

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

1ª VARA DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - SP

1000603-67.2021.8.26.0116

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Village de La Colline

Executados: Alexandre Alberto Corte e outro

Jorge Ricardo Baruki Samahá, perito judicial, devidamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo concluído o Laudo de Avaliação do imóvel objeto da presente ação, comparece com o devido acatamento à elevada presença de Vossa Excelência, para requerer a juntada do mesmo.

Termos em que,

Pede deferimento.

Pindamonhangaba, datas e assinaturas digitalmente lançadas.

JORGE RICARDO BARUKI SAMAHÁ

Arquiteto, Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho, CAU A 11154-6

Membro Titular do IBAPE SP nº 2155

jorgesamaha@terra.com.br, 12 991085255 e 12 996676774

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PREÂMBULO:

Interessado:

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão - SP

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Village de La Colline

Executados: Alexandre Alberto Corte e outro

Objetivo do labor: O labor teve por objetivo, a avaliação do APARTAMENTO n° 229, localizado no 1° pavimento, Bloco 2, do Condomínio denominado "VILLAGE DE LA COLLINE", situado na Avenida Dr. Januário Miraglia n° 3.050, Comarca de Campos do Jordão, SP.

II - DOS TRABALHOS PERICIAIS:

Os trabalhos para a elaboração deste laudo implicaram nos seguintes procedimentos:

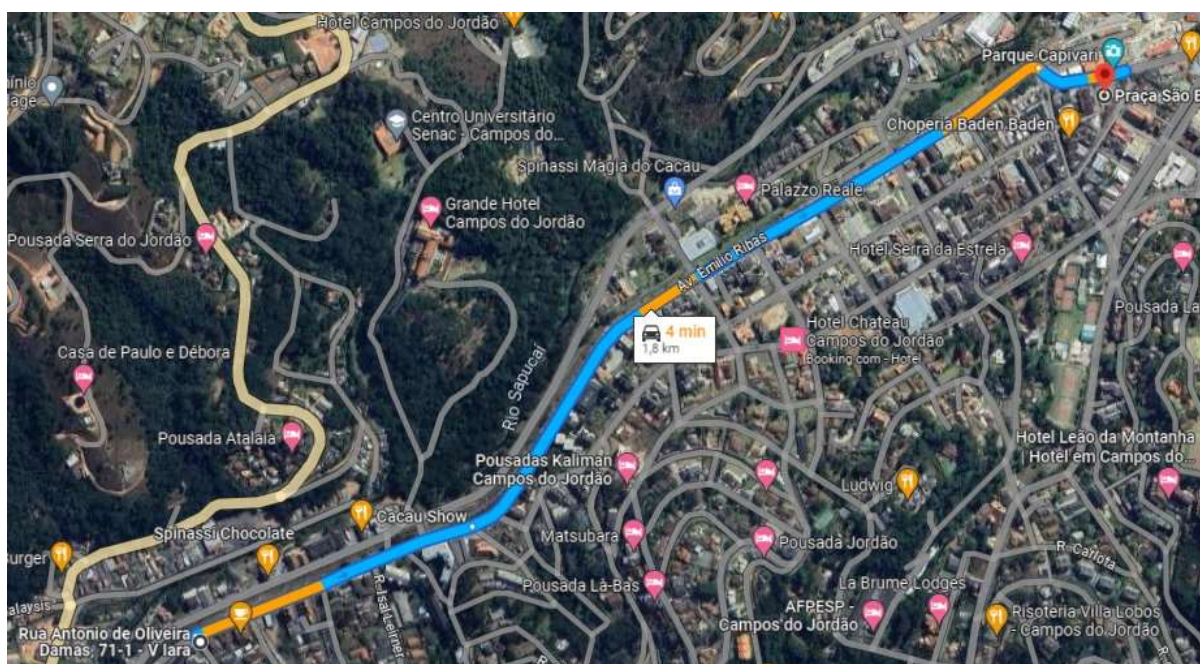
- Análise da documentação constante no processo,
- Visita para pesquisa e busca de informações na SEPLAN - Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão,
- Vistoria ao imóvel objeto da avaliação,
- Registros fotográficos,
- Pesquisa de campo e coleta de dados de mercado,
- Tabulação, tratamentos e interpretações dos dados,
- Cálculos estatísticos e de valoração,
- Formulação da conclusão e
- Redação do laudo.

III - BUSCA DE INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel em estudo encontra-se na Quadra "K" do Loteamento "Vila Everest", distando cerca de 1,8 km da Praça de Capivari, principal centro turístico do município. Trata-se de região com topografia acidentada, de uso misto, residencial de padrão superior, com forte predominância de estabelecimentos voltados ao turismo.

Partindo em direção ao referido centro turístico (Praça São Benedito), o acesso se faz pela Avenida Emílio Ribas, em tempo estimado de 4 (quatro) minutos em veículos de passeio.

Coordenadas geográficas: 22°43'34.4"S 45°34'49.8"W



A Avenida Januário Miraglia, assim como a Rua Antonio de Oliveira Damas, onde se localiza a propriedade em análise, dispõem de pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de drenagem pluvial, abastecimento de água, rede de energia elétrica de baixa tensão, telefonia, redes de coleta de esgoto e de lixo. Na circunvizinhança do imóvel avaliando não há sinais de atividades incômodas ou poluentes.

