EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP.

AUTOS N. 1014986-59.2016.8.26.0562

AÇÃO: Cumprimento de sentença

REQUERENTE: Domingos Vicente Caropreso

REQUERIDO: Sanvi Imóveis LTDA

YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN, Engenheira Civil, registrada no CREA/SP 5070955056, perita nomeada nos autos vem, respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o seguinte:

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Daya-Engenharia
@daya.engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SUMÁRIO

1. OBJETO DO LAUDO	03
2. LOCALIZAÇÃO	03
3. VISTORIA	04
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	04
5. DESCRIÇÃO DA UNIDADE	10
6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	10
7. CRITÉRIO E METODOLOGIA	17
8. AMOSTRAS	18
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	19

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Daya-Engenharia
@daya.engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

1. OBJETO DO LAUDO

O Objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado atual para um imóvel, identificado como sala comercial nº 101, situada na Rua Frei Gaspar 739, Centro – São Vicente/SP, matriculada sob o Nº 100279 do Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente. Na figura abaixo, tem- se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel, onde se insere o imóvel avaliando.

2. LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um imóvel de uso residencial, localizado na Rua Frei Gaspar 739, - Centro – São Vicente/SP, 11310-061

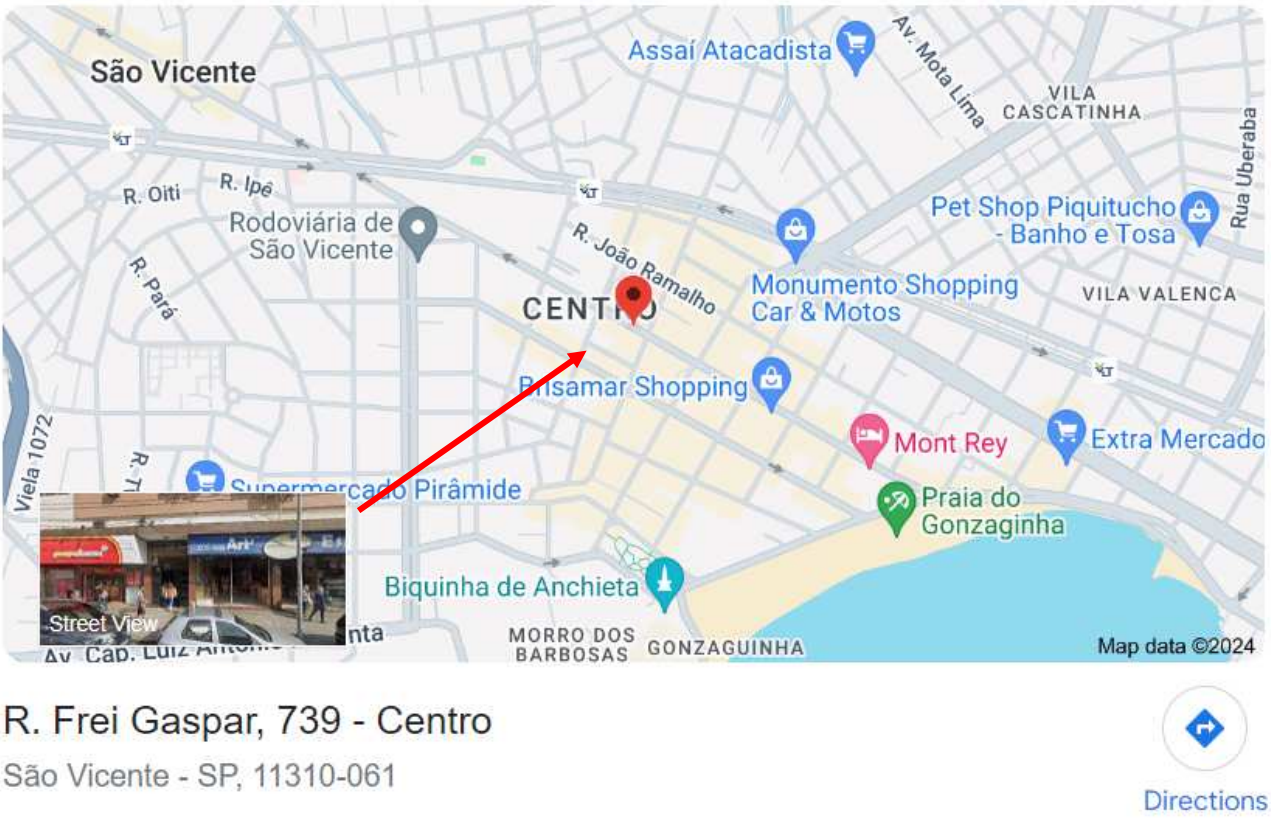


Figura 1: Mapa retirado do google maps indicando o imóvel avaliando em questão

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Daya-Engenharia
@daya.engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

3. VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este profissional tentou contato e agendamento prévio porém não foi possível uma vez que a parte contraria nem se quer apresentou defesa no processo. Na data de 17/08/2024, esta perita deslocou-se até o referido imóvel a fim de obter mais informações. Em conversa com o porteiro e zelador foi constatado que a sala em questão nº 101 está ocupada por uma ótica e foi informada a esta perita que a mesma sala pertence a uma mulher chada “Virginia” que é dona da sala ao lado de nº 103, onde atende em seu