Excelentíssimo Senhor

Doutor Juiz de Direito da 6° Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Processo Número: 0005819-48.2019.8.26.0002

Assunto: Cumprimento de Sentença

Exequente: Moisés Nascimento Conceição

Executado: Associação Unida Pela Moradia do Jardim São Luiz (Associação Pró-Moradia Estado de São Paulo) e outro

Roberto A. Jacob perito judicial nomeado nos autos para avaliar o imóvel de matrícula n° 643 do Registro de Imóveis de Embu, dando por terminados seus estudos, diligência e vistoria, vem perante V.Exa. apresentar suas conclusões, expressas no seguinte,

LAUDO

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 15 de agosto de 2022.

Roberto A. Jacob

Perito Judicial
Engenheiro Civil - CREA 0600963995

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE JACOB e outro, em 15/08/2022 22:30:02 -03, sob o número WSTA22080515646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005819-48.2019.8.26.0002 e código WSTA22080515646.

LAUDO PERICIAL - VALOR DO TERRENO

Resumo

Processo Número: *0005819-48.2019.8.26.0002*

Imóvel Avaliado:

IMÓVEL: TERRENO situado na Rua das Palmeiras, em zona urbana, nesta cidade e comarca de Embu, lado esquerdo da Rua da Palmeiras no sentido de quem da Rua José Manoel Nicoli se dirige ao imóvel, distante 94,75m da Rua José Manoel Nicoli, com a seguinte descrição: tem início em ponto 14, na divisa da área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, e Rua das Palmeiras, daí segue confrontando com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, em rumo 3°43'32" SE extensão de 95,23m, daí deflete à direita e segue confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, com rumo 72°26'47 SW na distância de 73,31m confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, daí deflete à esquerda e segue com o rumo 9°06'07" SE e extensão 24,77m ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros até o ponto 09, daí deflete à direita passa a confrontar com Ricardo Luiz Pereira de Almeida pelos pontos 9, 10, 11 e os seguintes rumos e distâncias: 81°04'15" SW – 82,88m e 04°41'22" NE – 107,93m atingindo o ponto 11, deflete à direita confrontando com a Rua das Palmeiras, pelos pontos 11, 12, 13, 14 e os seguintes rumos e distâncias: 64°19'43 NE – 61,15m; 73°42'01" NE – 52,22m e 78°40'11" NE – 23,88m, atingindo o ponto 14, inicio desta descrição, encerrando uma área total de 14.758,04m².

Objetivo: Determinar o valor de mercado para alienação

***Finalidade*:** Cumprimento de Sentença, no processo em que Moisés Nascimento Conceição move em face de Associação Unida Pela Moradia do Jardim São Luiz (Associação Pró-Moradia Estado de São Paulo) e outro.

Ocupação: O imóvel encontra-se ocupado.

Valor da Avaliação: R$ 2.470.000,00 - Área 14.758,04 m²

(Dois milhão, quatrocentos e setenta mil Reais)

Ref. agosto /2022

São Paulo, 15 de agosto de 2022.

Roberto A. Jacob
Perito Judicial
Engenheiro Civil - CREA 0600963995

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, protocolado em 15/08/2022 22:08:00 , sob o número WGTA22500015646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005819-48.2019.8.26.0002 e código WGTA22500015646.

Sumário

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA 4
2. METODOLOGIA 4
3. DILIGÊNCIA 4
4. ELEMENTOS DA PERÍCIA 5
4.1. Localização 5
4.2. Características Da Região 6
5. REFERENTE AO TERRENO 6
5.1. Localização Do Imóvel 7
5.2. Ocupação Do Imóvel 8
6. AVALIAÇÃO DO TERRENO 9
7. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS 10
8. ANEXOS 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, colocado em 15/08/2022 às 23:00, sob o número WGTA22500015646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025610-48.2019.8.26.0002 e código WGTA22500015646

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

Determinar o valor para alienação do terreno de matrícula 643, situado na Rua das Palmeiras – Jardim Bela Vista – Embu das Artes / SP; Referente Cumprimento de Sentença no processo em que Moisés Nascimento Conceição move em face de Associação Unida Pela Moradia do Jardim São Luiz (Associação Pró-Moradia Estado de São Paulo) e outro.

.

2. METODOLOGIA

- Avaliação por Regressão Linear, conforme ABNT 14653-2 anexo A; quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente (R$/m²) em relação a outras variáveis independentes (área, bairro) é a análise de Modelo de regressão.

