

PERÍCIA JUDICIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SOLICITANTE: *Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos – SP*

PROCESSO Nº: *1017449-03.2022.8.26.0577*

CLASSE – ASSUNTO: *Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais*

EXEQUENTE: *Residencial Cajuru I*

EXECUTADO: *Eunice Lidia Silva e outro*

OBJETO DA PERÍCIA:

- ✓ *Imóvel Avaliando – Apartamento Nº 33 – 4º andar – Bloco 07 – Área Privativa = 49,96m² – Matrícula Nº 246.492 – 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – Condomínio Residencial Cajuru I – Estrada Dom José Antônio do Couto, nº 5571 – CEP. 12.226-789 – Bairro Recanto do Vale – São José dos Campos/SP.*

VALOR DA AVALIAÇÃO (situação-paradigma): *R\$130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais).*

São José dos Campos/SP, 10 de outubro de 2024.

Eng. Civil André Luiz Martins Teixeira, MBA

CREA/SP 5060458733



SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	4
3.	OBJETIVO DA PERÍCIA	4
4.	FINALIDADE DA PERÍCIA	4
5.	PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA PERÍCIA.....	4
6.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
7.	VISTORIA NO LOCAL – IMÓVEL AVALIANDO	18
8.	DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO	25
9.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	25
10.	METODOLOGIA APLICADA	25
11.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	25
12.	DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS.....	26
12.1.	PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS – DETALHAMENTO DOS DADOS DE MERCADO.....	27
12.2.	DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO.....	29
12.3.	TABELA DAS VARIÁVEIS NA AMOSTRA CONSIDERADA – FRONTEIRAS MÍNIMAS E MÁXIMAS, E MÉDIA COLETADAS	30
13.	MEMÓRIA DE CÁLCULO	30
13.1.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	30
13.1.1.	RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	30
13.2.	TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – ABNT NBR 14.653-2:2011	34
13.3.	GRÁFICO DE ADERÊNCIA – REGRESSÃO LINEAR	35
13.4.	COMPORTAMENTO DA NORMALIDADE DOS RESÍDUOS – HISTOGRAMA – CURVA DE GAUSS	35
13.5.	GRÁFICO DE RESÍDUOS – REGRESSÃO LINEAR	36
13.6.	ANÁLISE DOS RESÍDUOS – DISTÂNCIA DE COOK	36
13.7.	RELATÓRIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	37
14.	CONCLUSÃO – RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	38
15.	QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LAUDO PERICIAL	39
16.	LOCAL E DATA DA ELABORAÇÃO DO LAUDO	39
17.	ENCERRAMENTO	39
18.	ANEXOS.....	40
18.1.	LISTA DE PRESENÇA – VISTORIA.....	40

18.2. MODELO ESCOLHIDO – Nº 1 – ESTIMATIVA – EQUAÇÃO DE REGRESSÃO 41

18.3. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO 41

18.4. REPRESENTAÇÃO GRÁFICA – COMPORTAMENTO DE CADA VARIÁVEL INDEPENDENTE EM RELAÇÃO À VARIÁVEL DEPENDENTE –
 PREÇO UNITÁRIO..... 42

18.4.1. PREÇO UNITÁRIO X ÁREA PRIVATIVA..... 42

18.4.2. PREÇO UNITÁRIO X ESTADO DE CONSERVAÇÃO..... 42

18.4.3. PREÇO UNITÁRIO X VARANDA / SACADA 43

18.4.4. PREÇO UNITÁRIO X ATRIBUTOS DO CONDOMÍNIO 43

18.5. REPRESENTAÇÃO GRÁFICA – PONTOS MÁXIMOS E MÍNIMOS – REGRESSÃO LINEAR..... 44

18.5.1. REFERÊNCIA AO VALOR UNITÁRIO..... 44

18.5.2. REFERÊNCIA AO VALOR TOTAL 44

18.6. PLANILHA DE CAMPO – COLETA DE DADOS DA AMOSTRA 45

1. INTRODUÇÃO

Em decorrência da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, constante do **processo nº 1017449-03.2022.8.26.0577**, que tramita na **3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP**, proposta por Residencial Cajuru I em face de Eunice Lidia Silva e Marcus Aurélio Ferreira, há a necessidade de proceder à Avaliação do Imóvel.

Assim, o MM. Juiz nomeou este Perito para a realização dos trabalhos, conforme a r. Decisão às fls. 251-252 dos autos.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Pericial foi solicitado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos – SP.

3. OBJETIVO DA PERÍCIA

Vistoriar e identificar o Valor de Mercado do Imóvel Avaliando – Objeto da Perícia.

4. FINALIDADE DA PERÍCIA

Inferir valores de venda para o Imóvel Avaliando, a fim de apurar a quantia mais provável de uma negociação voluntária e consciente, na presente data e condições do mercado vigente.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA PERÍCIA

O presente Laudo foi elaborado de acordo com as conformidades legais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial atenção à ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais, e à ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos; bem como ao descrito na Lei Federal nº 5.194/66; nas Resoluções do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia nº 205/71, nº 218/73 e nº 345/90; na ABNT NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil; nas orientações do IBAPE/SP – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011; nas Normas CAJUFA/2019 – TJSP – Critérios, Parâmetros, Diretrizes e Metodologias para Avaliação e pautado de acordo com o disposto no art. 473 do CPC/2015.

Considerando que não foi possível vistoriar o Apartamento nº 33, adotou-se a situação-paradigma, prevista na ABNT NBR 14.653, com base na vistoria externa e em outra unidade do mesmo Bloco.

6.3 Vistoria do bem avaliando

6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.

6.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.

6.3.3 Recomenda-se que a vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.

6.9 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

No caso de adoção de situação-paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação de um bem, esta deve ser devidamente caracterizada e o profissional da engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignação na conclusão do laudo de que o resultado só é válido para essa situação.

Prescrições específicas sobre máquinas e complexos industriais, bem como sobre avaliações de unidades padronizadas por amostragem, devem ser consultadas nas respectivas partes desta Norma.

Exemplos de avaliação em situação-paradigma:

- a) hipotética: avaliação de imóvel não vistoriado internamente e avaliação de terreno sem a consideração das benfeitorias existentes;
- b) virtual: avaliação de imóvel ou empreendimento ainda em fase de projeto ou construção, considerado na condição de pronto, e avaliação de imóvel cujas benfeitorias foram modificadas ou destruídas.

Sempre que o profissional da engenharia de avaliações presumir e assumir situações ou fatos que possam afetar a escolha da abordagem ou o resultado do trabalho, deve deixar claramente expressos no laudo de avaliação os pressupostos considerados, bem como as ressalvas e condições limitantes.

Os pressupostos, ressalvas e condições limitantes estão, muitas vezes, ligados a restrições e limitações do profissional da engenharia de avaliações em desenvolver investigações mais profundas ou em obter os esclarecimentos necessários.

São exemplos de pressupostos, ressalvas e condições limitantes: idoneidade das fontes de informações, adoção de uma área específica no caso de informações divergentes, não exame de condições dominiais, não exame de passivos ambientais sobre imóveis, não exame de vícios ocultos, não verificação de medidas, impossibilidade de vistoria, entre outros.

Extrato 1 – Extrato da ABNT NBR 14.653-1:2019 – fonte: <https://www.abntcatalogo.com.br/confea>

3 Termos e definições

3.36

imóvel **paradigma**

imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação **paradigma**, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Extrato 2 – Extrato da ABNT NBR 14.653-2:2011 – fonte: <https://www.abntcatalogo.com.br/confea>

Na metodologia utilizada para a modelagem de dados através da regressão linear – abordagem científica dos fenômenos mercadológicos – utilizou-se o *software* Sisdea – Pelli Sistemas.

Como premissa, a documentação fornecida para elaboração deste Laudo foi considerada de boa-fé e válida, não sendo objeto de análise comprobatória.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O Condomínio Residencial Cajuru I está localizado na Estrada Dom José Antônio do Couto, nº 5571 – CEP 12.226-789 – Bairro Recanto do Vale – São José dos Campos/SP – com as Coordenadas de localização via GPS 23° 13' 41" S; 45° 47' 27" W – e possui os seguintes atributos de uso comum:

- ✓ Portaria 24h;
- ✓ Salão de festas / Churrasqueiras;
- ✓ Playground;
- ✓ Campo de Futebol (terra).

O Imóvel Avaliando – Apartamento Nº 33 – está devidamente registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – Matrícula Nº 246.492, e possui a seguinte distribuição interna:

- ✓ 1 sala de estar;
- ✓ 2 dormitórios;
- ✓ 1 banheiro social;
- ✓ 1 cozinha conjugada com a área de serviços.