consultório odontológico. Contatei a Sra Virginia, onde em conversa explicou que é irmã do sócio da Sanvi onde relatou que sabia que tinha alguns processos judiciais mas não tinha conhecimento do processo em questão. Em conversa Sra Virginia contatou a inquilina da sala de nº 101 e foi agendada a vistoria. Essa perita realizou vistoria no imóvel em questão, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação do seu “correto” valor.

Desta foram, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos internos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O local é dotado de luz elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, transportes coletivos, água encanada, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, entre outros melhoramentos públicos.

Após a devida vistoria in-situ, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Edifício Frei Gaspar”, o qual possui Padrão Médio, com frente para a rua Frei Gaspar, identificado pelo Nº 739, - Centro – São Vicente/SP.

O “Condomínio Edifício Frei Gaspar”, é composto de 1(um) bloco, apresentando térreo, mais três pavimentos e subsolo.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Edifício Frei Gaspar”, onde encontra-se inserida a referida unidade avaliando.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 01.



Vista da fachada do edifício onde encontra-se a unidade avaliando.

Foto nº 02.



Vista da fachada do edifício onde encontra-se a unidade avaliando.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Daya-Engenharia
@daya.engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 03.



Vista geral do edifício onde encontra-se a unidade avaliando.

Foto nº 04.



Vista geral do edifício onde encontra-se a unidade avaliando.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Daya-Engenharia
@daya.engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 05.



Vista da entrada edifício onde encontra-se a unidade avaliando.

Foto nº 06.



Vista da entrada edifício onde encontra-se a unidade avaliando.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Daya-Engenharia
@daya.engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 07.



Vista da entrada edifício onde encontra-se a unidade avaliando.

Foto nº 08.



Vista do térreo do edifício onde encontra-se a unidade avaliando.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

