

**Excelentíssimo Dr. Juiz da 9ª Vara Cível, Tribunal de Justiça – GO.**

**Processo: 5475548-03.2017.8.09.0051**

**Classe – Assunto: Processo Cível: Ação de cédula de crédito bancário.**

**Requerente: Banco do Brasil S/A.**

**Requerido: Wagner Pereira de Faria M.E. e outros.**

JOSÉ AUGUSTO DE PAULA CARDOSO, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da AÇÃO CÍVEL, acima numerada, movida pelo Banco do Brasil em face de Wagner Pereira de Faria M.E. e outros, após realização dos estudos que se fizeram necessários, passo, agora, a apresentar os resultados das análises periciais, conforme abaixo:

## LAUDO PERICIAL

De acordo com a nomeação feita pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz, da **Nona Vara Cível do Tribunal de Justiça - GO**, eu José Augusto de Paula Cardoso, Perito Judicial de Engenharia Civil nomeado, elaborei o laudo segundo o artigo 473 do Código Processo Civil, que segue logo abaixo.

### 1 – Ata de diligência pericial:

A Diligência pericial foi realizada em 16 de dezembro de 2.022, às 10h00min e finalizada às 12h40min, no endereço da requerida situado na Rua JH-06, quadra 25, lote 07, no Jardim das Hortências, Goiânia- GO e regiões próximas, participaram desta diligência os seguintes profissionais abaixo:

NOME	PARTE	CARGO
Wagner Pereira de Faria	Wagner Pereira de Faria	Proprietário do imóvel de avaliação C.I.: 413128 SSP GO
José Augusto de Paula Cardoso	Perito do Juiz	Perito Judicial - CNAI:29001 CRECI:29491 - CREA: 8283/D GO



Foto1: Início Diligência Pericial



Foto 2: Término Diligência Pericial

## 2 – Dos Autos:

Através da Cédula de Crédito Bancário nº 491.102.270, emitida em 28/12/2016, o Exequente liberou para a primeira Executada o valor de R\$ 202.545,95 (duzentos e dois mil e quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa e cinco centavos). Como forma de pagamento, restou pactuada que a parte Executada pagaria prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 6.639,87 (seis mil e seiscentos e trinta e nove reais e oitenta e sete centavos), sendo a primeira parcela vencível. A obrigação não foi cumprida pelos Executados

Com o inadimplemento e amparado pelos artigos citados abaixo, bem como pela Cláusula de Vencimento Extraordinário, alínea "a", o Exequente tornou-se credor da parte Executada na quantia de R\$ 269.009,75 (duzentos e sessenta e nove mil, nove reais e setenta e cinco centavos) incluídos os encargos pela mora previstos no referido título de crédito, conforme demonstrativo anexo. Consta na cédula, na cláusula garantias, o bem abaixo descrito:

Em hipoteca censual de segundo grau e sem concorrência de terceiros o imóvel de Registro nº 99704 do CRI da Comarca de Goiânia/GO. Localizado na Rua JH 06, nº 7, quadra 25, no Jardim das Hortênsias em Goiânia – GO

Frustradas as tentativas de receber o crédito, alternativa não restou ao Exequente senão o ajuizamento desta para recebimento dos valores que lhe são devidos. Esta é a síntese da lide

Foi realizada a avaliação pelo Foro da Comarca de Goiânia, sob a divisão de distribuição de mandados sob número 210690564, mas foi indeferido pelos advogados do requerente, sob a justificativa. A avaliação juntada encontra-se desprovida de verdade da atual situação mercadológica, com uma simples avaliação da média dos preços praticados no mercado.

Constata-se que o valor da avaliação impugnada está no mínimo em 30% abaixo da média, devendo ser levada em consideração a localização do bem, descrição e benfeitorias existentes para melhor apuração do valor, fato que não ocorreu na avaliação juntada nos autos.

Diante do exposto, o Banco Exequente impugna a avaliação apresentada, de maneira que urge a necessidade de nova avaliação, eis que o bem penhorado não pode ser submetido a leilão por preço impraticado no mercado.

### **3 – Da Contestação:**

Nos autos do processo eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás a advogada do requerido Dra. Jéssica Maria Santos Nascimento não se manifestou através de uma petição.

### **4 – Das análises técnicas da perícia, indicação e recebimento das provas periciais.**

#### **4.1 – Objetivos específicos - Objeto da perícia:**

O presente laudo tem por objetivo específico/objeto da perícia a verificação in loco do valor de mercado do imóvel supracitado através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** em conformidade com a Norma Brasileira para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR. 14.653 de 2.011 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte - 2 (Imóveis Urbanos) identificar o atual valor venal de mercado referente aos imóveis situado na Rua JH-06, quadra 25, lote 07 no Jardim das Hortênsias em Goiânia – GO

De posse dos elementos, informações e documentos constantes dos autos, passo, a seguir à descrição das análises e conclusões deste trabalho pericial, segundo os critérios, técnicas e exames levados a efeito, na profundidade que julgo cabível e necessário para o caso, permeado pela equidade e isenção necessárias para a total validade do trabalho técnico pericial.



