

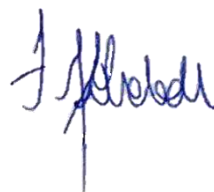
EXMO(A). SR.(A) DR.(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA
REGIONAL VILA MIMOSA DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Processo nº **0000387-25.2021.8.26.0084**

Felipe Moreira da Soledade, perito nomeado nos Autos do processo nº **0000387-25.2021.8.26.0084**– Classe /Assunto **Cumprimento de sentença /Despesas Condominiais**, neste Juízo requerido por Condomínio Edifício Olimpo , que contende com **Isabela Peres Bonardo**, vem requerer que seja oficiada a liberação dos honorários reservados, visto que junta o laudo pericial anexo.

Nestes termos, pede deferimento.

Campinas, 22 de Junho de 2024.



Felipe Moreira da Soledade
Eng.º Civil
CREA-SP 5062454760

Laudo Pericial

Sumário

1. Identificação Processual	4
2. Solicitante	4
3. Proprietário	4
4. Objeto da Ação	4
5. Localização do Imóvel	5
6. Tipo de Bem	5
7. Descrição do Bem	5
8. Finalidade do Laudo	6
9. Objetivo do Laudo	6
10. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:	6
11. Identificação e Caracterização da Região	7
12. Descrição do Imóvel	8
12.1. Características da Construção	8
12.2. Distribuição / Acabamento Internos	8
13. Fotos do Imóvel Avaliando	9
14. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s)	11
14.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno	11
14.2. Valor do Imóvel Avaliando	12
14.3. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem	12
15. Quesitos	12
15.1. Quesitos Autor	12
15.2. Quesitos Requerido	12
16. Encerramento	13
17. Anexo – Memória de Cálculo da Avaliação do Imóvel	14

1. Identificação Processual

Vara: **5ª Cível**

Regional / Comarca: **VILA MIMOSA / CAMPINAS/SP**

Número do Processo: **0000387-25.2021.8.26.0084**

Tipo de Ação: **Cumprimento de sentença /Despesas Condominiais**

Requerente: **Condomínio Edifício Olimpo**

Requerido: **Isabela Peres Bonardo**

2. Solicitante

O presente laudo foi solicitado pelo Exmo. Senhor Doutor de Direito da 5ª Vara Cível da Regional da Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP, conforme decisão de fl. 186 dos autos.

3. Proprietário

As informações sobre a propriedade do imóvel constam em matrícula com termo de penhora constantes nas folhas 127 a 133.

4. Objeto da Ação

A presente ação tem por objeto um imóvel localizado Rua Domício Pacheco e Silva, 744, apto.22, Jardim Novo Campos Elíseos, CEP 13060-190, Campinas, SP

