EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA - SP.

Processo nº 0001747-88.2021.8.26.0344
Requerente: Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Marília

PAULO CESAR LAPA, CPF nº 170.115.918-00, brasileiro, casado, engenheiro civil, assistente judiciário nomeado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que **IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE MARÍLIA**, move contra **ANA PEREIRA LUCAS,** feito **nº 0001747-88.2021.8.26.0344**, em tramite por este egrégio juízo, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, por intermédio desta, **entregar** o Laudo de Avaliação, bem como, **requerer** que oficie-se à Defensoria Pública do Estado a disponibilização dos honorários em favor deste profissional.

Pede e aguarda deferimento.

Marília, 01 de abril de 2.024.

Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos quinze dias do mês de março de 2.024, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pela Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Marília, a empreender avaliação de imóvel, que tramita sob **0001747-88.2021.8.26.0344**, constituído por edificação residencial sita à Rua Vereador Milton Marino nº 251, Residencial Provence, na cidade de Pompéia, Estado de São Paulo, e, após as vistorias, pesquisas no mercado imobiliário, aplicação de critérios técnicos e considerações técnicas necessárias, vem emitir o presente laudo com os resultados e critérios que obteve.

DO RESULTADO

Ao término dos trabalhos, verificou-se que ao imóvel sito à Rua Vereador Milton Marino nº 251, Residencial Provence, na cidade de Pompéia, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R$ 188.000,00 (Cento e oitenta e oito mil reais)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

I - DA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sobre o terreno com área de 147,66 metros quadrados encontra-se inserido imóvel residencial com área construída 49,54 metros quadrados, medida esta obtida por medições "in loco" e documentação nos autos. O imóvel apresenta normal padrão construtivo e regular estado de conservação com idade aparente de 10 anos.

II – DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação do bem imóvel sito à Rua Vereador Milton Marino nº 251, Residencial Provence, na cidade de Pompéia, Estado de São Paulo.

III – DOS CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO

Será obedecida a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 que diz ser de competência exclusiva do Engenheiro ou Arquiteto, habilitados legalmente pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

IV – DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada é função, basicamente, do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O método comparativo deve alicerçar-se em uma pesquisa de mercado (amostra) e ela deve conter, além dos preços, as características e atributos (variáveis) que contribuam para a variação do valor.

O presente trabalho atende à NBR 14.653/2 – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – sendo utilizado o método comparativo direto para a determinação do valor avaliando do imóvel, com a utilização de tratamento por Inferência Estatística, sendo o modelo matemático melhor ajustado.

O atendimento a essa norma condiciona o trabalho avaliatório conforme prescrições das Tabelas 1, 2 e 3 da NBR 14.653, itens 9.4.1 e 9.4.2, respectivamente, resultando seu enquadramento conforme Graus de Fundamentação e Grau de Precisão, conforme descriminado abaixo:

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

1) Caracterização do imóvel avaliando – completa quanto à todas as variáveis analisadas – Grau III.

2) Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 29 – Dentro do limite 6 (k+1) – onde K é o numero de variáveis independentes – Grau III.

3) Identificação dos dados de mercado – Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo – Grau II.

4) Extrapolação – Não houve – Grau III.

5) Nível de significância – máxima para a rejeição de hipótese nula de cada regressor – Teste bicaudal de 10% - Grau III.

6) Nível de significância máxima admitida nos demais testes estatísticos realizados – 1% - Grau III.

Pontuação obtida: 17 pontos – Grau de fundamentação obtida – Grau III

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Pontos mínimos: 16

Pontos obtidos: 17

Itens obrigatórios mínimos para Grau III = 2, 4, 5 e 6 e os demais no mínimo grau II

Grau III

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa do valor central da estimativa entre 30 % e 50 %

Grau de Precisão = Grau III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

V – DA VISTORIA

A edificação se situa na região periférica da cidade de Pompéia, estado de São Paulo, servida de completa infra-estrutura e facilidade de deslocamento a qualquer parte da cidade.

O uso predominante da região é residencial.

O mercado de imóveis da cidade apresenta um desempenho normal. A edificação avalianda tem uma absorção pelo mercado média.

