231657	0,09077900
31	0,00017100	0,00018100	-0,00001000	-5,7857%	-1,080754	0,08300900

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 17

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	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	2
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
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					II (2)

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

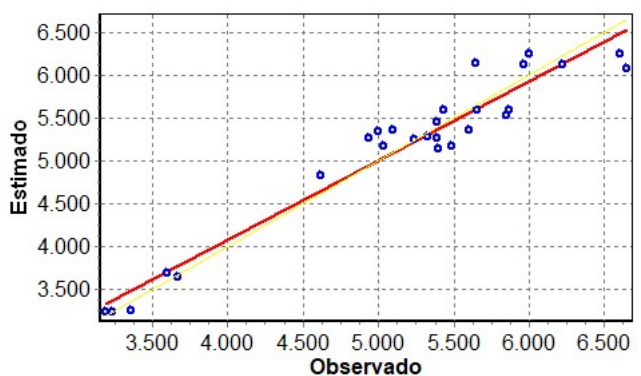
felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

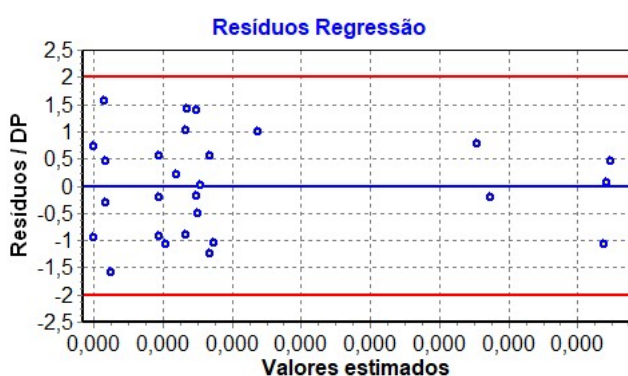
(16) 99703-3142

Página 18

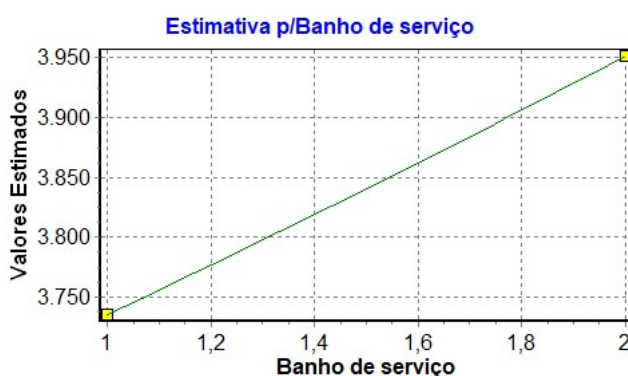
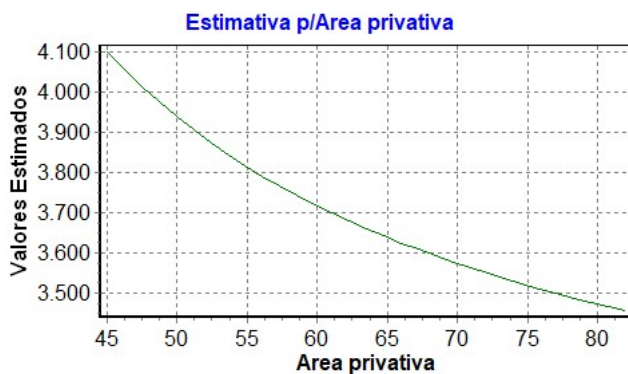
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