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 4

5. Localização do Imóvel

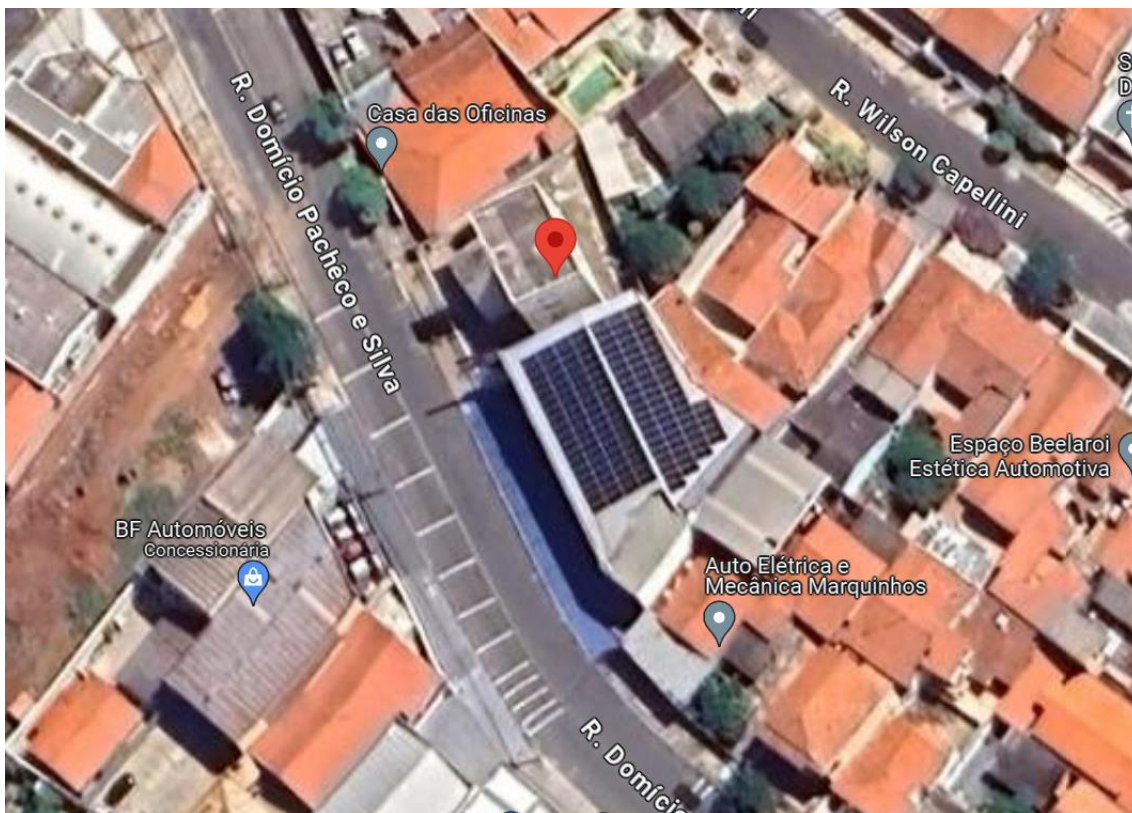


Figura 1: Localização do imóvel objeto da ação

6. Tipo de Bem

Imóvel com utilização residencial.

7. Descrição do Bem

Apartamento possui 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala de estar, cozinha e lavanderia e uma vaga de garagem descoberta.

O edifício possui um andar térreo, onde existem apartamentos e mais 3 andares.

Na área comum existe apenas as vagas de garagem, não possuindo elevador com acesso aos apartamentos por escada.

A manutenção das áreas comuns não está regular, principalmente a fachada.

8. Finalidade do Laudo

Avaliação do Valor de Mercado do bem para cumprimento de sentença.

9. Objetivo do Laudo

O presente laudo tem por objetivo avaliar o objeto da ação, descrito no item 4.

10. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Vistoria realizada "In loco" em 15/06/24
- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé;
- A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentação inserida nos autos e na vistoria feita no local.
- O agendamento foi feito através do contato através de petição conforme fl. 216 dos autos.
- A parte autora não acompanhou a vistoria.
- Acompanharam a vistoria por parte do requerido: Sra. Isabela Peres Bonardo.

11. Identificação e Caracterização da Região

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado.

Para 2024, a perspectiva de redução nos juros, embora o mercado ainda não saiba qual será o ritmo dos cortes e como a inflação irá se comportar diante dessa nova dinâmica monetária, deve gerar resultados importantes para o setor, tais como inclusão de renda marginal nos financiamentos (créditos terão menores rendas exigidas para liberação do financiamento), redução do custo da dívida e, naturalmente, potencial aumento de crédito imobiliário.

Um forte estímulo também deve vir da elevação substancial, no próximo ano, das verbas públicas destinadas à moradia – atualmente são utilizados R\$ 80 milhões de subsídio ao setor e o novo orçamento considera R\$ 10 bilhões para o mesmo destino, ou seja, mais de 12 vezes a verba atual – algo que, tudo o mais constante (desemprego, inflação, renda), contribuirá para aquecer ainda mais o setor como um todo.

CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Liquidez: LIQUIDEZ MÉDIA;

Desempenho de mercado: EM CRESCIMENTO;

Número de ofertas: MÉDIO;

Absorção pelo mercado: MÉDIO;

Público-alvo para absorção do bem: PESSOAS FÍSICAS

Facilitadores para negociação do bem: BAIRRO CONSOLIDADO E COM SERVIÇOS PRÓXIMOS.

Melhoramentos Públicos

Pavimentação	x	Rede Elétrica	x
Guias e Sarjetas	x	Rede de Gás	x
Rede de Água	x	Rede Telefonia	x
Rede de Esgoto	x	Iluminação Pública	x

Serviços Públicos

Ônibus

X

Metrô

Escola

X

Igreja

Lazer

Saúde

Segurança

Shopping

Comércio

X

X

X

Condições Locais

Tráfego nas imediações?

