

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMÍNAS – SP**

PROCESSO DIGITAL nº: 0037546-05.2004.8.26.0114

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos

REQUERENTE: WARNER ROGERIO OLIVEIRA DE OLIVEIRA

REQUERIDO: KATIA PESSUTO

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI, CREA/SP 0601319285, IBAPE/SP 1631, Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciado no seguinte;

Laudo Pericial

FICHA – RESUMO



6 de fev. de 2024 10:04:03
-22°56'28,456"S -47°3'55,024"W
Campinas 13040-300
Brasil

IMÓVEL	CASA RESIDENCIAL Rua José Ferreira da Silva, 40 – Parque da Figueira, Campinas/SP Quartirão=03097 – Quadra=12 – Lote=001 – CEP: 13040-220 Código Cartográfico = 3434.32.52.0200.01001 Área do Terreno = 367,00 m² (IPTU) Área Construída Total = 443,87 m² Área Construída Equivalente para Avaliação = 364,41 m²
OBJETIVO	Determinar o Valor de Mercado do Imóvel para Compra/Venda
METODOLOGIA	Conforme NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011: ✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com o Tratamento Científico (Inferência Estatística)
ESPECIFICAÇÃO	Grau de Fundamentação = II – 15 pontos Grau de Precisão = III
MÊS REFERÊNCIA	MARÇO/2024
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	✓ Valor de Mercado = R\$ 580.000,00 (Quinhentos e Oitenta Mil Reais)

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS	4
2 SOLICITANTE	4
3 OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	4
3.1 Tipo do Bem.....	5
3.2 Localização do Bem	5
4 FINALIDADE DO LAUDO	6
5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	6
6 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
6.1 Data da Vistoria	6
6.2 Documentação	7
6.3 Caracterização do imóvel.....	7
7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO.....	11
9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	12
10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	12
11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO	12
12 ENCERRAMENTO.....	13
ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO.....	14
ANEXO II – DADOS COMPARATIVOS	37
ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS.....	51
ANEXO IV – TABELAS FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2:2011.....	65
ANEXO V – ESTUDOS UTILIZADOS.....	66

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Este trabalho fundamenta-se no que estabelecem as NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e se baseia nos seguintes pontos:

- I. Nos elementos constatados *in loco* quando da vistoria ao imóvel.
- II. Nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, corretores, imobiliárias, etc...) e em pesquisa realizada pela web (internet).
- III. Que a documentação oferecida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e que são confiáveis.
- IV. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentação fornecidas a este profissional, por não integrarem o escopo deste trabalho.
- V. O autor responsável pelo presente trabalho declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.
- VI. Neste laudo pericial não foi considerado, em nenhum dos imóveis, avaliando ou dados comparativos, qualquer tipo de restrição referente a passivos ambientais.
- VII. Todos os imóveis, comparativos e avaliando, foram considerados como estando livres de quaisquer ônus.
- VIII. Medição das edificações estimadas *in loco* com auxílio do *software* Google Earth.
- IX. Fez parte da equipe de trabalho deste perito signatário, o Eng.º Civil Douglas Nathan de Oliveira Nunes, CREA/SP nº 5070620100, IBAPE/SP nº 2014.

2 SOLICITANTE

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo do Bem

Casa Residencial

3.2 Localização do Bem

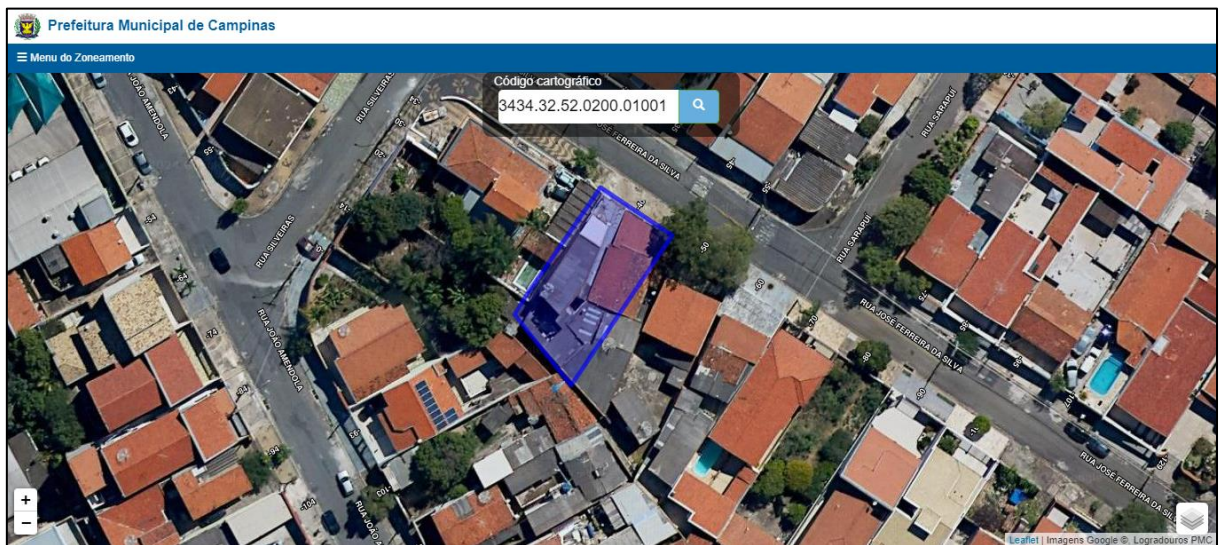
Rua José Ferreira da Silva, 40 – Parque da Figueira, Campinas/SP

Quartirão=03097 – Quadra=12 – Lote=001 – CEP: 13040-220

Código Cartográfico = 3434.32.52.0200.01001

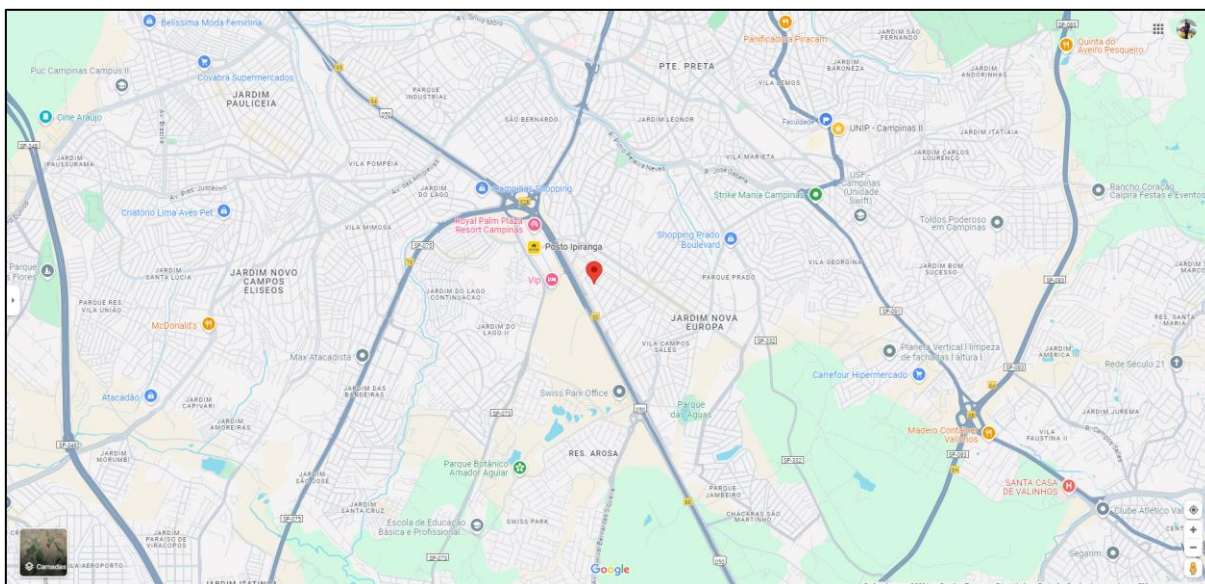
Coordenadas Geográficas: -22°56'28.88" -47°03'55.09"

FIGURA 1 – Localização do avaliando



Fonte: Zoneamento Campinas, 2024

FIGURA 2 – Localização do imóvel



Fonte: Google Maps, 2024

4 FINALIDADE DO LAUDO

Em parte da DECISÃO do MM. Juízo em fls. 890: *“Defiro a avaliação do imóvel penhorado nos autos”*.

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o Valor de Mercado do imóvel para Compra/Venda, definido pela NBR 14653-1:2019 como: *“quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente”*.

6 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1 Data da Vistoria

Terça-feira, 06 de fevereiro de 2024, às 10:00 horas, após devidamente intimadas às partes, este perito signatário e seu assistente, realizaram a vistoria no referido imóvel, quando então foram apuradas as condições locais, aspectos

construtivos e estado de conservação. Na região, foram verificados os aspectos gerais, infraestrutura, atividades e equipamentos comunitários.

Presentes na vistoria:

Requerido: Kátia Pessuto

6.2 Documentação

- Matrícula do imóvel sob nº 79.387, registrada no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, emitidas em 04/01/2024 (fls. 946/951 dos autos).
- Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Exercício 2024 (fls. 952/953 dos autos).

6.3 Caracterização do imóvel

Terreno com Área Total de 367,00 m², designado como Lote 01 da Quadra 12, do Parque da Figueira, medindo 14,00m de frente para referida rua, nos fundos mede 15,00m, onde confronta com os lotes 24 e 25, e da frente aos fundos de um lado mede 24,00m, onde confronta com os lotes 28 e 29 e de outro lado mede 28,50m, onde confronta com o lote 2, existindo viela sanitária. Em situação de meio de quadra, formato irregular, dispondo de característica topográfica plano, acima do nível do greide e havendo edificações.

Edificações contendo Área Total Construída de 443,87 m², conforme estimado *in loco* e auxílio do *software* Google Earth, com destinação de uso residencial, distribuído em 3 casas e cobertura, consistindo em:

Casa I: 1 pavimento com garagem coberta, varanda, área de serviço, depósito, cozinha, sala, banheiro social e 2 dormitórios sendo 1 suíte. Área total construída estimada de 117,89 m².

Casa II: 2 pavimentos sendo térreo com sala, 1 dormitório, banheiro e cozinha. Superior com área de serviço, cozinha, sala e sacada. Área total construída estimada de 120,91 m².

Casa III: 1 pavimento com área de serviço/churrasqueira, cozinha, sala, 2 dormitórios, copa, 2 banheiros (1 está desativado) e depósito. Área total construída estimada de 104,11 m².

