

# Diogenes Alberto Castro

Engenheiro Civil

**EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – S.P.**

**Proc. nº 0023644-50.2016.8.26.0506**

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**, engenheiro CREA nº 060178498-7, nomeado PERITO JUDICIAL nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, processo em trâmite nesta R. Vara e Cartório do 10º Ofício, após ter elaborado o **Laudo Técnico Pericial**, vem respeitosamente à presença de V.Ex<sup>a</sup>., requerer que seja juntado aos autos.

**HONRADO PELA NOMEAÇÃO!**

Termos em que,  
P. Deferimento

Ribeirão Preto, 13 de abril de 2021

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**  
CREA nº 0601784987-SP

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc.:	nº 0023644-50.2016.8.26.0506
Ação:	Cumprimento de Sentença
Exequente:	Condomínio Habitacional Ribeirão Preto
Executado:	Aparecida Donizete de Souza

Referência: abril / 2021

## ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO .....	3
1.1	Identificação do solicitante .....	3
1.2	Finalidade do laudo.....	3
1.3	Objetivo .....	3
2	METODOLOGIA .....	4
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado .....	5
2.2	Variáveis Utilizadas .....	5
2.2.1	<b>Variável de Oferta ou de Fonte (Fo):</b> .....	5
2.2.2	<b>Variável Padrão Construtivo</b> .....	6
2.2.3	<b>Variável Área privativa:</b> .....	6
2.2.4	<b>Variável Estado de Conservação:</b> .....	6
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i> .....	7
3.1	Caracterização da região .....	7
3.2	Caracterização do apartamento .....	8
3.3	Documentação utilizada.....	9
4	AVALIAÇÃO .....	9
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados .....	9
4.2	Diagnóstico de mercado.....	10
4.3	Grau de fundamentação e precisão .....	11
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando .....	13
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	15
6	CONCLUSÃO .....	16
7	ENCERRAMENTO .....	16
	ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	17
	ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA .....	22
	ANEXO III – VALOR VENAL.....	27

## **1 INTRODUÇÃO**

### **1.1 Identificação do solicitante**

10ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto.

### **1.2 Finalidade do laudo**

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para a venda de um apartamento residencial situado no Município de Ribeirão Preto/SP.

### **1.3 Objetivo**

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor de mercado atual do imóvel avaliando, localizado na Rua da Pedreira, nº 315, apartamento nº 10-B (térreo) do bloco A, no Jardim João Rossi, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 142.511 no 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto/SP.

## 2 METODOLOGIA

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “valor de mercado” como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, valendo-se da ferramenta de inferência estatística com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), fundamentada na Norma Brasileira NBR – 14653-2, conforme descrito abaixo:

“O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental e existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário “.

## 2.1 Justificativa da utilização do método acima utilizado

Disponibilidade de elementos similares e confiabilidade no método, por ser o mais direto possível e indicado pela norma técnica.

## 2.2 Variáveis Utilizadas

Como a identidade absoluta entre os imóveis avaliados e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizadas as seguintes variáveis:

### 2.2.1 Variável de Oferta ou de Fonte (Fo):

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por esse fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

Vale ressaltar, que o fator de oferta (0,9) já está incluso no valor unitário da inferência estatística.

### 2.2.2 Variável Padrão Construtivo

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados), que tem como finalidade indicar o padrão construtivo do imóvel, sendo:

**1 = Baixo**

**2 = Normal**

**3 = Alto**

### 2.2.3 Variável Área privativa:

Variável classificada como quantitativa, que tem como finalidade indicar a área de privativa do imóvel, medida metros quadrados (m<sup>2</sup>)

### 2.2.4 Variável Estado de Conservação:

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados) que tem como finalidade indicar o estado de conservação do imóvel, sendo:

**1 = Reparos Simples à Reparos Importantes**

**2 = Regular à Reparos Simples**

**3 = Novo (Reformado) à Regular**

### **3 DA VISTORIA *IN LOCO***

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizaram-se levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora para Avaliação de Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Norma Técnicas) e também nos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

Foi realizada a vistoria de constatação no dia 03 de março de 2021, às 16h30, esteve presente durante vistoria a Sra. Aparecida D. de Souza (ocupante do imóvel) oportunidade na qual foi possível realizar a vistoria interna do apartamento avaliando, documentada no Anexo I (Documentação Fotográfica) deste laudo.

