

LUCAS POLISELLI - ENGENHEIRO CIVIL

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CIDADE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - ESTADO DE SÃO PAULO**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº. 1003576-46.2016.8.26.0576

Requerente: Adma Honsi Tarraf

Requerido: A F Costa Rio Preto Me e outro

LUCAS TADEU CARVALHO POLISELLI, engenheiro civil registrado no CREA sob o nº 506.992.513-6, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência requerer a juntada do incluso laudo:

Outrossim, requer-se mais, através de mandado competente, o **levantamento dos honorários**.

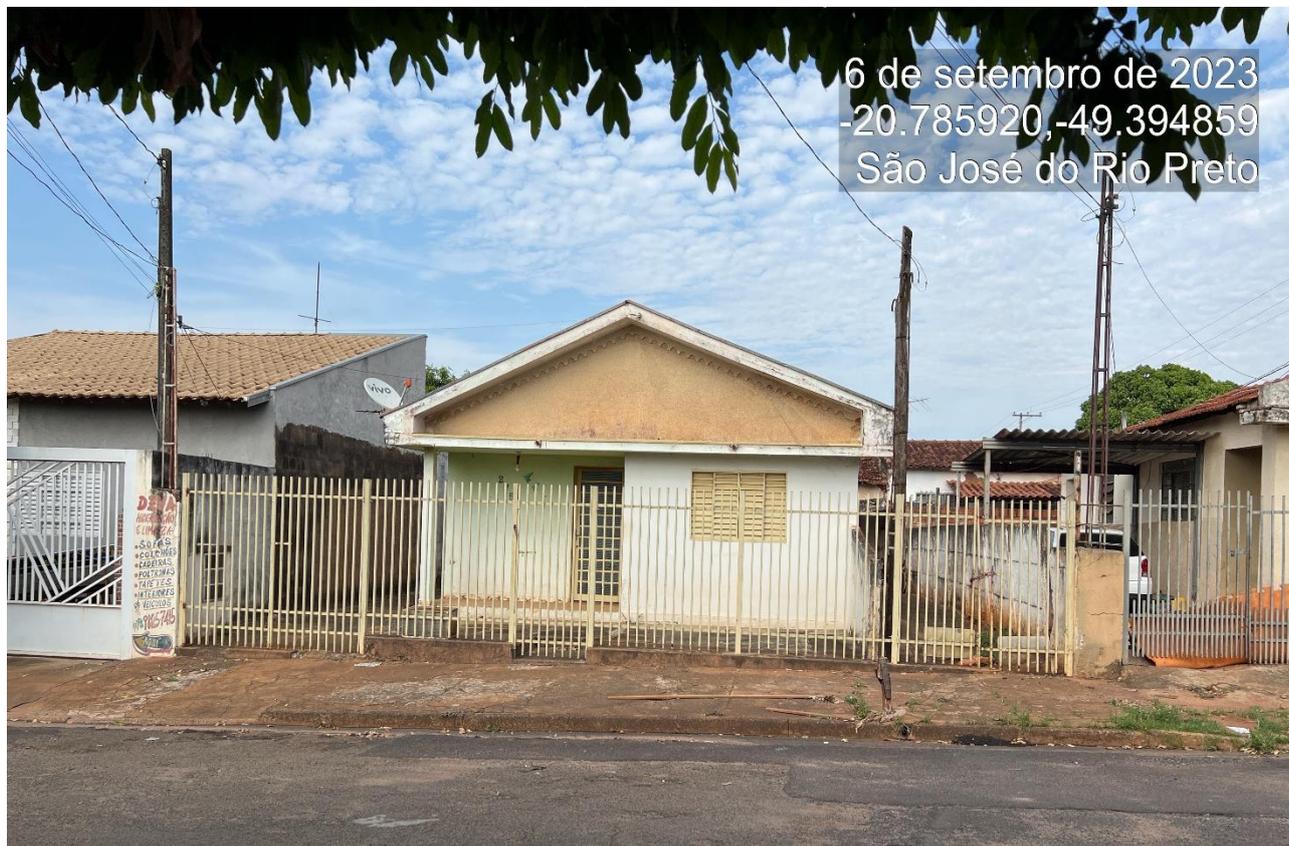
P. Deferimento

Lucas Tadeu C. Poliselli

CREA: 506992513-6

Tel: 17-99244 1144 – email: englucaspoliselli@gmail.com

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Imóvel residencial situado à Rua Pereira Barreto nº 2753, Vila Eldorado

São José do Rio Preto/SP

lat -20.785920”S lon -49.394859”O

Abril/2024

Valor Avaliado R\$ 170.000,00

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Aos 06/09/2023 este signatário esteve no imóvel conforme agendamento prédio para a vistoria, nenhuma das partes estiveram presentes e/ou se fizeram representadas no ato.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 06/09/2023, verificou-se tratar de um imóvel com vocação exclusivamente residencial, em boas condições de manutenção. O imóvel está localizado em loteamento aberto, em zona urbana consolidada do município e conta com infraestrutura completa no local.

Todavia quando da realização da vistoria previamente agendada não havia moradores no local que pudessem conceder acesso a este signatário ao interior de imóvel para então poder caracterizá-lo.

Portanto a presente avaliação será realizada como **situação paradigma** tendo como referência o padrão e estado externo do imóvel.

Área construída **88,00m²** (Habite-se 701/1975 e 1223/1986)

Área do terreno **253,00m²**

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Figura 01 - Croqui de Localização do Imóvel no Município



Tabela 1 - Características referente a localização do imóvel.

Tipo do Imóvel	Casa Térrea Residencial Unifamiliar
Endereço	Rua Pereira Barreto nº 2753
Bairro	Vila Eldorado
Município	São José do Rio Preto

2.2 ZONEAMENTO

O imóvel se localiza em zona urbana já consolidada no município estando a aproximadamente 850m de distância da Avenida Mirassolândia.