Aspectos físicos

Relevo: montanhoso.

Serviços comunitários:

Transporte coletivo, ensino de 1º, 2º e 3º graus, residências de padrão médio alto e alto em média densidade, pousadas, hospitais, igrejas, instituições financeiras nas proximidades.

Polo valorizante: Centro turístico de Capivari.



IV - VISTORIA:

Na data de 20 de setembro de 2023 (quarta-feira), às 10h30min, este perito esteve no local para realização da vistoria. As Sras. Ana Gardênia e Viviane, colaboradoras no condomínio, acompanharam os trabalhos.

Procedeu-se então a visita técnica, o levantamento de informações e o levantamento fotográfico do apartamento 229, na garagem e em áreas comuns do condomínio.

Às 11h30min, o signatário deu por encerrada a visita.

V- CONSTATAÇÕES E RESSALVAS:

O acesso ao apartamento duplex n° 229, se faz pelo primeiro pavimento do bloco 2 do condomínio. A unidade autônoma tem área privativa de 97,52 m², área comum de 91,76 m² e direito de uso a duas vagas exclusivas em lugar determinado, na garagem do condomínio. Aparenta idade de 10 anos e se enquadra em “Padrão Médio de intervalo Máximo, com elevador”, conforme a publicação denominada “Índice de Unidades Padronizadas”, do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.



Pavimento Inferior



Pavimento Superior

VI- MÉTODOS E CRITÉRIOS:

DISPOSIÇÕES GERAIS

As metodologias aqui aplicadas obedecem à NBR 14.653 e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza do bem em avaliação, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações disponíveis no mercado.

Para a avaliação do apartamento, foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” - em nível rigoroso, com tratamento científico - por Inferência Estatística, conforme recomenda a Norma.

O levantamento de dados de mercado foi feito, utilizando-se das evidências disponíveis, composição de uma amostra representativa dos dados de mercado com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às do imóvel em avaliação. As informações sobre as ofertas foram obtidas através de contatos com profissionais do mercado imobiliário e por pesquisa na rede mundial de computadores.

Sobre os valores apurados na pesquisa foi aplicada a correção da elasticidade da informação pelo “Fator de oferta” $F_o = 0,90$.

Para os cálculos estatísticos foi utilizado o software “SisDEA”, com modelagem de dados através de Regressão Linear Múltipla.

MODELO ESTATÍSTICO - REGESSÃO LINEAR MULTIPLA

Foram coletados 60 e efetivamente utilizados 58 imóveis na amostra, todos localizados próximos ao polo valorizante da Vila de Capivari, mesma região geoeconômica da localização do imóvel avaliando. Os elementos de ns. 40 e 43 foram identificados como discrepantes (outliers) e desabilitados no saneamento da amostra.

As variáveis numéricas que influenciaram na composição do valor do imóvel avaliando foram as seguintes:

Variável Dependente:

Preço * F_o : Valor Resultante do preço nas ofertas multiplicado pelo Fator de oferta ou de Elasticidade, cujo valor está expresso em R\$;

Variáveis Independentes:

Área Privativa: Variável independente de natureza quantitativa, com hipótese de crescimento inversa: quanto maior a área útil, menor o seu valor unitário, variável expressa em m^2 ;

Área Privativa do Avaliando = 97,52 m^2 , obtida na Matrícula.

Padrão Construtivo: Variável independente de natureza proxy, com hipótese de crescimento positiva, classifica as edificações e a tipologia construtiva de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Índice de Unidades Padronizadas (IUP) - 2019” publicado pelo IBAPE-SP, conforme tabela abaixo;

Coefficiente de Padrão Construtivo do Avaliando: 5,583

Classe	Padrão	IUP			
		Mínimo	Médio	Máximo	
1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Económico	2,473	2,748	3,023	
	1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
		Com elevador	3,562	3,958	4,354
	1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
		Com elevador	4,568	5,075	5,583
	1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
		Com elevador	6,144	6,827	7,089
	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	

Idade Aparente: Variável independente, código alocado com hipótese de crescimento positiva, deprecia a edificação pela idade real e pelo estado de conservação.

Idade Aparente do Avaliando: 10 anos

Resultados do Cálculo Estatístico

- Valor Unitário
 - Mínimo = R\$ 7.259,35 /m²
 - Médio = R\$ 7.820,07 /m²
 - Máximo = R\$ 8.380,79 /m²

- Valor Total
 - Mínimo (7,17%) = R\$ 707.932,00
 - Médio = R\$ 762.613,22
 - Máximo (7,17%) = R\$ 817.294,27

Adotado o Valor Médio com arredondamento

Valor estimado para o imóvel = R\$ 763.000,00

VII- CONCLUSÃO:

Aplicados os métodos para avaliação do valor de mercado de imóveis urbanos previstos na norma 14.653 concluiu-se que o valor de mercado para o imóvel avaliado equivale a **R\$ 763.000,00** (setecentos e sessenta e três mil reais).