#### **3.1 Caracterização da região**

O entorno próximo ao imóvel avaliando é de uso misto, com presença de imóveis residenciais multifamiliar, e pontos comerciais.

O Jardim João Rossi possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.





### 3.3 Documentação utilizada

Os documentos analisados e utilizados como referência para o desenvolvimento deste trabalho técnico de avaliação são:

- Consulta do Valor Venal do Cadastro nº 210.734 (Anexo III).
- Matrícula nº 142.511 do 1ª Cartório de Registro de imóveis (fl. 66 dos autos)

## 4 AVALIAÇÃO

### 4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, jornais, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência abril de 2021.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída, padrão construtivo e localização, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizados aqueles que melhor se adequaram ao modelo.

O tratamento dos elementos comparativos foi efetuado com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), considerando-se as variáveis em função de diferentes características apresentadas.

## 4.2 Diagnóstico de mercado

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, o diagnóstico de mercado pode ser classificado conforme abaixo:

- a) **Desempenho do mercado:** Recessivo;
  
- b) **Absorção pelo mercado:** Demorada;
  
- c) **Número de ofertas:** Médio;
  
- d) **Nível de demanda:** Médio.

### 4.3 Grau de fundamentação e precisão

**Tabela de Grau de Fundamentação**

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

**TOTAL: 16 PONTOS**

**Tabela de enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação**  
( regressão linear )

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela de Grau de Precisão**

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

Assim sendo, após análise dos cálculos apresentados no Anexo I deste trabalho pericial, bem como, na ótica da NBR 14653 – 2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

**GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2021 às 15:35, sob o número WRPR217016848. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023644-50.2016.8.26.0506 e código tpU9kFIF.

#### 4.4 Valor de Mercado – Imóvel Avaliando

A determinação do valor para o imóvel avaliando está detalhadamente apresentada nos Anexo II, deste trabalho pericial.

Endereço	Rua da Pedreira, 315 – Bloco A, Apto. 10-B
Bairro	Jardim João Rossi
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	142.511 do 1º C.R.I.

#### Resumo:

#### Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 42,23 m<sup>2</sup>
- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 2
  
- Endereço = Rua Pedreira, 315
- Complemento = Bloco A, Apto. 10-B
- Bairro = Jardim João Rossi

#### Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

##### Valor Unitário

- Mínimo (2,67%) = 2.389,61
- Médio = 2.455,25
- **Máximo (2,67%) = 2.520,89**

Valor Total

- Mínimo = 100.913,02
- Médio = 103.685,08
- **Máximo = 106.457,14**

Intervalo Predição

- Mínimo = 94.099,31
- Máximo = 113.270,85
- Mínimo (9,25%) = 2.228,26
- Máximo (9,25%) = 2.682,24

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 2.086,96
- RL Máximo = 2.823,53

Assim sendo, será adotado o valor total máximo (devido a sua localização no terreno) no modelo estatístico calculado e atribuído para o imóvel em análise.

Desta forma, o valor de mercado para o imóvel avaliando, é em números redondos:

**R\$ 107.000,00**  
**(Cento e sete mil reais)**

Referência: abril / 2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2021 às 15:35, sob o número WRPR217016848. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023644-50.2016.8.26.0506 e código tpU9kFIF.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção do valor se deu mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda as seguintes literaturas:

- *Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias;*
- *Publicações do COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias ;*
- *Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng.º José Fiker – Editora Pini;*
- *Apostilas de “Engenharia de Avaliações “Professor e Eng.º Nelson Nady Nôr Filho;*
- *Apostilas de “Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos “Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira;*
- *Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.*

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos obtidos como verdadeiros e corretos.

Por fim, o presente laudo de avaliação foi elaborado com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações).



## 6 CONCLUSÃO

Após as diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se que o valor de mercado atual para imóvel avaliando, é, em números redondos:

**R\$ 107.000,00**

*(Cento e sete mil reais)*

**Referência: abril / 2021**

## 7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 27 (vinte e sete) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 13 de abril de 2021

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**

CREA nº 0601784987 - SP

IBAPE nº 648 - S.P. ( Membro Titular )

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

dicastro.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2021 às 15:35, sob o número WRPR21701680. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023644-50.2016.8.26.0506 e código tpU9kFIF.

## ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



**Foto 1 - Frente do bloco do apartamento avaliando**



**Foto 2 - Frente do apartamento avaliando**



**Foto 3** - Numeração predial do apartamento avaliando



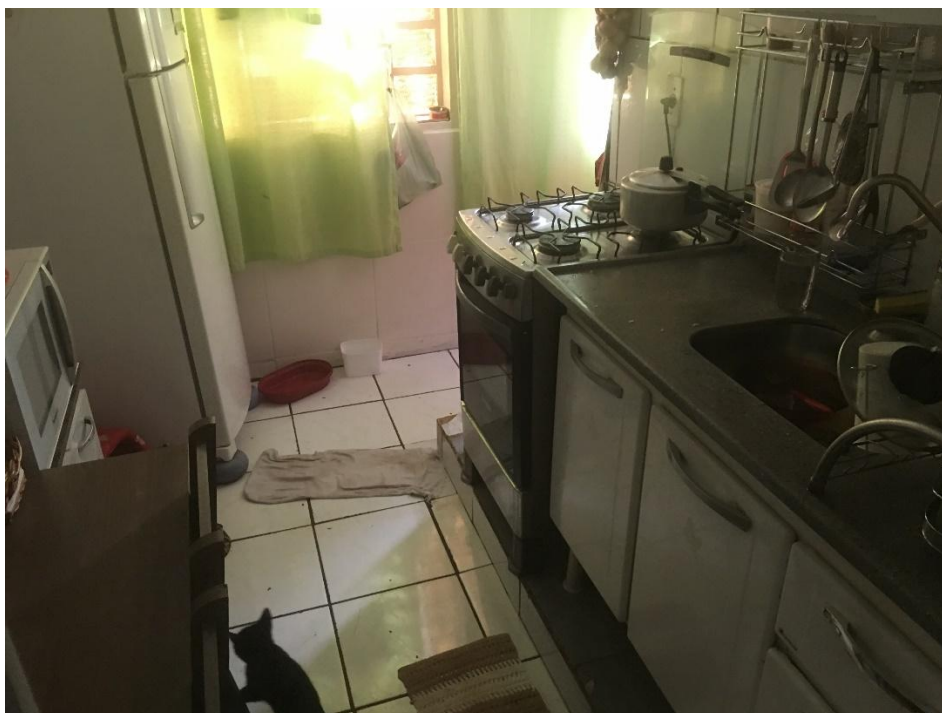
**Foto 4** - Sala do apartamento



**Foto 5 - Dormitório 1**



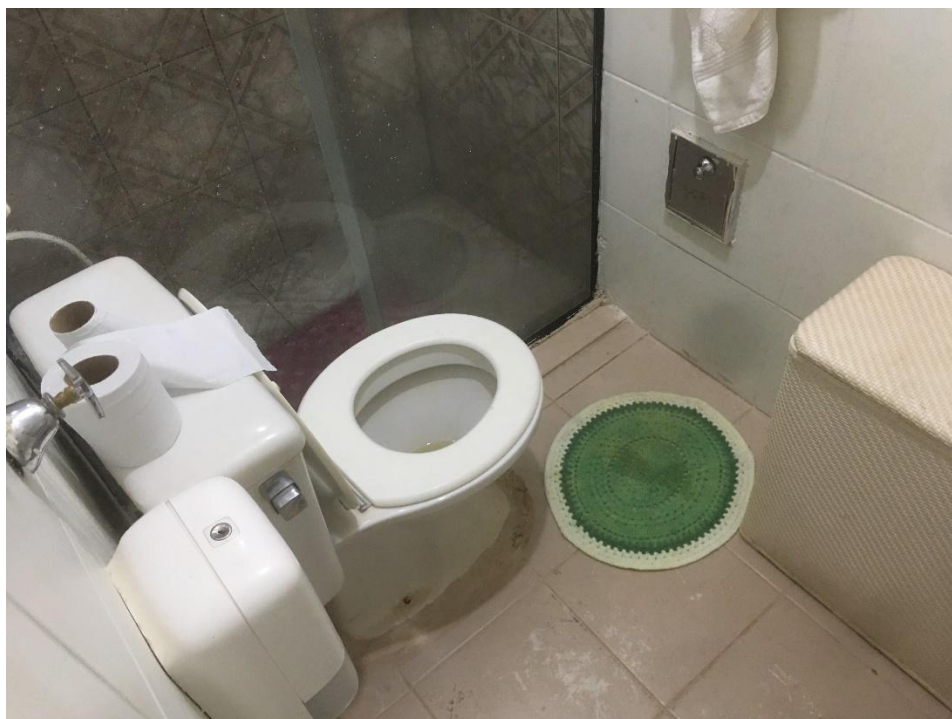
**Foto 6 - Dormitório 2**



**Foto 7 - Cozinha do apartamento avaliando**



**Foto 8 - Área de serviço / lavadeira**



**Foto 9 - Banheiro Social**



**Foto 10 - Outra vista do banheiro social**

## ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA

**Modelo:**

Apto João Rossi Ribeirão Preto

**Data de referência:**

13 de abril de 2021

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	27

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9498949 / 0,9498949
Coefficiente de determinação:	0,9023003
Fisher - Snedecor:	70,81
Significância do modelo (%):	0,01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