Cobertura: cobertura metálica e/ou fibrocimento com área total construída estimada de 100,96 m².

Padrão construtivo simples, caracterizado pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, como pisos em cerâmica comum e ardósia, paredes de alvenaria com pintura látex, azulejos até o teto nos banheiros e cozinha, janelas ferro, portas de madeira e ferro, instalações hidráulicas com componentes essenciais com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão simples. Teto em laje e cobertura de telha de fibrocimento, metálico e/ou cerâmica.

O estado de conservação das edificações é de: *"necessitando de reparos simples"*, conforme enquadramento na classificação do "Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU) 2019 do IBAPE/SP" indicado no Anexo V, com idade estimada da construção de mais de 30 anos.

O imóvel está ocupado e possui espaço para vagas de garagem cobertas.

Para avaliação, foi considerada Área Construída Equivalente de 364,41 m², em razão do fator de equivalência de 0,213 aplicado à área estimada de 100,96 m² de cobertura leve, somada às áreas estimadas das casas de 342,91 m².

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está situado no Parque da Figueira e faz divisa com os bairros Jardim Nova Europa, Loteamento São Martinho e Vila Campos Sales.

Em relação às principais vias de acesso, encontra-se com frente para Rua José Ferreira da Silva e distante aproximadamente a 120m da Avenida Sebastião Cury, 140m Avenida Joaquim Payolla e 160m da Rodovia Anhanguera (SP-330).

O bem está localizado na Macrozona Macrometropolitana, conforme Figura 3, e de acordo com Plano Diretor Estratégico de Campinas 2018, situa-se integralmente no perímetro urbano, sendo impactada por estruturas viárias, equipamentos e atividades econômicas de abrangência regional, nacional e internacional, sofrendo influência direta e indireta pela proximidade dessas estruturas no território, que alteram dinâmicas socioeconômicas, culturais e ambientais, e tem como objetivo:

I - promover a urbanização de caráter macrometropolitano, visando à qualidade urbanística e ambiental vinculada ao desenvolvimento econômico;

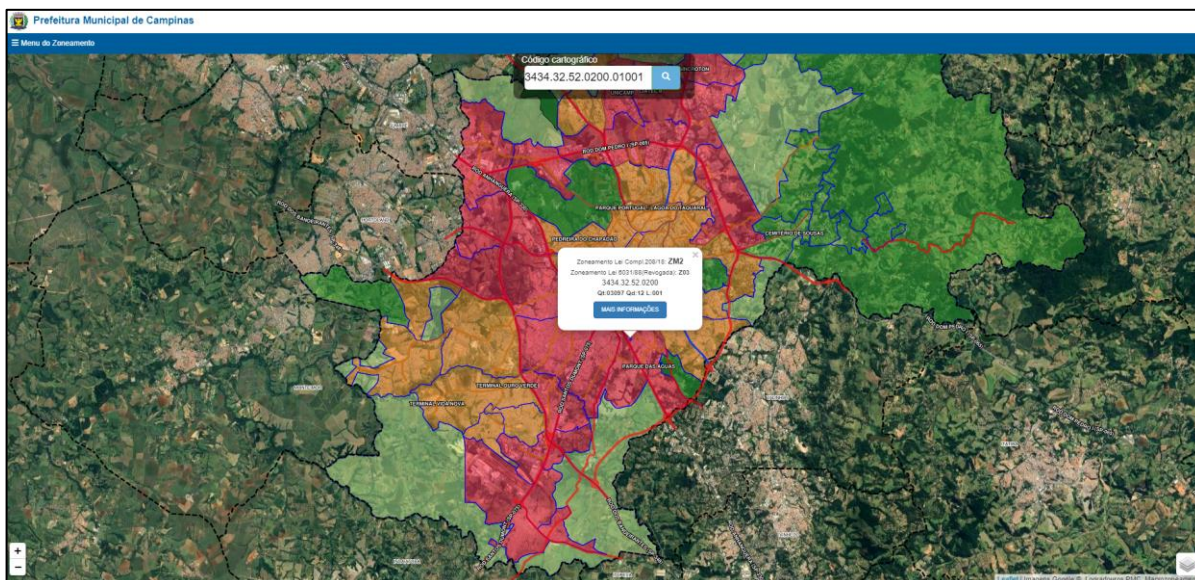
II - integrar o Aeroporto de Viracopos e a Unicamp/Ciatec II ao desenvolvimento urbano do município;

- III - incentivar o desenvolvimento de atividades econômicas relevantes, especialmente ao longo das estruturas rodoviárias;*
- IV - incentivar transformações estruturais nos padrões de uso e ocupação do solo por meio do aumento das densidades habitacionais e da mescla de atividades urbanas e qualificar as áreas residenciais consolidadas;*
- V - implantar sistema viário, rodoviário e de transportes a fim de atender aos projetos de caráter metropolitano e regional de forma compatível com os interesses municipais;*
- VI - promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico;*
- VII - promover e estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social*

E tem as diretrizes específicas para a citada Macrozona:

- I - reserva de áreas para implantação de atividades econômicas de escala macrometropolitana nas áreas de influência direta das rodovias e nas regiões da Unicamp/ CIATEC e do Aeroporto de Viracopos;*
- II - ampliação de usos mistos compatíveis com o uso residencial no interior de bairros residenciais consolidados localizados nas áreas de influência indireta das rodovias;*
- III - integração do território por meio da implantação de transposições às barreiras físicas, principalmente de rodovias e ferrovias, viabilizando a ampliação e melhoria do sistema de transporte público metropolitano e urbano e a utilização de modos não motorizados;*
- IV - implantação de vias marginais municipais e adequada articulação de acesso às rodovias;*
- V - previsão de sistema viário adequado à circulação de veículos de grande porte para acesso às áreas de atividades econômicas;*
- VI - adequação do sistema viário de acesso ao Distrito Industrial de Campinas;*
- VII - urbanização dos núcleos urbanos informais de interesse social passíveis de consolidação e a titulação dos ocupantes;*
- VIII - adoção de medidas visando compelir os responsáveis a regularizar as áreas de interesse específico, quando tecnicamente possível;*
- IX - reserva de áreas para produção de habitação de interesse social com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas nas áreas de influência indireta.*

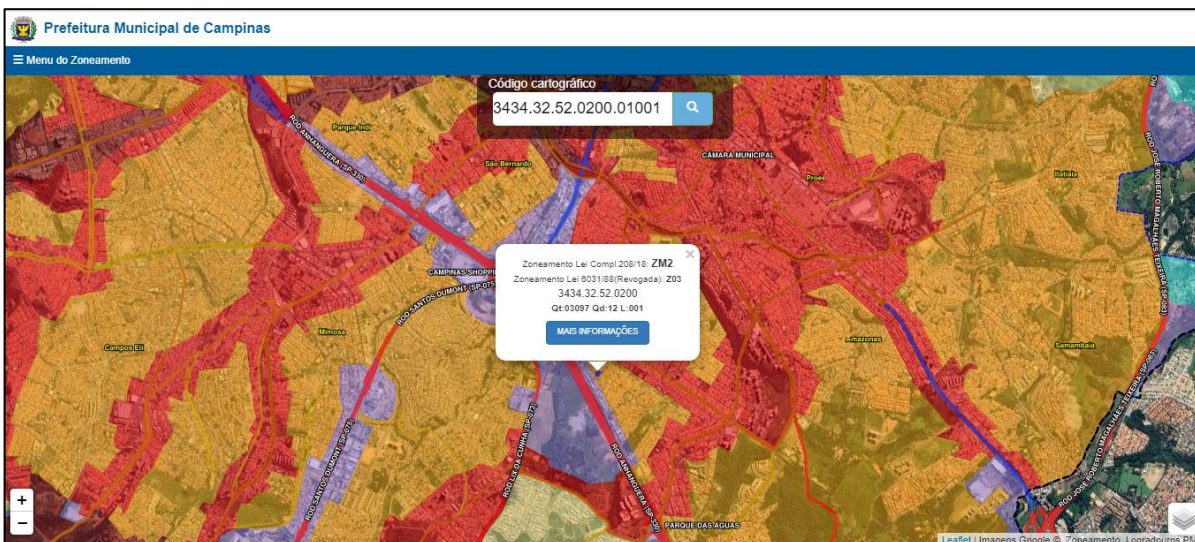
FIGURA 3 – Macrozona



Fonte: Zoneamento Campinas 2024.

Pertence a Zona Mista 2 (ZM2), de acordo com a LC. Nº 208/2018, com mescla de usos não-residenciais de baixa e média incomodidade visando promover o médio adensamento habitacional em áreas urbanas dotadas de infraestrutura, reduzindo seu custo de manutenção, viabilizando assim a implantação de novos empreendimentos, com uso de tipologias de ocupação de Habitação Unifamiliar (HU), Habitação Multifamiliar Horizontal (HMH), Habitação Multifamiliar Vertical (HMV), Habitação / Comércio / Serviço / Institucional / Industrial (HCSEI) e Comércio / Serviço / Institucional / Industrial (CSEI) (FIGURA 4).

FIGURA 4 – Zoneamento



Fonte: Zoneamento Campinas, 2024.

Trata-se de região com padrão econômico e construtivo normal, com predominância de uso residencial unifamiliar.

A infraestrutura urbana disponível é: água potável, esgoto sanitário, rede pluvial, energia elétrica, pavimentação, rede de telefonia, coleta de lixo, arborização, iluminação pública, guias e sarjetas.

Contendo os serviços comunitários: comércio, supermercados, segurança pública, correios, rede bancária, rede de gás, educação, transporte coletivo e lazer.

8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Este trabalho segue o preconizado pelas NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O método avaliatório utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, pela técnica de Inferência Estatística com uso de Regressão Linear Múltipla, através do *software* SisDEA® de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

Método: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Ferramenta Utilizada: *Software* SisDEA para Regressão Linear Múltipla e Redes Neurais Artificiais.

O primeiro passo para a investigação do valor de mercado, foi a realização de pesquisas na região visando a obtenção de dados comparativos com imóveis similares para venda ou vendidos na mesma região em que está inserido o imóvel avaliando. Esses dados comparativos encontram-se devidamente caracterizados no ANEXO II do presente trabalho.

Foram identificadas as possíveis variáveis que pudessem interferir no valor de mercado dos imóveis e as formas como estas se relacionam.

Foram também efetuados vários testes estatísticos, e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificar o modelo matemático que melhor explica a variação dos preços dos imóveis.