2.3 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2- Dados pertinentes ao logradouro de situação.

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd de Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Pereira Barreto	Dupla	10,0 m	2	Retilíneo	Existente	Existente	Existente	Existente

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel oriundo da matrícula 16.603 do 1º Oficial de Registro de imóveis do município de São José do Rio Preto-SP que consiste no Lote 05 da Quadra 169 da Vila Eldorado.

4. INTERESSADO

O interessado é o responsável pelo fornecimento da documentação que subsidiou este trabalho. Que solicita o laudo para a avaliação do imóvel, com a finalidade de descrever o seu preço de venda, segundo as prescrições da NBR-14653 partes 1 e 2.

5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software de avaliação de bens SisDea®.

Nesta avaliação foi considerada a área privativa como sendo a apresentada na documentação em anexo, fornecidas pelo solicitante. Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções. Não foram efetuadas medições precisas para comprovação da área do terreno apenas das acessões, apenas a título de conferência estimada, O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em 06/09/2024 verificou-se tratar de um imóvel residencial multifamiliar, apresentando uma residência principal na frente com área de 63m² e uma edícula no fundo com acesso individualizado contendo uma área de 25m² e de topografia plana em cota superior ao leito carroçável apresentando leve aclive para a frente, com superfície seca e não alagável.

O estado de conservação do imóvel de modo geral é classificado como é **ruim**:

Revestimento externo: pontos de umidade e acúmulo de bolores no reboco externo e deslocamento de reboco na alvenaria.

Pintura: totalmente deteriorada com perda de pigmentação e capacidade protetiva da alvenaria;

Esquadrias: apresentam avançado estado de corrosão;

Piso externo: contrapiso rústico com rachaduras com presença de vegetação e bolores;

Cobertura: telhas quebradas, pontos de abertura e telhas com alto grau de encardimento.

6.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O projeto apresenta conformidade com as premissas construtivas da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto/SP, haja vista que as acessões se apresentam regulares perante a Prefeitura Municipal. Portanto para fins de avaliação foram consideradas as áreas averbadas na matrícula 16.603 do 1º O.R.I.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel abordado neste laudo, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance **Boa**, nível de ofertas na região **Médio** e **Boa Liquidez** dada a

alta demanda por moradias de baixo e médio padrão na região, com tempo médio de absorção pelo mercado variado de 06 a 10 meses.

8. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada para obtenção do valor de mercado do terreno foi o **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta metodologia avaliatória deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado em inferência estatística, fator este que permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses.

9. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

9.1 CONSIDERAÇÕES

O valor total adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. As normas regulamentadoras afirmam que os dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: imóveis semelhantes ao avaliando no município.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foram pesquisados **63** (sessenta e três) imóveis no município dentre os quais **62** (sessenta e dois) amostras de mercado foram efetivamente utilizadas no modelo matemático para a determinação do valor mercadológico do terreno.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de “**Inferência Estatística**” para a valoração do terreno permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14653/2011 da ABNT, foi adotado para o tratamento estatístico das amostras e estimativas as seguintes variáveis explicativas:

V1 = Área Total do Terreno (m²) = variável numérica quantitativa em m²

Definição: À medida que aumenta a área do terreno seu valor unitário reduz.

Variação Amostral de 149,73 m² a 427,00 m².

V2 = Área Construída= Quantitativa

Definição: quanto maior a área construída menor seu custo unitário

Variação Amostral: 40,00m² a 270,00m²

V3 = Padrão Construtivo= Qualitativa

Definição: Atribui se uma escala de valor indo de 1 a 3 sendo 3 o melhor padrão construtivo presente na pesquisa imobiliária realizada.

Variação Amostral de 1 a 3

V4 = Idade Aparente = Qualitativa

Definição: Baseado nas fotos dos imóveis pesquisados atribuímos um valor aproximado para sua idade aparente.

Variação Amostral de 0 a 20 anos.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

V5 = Índice Fiscal = Qualitativa

Definição: utilizando a Planta Genérica de Valores do município classificamos os bairros.

Variação Amostral de 191,06 a 549,50

V6 = Valor Unitário (R\$) = variável dependente do modelo

Valor/m²: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

Variação amostral de R\$1.260,00/m² a R\$5.416,66/m²

10. RESULTADOS DA INFERÊNCIA

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 80 % foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel:

Tabela 12 – Atributos de entrada do imóvel

Área do Terreno(m ²)	253,00
Área Construída	88,00
Padrão Construtivo	1
Idade Aparente	20
Índice Fiscal	312,48

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Tabela 13 – Resultados do valor total do imóvel avaliando para o nível de 80% para seu intervalo de confiança.

Valor Total	
Valor Máximo	R\$ 239.135,58 (+19,68%)
Valor Médio	R\$ 199.805,60
Valor Mínimo	R\$ 166.944,11 (-16,45%)

11. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a precisão do valor do imóvel este laudo foi enquadrado no grau II. Quanto à fundamentação, de acordo com a NBR14653-2 foi verificada se enquadrando no grau II, como pode ser verificado a seguir:

TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão	199.805,60
Valores do intervalo de confiança	MAX 239.135,58
	MÍN 166.944,11
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX 19,68%
	MÍN -16,45%
Amplitude do intervalo de confiança	36,13%
GRAU DE PRECISÃO	GRAU II

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Figura 6 – Quadro descritivo sobre o grau de fundamentação da avaliação.