O valor de mercado aqui referido é o que consta na NBR 14653-1 no item 3.44: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Urge ainda destacar que além de indivisíveis e indetermináveis, as frações ideais da área comum do condomínio são também inseparáveis das unidades autônomas. Portanto, dentro de um condomínio, o valor de uma unidade autônoma trará sempre encastrado em sua essência, o valor correspondente à referida fração.

VIII - ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, o signatário apresenta o Laudo de Avaliação em 9 (nove) laudas, acompanhadas por 7 anexos, todos digitalmente datados e assinados e segue à disposição desse Excelentíssimo Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Pindamonhangaba, datas e assinaturas digitalmente lançadas.

JORGE RICARDO BARUKI SAMAHÁ

Arquiteto, Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho, CAU A 11154-6

Membro Titular do IBAPE SP m° 2155

jorgesamaha@terra.com.br, 12 991085255 e 12 996676774

Anexos:

- 01 - Quadro Resumo da Regressão Linear**
- 02 - Links para fotos e detalhes dos elementos**
- 03 - Relatório Estatístico - Regressão Linear**
- 04 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**
- 05 - Gráficos - Regressão Linear**
- 06 - Elementos da Amostra**
- 07 - Relatório fotográfico**

Modelo:

APARTAMENTOS CAPIVARI

Data de Referência:

sexta-feira, 13 de outubro de 2023

Informações Complementares:

Processo 1000603-67.2021.8.26.0116
Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Village de La Colline
Executados: Alexandre Alberto Corte e outro

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 97,52
- Padrão construtivo - VEIU = 5,58
- Idade aparente = 10

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo = 7.259,35
 - Médio = 7.820,07
 - Máximo = 8.380,79
- Valor Total
 - Mínimo (7,17%) = 707.932,00
 - Médio = 762.613,13
 - Máximo (7,17%) = 817.294,27
- Intervalo Predição
 - Mínimo (32,01%) = 518.488,60
 - Máximo (32,01%) = 1.006.737,67
 - Mínimo (IP) = 5.316,74
 - Máximo (IP) = 10.323,40
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 648.221,16
 - RL Máximo = 877.005,10

LINKS PARA ACESSOS AOS ELEMENTOS	
E	ENDEREÇO
1	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-a-venda-vila-everest-campos-do-jordao-sp/AP0486_CADI
2	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-com-1-dormitorio-a-venda-49-m-por-r-498-200-00-vila-everest-campos-do-jordao-sp/AP0012_CADI
3	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-133-m-por-r-520-000-00-morro-do-elefante-campos-do-jordao-sp/AP0397_CADI
4	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-a-venda-em-vila-everest-campos-do-jordao-sp/AP0042_CADI
5	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-110-m-por-r-610-000-00-morro-do-elefante-campos-do-jordao-sp/AP0106_CADI
6	https://www.cad战略.com.br/imovel/studio-para-renda-com-alugueis-de-temporada-ou-moradia-a-venda-na-cidade-de-campos-do-jordao-sp/AP0485_CADI
7	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-a-venda-vila-everest-campos-do-jordao-sp/AP0487_CADI
8	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-a-venda-de-3-dormitorios-sendo-2-suites-a-venda-em-vila-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0448_CADI
9	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-110-m-por-r-700-000-00-jardim-belvedere-regiao-do-morro-do-elefante-campos-do-jordao-sp/AP0100_CADI
10	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-a-venda-de-99-m2-com-otima-localizacao-a-poucos-minutos-do-centrinho-jardim-beneteau-campos-do-jordao-sp/AP0444_CADI
11	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-a-venda-vila-inglesa-campos-do-jordao-sp/AP0474_CADI
12	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-de-170m-a-venda-por-r-800-000-00-morro-do-elefante-campos-do-jordao-sp/AP0484_CADI
13	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-unidade-demonstrativa-consulte-as-unidades-a-venda-neste-condominio-89-m-precos-a-partir-de-r-820-000-00-vila-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0322_CADI
14	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-160-m-por-r-850-000-00-vila-inglesa-campos-do-jordao-sp/AP0241_CADI
15	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-a-venda-vila-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0488_CADI
16	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-150-m-por-r-900-000-00-morro-do-elefante-campos-do-jordao-sp/AP0038_CADI
17	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-a-venda-vila-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0453_CADI
18	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-140-m-venda-por-r-970-000-00-ou-aluguel-por-r-5-500-00-mes-vila-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0120_CADI
19	https://www.cad战略.com.br/imovel/belo-studio-a-venda-por-r-350-000-00-no-bairro-jaguaribe-campos-do-jordao-sp/AP0459_CADI
20	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-a-venda-por-r-380-000-00-proximo-do-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0463_CADI
21	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-a-venda-vila-yara-campos-do-jordao-sp/AP0476_CADI
22	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-cobertura-com-5-dormitorios-a-venda-190-m-por-r-1-050-000-00-vila-inglesa-campos-do-jordao-sp/AP0350_CADI
23	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-muito-gostoso-a-venda-vila-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0468_CADI
24	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-novo-a-venda-por-r-1-100-000-00-vila-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0470_CADI
25	https://www.cad战略.com.br/imovel/cobertura-com-4-dormitorios-a-venda-249-m-por-r-1-200-000-00-vila-everest-campos-do-jordao-sp/CO0004_CADI
26	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-duplex-a-venda-vila-capivari-campos-do-jordao-sp/AD0002_CADI
27	https://www.cad战略.com.br/imovel/apartamento-em-condominio-com-lazer-a-venda-vila-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0482_CADI
28	https://www.cad战略.com.br/imovel/excelente-apartamento-a-venda-por-r-1-400-000-00-no-centro-do-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0447_CADI
29	https://www.cad战略.com.br/imovel/otimo-apartamento-a-venda-por-r-1-500-000-00-no-bairro-vila-capivari-campos-do-jordao-sp/AP0467_CADI
30	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar-ou-alugar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/apartamento/69889947
31	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/apartamento/70005962
32	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/apartamento/70085033
33	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/apartamento/70251988
34	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/apartamento/70299703
35	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/apartamento/70374757
36	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-jaguaribe/apartamento/70435943
37	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/apartamento/70582359
38	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/apartamento/70582385
39	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/apartamento/70615370
40	https://www.domaniiimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-de-capivari/apartamento/70615374
41	https://www.muratoriimoveis.com.br/2394/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-vila-everest-campos-do-jordao-sp
42	https://www.muratoriimoveis.com.br/2393/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
43	https://www.muratoriimoveis.com.br/2392/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
44	https://www.muratoriimoveis.com.br/2389/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
45	https://www.muratoriimoveis.com.br/2382/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-jaguaribe-campos-do-jordao-sp
46	https://www.muratoriimoveis.com.br/2368/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
47	https://www.muratoriimoveis.com.br/2363/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-vila-everest-campos-do-jordao-sp
48	https://www.muratoriimoveis.com.br/2362/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-vila-everest-campos-do-jordao-sp
49	https://www.muratoriimoveis.com.br/2322/imoveis/venda-apartamento-6-quartos-vila-sapucai-campos-do-jordao-sp
50	https://www.muratoriimoveis.com.br/2316/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
51	https://www.muratoriimoveis.com.br/2288/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
52	https://www.muratoriimoveis.com.br/2287/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
53	https://www.muratoriimoveis.com.br/2247/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
54	https://www.muratoriimoveis.com.br/2210/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
55	https://www.muratoriimoveis.com.br/2186/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-morro-do-elefante-campos-do-jordao-sp
56	https://www.muratoriimoveis.com.br/2181/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
57	https://www.muratoriimoveis.com.br/2172/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
58	https://www.muratoriimoveis.com.br/2153/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
59	https://www.muratoriimoveis.com.br/2053/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-capivari-campos-do-jordao-sp
60	https://www.muratoriimoveis.com.br/1976/imoveis/venda-apartamento-4-quartos-vila-inglesa-campos-do-jordao-sp