☐

Muito leve

☐

Leve

Acesso ao Imóvel?

☒

Asfalto

☐

Cascalho

Há construções vizinhas ao local do imóvel?

Qual tipo do terreno?

Local suscetível à enchente?

Existe curso de água (nascente, córrego, riacho, etc?)

Existe construção no local?

Muros de fechamento

☒

Médio

☐

Pesado

☐

Terra

☐

Outro:

☒

Sim

☐

Não

Plano

☐

Sim

☒

Não

☐

Sim

☒

Não

☒

Sim

☐

Não

Gradil frontal

12. Descrição do Imóvel

12.1. Características da Construção

Padrão Construção

Estado de Conservação

Possui Vagas de Garagem? S

Baixo

Regular

Se sim, quantas?

Cobertas

0

Descobertas

1

12.2. Distribuição / Acabamento Internos

Dependência	Qtde.	Pisos	Paredes	Forros	Esquadrias
Quartos	2	Laminado	Pintura látex	Gesso liso	Alum. / Madeira
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso liso	Alum. / Madeira
Sala Estar	1	Laminado	Pintura látex	Gesso liso	Alum. / Madeira
Banheiro	1	Cerâmica	Azulejo	Forro gesso	Alum. / Madeira
Lavanderia	1	Cerâmica	Azulejo	Forro gesso	Alum. / Madeira

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 8

13. Fotos do Imóvel Avaliando

	
FACHADA CONDOMÍNIO	IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO E NUMERO
	
IDENTIFICAÇÃO RUA	PORTA DE ENTREDA APTO
	
COZINHA	SALA

	
DORM. 1.	DORM. 1
	
BANHO SOCIAL	VAGA ESTACIONAMENTO

14. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s)

14.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno

Período de pesquisa: Junho / 2024

Tratamento dos dados:

Para determinarmos o valor de locação do imóvel utilizamos 42 dados de referência, sendo 40 dados efetivamente considerados. Por Análise Estatística simples, estudamos o comportamento do valor médio das ofertas encontradas, conforme informações a seguir:

Valor Unitário	
Mínimo (3,59%)	3.651,43
Médio	3.787,56
Máximo (3,73%)	3.928,77
Valor Total	
Mínimo	208.131,63
Médio	215.891,13
Máximo	223.939,90
Intervalo Predição	
Mínimo	186.800,45
Máximo	249.512,13
Mínimo (13,47%)	3.277,20
Máximo (15,57%)	4.377,41
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	3.219,43
RL Máximo	4.355,70
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

A média é representativa da amostra analisada após a retirada dos dados número 24 e 42.

14.2. Valor do Imóvel Avaliando

Após análise dos resultados e do mercado temos o valor adotado para o imóvel objeto da ação é de **R\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais)**

14.3. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, conforme Tabela de Fundamentação anexa, o nosso laudo se enquadrou no Grau de Fundamentação II pelo uso do fator de comercialização estimado.

GRAU DE PRECISÃO III

O nosso laudo se enquadrou no Grau de Precisão III, conforme Tabela de Fundamentação anexa, com amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa somar 3,59% / 3.73%

15. Quesitos

15.1. Quesitos Autor

Não foram apresentados quesitos pelo autor.

15.2. Quesitos Requerido

Não foram apresentados quesitos pela parte requerida

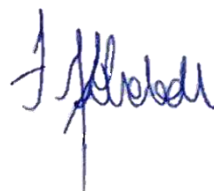
16. Encerramento

O presente laudo foi elaborado através de inspeção pessoal do imóvel objeto dessa ação, baseando-me em pesquisas, dados coletados em campo, levantamentos, fazendo comparações com todos os elementos que me foram fornecidos.

Foi considerado que as informações prestadas por terceiros são verdadeiras e confiáveis, assim como os elementos constantes nas documentações anexadas estão corretas.

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído.

Coloco-me à disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessárias.