Após a obtenção do modelo matemático, bastou substituir as variáveis independentes pelos valores referentes aos do imóvel avaliando, para encontrar o

valor mais provável de comercialização, ou seja, o Valor de Mercado para Compra/Venda à Vista.

9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Dados pesquisados durante os meses de fevereiro a março de 2024.

- Dados Comparativos: (ANEXO II)
- Tratamento dos dados: (ANEXO III)

10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II – tendo sido atingido 15 pontos de acordo com a tabela do ANEXO IV.

GRAU DE PRECISÃO: III – com as amplitudes de 9,93% (mínimo) + 11,02% (máximo) = 20,95%.

Como as somatórias das amplitudes são inferiores a 30%, a avaliação quanto à precisão, enquadra-se no **GRAU III**, conforme Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de precisão

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

Fonte: NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Utilizada a metodologia de avaliação fundamentada nas NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011, nas condições descritas e obtidas como resultado do tratamento estatístico demonstrado no Anexo III, determinou-se como o Valor de Mercado para Compra/Venda à Vista do imóvel objeto da referida lide, o Valor de **R\$ 579.574,53**; já considerado o fator de negociação de 10% nos valores dos imóveis comparativos em

oferta, como tratamento prévio dos preços observados. Aplicando-se o arredondamento no valor final, previsto na referida Norma Técnica, tem-se:

Valor de Mercado do Imóvel para Compra/Venda à Vista em Março de 2024	R\$ 580.000,00 (Quinhentos e Oitenta Mil Reais
---	---

12 ENCERRAMENTO

Este laudo é composto por 67 (sessenta e sete) páginas digitadas eletronicamente; salvo em arquivo “pdf” e anexado diretamente nos autos do processo em epígrafe com a devida certificação digital deste perito signatário.

Campinas, 22 de março de 2024.

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZETTI

Engenheiro Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias

Perito Judicial

CREA/SP 0601319285

IBAPE/SP 1631

ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO



FOTO 01 – FACHADA



FOTO 02 – LOGRADOURO



FOTO 03 – LOGRADOURO



FOTO 04 – ACESSO CASA I



FOTO 05 – CASA I – GARAGEM

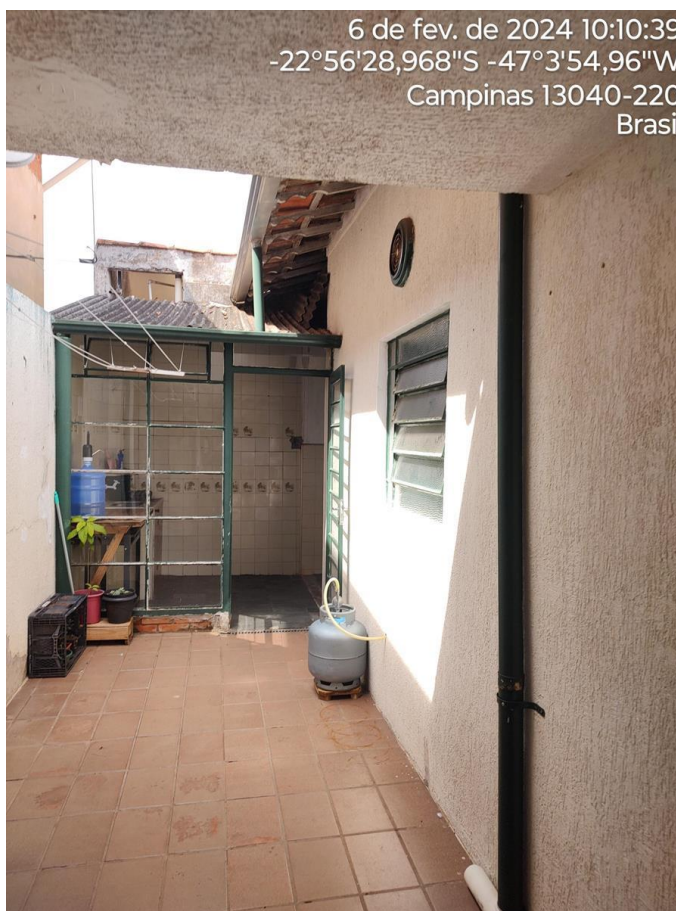


FOTO 06 – CASA I – VARANDA

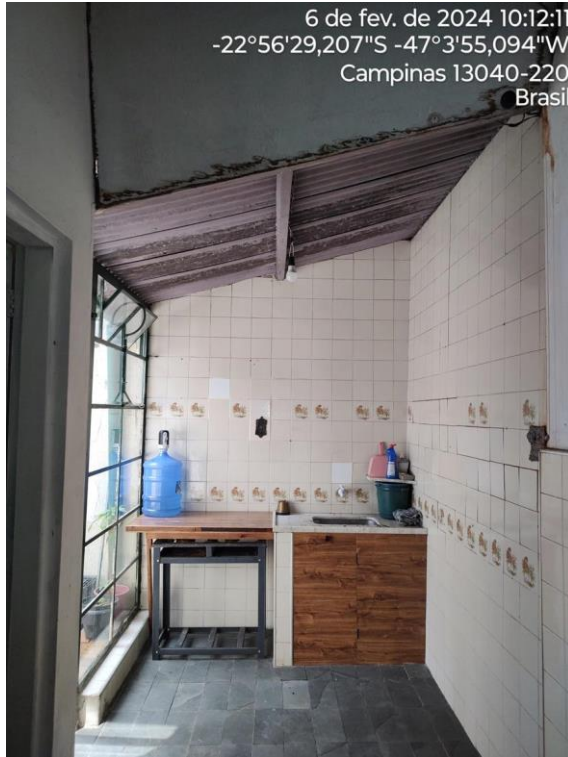


FOTO 07 – CASA I – ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 08 – CASA I – ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 09 – CASA I – DEPÓSITO