Foto 3: Imagem dos imóveis

#### 4.2- Objetivos Gerais:

Os objetivos gerais foram: a identificação da existência de uma infraestrutura urbana em funcionamento qual apresentava relativamente consolidada, possuindo basicamente: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água potável, iluminação pública, rede telefonia, captação/coleta de água pluvial, meio fio, pavimentação asfáltica, rede de esgoto, linha de ônibus, comércios em geral, praça com área de lazer e as circunstâncias atuais desta infraestrutura se encontrava em plenas condições de uso para a população local. Coleta de dados de casas e comércio no próprio bairro e em bairros adjacentes ao local periciado.

#### 4.3 - Método:

O método utilizado foi à entrevista, a observação e a experimentação. Os levantamentos e observações foram realizados por meio de equipamentos de medição, contato visual e/ou tátil e registros fotográficos, além de coleta de informações feitas diretamente com os envolvidos e todas as informações contidas nos autos do processo eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

O método utilizado foi o **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**, vide o conceito e explicitação no item 4.9 deste Laudo Pericial de Avaliação.

O laudo pericial foi elaborado conforme a NBR 13.752, artigo 473 do Novo Código do Processo Civil (NCPC) e devidamente registrado no CREA-GO.

#### 4.4 - Cenário do imóvel:

Constitui-se objeto do presente trabalho avaliatório um imóvel comercial e residencial, objeto da matrícula 99.704 do Cartório de Registro de Imóveis da segunda Circunscrição da Comarca de Goiânia - GO. O imóvel em tela está situado na Rua JH-06, quadra 25, lote 07, no Jardim das Hortências, Goiânia – GO.

De posse dos elementos, informações e documentos constantes dos Autos, passo, a seguir informar a metodologia utilizada e à descrição das análises e observações de cada um dos itens e ambientes do imóvel objeto deste trabalho pericial, segundo os critérios, técnicas e exames levados a efeito, na profundidade que julgo cabível e necessário para o caso, permeado pela equidade e isenção necessárias para a total validade do trabalho técnico pericial.

Área do terreno é de 308,40 m<sup>2</sup>, a área construída é de 238,28 m<sup>2</sup>, foi adotado padrão de acabamento normal/baixo, uma vez, que o galpão e varanda/garagem não possuem forro e a área residencial possui forro de laje plana.

##### 4.4.1: Galpão Confecção de calças jeans.

O Galpão possui área (12,60x6,00) 75,60 m<sup>2</sup>, paredes rebocadas, piso cimentado, estrutura metálica, telha metálica de zinco, com apenas uma água de caimento, não possui forro, esquadria de ferro, uma área de mezanino (1,75x6,00) de 10,50 m<sup>2</sup>, copa e banheiro.



Fotos 4 e 5: Entrada Galpão de Confeção calça jeans.



Foto 6: Mesa e mezanino



Foto 7: Estrutura Metálica e telha de zinco



Foto 8: Banheiro



Foto 9: Copa

#### 4.4.2: Garagem, área de serviço e varanda.

A área da garagem (4,80x10,50) é de 50,40 m<sup>2</sup>. A garagem, área de serviços e varanda estão integradas em um mesmo ambiente, sendo a estrutura metálica, telha cerâmica, piso cerâmico, não apresenta forro, parede pintada em textura, sendo que partes das paredes estão revestidas com cerâmica.



Foto 10: Área de serviço



Foto 11: Estrutura metálica e telha cerâmica



Foto 12 e 13 : Paredes com Textura apresentando fissuras.

#### 4.4.3: Área não coberta / não construída.

A área não coberta / não construída (12,60x4,00) é de 50,40 m<sup>2</sup> e possui piso cerâmico.



Foto 14: área descoberta / não construída.

#### 4.4.4: Sala de estar.

A sala de estar possui cobertura com telhado de duas águas, piso cerâmico, apresenta laje, pintura grafiato, PVA, porta industrial chapa dobrada com pintura esmalte sintético e laje.