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	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

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

11. CONCLUSÃO

Todos os imóveis pesquisados no mercado são **ofertas de venda**, a fim de suprimir eventuais descontos praticados em negociações imobiliárias ao fato de que o imóvel está sendo avaliado em **situação paradigma** pois este perito não obteve acesso ao interior da edificação e ao seu estado de conservação classificado como **ruim** conforme a ABNT NBR 14653-2:2011 item 8.2.1.5 foi utilizado o valor **mínimo** obtido do modelo matemático. Para tal, o presente laudo perante todos os itens expostos e fundamentados conclui que o valor do imóvel avaliando para dia 10 do abril do ano de 2024 é:

Valor avaliado:

R\$ 170.000,00

(Cento e Setenta Mil Reais)

São José do Rio Preto, 10 de abril de 2024.

Responsável Técnico
Engº Lucas Tadeu de C. Poliselli
CREA: 5069925136

ANEXO I – FOTOS DO IMÓVEL

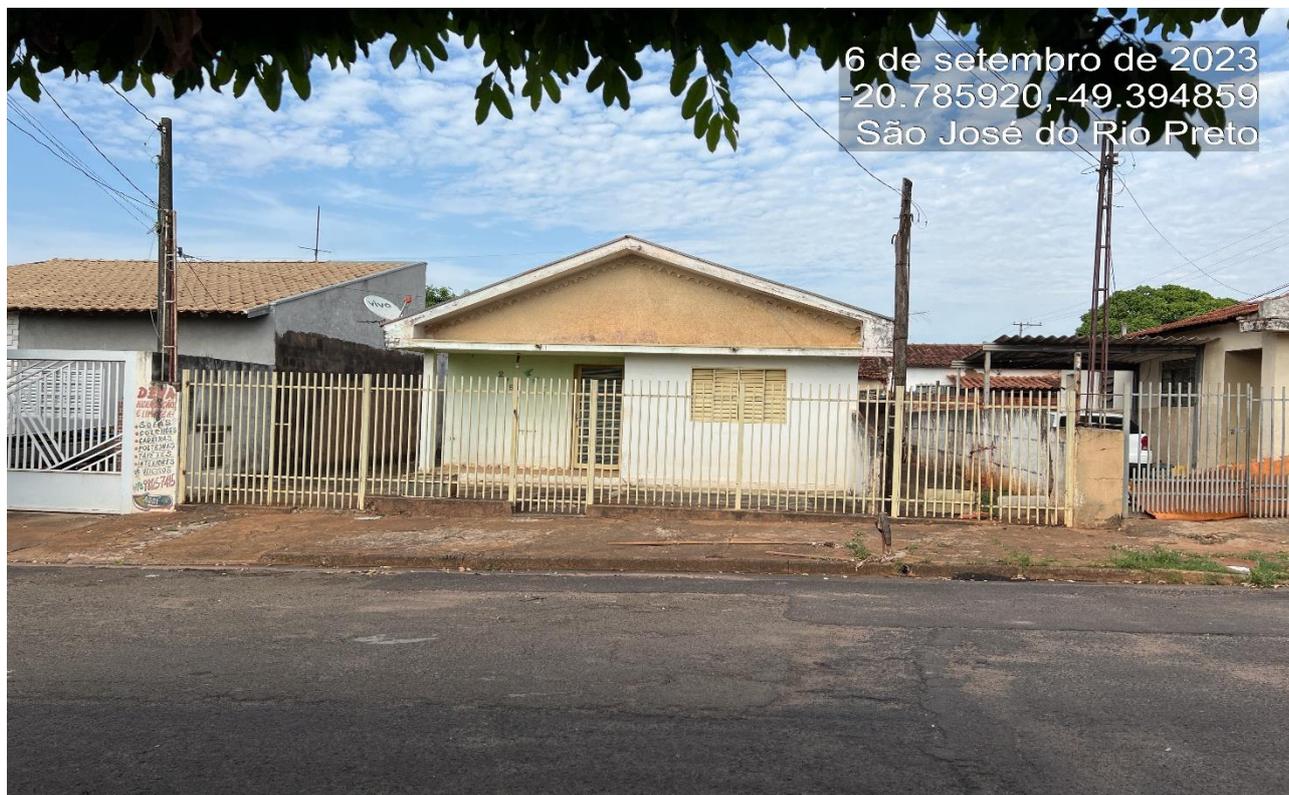


Figura 7 – Fachada



Figura 9 – Vista logradouro lado direito

Figura 10 – Vista Aérea



Figura 11 – Logradouro lado esquerdo



Figura 12 – Corredor acesso Edícula



Figura 13 – Quintal



Figura 14 – Vista aérea



Figura 15 – Vista superior



Figura 16 – Cobertura

LUCAS POLISELLI - ENGENHEIRO CIVIL

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1b141c45-efc7-4ca1-a1ae-8f653f135d0f

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL -

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto
Oficial

JAIR BARBOSA

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 21 DE FEVEREIRO DE 1980.

MATRÍCULA 16.603 FICHA 001

IMÓVEL:- Um terreno com frente para a rua Pereira Barreto, constituído pelo lote 05, da quadra 169, medindo 11 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 23,00 metros de cada lado e da frente aos fundos, com a área de 253,00 m2, situado na Vila Eldorado, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, dividindo-se ainda de um lado com o lote 04, do outro lado com o lote seis, e nos fundos com o lote sete, localizado no lado ímpar da citada rua. PROPRIETÁRIOS :- JOSÉ MENEZES SOBRINHO, e sua mulher WALDA GRISI MENEZES, brasileiros, proprietários, casados pelo regime de comunhão de bens, residentes nesta cidade, à rua XV de Novembro, nº. 4.348, portadores do CIC. Nº. 011.810.258/34; REGISTRO ANTERIOR:- 37.437 deste cartório. O Referido é verdade e dou fé. O ESC.HAB. (E11 Francisco Borelli)., O OFICIAL *[assinatura]*

