

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1.ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP**

Fábio Silva Moscardini, infra-assinado, engenheiro civil, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS (feito n.º 1018544-18.2015.8.26.0576)**, promovida por **Hamilton José Cera Avanço em face de Marciel Matarazzo dos Reis**, após realizar as diligências e levantamentos necessários, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO PERICIAL**.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Jose do Rio Preto, 20 de Setembro de 2.023

Fábio Silva Moscardini
Eng.º Civil

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

LAUDO PERICIAL

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme mandado de avaliação, cabe a este Perito avaliar o seguinte imóvel:

“Um terreno com frente para a Avenida Antônio Marques dos Santos, situado no Jardim Caparroz medindo 11,80 metros de frente pela citada via pública; pela lateral direita de quem da citada via pública observa o imóvel mede 37,50 metros, divisando com o imóvel objeto da matrícula nº 1605; pela lateral esquerda mede 37,51 metros; divisando com o residencial Ana Carolina e pelos fundos mede 10,91 metros, divisando com o imóvel objeto da matrícula nº 1605; distando 96,20 metros da esquina da Avenida Philadelpho Manoel Gouveia Neto, encerrando uma área de 425,85 metros quadrados.” Matrícula n.º 203.073, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP.

II - VISTORIA

Devidamente nomeado por Vossa Excelência, este perito dirigiu-se ao local do imóvel no dia e horário designados no processo (03 de Maio de 2.023 às 14:30 horas), quando então, realizou minuciosa vistoria nas dependências do mesmo, observando-se tudo o que direta ou indiretamente possa interessar a esta ação, no intuito de se obter o justo e real valor para o imóvel em questão.