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	JORGE RICARDO BARUKI SAMAHA
Modelo:	APARTAMENTOS CAPIVARI
Data do modelo:	sexta-feira, 13 de outubro de 2023
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	60
Dados utilizados no modelo:	58

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa (m ²)	Sim
Padrão construtivo - VEIU	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o VEIU IBAPE SP	Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Valor	Numérica	Dependente	Valor de mercado (R\$)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	45,00	265,00	220,00	127,00
Padrão construtivo - VEIU	3,96	6,14	2,19	5,07
Idade aparente	5,00	50,00	45,00	22,59
Valor	315.000,00	1.350.000,00	1.035.000,00	776.842,76

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,7003816 / 0,7003816
Coefficiente de determinação:	0,4905344
Fisher - Snedecor:	17,33
Significância do modelo (%):	0,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	3,45%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1748441531698,954	3	582813843899,651	17,331
Não Explicada	1815919388659,667	54	33628136827,031	
Total	3564360920358,620	57		

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

Valor = +719099,6412 + 3736,727403 * Área privativa - 2355845,308 / Padrão construtivo - VEIU + 1010754,717 / Idade aparente

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	6,23	0,00
Padrão construtivo - VEIU	1/x	-2,40	1,96
Idade aparente	1/x	1,30	19,98
Valor	y	2,93	0,50