R.001Z/16.603:- Conforme Escritura lavrada nas notas do Tab. por Lei do Distrito de Ipiranga, em 15 de Fevereiro de 1.980, no livro 23, à fl.s., 40., os proprietários venderam o imóvel pelo preço de Cr\$ 12.000,00 (Doze mil cruzeiros), à JOÃO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, desquitado, pai, portador do CIC., sob nº., 227.843.908/10, e do RG. 9.508.037-SP, residente nesta cidade, a rua Pereira Barreto, nº. 2.753. O Referido é verdade e dou fé. São José do Rio Preto, 21 de Fevereiro de 1.980. O ESC.HAB. (E11 Francisco Borelli)., O OFICIAL *[assinatura]*

AV.002/16.603:- Conforme instrumento particular, passado nesta cidade, datado de 19 de maio de 1987, devidamente assinado por Jose Luiz Zilli, com firma reconhecida no 2º Cartorio de notas desta comarca em 19 de maio de 1987 e tendo em vista e que ficam arquivadas em cartório as xerox autenticadas dos Alvarás de construções nºs 1170 aprovado em 11 de julho de 1974, 144 aprovado em 26 de janeiro de 1976 e Habite-ses nºs 701 expedido em 12 de junho de 1975 e 1223 expedido em 13 de novembro de 1986, todos pela Municipalidade local, e feito a presente a fim de ficar constando que, no terreno objeto desta matrícula o proprietário João Francisco da Silva construiu uma casa residencial tipo popular com uma área construída de 63,00 m2 e edícula nos fundos da mesma com uma área construída de 25,00 metros quadrados, que receberam o nº 2753 da rua Pereira Barreto, do emplacamento municipal; tendo sido apresentada a CND do IAPAS sob nº 688/87 - 425333 expedida em 18 de maio de 1987, com referencia a construção acima. O referido é verdade e dou fé. São José do Rio Preto, 20 de maio de 1987. A Oficial Maior: *[assinatura]*

AV.003/16.603:- Conforme instrumento particular, passado nesta cidade, datado de 05 de fevereiro de 1988, devidamente assinado por Nelson Sanches Gonzales e Vitor Gobi, com firmas reconhecidas no 4º Tab. local, em 05 de fevereiro de 1988, é feito a presente a fim de ficar constando que, o proprietário João Francisco da Silva teve seu estado civil de desquitado convertido em divorciado conforme sentença do MM. Juiz de Direito da comarca de Mirassol datada de 12 de dezembro de 1979, que transitou em julgado, tudo de conformidade com a averbação a margem do assentado casamento nº 1.064 feito as fls. 174 do livro 8-05 do Cartório de Registro Civil do município de Neves Paulista. O referido é verdade e dou fé. São José do Rio Preto, 08 de fevereiro de 1988. A Oficial Maior: *[assinatura]*

AV.004/16.603:- Conforme Carta de Adjudicação extraída dos autos nº 1.499/87 de arrolamento (segue no verso

Página: 0001/0005

Esse documento foi assinado digitalmente por RINALDO RODRIGUES - 17/07/2020 10:05 PROTOCOLO:SPH20070053318D-16603



www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIRLEI MARLY MILARE SANTOS, liberado nos autos em 06/10/2020 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003576-46.2016.8.26.0576 e código 5381473.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS TADEU DE CARVALHO POLISELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2024 às 08:16, sob o número WSRP24701457884 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003576-46.2016.8.26.0576 e código 3cWkUffk

LUCAS POLISELLI - ENGENHEIRO CIVIL

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO III – DADOS DA PESQUISA DE MERCADO

1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rua Antonio Alves Ribeiro	Res. Morada do Sol	Procedencia Imo...	17-33049691	200.00	70.00	1	1	286.62	3.600.00
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rua Amaldo Arado	Jardim Nunes	Comoacto Imob.	17-30420763	200.00	140.00	2	4	286.62	2.025.00
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ref. Nº 8837	Parque das Amoras	NBI Imoveis	17-32117272	242.00	115.00	2	3	250.86	2.647.83
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CA00437	Parque das Aroeiras II	Imob. Figueiredo	17-33552021	202.00	81.00	1	8	365.59	2.190.74
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 70110002021	Jardim Astúrias	Imob. Figueiredo	17-33552021	200.00	140.00	1	3	286.62	1.777.50
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COD.: 11063	Residencial Vitorasso	Comoacto Imob.	17-30420763	204.00	100.00	1	7	365.59	2.940.00
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COD.: 11067	Res. Maria Zorita	Comoacto Imob.	17-30420763	200.00	170.00	1	5	286.62	1.852.95
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COD.: 10904	Vila Cassini	Comoacto Imob.	17-30420763	200.00	55.00	2	1	365.59	4.200.00
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COD.: 10760	Res. Maria Clara	Comoacto Imob.	17-30420763	200.00	54.21	2	0	286.62	3.486.44
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COD.: 10753	Residencial Mais Viver	Comoacto Imob.	17-30420763	200.00	65.00	1	0	286.62	2.907.69
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COD.: 10423	Parque das Amoras II	Comoacto Imob.	17-30420763	242.00	63.00	1	4	250.86	4.000.00
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COD.: 10333	Res. Morada do Sol	Comoacto Imob.	17-30420763	200.00	40.00	1	5	286.62	3.937.50
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COD.: 10354	Av Atabá II	Comoacto Imob.	17-30420763	200.00	70.00	1	6	365.59	3.450.00
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> VENDARef.: CS02560	Jardim Nunes	Capoadócia Imob.	17-32165566	200.00	66.00	1	0	286.62	2.545.45
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ref.: CS01259	São Thomaz	Capoadócia Imob.	17-32165566	200.00	60.00	1	2	286.62	2.800.00
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ref.: CS02194	São Thomaz	Capoadócia Imob.	17-32165566	200.00	65.00	1	0	365.59	2.907.69
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ref.: CS00795	Res. Morada do Sol	Capoadócia Imob.	17-32165566	200.00	70.00	1	0	286.62	2.775.00
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ref.: CS00637	Res. Maria Zorita	Capoadócia Imob.	17-32165566	200.00	100.00	1	0	286.62	1.995.00
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ref.: CS02666	Res. Gabriela	Capoadócia Imob.	17-32165566	200.00	135.00	1	12	365.59	1.477.78
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ref.: CS02613	Res. Das Américas	Capoadócia Imob.	17-32165566	200.00	100.00	1	6	286.62	2.047.50
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ref.: CS02716	Res Morada do Sol	Capoadócia Imob.	17-32165566	200.00	57.00	2	0	286.62	4.052.63
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CA1393-MBW	Res. Maria Clara	Imob. Maanum	17-40095800	200.00	50.00	1	0	286.62	3.465.00
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CA1694-MBW	Res. Santa Ana	Imob. Maanum	17-40095800	200.00	140.00	1	9	250.86	1.275.00
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CA1816-MBW	Res. Santa Cruz	Imob. Maanum	17-40095800	200.00	64.00	1	0	286.62	2.953.13
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CA1339-MBW	Res. Morada do Sol	Imob. Maanum	17-40095800	200.00	70.00	1	1	286.62	2.700.00
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CA1817-MBW	Res. Santa Cruz	Imob. Maanum	17-40095800	200.00	71.00	1	0	286.62	2.809.86
27	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CA1812-MBW	São Thomaz	André Castro	17-40095800	200.00	60.00	2	0	365.59	3.500.00
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CA0634-MBW	Setorou Avenida 2	Imob. Maanum	17-40095800	200.00	70.00	1	1	286.62	3.000.00
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CA1531-MBW	Jardim Caetano II	Imob. Maanum	17-40095800	200.00	160.00	1	4	286.62	1.607.81
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CA0674-MBW	Parque das Perdizes	Imob. Maanum	17-40095800	200.00	110.00	1	5	365.59	2.376.82