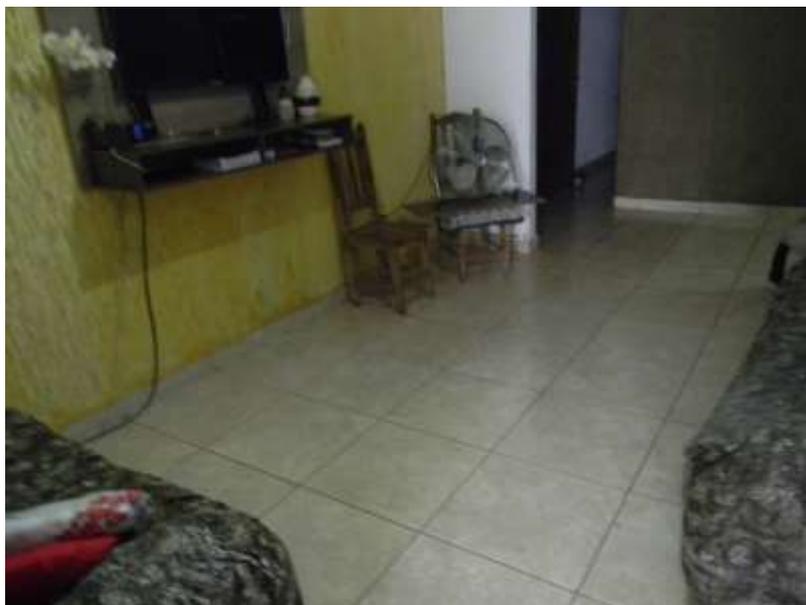


Foto 15 : Sala de estar

#### 4.4.5: Circulação.

Área de circulação com 1,00 metro de largura, piso cerâmico, paredes pintadas em grafiato apresentando infiltração, mofo próximo ao rodapé e apresenta laje.

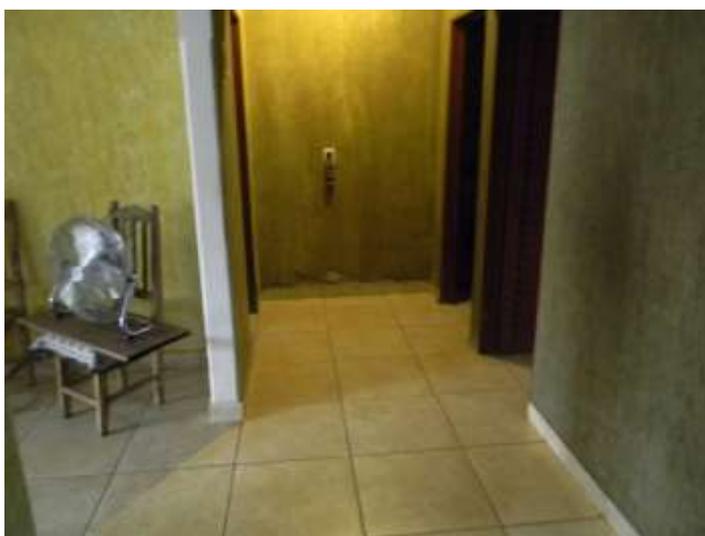


Foto 16 : circulação

#### 4.4.6: Quarto n. 1 “ Antiga garagem.”

Quarto n. 1 é usado para estocar produção de calças jeans, apresenta paredes pintadas em textura, piso cerâmico, porta industrial chapa dobrada com pintura esmalte sintético e laje.



Foto 17 : Quarto “Antiga garagem”

#### 4.4.7: Suíte.

Suíte apresenta paredes com grafiato e PVA, Piso cerâmico, esquadria industrial chapa dobrada com pintura esmalte sintético, porta industrial chapa dobrada com pintura esmalte sintético e laje. O banheiro apresenta revestimento piso e parede cerâmico, box em blindex, loucas, metais, acessórios e bancada granito preto.