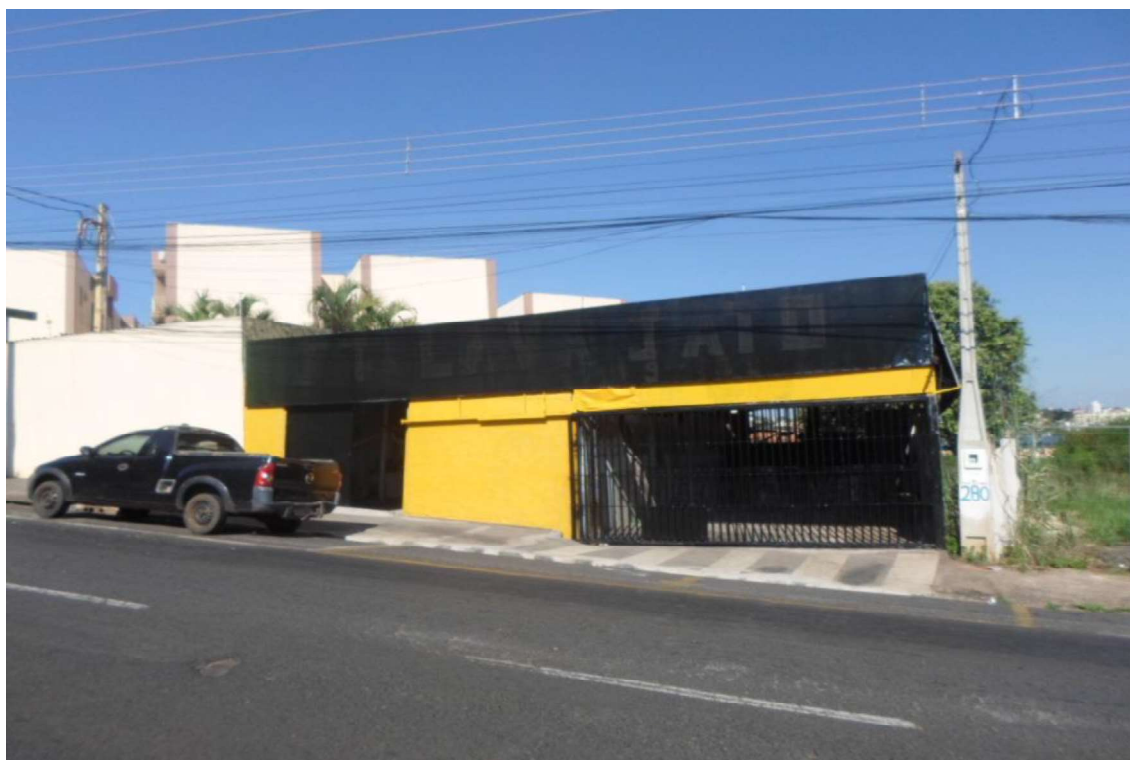
2.1 – Localização

O objeto da presente avaliação trata-se de um imóvel urbano misto (parte comercial e parte residencial), situado no bairro Caparroz, com frente para a Avenida Antônio Marques dos Santos, e recebeu emplacamento municipal n.º 280, na cidade de São José do Rio Preto-SP.

A seguir pode ser observado os anexos fotográficos mostrando a fachada do referido imóvel.

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTOS 1 e 2 – Anexo fotográfico destinado a mostrar e identificar a fachada do imóvel objeto desta avaliação, com frente para a Avenida Dr. Antônio Marques dos Santos e emplacamento municipal n.º 280, Jardim Caparroz, na cidade de São José do Rio Preto-SP.

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

2.2 - Melhoramentos Públicos

O local descrito acima é servido por todos os melhoramentos públicos e suportes de apoio de urbanização, tais como:

- Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;
- Serviços de transporte urbano;
- Redes de água, esgoto sanitário e galeria de águas pluviais;
- Redes de energia elétrica e telefônica;
- Iluminação pública;
- Serviço de entrega de GLP;
- Coleta de lixo domiciliar;
- Serviços de Correios e Telégrafos.

2.3 – Zoneamento

Consoante à Lei n.º 13.709 de 14 de Janeiro de 2.021, que trata sobre o zoneamento e o uso e ocupação no município de São José do Rio Preto, o imóvel objeto desta avaliação, localiza-se na **ZONA 06**, e tem os seguintes usos:

ZONA 06 - Zona Predominantemente Comercial, é formada, principalmente, por faixas lindeiras a uma série de vias públicas de média ou grande intensidade de tráfego que, por este motivo, atraem a verticalização dos usos misto, residencial e de atividades econômicas, caracterizando-se, assim, com ocupação de média densidade.

2.4 - Características particulares do imóvel

O imóvel vistoriado é constituído por um terreno de formato irregular medindo 11,80 metros de frente para a Avenida Antônio Marques dos Santos; pela lateral direita de quem da citada via pública observa o imóvel mede 37,50 metros; pela lateral esquerda mede 37,51 metros; e pelos fundos mede 10,91 metros, encerrando uma área superficial de 425,85 metros quadrados.

Sobre o referido terreno foi construída uma edificação mista comercial/residencial na frente com área construída de 128,95 m², e um galpão inacabado nos fundos com área construída de 98,90 m², a seguir será feita a descrição dessas edificações:

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

Edificação mista (comercial/residencial) existente na frente
(128,95 m² de área construída)

A edificação existente na frente do imóvel é constituída por dois barracões divididos por uma parede de gesso acartonado, cada um deles com um portão de acesso independente, conforme poderá ser visto a seguir.

O barracão do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel possui 75,45 m² de área construída, sendo que além do salão propriamente dito, possui um dormitório, um banheiro e uma cozinha, sendo que suas características serão descritas a seguir:

- O banheiro possui piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até a altura de 1,20 metros e forro de PVC, conforme pode-se observar nos anexos fotográficos a seguir



Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTOS 4 e 5 – Anexo fotográfico destinado a mostrar o banheiro existente no barracão localizado na frente do lado esquerdo do imóvel, podendo-se observar o piso cerâmico, o revestimento de azulejo até 1,20 metros e o forro de PVC existente no mesmo.

- Referido barracão possui piso cimentado e cobertura com estrutura de madeira em péssimo estado de conservação, coberto com telhas de fibrocimento bastante antigas e também em péssimo estado de conservação, conforme pode ser observado nos anexos fotográficos a seguir.