LUCAS POLISELLI - ENGENHEIRO CIVIL

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CA2094-LOCC	Jardim das Laranjeiras	Local Imoveis	17-997533357	200.00	150.00	1	5	286.62	1.260.00
32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CA1708-LOCC	Setsul	Local Imoveis	17-997533357	200.00	58.00	2	0	365.59	4.663.45
33	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CA1249-LOCC	Parque das Amoras	Local Imoveis	17-997533357	242.00	90.00	1	6	250.86	2.800.00
34	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CA1012-LOCC	Res. Mirante	Local Imoveis	17-997533357	240.00	60.00	2	1	286.62	3.325.00
35	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CA0703	Res. da Fraternidade	Habitar	17-32341834	200.00	60.00	1	5	191.06	2.625.00
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CA0405	Res. da Fraternidade	Habitar	17-32341834	200.00	50.00	1	3	191.06	3.339.00
37	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	pi187	Setsul	Matheus Fernando	17-988033961	200.00	120.00	2	1	398.59	5.416.66
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CA2217	Setsul	Imob Allecro	17-992224200	200.00	106.00	2	5	398.59	4.056.60
39	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CA2240	Setsul	Imob Allecro	17-992224200	200.00	160.00	2	2	398.59	4.312.00
40	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1KF2487	Setsul	Alonso	17-997476021	200.00	120.00	2	1	398.59	5.083.33
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Código do anúncio: VD16	Res Maria Clara	SBRoozio Imoveis	17-32313840	220.00	65.00	1	1	286.62	3.846.15
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Código do anúncio: CA0022	Res Maria Clara	Invest Rio preto	17-99119 9151	200.00	59.00	1	1	286.62	2.966.10
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Código do anúncio: V13915	Res Maria Clara	Compacto Imob	17-32347177	200.00	105.00	2	1	286.62	2.857.14
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Cesar Muanis	Res Florida Park	Imob Redentora	17-21391000	200.00	110.00	2	3	312.48	2.227.00
45	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Fernando da Conceicao Matos	Res Florida Park	Imob Prates	17-32242504	200.00	140.00	2	4	312.48	2.429.00
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Código do anúncio: 12562	Masarque Rio Preto	Matheus	17-981450007	200.00	85.00	2	1	549.45	4.588.17
47	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Camoos Sales	Boa Vista	Imob Prime Rio P...	1733632579	242.00	130.00	1	8	549.45	3.615.38
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Prudente de Moares	Boa Vista	Imob Figueiredo	1733552021	427.00	270.00	1	7	549.45	2.703.70
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CA1153	Res Mario de Mattos	Sumares Imoveis	17997772491	200.00	110.00	2	1	312.48	3.818.18
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CA0063 RMS	Res Mario de Mattos	Rooerio Marques	17991614197	200.00	80.00	2	3	312.48	4.375.00
51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	V19195	Res Mario de Mattos	Imob Redentora	1721391000	200.00	160.00	2	2	312.48	2.687.50
52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Nubia Mara de Carvalho	Setsul	Rezende Imoveis	17981488373	200.00	120.00	2	1	398.59	4.583.33
53	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Amélia Scarpelli Colombo	Setsul	Furlan Porto	17988033961	200.00	120.00	2	1	398.59	4.541.66
54	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Esmeranca Maria de Oliveira	Setsul	Enfer Neo Imob		200.00	106.00	1	1	398.59	3.773.58
55	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Dominos Cocenzo 220	Nato Vetorasso	Furlan Porto Imo...	17-988033961	200.00	125.00	1	6	312.48	2.680.00
56	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Doutor Rodolho Coutinho	Nato Vetorasso	MO Construtora	17-992684070	200.00	95.00	1	1	312.48	2.736.84
57	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Silvio Caldas	Nato Vetorasso	Ronaldo Santos ...	17-992070069	200.00	170.00	2	1	312.48	2.341.17
58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Jaime dos Santos Pereira	Nato Vetorasso	Locabens Neoc...	17-40099000	200.00	112.00	3	2	312.48	2.901.20
59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Menezes	Eldorado	Fit Prime	17-32132295	149.73	87.00	1	20	312.48	2.241.38
60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Nova Granada 3801	Eldorado	Fit Prime	17-32132295	187.70	100.00	1	10	312.48	3.000.00
61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Pereira Barreto	Eldorado	Jales Imoveis	17-992360520	253.00	151.00	1	10	312.48	2.152.32
62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Santa Fé do Sul	Eldorado	Paulo Cesar	17-32065047	365.00	140.00	3	2	312.48	3.071.43
63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Santa Fé do Sul	Eldorado	Beatriz Penha	17-33551055	288.00	170.00	2	8	312.48	2.529.41