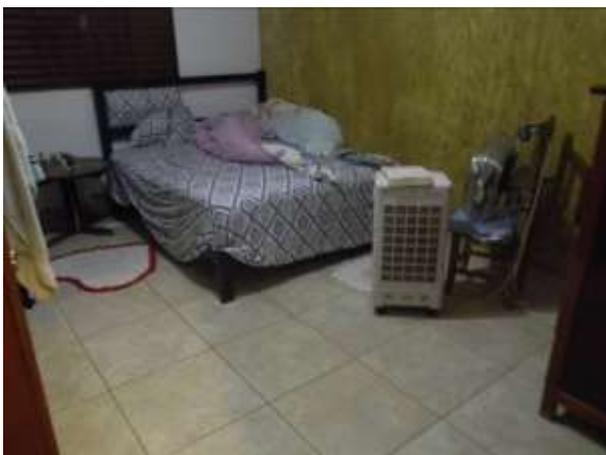


Foto18 : Suíte

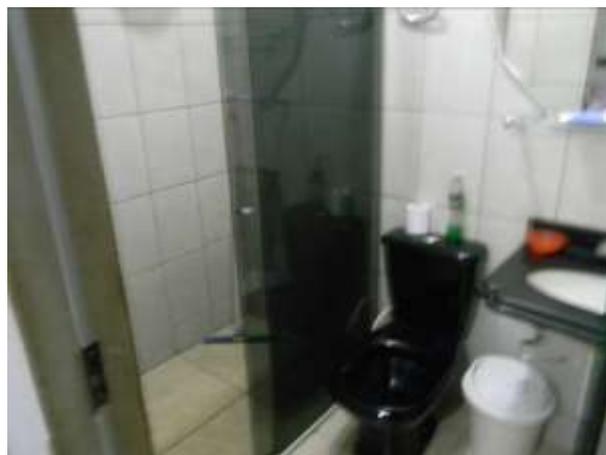


Foto 19 : Banheiro da suíte

#### 4.4.8 : Quarto n. 2.

O quarto n. 2 apresenta paredes pintadas em grafiato, PVA e apresenta vários trechos com mofo e destacamento de tinta PVA, piso cerâmico, esquadria industrial chapa dobrada com pintura esmalte sintético, porta industrial chapa dobrada com pintura esmalte sintético e laje.



Foto 20 : Quarto n. 2



Foto 21 : Paredes com mofo e destacamento tinta



Foto 22 e 23 : Paredes com mofo e destacamento tinta



#### 4.4.9 : Banheiro Social.

O banheiro apresenta revestimento piso e parede cerâmico, box em blindex, loucas, metais, acessórios, bancada granito preto, a porta em blindex e laje.

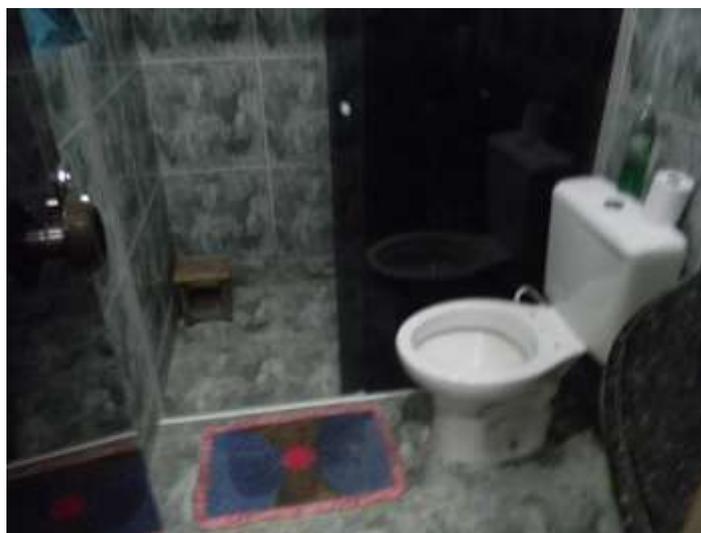


Foto 24 : Banheiro social

#### 4.4.10 : Quarto n. 3.

O quarto n. 3 apresenta paredes com pintura PVA, piso cerâmico, esquadria industrial chapa dobrada com pintura esmalte sintético, porta industrial chapa dobrada com pintura esmate sintético e laje.

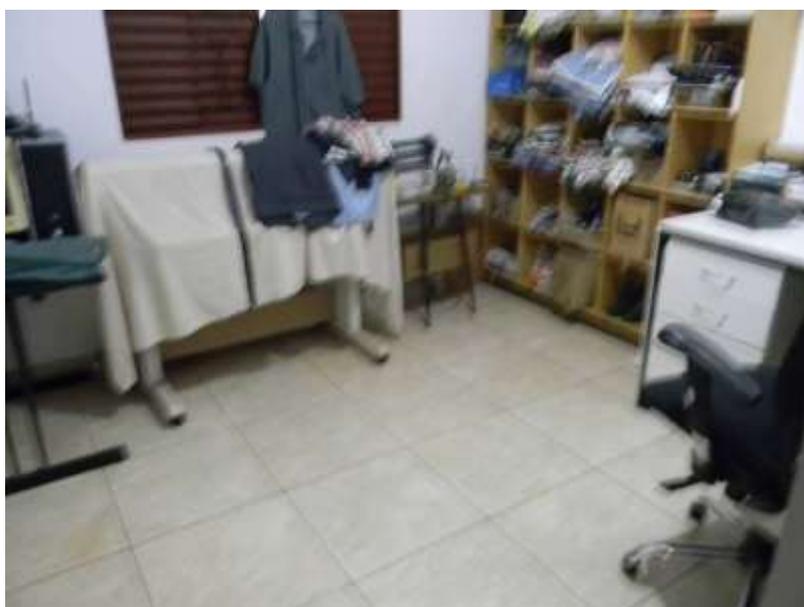


Foto 25 : Quarto n.3

#### 4.4.11: Copa / Cozinha Americana .

A copa apresenta paredes pintadas em grafiato e PVA, piso cerâmico e laje. A cozinha americana apresenta bancada em granito preto com revestimento cerâmico, piso e parede com revestimento cerâmico, bancada granito preto, metais, armários em pdf e porta industrial chapa dobrada com pintura esmalte sintético.