Campinas, 22 de Junho de 2024

Felipe Moreira da Soledade
Eng.º Civil
CREA-SP 5062454760

17. Anexo – Memoria de Cálculo da Avaliação do Imóvel

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Felipe Moreira da Soledade
Modelo:	0000387-25.2021.8.26.0084
Data do modelo:	sábado, 22 de junho de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	42
Dados utilizados no modelo:	40

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Banho de serviço	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros na unidade, sendo a soma de social e suítes.	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir:Bom=3,Regular=2, Ruim= 1)	Sim
Área Comum	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável que indica a presença de equipamentos de área comum no empreendimento localizado o apartamento, sendo Sim = 2 e Não= 1	Sim
Elevador	Numérica	Dicotomica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio, sendo sim=2 e não=1	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	45,00	88,00	43,00	65,08
Banho de serviço	1,00	2,00	1,00	1,28
Vagas de garagem	1,00	2,00	1,00	1,10
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,13
Área Comum	1,00	2,00	1,00	1,45
Elevador	1,00	2,00	1,00	1,40
Valor unitário	2.770,27	7.307,69	4.537,42	4.269,62

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8834306 / 0,8795779
Coefficiente de determinação:	0,7804496
Fisher - Snedecor:	19,55
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,345	6	0,224	19,551
Não Explicada	0,378	33	0,011	
Total	1,723	39		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,327288654 - 0,01316320173 * \text{Area total} + 0,1515564714 * \text{Banho de serviço} + 0,1077913369 * \text{Vagas de garagem} + 0,04564447889 * \text{Estado de conservação} + 0,1005731981 * \text{Área Comum} + 0,222747557 * \text{Elevador}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +4088,049414 * e^{(-0,01316320173 * \text{Area total})} * e^{(+0,1515564714 * \text{Banho de serviço})} * e^{(+0,1077913369 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(+0,04564447889 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,1005731981 * \text{Área Comum})} * e^{(+0,222747557 * \text{Elevador})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +4135,190405 * e^{(-0,01316320173 * \text{Area total})} * e^{(+0,1515564714 * \text{Banho de serviço})} * e^{(+0,1077913369 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(+0,04564447889 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,1005731981 * \text{Área Comum})} * e^{(+0,222747557 * \text{Elevador})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +4158,964362 * e^{(-0,01316320173 * \text{Area total})} * e^{(+0,1515564714 * \text{Banho de serviço})} * e^{(+0,1077913369 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(+0,04564447889 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,1005731981 * \text{Área Comum})} * e^{(+0,222747557 * \text{Elevador})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-6,07	0,00
Banho de serviço	x	2,81	0,04
Vagas de garagem	x	1,72	9,46
Estado de conservação	x	1,67	10,43
Área Comum	x	2,49	1,80
Elevador	x	5,94	0,00
Valor unitário	ln(y)	63,21	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Area total	x1	0,00	0,64	0,34	-0,10	-0,10	0,25	-0,38
Banho de serviço	x2	0,64	0,00	0,35	0,05	0,23	0,18	0,07
Vagas de garagem	x3	0,34	0,35	0,00	0,06	0,20	0,07	0,11
Estado de conservação	x4	-0,10	0,05	0,06	0,00	0,35	0,23	0,45
Área Comum	x5	-0,10	0,23	0,20	0,35	0,00	0,18	0,57
Elevador	x6	0,25	0,18	0,07	0,23	0,18	0,00	0,49
Valor unitário	y	-0,38	0,07	0,11	0,45	0,57	0,49	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Area total	x1	0,00	0,71	0,36	0,13	0,07	0,65	0,73
Banho de serviço	x2	0,71	0,00	0,05	0,10	0,11	0,35	0,44
Vagas de garagem	x3	0,36	0,05	0,00	0,05	0,06	0,26	0,29
Estado de conservação	x4	0,13	0,10	0,05	0,00	0,12	0,06	0,28
Área Comum	x5	0,07	0,11	0,06	0,12	0,00	0,18	0,40
Elevador	x6	0,65	0,35	0,26	0,06	0,18	0,00	0,72
Valor unitário	y	0,73	0,44	0,29	0,28	0,40	0,72	0,00