ANEXO IV – RELATÓRIOS DO MODELO MATEMÁTICO**Modelo:**

Casas Rio Preto

Data de Referência:

quarta-feira, 20 de março de 2024

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Area terreno = 253,00
- Area construída = 88,00
- Padrão construtivo = 1
- Idade aparente = 20
- Índice fiscal = 312,48

- Endereço = Rua Pereira Barreto nº 2753
- Bairro = Eldorado
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (16,45%) = 1.897,09
- Médio = 2.270,52
- Máximo (19,68%) = 2.717,45

- Valor Total
- Mínimo = 166.944,11
- Médio = 199.805,60
- Máximo = 239.135,58

- Intervalo Predição
- Mínimo = 146.262,90
- Máximo = 272.948,76
- Mínimo (26,80%) = 1.662,08
- Máximo (36,61%) = 3.101,69
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 1.929,94
- RL Máximo = 2.611,10

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Lucas Poliselli
Modelo:	Casas Rio Preto
Data do modelo:	quarta-feira, 20 de março de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	63
Dados utilizados no modelo:	62

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 terreno	Numérica	Quantitativa	Area térrea externa à unidade medida em m ²	Sim
Area construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
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
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Índice fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	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 terreno	149,73	427,00	277,27	211,36
Area construída	40,00	270,00	230,00	101,21
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,42
Idade aparente	0,00	20,00	20,00	3,39
Índice fiscal	191,06	549,45	358,39	322,09
Valor unitário	1.260,00	5.083,33	3.823,33	3.023,13

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8011019 / 0,7465977
Coefficiente de determinação:	0,6417642
Fisher - Snedecor:	20,06
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	1,61%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,883	5	0,777	20,064
Não Explicada	2,168	56	0,039	
Total	6,051	61		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,621650579 + 2,640551822E-06 * \text{Area terreno}^2 - 0,005011682815 * \text{Area construída} + 0,291768041 * \ln(\text{Padrão construtivo}) - 0,01402098575 * \text{Idade aparente} + 0,002164052534 * \text{Índice fiscal}$$

● FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{Valor unitário} = +1964,405154 * e^{(+2,640551822E-06 * \text{Area terreno}^2)} * e^{(-0,005011682815 * \text{Area construída})} * e^{(+0,291768041 * \ln(\text{Padrão construtivo}))} * e^{(-0,01402098575 * \text{Idade aparente})} * e^{(+0,002164052534 * \text{Índice fiscal})}$$

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

● FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +2041,929716 * e^{(+2,640551822E-06 * \text{Area terreno}^2)} * e^{(-0,005011682815 * \text{Area construída})} * e^{(+0,291768041 * \ln(\text{Padrão construtivo}))} * e^{(-0,01402098575 * \text{Idade aparente})} * e^{(+0,002164052534 * \text{Indice fiscal})}$$

● FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$$\text{Valor unitário} = +2081,831865 * e^{(+2,640551822E-06 * \text{Area terreno}^2)} * e^{(-0,005011682815 * \text{Area construída})} * e^{(+0,291768041 * \ln(\text{Padrão construtivo}))} * e^{(-0,01402098575 * \text{Idade aparente})} * e^{(+0,002164052534 * \text{Indice fiscal})}$$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area terreno	x ²	1,98	5,31
Area construída	x	-6,44	0,00
Padrão construtivo	ln(x)	3,82	0,03
Idade aparente	x	-1,79	7,82
Indice fiscal	x	5,43	0,00
Valor unitário	ln(y)	62,70	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area terreno	x1	0,00	0,53	0,10	0,10	0,32	0,00
Area construída	x2	0,53	0,00	0,15	0,34	0,36	-0,41
Padrão construtivo	x3	0,10	0,15	0,00	-0,30	0,18	0,39
Idade aparente	x4	0,10	0,34	-0,30	0,00	0,09	-0,43
Indice fiscal	x5	0,32	0,36	0,18	0,09	0,00	0,34
Valor unitário	y	0,00	-0,41	0,39	-0,43	0,34	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area terreno	x1	0,00	0,51	0,15	0,03	0,02	0,26
Area construída	x2	0,51	0,00	0,44	0,13	0,50	0,65
Padrão construtivo	x3	0,15	0,44	0,00	0,22	0,17	0,45
Idade aparente	x4	0,03	0,13	0,22	0,00	0,16	0,23
Indice fiscal	x5	0,02	0,50	0,17	0,16	0,00	0,59
Valor unitário	y	0,26	0,65	0,45	0,23	0,59	0,00