Foto 26 : Copa



Foto 27 : Cozinha

#### 4.4.12 : Área de serviços externa:

A área de serviço externa (6,66x2,96) é de 19,71 m<sup>2</sup>, possui pintura das paredes em textura apresentando mofo e fissuras, piso e parte da parede frontal revestida de cerâmica, parte da área coberta com telhado de estrutura de madeira, telhas de fibro cimento com uma água de caimento e um tanque de plástico enrijecido



Fotos: 28, 29 e 30 - Área de serviços externa

#### 4.5 - Observações Preliminares:

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as *Normas Técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653/2011 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte - 2 (Imóveis Urbanos)*, e baseia-se:

A documentação fornecida, constituída pela Certidão de Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Comarca de Goiânia Capital do Estado de Goiás - Matrícula n. 99.704, com data de 18 de Novembro de 1.994.

Em elementos constatados "in loco" quando da vistoria ao imóvel, efetuada em 16 de dezembro de 2.022, às 10h00min.

Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc).

A presente avaliação considera que toda documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, não foram feitas pesquisas jurídicas; estando às unidades em questão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; não foram feitas medições de campo, as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. Foi realizada vistoria por meio do aparelho e fotos.

Este laudo esta sendo elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional, o avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens deste laudo.

De acordo com a Resolução nº 218 do CONFEA determinam as atribuições profissionais do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a **Resolução nº 345 do CONFEA: “São de atribuição privativa dos Engenheiros, em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, devidamente registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia – CREA**, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, bem como, suas partes integrantes e pertences, como máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidades públicas, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, devem ser de atribuição dessas profissões.”

O presente Laudo atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e International Valuation Standards Council (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (Empresa Solicitante) Ministérios da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) etc.

#### **4.6 – Caracterização da região:**

A microrregião esta inserida no zoneamento urbana, com densidade ocupacional alta, padrão econômico médio/baixo, possui fácil acessibilidade é servida por toda a rede de infraestrutura urbana e pelos melhoramentos públicos e comunitários, tais como: via de acesso pavimentada, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de água pluvial, rede de esgoto sanitário, iluminação pública, rede de energia elétrica, telefone, transporte coletivo, serviço de coleta de lixo, saúde, parque publico, segurança e comércio em geral.

#### **4.7 – Caracterização do imóvel:**

O imóvel possui uma parte comercial caracterizada por um galpão para uso de uma confecção de calças jeans e outra parte residencial, já citados nos subitens do item 4.4 deste laudo pericial.

#### **4.8 – Considerações sobre o mercado:**

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, estando ligados à política econômica de investimentos.

A atual conjuntura econômica tem levado a uma redução do poder aquisitivo da chamada “classe média”, o que tem restringido a demanda. Verifica-se um número de ofertas relativamente alto, contrapondo-se a um pequeno número de vendas efetivas nos últimos meses. Dessa forma, concluímos que o imóvel possui uma liquidez entre baixa e normal.

No tocante às transações de imóveis na região, observamos que as operações comerciais são realizadas em um período variando de doze a vinte e quatro meses, razão pela qual, classificando o presente imóvel como de baixa liquidez.

“O mercado imobiliário de Goiás vem assimilando esse crescimento econômico que o Estado experimentou na última década, impulsionado principalmente pelo agronegócio. Com isso, novas e grandes empresas vieram e estão vindos para cá, atraindo mais gente e conseqüentemente gerando uma maior demanda por moradias.”.

#### **4.9 - Metodologia, Pesquisas e Cálculos.**

##### ***DCDM - Direto Comparativo de Dados de Mercado.***

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, se usado toda a evidencia disponível. Esta etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com auxílio de teoria e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura de pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes a para explicarem a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com as variáveis dependentes.

Os dados pesquisados foram obtidos em contato direto com os proprietários ou intermediários, selecionando aqueles ofertados com características mais próximas ao do objeto da avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 26 elementos, conforme tabela de dados amostrais – Anexo, no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de imóveis no Jardim das Hortênsias e bairros circunvizinhos.

