

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

LAUDO DE AVALIAÇÃO



**JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – S.P.
CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO CÍVEL**

PROCESSO : 1010452-04.2014.8.26.0506
OBJETO PERICIADO : Imóvel Urbano – Apartamento
REQUERENTE : Condomínio Juscelino Kubitschek I
REQUERIDOS : Maria de Lourdes da Silva Dalsas e Outro

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

ÍNDICE

01 INTRODUÇÃO

01.1 Objetivo

01.2 Metodologia

02 LOCALIZAÇÃO

03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS

04 IMÓVEL AVALIANDO

04.1 Vistoria

05 VALOR DO IMÓVEL

05.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

05.2 Diagnóstico de mercado

05.3 Grau de fundamentação e precisão

05.4 Valor do imóvel

06 CONSIDERAÇÕES FINAIS

07 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO

ANEXOS

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO e RESULTADOS OBTIDOS NO SISDEA

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO*Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987*

01 INTRODUÇÃO**01.1 – Objetivo.**

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, proceder à descrição, avaliação e finalmente efetuar o arbitramento analítico do valor atual de mercado do imóvel objeto da lide.

Em conformidade às fls. dos autos (agendamento pericial), procedeu-se à etapa de vistoria / constatação do imóvel em assunto, no dia 29 de maio de 2019, 11:30 horas, ocasião na qual o signatário procedeu aos levantamentos necessários, oportunidade ainda em que foram feitas algumas fotos que ilustram este laudo.

Deve-se ressaltar que além do signatário, esteve acompanhando os trabalhos periciais no imóvel objeto da lide, o Sr. Charlie Leandro Leite Guimarães – RG 23370431-0, que relatou ser inquilino e que reside naquele local com a família.

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizou levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora Para Avaliação De Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira De Normas Técnicas) e também aos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - S.P. (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), do qual o signatário é membro titular.

Para fins desta avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e / ou comercialização.

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

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO*Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987*

01.2 – 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 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 a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário “.

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

02 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado conforme segue abaixo :

Apartamento nº. 123, do Bloco B-1, do Condomínio Juscelino Kubistschek I, situado à Rua Paraguaçu, nº 1265, Complexo/Bairro Ipiranga, desta cidade de Ribeirão Preto- SP.



Coordenadas Geográficas

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2019 às 11:21 , sob o número WRPR19702772524 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010452-04.2014.8.26.0506 e código tuD0Qfsw.

DIOGENES ALBERTO CASTRO*Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987*

03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS

Em linhas gerais, a via pública onde localiza-se o imóvel, bem como as demais que o circundam, possuem os seguintes benefícios:

- - Redes elétricas de baixa e alta tensão / aérea e iluminação (C.P.F.L.) ;

- - Redes telefônicas e tv à cabo ;

- - Abastecimento de água e esgoto (DAERP) ;

- - Pavimentação asfáltica ;

- - Meio-fio e sarjetas ;

- - Calçadas / passeio público ;

- - Coleta de lixo ;

- - Linhas regulares de transportes coletivos e

- - Sinalização padronizada.

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

04 IMÓVEL AVALIANDO**04.1 Vistoria.**

Apartamento nº. 123, do Bloco B-1, do Condomínio Juscelino Kubistschek I, situado à Rua Paraguaçu, nº 1265, Complexo/Bairro Ipiranga, desta cidade de Ribeirão Preto- SP.

Área construída :45,00 m²

(informada / estimada no local)

O apartamento avaliando está implantado em condomínio de edifícios residenciais denominado Condomínio Juscelino Kubistschek I, CDHU, que totaliza o montante de 128 apartamentos. Deve-se ressaltar o referido condomínio possui 04 blocos, salão de festas com banheiro, quadra e portaria.

O entorno onde está localizado o imóvel possui imóveis residenciais com padrão construtivo de acabamento variando entre simples e médio, bem como ainda, amplo comércio e prestação de serviços. Trata-se de bairro com alta densidade demográfica.