No modelo foi considerado terrenos localizados no município de Embu das Artes e com área entre 0,5 ≤ avaliando ≤ 2,0 , (grau II de precisão).

Elementos colhidos no livre mercado imobiliário, aplicando fator de comercialização de 0,9 para ofertas e 1,00 para vendas conforme norma técnica.

- Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, NBR. 12.721/2005 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011 e portaria CAJUFA 01/2003

3. DILIGÊNCIA

Em 11 de agosto de 2022, às 10:00 h, conforme previamente agendado aguardamos os representantes das partes, que não compareceram, assim às 10:30 foi feita a vistoria no terreno em questão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, sob o nº WEB AJ 00250915646 em 23/08/2022 12:02:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025091-48.2019.8.26.0002 e código WEB AJ 00250915646.

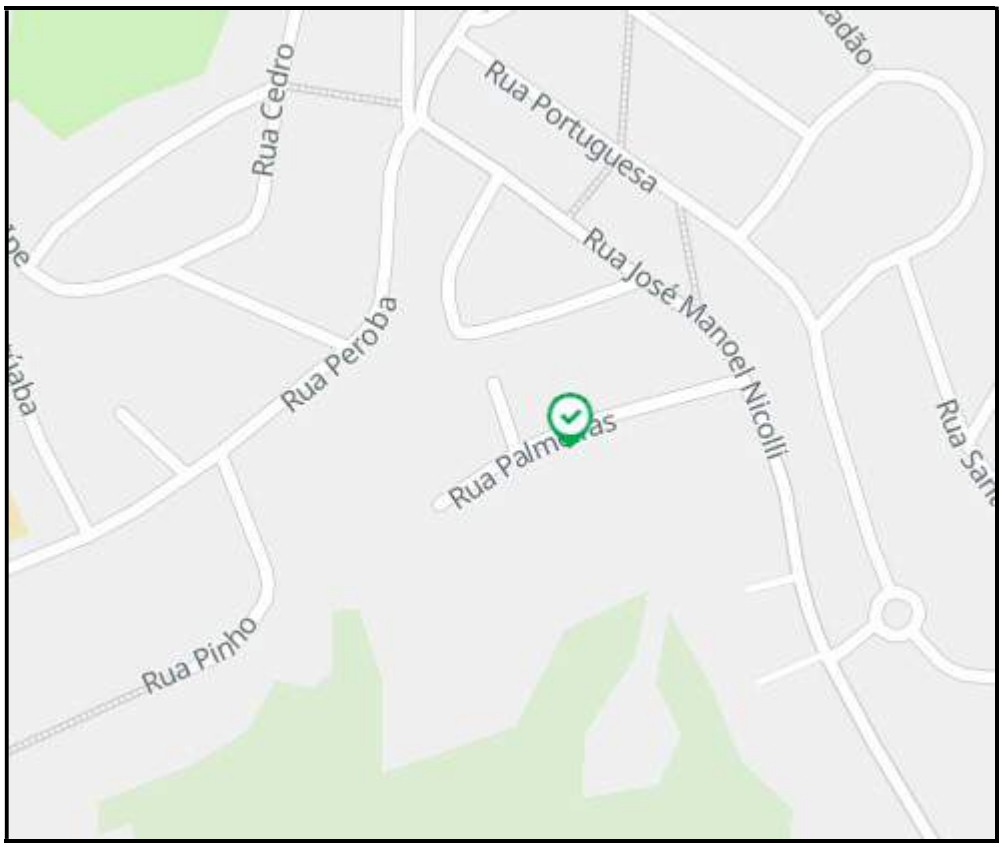
4. ELEMENTOS DA PERÍCIA

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Terreno acha-se localizado na Rua das Palmeiras, – Jardim Bela Vista – Embu das Artes/SP; travessa da R. José Manoel Nicoli próximo a Estr. de Itapecerica.

CEP..... 06824 600
Coordenadas..... 23°40'59,2" S 46°48'13,2" W
Zoneamento ..... ZEIS 2

Art. 75 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, são parcelas do território destinadas prioritariamente à recuperação urbanística, à regularização fundiária, produção de Habitações de Interesse Social - HIS e de Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos para esportes e lazer, serviço e comércio de caráter local, áreas para atividade agrícola urbana e familiar, áreas de preservação, compreendendo:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, protocolado em 05/08/2021 22:03 , sob o número WGTA21205172200078
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025910-48.2019.8.26.0002 e código WGTA21205172200078

4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infraestrutura Urbana

Água potável	Energia elétrica	Iluminação pública
Telefone	Pavimentação	Esgoto pluvial
	.	

Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de lixo	Transporte coletivo	UBS / Hospital
Comércio	Ensino médio	Ensino fundamental

5. REFERENTE AO TERRENO

Descrição do terreno conforme matrícula:

IMÓVEL: TERRENO situado na Rua das Palmeiras, em zona urbana, nesta cidade e comarca de Embu, lado esquerdo da Rua da Palmeiras no sentido de quem da Rua José Manoel Nicoli se dirige ao imóvel, distante 94,75m da Rua José Manoel Nicoli, com a seguinte descrição: tem início em ponto 14, na divisa da área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, e Rua das Palmeiras, daí segue confrontando com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, em rumo 3°43'32" SE extensão de 95,23m, daí deflete à direita e segue confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, com rumo 72°26'47 SW na distância de 73,31m confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, daí deflete à esquerda e segue com o rumo 9°06'07" SE e extensão 24,77m ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros até o ponto 09, daí deflete à direita passa a confrontar com Ricardo Luiz Pereira de Almeida pelos pontos 9, 10, 11 e os seguintes rumos e distâncias: 81°04'15" SW – 82,88m e 04°41'22" NE – 107,93m atingindo o ponto 11, deflete à direita confrontando com a Rua das Palmeiras, pelos pontos 11, 12, 13, 14 e os seguintes rumos e distâncias: 64°19'43 NE – 61,15m; 73°42'01" NE – 52,22m e 78°40'11" NE – 23,88m, atingindo o ponto 14, inicio desta descrição, encerrando uma área total de 14.758,04m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, protocolado em 05/08/2022 12:02:23 e 29/08/2022 12:02:23 , sob o número WGTA22500015646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025619-48.2019.8.26.0002 e código WGTA22B1.

Matrícula..... n°643 - Registro de Imóveis de Embu
Área..... 14.758,04 m²
Formato..... Irregular
Declividade..... acentuado para os fundos
Cadastro..... 80.01.29.0061.01.000

5.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Localização do terreno conforme matrícula



0 25 50 m

Anexo II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LIMA JACOB, protocolado em 15/08/2022 12:02 , sob o número WGTA22500015646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025910-48.2019.8.26.0002 e código WGTA22B1.

5.2. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Na vistoria ficou constado que o terreno se encontra ocupado por várias edificações, assim como lotes murados, existe ruas internas de circulação para autos, meio fio da rua, postes de energia elétrica. Há placas ofertando lotes no terreno.

Fotos anexo I



Vista do destaque ruas internas “Google”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2022 12:02 , sob o número WTA22500578315646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025619-48.2019.8.26.0002 e código WTA22500578315646

6. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Projetar

Simulacões

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra
Bairro	x	**3,00**	1,00	7,00	3,90
Área	1/x	**14.758,00**	10.000,00	32.000,00	15.708,61
R$of/m²	ln(y)	**167,36**	90,00	855,00	321,15

n°	Bairro	Bairro	Área	R$/m²	R$of/m²
1	Capuava	1	32.000,00	100,00	90,00
2	Jardim dos Ipês	2	10.000,00	100,00	90,00
3	Jardim dos Ipês	2	10.000,00	120,00	108,00
4	Capuava	1	8.000,00	139,88	125,89
5	Jardim dos Ipês	2	16.740,00	179,21	161,29
6	Jd.Bela Vista	3	14.758,00	196,50	176,85
7	Chácaras Embu	4	23.000,00	243,48	219,13
8	Jardim Ferreira	5	18.573,00	479,19	431,27
9	Jardim Mimas	6	10.000,00	550,00	495,00
10	Jardim Vista Alegre	7	11.613,00	649,96	584,97
11	Jardim Vista Alegre	7	10.402,12	950,00	855,00

Valor unitário 167,36 R$/ m²

Área 14.758 m²

Valor do terreno = 167,36 * 14.758 = R$ 2.469.898,88 ⇨ 2.470.000,00

anexo IV

Valor de mercado para Alienação

R$ 2.470.000,00

agosto / 2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES JACOB e outro, protocolado em 05/08/2022 22:08 , sob o número WTGA22500515646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025910-48.2019.8.26.0002 e código WTGA22500515646

7. CONCLUÇÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Enfatizamos que só foi considerada amostras de elemento na comarca de Embu das Artes, com áreas semelhantes ao avaliando, são ofertas decrescidas em 10% conforme *norma NBR 14.653-1 e IBAPE-SP-2011.*

- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias, sites e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

- Cabe salientar que não foi elemento de estudo desta avaliação qualquer tipo de ônus ou direitos sobre este imóvel.