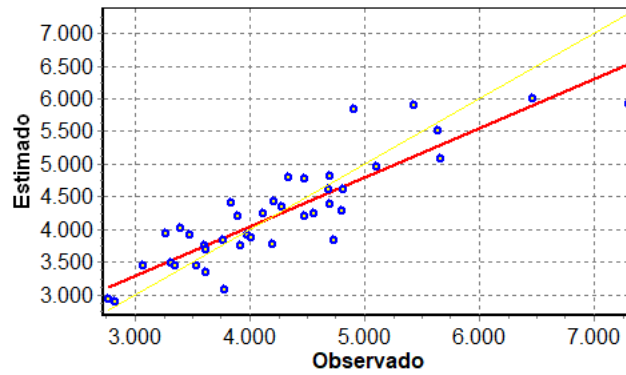
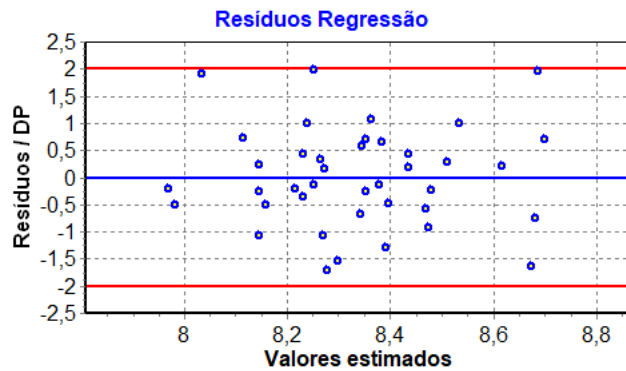
13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,38	8,48	-0,10	-1,1927%	-0,932879	0,03008000
2	8,41	8,34	0,06	0,7442%	0,584275	0,01671000
3	8,27	8,34	-0,07	-0,8762%	-0,676663	0,02870000
4	8,30	8,26	0,03	0,4145%	0,321245	0,00123900
5	8,15	8,27	-0,12	-1,4201%	-1,081475	0,04585000
6	8,48	8,43	0,05	0,5382%	0,426203	0,00404500
7	8,34	8,24	0,11	1,2787%	0,996489	0,01057700
8	8,17	8,15	0,03	0,3158%	0,241031	0,00062700
9	8,09	8,28	-0,18	-2,2721%	-1,717369	0,03815300
10	8,12	8,15	-0,03	-0,3421%	-0,259383	0,00072700
11	8,29	8,27	0,02	0,1959%	0,151609	0,00257300
12	8,64	8,53	0,11	1,2448%	1,004719	0,02516100
13	8,90	8,69	0,21	2,3712%	1,970153	0,10510900
14	8,78	8,70	0,08	0,8676%	0,711027	0,01437800
15	8,45	8,43	0,02	0,2204%	0,174001	0,00341700
16	8,50	8,67	-0,17	-2,0524%	-1,628895	0,06886700
17	7,95	7,97	-0,02	-0,2706%	-0,200855	0,00138100
18	8,24	8,25	-0,02	-0,1894%	-0,145705	0,00023900
19	8,48	8,36	0,12	1,3632%	1,079299	0,04117700
20	8,03	8,15	-0,11	-1,4188%	-1,064224	0,01223000
21	8,13	8,30	-0,17	-2,0403%	-1,549457	0,08617000
22	8,60	8,68	-0,08	-0,9391%	-0,754401	0,11399900
23	8,64	8,62	0,02	0,2697%	0,217630	0,00431100
25	8,46	8,48	-0,02	-0,2824%	-0,223059	0,00339200
26	8,24	8,03	0,20	2,4859%	1,912751	0,08679600
27	8,11	8,16	-0,05	-0,6581%	-0,498173	0,00256100
28	7,93	7,98	-0,05	-0,6916%	-0,512013	0,00826700
29	8,45	8,38	0,07	0,8288%	0,654375	0,01723600
30	8,46	8,25	0,21	2,5071%	1,981586	0,04415900
31	8,19	8,22	-0,02	-0,2630%	-0,201246	0,00455400
32	8,32	8,35	-0,03	-0,3271%	-0,254272	0,00123800
33	8,36	8,38	-0,01	-0,1740%	-0,135928	0,00092100
34	8,35	8,40	-0,05	-0,6209%	-0,483929	0,00609000
35	8,25	8,39	-0,14	-1,6645%	-1,283012	0,08192300
36	8,43	8,35	0,07	0,8767%	0,689860	0,00911200
37	8,19	8,12	0,08	0,9644%	0,738017	0,06683200
38	8,41	8,47	-0,06	-0,7469%	-0,586426	0,00789600
39	8,54	8,51	0,03	0,3478%	0,277339	0,00215500
40	8,19	8,23	-0,04	-0,4755%	-0,363758	0,00811500
41	8,27	8,23	0,05	0,5454%	0,421513	0,01089600