FOTO 10 – CASA I – DEPÓSITO



FOTO 11 – CASA I – COZINHA



FOTO 12 – CASA I – COZINHA



FOTO 13 – CASA I – COZINHA



FOTO 14 – CASA I – SALA



FOTO 15 – CASA I – DORMITÓRIO

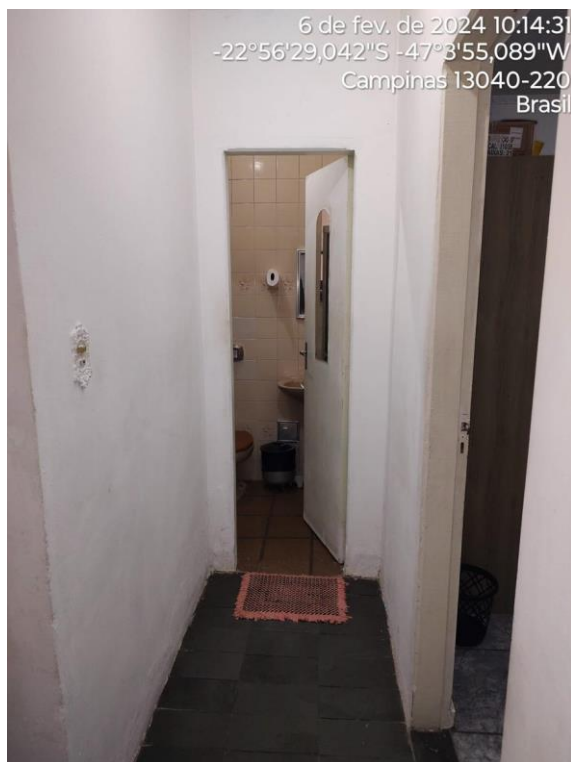


FOTO 16 – CASA I – BANHEIRO



FOTO 17 – CASA I – BANHEIRO



FOTO 18 – CASA I – SUÍTE



FOTO 19 – CASA I – BANHEIRO
SUÍTE



FOTO 20 – CASA I – BANHEIRO
SUÍTE



FOTO 21 – ACESSO CASA II E III



FOTO 22 – CASA II

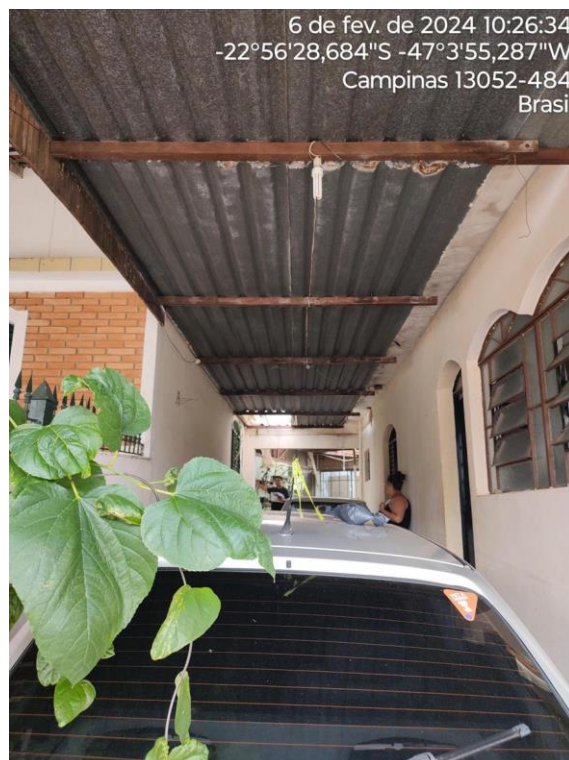


FOTO 23 – GARAGEM CASA II E III



FOTO 24 – CASA II



FOTO 25 – CASA II – SALA



FOTO 26 – CASA II – DORMITÓRIO



FOTO 27 – CASA II – DORMITÓRIO



FOTO 28 – CASA II – BANHEIRO

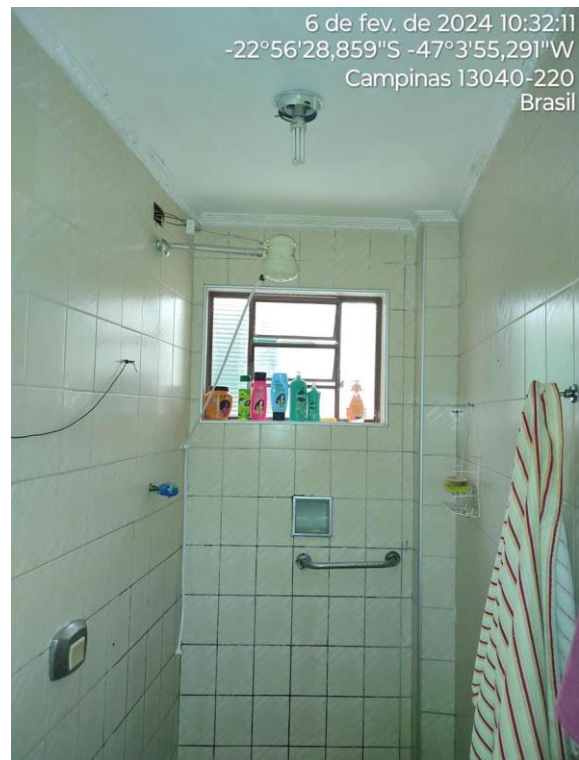


FOTO 29 – CASA II – BANHEIRO

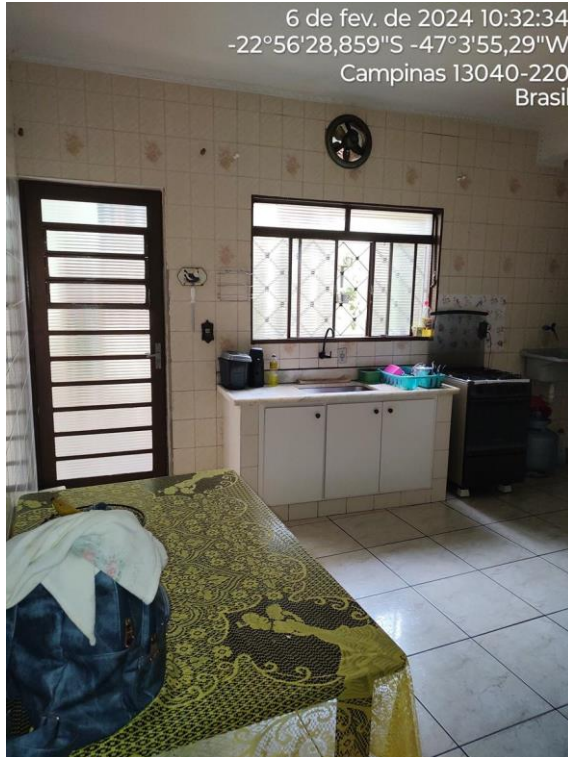


FOTO 30 – CASA II – COZINHA



FOTO 31 – CASA II – COZINHA



FOTO 32 – CASA II – ACESSO PAV.
SUPERIOR



FOTO 33 – CASA II – ACESSO PAV.
SUPERIOR

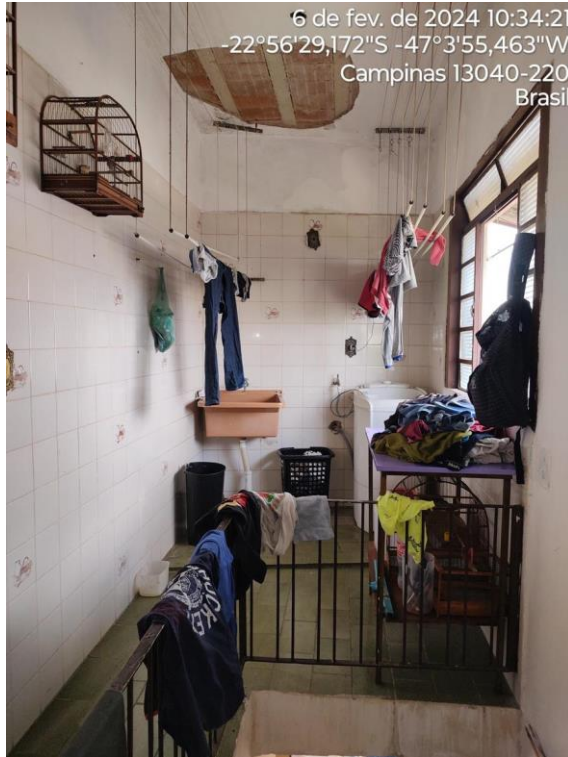


FOTO 34 – CASA II – ÁREA DE
SERVIÇO



FOTO 35 – CASA II – VISTA DA ÁREA
DE SERVIÇO



FOTO 36 – CASA II – COZINHA



FOTO 37 – CASA II – COZINHA



FOTO 38 – CASA II – BANHEIRO



FOTO 39 – CASA II – BANHEIRO



FOTO 40 – CASA II – SALA



FOTO 41 – CASA II – SACADA



FOTO 42 – ACESSO CASA III

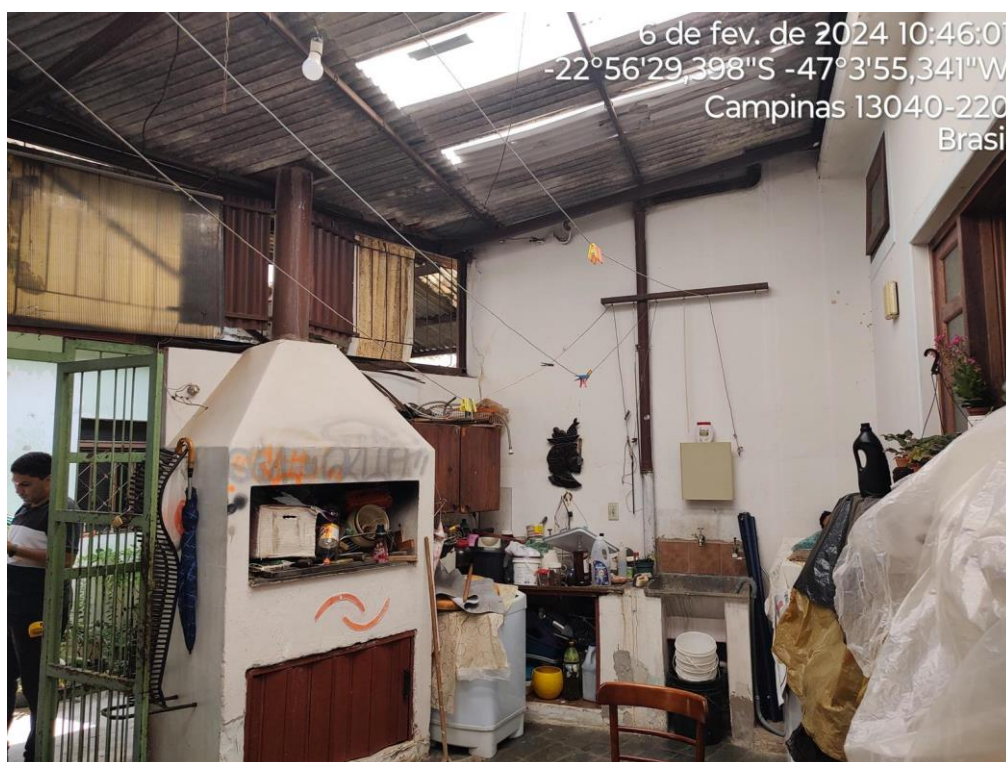


FOTO 43 – CASA III – ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 44 – CASA III – HALL DE ENTRADA