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTOS 6, 7 e 8 – Anexo fotográfico destinado a mostrar a estrutura da cobertura em madeira e as telhas de fibrocimento do barracão do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, sendo que ambas encontram-se em péssimo estado de conservação.

- Existe também no referido barracão um dormitório e uma cozinha com piso de ardósia e forro de PVC, sendo que a cozinha ainda possui revestimento cerâmico em péssimo estado de conservação conforme pode-se observar no anexo fotográfico a seguir.

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTO 9 – Anexo fotográfico destinado a mostrar a cozinha existente no barracão localizado na frente do lado esquerdo do imóvel, podendo-se observar o piso de ardósia, o forro de PVC e o revestimento de azulejo existente na mesma.

Já o barracão do lado direito de quem da rua olha para o imóvel possui 48,70 m² de área construída, sendo que além do salão propriamente dito, possui nos fundos um outro galpão inacabado com 98,80 m² de área construída, as características destas edificações serão descritas a seguir:

- Referido barracão possui piso cimentado e cobertura com estrutura metálica, coberto com telhas metálicas em regular estado de conservação, conforme pode ser observado nos anexos fotográficos a seguir.

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTOS 10 e 11 – Anexo fotográfico destinado a mostrar a estrutura da cobertura metálica e as telhas metálicas do barracão do lado direito de quem da rua olha para o imóvel. Pode-se observar também o piso tipo cimentado e a parede de gesso acartonado que separa os dois barracões.

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
 Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTOS 12 e 13 – Anexo fotográfico destinado a mostrar o espaço entre o barracão da frente e o outro barracão inacabado existente nos fundos. Nas fotos pode-se observar bastante entulho no local.

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
 CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTO 14 – Anexo fotográfico destinado a mostrar o barracão inacabado existente nos fundos do imóvel.



FOTO 15 – Anexo fotográfico destinado a mostrar o piso cimentado existente no barracão inacabado existente nos fundos do imóvel.

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTO 16 – Anexo fotográfico destinado a mostrar uma vista geral do barracão inacabado existente nos fundos do imóvel, podendo-se observar a cobertura com estrutura e telhas metálicas, o piso cimentado e as paredes sem chapisco e reboco.

III – CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO

A avaliação foi elaborada através do Método Evolutivo, onde para avaliação do terreno nu foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado** e para se obter o valor da edificação foi utilizado o **Método da Reprodução de Custos**, compondo assim, o valor total do imóvel.

3.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação foi elaborada através do **Método Comparativo de Dados de Mercado** tendo sido realizada pesquisa junto a imobiliárias em bairros similares da cidade onde está situado o imóvel.

Os dados das amostras estão na planilha do ANEXO I.

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares, requer uma melhoria no seu grau de precisão que pode ser obtida com tratamentos aos dados através de inferência estatística nos moldes da NBR-14.653-2 (2011). Software utilizado SisDEA.

Variáveis utilizadas no modelo estatístico:

Variáveis explicativas:

Área total: variável quantitativa, representa a área útil do imóvel.

Área considerada: 425,85 m²

Setor urbano: - variável proxy, utilizada para representar a localização do imóvel.

Setor Urbano: 98,69 (Planta de Valores Genéricos Territorial/ Prefeitura de São Jose do Rio Preto/ 2023)

- Variável explicada:

Valor total: variável quantitativa, calculada pela equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor total}) = +5,116029303 + 1,039607813 * \ln(\text{Área total}) + 0,3347507499 * \ln(\text{Setor Urbano})$$

- Valor médio de mercado terreno = **R\$ 404.984,00**

$$\mathbf{V_{tnu} = R\$ 404.984,00}$$

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

3.2 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

3.2.1 – Barracão à esquerda de quem da rua olha para o imóvel

Barracão em péssimo estado de conservação, possuindo materiais em péssimo estado de uso não possuindo tal edificação valor comercial.

3.2.2 – Barracão à direita de quem da rua olha para o imóvel e barracão inacabado existente nos fundos

As características dessas edificações estão descritas no item 2.4 deste laudo pericial.