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,19	7,98	0,21	2,5156%	1,047048	0,00828200
2	7,61	7,79	-0,18	-2,3476%	-0,908456	0,01186100
3	7,88	7,90	-0,02	-0,2728%	-0,109299	0,00018100
4	7,69	8,00	-0,31	-4,0359%	-1,577948	0,03409900
5	7,48	7,60	-0,12	-1,6153%	-0,614370	0,00565800
6	7,99	7,92	0,06	0,7862%	0,319126	0,00089600
7	7,52	7,43	0,10	1,3169%	0,503662	0,00673100
8	8,34	8,43	-0,09	-1,0568%	-0,448126	0,00311700
9	8,16	8,28	-0,12	-1,4890%	-0,617326	0,00500100
10	7,98	8,02	-0,05	-0,5851%	-0,237165	0,00053600
11	8,29	7,95	0,35	4,1801%	1,762255	0,04605600
12	8,28	8,08	0,20	2,4321%	1,023392	0,01493700
13	8,15	8,08	0,06	0,7690%	0,318410	0,00117000
14	7,84	8,02	-0,17	-2,2277%	-0,887977	0,00746900
15	7,94	8,02	-0,08	-1,0257%	-0,413822	0,00127600
16	7,98	8,19	-0,22	-2,7279%	-1,105808	0,01682700
17	7,93	8,00	-0,07	-0,8616%	-0,347205	0,00112400
18	7,60	7,85	-0,25	-3,2634%	-1,260386	0,01831900
19	7,30	7,67	-0,38	-5,1423%	-1,907629	0,08955800
20	7,62	7,76	-0,14	-1,8082%	-0,700751	0,00297000
21	8,31	8,26	0,04	0,5178%	0,218648	0,00059700
22	8,15	8,10	0,05	0,6566%	0,272030	0,00082200
23	7,15	7,44	-0,29	-4,0782%	-1,482263	0,04275400
24	7,99	8,03	-0,04	-0,4526%	-0,183831	0,00032400
25	7,90	7,98	-0,08	-1,0339%	-0,415207	0,00130200
26	7,94	7,99	-0,05	-0,6399%	-0,258277	0,00062100
27	8,16	8,42	-0,26	-3,1793%	-1,318752	0,02431900
28	8,01	7,98	0,02	0,2957%	0,120322	0,00010900
29	7,38	7,49	-0,11	-1,4487%	-0,543618	0,00661100
30	7,77	7,90	-0,12	-1,5890%	-0,627835	0,00292200
31	7,14	7,53	-0,39	-5,4184%	-1,966113	0,06146900
32	8,45	8,43	0,02	0,2074%	0,089059	0,00011500
33	7,94	7,78	0,15	1,9325%	0,779653	0,00743300
34	8,11	8,28	-0,17	-2,1247%	-0,875771	0,01342800
35	7,87	7,77	0,10	1,3071%	0,523059	0,00508900
36	8,11	7,85	0,27	3,2703%	1,348683	0,03322500
38	8,31	8,19	0,12	1,4126%	0,596546	0,00487000
39	8,37	7,96	0,41	4,8629%	2,068680	0,09067000
40	8,53	8,18	0,36	4,1842%	1,814923	0,04139600
41	8,25	8,03	0,22	2,7244%	1,143116	0,01181300
42	8,00	8,04	-0,04	-0,5356%	-0,217649	0,00040000

LUCAS POLISELLI - ENGENHEIRO CIVIL

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

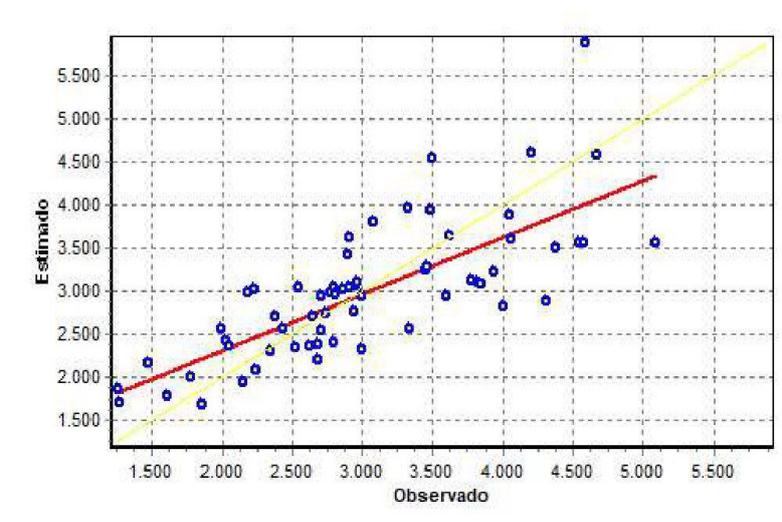
43	7,96	8,01	-0,05	-0,6528%	-0,264044	0,00063400
44	7,71	8,01	-0,30	-3,9434%	-1,545077	0,01877200
45	7,80	7,85	-0,05	-0,6771%	-0,268273	0,00088300
46	8,43	8,68	-0,25	-2,9331%	-1,256997	0,12150800
47	8,19	8,20	-0,01	-0,1061%	-0,044179	0,00013200
48	7,90	7,84	0,06	0,7787%	0,312798	0,13012700
49	8,25	8,04	0,21	2,5111%	1,052676	0,00911000
50	8,38	8,16	0,22	2,6352%	1,122942	0,01172700
51	7,90	7,78	0,12	1,5266%	0,612713	0,00764200
52	8,43	8,18	0,25	3,0073%	1,288635	0,02086900
53	8,42	8,18	0,24	2,9021%	1,242212	0,01939300
54	8,24	8,04	0,19	2,3215%	0,971833	0,01522900
55	7,89	7,69	0,20	2,5421%	1,019948	0,00780500
56	7,91	7,91	0,00	0,0151%	0,006071	0,00000000
57	7,76	7,74	0,02	0,2408%	0,094944	0,00025700
58	7,97	8,13	-0,16	-2,0295%	-0,822442	0,01551900
59	7,71	7,64	0,07	0,9619%	0,377206	0,03221000
60	8,01	7,75	0,26	3,2080%	1,305503	0,02589600
61	7,67	7,57	0,10	1,3602%	0,530568	0,00471400
62	8,03	8,24	-0,21	-2,6230%	-1,070587	0,20643600
63	7,84	7,75	0,08	1,0307%	0,410523	0,00487800