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	-0,08	-0,32	0,63
Padrão construtivo - VEIU	x2	-0,08	0,00	-0,28	-0,34
Idade aparente	x3	-0,32	-0,28	0,00	0,00
Valor	y	0,63	-0,34	0,00	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,07	0,38	0,65
Padrão construtivo - VEIU	x2	0,07	0,00	0,25	0,31
Idade aparente	x3	0,38	0,25	0,00	0,17
Valor	y	0,65	0,31	0,17	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	405.000,00	587.365,35	-182.365,35	-45,0285%	-0,994468	0,03047900
2	448.380,00	455.424,40	-7.044,40	-1,5711%	-0,038414	0,00003400
3	468.000,00	740.786,62	-272.786,62	-58,2877%	-1,487550	0,01582500
4	540.000,00	620.204,73	-80.204,73	-14,8527%	-0,437370	0,00335600
5	549.000,00	656.447,21	-107.447,21	-19,5714%	-0,585927	0,00433300
6	549.000,00	410.206,30	138.793,70	25,2812%	0,756865	0,02986900
7	585.000,00	805.107,35	-220.107,35	-37,6252%	-1,200282	0,01485400
8	621.000,00	825.356,40	-204.356,40	-32,9076%	-1,114389	0,02548700
9	630.000,00	775.555,67	-145.555,67	-23,1041%	-0,793739	0,00556100
10	648.000,00	806.672,76	-158.672,76	-24,4865%	-0,865269	0,01581400
11	693.000,00	713.526,89	-20.526,89	-2,9620%	-0,111937	0,00008500
12	720.000,00	1.038.288,58	-318.288,58	-44,2067%	-1,735680	0,05933400
13	738.000,00	738.091,37	-91,37	-0,0124%	-0,000498	0,00000000
14	765.000,00	893.200,24	-128.200,24	-16,7582%	-0,699097	0,00370900
15	801.000,00	660.420,51	140.579,49	17,5505%	0,766603	0,00502000
16	810.000,00	946.708,12	-136.708,12	-16,8775%	-0,745492	0,00957500
17	810.000,00	799.199,31	10.800,69	1,3334%	0,058898	0,00007400
18	873.000,00	766.943,71	106.056,29	12,1485%	0,578342	0,00250200
19	315.000,00	609.636,93	-294.636,93	-93,5355%	-1,606704	0,12447800
20	342.000,00	442.442,97	-100.442,97	-29,3693%	-0,547732	0,00866500
21	360.000,00	520.914,25	-160.914,25	-44,6984%	-0,877492	0,01525100
22	945.000,00	938.539,49	6.460,51	0,6837%	0,035230	0,00003400
23	990.000,00	973.753,33	16.246,67	1,6411%	0,088596	0,00009000
24	990.000,00	865.710,05	124.289,95	12,5545%	0,677774	0,08204700
25	1.080.000,00	1.268.158,43	-188.158,43	-17,4221%	-1,026059	0,06138700

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

26	1.080.000,00	780.787,98	299.212,02	27,7048%	1,631652	0,02025600
27	1.125.000,00	936.600,58	188.399,42	16,7466%	1,027373	0,02060800
28	1.260.000,00	913.169,32	346.830,68	27,5262%	1,891325	0,03861900
29	1.350.000,00	957.918,31	392.081,69	29,0431%	2,138086	0,07973300
30	513.000,00	924.217,57	-411.217,57	-80,1594%	-2,242437	0,08589900
31	612.000,00	619.316,51	-7.316,51	-1,1955%	-0,039898	0,00001800
32	1.350.000,00	1.247.056,79	102.943,21	7,6254%	0,561366	0,02616500
33	765.000,00	845.414,98	-80.414,98	-10,5118%	-0,438516	0,00197900
34	675.000,00	904.099,99	-229.099,99	-33,9407%	-1,249320	0,02275800
35	675.000,00	582.517,23	92.482,77	13,7012%	0,504324	0,00272800
36	621.000,00	672.902,27	-51.902,27	-8,3579%	-0,283032	0,00089100
37	720.000,00	770.912,28	-50.912,28	-7,0712%	-0,277633	0,00175700
38	738.000,00	770.912,28	-32.912,28	-4,4597%	-0,179476	0,00073400
39	1.080.000,00	1.027.078,40	52.921,60	4,9001%	0,288590	0,00157900
41	720.000,00	669.179,41	50.820,59	7,0584%	0,277133	0,00128300
42	540.000,00	700.277,16	-160.277,16	-29,6810%	-0,874018	0,00938000
44	841.500,00	804.804,23	36.695,77	4,3608%	0,200108	0,00044200
45	765.000,00	671.332,84	93.667,16	12,2441%	0,510782	0,00290400
46	1.170.000,00	822.937,51	347.062,49	29,6635%	1,892589	0,02514600
47	801.000,00	662.319,51	138.680,49	17,3134%	0,756248	0,00457100
48	585.000,00	529.337,20	55.662,80	9,5150%	0,303538	0,00158800
49	1.170.000,00	897.672,06	272.327,94	23,2759%	1,485049	0,01937300
50	945.000,00	661.212,71	283.787,29	30,0304%	1,547539	0,01777200
51	468.000,00	650.098,55	-182.098,55	-38,9099%	-0,993013	0,01477900
52	1.080.000,00	777.051,26	302.948,74	28,0508%	1,652029	0,02049500
53	855.000,00	870.962,69	-15.962,69	-1,8670%	-0,087047	0,00006500
54	765.000,00	577.179,57	187.820,43	24,5517%	1,024216	0,01392100
55	810.000,00	849.094,60	-39.094,60	-4,8265%	-0,213189	0,00033400
56	810.000,00	684.013,21	125.986,79	15,5539%	0,687027	0,00633300
57	675.000,00	671.630,69	3.369,31	0,4992%	0,018373	0,00000300
58	882.000,00	870.469,44	11.530,56	1,3073%	0,062878	0,00004700
59	1.170.000,00	1.037.065,31	132.934,69	11,3619%	0,724915	0,00982100
60	765.000,00	838.676,62	-73.676,62	-9,6309%	-0,401771	0,00168800