Fatores valorizantes da edificação: localização, infra-estrutura, serviços urbanos e equipamentos comunitários.

VI – DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O período da pesquisa dos elementos comparativos utilizados se realizou durante os dias 01 à 20 de março de 2024.

A amostra constituiu-se de 35 elementos comparativos, sendo os 29 elementos úteis e 06 elementos descartados, sendo que nos cálculos foram utilizadas seis variáveis "Independentes" (área privativa, padrão construtivo e setor urbano) e uma variável "Dependente" (Valor unitário).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

Alguns dos elementos da amostra foram vistoriados para escolha das variáveis utilizadas na presente avaliação, e foram definidas como:

Área privativa: Variável independente, quantitativa.
Padrão Construtivo: Variável independente, qualitativa (1 – Baixo/normal; 2 – Normal; 3 – Alto).
Setor Urbano: Variável independente, qualitativa (1 – Baixa Valorização; 2 –Média Valorização; 3 - Alta Valorização).
Valor Total: Variável dependente, quantitativa, é a qualidade inerente ao imóvel, que representa a importância para a sua aquisição, expresso em R$ (reais)/m².

VII – DA CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia acima descrita, obtivemos para o imóvel sito à Rua Pastor Alfredo Rudizit nº 86, Bairro Vila dos Comerciário I, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, o valor comercial de **R$ 188.000,00 (Cento e oitenta e oito mil reais).**

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

VIII – DOS ANEXOS

Anexo I – Fotos dos imóvel avaliando;

Anexo II – Memória de Cálculo.

♣♣♣

Este laudo vai impresso no anverso de 08 (oito) folhas deste papel, estando a ele anexada 08 (oito) ilustrações fotográficas legendadas e memória de cálculo com 14 (quatorze) folhas, tudo em única via.

Marília, 01 de abril de 2.024.

Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.





Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

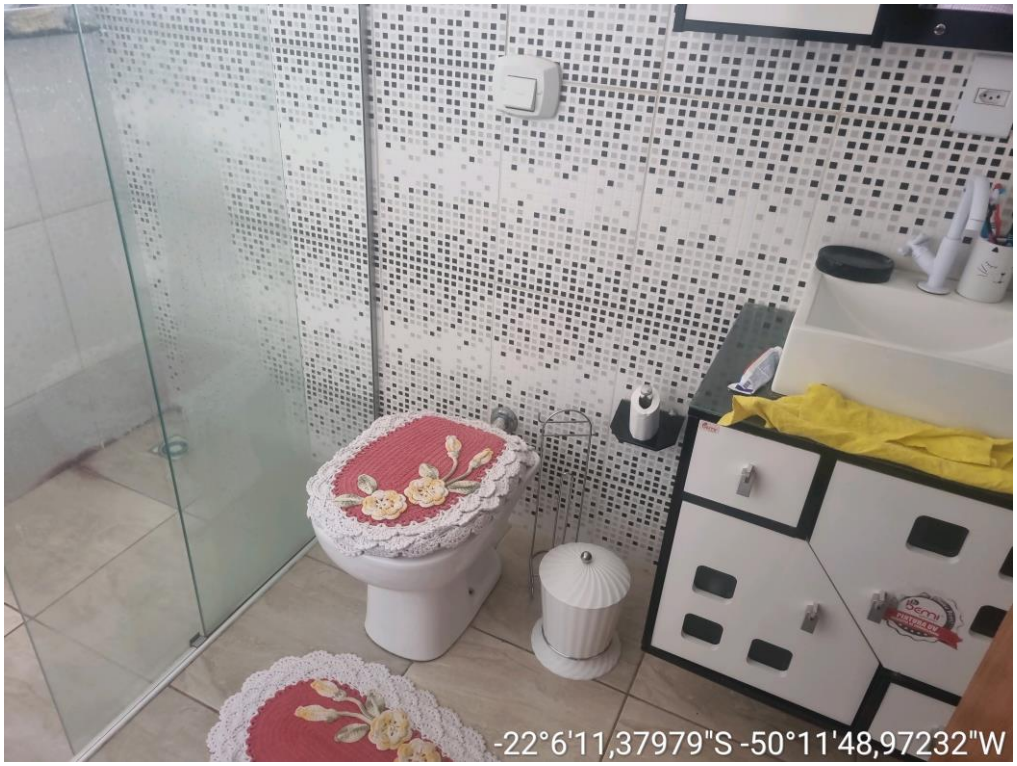




Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.





Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.





Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código VNqUAqBb.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	PAULO CESAR LAPA
Modelo:	RESIDENCIAS POMPÉIA
Data do modelo:	sexta-feira, 15 de março de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	29

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Area térrea	Numérica	Quantitativa	Area térrea externa à unidade medida em m²	Não
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Baixo/NORMAL, 2 - Normal 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Regular, 2 - Bom, 3 - Novo	Não
Setor urbano	Numérica	Proxy	1 - BAIXA VALORIZAÇÃO 2 - MÉDIA 3 - ALTA	Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Não
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 1, Oferta = 2)	Não
Valor total	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	45,00	800,00	755,00	196,14
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,86
Setor urbano	1,00	3,00	2,00	2,28
Valor unitário	1.307,19	4.884,31	3.577,12	3.018,31

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9273228 / 0,9252518
Coeficiente de determinação:	0,8599276
Fisher - Snedecor:	51,16
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,45%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2086,885	3	695,628	51,160
Não Explicada	339,930	25	13,597	
Total	2426,814	28		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário½ = +86,8122077 -10,40928467 * ln (Area privativa) +1,390077591 * Padrão construtivo² +2,469520725 * Setor urbano²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	-8,52	0,00
Padrão construtivo	x^2	5,13	0,00
Setor urbano	x^2	11,01	0,00
Valor unitário	y½	15,88	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,47	0,36	-0,25
Padrão construtivo	x2	0,47	0,00	0,13	0,19
Setor urbano	x3	0,36	0,13	0,00	0,67
Valor unitário	y	-0,25	0,19	0,67	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,78	0,86	0,86
Padrão construtivo	x2	0,78	0,00	0,67	0,72
Setor urbano	x3	0,86	0,67	0,00	0,91
Valor unitário	y	0,86	0,72	0,91	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	60,94	58,99	1,96	3,2094%	0,530441	0,01041700
2	39,53	39,62	-0,09	-0,2289%	-0,024541	0,00011000
3	54,77	57,04	-2,27	-4,1474%	-0,616039	0,02550700
5	56,25	61,90	-5,65	-10,0362%	-1,531088	0,04880200
6	57,73	60,28	-2,54	-4,4054%	-0,689764	0,02704100
7	46,74	54,97	-8,23	-17,6093%	-2,231978	0,21957100
8	53,80	57,47	-3,67	-6,8221%	-0,995318	0,02162800
9	57,27	54,25	3,02	5,2681%	0,818135	0,01059200
10	63,05	61,70	1,34	2,1324%	0,364603	0,00273600
11	69,68	68,99	0,69	0,9863%	0,186371	0,00305400
12	59,88	58,07	1,81	3,0273%	0,491608	0,00719500
13	42,92	47,63	-4,71	-10,9810%	-1,278130	0,02559100

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14	40,95	41,76	-0,81	-1,9706%	-0,218841	0,00192300
15	59,51	61,10	-1,58	-2,6568%	-0,428804	0,01837200
17	44,68	40,39	4,29	9,5947%	1,162577	0,07048600
18	50,99	49,95	1,04	2,0391%	0,281971	0,00467700
19	49,67	45,73	3,94	7,9245%	1,067337	0,05158100
20	50,83	48,41	2,43	4,7761%	0,658406	0,04221700
21	37,80	41,08	-3,28	-8,6883%	-0,890560	0,03369300
22	63,78	58,99	4,79	7,5082%	1,298646	0,03369500
23	65,08	62,77	2,31	3,5500%	0,626573	0,02220100
24	48,30	50,09	-1,79	-3,7034%	-0,485138	0,00295100
26	36,16	38,31	-2,15	-5,9562%	-0,584000	0,02141400
28	66,14	67,14	-0,99	-1,5016%	-0,269345	0,00494000
29	69,89	66,69	3,20	4,5797%	0,867995	0,05214800
31	57,73	53,33	4,41	7,6330%	1,195119	0,05160600
32	53,52	51,75	1,77	3,3099%	0,480431	0,01066500
34	53,87	58,46	-4,58	-8,5062%	-1,242747	0,08132800
35	59,51	54,14	5,37	9,0218%	1,456080	0,03308900