Para avaliação destas edificações através do Método de Reprodução dos Custos, utilizou-se o custo unitário divulgado pelo SINDUSCON para o mês de Agosto de 2.023 - Padrão: Galpão Industrial = R\$ 1.045,33).

Vue = R\$ 1.045,33 /m²

O valor adotado acima é para uma edificação nova, portanto para as edificações em questão deve-se fazer o cálculo da depreciação. Para tal foi utilizado o método de Ross-Heideck:

$$d = (100 - K) / 100 \quad \text{onde } d \text{ é a depreciação}$$

K é o fator obtido da tabela de
Ross-Heideck

Idade aparente (i) = 20 anos

Vida útil (vu) = 50 anos

$i / vu = 20 / 50 = 0,40$, ou seja, 40% (idade em porcentagem da vida)

estado de conservação = entre reparos importantes a serem executados e sem valor

Considerando a construção com idade em 40 da vida e estado de conservação entre reparos importantes a serem executados e sem valor, tem-se da tabela:

K = 82,1 portanto

$$d = (100,00 - 82,1) / 100$$

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

$$d = 0,179$$

Daí tem-se que

$V_e = A_e \times V_{ue} \times d$ onde A_e é a área construída das edificações;

$$V_e = 147,50 \times 1.045,33 \times 0,179$$

$$V_e = \mathbf{R\$ 27.599,33}$$

3.3 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

$$V_i = V_{tnu} + V_e$$

$$V_i = 404.984,00 + 27.599,33$$

$$V_i = \mathbf{R\$ 432.583,33}$$

IV – CONCLUSÃO

Diante do exposto, pode-se concluir que o valor do imóvel descrito anteriormente e objeto desta avaliação, para o mês de Setembro de 2.023, é de:

$$\mathbf{Valor do imóvel = R\$ 432.583,00}$$

(Quatrocentos e trinta e dois mil, quinhentos e oitenta e três reais)

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

V – ENCERRAMENTO

Este laudo vai digitalizado em 17 (dezessete) páginas.

Segue em anexo, os dados das amostras utilizadas e relatórios dos cálculos das avaliações do terreno nu (ANEXO I).

Grato pela confiança, encerro o presente trabalho e coloco-me à disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

São José do Rio Preto, 20 de Setembro de 2.023.

Fábio Silva Moscardini
Perito do juízo - Eng.º Civil

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

ANEXO I

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

Planilha dos dados da pesquisa de mercado utilizada na avaliação do terreno:

DADOS DAS AMOSTRAS/ TERRENOS - Pesquisa: Setembro de 2023								
Amostras	Endereço/Bairro	Contato	Preço Pedido (R\$)	Tipo de Negócio	Área (m²)	Setor Urbano	Fator de homogeneização	
							Flexibilidade do negócio (10%)	Preço Homogeneizado (R\$)
1	Boa Vista	Imoveis Fabiano/ (17) 99219 6918	650.000,00	oferta	441,00	427,45	0,90	585.000,00
2	Pq Quinta das Paineiras	Arid Imoveis (17) 99203 5554	2.200.000,00	oferta	1.404,00	190,73	0,90	1.980.000,00
3	Jd Nazareth	Imobiliaria Prates Rio Preto/ (17) 99270 2585	240.000,00	oferta	380,10	172,38	0,90	216.000,00
4	Vila Sinibladi	Compacto Imobiliaria/ (17)98141 7177	1.150.000,00	oferta	968,00	133,10	0,90	1.035.000,00
5	Jd Vitoria Regia	Fit Neg Imobiliaarios Ltda/(17) 98102 1760	480.000,00	oferta	988,00	96,81	0,90	432.000,00
6	Vila Redentora	Imobiliaria L 4 S/(15) 99824 2492	1.500.000,00	oferta	968,00	569,96	0,90	1.350.000,00
7	JD Primavera	RR Broker Imoveis/(17) 99663 9111	699.000,00	oferta	486,00	112,92	0,90	629.100,00
8	JD Nazareth	Marcio Cardoso Imoveis/ (17) 99626 2300	650.000,00	oferta	450,00	172,38	0,90	585.000,00
9	Res. Cidade Jardim	Marcio Cardoso Imoveis/ (17) 99626 2300	480.000,00	oferta	448,00	112,80	0,90	432.000,00
10	Centro (Rua Pedro Amaral)	Marcio Cardoso Imoveis/ (17) 99626 2300	7.000.000,00	oferta	2.764,00	1034,14	0,90	6.300.000,00
11	Jd Redentor	Marcio Cardoso Imoveis/ (17) 99626 2300	775.000,00	oferta	525,00	172,38	0,90	697.500,00
12	Jd dos Seixas	Marcio Cardoso Imoveis/ (17) 99626 2300	2.500.000,00	oferta	1.221,00	255,10	0,90	2.250.000,00
13	Eldorado	Marcio Cardoso Imoveis/ (17) 99626 2300	4.070.000,00	oferta	3.700,00	100,85	0,90	3.663.000,00
14	Jd Europa	Imobiliaria Redentora/ (17) 2139 1000	3.200.000,00	oferta	890,00	569,96	0,90	2.880.000,00
15	Vila Diniz	Rio Bens Neg Imob./ (17)	700.000,00	oferta	500,00	190,73	0,90	630.000,00
16	Jd Soraya	Marcio Cardoso Imoveis/ (17) 99626 2300	379.000,00	oferta	612,00	123,21	0,90	341.100,00
17	Vila Maceno	Imobiliária Premier / (17) 99261 7000	3.200.000,00	oferta	1.600,00	190,73	0,90	2.880.000,00
18	Pq São Miguel	Imobiliária Renascer/ (17) 99244 2144	541.000,00	oferta	541,00	112,80	0,90	486.900,00
18	Vila Toninho	Imobiliaria Redentora/ (17) 2139 1000	900.000,00	oferta	950,00	55,44	0,90	810.000,00
20	Jd Conceição (Av. Philadenlpho)	Imobiliaria Redentora/ (17) 2139 1001	2.434.000,00	oferta	1.217,00	100,85	0,90	2.190.600,00
21	Pq. Resid. Comend. Mancor Daud	Imobiliaria Redentora/ (17) 2139 1002	670.000,00	oferta	744,00	190,73	0,90	603.000,00
22	Vila Madalena	Imobiliaria Redentora/ (17) 2139 1003	2.100.000,00	oferta	1.800,00	227,52	0,90	1.890.000,00
23	Vila Anchieta	Imobiliaria Redentora/ (17) 2139 1004	210.000,00	oferta	300,00	190,73	0,90	189.000,00
24	Vila Sinibaldi (Av. Romeu Strazzi)	Imobiliaria Redentora/ (17) 2139 1005	760.000,00	oferta	352,00	133,10	0,90	684.000,00
25	Jd Redentor	Imobiliaria Redentora/ (17) 2139 1006	895.000,00	oferta	508,00	172,38	0,90	805.500,00
26	Jd Tarraf I	Imobiliaria Redentora/ (17) 2139 1008	650.000,00	oferta	525,00	233,24	0,90	585.000,00
27	Pq. Jaguaré	Imobiliária Renascer/ (17) 99244 2144	280.000,00	oferta	360,00	60,46	0,90	252.000,00
28	Jd Caparroz	Imobiliária Renascer/ (17) 99244 2145	6.000.000,00	oferta	2.000,00	98,69	0,90	5.400.000,00
29	Vila Imperial	Imobiliaria Redentora/ (17) 2139 1007	330.000,00	oferta	185,00	569,96	0,90	297.000,00
Avaliando	Jd Caparroz				425,85	98,69		

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

Modelo:

Data de Referência:

sexta-feira, 15 de setembro de 2023

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 425,85
- Setor Urbano = 98,69

- Bairro = PQ CAPARROZ

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (8,27%) = 371.505,10
- **Médio = 404.983,65**
- Máximo (9,01%) = 441.479,14

- Intervalo Predição
- Mínimo (23,28%) = 310.702,27
- Máximo (30,34%) = 527.874,34