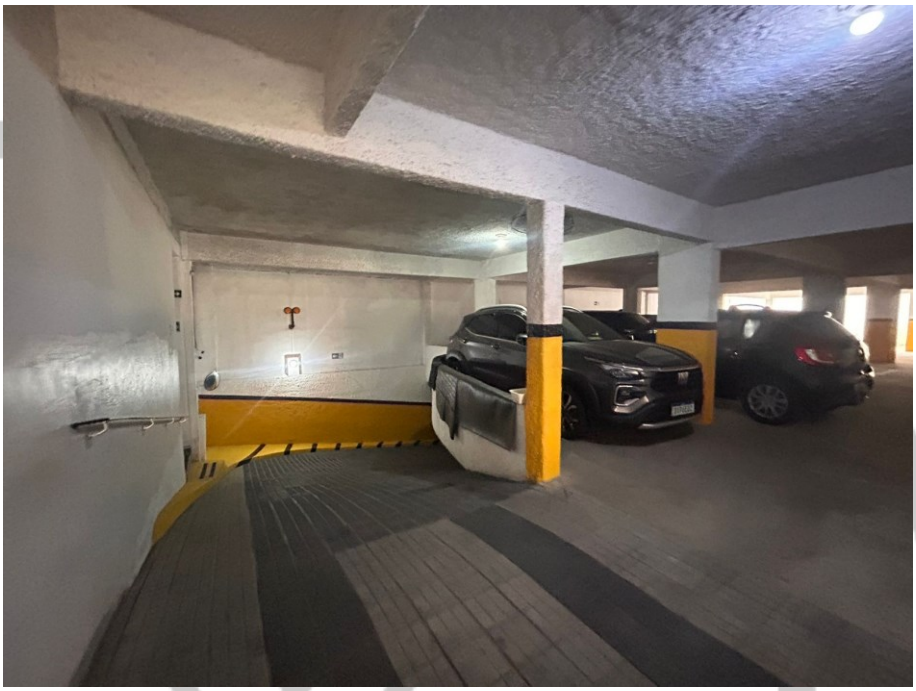
Daya-Engenharia
@daya.engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Garagem

A garagem apresenta piso de concreto polido; paredes, pilares e vigas apresentam acabamento em textura e pintura.

Foto nº 09.



Vista da garagem do térreo do edifício onde encontra-se a unidade avaliando.

Foto nº 10.



Vista da garagem do térreo do edifício onde encontra-se a unidade avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

5. DESCRIÇÃO DA UNIDADE

O imóvel, objeto da lide, trata-se da sala comercial nº 101, localizado no 1º andar do Edifício Residencial Frei Gaspar, situado em área urbana, com área útil de 92,20 m², área comum de 18,44m², área comum de garagem 17.23m², área total construída de 127,87 m², cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem coletiva do prédio para guarda de veículo de passeio de pequeno porte, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado.

Assim, a referida unidade avaliando, possui:

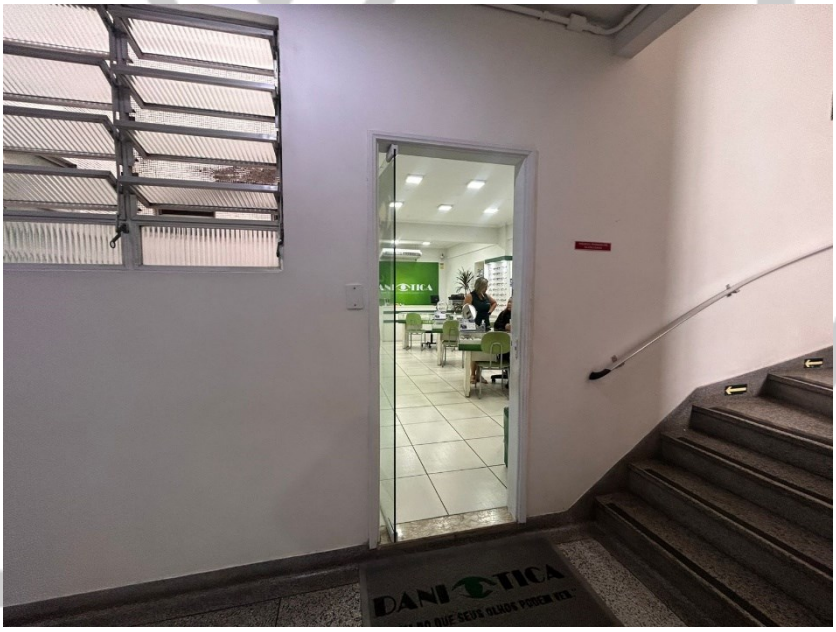
· Sala de atendimento
· Sala de descanso
· Sala de escritório
· Copa
· Banheiro Social

6 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

SALA COMERCIAL 101

A sala avaliada apresenta divisórias em drywall contendo outras duas salas sendo uma considerada sala de descanso e outra considerada escritório. Piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, janela de alumínio com vidro e ventilador de teto.