FOTO 45 – CASA III – COZINHA



FOTO 46 – CASA III – COZINHA



FOTO 47 – CASA III – SALA

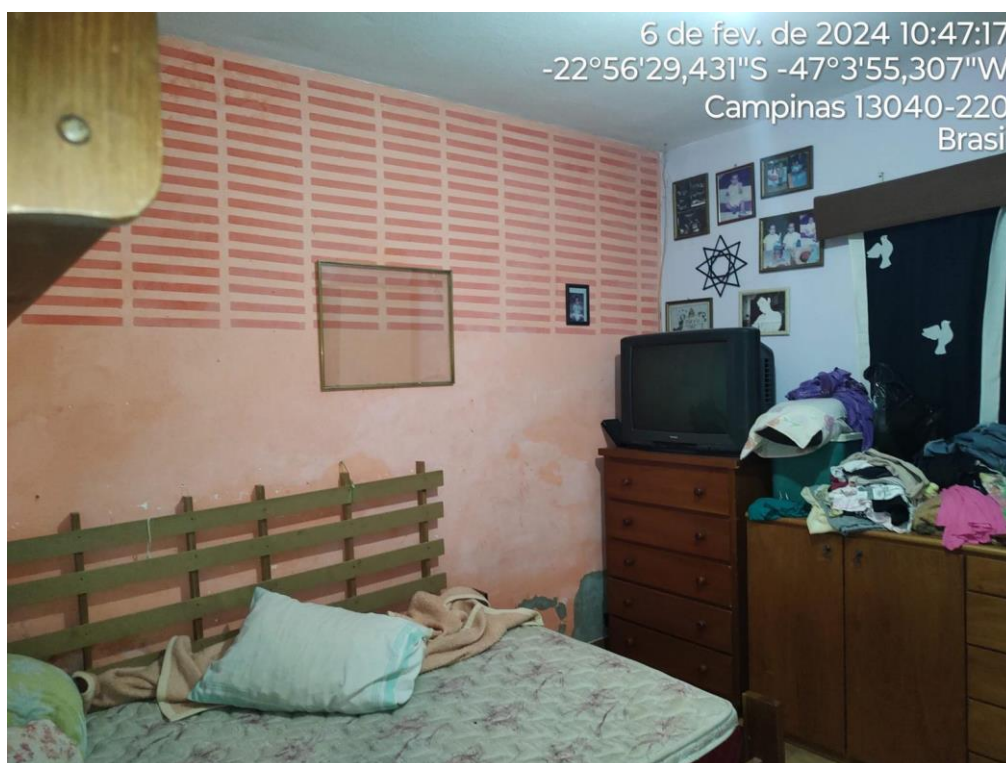


FOTO 48 – CASA III – DORMITÓRIO

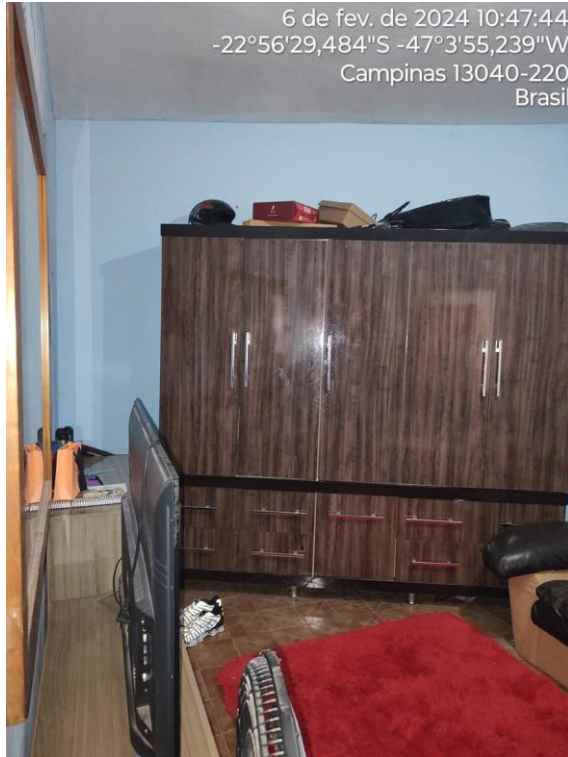


FOTO 49 – CASA III – DORMITÓRIO

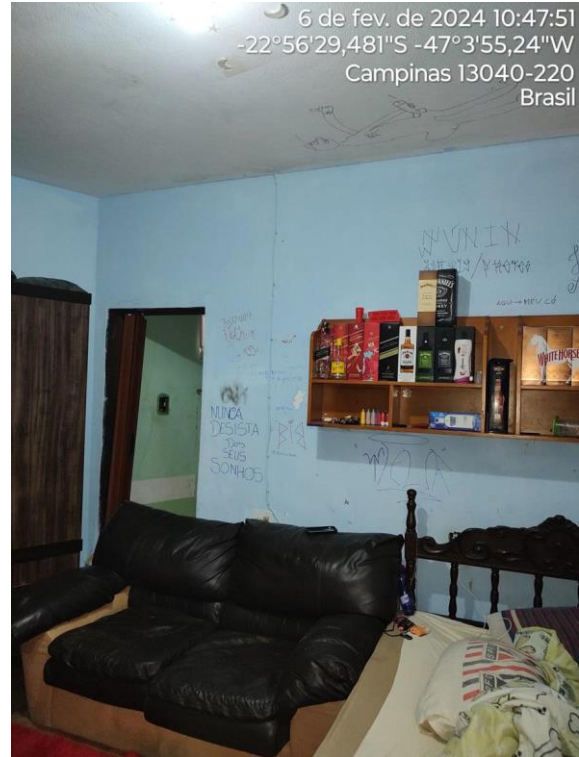


FOTO 50 – CASA III – DORMITÓRIO



FOTO 51 – CASA III – BANHEIRO DESATIVADO



FOTO 52 – CASA III – COPA



FOTO 53 – CASA III – BANHEIRO



FOTO 54 – CASA III – BANHEIRO



FOTO 55 – CASA III – DEPÓSITO

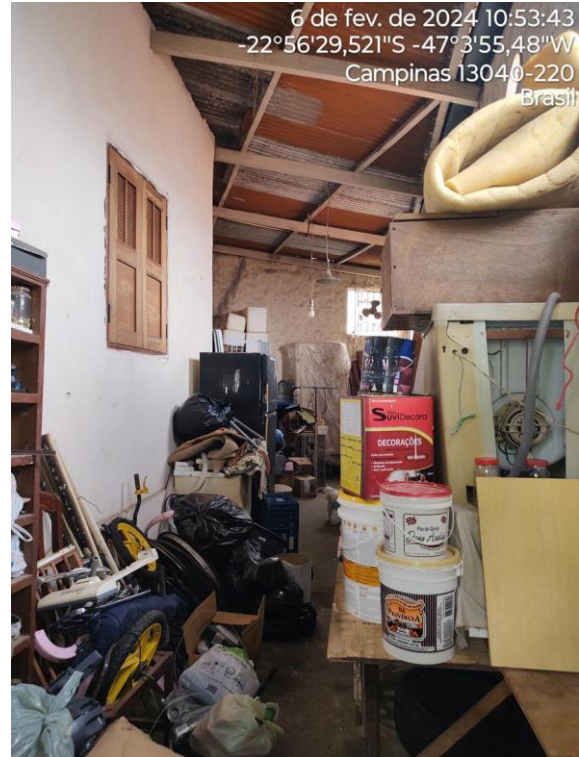


FOTO 56 – CASA III – DEPÓSITO



FOTO 57 – CASA III – VIELA
SANITÁRIA

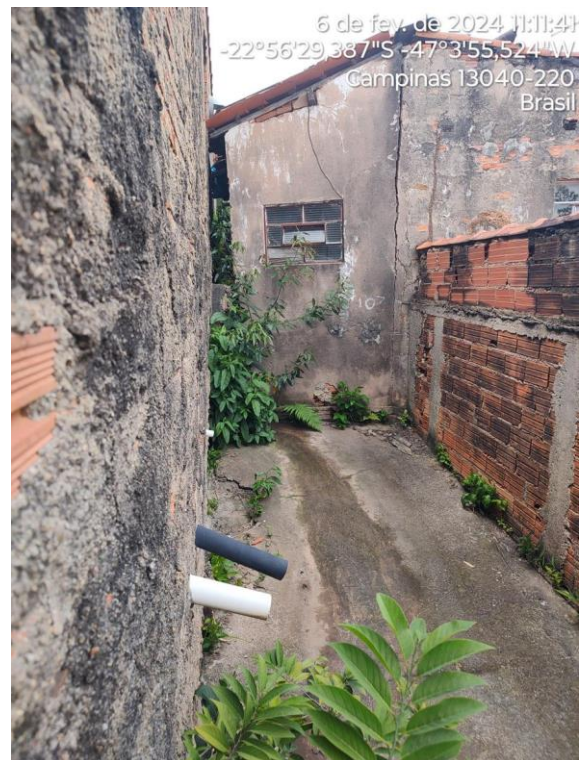


FOTO 58 – CASA III – VIELA
SANITÁRIA



FOTO 59 – COBERTURA



FOTO 60 – COBERTURA



FOTO 61 – COBERTURA



FOTO 62 – COBERTURA



FOTO 63 – COBERTURA



FOTO 64 – COBERTURA

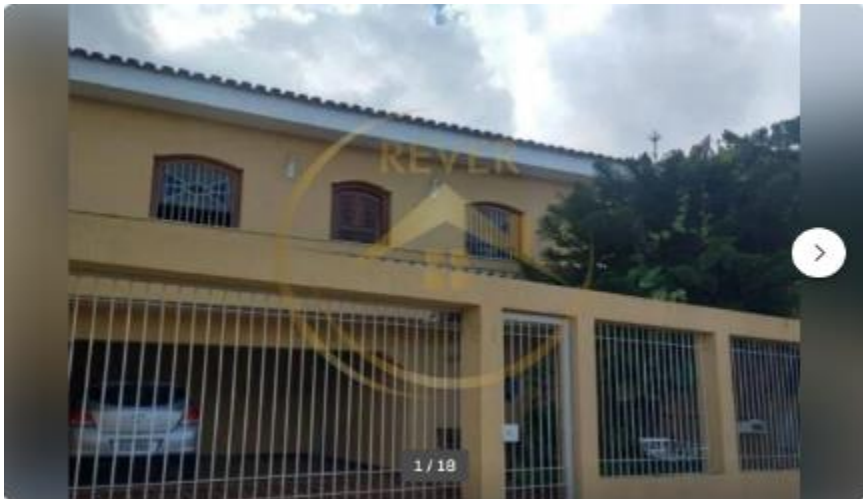
ANEXO II – DADOS COMPARATIVOS



Marcador Vermelho – IMÓVEIS AVALIANDO
Marcadores Azuis – DADOS COMPARATIVOS

COMPARATIVO

1



RUA SÃO BERNARDO DO CAMPO,LD.627

BAIRRO	JARDIM NOVA EUROPA				
INFORMANTE	REVER IMOVEIS 19-3515-9957				
REFERÊNCIA	CA01111	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 579.000,00	PADRÃO C.	1,903	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.628,23	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	280,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	220,30	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 521.100,00				

COMPARATIVO			2		
					
RUA SANTA RITA DO PASSA,542					
BAIRRO	JARDIM NOVA EUROPA				
INFORMANTE	IMOVEIS CAFÉ DA VARANDA 19-99679-3422				
REFERÊNCIA	CA1063	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 830.000,00	PADRÃO C.	1,903	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.860,47	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	285,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	215,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 747.000,00				

COMPARATIVO			3		
					
RUA PARAGUAI, 595					
BAIRRO	JARDIM NOVA EUROPA				
INFORMANTE	IMOB. CONSTRUA (19)3295-0045				
REFERÊNCIA	CA2492	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 1.099.000,00	PADRÃO C.	2,154	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.789,34	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	480,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	394,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 989.100,00				

COMPARATIVO				4	
					
RUA SÃO BERNARDO DO CAMPO, 215					
BAIRRO	JARDIM NOVA EUROPA				
INFORMANTE	PROVECTUM (19)3112-1500				
REFERÊNCIA	CA228073	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 800.000,00	PADRÃO C.	1,903	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.758,62	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	350,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	290,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 720.000,00				

COMPARATIVO

5



RUA PARAGUAI,312					
BAIRRO	JARDIM NOVA EUROPA				
INFORMANTE	D.LANGE 19-3322-3800				
REFERÊNCIA	CA15750	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 549.000,00	PADRÃO C.	1,743	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.155,17	DEPRECIAÇÃO	8,09	X	-
ÁREA TERRENO	285,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	174,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 494.100,00				

COMPARATIVO

6



RUA ALEXANDRE DONDON, 45

BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	REDE PROECTUM (19)3112-1500				
REFERÊNCIA	CA287744	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 425.700,00	PADRÃO C.	1,497	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.607,63	DEPRECIAÇÃO	18,10	X	-
ÁREA TERRENO	330,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	118,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 383.130,00				

COMPARATIVO

7



RUA FERNAO POMPEU DE CAMARGO, 1737					
BAIRRO	JARDIM NOVA EUROPA				
INFORMANTE	PETRUCCI 19-98883-3000				
REFERÊNCIA	CA004807	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 690.000,00	PADRÃO C.	1,903	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.224,30	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	481,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	214,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 621.000,00				

COMPARATIVO

8

RUA JOSE CAMARGO, 362

BAIRRO

JARDIM NOVA EUROPA

INFORMANTE

PROVETUM (19)3112-1500

REFERÊNCIA

CA216593

UFIC

202,16

X

-

VALOR TOTAL

R\$ 970.000,00

PADRÃO C.