O apartamento é composto por sala de estar/tv, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, bem como uma vaga descoberta para veículo.

Pôde-se apurar que se trata de imóvel classe Residencial – Apartamento – Padrão entre Econômico e Simples s/ elevador (Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos “ – IBAPE / SP).

Deve-se ressaltar que todas as características construtivas e demais detalhes estão apresentadas através da ampla documentação fotográfica realizada no imóvel objeto, por ocasião da vistoria (Anexo I).

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

05 VALOR DO IMÓVEL**05.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados.**

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, sites / web, 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 julho de 2019.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se as variáveis, bem como o valor unitário, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizadas aquelas 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.

05.2 Diagnóstico do mercado.

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

- a – desempenho do mercado : Ruim ;
- b – absorção pelo mercado : Demorada ;
- c – número de ofertas : Elevado ;
- d – nível de demanda : Médio.

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

05.3 Grau de Fundamentação e Precisão.

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos
		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	11
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	11
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	11
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	11
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%	11
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	11

Total : 15 pontos

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2019 às 11:21:06, sob o número WRPR19702772524. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010452-04.2014.8.26.0506 e código de verificação 9065.

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

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

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

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

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

05.4 Valor do imóvel.

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

Resumo :**Dados para a projeção de valores:**

- Área Privativa = 45,00 m²
- Padrão Acabamento = 0

- Endereço = Rua Paraguaçu, nº. 1265
- Complemento = Apto nº. 123 - Bloco B1 - Cond. Juscelino Kubistschek I
- Bairro = Complexo Ipiranga

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (5,69%) = 2.130,31
 - Médio = 2.258,93
 - Máximo (6,04%) = 2.395,31

- Valor Total
 - Mínimo = 95.864,12
 - Médio = 101.651,88
 - Máximo = 107.789,07

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 85.173,46
 - Máximo = 121.318,36
 - Mínimo (16,21%) = 1.892,74
 - Máximo (19,35%) = 2.695,96
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.920,09
 - RL Máximo = 2.597,77

Assim sendo, será adotado o valor total médio, 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\$ 101.652,00

(Cento e um mil, seiscentos e cinquenta e dois reais)

Referência : Julho / 2019

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

06 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 deu-se 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 de Seminários Paulista – IBAPE/SP – Avaliações e Perícias ;
- Publicações de COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias ;
- Avaliações de Imóveis Urbanos – Engº José Fiker – Editora Pini ;
- Apostilas de “ Engenharia de Avaliações “ - Professor e Eng ° 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 / perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos, tidos como verdadeiros e corretos.

Finalmente, a presente avaliação e o respectivo laudo, foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE.

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

07 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO

O imóvel que participou desta avaliação, após ter sido vistoriado, fotografado e analisado cuidadosamente, teve o seu valor constituído, conforme orientações / metodologias apresentando o seguinte resultado :

- **Apartamento nº. 123, do Bloco B-1, do Condomínio Juscelino Kubitschek I, situado à Rua Paraguaçu, nº 1265, Complexo/Bairro Ipiranga, desta cidade de Ribeirão Preto- S.P.**

R\$ 101.652,00**(Cento e um mil, seiscentos e cinquenta e dois reais)***Referência : Julho / 2019*

Considerando o R. Despacho de fl. 120 dos autos, onde verifica-se que o saldo devedor é de R\$ 41.036,98; pode-se dizer que em conforme o deferimento da penhora, os direitos decorrentes do contrato de cessão de posse de fls. 35/43 é de : R\$101.652,00 - R\$ 41.036,98 = R\$ 60.615,02. Ou seja, em números redondos :

R\$ 60.615,00**(Sessenta mil, seiscentos quinze reais)***Referência : Julho / 2019*

Vai o presente LAUDO digitado em 25 (vinte cinco) folhas, de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Honrado pela insigne Nomeação e, reiterando com respeito à juntada do incluso LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO.

Ribeirão Preto, 16 de julho de 2019

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engº Civil - CREA 0601784987 / S.P.