#### **4.10 – Determinação do valor venal:**

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados para a média, considerando estimativa pontual e campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15%:

Foram coletados na pesquisa 26 elementos amostrais, que fazem parte do anexo, bem como informações de ofertas e/ou transações de imóveis, com características e atributos que pudessem influenciar na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor do imóvel avaliando.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência de acordo com as Normas.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foram desenvolvidos modelos de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Valor Total:** variável independente quantitativa, que indica o valor de transação da edificação avalianda.

- **Área do terreno:** variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno de cada elemento da pesquisa de dados, amplitude de 150,00 a 446,00 m<sup>2</sup>.
- **Área total:** variável independente quantitativa, que informa a área total de construção de cada elemento da pesquisa de dados, amplitude de 60,00 a 205,00 m<sup>2</sup>
- **Sanitários:** variável independente quantitativa, que identifica o numero de sanitários de cada da pesquisa de dados, amplitude de 1,00 a 3,00.
- **Padrão de acabamento:** variável dicotomia, que identifica o padrão de acabamento de cada elemento pesquisado, se convencionado: **1** – padrão normal/baixo (Piso cerâmico, forro) e **2** – imóvel normal ( Piso cerâmico e com laje plana).
- **Estado de conservação:** variável dicotomia, que identifica o estado de conservação de cada elemento pesquisado, se convencionado: **1** – imóvel usado e **2** – imóvel novo ou recém reformado.
- **Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área de construção.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados para a média, considerando estimativa pontual e campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15%:

Atributos do imóvel avaliando		
Área do terreno:	308,40 m <sup>2</sup>	
Área total:	238,28 m <sup>2</sup>	
Sanitários	3,00	
Padrão de acabamento	1,00	
Estado de conservação:	1,00	
Resultados		
	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
Estimativa Pontual:	1.705,94	406.492,42
Valor de mercado:	406.500,00	

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo Pericial, atribuímos ao imóvel em questão, sito na Rua Rua JH-06, quadra 25, lote 07, no Jardim das Hortências, Goiânia – GO, na presente data, o valor de mercado atual é de **R\$ 406.500,00 (Quatrocentos e seis mil e quinhentos reais)**.

#### 4.11 – Especificação da avaliação:

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

Atingiu-se o Grau II de precisão e Grau II de fundamentação, utilizando o modelo de regressão linear, de acordo com a NBR 14.653-1 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, registrada no INMETRO como NBR 14.653-2 (avaliação de imóveis urbanos), não obstante o esforço com vistas a atingir uns níveis mais rigorosos, que fazem parte do anexo.



## 7.0- Pesquisa de casa na região do Jardim das Hortências em Goiânia – GO.

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

11/01/2023 10:31:00

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone
1	RUA JH 8 QD 20 LT 19 CS 1,	JARDINS DA...	MICHAEL	9 9395 8924...
2	RUA JH 19 C/ JH 10 QD 20 LT 4	JARDINS DA...	DARD	9 9139 5667...
3	RUA JH 12 QD 18 LT 7	JARDINS DA...	WAGNER	9 8585 2697
4	RUA JH 31 QD 6 LT 25	JARDINS DA...	DARD	9 8474 0156...
5	RUA JH 31 QD 6 LT 23	JARDINS DA...	BARRETO	9 9661 1155...
6	RUA PN 4 QD 5 LT 5	RESIDÊNCL...	AILTON	9 9617 6915...
7	RUA D QD A LT 2	RESIDÊNCL...	VALTE NE	9 9910 1593
8	RUA B QD 10 LT 16	PARQUE TR...	MARINA	9 9923 2698
9	RUA JH 29 QD 7 LT 23	JARDINS DA...	DARD	9 8129 5118...
10	RUA JH 29 QD 7 LT 30	JARDINS DA...	LUIS	3232 8000
11	RUA JH 26 QD 7 LT 6	JARDINS DA...	JONATANVL...	9 9534 7946...
12	AV. B QD 9 LT 18	PARQUE TR...	AILTON	9 9617 6915
13	RUA JH 25 QD 9 LT 30 CS 1	JARDINS DA...	ELIANE	9 8322 6809...
14	RUA SC 7 QD 18 LT 29	JARDIM CO...	ZENILDA	9 9285 7064...
* 15	RUA SC 7 QD 16 LT 6	JARDIM CO...	CLEO	9 9665 6434
16	RUA SC 7 QD 44 LT 10	JARDIM CO...	JOAO BATIS...	9 9211 2228
17	RUA SC 05 QD 44 LT 31	JARDIM CO...	DOMINGOS	9 8601 1722
18	RUA SC 05 QD 12 LT 42	JARDIM CO...	DEOSVALDO	9 9698 5183
19	RUA SC 1 QD 3 LT 45	JARDIM CO...	DORIVAL	9 8524 7676...
20	RUA SC 18 QD 9 LT 9	JARDIM CO...	ALCIONE	9 8504 2421
21	RUA SC 16 QD 8 LT 8 CASA 2	JARDIM CO...	ANTONIO	9 8406 7288
22	RUA SC 16 QD 8 LT 12	JARDIM CO...	RONALDO	9 8261 6742...
23	RUA SC 14 QD 7 LT 11	JARDIM CO...	JOSENILTON	9 9627 1910
24	RUA E, QUADRA 17	JARDIM HO...	GUIMARÃES	9 9900 8070
25	RUA JH 32, QUADRA 04	JARDIM HO...	JUNIOR	3298 4782
26	RUA B QD 10 LT 16	JARDIM HO...	JOÃO VICT...	9 9933 8847