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

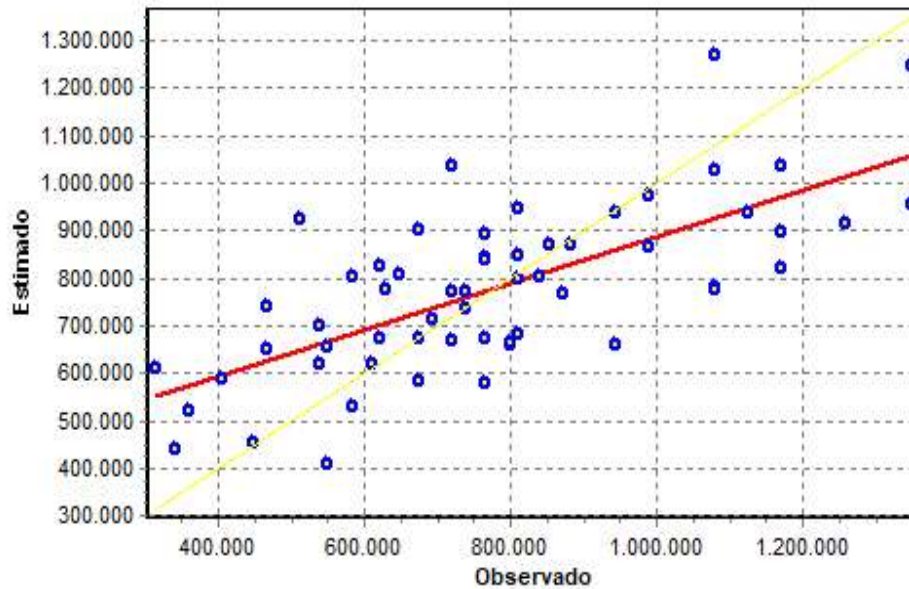
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	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	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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

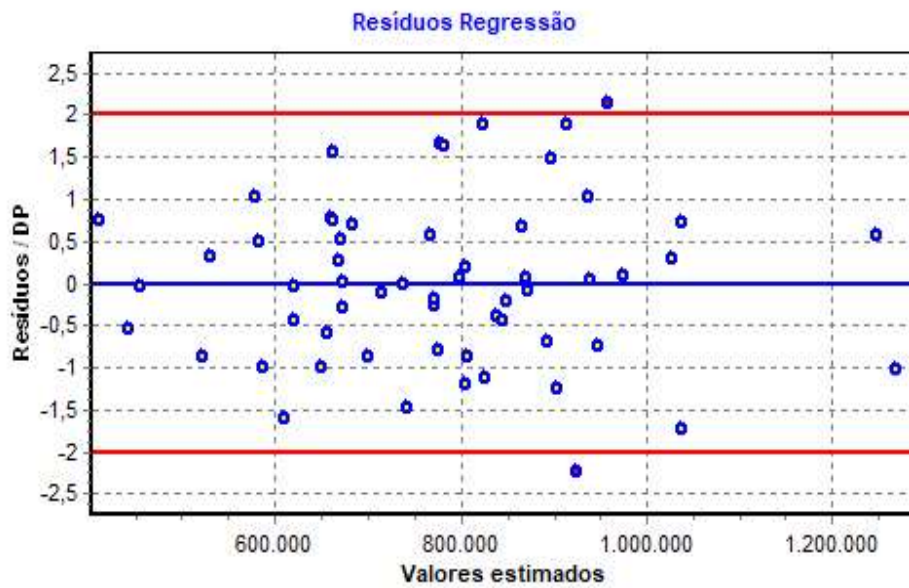
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