**Outliers do modelo de regressão:**

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

**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5764740,939	3	1921580,313	70,805
Não Explicada	624197,110	23	27139,005	
Total	6388938,048	26		

**Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = -1408,820856 +99038,46733 / Area privativa +448,9819406 \* Padrão construtivo +534,9349956 \* Estado de conservação

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	4,75	0,01
Padrão construtivo	x	3,77	0,10
Estado de conservação	x	12,70	0,01
Valor unitário	y	-2,56	1,77

**Correlações Parciais:**

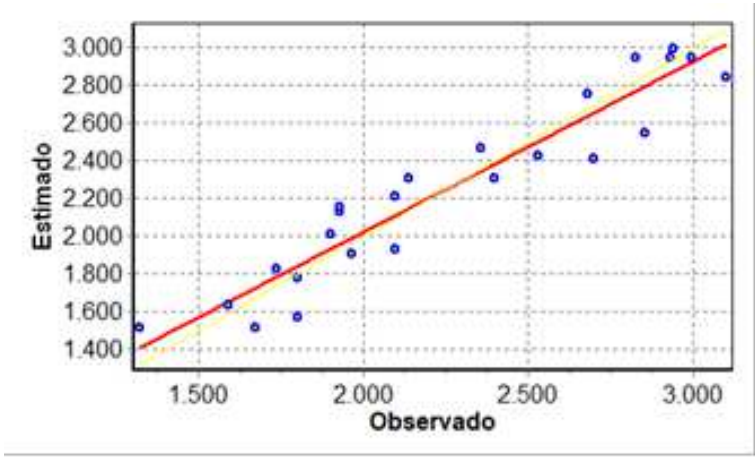
Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,77	0,86
Estado de conservação	0,16	0,61
Valor unitário	0,33	0,70

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,06	0,55
Valor unitário	-0,05	0,62

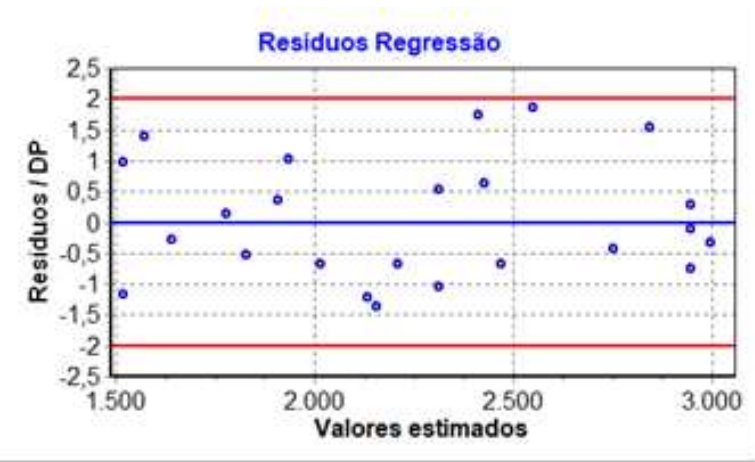
Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,90	0,94



### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### ELEMENTOS COMPARATIVOS

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Area privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Vagas de garagem	Localização	Valor total	Valor unitário
	Bloco C	Jd. Joao Ros	ROKA Negóc	(16) 98217-4	52	1	2	1	2	110000	1903,80
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-3877-38-42	Rua da Cre	Jd. Joao Ros	Trade Imobili	(16) 3877-38	42	1	2	1	2	110000	2357,14
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99614-3-48	Av. Lydia La	Jd. Joao Ros	Flema Imobili	(16) 99614-3	48	1	1	1	2	85000	1593,75
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99195-4-51	Av. Lydia La	Jd. Joao Ros	Castelan Em	(16) 99195-4	51	1	1	1	2	75000	1323,53
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99217-6-44	Antonio Frec	Jd. Joao Ros	Jurandir Ferr	(16) 99217-6	44	1	1	1	2	85000	1738,64
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99364-2-49	Joao Ros Van	Jd. Joao Ros	Vanderlei Car	(16) 99364-2	49	1	2	0	2	105000	1928,57
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-3602-80-45	Joao Ros Fort	Jd. Joao Ros	Fortes Guimã	(16) 3602-80	45	1	2	1	2	107000	2139,99
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-98253-0-42	Joao Ros Ind	Jd. Joao Ros	Indice Imovei	(16) 98253-0	42	1	2	1	2	110000	2357,14
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-98138-0-45	Joao Ros Plan	Jd. Joao Ros	Cliquei Mudei	(16) 98138-0	51	1	1	2	2	95000	1675,58
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-3877-38-42	Rua Itajubá	Ipiranga	Imobiliária Tr	(16) 3877-38	42	1	3	1	2	166000	3557,14
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99367-3-43	Rua Itajubá	Ipiranga	Valencia Imot	(16) 99367-3	43	1	3	1	2	143000	2993,02
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99160-2-47	Rua Itajubá	Ipiranga	Cliquei Mudei	(16) 99160-2	47	1	2	1	2	120000	2297,87
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-97401-8-52	Rua Itajubá	Ipiranga	Redifim Imov	(16) 97401-8	43	1	3	1	2	140000	2930,23
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-3877-38-47	Rua Itajubá	Ipiranga	Sonia e Ram	(16) 97401-8	52	1	3	1	2	165000	2855,76
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99333-9-45	Rua Itajubá	Ipiranga	Trade Imobili	(16) 3877-38	47	1	3	1	2	140000	2680,80
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99205-8-43	Rua Itajubá	Ipiranga	Daiane Alves	(16) 99333-9	45	1	3	1	2	155000	3099,99
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99160-2-43	Rua Itajubá	Ipiranga	Andrade & M	(16) 99205-8	43	1	2	1	2	129000	2700,00
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-98250-5-52	Rua Jose Ur	Jd. Palma Tr	Denilson Lehr	(16) 98250-5	43	1	3	1	2	135000	2825,58
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-98840-6-52,64	Rua Jose Ur	Jd. Palma Tr	Inovar	(16) 98840-6	52,64	2	1	1	2	115000	1966,18
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99163-9-64	Rua Jose Ur	Jd. Palma Tr	Ana Claudia C	(16) 99163-9	64	2	1	1	2	128000	1800,00
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-3602-80-53	Rua Jose Ur	Jd. Palma Tr	Fortes Guimã	(16) 3602-80	53	2	2	1	2	149000	2530,18
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-99215-6-60	Rua Jose Ur	Jd. Palma Tr	Trade Imobili	(16) 3877-38	62	2	2	1	2	133000	1930,64
https://www.vivareal.com.br/propriedade/16-3325-36-48	Rua Jose Ur	Jd. Palma Tr	Sequoia Neg.	(16) 99215-6	60	2	2	1	2	140000	2099,99
https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/16-3235-21-45	Jd Joao Ros	DAIANE ALV	(16) 3325-36	48	1	3	1	1	2	118000	2212,22
https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/16-3235-21-42	Jd Joao Ros	Connect Imo	(16) 3235-21	45	1	1	1	1	2	90000	1800,00
https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/16-3602-80-45	Jd Joao Ros	CliqueiMudei	(16) 3602-80	42	1	2	1	1	2	110000	2357,14
https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/16-3234-90-42	Jd Joao Ros	Aliança Imove	(16) 3234-90	42	1	1	1	1	2	120000	2400,00
									2	98000	2400,00