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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
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%	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

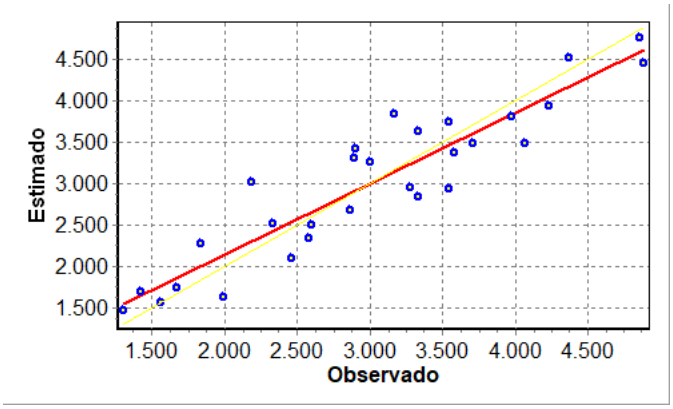
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

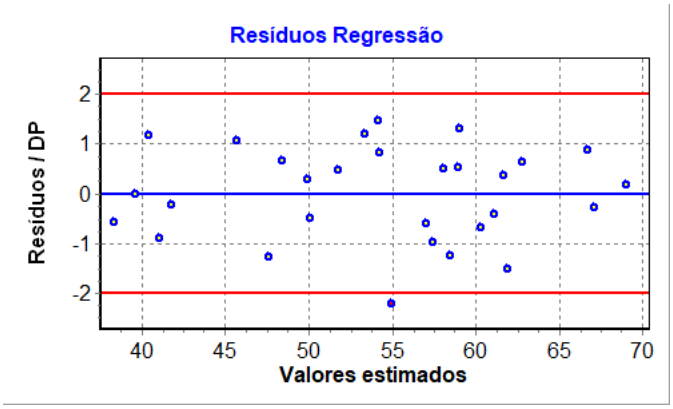
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