Foto nº 11.



Descrição: Não tem indicios de vazamento, porém, se faz necessário que o Condomínio realize a substituição da tubulação de ferro para PVC do registro até a prumada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 12.



Vista geral das salas do imóvel em questão, onde podemos observar suas características e dimensões.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 13.



Descrição: Vista geral das salas do imóvel em questão, onde podemos observar suas características e dimensões.

Observação: Piso cerâmico, paredes com massa fina pintada e forro de gesso.

Foto nº 14.



O lavabo apresenta piso cerâmico e paredes com revestimento em azulejo até o teto.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 15.



Descrição: Sala de descanso/copa

Observação: Piso cerâmico, paredes com massa fina pintada e laje.

Foto nº 16.



Descrição: Sala de descanso/copa

Observação: Piso cerâmico, paredes com massa fina pintada e laje.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Daya-Engenharia
@daya.engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 17.



Descrição: Sala de descanso/copa

Observação: Piso cerâmico, paredes com massa fina pintada e laje.

Foto nº 18.



Descrição: Sala de descanso/copa

Observação: Piso cerâmico, paredes com massa fina pintada e laje.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 19.



Descrição: Vista mostrando a divisórias da sala de descanso com a sala do escritório

Observação: Piso cerâmico, paredes com massa fina pintada e laje.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 20.



Descrição: Sala do escritório

Observação: Piso cerâmico, paredes com massa fina pintada e laje.

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

Foto nº 21.



Descrição: Sala do escritório

Observação: Piso cerâmico, paredes com massa fina pintada e laje.

7. CRITÉRIO E METODOLOGIA

O referente laudo foi realizado de acordo com a ABNT NBR 14653 – Avaliação de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

8. AMOSTRAS

Foram coletadas 30 amostras utilizando o sistema SISDEA, conforme apresentado no Anexo 1. A última coluna refere-se ao “valor unitário”, que representa o preço por metro quadrado (m²).

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.533,24	2.631,78	2.682,48	7,58%	
Valor Médio	2.741,06	2.847,68	2.902,54	-	III
Valor Máximo	2.965,92	3.081,29	3.140,64	8,20%	

PREÇO MÉDIO/M²	ÁREA ÚTIL	VALOR AVALIADO
R$ 2.741,06	R$ 92,20	R$ 252.725,73

Arredondado valor arbitrado R$ 252.725,73 (duzentos e cinquenta e dois mil setecentos e vinte e cinco reais e setenta e três reais).

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Daya-Engenharia
@daya.engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

9 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerramos este presente Laudo Pericial de Avaliação, composto por 24 folhas impressas por computador e rubricadas no verso, com exceção desta, que visam nortear este Juízo, que seguem datados e assinados para todos os fins de direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos que se tornarem necessários.

Desde já agradeço.

Santos, quinta-feira, 31 de outubro de 2024.

DAYA ENGENHARIA
Yasmin Miorim
Engenheira Civil
CREA 5070955056

YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN
Engenheira Civil - Especialista em avaliações e perícia e na patologia das construções
CREA-SP 5070955056

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

ANEXO 1

www.dayaengenharia.com.br
yasmin.miorim@dayaengenharia.com.br
Telefone (13) 98155-6670
CNPJ 47.371.894/0001-90

Daya-Engenharia
@daya.engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Yasmin
Modelo:	Sala Comercial
Data do modelo:	quinta-feira, 31 de outubro de 2024
Tipologia:	Sala Comercial

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	29

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
Banheiro	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros na sala	Não
Vaga de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas disponiveis	Não
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Bairro	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Avaliação do bairro com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - bom, 2 - medio, 3 - ruim	Não
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	Não
Elevador (1=Sim)	Numérica	Dicotomica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio	Sim
Andar	Numérica	Quantitativa	Qual andar está localizado	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Não
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Área privativa	23,00	180,00	157,00	61,66
Elevador (1=Sim)	0,00	1,00	1,00	0,83
Andar	1,00	20,00	19,00	5,10
Valor unitário	1.944,44	6.444,44	4.500,00	3.702,82