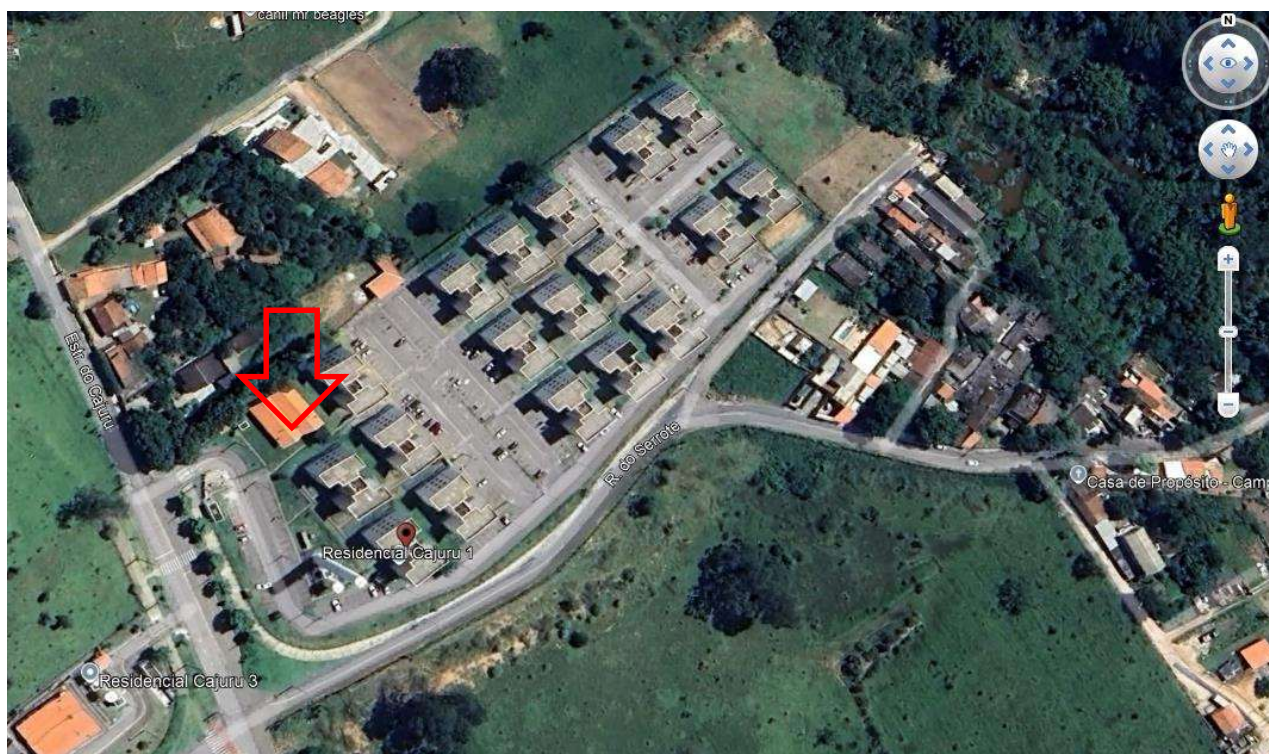


Imagem 1 – Localização do Condomínio Cajuru I – fonte: Google Earth Pro.



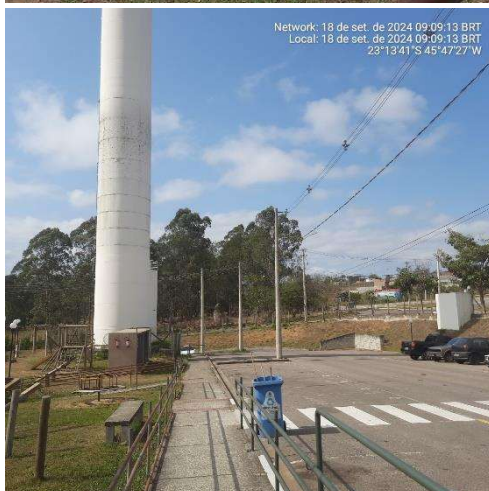
**Fotografia Vistoria 1 – Entrada –
Portaria do Condomínio Residencial Cajuru I –
fonte: Eng. André Teixeira.**

Rua Elvira Guimarães, 244 – Vista Linda – CEP 12.220-058 – São José dos Campos/SP

dmt.engenharia.legal@gmail.com (12) 99155-9855 andret.eng@hotmail.com



Network: 18 de set. de 2024 08:56:39 BRT
Local: 18 de set. de 2024 08:56:40 BRT
23°13'41"S 45°47'27"W
5700 Estrada do Cajuru
São José dos Campos 12226-300
Brasil



Network: 18 de set. de 2024 09:09:13 BRT
Local: 18 de set. de 2024 09:09:13 BRT
23°13'41"S 45°47'27"W

**Fotografia Vistoria 2 – Entrada –
Portaria do Condomínio Residencial Cajuru I –
fonte: Eng. André Teixeira.**



Fotografia
Vistoria 3 – Bloco 07 –
Condomínio Cajuru I –
fonte: André Teixeira.

Rua Elvira Guimarães, 244 – Vista Linda – CEP 12.220-058 – São José dos Campos/SP

dmt.engenharia.legal@gmail.com (12) 99155-9855 andret.eng@hotmail.com



**Fotografia Vistoria 4 –
Apto nº 33 – Imóvel Avaliando –
fonte: Eng. André Teixeira.**



**Fotografia Vistoria 5 –
Apto nº 33 – Imóvel Avaliando –
fonte: Eng. André Teixeira.**

Rua Elvira Guimarães, 244 – Vista Linda – CEP 12.220-058 – São José dos Campos/SP

dmt.engenharia.legal@gmail.com (12) 99155-9855 andret.eng@hotmail.com



**Fotografia Vistoria 6 – Vaga de
Garagem descoberta – Apto Avaliando –
fonte: Eng. André Teixeira.**



Rua Elvira Guimarães, 244 – Vista Linda – CEP 12.220-058 – São José dos Campos/SP

dmt.engenharia.legal@gmail.com (12) 99155-9855 andret.eng@hotmail.com



Fotografia Vistoria 7 – Atributos do Condomínio – Campo de Futebol – fonte: Eng. André Teixeira.

Rua Elvira Guimarães, 244 – Vista Linda – CEP 12.220-058 – São José dos Campos/SP

dmt.engenharia.legal@gmail.com (12) 99155-9855 andret.eng@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE LUIZ MARTINS TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2024 às 21:21, sob o número WSJIC24704392449. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017449-03.2022.8.26.0577 e código C3exusUQ.

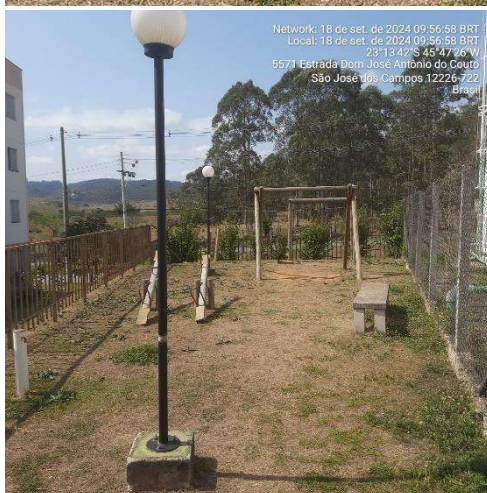


Network: 18 de set. de 2024 09:57:13 BRT
Local: 18 de set. de 2024 09:57:13 BRT
23°13'42"S 45°47'26"W
5571 Estrada Dom José Antônio do Couto
São José dos Campos 12226-722
Brasil



Network: 18 de set. de 2024 09:57:29 BRT
Local: 18 de set. de 2024 09:57:29 BRT
23°13'42"S 45°47'26"W
5571 Estrada Dom José Antônio do Couto
São José dos Campos 12226-722
Brasil

**Fotografia Vistoria 8 –
Atributos do Condomínio – Playground –
fonte: Eng. André Teixeira.**



**Fotografia Vistoria 9 –
Atributos do Condomínio – Playground –
fonte: Eng. André Teixeira.**



Fotografia
Vistoria 10 – Atributos do
Condomínio – Salão de
Festas / Churrasqueiras –
fonte: Eng. André
Teixeira.

7. VISTORIA NO LOCAL – Imóvel Avaliando

A presente Vistoria foi agendada e comunicada às Partes envolvidas através de petição nos autos, sob o protocolo WSJC.24.70352926-2.

No início da Vistoria, realizada no dia 18 de setembro de 2024, no período compreendido das 09 às 10h, com boas condições do tempo, e com a presença do Síndico – Sr. Walaci, e da Patrona do Exequente, conforme lista¹ de presença, constatou-se que o(s) Morador(es) não estava(m), visto que ninguém atendeu à porta do Apartamento – Objeto da Perícia – Imóvel Avaliando.

Assim sendo, não foi possível vistoriar o interior do Apartamento.

De toda forma, este Perito vistoriou o Apartamento nº 02², a fim de caracterizar o tipo de acabamento executado e originalmente entregue pela Construtora.

Quanto ao estado de conservação, admitiu-se a classificação 1, conforme a escala considerada nos códigos alocados para a referida variável, visto que as condições³ da porta de entrada – danificada – serviram de parâmetros para os demais cômodos do Apartamento Avaliando.

¹ Lista de Presença – Participantes da Vistoria – nos anexos.

² Apto nº 02 – Bloco 07 – Proprietário Sr. Darcy José Alves.

³ Condições – parâmetros – adoção de situação-paradigma.



Fotografia Vistoria 11 – Apto nº 33 – Imóvel Avaliando – Porta de entrada danificada (sem fechadura) – fonte: Eng. André Teixeira.



Fotografia Vistoria 12 – Apto nº 02 – Imóvel situação-paradigma – fonte: Eng. André Teixeira.