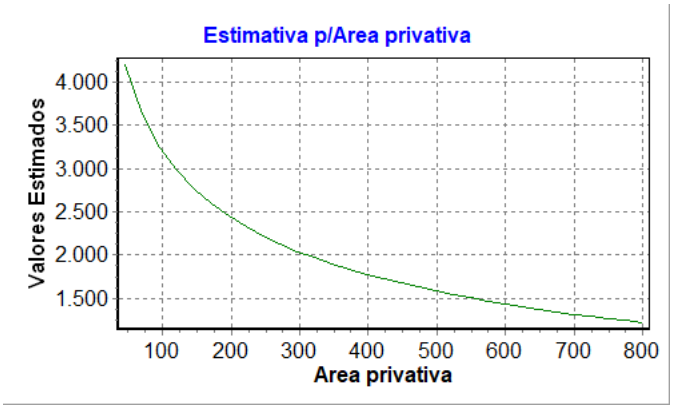


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

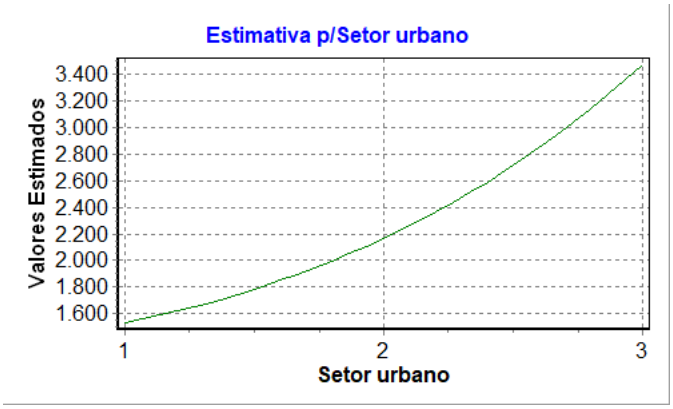
SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Senador Rodolfo Miranda		CENTRO	ROBERTA IMOVEIS
2		Flamboyant		Flamboyant	MAURICIO IMOBILIARIA
3		Residencial PROVENCE		Residencial PROVENCE	MAURICIO IMOBILIARIA
4	*	Chacara PARAISO		Chacara PARAISO	MAURICIO IMOBILIARIA
5		Centro		Centro	MAURICIO IMOBILIARIA
6		Centro		Centro	MAURICIO IMOBILIARIA
7		Centro		Centro	MAURICIO IMOBILIARIA
8		Centro		Centro	MAURICIO IMOBILIARIA
9		Portal dos PÁSSAROS		Portal dos PÁSSAROS	MAURICIO IMOBILIARIA
10		Jardim ESMERALDA,		Jardim ESMERALDA,	MAURICIO IMOBILIARIA
11		Centro		Centro	MAURICIO IMOBILIARIA
12		Jardim AMÉRICA		Jardim AMÉRICA	MAURICIO IMOBILIARIA
13		Jardim AMÉRICA		Jardim AMÉRICA	MAURICIO IMOBILIARIA
14		Jardim José Januário		Jardim José Januário	MAURICIO IMOBILIARIA
15		Residencial PROVENCE		Residencial PROVENCE	MAURICIO IMOBILIARIA
16	*	Jardim SÃO LUIÍS		Jardim SÃO LUIÍS	MAURICIO IMOBILIARIA
17		Paulópolis		Paulópolis	MAURICIO IMOBILIARIA
18		Flândria		Flândria	MAURICIO IMOBILIARIA
19		Paulópolis		Paulópolis	MAURICIO IMOBILIARIA
20		Centro		Centro	MAURICIO IMOBILIARIA
21		Otavio CAVALCANTE		Otavio CAVALCANTE	MAURICIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		LACOMBE		LACOMBE	IMOBILIARIA
22		Centro		CENTRO	MAURICIO IMOBILIARIA
23		Centro		CENTRO	MAURICIO IMOBILIARIA
24		Olmira		Olmira	MAURICIO IMOBILIARIA
25	*	Borasca		Borasca	MAURICIO IMOBILIARIA
26		Flândria		Flândria	MAURICIO IMOBILIARIA
27	*	Centro		CENTRO	MAURICIO IMOBILIARIA
28		JARDIM PRIMAVERA		JARDIM PRIMAVERA	H3 IMOVEIS
29		Portal dos Pássaros		Portal dos Pássaros	BRUNO
30	*	Chacara PARAISO		Chacara PARAISO	MAURICIO IMOBILIARIA
31		Centro		CENTRO	MAURICIO IMOBILIARIA
32		Centro		CENTRO	MAURICIO IMOBILIARIA
33	*	Boa Vista		Boa Vista	MAURICIO IMOBILIARIA
34		RUA EDSON PATROCINIO, SN, Unidade SN, LOTE 30 QUAD		residencial provence	lucas
35		https://www.mauricioimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/pompeia/provence/2126		PROVENCE	MAURICIO IMOBILIARIA

ID	Desabilitado	Telefone
1		
2		(14) 99730-7062
3		(14) 99730-7062
4	*	(14) 99730-7062
5		(14) 99730-7062
6		(14) 99730-7062
7		(14) 99730-7062
8		(14) 99730-7062
9		(14) 99730-7062
10		(14) 99730-7062
11		(14) 99730-7062
12		(14) 99730-7062

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

13		(14) 99730-7062
14		(14) 99730-7062
15		(14) 99730-7062
16	*	(14) 99730-7062
17		(14) 99730-7062
18		(14) 99730-7062
19		(14) 99730-7062
20		(14) 99730-7062
21		(14) 99730-7062
22		(14) 99730-7062
23		(14) 99730-7062
24		(14) 99730-7062
25	*	(14) 99730-7062
26		(14) 99730-7062
27	*	(14) 99730-7062
28		
29		
30	*	(14) 99730-7062
31		(14) 99730-7062
32		(14) 99730-7062
33	*	(14) 99730-7062
34		
35		(14) 99730-7062