1,903

X

-

UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 2.912,91

DEPRECIAÇÃO

2,52

X

-

ÁREA TERRENO

300,00

DATA

mar/2024

X

-

ÁREA CONSTRUÍDA

333,00

X

-

X

-

TOTAL (R\$) - DESC. 10%

R\$ 873.000,00

COMPARATIVO			9		
					
RUA SÃO JOAQUIM DA BARRA, 372					
BAIRRO		JARDIM NOVA EUROPA			
INFORMANTE		PETRUCCI 19-98883-3000			
REFERÊNCIA	CA007245	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 940.000,00	PADRÃO C.	2,154	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.601,53	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	261,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 846.000,00				

COMPARATIVO

10



RUA SANTO ANTONIO DA ALEGRIA, 200

BAIRRO

JARDIM NOVA EUROPA

INFORMANTE

PETRUCCI 19-98883-3000

REFERÊNCIA

CA011773

UFIC

202,16

X

-

VALOR TOTAL

R\$ 550.000,00

PADRÃO C.

1,743

X

-

UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.150,94

DEPRECIAÇÃO

2,52

X

-

ÁREA TERRENO

288,00

DATA

fev/2024

X

-

ÁREA CONSTRUÍDA

132,50

X

-

X

-

TOTAL (R\$) - DESC. 10%

R\$ 495.000,00

COMPARATIVO			11		
					
AVENIDA JOAQUIM PAYOLLA, 790					
BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	PROVECTUM (19)3112-1500				
REFERÊNCIA	CA184966	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 585.000,00	PADRÃO C.	1,743	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.148,94	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	373,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	141,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 526.500,00				

COMPARATIVO

12



RUA JOSE FERREIRA DA SILVA,256

BAIRRO

INFORMANTE

REFERÊNCIA

VALOR TOTAL

UNITÁRIO (R\$/m²)

ÁREA TERRENO

ÁREA CONSTRUÍDA

TOTAL (R\$) - DESC. 10%

PARQUE DA FIGUEIRA

MEGA IMOB.19-3252-7410

CA3196

R\$ 499.000,00

R\$ 2.772,22

250,00

180,00

R\$ 449.100,00

UFIC

PADRÃO C.

DEPRECIAÇÃO

DATA

X

202,16

1,743

18,10

mar/2024

-

X

X

X

X

-

-

-

-

-

COMPARATIVO

13



RUA DOUTOR ANTONIO DA COSTA NEVES JUNIOR,406

BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	REDE PROVECTUM (19)3112-1500				
REFERÊNCIA	CA297775	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	PADRÃO C.	1,903	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.836,73	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	245,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 405.000,00				

COMPARATIVO			14		
					
RUA JOAO AMENDOLA,84					
BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	REDE PROVECTUM (19)3112-1500				
REFERÊNCIA	CA290742	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 580.000,00	PADRÃO C.	1,903	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.118,28	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	186,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 522.000,00				

COMPARATIVO

15

RUA VALPARAISO,32

BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	HOME IBEX IMOVEIS 19-3231-5770				
REFERÊNCIA	CA001439	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 575.000,00	PADRÃO C.	1,743	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.351,35	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	244,54	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 517.500,00				

COMPARATIVO			16		
					
RUA LUIS MONTEMURRO,90					
BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	PLENO IMOVEIS 19-3387-8533				
REFERÊNCIA	CA14085	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	PADRÃO C.	1,903	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.913,04	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	115,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 405.000,00				

COMPARATIVO

17



RUA SILVEIRAS,136					
BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	PLENO IMOVEIS 19-3387-8533				
REFERÊNCIA	CA13425	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 560.000,00	PADRÃO C.	1,903	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.055,33	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	fev/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	138,09	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 504.000,00				

COMPARATIVO				18	
					
RUA XAVANTES,279					
BAIRRO		PARQUE DA FIGUEIRA			
INFORMANTE		PORTO RODRIGUES IMOB.19-3231-4433			
REFERÊNCIA		CA1456	UFIC	202,16	X -
VALOR TOTAL		R\$ 414.000,00	PADRÃO C.	1,497	X -
UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 2.957,14	DEPRECIAÇÃO	8,09	X -
ÁREA TERRENO		300,00	DATA	mar/2024	X -
ÁREA CONSTRUÍDA		140,00	X	-	X -
TOTAL (R\$) - DESC. 10%		R\$ 372.600,00			

COMPARATIVO

19



RUA VALPARAIBA,237

BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	CASA 50 IMOVEIS 19-3277-0806				
REFERÊNCIA	CA00785	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 550.000,00	PADRÃO C.	2,154	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.166,67	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	132,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 495.000,00				

COMPARATIVO

20

RUA SÃO PEDRO DO TURVO,283					
BAIRRO		PARQUE DA FIGUEIRA			
INFORMANTE		PORTO RODRIGUES IMOB.19-3231-4433			
REFERÊNCIA	CA1432	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	PADRÃO C.	1,743	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.647,06	DEPRECIAÇÃO	18,10	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	170,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 405.000,00				

COMPARATIVO			21		
					
RUA VOTUPORANGA,306					
BAIRRO		PARQUE DA FIGUEIRA			
INFORMANTE		CARDINALI IMOB.19-3341-5000			
REFERÊNCIA	109134	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 560.000,00	PADRÃO C.	1,743	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.733,33	DEPRECIAÇÃO	8,09	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	150,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 504.000,00				

COMPARATIVO

22



RUA DAS SILVEIRAS,6

BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	PETRUCCI 19-98883-3000				
REFERÊNCIA	CA000870	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 550.000,00	PADRÃO C.	1,743	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.200,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	340,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	250,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 495.000,00				

COMPARATIVO

23



RUA XAVANTES,311					
BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	INOVA IMOVEIS 19-3258-7777				
REFERÊNCIA	CA0675	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 460.000,00	PADRÃO C.	1,497	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.090,91	DEPRECIAÇÃO	18,10	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	220,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 414.000,00				

COMPARATIVO

24



RUA JOAO AMENDOLA,667					
BAIRRO	PARQUE DA FIGUEIRA				
INFORMANTE	PLENO IMOVEIS 19-3387-8533				
REFERÊNCIA	CA2238	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 550.000,00	PADRÃO C.	1,743	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.492,06	DEPRECIAÇÃO	8,09	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	157,50	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 495.000,00				

COMPARATIVO			25		
					
RUA VARGEM GRANDE DO SUL,147					
BAIRRO		PARQUE DA FIGUEIRA			
INFORMANTE		CASSIA ADALA IMOB.19-3388-2222			
REFERÊNCIA		CA013864	UFIC	202,16	X -
VALOR TOTAL		R\$ 410.000,00	PADRÃO C.	1,497	X -
UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 2.228,26	DEPRECIACÃO	18,10	X -
ÁREA TERRENO		300,00	DATA	fev/2024	X -
ÁREA CONSTRUÍDA		184,00	X	-	X -
TOTAL (R\$) - DESC. 10%		R\$ 369.000,00			

COMPARATIVO

26



RUA CORONEL JOB DE FIGUEIRA, 19					
BAIRRO		PARQUE DA FIGUEIRA			
INFORMANTE		PROVPECTUM (19)3112-1500			
REFERÊNCIA	CA295317	UFIC	202,16	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 680.000,00	PADRÃO C.	1,903	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.995,59	DEPRECIACÃO	2,52	X	-
ÁREA TERRENO	383,00	DATA	mar/2024	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	227,00	X	-	X	-
TOTAL (R\$) - DESC. 10%	R\$ 612.000,00				

ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS

Número de variáveis testadas no modelo: 5

(Área do terreno, Área construída, UFIC, Padrão construtivo e Depreciação).

Número de variáveis consideradas e utilizadas no modelo: 4

(Área do terreno, Área construída, Padrão construtivo e Depreciação).

Sendo:

Variável dependente: Valor total (R\$) – informa o valor total do imóvel, aplicado o fator de negociação de 10% nos dados em oferta como tratamento prévio dos preços observados, conforme NBR 14653-2:2011.

Variáveis Independentes:

Área terreno: Variável Quantitativa (m²) – Informa a área do terreno do imóvel.

Avaliando: (367,00)

Área construída: Variável Quantitativa (m²) – Informa a área construída do imóvel.

Avaliando: (364,41)

UFIC: Variável Proxy – Informa o valor do metro quadrado do terreno em Unidade Fiscal de Campinas, conforme a Lei Municipal nº 15499 que trata da revisão da Planta Genérica de Valores do município a partir de 01/01/2018 (ANEXO VI).

Avaliando: (202,1605)

Padrão Construtivo: Variável Proxy – Informa o padrão construtivo do imóvel, conforme coeficientes obtidos no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019 (VEIU) (ANEXO V).

Avaliando: (1,497)

Depreciação: Variável Proxy – Informa a classificação do estado de conservação do imóvel em graduação referencial, conforme o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas - desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019 (%) (ANEXO V).

Avaliando: (18,10)

RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	ELDER
Modelo:	PROCESSO DIGITAL nº: 0037546-05.2004.8.26.0114
Data do modelo:	sábado, 16 de março de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	22

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
Área do terreno	Numérica	Quantitativa	Informa a área do terreno do imóvel (m²)	Sim
Área construída	Numérica	Quantitativa	Informa a área construída do imóvel (m²)	Sim

UFIC	Numérica	Proxy	Informa o valor do metro quadrado do terreno em Unidade Fiscal de Campinas, conforme a Lei Municipal nº 15499 que trata da revisão da Planta Genérica de Valores do município a partir de 01/01/2018	Não
Padrão construtivo	Numérica	Proxy	Informa o padrão construtivo do imóvel, conforme coeficientes obtidos no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019	Sim
Depreciação	Numérica	Proxy	Informa a classificação do estado de conservação do imóvel em graduação referencial, conforme o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019 (%)	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4)ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do terreno	250,00	481,00	231,00	322,73
Área construída	115,00	394,00	279,00	193,68
Padrão construtivo	1,50	2,15	0,66	1,79
Depreciação	0,32	18,10	17,78	6,87
Valor total	369.000,00	989.100,00	620.100,00	531.233,18

4) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9343107 / 0,9424533
Coeficiente de determinação:	0,8729365
Fisher - Snedecor:	29,20
Significância do modelo (%):	0,00

5) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

6) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

7) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,200	4	0,300	29,198
Não Explicada	0,175	17	0,010	
Total	1,375	21		

8) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +10,47585989 - 84,62691412 / \text{Área do terreno} + 0,4476216949 * \ln(\text{Área construída}) + 0,3750992361 * \text{Padrão construtivo} - 0,009208011505 * \text{Depreciação}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{Valor total} = +35086,93524 * e^{(-84,62691412 / \text{Área do terreno})} * e^{(+0,4476216949 * \ln(\text{Área construída}))} * e^{(+0,3750992361 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,009208011505 * \text{Depreciação})}$$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$$\text{Valor total} = +35449,33916 * e^{(-84,62691412 / \text{Área do terreno})} * e^{(+0,4476216949 * \ln(\text{Área construída}))} * e^{(+0,3750992361 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,009208011505 * \text{Depreciação})}$$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$$\text{Valor total} = +35631,9424 * e^{(-84,62691412 / \text{Área do terreno})} * e^{(+0,4476216949 * \ln(\text{Área construída}))} * e^{(+0,3750992361 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,009208011505 * \text{Depreciação})}$$

9) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	1/x	-1,54	14,26
Área construída	ln(x)	5,91	0,00
Padrão construtivo	x	2,06	5,51
Depreciação	x	-1,85	8,12
Valor total	ln(y)	19,65	0,00

10) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área do terreno	x1	0,00	-0,39	-0,35	0,35	-0,56
Área construída	x2	-0,39	0,00	0,35	-0,20	0,78
Padrão construtivo	x3	-0,35	0,35	0,00	-0,73	0,70
Depreciação	x4	0,35	-0,20	-0,73	0,00	-0,61
Valor total	y	-0,56	0,78	0,70	-0,61	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

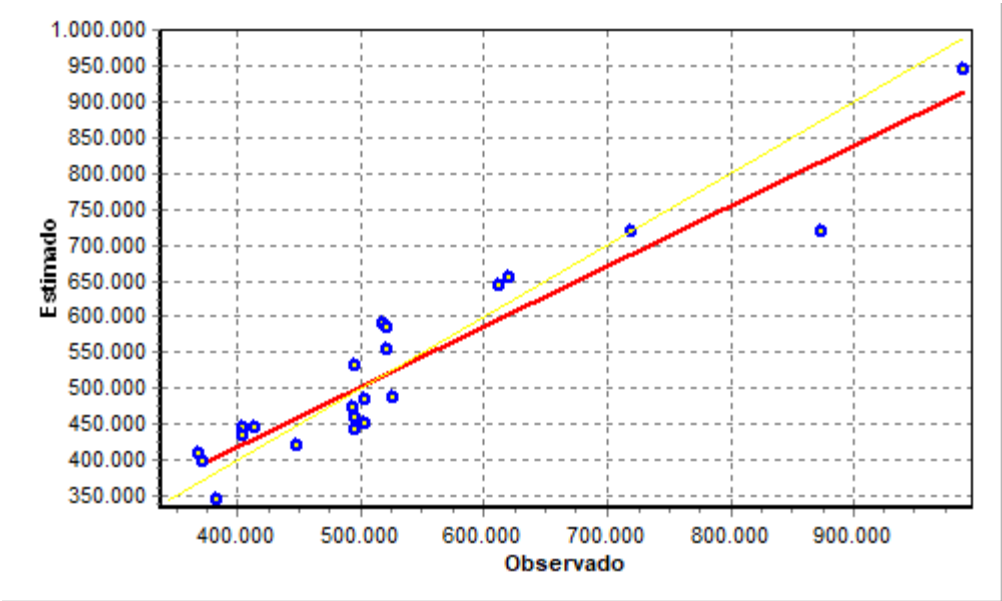
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área do terreno	x1	0,00	0,11	0,13	0,02	0,35
Área construída	x2	0,11	0,00	0,23	0,41	0,82
Padrão construtivo	x3	0,13	0,23	0,00	0,39	0,45
Depreciação	x4	0,02	0,41	0,39	0,00	0,41
Valor total	y	0,35	0,82	0,45	0,41	0,00

12) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	13,16	13,28	-0,12	-0,8770%	-1,138884	0,06360200
3	13,80	13,76	0,05	0,3267%	0,444838	0,09696100
4	13,49	13,48	0,00	0,0305%	0,040533	0,00008700
5	13,11	13,07	0,04	0,3277%	0,423793	0,00303100
6	12,86	12,75	0,11	0,8276%	1,049571	0,16156000
7	13,34	13,39	-0,05	-0,4001%	-0,526499	0,04126600
8	13,68	13,48	0,20	1,4288%	1,928198	0,42546000
10	13,11	13,00	0,11	0,8569%	1,108445	0,06159200
11	13,17	13,09	0,08	0,6017%	0,781917	0,04761600
12	13,02	12,95	0,07	0,5074%	0,651434	0,08708000
14	13,17	13,22	-0,06	-0,4414%	-0,573295	0,00683500
15	13,16	13,29	-0,13	-0,9823%	-1,274945	0,11878900
16	12,91	13,01	-0,10	-0,7487%	-0,953661	0,05907200
17	13,13	13,09	0,04	0,3055%	0,395723	0,00536100
18	12,83	12,89	-0,06	-0,5030%	-0,636548	0,03999600
19	13,11	13,18	-0,07	-0,5500%	-0,711481	0,11916500
20	12,91	12,98	-0,07	-0,5279%	-0,672348	0,04906200
21	13,13	13,02	0,11	0,8712%	1,128418	0,01847600
23	12,93	13,00	-0,07	-0,5359%	-0,683758	0,04287700
24	13,11	13,04	0,07	0,5684%	0,735223	0,00696500
25	12,82	12,92	-0,10	-0,8144%	-1,029849	0,07145700
26	13,32	13,37	-0,05	-0,3704%	-0,486826	0,00749500

13) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

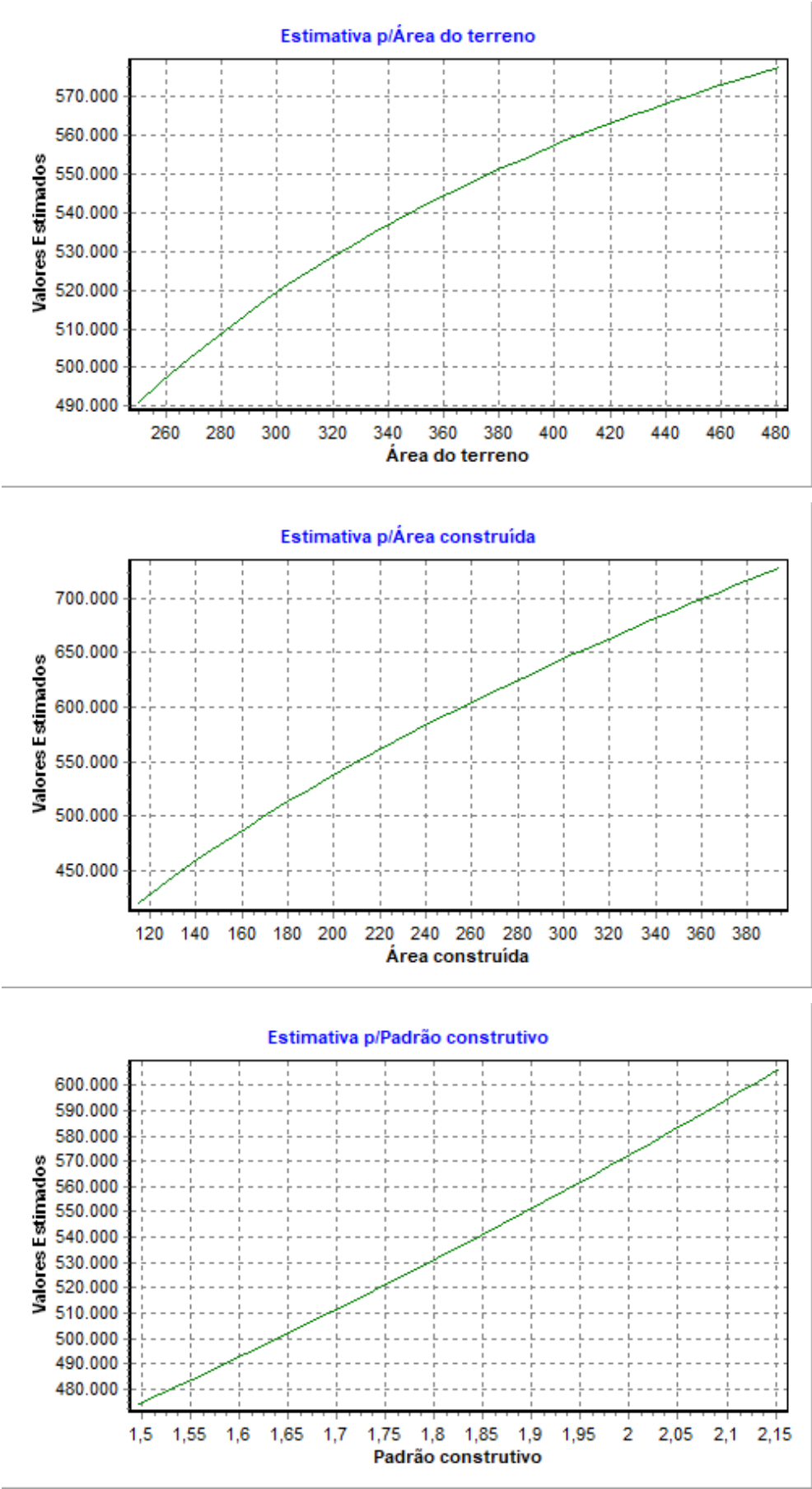
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