- O valor calculado é referente a totalidade da área conforme matrícula.

matrícula 643 – Área 14.758,04 m²

Valor da Avaliação: R$ 2.470.000,00

(Dois Milhão, quatrocentos e setenta mil Reais)

Ref. agosto / 2022

TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação Mercadológico de Perícia Judicial, Digitado em 21 (vinte e um) folhas, incluindo anexos, apenas no anverso.

São Paulo, 15 de agosto 2022.

Roberto A. Jacob

Perito Judicial
Engenheiro Civil - CREA 0600963995

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, colocado em 15/08/2022 às 22:30, sob o número WGTA22500015646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025619-48.2019.8.26.0002 e código WGTA22500015646

8. ANEXOS

ANEXO I FOTOS DA OCUPAÇÃO

ANEXO II DETERMINAÇÂO DA LOCALIZAÇÃO

ANEXO III ELEMENTOS AMOSTRAIS

ANEXO IV AVALIAÇÂO TERRENO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, protocolado em 05/08/2022 12:02 , sob o número WTGA22500015646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025690-48.2019.8.26.0002 e código WTGA22500015646.

ANEXO I - FOTOS DA OCUPAÇÃO



Foto 1 – Frente para rua das Palmeiras



Foto 2 – Frente para rua das Palmeiras

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025610-48.2019.8.26.0002 e código [illegible]



Foto 3 – Frente para rua das Palmeiras, edificação com 4 pavimentos



Foto 4 – rua interna , meio fio da rua e poste de energia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025691-48.2019.8.26.0002 e código [illegible]



Foto 5 – edificações nas ruas internas



Foto 6 – edificações nas ruas internas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, protocolado em 05/08/2022 12:02 , sob o número WTGA22500015646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025619-48.2019.8.26.0002 e código WTGA22500015646



Foto 7 – edificações nas ruas internas



Foto 8 – Vista do fundo das edificações localizados na rua das Palmeiras

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2022 12:02 , sob o número WTGA22500015646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025619-48.2019.8.26.0002 e código WTGA22500015646.



Foto 9 – Vista da 2° rua para os fundos



Foto 10 – Vista do fundo do terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025690-48.2019.8.26.0002 e código [illegible]

ANEXO II DETERMINAÇÂO DA LOCALIZAÇÃO

								CORDENADAS	
					Declinação Magnética (-)		20	E/W	N/S
								Longitude	Latitude
	RUMO			AZIMUTE				m E	m S
Dist.		GMS	G.decimal	Azimute decimal	Azimut Graus	Seno	Coseno	***316093,21***	***7379700,02***
95,23 m	SE	03°43'32"	3,7255556	176,274444	176° 16 ' 28"	0,402356148	-0,915483222	316131,53	7379612,84
73,31 m	SW	72°26'47"	72,4463889	252,446389	252° 26 ' 47"	-0,79278338	-0,609503496	316073,41	7379568,16
24,77 m	SE	09°06'07"	9,1019444	170,898056	170° 53 ' 53"	0,486365033	-0,873755718	316085,45	7379546,51
82,88 m	SW	81°04'15"	81,0708333	261,070833	261° 4 ' 15"	-0,8752184	-0,48372798	316012,92	7379506,42
107,93 m	NE	04°41'22"	4,6894444	4,689444	4° 41 ' 22"	-0,26405075	0,964508789	315984,42	7379610,52
61,15 m	NE	64°19'43"	64,3286111	64,328611	64° 19 ' 43"	0,698772585	0,715343885	316027,15	7379654,26
52,22 m	NE	73°42'01"	73,7002778	73,700278	73° 42 ' 1"	0,805931152	0,592009272	316069,23	7379685,18
23,88 m	NE	78°40'11"	78,6697222	78,669722	78° 40 ' 11"	0,854184173	0,519970575	316089,63	7379697,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, colocado em 05/08/2022 às 23:00, sob o número WMGA22507220000315646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025619-48.2019.8.26.0002 e código WMGA22507220000315646