Rua Elvira Guimarães, 244 – Vista Linda – CEP 12.220-058 – São José dos Campos/SP

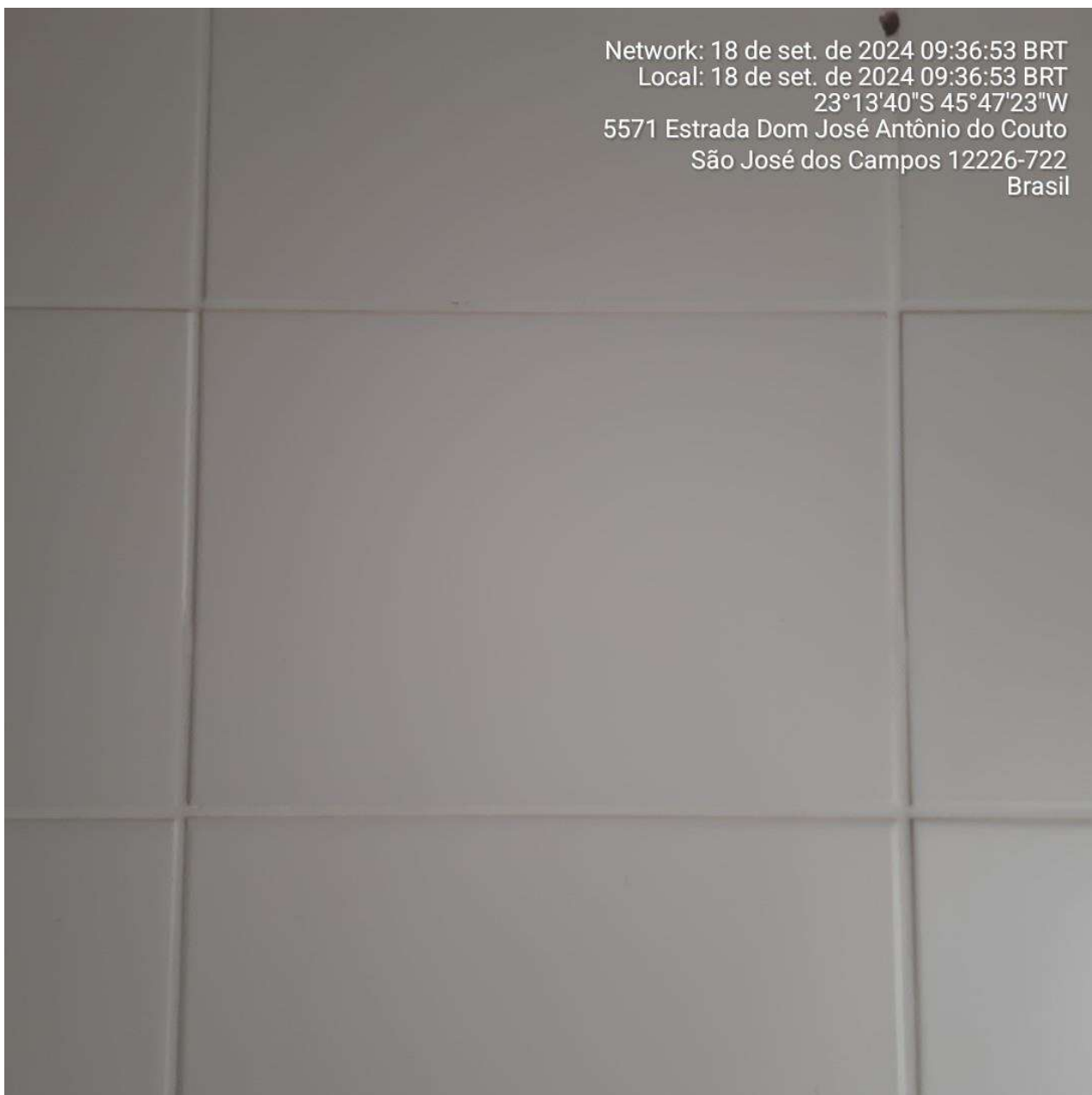
dmt.engenharia.legal@gmail.com (12) 99155-9855 andret.eng@hotmail.com



Fotografia Vistoria 13 – Apto nº 02 – Imóvel situação-paradigma – sala (piso cerâmico 35x35cm) – fonte: Eng. André Teixeira.



Fotografia Vistoria 14 – Apto nº 02 – Imóvel situação-paradigma – Banheiro Social (piso cerâmico 35x35cm; revestimento parede 35x25cm) – fonte: Eng. André Teixeira.



Network: 18 de set. de 2024 09:36:53 BRT
Local: 18 de set. de 2024 09:36:53 BRT
23°13'40"S 45°47'23"W
5571 Estrada Dom José Antônio do Couto
São José dos Campos 12226-722
Brasil



Network: 18 de set. de 2024 09:36:30 BRT
Local: 18 de set. de 2024 09:36:31 BRT
23°13'40"S 45°47'23"W
5571 Estrada Dom José Antônio do Couto
São José dos Campos 12226-722
Brasil

Fotografia Vistoria 15 – Apto nº 02 – Imóvel situação-paradigma – Cozinha (piso cerâmico 35x35cm; revestimento parede 35x25cm) – fonte: Eng. André Teixeira.

Network: 18 de set. de 2024 09:38:49 BRT
Local: 18 de set. de 2024 09:38:49 BRT
23°13'40"S 45°47'23"W
5571 Estrada Dom José Antônio do Couto
São José dos Campos 12226-722
Brasil



Fotografia Vistoria 16 – Apto nº 02 – Imóvel situação-paradigma – Dormitórios (piso cerâmico 35x35cm) – fonte: Eng. André Teixeira.



Network: 18 de set. de 2024 09:38:41 BRT
Local: 18 de set. de 2024 09:38:41 BRT
23°13'40"S 45°47'23"W
5571 Estrada Dom José Antônio do Couto
São José dos Campos 12226-722
Brasil

8. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

Utilizou-se a documentação inserida às fls.23-25 dos autos – Matrícula Nº 246.492 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Mercado Imobiliário se mantém crescente na região do Imóvel Avaliando.

Assim, a média disponibilidade de oferta de imóveis semelhantes ao Imóvel Avaliando em relação à demanda por procura e/ou negociação indica uma liquidez média. Segundo informações de Profissionais do setor imobiliário – Corretores, a média que um anúncio de venda de Apartamentos na região do Avaliando fica ativo em seus portais de negócios é de 3 a 6 meses, mostrando uma liquidez média em relação a outros segmentos. Sendo assim, a margem de desconto gira em torno de 3 a 5% do valor ofertado.

10. METODOLOGIA APLICADA

Consoante a ABNT NBR 14.653 – 1 e 2, a mais recomendada metodologia a ser aplicada em situações em que há a possibilidade de obter dados de mercado, através de uma pesquisa equalizada envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características quantitativas e qualitativas que representem a influência no valor do Imóvel Avaliando, é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM com aplicação da inferência estatística, que permite o tratamento científico desses dados estabelecendo intervalos de confiança e de estimativa de valor não tendencioso.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a elaboração deste Laudo Pericial – Avaliação, a amostra considerada contém 27 dados de imóveis com valores de oferta, coletados durante o mês de outubro de 2024, de apartamentos com características semelhantes ao Imóvel Avaliando, nos Bairros Recanto do Vale, Parque Novo Horizonte, Jardim Santa Inês II e Jardim Nova Michigan.

O modelo desta avaliação obteve uma amplitude em torno do valor médio de 21,09%, para um nível de confiança de 80%, atingindo um percentual inferior a 30%. Dessa forma, enquadra-se na **Precisão de Grau III**.

De acordo com a Tabela 2 da ABNT NBR 14.653-2:2011 – Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação com a utilização de Modelos de Regressão Linear – o presente Laudo de Avaliação está enquadrado **Grau de Fundamentação II**.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
GRAU DE PRECISÃO	III
Elaborado por Eng. André Teixeira - out/24.	

Tabela 1 – Enquadramento do Laudo de Avaliação – ABNT NBR 14.653-2:2011 – fonte: Eng. André Teixeira.

12. DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS

Efetuuou-se um planejamento para a Pesquisa de Coleta de Dados representativos e similares nos Bairros Recanto do Vale, Parque Novo Horizonte, Jardim Santa Inês II e Jardim Nova Michigan, a fim de obter uma amostra que retratasse as características do Imóvel Avaliando, no mês de outubro de 2024, observando a contemporaneidade dos dados.

A referida planilha compreendeu 27 dados obtidos através de pesquisas em *sites* na rede mundial de computadores – *World Wide Web* – (*www*) do ramo imobiliário e consultas diretamente em anúncios afixados nas áreas dos imóveis, bem como nos escritórios das Imobiliárias locais.

Considerou-se, também, um conjunto contendo 6 variáveis alfanuméricas e 6 variáveis numéricas, dentre as numéricas: 2 são variáveis independentes e 4 são variáveis dependentes, a fim de gerar um modelo estatístico com melhor representação do valor real do Imóvel Avaliando.

A variável dependente “*Valor Total (R\$)*” foi considerada apenas como variável de orientação, não sendo considerada no cálculo – não habilitada.