IBAPE nº 648 (Membro Titular)

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 – Entrada principal – Condomínio Juscelino Kubistschek I – Rua Paraguaçu, nº. 1265



Foto 2 – Vista do Bloco B-1

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987



Foto 3 – Outra vista do Condomínio Juscelino Kubitschek I



Foto 4 – Vista da placa – Conclusão da obra



Foto 5 – Numeração predial

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987



Foto 6 – Portaria / entrada

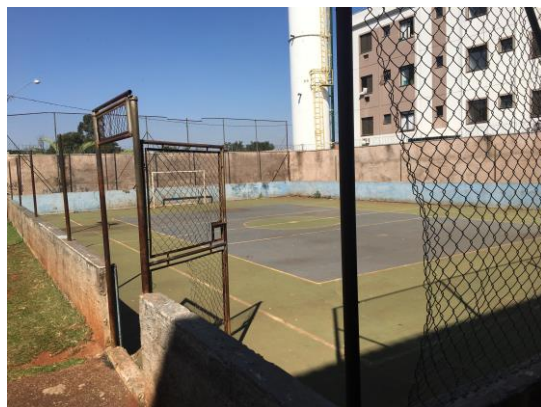


Foto 7 – Quadra – Área comum



Foto 8 – Salão de festas c/ banheiro – Área comum

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2019 às 11:21, sob o número WRPR19702772524. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010452-04.2014.8.26.0506 e código tuD0QfsW.