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8359671 / 0,8306129
Coeficiente de determinação:	0,6988410
Fisher - Snedecor:	19,34
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	72%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

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	2,214	3	0,738	19,338
Não Explicada	0,954	25	0,038	
Total	3,168	28		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +7,345721393 +17,46601849 / Área privativa +0,390896325 * Elevador (1=Sim) +0,0282060347 * Andar

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário = +1491,53445 * e^(+17,46601849 / Área privativa) * e^(+0,390896325 * Elevador (1=Sim)) * e^(+0,0282060347 * Andar)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +1549,552398 * e^(+17,46601849 / Área privativa) * e^(+0,390896325 * Elevador (1=Sim)) * e^(+0,0282060347 * Andar)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +1579,402261 * e^(+17,46601849 / Área privativa) * e^(+0,390896325 * Elevador (1=Sim)) * e^(+0,0282060347 * Andar)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	3,66	0,12
Elevador (1=Sim)	x	3,57	0,15
Andar	x	4,14	0,03
Valor unitário	ln(y)	49,03	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	-0,32	0,11	0,35
Elevador (1=Sim)	x2	-0,32	0,00	0,32	0,47
Andar	x3	0,11	0,32	0,00	0,69
Valor unitário	y	0,35	0,47	0,69	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,59	0,23	0,59
Elevador (1=Sim)	x2	0,59	0,00	0,13	0,58
Andar	x3	0,23	0,13	0,00	0,64
Valor unitário	y	0,59	0,58	0,64	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,12	8,06	0,06	0,7714%	0,320784	0,00208000
2	7,95	8,12	-0,17	-2,1952%	-0,893168	0,01372600
3	8,15	8,05	0,10	1,2734%	0,531214	0,04210100
4	8,09	8,13	-0,04	-0,5386%	-0,223039	0,01279600
5	8,29	8,49	-0,20	-2,4486%	-1,038921	0,03299500
6	8,17	8,18	-0,01	-0,1367%	-0,057167	0,00006900
7	8,77	8,66	0,11	1,2576%	0,564670	0,03256900
8	7,67	7,95	-0,28	-3,7167%	-1,458697	0,06747400
9	8,34	8,10	0,24	2,8418%	1,213562	0,02486900
10	8,70	8,68	0,02	0,1777%	0,079092	0,00079200
11	7,57	7,47	0,10	1,3439%	0,520961	0,09781200
12	7,89	7,90	-0,02	-0,1924%	-0,077665	0,00027400
13	8,27	8,14	0,13	1,5284%	0,646958	0,00754800
14	8,52	8,20	0,32	3,7132%	1,618967	0,04505600
15	8,37	8,38	0,00	-0,0136%	-0,005830	0,00000300
16	8,31	8,46	-0,15	-1,8367%	-0,781397	0,01542500
17	8,01	8,11	-0,11	-1,3461%	-0,551717	0,00662700
18	7,94	7,95	-0,01	-0,1819%	-0,073905	0,00017300
19	8,70	8,55	0,15	1,7435%	0,776425	0,02735200
21	7,72	7,83	-0,11	-1,4116%	-0,558195	0,02437200
22	8,44	8,30	0,14	1,6296%	0,704179	0,00892800
23	7,59	7,64	-0,05	-0,6977%	-0,270940	0,00915800
24	8,31	8,49	-0,18	-2,1761%	-0,925786	0,02620000
25	7,76	8,08	-0,33	-4,2434%	-1,684578	0,04827000
26	8,13	8,14	-0,02	-0,2058%	-0,085587	0,00013200
27	8,43	8,11	0,33	3,8825%	1,676450	0,04770300
28	7,73	8,03	-0,30	-3,8910%	-1,539427	0,04985100
29	8,44	8,05	0,39	4,6158%	1,994401	0,07388800
30	8,37	8,45	-0,08	-0,9838%	-0,421642	0,00445100