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Area térrea	Padrão construtivo	Estado de conservação	Setor urbano	Idade aparente	Evento
1		140,00	690,00	1	1	3,00	40	2
2		800,00	1.200,00	3	2	2,00	10	2
3		150,00	288,00	3	3	2,00	1	2
4	*	247,04	1.566,52	3	3	3,00	5	2
5		158,00	200,00	2	2	3,00	4	2
6		360,00	400,00	3	2	3,00	10	2
7		206,00	300,00	1	1	3,00	40	2
8		241,86	330,00	2	1	3,00	45	2
9		100,63	250,00	2	2	2,00	10	2
10		161,00	300,00	2	2	3,00	5	2
11		53,55	130,00	1	1	3,00	15	2
12		69,72	193,99	2	2	2,00	20	2
13		190,00	250,00	2	1	2,00	20	2
14		164,00	200,00	2	2	1,00	15	2
15		101,64	125,00	3	3	2,00	1	2
16	*	40,00	250,00	1	1	2,00	40	2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17		125,23	375,00	1	2	1,00	15	2
18		50,00	399,00	1	1	1,00	50	2
19		75,00	200,00	1	2	1,00	10	2
20		387,00	1.416,10	1	2	3,00	40	2
21		175,00	200,00	2	2	1,00	20	2
22		208,96	305,45	2	2	3,00	20	2
23		283,30	830,00	3	2	3,00	30	2
24		150,00	200,00	2	2	2,00	30	2
25	*	76,00	231,00	2	3	1,00	1	2
26		153,00	240,00	1	1	1,00	30	2
27	*	116,00	420,00	1	1	3,00	30	2
28		64,00	600,00	1	1	3,00	35	2
29		194,50	250,00	3	3	3,00	1	2
30	*	247,07	1.567,00	3	2	3,00	15	2
31		360,00	400,00	2	3	3,00	15	2
32		418,90	830,00	2	2	3,00	20	2
33	*	248,31	300,00	2	3	3,00	1	2
34		45,00	125,00	1	3	2,00	0	2
35		101,64	125,00	2	3	2,00	1	2

ID	Desabilitado	Valor total	Valor unitário
1		520.000,00	3.714,29
2		1.250.000,00	1.562,50
3		450.000,00	3.000,00
4	*	1.480.000,00	5.990,93
5		500.000,00	3.164,56
6		1.200.000,00	3.333,33
7		450.000,00	2.184,47
8		700.000,00	2.894,24
9		330.000,00	3.279,34
10		640.000,00	3.975,16
11		260.000,00	4.855,28
12		250.000,00	3.585,77
13		350.000,00	1.842,11
14		275.000,00	1.676,83
15		360.000,00	3.541,91
16	*	220.000,00	5.500,00
17		250.000,00	1.996,33
18		130.000,00	2.600,00
19		185.000,00	2.466,67
20		1.000.000,0	2.583,98

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		0	
21		250.000,00	1.428,57
22		850.000,00	4.067,76
23		1.200.000,00	4.235,79
24		350.000,00	2.333,33
25	*	300.000,00	3.947,37
26		200.000,00	1.307,19
27	*	270.000,00	2.327,59
28		280.000,00	4.375,00
29		950.000,00	4.884,31
30	*	1.480.000,00	5.990,20
31		1.200.000,00	3.333,33
32		1.200.000,00	2.864,64
33	*	1.150.000,00	4.631,30
34		145.000,00	2.902,32
35		360.000,00	3.541,91

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.561,00	6,23%	
Valor Médio	3.797,70	-	III
Valor Máximo	4.042,00	6,43%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA VEREADOR MILTON MARINO, 251	-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone		-
Area privativa	49,54	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Setor urbano	2,00	Não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR LAPA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 17:25 , sob o número WMIA24700631554
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001747-88.2021.8.26.0344 e código qEYMvXmc.