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987



Foto 9 – Entrada do apartamento sob nº. 123



Foto 10 – Numeração do apartamento em avaliação

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

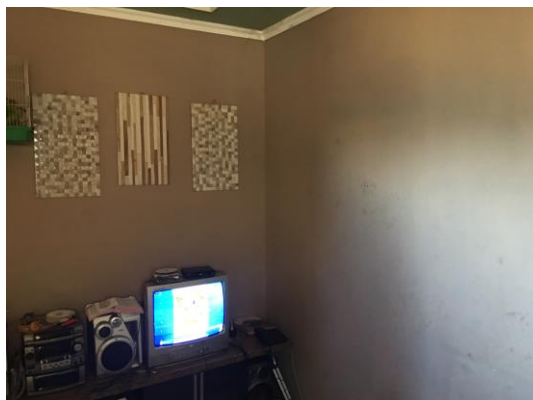


Foto 11 – Sala estar / tv



Foto 12 – Outra vista interna

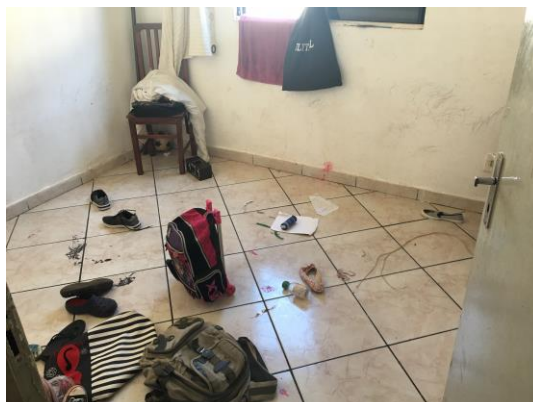


Foto 13 – Dormitório

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

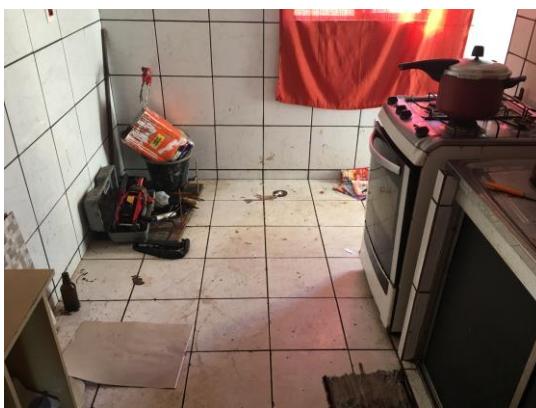


Foto 14 – Cozinha

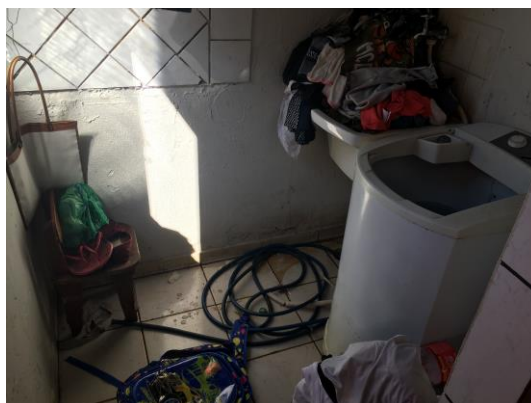


Foto 15 – Área de serviço

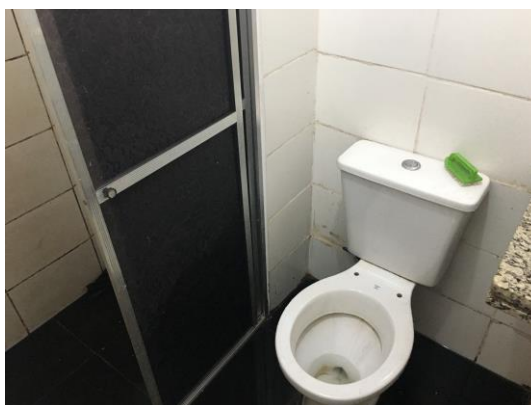


Foto 16 – Banheiro

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Privativa	Padrão Acabamento	Valor Unitário
1	Rua Álvaro Lacerda Chaves, 1191	Bl. 01 Apto. 33	Ipiranga	Mundial	35144000	48,00	0	R\$ 2.395,83
2	Rua Antonio Sylvio Pezzuto, 1671	Bl. Solarium Apto. 22	Ipiranga	Mundial	35144000	61,95	1	R\$ 2.824,85
3	Rua Rio Paraguauçu, 1151	Bl. 02 Apto. 247	Ipiranga	Mundial	35144000	48,00	1	R\$ 3.125,00
4	Rua André Rebouças, 1755	Apto. 01	Ipiranga	Mundial	35144000	105,00	0	R\$ 1.952,38
5	Rua Javari, 3600	Bl. 1 Apto. 1	Ipiranga	S. Maria	35161616	50,00	0	R\$ 2.120,00
6	Rua Bonfim, 1047	Bl. 05 Apto. 101	Ipiranga	S. Maria	35161616	46,66	1	R\$ 2.786,11
7	Rua José de Alcantara, 1075	Bl. 01D Apto. 21	H. Rigon	Mundial	35144000	42,82	1	R\$ 3.152,73
8	Rua Paschoal S. Maria, 430	Apto. 04	R. Américas - Curaçao	Mundial	35144000	39,44	1	R\$ 3.042,59
9	Rua Paschoal S. Maria, 504	Apto. 36	R. Américas - Costa Rica	S. Maria	35161616	40,00	0	R\$ 2.750,00
10	Rua Raphael Francisco Lippi, 505	Apto. 24	R. Américas - Suriname	S. Maria	35161616	39,58	1	R\$ 3.259,22
11	Rua Amadeu Giachetto, 705	Apto. 14	R. Américas - Jamaica	S. Maria	35161616	43,00	1	R\$ 3.023,25
12	Rua Amadeu Giachetto, 629	Apto. 24	R. Américas - Cuba	S. Maria	35161616	43,56	1	R\$ 2.300,00
13	Rua Amadeu Giachetto, 629	COD.160808	R. Américas - Cuba	Piramid Im.	99730-5513	43,56	1	R\$ 2.300,00
14	Rua Amadeu Giachetto, 629	Cód: AP00620	R. Américas - Cuba	OLX	99174-4723	43,56	0	R\$ 1.830,00
15	Rua Javari, 3600	COD. AP0336	Cond. Resid. Javari	Vivareal	99225-9853	49,00	0	R\$ 2.245,00
16	Rua Javari, 3600	COD. A3366	Cond. Resid. Javari	Vivareal	3967-9269	49,00	0	R\$ 2.140,00
17	Rua Javari, 3600	Apto 04 Bl 12	Cond. Resid. Javari	No local		49,00	0	R\$ 2.245,00
18	Rua Raphael Francisco Lippi, 470	Apto. 16	R. Américas - Uruguai	No local	Sr. Nejjara	39,58	0	R\$ 2.650,00