12.1. Planilha dos Dados Amostrais – Detalhamento dos Dados de Mercado

Dado Nº	Endereço Completo	Complemento - Link do Anúncio	Bairro	Condomínio - Edifício	Data do Evento	Contato - Telefone do Informante	Área Privativa (m²)	Valor Total - desc. 5% negociação (R\$)	Estado de Conservação	Varanda / Sacada	Atributos do Condomínio	Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m²)
1-	Residencial Cajuru 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-do-vale-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS170000-id-2712291299/	Recanto do Vale	Cajuru 3	09/10/2024	(12) 3203-6500; 99196-8810 Independência Negócios Imobiliários Ltda.	50,00	161.500,00	2	1	1	3.230,00
2-	xxx	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-do-vale-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-42m2-venda-RS150000-id-2686573728/	Recanto do Vale	xxx	09/10/2024	(12) 3909-1620; 98859-6298 Kogake Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42,00	142.500,00	2	1	1	3.392,86
3-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS134500-id-1040253874/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 98252-9288; 98816-9288 Corretora Luana Ferreira	49,00	127.775,00	1	1	1	2.607,65
4-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS138450-id-2712945311/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 99765-9015 Grupo Kaza Satélite 03	49,00	131.527,50	2	1	1	2.684,23
5-	xxx	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-57m2-venda-RS100000-id-272950589/	Recanto do Vale	xxx	09/10/2024	(12) 3905-2355; 99785-3055 Imobiliária Remax Golden Plus	57,00	95.000,00	2	1	1	1.666,67
6-	Residencial Cajuru II	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS129000-id-2743029331/	Recanto do Vale	Cajuru II	09/10/2024	(12) 3203-6500; 99196-8810 Independência Negócios Imobiliários Ltda.	49,00	122.550,00	1	1	1	2.501,02
7-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS150000-id-2726474861/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 3924-4668; 92001-5476 Nova Freitas Imóveis Ltda.	49,00	142.500,00	1	1	1	2.908,16
8-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS150000-id-2715546407/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 99770-1013 Maciel Negócios Imobiliários	49,00	142.500,00	2	1	1	2.908,16
9-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS160000-id-2747080917/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 99149-7707 EDK Imóveis SJC	49,00	152.000,00	2	1	1	3.102,04
10-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS150000-id-2740936657/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 3203-6500; 99196-8810 Independência Negócios Imobiliários Ltda.	49,00	142.500,00	1	1	1	2.908,16
11-	Residencial Colinas II	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-48m2-venda-RS192000-id-2748048606/	Recanto do Vale	Colinas II	09/10/2024	(12) 3932-1500 Grupo Kaza Satélite	49,00	182.400,00	2	1	1	3.722,45
12-	xxx	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-52m2-venda-RS195000-id-2543989292/	Parque Novo Horizonte	xxx	09/10/2024	(12) 99619-6037 Corretor Gilson Souza	52,00	185.250,00	3	2	1	3.562,50
13-	xxx	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-56m2-venda-RS210000-id-2647466746/	Parque Novo Horizonte	xxx	09/10/2024	(12) 99770-1013 Maciel Negócios Imobiliários	52,00	199.500,00	3	2	1	3.836,54
14-	Avenida Presidente Tancredo Neves, 1251	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-54m2-venda-RS240000-id-2706619423/	Parque Novo Horizonte	Residencial Bem Viver	09/10/2024	(12) 3209-4944; 97410-7036 Nova Toledo Imobiliária Ltda.	54,00	228.000,00	2	2	3	4.222,22
15-	Avenida Presidente Tancredo Neves, 1251	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-46m2-venda-RS230000-id-2672953513/	Parque Novo Horizonte	Residencial Bem Viver	09/10/2024	(12) 99225-9696 Corretor Wilson Souza	54,00	218.500,00	2	2	3	4.046,30
16-	Avenida Vinte e Três de Dezembro, s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-michigan-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-42m2-venda-RS182000-id-2746535505/	Jardim Nova Michigan	Residencial Parque Campo di Madri	09/10/2024	(12) 98157-4321 Grupo Kaza Apolo	42,00	172.900,00	2	1	1	4.116,67
17-	xxx	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-michigan-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS160000-id-2744649162/	Jardim Nova Michigan	xxx	09/10/2024	(12) 3322-3978 Gold Imóveis	50,00	152.000,00	2	1	1	3.040,00

Planilha 1 – Coleta de dados da amostra – fonte: Resultados Sisdea.

18-	Avenida Vinte e Três de Dezembro, s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novamichigan-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-44m2-venda-RS213000-id-2626834696/	Jardim Nova Michigan	Residencial Parque Campo di Madri	09/10/2024	(12) 99770-1013 Maciel Negócios Imobiliários	44,00	202.350,00	2	1	1	4.598,86
19-	Rua dos Topógrafos, s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-52m2-venda-RS190000-id-2714836714/	Parque Novo Horizonte	xxx	09/10/2024	(12) 3308-1878; 98841-3919 JB Furtado Imóveis	52,00	180.500,00	2	2	1	3.471,15
20-	Avenida Presidente Tancredo Neves, 1251	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-38m2-venda-RS220000-id-2730716032/	Parque Novo Horizonte	Residencial Bem Viver	09/10/2024	(12) 3952-7775; 97401-0929 Ddofs Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54,00	209.000,00	2	2	3	3.870,37
21-	Avenida Presidente Tancredo Neves, 1251	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-54m2-venda-RS265000-id-2709057941/	Parque Novo Horizonte	Residencial Bem Viver	09/10/2024	(12) 99225-9696 Corretor Wilson Souza	54,00	251.750,00	2	2	3	4.662,04
22-	xxx	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-53m2-venda-RS210000-id-2719975351/	Parque Novo Horizonte	Residencial Vale Verde	09/10/2024	(12) 3203-6500; 99196-8810 Independence Negócios Imobiliários Ltda.	53,00	199.500,00	3	2	1	3.764,15
23-	Rua Mário Guimarães Ferri, 181	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ines-ii-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-48m2-venda-RS179999-id-2700081690/	Jardim Santa Inês II	xxx	09/10/2024	(12) 3941-2991 Matsuda Negócios Imobiliários	48,00	170.999,05	2	1	1	3.562,48
24-	Rua Mário Guimarães Ferri, 181	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ines-ii-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS200000-id-2747097116/	Jardim Santa Inês II	xxx	09/10/2024	(12) 3929-2200 Alexandre Imóveis	50,00	190.000,00	2	1	1	3.800,00
25-	Rua Mário Guimarães Ferri, 181	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ines-ii-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS165000-id-2717199732/	Jardim Santa Inês II	xxx	09/10/2024	(12) 98138-4914 Corretor Daniel de Moraes Monteiro	50,00	156.750,00	2	1	1	3.135,00
26-	Rua Mário Guimarães Ferri, 181	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ines-ii-bairros-sao-jose-dos-campos-47m2-venda-RS195000-id-2692086363/	Jardim Santa Inês II	xxx	09/10/2024	(12) 3308-1878; 98841-3919 JB Furtado Imóveis	50,00	185.250,00	2	1	1	3.705,00
27-	Avenida Iracy Pires da Almeida Puccini, 144	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ines-ii-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-56m2-venda-RS280000-id-2454537909/	Jardim Santa Inês II	xxx	09/10/2024	912) 98252-9288; 98816-9288	56,00	266.000,00	2	2	3	4.750,00

Planilha 2 – Coleta de dados da amostra – cont. – fonte: Resultados Sisdea.

12.2. Descrição das Variáveis do Modelo

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço Completo	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Complemento - Link do Anúncio	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Condomínio - Edifício	Texto	Texto	Nome do Condomínio	sim
Data do Evento	Texto	Alfanumérica	Data da Coleta de Dados	sim
Contato - Telefone do Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Área Privativa (m²)	Numérica	Quantitativa	Área Privativa (m²) = "Área de Vassoura"	sim
Valor Total - desc. 5% negociação (R\$)	Numérica	Quantitativa	Valor Total com desc. de 5% na negociação (R\$) = 5% desc.	não
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável Qualitativa - Códigos Alocados: 1- Ruim-Necessitando Pequenos Reparos; 2- Bom; 3- Novo;	sim
Varanda / Sacada	Numérica	Dicotomica	Sacada/Varanda - Variável Dicotômica: 1- Não tem varanda / sacada; 2- Tem varanda / sacada.	sim
Atributos do Condomínio	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Atributos - Códigos Alocados: 1 - BAIXO - Churrasqueira; Quadra; Playground; 2 - MÉDIO - Piscina; Salão de Festas; Churrasqueira; Playground; 3 - ALTO - Academia; Sauna; Piscina; Salão de Festas; Churrasqueira; Playground.	sim
Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m²)	Numérica	Dependente	Valor Unitário c/ desc. de 5% na negociação(R\$/m²)	sim

Planilha 3 – Variáveis do Modelo – fonte: Resultados Sisdea.

12.3. Tabela das Variáveis na Amostra Considerada – Fronteiras Mínimas e Máximas, e Média Coletadas

Variável	Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude
Área Privativa (...)	50,22	42,00	57,00	15,00
* Valor Total - d...	174.481,54	95.000,00	266.000,00	171.000,00
Estado de Cons...	2	1	3	2
Varanda / Sacada	1	1	2	1
Atributos do C...	1	1	3	2
Valor Unitário - ...	3.473,14	1.666,67	4.750,00	3.083,33

Tabela 2 – Amplitude considerada em cada variável – fonte: Resultados Sisdea.