Página 1 de 3

**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

11/01/2023 10:31:00

Dado	* Valor Total	* Setor urb...	* Origem L...	Área do Te...	Área Total	Sanitários
1	450.000,00	200	2	250,00	130,00	3
2	150.000,00	200	2	150,00	65,00	2
3	450.000,00	200	2	360,00	125,00	2
4	250.000,00	200	2	300,00	112,00	1
5	160.000,00	200	2	300,00	80,00	1
6	280.000,00	200	2	446,00	120,00	2
7	180.000,00	200	2	360,00	70,00	1
8	150.000,00	150	2	300,00	65,00	2
9	230.000,00	200	2	300,00	125,00	1
10	100.000,00	200	2	302,00	60,00	1
11	250.000,00	200	2	300,00	180,00	2
12	200.000,00	150	2	250,00	130,00	1
13	390.000,00	200	2	300,00	150,00	2
14	280.000,00	200	2	240,00	145,00	2
* 15	320.000,00	200	2	420,00	80,00	2
16	350.000,00	200	2	150,00	140,00	2
17	350.000,00	200	2	300,00	120,00	2
18	350.000,00	200	2	360,00	120,00	2
19	142.500,00	200	2	150,00	80,00	2
20	250.000,00	200	2	360,00	127,89	1
21	360.000,00	200	2	180,00	104,00	2
22	275.000,00	200	2	180,00	175,00	2
23	400.000,00	200	2	180,00	160,00	2
24	299.900,00	200	2	180,00	103,00	2
25	320.000,00	200	2	300,00	160,00	1
26	600.000,00	200	2	347,00	205,00	2

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

11/01/2023 10:31:00

Dado	Padrão Ac...	Estado Co...	Valor Unit...
1	2	2	3.461,54
2	1	1	2.307,69
3	2	2	3.600,00
4	1	2	2.232,14
5	1	1	2.000,00
6	2	1	2.333,33
7	1	1	2.571,43
8	1	1	2.307,69
9	1	1	1.840,00
10	1	2	1.666,67
11	1	1	1.388,89
12	1	1	1.538,46
13	2	2	2.600,00
14	2	1	1.931,03
* 15	1	1	4.000,00
16	2	2	2.500,00
17	2	1	2.916,67
18	2	1	2.916,67
19	2	1	1.781,25
20	1	1	1.954,80
21	2	2	3.461,54
22	1	1	1.571,43
23	2	1	2.500,00
24	2	2	2.911,65
25	1	1	2.000,00
26	2	2	2.926,83

## 8.0 – Tratamento de dados dos pesquisados:

SisReN Windows 1.92 11/01/2023 10:25:22  
Regressão Linear e Redes Neurais

---

**Estimativas**

**Modelo**  
Casa no Jardim das Hortências

**Endereço**  
Endereço: Rua JH-06  
Complemento: quadra 25, lote 07  
Bairro: Jardim das Hortências  
Município: Goiânia  
UF: GO

**Variáveis**  
Área do Terreno = 308,40  
Área Total = 238,28  
Sanitários = 3  
Padrão Acabamento = 1  
Estado Conservação = 1

**Valor Unitário**  
Máximo IC (37,94%): 2.353,25  
Médio: 1.705,94  
Mínimo IC (27,51%): 1.236,68

**Valor Total**  
Máximo IC: 560.734,03  
Médio: 406.492,42  
Mínimo IC: 294.678,18

**Parâmetros**  
Nível de Confiança: 80%  
Estimativa pela: Moda

---

Página 1 de 1

**Modelo:**

Casa no Jardim das Hortências

**Data de Referência:**

quarta-feira, 11 de janeiro de 2023

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 26
- Número de dados considerados: 25

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,7982637 / 0,8168840
- Coeficiente Determinação: 0,6372249
- Fisher-Snedecor: 6,67
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