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

RESULTADOS OBTIDOS NO SISDEA

Modelo:

Apartamento – Zona Norte

Data de Referência:

Julho de 2019

Dados para a projeção de valores:

- Área Privativa = 45,00 m²
- Padrão Acabamento = 0
- Endereço = Rua Paraguaçu, nº. 1265
- Complemento = Apto nº. 123 - Bloco B1 - Cond. Juscelino Kubistschek I
- Bairro = Complexo Ipiranga

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (5,69%) = 2.130,31
 - Médio = 2.258,93
 - Máximo (6,04%) = 2.395,31
- Valor Total
 - Mínimo = 95.864,12
 - Médio = 101.651,88
 - Máximo = 107.789,07
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 85.173,46
 - Máximo = 121.318,36
 - Mínimo (16,21%) = 1.892,74
 - Máximo (19,35%) = 2.695,96
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.920,09
 - RL Máximo = 2.597,77

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2019 às 11:21, sob o número WRPR19702772524. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010452-04.2014.8.26.0506 e código tuD0QfsW.

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Apartamento – Zona Norte

Data de referência:

Julho de 2019

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7519857 / 0,7528397
Coefficiente de determinação:	0,5654825
Fisher - Snedecor:	9,76
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	83%
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%

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,302	2	0,151	9,761
Não Explicada	0,232	15	0,015	
Total	0,535	17		

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +7,430320532 + 13,85145564 / \text{Área Privativa} + 0,2135888289 * \text{Padrão Acabamento}$$

Função estimativa (moda):

$$\text{Valor Unitário} = +1660,437929 * e^{(+13,85145564 / \text{Área Privativa})} * e^{(+0,2135888289 * \text{Padrão Acabamento})}$$

Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor Unitário} = +1686,348014 * e^{(+13,85145564 / \text{Área Privativa})} * e^{(+0,2135888289 * \text{Padrão Acabamento})}$$

Função estimativa (média):

$$\text{Valor Unitário} = +1699,454282 * e^{(+13,85145564 / \text{Área Privativa})} * e^{(+0,2135888289 * \text{Padrão Acabamento})}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	1/x	1,69	11,09
Padrão Acabamento	x	3,52	0,31
Valor Unitário	ln(y)	42,96	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Privativa	Isoladas	Influência
Padrão Acabamento	0,25	0,10
Valor Unitário	0,45	0,40

Correlações parciais para Padrão Acabamento	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,69	0,67

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096 -730 - Tel. 16 - 3629-6090

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Possíveis 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	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	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	
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	
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%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2019 às 11:25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010452-04.2014.8.26.0506 e código de verificação 11-2