### RESUMO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS:

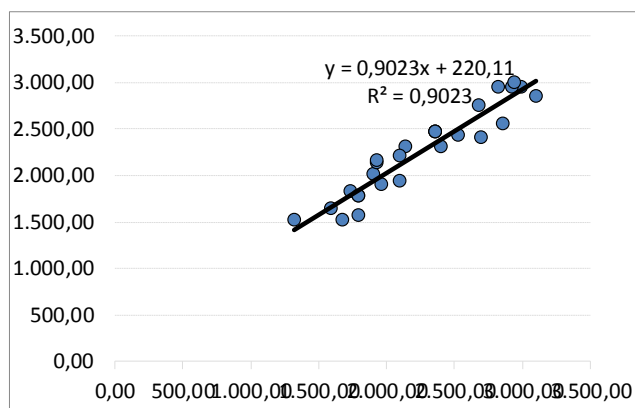
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>	sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos	sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	não
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m <sup>2</sup> )	sim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023644-50.2016.8.26.0506 e código tpU9KFF.

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	0,02	0,02	0,02	99.038,47	4,75	0,01	1/x
Padrão construtivo	1,22	1,00	2,00	448,98	3,77	0,10	x
Estado de conservação	1,93	1,00	3,00	534,93	12,70	0,01	x
Valor unitário	2.252,96	1.323,52	3.100,00	-1.408,82	-2,56	1,77	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	5764740,94	3	1921580,3	70,80511
Não explicada	624197,11	23	27139,005	
Total	6388938,05	26		

Dado	Observado	Estimado
1	1.903,84	2.014,62
2	2.357,14	2.468,09
3	1.593,75	1.638,40
4	1.323,52	1.517,03
5	1.738,63	1.825,97
6	1.928,57	2.131,22
7	2.139,99	2.310,89
8	2.357,14	2.468,09
9	1.675,57	1.517,03
10	1.800,00	1.775,95
12	2.993,02	2.948,19
14	2.930,23	2.948,19
15	2.855,76	2.549,55
16	2.680,85	2.752,17
17	3.100,00	2.845,82
18	2.700,00	2.413,25
19	2.825,58	2.948,19
20	2.942,31	2.998,53
21	1.966,19	1.905,51
22	1.800,00	1.571,55
23	2.530,19	2.427,66
24	1.930,64	2.156,41
25	2.100,00	2.209,65
27	1.800,00	1.775,95
28	2.357,14	2.468,09
29	2.400,00	2.310,89
30	2.100,00	1.933,15



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2021 às 15:35, sob o número WRPR217016848. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023644-50.2016.8.26.0506 e código tpU9kFif.

## ANEXO III – VALOR VENAL



Secretaria da Fazenda

### Consulta de Valor Venal

#### Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

**Cadastro:** 210734  
**Endereço:** RUA DA PEDREIRA, Nº 315  
**Complemento:** AP 10B  
**Condomínio:** CONJUNTO HAB. JOAO ROSSI  
**Bloco:** 0A  
**Apartamento:** 0010  
**Lote:** 03  
**Loteamento:** CJ HAB JOAO ROSSI

#### Terreno

Área	Folha / Parâmetro / Quadra / Face	Valor Venal (R\$)
92,45	452 / 24 / 7 / 1	45.555,66

#### Prédio

Áreas / Tipo / Padrão		Valor Venal (R\$)
Principal	42,23 / 2 / 3	17.060,92
Secundário I	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário II	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário III	0,00 / 0 / 0	0,00
Complementar	6,25	1.515,00
De Lazer	0,00	0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 64.131,58

Este imóvel possui débito.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2021 às 15:35, sob o número WRPR217016848. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023644-50.2016.8.26.0506 e código tpU9kFIF.