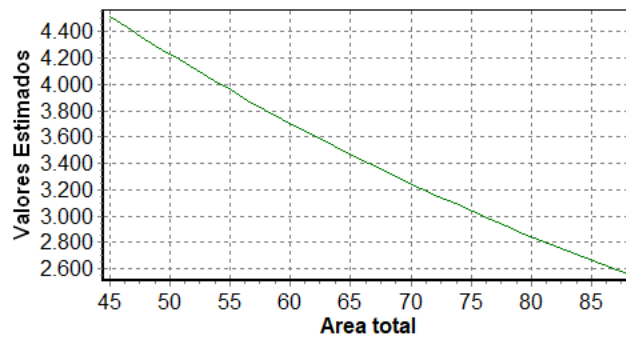
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

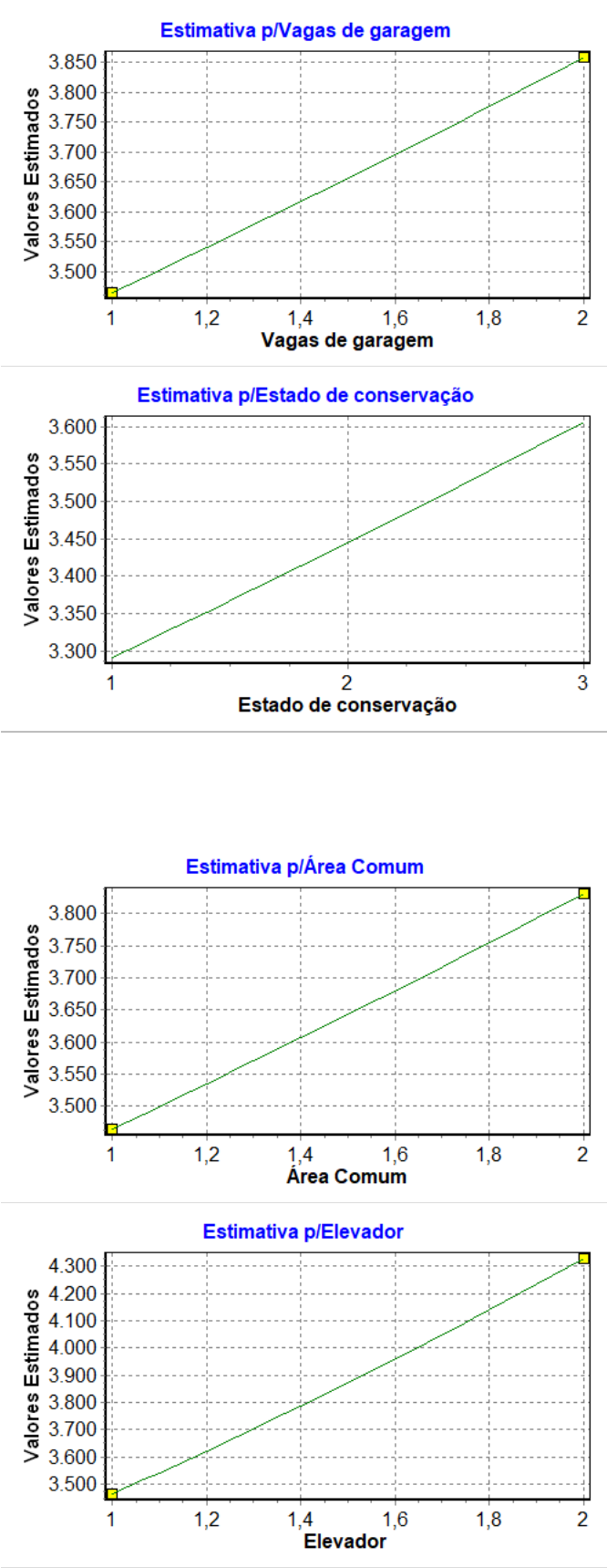
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	15
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	
Grau de Fundamentação do Laudo					II (2)