**Outliers do Modelo: 0**

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Área do Terreno	$x^{1/2}$	1,72	10,21
• Área Total	$x^2$	-1,86	7,86
• Sanitários	$x^2$	1,21	24,24
• Padrão Acabamento	$x$	2,45	2,39
• Estado Conservação	$x$	2,14	4,55

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Unitário =  $e^{(+6,708731818 + 0,02643199957 * \text{Área do Terreno}^{1/2} - 7,268945966E-006 * \text{Área Total}^2 + 0,03285906509 * \text{Sanitários}^2 + 0,2446386618 * \text{Padrão Acabamento} + 0,1733763393 * \text{Estado Conservação})}$

**Correlações entre variáveis**      **Isoladas**      **Influência**

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

11 jan 2023

• Área do Terreno		
Área Total	0,07	0,25
Sanitários	-0,28	0,33
Padrão Acabamento	-0,14	0,13
Estado Conservação	-0,09	0,19
Valor Unitário	0,07	0,37
• Área Total		
Sanitários	0,21	0,23
Padrão Acabamento	0,19	0,24
Estado Conservação	0,07	0,17
Valor Unitário	-0,09	0,39
• Sanitários		
Padrão Acabamento	0,66	0,37
Estado Conservação	0,27	0,11
Valor Unitário	0,50	0,27
• Padrão Acabamento		
Estado Conservação	0,39	0,01
Valor Unitário	0,66	0,49
• Estado Conservação		
Valor Unitário	0,52	0,44

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

11/01/2023 10:25:40

## Resultados Estatísticos

### Modelo

Casa no Jardim das Hortências

### Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 26 / 25

Total Variáveis / Consideradas = 9 / 6

### Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,7982637 / 0,8168840

Determinação = 1 - 0,6372249 / 0,6672995

R2 Ajustado = 1 - 0,5417577 / 0,5797468

### Testes de Hipóteses

F Calculado = 6,675

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

### Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 68%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 92%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

### Diversos

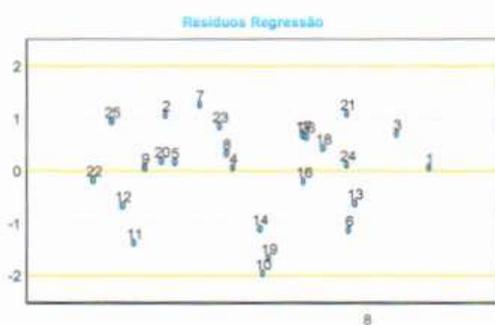
Desvio Padrão = 0,17909

Outliers do Modelo = 0 ( 0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

### Análise dos Resíduos

Modelo : Casa no Jardim das Hortências



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

11/01/2023 11:48:04

Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	0,07	10,13%	0,03%	15,88%
2	1,07	0,00%	6,10%	-3,46%
3	0,69	12,15%	2,54%	17,62%
4	0,06	0,04%	0,02%	0,05%
5	0,16	1,09%	0,14%	1,64%
6	-1,12	0,01%	6,64%	-3,75%
7	1,26	0,79%	8,43%	-3,55%
8	0,32	0,00%	0,56%	-0,31%
9	0,07	2,86%	0,03%	4,47%
10	-1,94	6,02%	19,82%	-1,82%
11	-1,36	14,91%	9,78%	17,83%
12	-0,64	9,44%	2,21%	13,56%
13	-0,59	0,95%	1,88%	0,41%
14	-1,08	1,74%	6,15%	-0,77%
16	-0,18	0,45%	0,18%	0,60%
17	0,68	3,46%	2,45%	4,04%
18	0,43	3,46%	1,01%	4,86%
19	-1,64	3,77%	14,27%	-2,20%
20	0,19	1,50%	0,21%	2,23%
21	1,10	10,13%	6,38%	12,27%
22	-0,17	8,46%	0,15%	13,19%
23	0,85	0,45%	3,82%	-1,46%
24	0,12	3,41%	0,08%	5,31%
25	0,94	1,09%	4,71%	-0,95%
26	0,66	3,56%	2,30%	4,28%

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	3
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	2
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
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		16	10	6	16
<b>Itens obrigatórios</b>		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	II
Grau de Fundamentação do Laudo					

## 10 – Encerramento:

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliação não representa um número exato e sim expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas específicas relacionadas aos interesses das partes envolvidas.

Dando por encerrado a missão, o perito do juiz apresenta o Laudo Pericial de Avaliação em 33 folhas, impressas e enumeradas de um só lado, última página que vão assinadas e datadas. É o que requer e pede deferimento

Goiânia, 12 de Janeiro de 2.023.



Perito Judicial: José Augusto de Paula Cardoso  
CONFEA: 100184647-8  
CREA: 8283/D-GO  
CRECI: 29491  
CNAI:29001