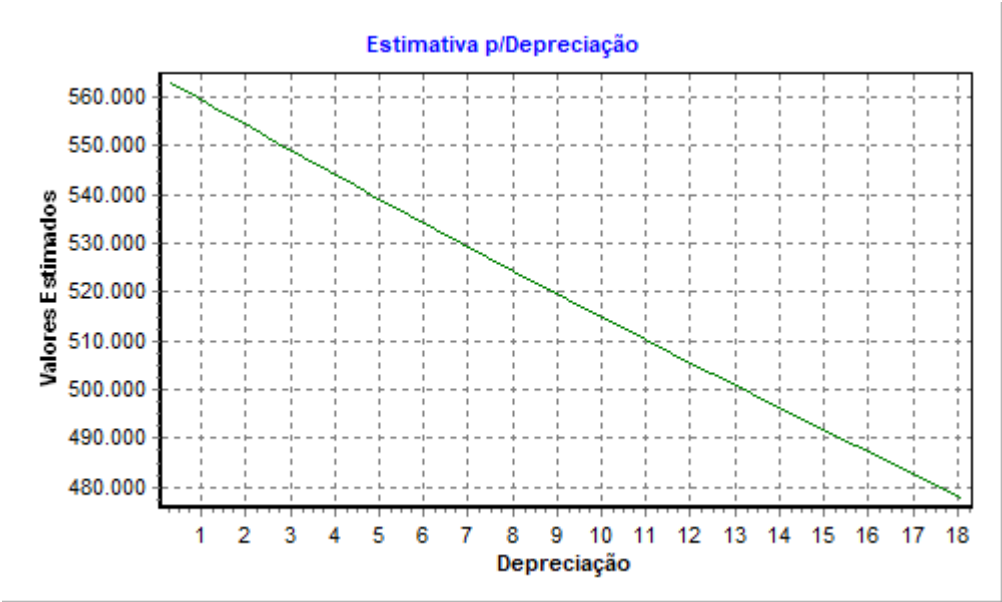


Resíduos da Regressão Linear



14) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





15) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1		RUA SÃO BERNARDO DO CAMPO,LD.627	JARDIM NOVA EUROPA	REVER IMOVEIS 19-3515-9957
2	*	RUA SANTA RITA DO PASSA,542	JARDIM NOVA EUROPA	IMOVEIS CAFÉ DA VARANDA 19-99679-3422
3		RUA PARAGUAI, 595	JARDIM NOVA EUROPA	IMOB. CONSTRUA (19)3295-0045
4		RUA SÃO BERNANDO DO CAMPO, 215	JARDIM NOVA EUROPA	PROVTECTUM (19)3112-1500
5		RUA PARAGUAI,312	JARDIM NOVA EUROPA	D.LANGE 19-3322-3800
6		RUA ALEXANDRE DONDON, 45	PARQUE DA FIGUEIRA	REDE PROVTECTUM (19)3112-1500
7		RUA FERNAO POMPEU DE CAMARGO, 1737	JARDIM NOVA EUROPA	PETRUCCI 19-98883-3000
8		RUA JOSE CAMARGO, 362	JARDIM NOVA EUROPA	PROVTECTUM (19)3112-1500
9	*	RUA SÃO JOAQUIM DA BARRA, 372	JARDIM NOVA EUROPA	PETRUCCI 19-98883-3000
10		RUA SANTO ANTONIO DA ALEGRIA, 200	JARDIM NOVA EUROPA	PETRUCCI 19-98883-3000
11		AVENIDA JOAQUIM PAYOLLA, 790	PARQUE DA FIGUEIRA	PROVTECTUM (19)3112-1500
12		RUA JOSE FERREIRA DA SILVA,256	PARQUE DA FIGUEIRA	MEGA IMOB.19-3252-7410
13	*	RUA DOUTOR ANTONIO DA COSTA NEVES JUNIOR,406	PARQUE DA FIGUEIRA	REDE PROVTECTUM (19)3112-1500
14		RUA JOAO AMENDOLA,84	PARQUE DA FIGUEIRA	REDE PROVTECTUM (19)3112-1500

15		RUA VALPARAISO,32	PARQUE DA FIGUEIRA	HOME IBEX IMOVEIS 19-3231-5770
16		RUA LUIS MONTEMURRO,90	PARQUE DA FIGUEIRA	PLENO IMOVEIS 19- 3387-8533
17		RUA SILVEIRAS,136	PARQUE DA FIGUEIRA	PLENO IMOVEIS 19- 3387-8533
18		RUA XAVANTES,279	PARQUE DA FIGUEIRA	PORTO RODRIGUES IMOB.19-3231-4433
19		RUA VALPARAIBA,237	PARQUE DA FIGUEIRA	CASA 50 IMOVEIS 19-3277-0806
20		RUA SÃO PEDRO DO TURVO,283	PARQUE DA FIGUEIRA	PORTO RODRIGUES IMOB.19-3231-4433
21		RUA VOTUPORANGA,306	PARQUE DA FIGUEIRA	CARDINALI IMOB.19- 3341-5000
22	*	RUA DAS SILVEIRAS,6	PARQUE DA FIGUEIRA	PETRUCCI 19-98883- 3000
23		RUA XAVANTES,311	PARQUE DA FIGUEIRA	INOVA IMOVEIS 19- 3258-7777
24		RUA JOAO AMENDOLA,667	PARQUE DA FIGUEIRA	PLENO IMOVEIS 19- 3387-8533
25		RUA VARGEM GRANDE DO SUL,147	PARQUE DA FIGUEIRA	CASSIA ADALA IMOB.19-3388-2222
26		RUA CORONEL JOB DE FIGUEIRA, 19	PARQUE DA FIGUEIRA	PROVETUM (19)3112-1500

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área do terreno	Área construída	UFIC	Padrão construtivo	Depreciação	Valor total
1		280,00	220,30	202,16	1,903	2,52	521.100,00
2	*	285,00	215,00	202,16	1,903	2,52	747.000,00
3		480,00	394,00	202,16	2,154	2,52	989.100,00
4		350,00	290,00	202,16	1,903	0,32	720.000,00
5		285,00	174,00	202,16	1,743	8,09	494.100,00

6		330,00	118,00	202,16	1,497	18,10	383.130,00
7		481,00	214,00	202,16	1,903	2,52	621.000,00
8		300,00	333,00	202,16	1,903	2,52	873.000,00
9	*	300,00	261,00	202,16	2,154	2,52	846.000,00
10		288,00	132,50	202,16	1,743	2,52	495.000,00
11		373,00	141,00	202,16	1,743	2,52	526.500,00
12		250,00	180,00	202,16	1,743	18,10	449.100,00
13	*	300,00	245,00	202,16	1,903	2,52	405.000,00
14		300,00	186,00	202,16	1,903	2,52	522.000,00
15		300,00	244,54	202,16	1,743	2,52	517.500,00
16		300,00	115,00	202,16	1,903	2,52	405.000,00
17		300,00	138,09	202,16	1,903	2,52	504.000,00
18		300,00	140,00	202,16	1,497	8,09	372.600,00
19		300,00	132,00	202,16	2,154	0,32	495.000,00
20		300,00	170,00	202,16	1,743	18,10	405.000,00
21		300,00	150,00	202,16	1,743	8,09	504.000,00
22	*	340,00	250,00	202,16	1,743	2,52	495.000,00
23		300,00	220,00	202,16	1,497	18,10	414.000,00
24		300,00	157,50	202,16	1,743	8,09	495.000,00
25		300,00	184,00	202,16	1,497	18,10	369.000,00
26		383,00	227,00	202,16	1,903	2,52	612.000,00

16) ESTIMATIVAS DE VALORES:

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	522.024,66	527.416,52	530.133,30	9,93%	
Valor Médio	579.574,53	585.560,80	588.577,09	-	III
Valor Máximo	643.468,90	650.115,12	653.463,93	11,02%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA JOSÉ FERREIRA DA SILVA, 40	-
Bairro	PARQUE DA FIGUEIRA	-
Área do terreno	367,00	Não
Área construída	364,41	Não
Padrão construtivo	1,50	Não
Depreciação	18,10	Não

Dados para a projeção de valores:

- Área do terreno = 367,00
- Área construída = 364,41
- Padrão construtivo = 1,497
- Depreciação = 18,10

- Endereço = RUA JOSÉ FERREIRA DA SILVA, 40
- Bairro = PARQUE DA FIGUEIRA

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo = 1.432,52
- Médio = 1.590,45
- Máximo = 1.765,78

- Valor Total
- Mínimo (9,93%) = 522.024,66
- Médio = 579.574,53
- Máximo (11,02%) = 643.468,90

- Intervalo Predição
- Mínimo (15,71%) = 488.527,71
- Máximo (18,64%) = 687.589,72
- Mínimo (IP) = 1.340,60
- Máximo (IP) = 1.886,86

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 492.638,35
- RL Máximo = 666.510,71

ANEXO IV – TABELAS FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2:2011

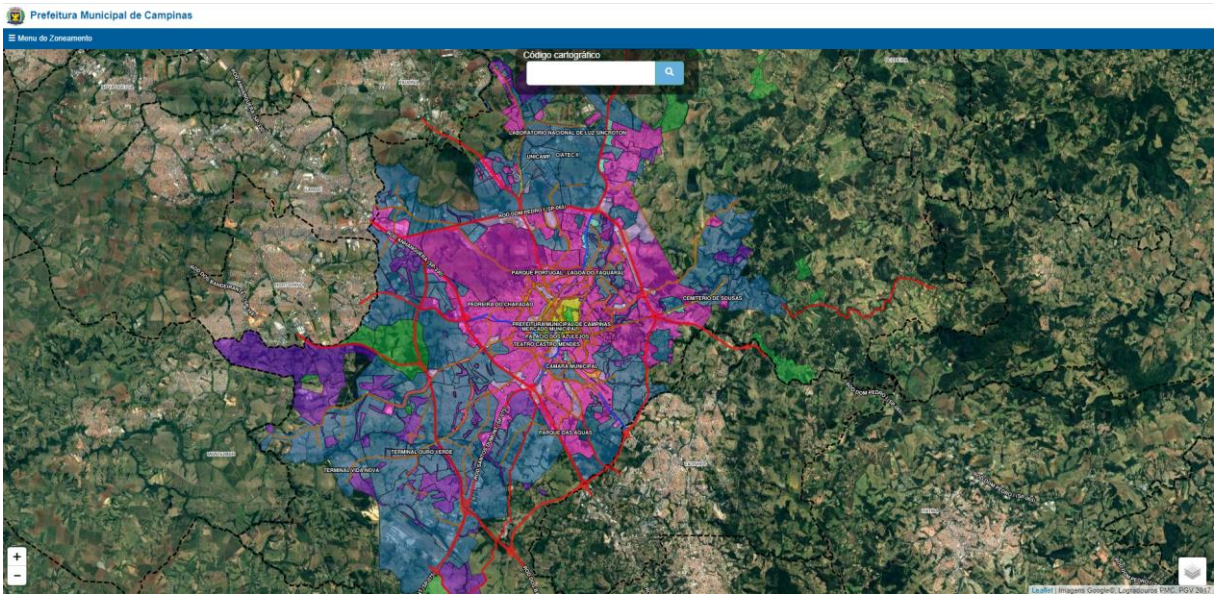
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde 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 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%	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
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	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 ATINGIDO	II
---------------------------------------	-----------

ANEXO V – ESTUDOS UTILIZADOS

Planta Genérica de Valores de Campinas /SP



Fonte: PGV Campinas, 2024

Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019 (VEIU)

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.