13. MEMÓRIA DE CÁLCULO

13.1. Tratamento dos Dados e Identificação dos Resultados

13.1.1. Relatório Estatístico – Regressão Linear

Modelo:

- Proc.1017449-03.2022.8.26.0577

Data de referência:

- quinta-feira, 10 de outubro de 2024

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	27

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8370946 / 0,8370946
Coeficiente de determinação:	0,7007274
Fisher - Snedecor:	12,88
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
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	9299185,870	4	2324796,468	12,878
Não Explicada	3971575,616	22	180526,164	
Total	13270761,486	26		

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

Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m²) = +7826,986323 -127,4001613 * Área Privativa (m²) +772,2734635 * ln (Estado de Conservação) +568,9655352 * Varanda / Sacada +580,1794021 * Atributos do Condomínio

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa (m ²)	x	-4,17	0,04
Estado de Conservação	ln(x)	2,31	3,07
Varanda / Sacada	x	1,87	7,53
Atributos do Condomínio	x	3,76	0,11
Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m ²)	y	5,72	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Privativa (m ²)	Isoladas	Influência
Estado de Conservação	0,21	0,26
Varanda / Sacada	0,64	0,52
Atributos do Condomínio	0,56	0,53
Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m ²)	0,02	0,66

Correlações parciais para Estado de Conservação	Isoladas	Influência
Varanda / Sacada	0,46	0,27
Atributos do Condomínio	0,09	0,50
Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m ²)	0,42	0,44

Correlações parciais para Varanda / Sacada	Isoladas	Influência
Atributos do Condomínio	0,67	0,18
Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m ²)	0,55	0,37

Correlações parciais para Atributos do Condomínio	Isoladas	Influência
Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m ²)	0,57	0,63

13.2. Tabela de Fundamentação – ABNT NBR 14.653-2:2011

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	14
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	I
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	II
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	II
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

13.3. Gráfico de Aderência – Regressão Linear

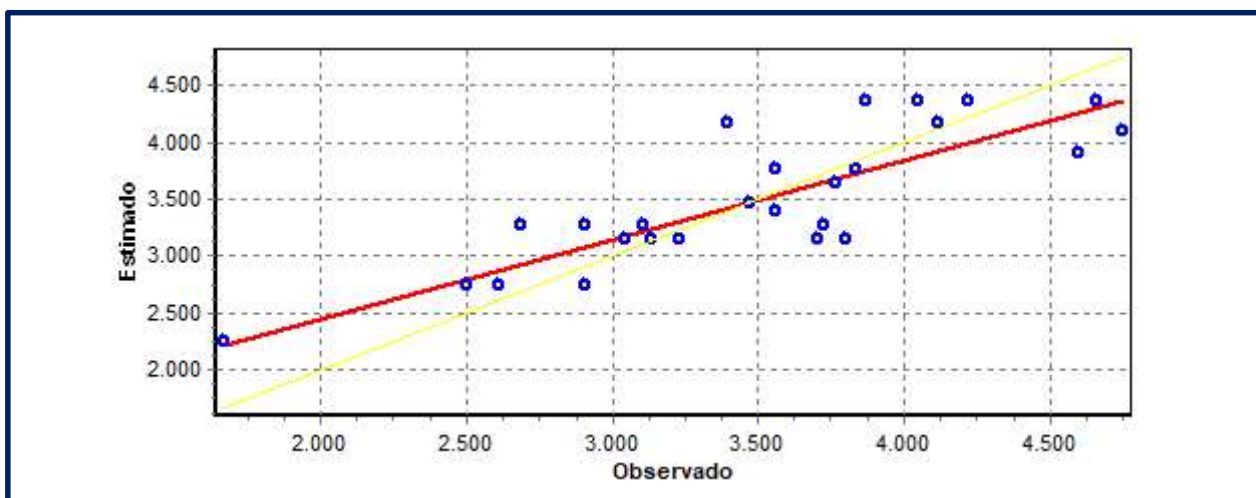


Gráfico 1 – Aderência do modelo (reta em vermelho) à mediatriz da regressão (reta em amarelo) – fonte: Resultados Sisdea.

13.4. Comportamento da Normalidade dos Resíduos – Histograma – Curva de Gauss

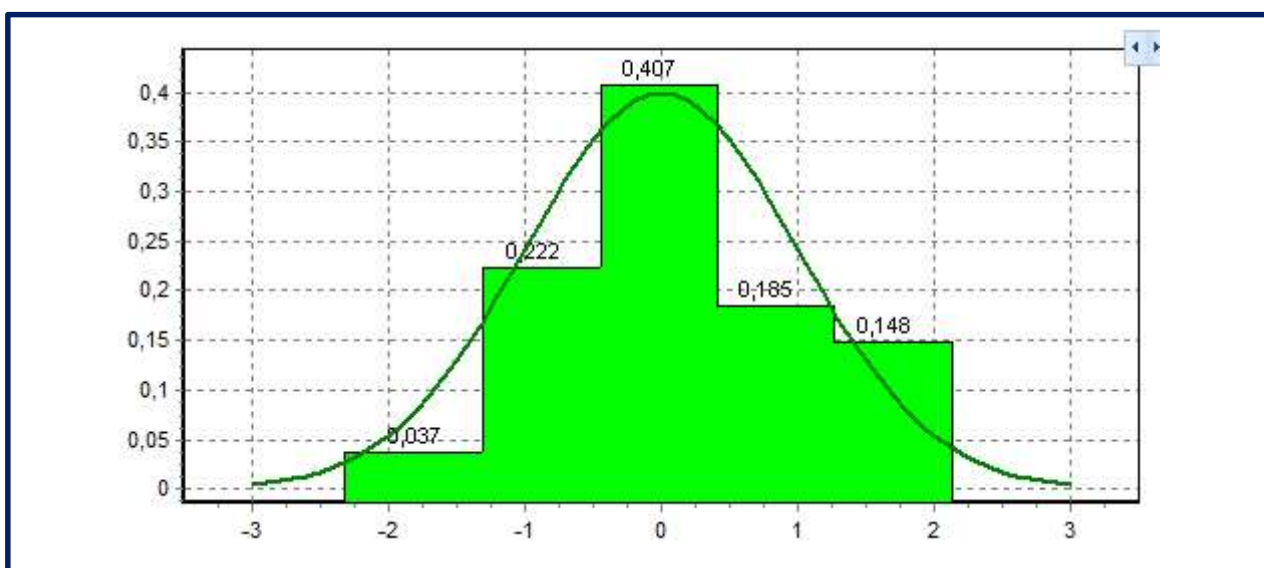


Gráfico 1 – Gráfico de barras – histograma – proximidade à curva de distribuição normal – curva de Gauss – fonte: Resultados Sisdea.

13.5. Gráfico de Resíduos – Regressão Linear

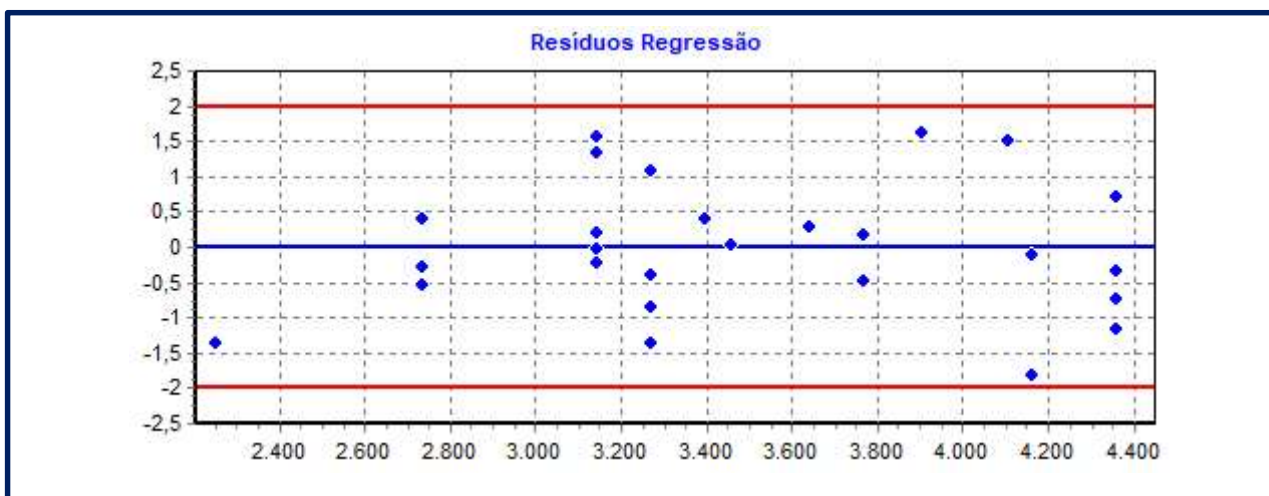


Gráfico 3 – Gráfico de dispersão dos resíduos da regressão linear – fonte: Resultados Sisdea.