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

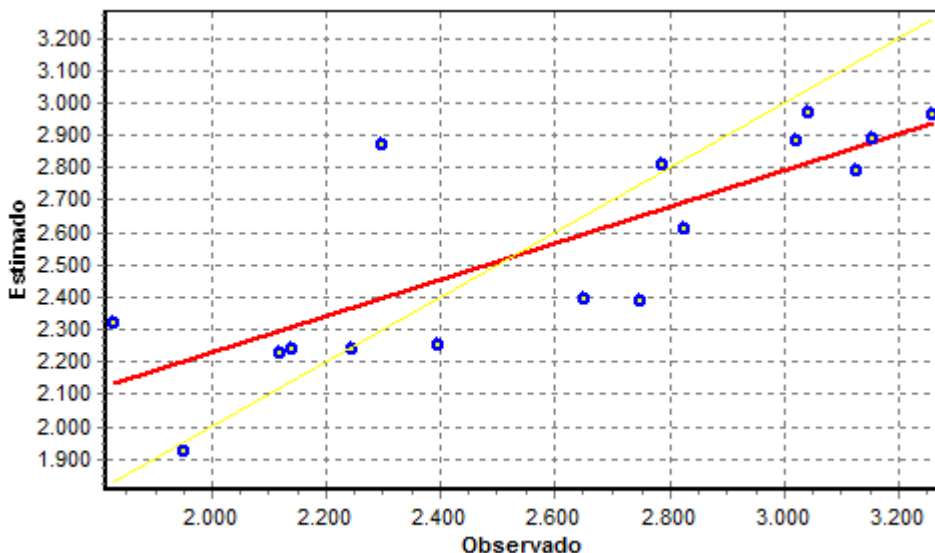
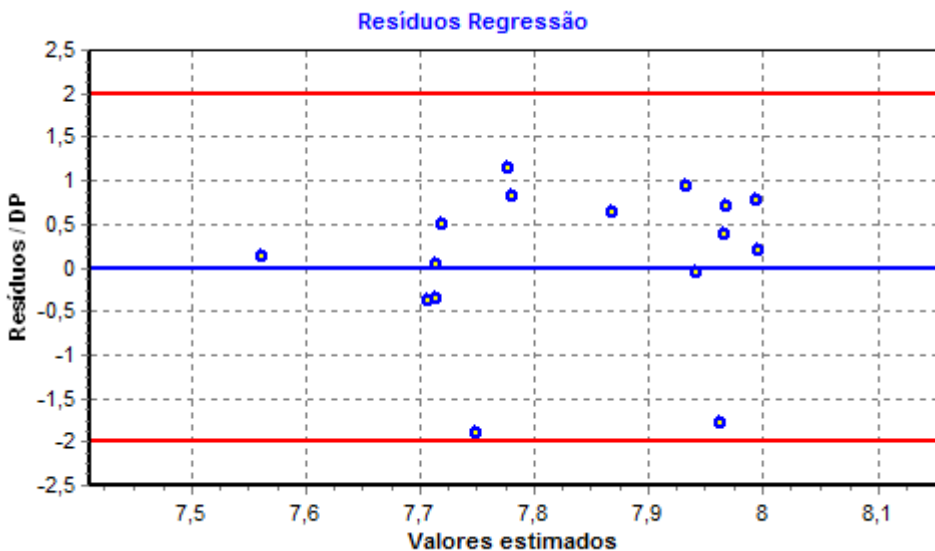


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



PROCESSO N 1010452-04.2014

MICHELLE SILVA BORGES <miborges@tjsp.jus.br>

Seg, 22/07/2024 10:53

Para:CONTATO@VALEROLEILOES.COM.BR <CONTATO@VALEROLEILOES.COM.BR>

Cc:JURIDICO@VALEROLEILOES.COM.BR <JURIDICO@VALEROLEILOES.COM.BR>

Prezada(o)

Haja vista despacho de fls 323, solicito que se manifeste nos autos.

As respostas aos ofícios deverão ser encaminhadas para o endereço eletrônico ribpreto10cv@tjsp.jus.br**MICHELLE S. BORGES**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

10ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP

Rua Alice Além Saadi, 1010 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto/SP - CEP: 14096-570

Tel: (16) 32388067

E-mail: miborges@tjsp.jus.br

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

Processo n. **1010452-04.2014.8.26.0506**

JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR, Leiloeiro Público Oficial, já qualificado nos autos, vem respeitosamente à presença de V. Excelência, por intermédio da sua advogada que esta subscreve, em atenção ao **r. despacho fls. 323** e **manifestação do Il. Perito fls. 330-331**, dar ciência da nova avaliação do bem penhorado nos autos epigrafados, bem como, informar que dará prosseguimento à confecção do novo Edital de Alienação para pracemento do imóvel.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que,

Pede-se deferimento.

São José dos Campos, 22 de Julho de 2024

MARIA VICTÓRIA MARTIMBIANCO
OAB/SP 459.634