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 344.236,10
- RL Máximo = 465.731,19

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	29
Dados utilizados no modelo:	21

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
 CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	185,00	3.700,00	3.515,00	1.011,14
Setor Urbano	55,44	1.034,14	978,70	269,76
Valor total	252.000,00	6.300.000,00	6.048.000,00	1.420.142,86

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9771895 / 0.9808519
Coeficiente de determinação:	0.9548992
Fisher - Snedecor:	190.55
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%	95%
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%

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

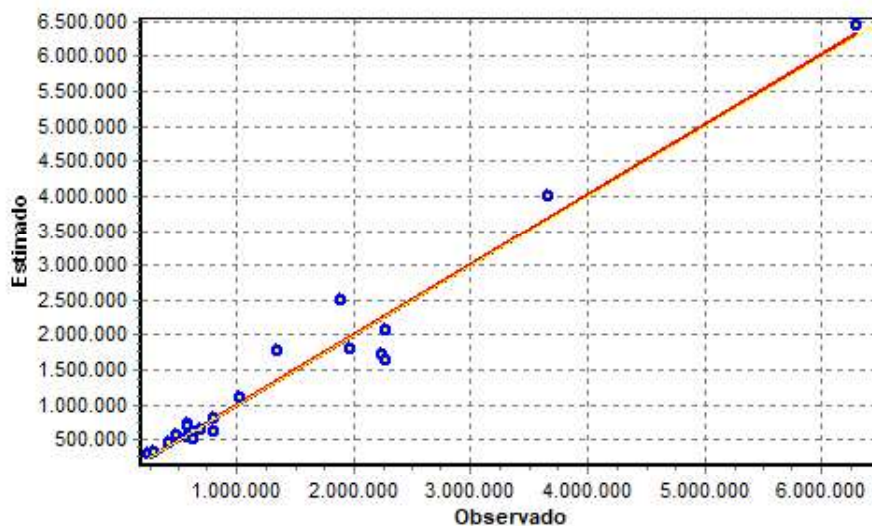
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

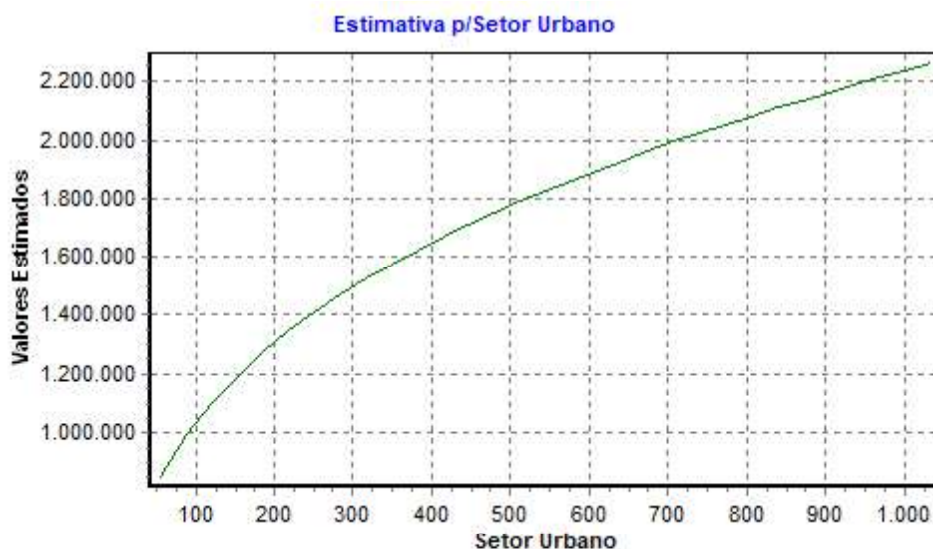
Fábio Silva Moscardini
 Engenheiro civil - CREA 5060727731

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

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



EQUACÃO DE REGRESSÃO



Avenida Miguel Damha, 2.001, Quadra 19, Lote 08, Residencial Márcia - São José do Rio Preto - SP
 CEP: 15061-821 Fone: (17) 99149-2425