13.6. Análise dos Resíduos – Distância de Cook

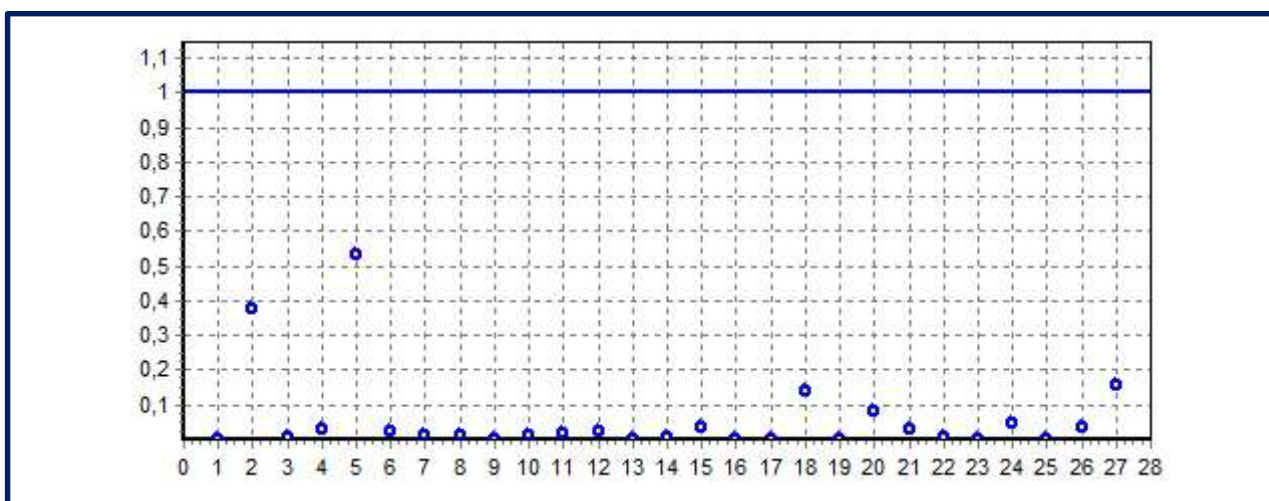


Gráfico 4 – Gráfico linear – distância máxima "1" dos resíduos – fonte: Resultados Sisdea.

13.7. Relatório do Imóvel Avaliando

Modelo:

Proc.1017449-03.2022.8.26.0577

Data de Referência:

quinta-feira, 10 de outubro de 2024

Informações Complementares: Matrícula Nº 246.492 - Área Privativa = 49,96m² - Condomínio Residencial Cajuru I - Apto 33 - Bloco 07 - Estrada Dom José Antônio do Couto, 5571 - SJCampos/SP

Dados para a projeção de valores:

- Área Privativa (m²) = 49,96
- Estado de Conservação = 1
- Varanda / Sacada = 1
- Atributos do Condomínio = 1

- Endereço Completo = Cond. Res. Cajuru I - Apto 33 - Bloco 07
- Complemento - Link do Anúncio = Proc 1017449-03.20228.26.0577
- Bairro = Recanto do Vale
- Condomínio - Edifício = Cajuru I
- Data do Evento = Vistoria - 18/09/24 - 9h
- Contato - Telefone do Informante = Eng. André Teixeira 12 99155-9855

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (10,54%) = 2.335,91
- Médio = 2.611,22
- Máximo (10,54%) = 2.886,52

- Valor Total
- Mínimo = 116.702,31
- Médio = 130.456,51
- Máximo = 144.210,71

- Intervalo Predição
- Mínimo = 99.223,80
- Máximo = 161.689,22
- Mínimo (23,94%) = 1.986,06
- Máximo (23,94%) = 3.236,37

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 2.219,54
- RL Máximo = 3.002,90

14. CONCLUSÃO – Resultado da Avaliação e Data de Referência

Por tudo analisado neste trabalho de Auxiliar da Justiça, especialmente durante a Vistoria Pericial, e diante das exigências previstas na ABNT NBR 14.653-1:2019 e ABNT NBR 14.653-2:2011, o Imóvel Avaliado pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$116.702,31 (Cento e Dezesesseis Mil, Setecentos e Dois Reais e Trinta e Um Centavos) e R\$144.210,71 (Cento e Quarenta e Quatro Mil, Duzentos e Dez Reais e Setenta e Um Centavos).

Assim sendo, o valor recomendado por este Avaliador, na **data de referência de 10 de outubro de 2024**, é fixado em **R\$130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais)** – correspondente ao valor de tendência central de R\$130.456,51 (Cento e Trinta Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Seis Reais e Cinquenta e Um Centavos), com aplicação do arredondamento inferior a 1% permitido pela Norma.

Outrossim, considerando que não foi possível vistoriar o Apartamento nº 33, adotou-se a situação-paradigma, prevista na ABNT NBR 14.653, com base na vistoria externa e em outra unidade do mesmo Bloco.

15. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LAUDO PERICIAL

O presente Laudo Pericial foi elaborado sob a responsabilidade direta do Engenheiro Civil André Luiz Martins Teixeira, devidamente registrado no CREA/SP sob o nº 5060458733 e inscrito no CPF 553.304.876-68.

16. LOCAL E DATA DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

O presente Laudo Pericial foi elaborado na cidade de São José dos Campos/SP e concluído na data de 10 de outubro de 2024.

17. ENCERRAMENTO

Com todo o exposto, dá-se por encerrado o presente Laudo Pericial em suas 46 folhas digitadas, incluindo os anexos, datado e assinado digitalmente com certificado digital por este Perito.

São José dos Campos/SP, 10 de outubro de 2024.

Eng. Civil André Luiz Martins Teixeira, MBA

CREA/SP 5060458733

18. ANEXOS

18.1. Lista de Presença – Vistoria

LISTA DE PRESENÇA - PARTICIPANTES									
DILIGÊNCIA PERICIAL - VISTORIA									
FÓRUM/COMARCA		3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP							
PROCESSO Nº		1017449-03.2022.8.26.0577							
EXEQUENTE		Residencial Cajuru I							
REQUERIDO		Eunice Lidia Silva e outro							
ENDEREÇO DO OBJETO		Condomínio Residencial Cajuru I - Apto 33 - Bloco 07 - Estrada Dom José Antônio do Couto, nº 5571 - CEP 12.226-789 - São José dos Campos/SP							
Data Vistoria		18/09/2024							
Início		09h							
Término		10h							
Item	Nome	Nº Doc.	Tipo Doc.	Autor/Requerente			Réu/Requerido		
				Patrono	Parte	Ass.Téc.	Patrono	Parte	Ass.Téc.
1-	Dr. Damila Maguini Facchini	OAB/SP 268.706	OAB/SP 268.706						
2-	Walter Helder Gallo	RG. 10.324.931-4	RG						
3-									
4-									
5-									
6-									
7-									
8-									
9-									
10-									
11-									
12-									

Elaborado por Eng. André Teixeira - set/24.

18.2. Modelo Escolhido – Nº 1 – Estimativa – Equação de Regressão

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significâ...	F. Calculado
Área Privativa (m²)	x	-6,17	-4,17	0,04	12,88
Estado de Conservação	ln(x)	2,42	2,31	3,07	0,01
Varanda / Sacada	x	18,36	1,87	7,53	
Atributos do Condomínio	x	37,45	3,76	0,11	
Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m²)	y		5,72	0,01	

Durbin Watson

Desvio Padrão

424,88
424,88

Outliers (%)

0 (0,00%)

Dist. Resíduos

066 - 096 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	2.611,22	2.886,52	2.335,91	21,09	10,54	10,54

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 1 - 0,7007274 / 0,7007274

Correlação: 1 | 0,8371 | 0,8371

Classificar

Regressão

Estimativa

F Calculado

Significancia

Linearizar

Cancelar

Aplicar

18.3. Equação de Regressão

Função Estimativa:

$$\text{Valor Unitário - desc. 5\% negociação (R\$/m}^2\text{)} =$$

$$+7826,986323$$

$$-127,4001613 * \text{Área Privativa (m}^2\text{)}$$

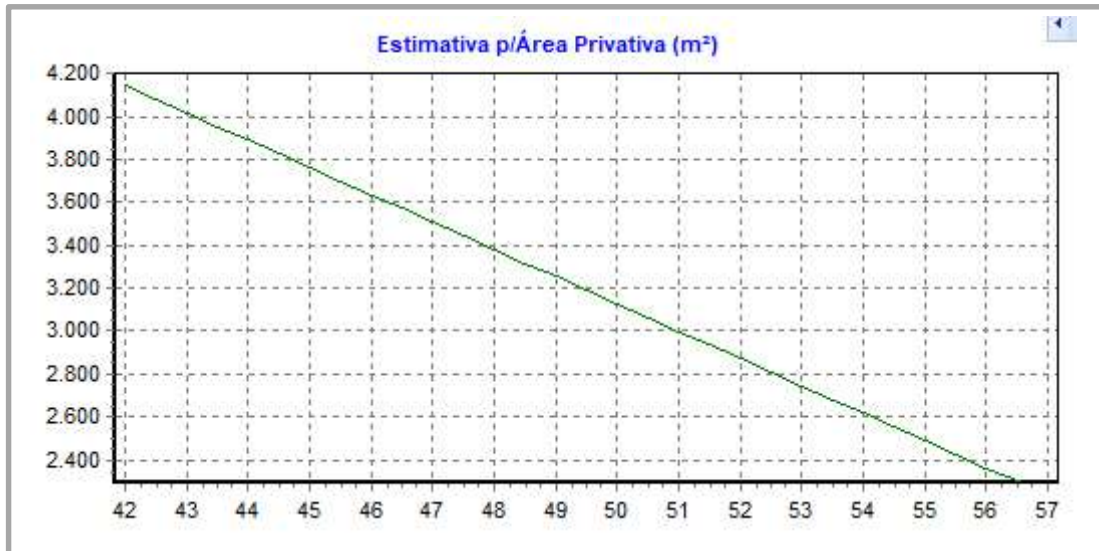
$$+772,2734635 * \ln(\text{Estado de Conservação})$$