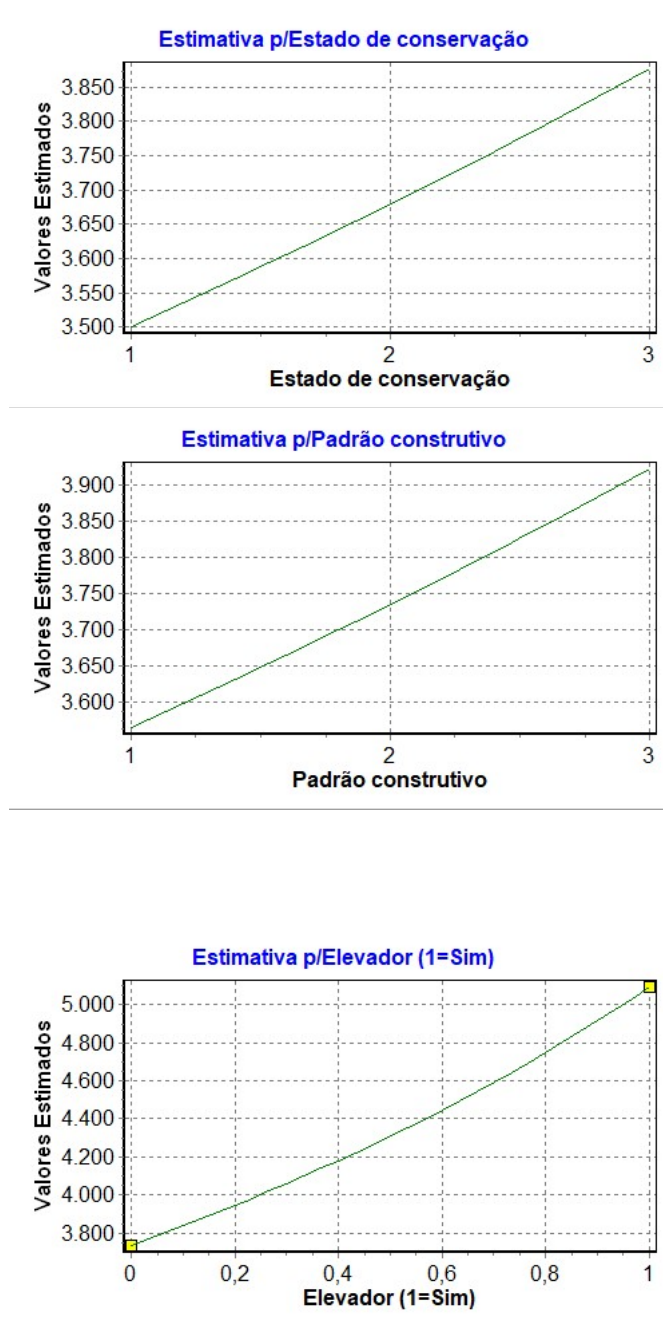


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Martinópolis, 465	Vila Pompeia	Conexão X	(19) 3291-0456
2		Rua Martinópolis, 465	Vila Pompeia	BDL SOLUCOES	(19) 4141-4600
3		Rua Martinópolis, 465	Vila Pompeia	Paulo Roberto Leardi	(11) 3284-7000
4		Avenida Mococa, 125	Vila Pompeia	Start	(19) 3705-9555
5		Avenida Mococa, 125	Vila Pompeia	Rede Provectum - Pq. Industrial	(19) 3327-1730
6	*	Avenida Mococa, 125	Vila Pompeia	TRATO SOLUÇÕES	(19) 3054-6930
7		Rua Nazareno Mingoni, 110	Jardim do Lago	PRIME HOME	(19) 97411-2832
8		Rua Nazareno Mingoni, 110	Jardim do Lago	Geraldo Ribeiro de Assis	(19) 3845-6565
9		Rua Nazareno Mingoni, 650	Jardim do Lago	Matoso & Pimenta Imóveis	(19) 3365-2552
10		Rua Nazareno Mingoni, 606	Jardim do Lago	Conexão X	(19) 3291-0456
11		Rua Nazareno Mingoni, 606	Jardim do Lago	Campimóvel	(19) 3291-8980
12		Rua Expedicionário Ermelindo Antônio Petris Marangoni, 273	Vila Pompeia	RE/MAX CASANOVA	(19) 3396-8826
13		Avenida Senador Antônio Lacerda Franco	Jardim do Lago	VERDEAZUL IMOVEIS	(19) 3397-2793
14		Avenida Senador Antônio Lacerda Franco, 119	Jardim do Lago	Start	(19) 3705-9555
15	*	Avenida Senador Antônio Lacerda Franco, 6448	Jardim do Lago	Imobiliária Facility	(19) 2514-1288
16		Avenida Dom Joaquim Mamede da Silva Leite, 40	Jardim do Lago	Murillo Alcantara Ribeiro	(19) 98883-3000
17		Avenida Dom Joaquim Mamede da Silva Leite, 40	Jardim do Lago	G2F	(19) 3345-0800
18	*	Avenida Dom Joaquim Mamede da Silva Leite, 40	Jardim do Lago	G2 HOME	(19) 99904-0980
19	*	Avenida Dom Joaquim Mamede da Silva Leite, 40	Jardim do Lago	Rede Provectum Taquaral	(19) 3112-1500
20		Avenida Dom Joaquim Mamede da Silva Leite, 40	Jardim do Lago	AJR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA	(19) 97416-1229