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

Estimativa p/Área totalEstimativa p/Banho de serviço



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Antônio Menito, 241	Jardim Campos Eliseos	Rede Provectum - Taquaral	(19) 3112-1500
2		Rua Jornalista Ernesto Napoli, 1233	Jardim Campos Eliseos	VERDEAZUL IMOVEIS	(19) 3397-2793
3		Rua Benedito Rodrigues Gouveia, 409	Jardim Campos Eliseos	Conexão X	(19) 3291-0456
4		Rua Jornalista Ernesto Napoli, 626	Jardim Campos Eliseos	IMOBILIÁRIA CARDINALI	(16) 2107-8000
5		Rua Antônio Rodrigues Moreira Neto, 201	Jardim Campos Eliseos	Casas e Vistas	(19) 98294-6500
6		Rua Campo Grande, 30	Jardim Campos Eliseos	Rede Provectum - Pq. Industrial	(19) 3327-1730
7		Rua Ernesto Carlos Reimann, 726	Jardim Campos Eliseos	ISM NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(19) 99378-6218
8		Rua Doutor Sylvio Carvalhaes, 150	Jardim Campos Eliseos	R. Filenti	(11) 98695-3114
9		Rua Doutor Sylvio Carvalhaes, 170	Jardim Campos Eliseos	DUT Imóveis	(19) 2121-9100
10		Rua Louisiana	Jardim Campos Eliseos	D. LANGE IMÓVEIS	(19) 3322-3800
11		Rua Jornalista Ernesto Napoli, 1233	Jardim Campos Eliseos	Facility	(19) 2514-1288
12		Rua Campo Grande, 30	Jardim Campos Eliseos	Rede Provectum - Proença	(19) 2511-4111
13		Rua Doutor Sylvio Carvalhaes, 1487	Jardim Campos Eliseos	Casas e Vistas	(19) 98294-6500
14		Avenida Marechal Juarez Távora, 1684	Jardim Campos Eliseos	Imobiliaria Jazz	(19) 99923-8299
15		Rua Benedito Rodrigues Gouveia, 409	Jardim Campos Eliseos	Rede Provectum - Guanabara	(19) 98142-5825
16		Rua Júlio Tim	Jardim Campos Eliseos	Lopes Residence	(11) 4807-0111
17		Avenida Presidente Juscelino, 119	Jardim Campos Eliseos	VERDEAZUL IMOVEIS	(19) 3397-2793
18		Rua Doutor Sylvio Carvalhaes, 94	Jardim Campos Eliseos	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
19		Rua Doutor Sylvio Carvalhaes, 170	Jardim Campos Eliseos	GALLINARI ADMINISTRACAO	(19) 3743-3999
20		Rua Ruy Pupo Campos Ferreira	Jardim Campos Eliseos	SP Broker	(11) 96933-5877
21		Rua Conselheiro Antônio Carlos, 127	Jardim Campos Eliseos	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
22		Rua Odilon Trefliglio	Jardim Campos Eliseos	Vaale Corporate	(19) 98409-5004
23		Avenida Marechal Juarez Távora	Jardim Campos Eliseos	Rede Provectum - Taquaral	(19) 3112-1500
24	*	Avenida Marechal Juarez Távora	Jardim Campos Eliseos	DD PRIME IMÓVEIS	(19) 3836-3233
25		Rua Benedito Rodrigues Gouveia, 409	Jardim Campos Eliseos	TRATO SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS	(19) 3836-3233
26		Rua Antônio Menito, 241	Jardim Anchieta	JB imóveis	(19) 3822-4200
27		Rua Doutor Sylvio Carvalhaes, 110	Jardim Anchieta	Barão Imóveis de Jundiaí	(11) 3963-8444
28		Avenida Senador Antônio Lacerda Franco	Vila Rica	JM Imobi	(19) 98317-3520
29		Avenida Padre Manoel da Nóbrega, 355	Jardim Garcia	Pleno Imóveis	(19) 98121-9847
30		Rua Etelvina de Sales Alves, 121	Jardim Garcia	Pleno Imóveis	(19) 98121-9847