$$+568,9655352 * \text{Varanda / Sacada}$$

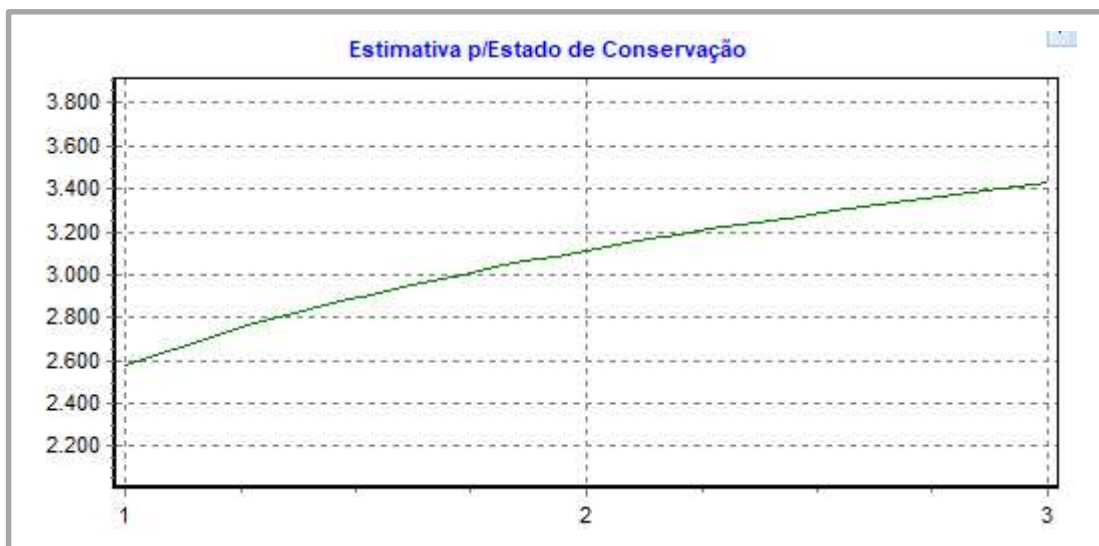
$$+580,1794021 * \text{Atributos do Condomínio}$$

18.4. Representação Gráfica – Comportamento de cada variável independente em relação à variável dependente – Preço Unitário

18.4.1. Preço Unitário X Área Privativa



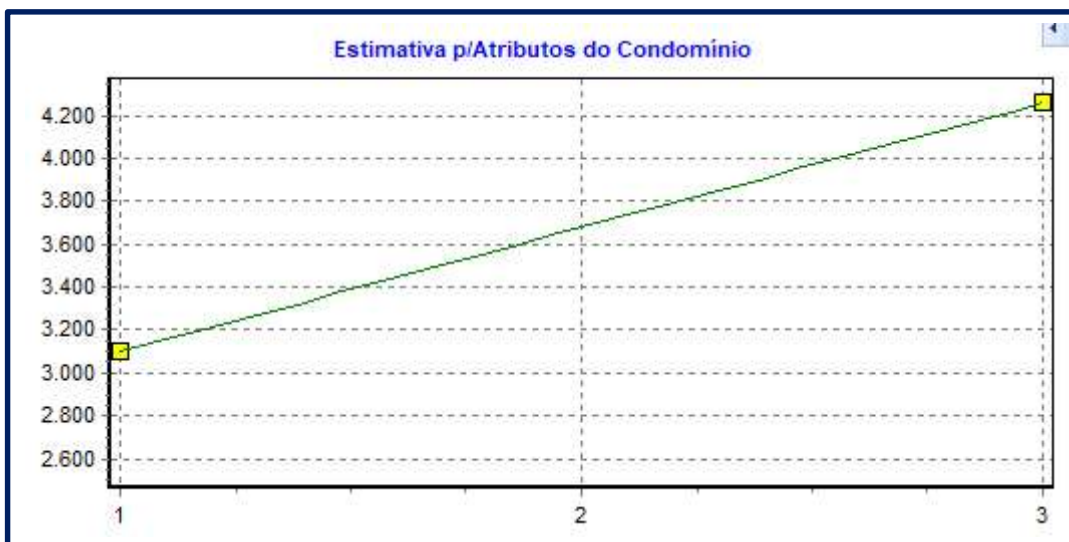
18.4.2. Preço Unitário X Estado de Conservação