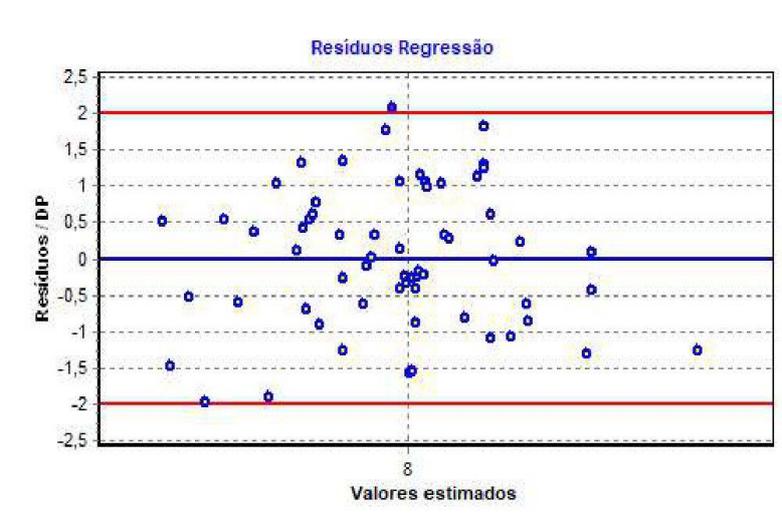
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



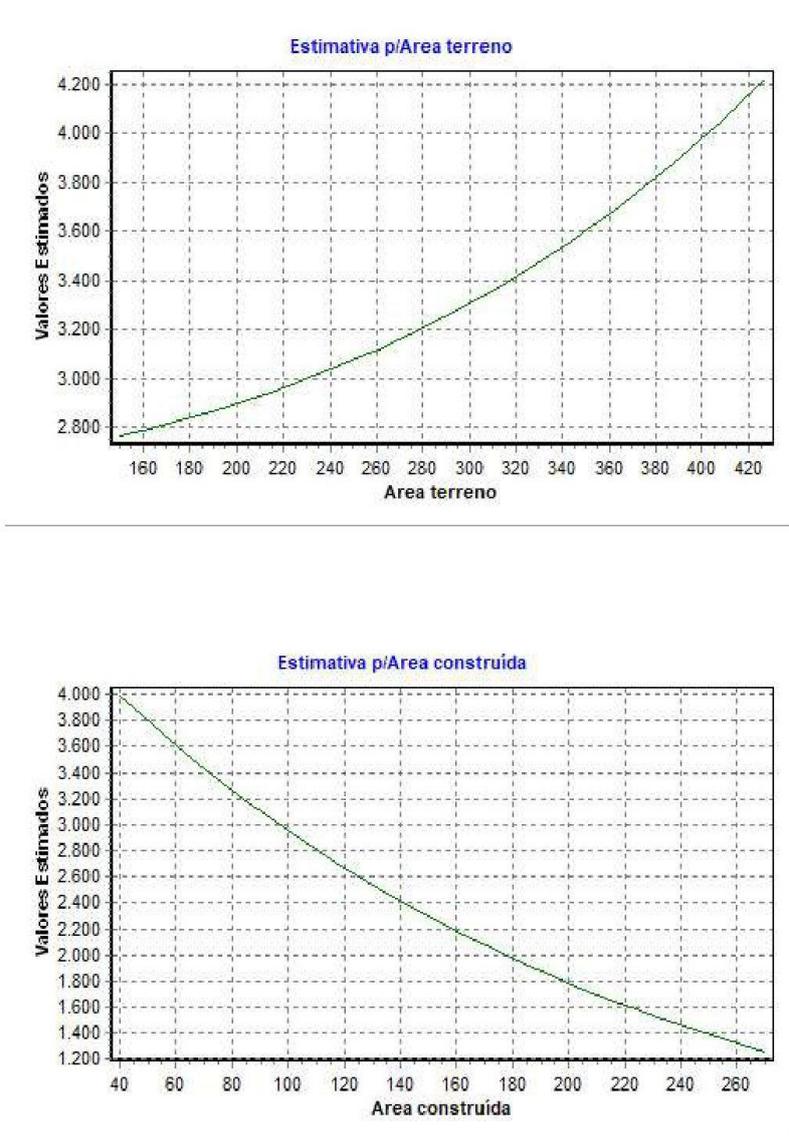
Resíduos da Regressão Linear





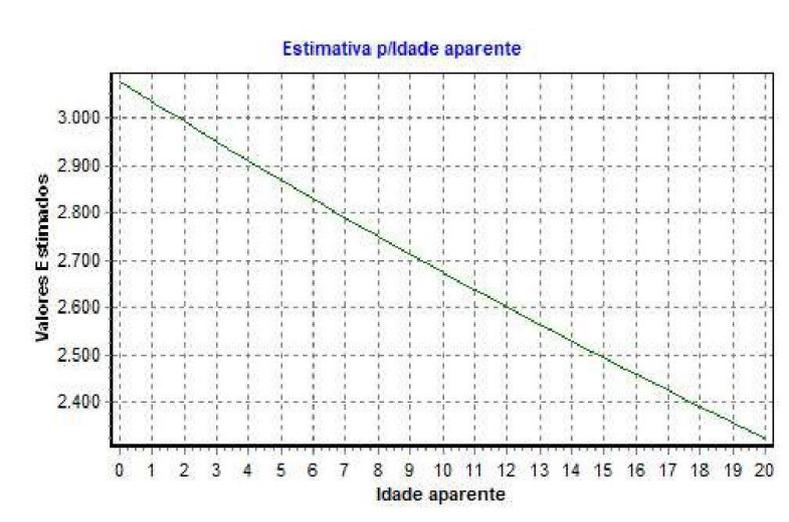
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