31		Avenida Padre Manoel da Nóbrega, 315	Jardim Garcia	Murillo Alcantara Ribeiro	(19) 98883-3000
32		Etelvina de Sales Alves, 121	Jardim Garcia	Pleno Imóveis	(19) 98121-9847
33		Avenida Padre Manoel da Nóbrega, 355	Jardim Garcia	CMB IMOVEIS	(19) 3202-4111
34		Rua Castelnuovo, 144	Jardim Garcia	Conexão X	(19) 3291-0456
35		Avenida Padre Manoel da Nóbrega, 355	Jardim Garcia	CER Assessoria	(19) 98998-4005
36		Rua Castelnuovo, 166	Jardim Garcia	Petrucci	(19) 99138-6000
37		Avenida Padre Manoel da Nóbrega, 315	Jardim Garcia	CLAUDIA MIRANDA	(19) 98883-3000
38		Rua Martinópolis, 465	Vila Pompeia	Pleno Imóveis	(19) 98121-9847
39		Rua Martinópolis, 465	Vila Pompeia	Conexão X	(19) 3291-0456
40		Avenida Mococa, 125	Vila Pompeia	TRATO SOLUÇÕES	(19) 3054-6930
41		Avenida Mococa, 125	Vila Pompeia	PRIME HOME	(19) 99253-0597
42	*	Rua Itatiba, 2085+B7:F48	Jardim Novo Campos Elíseo	Imobiliária Casa 50	(19) 97110-1777

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Banho de serviço	Vagas de garagem	Estado de conservação	Área Comum	Elevador	Valor unitário
1		68,00	1	1	3	2,00	2	4.338,24
2		86,00	2	1	2	2,00	2	4.476,74
3		82,00	2	1	3	1,00	2	3.902,44
4		56,00	1	1	2	1,00	1	4.017,86
5		69,00	1	1	1	1,00	2	3.478,26
6		60,00	1	1	2	1,00	2	4.816,67
7		58,00	1	1	2	1,00	1	4.206,90
8		65,00	1	1	2	1,00	1	3.538,46
9		55,00	1	1	2	1,00	1	3.272,73
10		65,00	1	1	2	1,00	1	3.353,85
11		88,00	2	1	1	2,00	2	3.977,27
12		60,00	1	1	2	2,00	2	5.666,67
13		52,00	1	1	3	2,00	2	7.307,69
14		51,00	1	1	3	2,00	2	6.470,59
15		68,00	2	1	1	1,00	2	4.691,18
16		53,00	1	1	3	2,00	2	4.905,66
17		75,00	1	1	1	1,00	1	2.826,67
18		57,00	1	1	2	1,00	1	3.771,93
19		52,00	1	1	3	1,00	1	4.807,69
20		65,00	1	1	2	1,00	1	3.076,92
21		50,00	1	1	1	1,00	1	3.400,00
22		57,00	1	2	2	2,00	2	5.438,60
23		77,00	2	2	3	2,00	2	5.649,35
24	*	82,00	2	2	3	2,00	1	6.097,56
25		68,00	2	1	2	1,00	2	4.705,88
26		70,00	1	1	1	1,00	1	3.785,71
27		64,00	1	1	2	1,00	1	3.312,50
28		74,00	1	1	1	1,00	1	2.770,27
29		66,00	2	1	2	2,00	1	4.696,97
30		57,00	1	1	2	1,00	1	4.736,84
31		87,00	2	2	2	2,00	1	3.620,69
32		57,00	1	1	2	2,00	1	4.122,81
33		70,00	2	1	3	2,00	1	4.285,71
34		57,00	1	1	3	2,00	1	4.210,53
35		69,00	2	1	3	2,00	1	3.840,58
36		57,00	1	1	2	2,00	1	4.561,40
37		87,00	2	2	2	1,00	1	3.620,69
38		48,00	1	1	2	2,00	1	4.479,17

39		45,00	1	1	2	2,00	1	5.111,11
40		79,00	1	1	3	1,00	2	3.607,59
41		79,00	1	1	3	1,00	2	3.924,05
42	*	87,00	2	2	3	2,00	1	7.126,44

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.651,43	3.693,54	3.714,77	3,59%	
Valor Médio	3.787,56	3.831,24	3.853,27	-	III
Valor Máximo	3.928,77	3.974,07	3.996,92	3,73%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Domício Pacheco e Silva, 744, apto.22	-
Bairro	Jardim Novo Campos Elíseos	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	57,00	Não
Banho de serviço	1,00	Não
Vagas de garagem	1,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Área Comum	1,00	Não
Elevador	1,00	Não