18.4.3. Preço Unitário X Varanda / Sacada

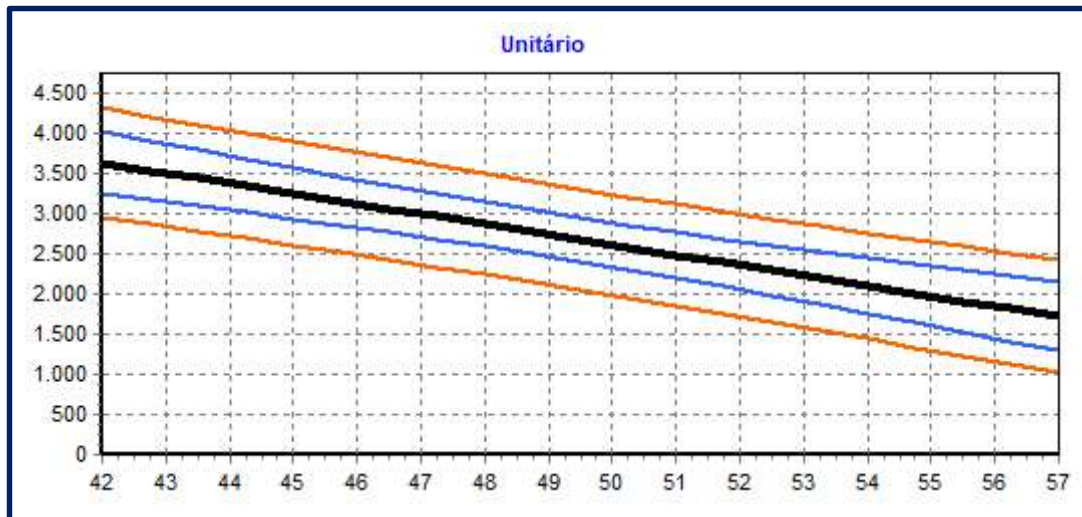


18.4.4. Preço Unitário X Atributos do Condomínio

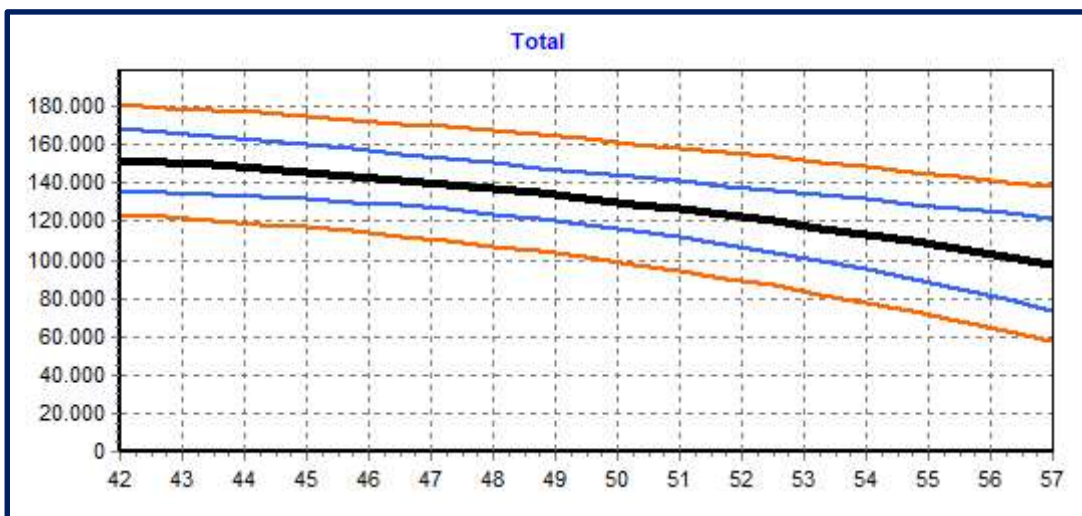


18.5. Representação Gráfica – Pontos Máximos e Mínimos – Regressão Linear

18.5.1. Referência ao Valor Unitário



18.5.2. Referência ao Valor Total



18.6. Planilha de Campo – Coleta de Dados da Amostra

PLANILHA - COLETA DE DADOS - MODELO APTO - AVALIANDO: Estrada Dom José Antônio do Couto, nº 5571 - Condomínio Residencial Cajuru I - Apto 33 - Bloco 07 - Bairro Recanto do Vale - CEP 12.226-722 - São José dos Campos/SP															
Avaliando	Cond. Res. Cajuru I - Apto 33 - Bloco 07	Proc 1017449-03.20228.26.0577	Recanto do Vale	Cajuru I	Visitoria - 18/09/24 - 9h	Eng. André Teixeira 12 99155-9855	49,96	xxx	xxx	xxx	2	1	1	1	
Dados	Endereço Completo	Complemento - Link Anúncio	Bairro	Condomínio - Edifício	Data do Evento	Contato - Telefone Informante	Área Privativa (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Total - desc. 5% negociação (R\$)	Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m²)	Padrão Acabamento	Estado Conservação	Varanda/ Sacada	Atributos do Condomínio	
1-	Residencial Cajuru 3	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-recanto-do-vale-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS170000-id-2712291299/	Recanto do Vale	Cajuru 3	09/10/2024	(12) 3203-6500; 99196-8810 Independence Negócios Imobiliários Ltda.	50,00	170.000,00	161.500,00	3.230,00	2	2	1	1	
2-	xxx	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-recanto-do-vale-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-42m2-venda-RS150000-id-2686573728/	Recanto do Vale	xxx	09/10/2024	(12) 3909-1620; 98859-6298 Kogake Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42,00	150.000,00	142.500,00	3.392,86	2	2	1	1	
3-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS134500-id-1040253874/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 98252-9288; 98816-9288 Corretora Luana Ferreira	49,00	134.500,00	127.775,00	2.607,85	2	1	1	1	
4-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS138450-id-2712945311/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 99765-9015 Grupo Kaza Satélite 03	49,00	138.450,00	131.527,50	2.684,23	2	2	1	1	
5-	xxx	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-57m2-venda-RS100000-id-2722950589/	Recanto do Vale	xxx	09/10/2024	(12) 3905-2355; 99785-3055 Imobiliária Remax Golden Plus	57,00	100.000,00	95.000,00	1.666,67	2	2	1	1	
6-	Residencial Cajuru II	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS129000-id-2743029331/	Recanto do Vale	Cajuru II	09/10/2024	(12) 3203-6500; 99196-8810 Independence Negócios Imobiliários Ltda.	49,00	129.000,00	122.550,00	2.501,02	2	1	1	1	
7-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS150000-id-2726474861/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 3924-4668; 92001-5476 Nova Freitas Imóveis Ltda.	49,00	150.000,00	142.500,00	2.908,16	2	1	1	1	
8-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS150000-id-2715546407/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 99770-1013 Maciel Negócios Imobiliários	49,00	150.000,00	142.500,00	2.908,16	2	2	1	1	
9-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS160000-id-2747080917/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 99149-7707 EDK Imóveis SJC	49,00	160.000,00	152.000,00	3.102,04	2	2	1	1	
10-	Residencial Cajuru I	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS150000-id-2740936657/	Recanto do Vale	Cajuru I	09/10/2024	(12) 3203-6500; 99196-8810 Independence Negócios Imobiliários Ltda.	49,00	150.000,00	142.500,00	2.908,16	2	1	1	1	
11-	Residencial Colinas II	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-RS192000-id-2748048806/	Recanto do Vale	Colinas II	09/10/2024	(12) 3932-1500 Grupo Kaza Satélite	49,00	192.000,00	182.400,00	3.722,45	2	2	1	1	
12-	xxx	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-52m2-venda-RS195000-id-2543989292/	Parque Novo Horizonte	xxx	09/10/2024	(12) 99619-6037 Corretor Gilson Souza	52,00	195.000,00	185.250,00	3.562,50	2	3	2	1	
13-	xxx	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-56m2-venda-RS210000-id-2647466746/	Parque Novo Horizonte	xxx	09/10/2024	(12) 99770-1013 Maciel Negócios Imobiliários	52,00	210.000,00	199.500,00	3.836,54	2	3	2	1	
14-	Avenida Presidente Tancredo Neves, 1251	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-54m2-venda-RS240000-id-2706619423/	Parque Novo Horizonte	Residencial Bem Viver	09/10/2024	(12) 3209-4944; 97410-7036 Nova Toledo Imobiliária Ltda.	54,00	240.000,00	228.000,00	4.222,22	2	2	2	3	
15-	Avenida Presidente Tancredo Neves, 1251	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-46m2-venda-RS230000-id-2672953513/	Parque Novo Horizonte	Residencial Bem Viver	09/10/2024	(12) 99225-9696 Corretor Wilson Souza	54,00	230.000,00	218.500,00	4.046,30	2	2	2	3	
16-	Avenida Vinte e Três de Dezembro, s/n	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-2-quartos-jardim-nova-michigan-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-42m2-venda-RS182000-id-2746535505/	Jardim Nova Michigan	Residencial Parque Campo di Madri	09/10/2024	(12) 98157-4321 Grupo Kaza Apolo	42,00	182.000,00	172.900,00	4.116,67	2	2	1	1	

PLANILHA - COLETA DE DADOS - MODELO APTO - AVALIANDO: Estrada Dom José Antônio do Couto, nº 5571 - Condomínio Residencial Cajuru I - Apto 33 - Bloco 07 - Bairro Recanto do Vale - CEP 12.226-722 - São José dos Campos/SP														
Avaliando	Cond. Res. Cajuru I - Apto 33 - Bloco 07	Proc 1017449-03.20228.26.0577	Recanto do Vale	Cajuru I	Vistoria - 18/09/24 - 9h	Eng. André Teixeira 12 99155-9855	49,96	xxx	xxx	xxx	2	1	1	1
Dados	Endereço Completo	Complemento - Link Anúncio	Bairro	Condomínio Edifício	Data do Evento	Contato - Telefone Informante	Área Privativa (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Total - desc. 5% negociação (R\$)	Valor Unitário - desc. 5% negociação (R\$/m²)	Padrão Acabamento	Estado Conservação	Varanda/Sacada	Atributos do Condomínio
17-	xxx	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-jardim-nova-michigan-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS160000-id-2744849162/	Jardim Nova Michigan	xxx	09/10/2024	(12) 3322-3978 Gold Imóveis	50,00	160.000,00	152.000,00	3.040,00	2	2	1	1
18-	Avenida Vinte e Três de Dezembro, s/n	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-jardim-nova-michigan-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-44m2-venda-RS213000-id-2626834696/	Jardim Nova Michigan	Residencial Parque Campo di Madri	09/10/2024	(12) 99770-1013 Maciel Negócios Imobiliários	44,00	213.000,00	202.350,00	4.598,86	2	2	1	1
19-	Rua dos Topógrafos, s/n	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-52m2-venda-RS190000-id-2714836714/	Parque Novo Horizonte	xxx	09/10/2024	(12) 3308-1878; 98841-3919 JB Furtado Imóveis	52,00	190.000,00	180.500,00	3.471,15	2	2	2	1
20-	Avenida Presidente Tancredo Neves, 1251	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-38m2-venda-RS220000-id-2730716032/	Parque Novo Horizonte	Residencial Bem Viver	09/10/2024	(12) 3952-7775; 97401-0929 Dido's Empreendimento s Imobiliários	54,00	220.000,00	209.000,00	3.870,37	2	2	2	3
21-	Avenida Presidente Tancredo Neves, 1251	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-54m2-venda-RS265000-id-2709057941/	Parque Novo Horizonte	Residencial Bem Viver	09/10/2024	(12) 99225-9696 Corretor Wilson Souza	54,00	265.000,00	251.750,00	4.662,04	2	2	2	3
22-	xxx	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-parque-novo-horizonte-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-53m2-venda-RS210000-id-2719975351/	Parque Novo Horizonte	Residencial Vale Verde	09/10/2024	(12) 3203-6500; 99196-8810 Independence Negócios Imobiliários Ltda.	53,00	210.000,00	199.500,00	3.764,15	2	3	2	1
23-	Rua Mário Guimarães Ferri, 181	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ines-ii-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-48m2-venda-RS179999-id-2700081690/	Jardim Santa Inês II	xxx	09/10/2024	(12) 3941-2991 Matsuda Negócios Imobiliários	48,00	179.999,00	170.999,05	3.562,48	2	2	1	1
24-	Rua Mário Guimarães Ferri, 181	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ines-ii-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS200000-id-2747097116/	Jardim Santa Inês II	xxx	09/10/2024	(12) 3929-2200 Alexandre Imóveis	50,00	200.000,00	190.000,00	3.800,00	2	2	1	1
25-	Rua Mário Guimarães Ferri, 181	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ines-ii-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-50m2-venda-RS165000-id-2717199732/	Jardim Santa Inês II	xxx	09/10/2024	(12) 98138-4914 Corretor Daniel de Moraes Monteiro	50,00	165.000,00	156.750,00	3.135,00	2	2	1	1
26-	Rua Mário Guimarães Ferri, 181	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ines-ii-bairros-sao-jose-dos-campos-47m2-venda-RS195000-id-2692086363/	Jardim Santa Inês II	xxx	09/10/2024	(12) 3308-1878; 98841-3919 JB Furtado Imóveis	50,00	195.000,00	185.250,00	3.705,00	2	2	1	1
27-	Avenida Iracy Pires da Almeida Puccini, 144	https://w.w.vivareal.com.br/imove/l/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ines-ii-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-56m2-venda-RS280000-id-2454537909/	Jardim Santa Inês II	xxx	09/10/2024	912) 98252-9288; 98816-9288	56,00	280.000,00	266.000,00	4.750,00	2	2	2	3

Elaborado por Eng. André Teixeira - out/24.

	Variável Independente não testada - micronumerosidade ou cte;
	Variável Independente testada e habilitada;
	Variável Independente testada e não habilitada;