21		Rua Reverendo Professor Herculano Gouveia Júnior,450	Jardim do Lago	Zeloimóveis	(11) 93502-5983
22		Rua Reverendo Professor Herculano Gouveia Júnior,450	Jardim do Lago	OFF IMÓVEIS	(19) 3307-3777
23		Rua Reverendo Professor Herculano Gouveia Júnior,450	Jardim do Lago	Conexão X	(19) 3291-0456
24		Rua Reverendo Professor Herculano Gouveia Júnior,450	Jardim do Lago	Rede Provectum - Pq. Industrial	(19) 3327-1730
25		Rua Reverendo Professor Herculano Gouveia Júnior,450	Jardim do Lago	CMB IMOVEIS	(19) 3202-4111
26		Avenida das Amoreiras, 4001	Vila Mimosa	Rede Provectum - Guanabara	(19)98142-5825
27		Avenida das Amoreiras, 4001	Vila Mimosa	CER Assessoria	(19) 98998-4005
28		Avenida das Amoreiras, 4001	Vila Mimosa	Rede Provectum - Guanabara	(19) 97411-2203
29		Avenida das Amoreiras, 4001	Vila Mimosa	Petrucci Gestão Imobiliária	(19) 99138-6000
30		R. Jacy Teixeira de Camargo, 240	Jardim do Lago	Zeloimóveis	(11) 93502-5983
31		R. Jacy Teixeira de Camargo, 240	Jardim do Lago	Casas e Vistas	(19) 98294-6500
32	*	R. Jacy Teixeira de Camargo, 240	Jardim do Lago	Rede Provectum - Castelo 3	(19) 3303-3000
33	*	R. Jacy Teixeira de Camargo, 240	Jardim do Lago	Eurico Imóveis	(19) 3929-7554

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Banho de serviço	Estado de conservação	Padrão construtivo	Elevador (1=Sim)	Valor unitário
1		46,00	1	2	2	1	5.652,17
2		46,00	1	2	2	1	5.434,78
3		46,00	1	2	2	1	5.869,57
4		65,00	1	2	2	1	4.615,38
5		65,00	1	3	2	1	5.030,77
6	*	79,00	1	3	2	1	3.607,59
7		55,00	1	2	2	1	5.396,36
8		50,00	1	2	2	1	5.100,00
9		68,00	1	1	1	0	3.235,29
10		69,00	1	1	1	0	3.188,41
11		67,00	1	1	1	0	3.358,21
12		63,00	2	2	2	1	5.238,10
13		50,00	1	2	1	0	3.600,00
14		45,00	1	1	1	0	3.666,67
15	*	57,00	1	1	1	0	2.982,46

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 22

16		62,00	2	3	3	1	5.645,16
17		62,00	2	2	2	1	5.322,58
18	*	78,00	2	3	3	1	4.743,59
19	*	77,00	2	2	2	1	4.155,84
20		77,00	2	3	2	1	4.935,06
21		75,00	1	3	3	1	5.390,67
22		50,00	1	3	3	1	6.000,00
23		49,00	1	3	1	1	5.387,76
24		50,00	1	3	3	1	6.600,00
25		52,00	1	3	3	1	5.961,54
26		54,00	2	3	2	1	6.648,15
27		60,00	2	2	2	1	5.000,00
28		50,00	1	2	2	1	5.600,00
29		53,00	2	3	2	1	6.226,42
30		82,00	2	3	2	1	5.487,80
31		82,00	2	3	3	1	5.853,66
32	*	82,00	2	2	2	1	5.975,61
33	*	82,00	2	2	2	1	5.853,66

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1 (Considerando as condições reais do imóvel avaliando)

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.240,40	2,62%	
Valor Médio	5.381,27	-	III
Valor Máximo	5.529,93	2,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Avenida Dom Joaquim Mamede da Silva Leite, 40, apto. 013-H	-
Bairro	Jardim do Lago	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	72,00	Não
Banho de serviço	2,00	Não
Estado de conservação	3,00	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Elevador (1=Sim)	1,00	Não

- Imóvel avaliando 2 (Considerando que os acabamentos fossem classificados como superior – 3)

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.596,26	3,15%	
Valor Médio	5.778,33	-	III
Valor Máximo	5.972,64	3,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Avenida Dom Joaquim Mamede da Silva Leite, 40, apto. 013-H	-
Bairro	Jardim do Lago	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	72,00	Não
Banho de serviço	2,00	Não
Estado de conservação	3,00	Não
Padrão construtivo	3,00	Não
Elevador (1=Sim)	1,00	Não