ANEXO III ELEMENTOS AMOSTRAIS

Bairro	Endereço	Área	R$	R$/m²	Contato	Cód. Anúncio	Tel.
Jd.Bela Vista	R.das Palmeiras,74	14.758,00	2.900.000,00	196,50	NILSON REIMBERG MOREIRA	177	(11) 5513-4766
Jardim Vista Alegre	Rodoanel (ind/Logistico)	11.613,00	7.548.000,00	649,96	Madala Imóveis	TE0107	(11) 3774-4455
Jardim Vista Alegre	Avenida Hélio Ossamu Daikuara	10.402,12	9.882.014,00	950,00	BR Imob	TE00016	(11) 5555-3673
Capuava		32.000,00	3.200.000,00	100,00	Ello Imóbiliaria	AR0152	(11) 4616-3944
Capuava	Estrada Babilônia,	8.000,00	1.119.000,00	139,88	Ello Imóbiliaria	TE0260	(11) 4616-3944
Jardim Mimas	Rua Dona Amélia,	10.000,00	5.500.000,00	550,00	Gláucio Imóveis	TE0041	(11) 94765-4557
Jardim dos Ipês	Av. Ecologista de João de Oliveira Ramos de Sá	10.000,00	1.200.000,00	120,00	Ello Imóbiliaria	AR0158	(11) 4616-3944
Chácaras Embu	Estrada José Mathias de Camargo,	23.000,00	5.600.000,00	243,48	Realiza Moradia	TE0241	(11) 99918-1377
Jardim Ferreira	Estrada De mayo, (logistica)	18.573,00	8.900.000,00	479,19	Csnegocios Real Estate	AR0053	(11) 95602-2421
Jardim dos Ipês		10.000,00	1.000.000,00	100,00	Porta Nova Negócios Imobiliários	TE0179	(11) 94726-1915

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB, colocado em [illegible] 28/08/2019 às 22:50, sob o número WGTA19500172600078 15646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025910-48.2019.8.26.0002 e código WGTA19500172600078 15646.

ANEXO IV – AVALIAÇÂO TERRENO

Programa TS-Sisreg

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 11	Total	: 3
Utilizados	: 10	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 7

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
1 Correlação	: 0,97874	Total	: 6,09583
2 Determinação	: 0,95794	Residual	: 0,25640
Ajustado	: 0,94592	Desvio Padrão	: 0,19139

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 79,71188	D-Calculado	: 2,20257
3 Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	60
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 68{,}488360 * 2{,}718^{(0{,}373200 * X_1)} * 2{,}718^{(-3337{,}136104 * 1/X_2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 321,15	Coefic. Aderência	: 0,91654
Variação Total	: 606026,41	Variação Residual	: 50581,33
Variância	: 60602,64	Variância	: 7225,90
Desvio Padrão	: 246,18	Desvio Padrão	: 85,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2022 12:02 , sob o número WTGA22500015646
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025619-48.2019.8.26.0002 e código WTGA22500015646.

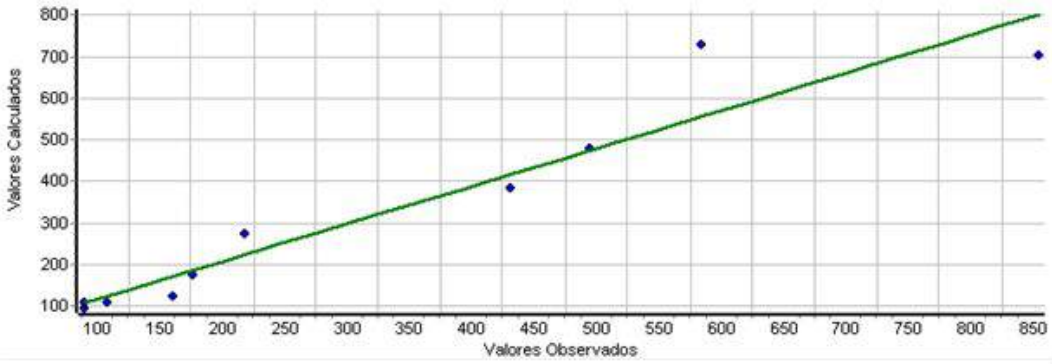
Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