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

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	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 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	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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do	1%	2%	5%	3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

	teste F de Snedecor				

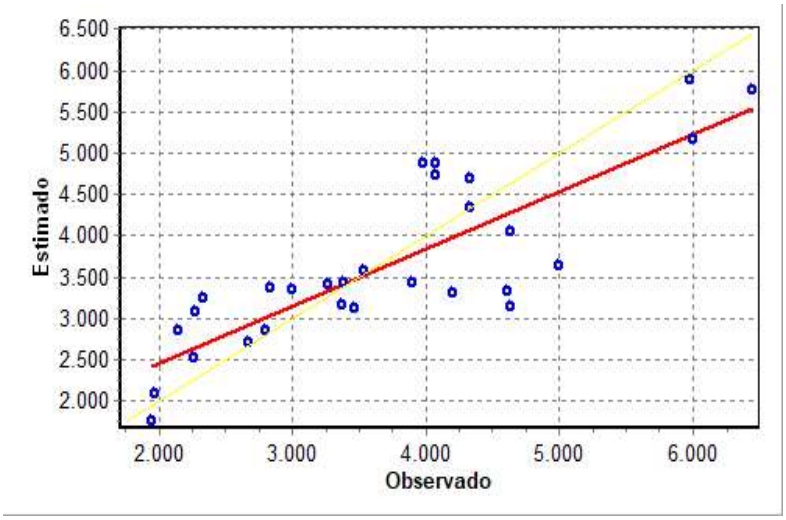
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