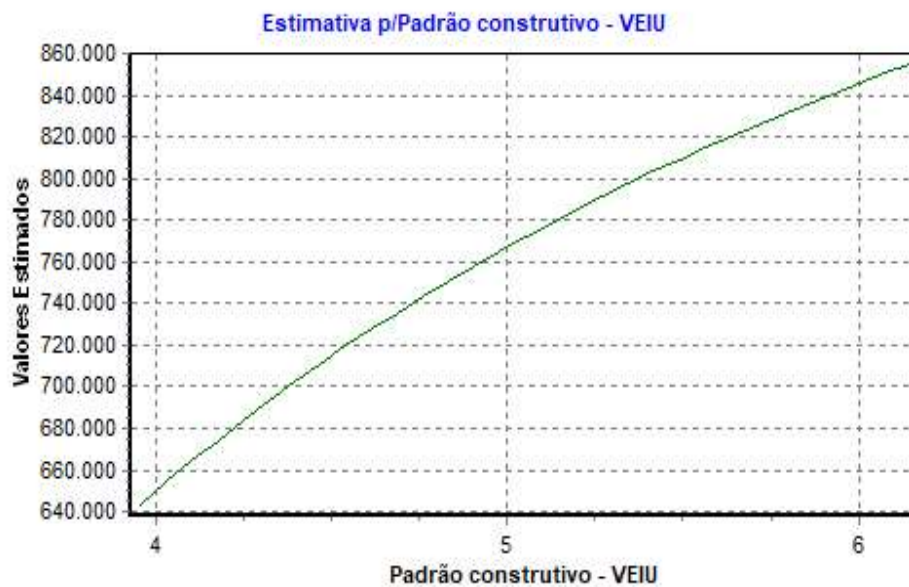
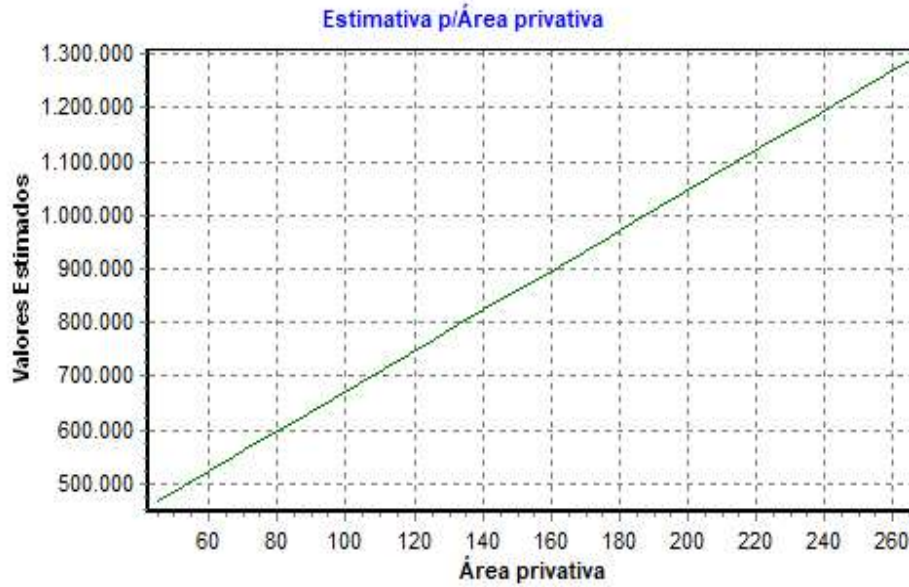


Resíduos da Regressão Linear

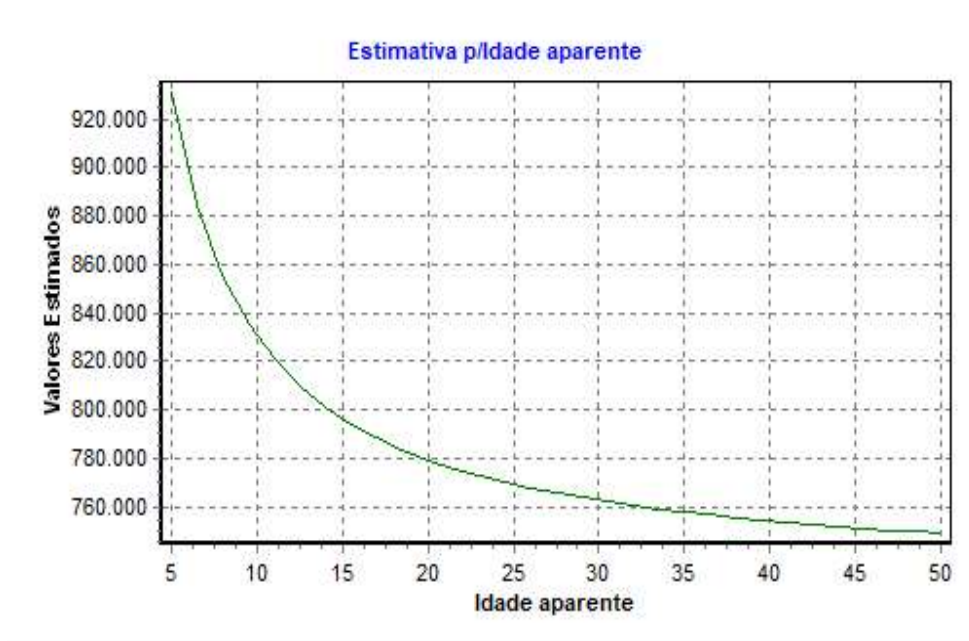


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil itado	Área privativa	Padrão construtivo - VEIU	Idade aparente	Valor
1		106,00	3,96	15	405.000,00
2		49,42	4,57	15	448.380,00
3		133,00	4,57	25	468.000,00
4		91,00	5,08	40	540.000,00
5		110,00	4,35	15	549.000,00
6		45,00	4,08	10	549.000,00
7		143,00	4,57	15	585.000,00
8		104,00	6,14	10	621.000,00
9		110,00	5,58	15	630.000,00
10		99,00	6,14	10	648.000,00
11		123,00	4,57	20	693.000,00
12		170,00	6,14	15	720.000,00
13		89,00	4,57	5	738.000,00
14		160,00	5,08	25	765.000,00
15		95,00	5,08	20	801.000,00
16		150,00	6,14	20	810.000,00
17		97,00	6,14	10	810.000,00
18		140,00	4,57	25	873.000,00
19		62,50	6,14	25	315.000,00
20		64,00	4,35	40	342.000,00
21		85,00	4,35	40	360.000,00
22		190,00	4,35	20	945.000,00
23		163,00	5,59	15	990.000,00
24		87,75	6,14	5	990.000,00
25		249,00	5,59	25	1.080.000,00
26		141,00	4,57	20	1.080.000,00
27		150,00	6,14	25	1.125.000,00
28		154,00	5,59	25	1.260.000,00
29		153,00	6,14	20	1.350.000,00
30		185,18	4,57	35	513.000,00
31		84,00	5,08	20	612.000,00
32		265,00	4,75	30	1.350.000,00
33		161,00	4,57	25	765.000,00
34		174,00	4,57	20	675.000,00
35		87,94	4,57	20	675.000,00
36		123,42	4,35	30	621.000,00
37		89,43	6,14	10	720.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