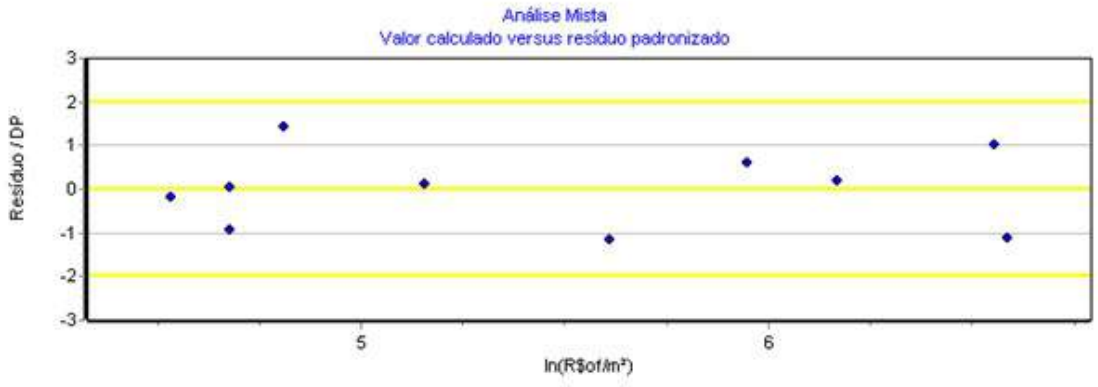
Relatório Completo

TECSYS ENGENHARIA

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE LACERDA JACOB:15646 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/08/2019 12:02:32 - 28.8.2019.8.26.0002 e código 1200007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025910-48.2019.8.26.0002 e código 1200007

(1) O coeficiente de correlação (r) expressa o grau da relação ou nível de influência que uma variável exerce sobre a outra sendo representado pelo símbolo "**r**" que, por sua vez, varia entre os limites (-1) e (+1):

r = 0 ..... relação nula
0 < r ≤ 0,3 ..... relação fraca
0,3 < r ≤ 0,6 ..... relação média
0,6 < r ≤ 0,9 ..... relação forte
0,9 < r ≤ 0,99 .... relação fortíssima
r = 1 ..... relação perfeita

No Modelo é 0,97874 que indica relação fortíssima.

(2) O coeficiente de determinação, é uma medida de ajustamento de um modelo estatístico variando entre 0 e 1, indicando, em percentagem, o quanto o modelo consegue explicar os valores observados. Quanto maior o coeficiente, mais explicativo é modelo, melhor ele se ajusta à amostra.

No modelo é 0,95794, isto significa que 95,79% da variável dependente (Valor) consegue ser explicada pelas variáveis (Área; Bairro) presentes no modelo.

(3) "significância " (nível-p)

A significância estatística de um resultado é uma medida estimada do grau em que este resultado é "verdadeiro" (no sentido de que seja realmente o que ocorre na população, ou seja no sentido de "representatividade da população"). Mais tecnicamente, o valor do nível-p representa um índice decrescente da confiabilidade de um resultado. Quanto mais alto o nível-p, menos se pode acreditar que a relação observada entre as variáveis na amostra é um indicador confiável da relação entre as respectivas variáveis na população. Especificamente, o nível-p representa a probabilidade de erro envolvida em aceitar o resultado observado como válido, isto é, como "representativo da população". Por exemplo, um nível-p de 0,05 (1/20) indica que há 5% de probabilidade de que a relação entre as variáveis, encontrada na amostra, seja um "acaso feliz". Em outras palavras, assumindo que não haja relação entre aquelas variáveis na população, e o experimento de interesse seja repetido várias vezes, poder-se-ia esperar que em aproximadamente 20 realizações do experimento haveria apenas uma em que a relação entre as variáveis em questão seria igual ou mais forte do que a que foi observada naquela amostra anterior. Em muitas áreas de pesquisa, o nível-p de 0,05 é costumeiramente tratado como um "limite aceitável" de erro.

No Modelo é 0,01 indica que há 1% de probabilidade de que a relação entre as variáveis, encontrada na amostra, seja um "acaso feliz"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO ALVES DE JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, sob o nº 1120070015646 em 28/08/2019 às 22:30:02 , sob o código VMZA19000078382.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025910-48.2019.8.26.0002 e código VMZA19000078382.