38		89,43	6,14	10	738.000,00
39		167,00	6,14	15	1.080.000,00
40	*	153,00	4,35	25	1.350.000,00
41		86,00	5,59	20	720.000,00
42		133,00	4,35	40	540.000,00
43	*	112,00	4,75	20	1.143.000,00
44		125,00	5,59	25	841.500,00
45		123,00	4,35	30	765.000,00
46		143,00	5,08	30	1.170.000,00
47		91,00	5,08	15	801.000,00
48		85,00	4,35	30	585.000,00
49		163,00	5,08	30	1.170.000,00
50		109,00	4,57	20	945.000,00
51		99,00	5,08	40	468.000,00
52		140,00	4,57	20	1.080.000,00
53		140,00	5,59	20	855.000,00
54		96,00	4,35	25	765.000,00
55		150,00	5,08	30	810.000,00
56		130,00	4,35	50	810.000,00
57		98,00	5,08	20	675.000,00
58		165,00	4,57	20	882.000,00
59		189,00	5,58	30	1.170.000,00
60		161,00	4,57	30	765.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	707.932,00	7,17%	
Valor Médio	762.613,13	-	III
Valor Máximo	817.294,27	7,17%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área privativa	97,52	Não
Padrão construtivo - VEIU	5,58	Não
Idade aparente	10,00	Não



PAVIMENTO INFERIOR







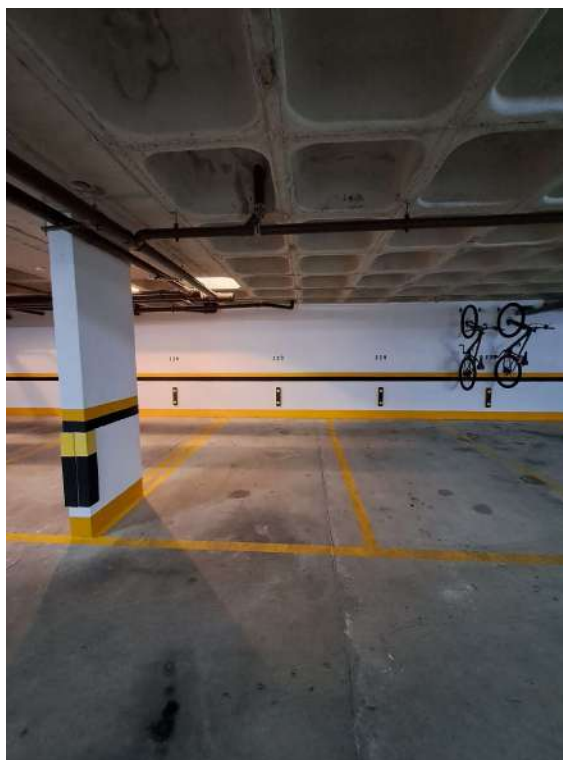
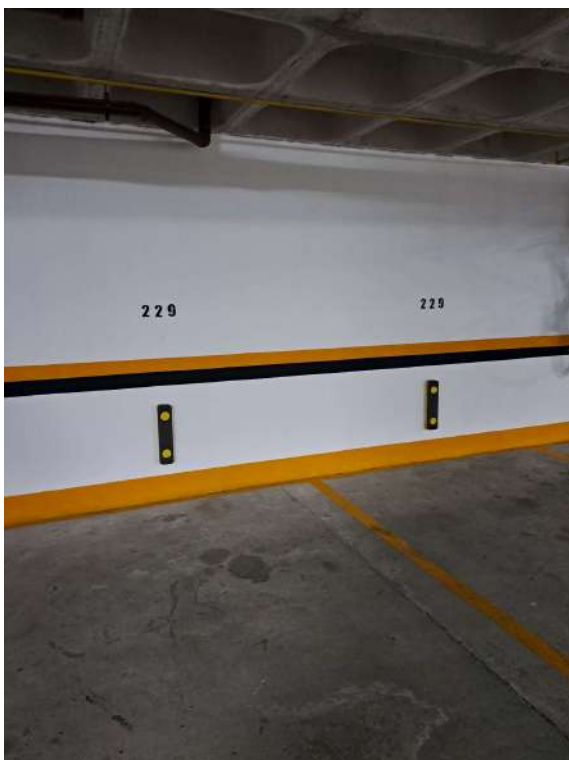
PAVIMENTO SUPERIOR







VAGAS DE GARAGEM



CENTRAL DE GÁS



ÁREAS DE LAZER