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

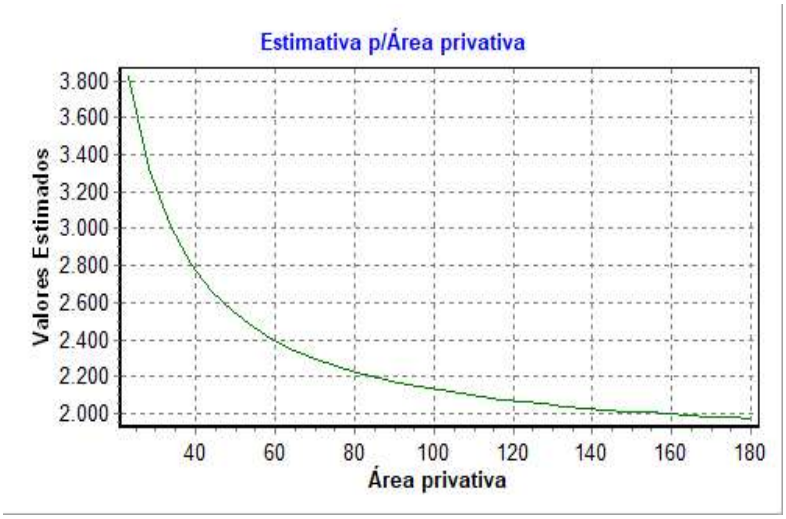


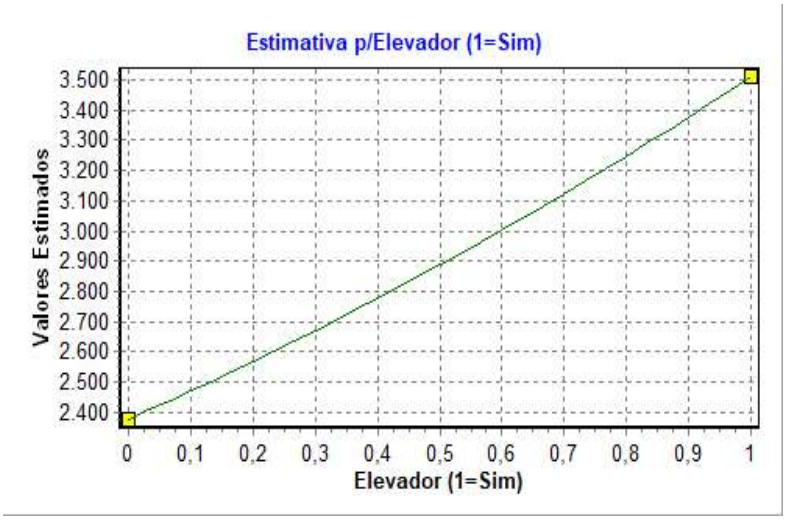
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Benjamin Constant, 61	Centro	Achei Imóveis	(13) 3288-1140
2		Rua Quinze de Novembro	Centro	Gavea Imobiliaria	(13) 3227-5649
3		Rio Branco	Rio Branco	loren Imóveis	13988599909
4		Rio Branco	Rio Branco	loren Imóveis	13988599910
5		Rua Benjamin Constant, 61	Centro	Bella Vista - imobiliaria	3467-4543
6		Rua centro são vicente	Centro	loren Imóveis	13988599910
7		Rua Benjamin Constant, 61	Centro	loren Imóveis	13988599911
8		Rua Frei Gaspar	Centro	Gavea Imobiliaria	(13) 3227-5649
9		Rua Frei Gaspar	Centro	Gavea Imobiliaria	(13) 3227-5649
10		Rua Benjamin Constant, 61	Centro	Vanessa Keiko	13974082777
11		Rua Quinze de Novembro	Centro	praia mar	(11) 2592-9010
12		Rua Frei Gaspar	Centro	Gavea Imobiliaria	(13) 3227-5649
13		Av Presidente Wilson	Centro	loren Imóveis	13988599909
14		Rua Benjamin Constant	Centro	Farahte prime imob	13997709806
15		Rua Frei Gaspar 2587	Parque são vicente	Rosana mendes	(13) 99172-3109
16		Rua Benjamin Constant	Centro	Gavea Imobiliaria	(13) 3227-5649
17		Rua Padre Anchieta	Centro	Achei Imóveis	(13) 3288-1140
18		Av Presidente Wilson	Centro	litoral house	13997037696
19		Rua Benjamin Constant	Centro	Cris Soares	13996038916
20	*	Frei gaspar	CENTRO	rcm adm	1333012602
21		rua frei gaspar	Centro	rm adm	(13) 3202-2900
22		Rua Quinze de Novembro	Centro	Gavea Imobiliaria	(13) 3227-5649
23		Rua Padre Anchieta	Centro	Biquinha imoveis	13991183770
24		Rua Benjamin Constant	Centro	Gavea Imobiliaria	(13) 3227-5649
25		Rua Quinze de Novembro	Centro	RHEMA IMOVEIS	13991588225
26		Rua jacob emerick	Centro	Sandra	1345804274
27		Centro são vicente	Centro	Século 21	13997822121
28		Rua Padre Anchieta	Centro	PAINEL IMOVEIS	1332221818

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		614			
29		Rua joao ramalho	centro	apolo imoveis	1335686268
30		Rua Benjamin Constant	centro	apolo imoveis	1335686268

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Banheiro	Vaga de garagem	Área privativa	Bairro	Estado de conservação	Elevador (1=Sim)	Andar
1		1,00	1,00	59,00	1	1	1	1,00
2		1,00	0,00	53,00	1	2	1	2,00
3		1,00	0,00	26,00	3	3	0	1,00
4		1,00	0,00	23,00	3	3	0	1,00
5		1,00	1,00	45,00	1	1	1	13,00
6		1,00	0,00	45,00	1	2	1	2,00
7		1,00	1,00	45,00	1	1	1	19,00
8		1,00	1,00	110,00	1	1	1	2,00
9		1,00	1,00	56,00	1	2	1	2,00
10		1,00	1,00	46,00	1	1	1	20,00
11		2,00	0,00	180,00	1	2	0	1,00
12		3,00	1,00	160,00	1	2	1	2,00
13		2,00	1,00	50,00	2	2	1	2,00
14		1,00	1,00	46,00	1	1	1	3,00
15		1,00	0,00	30,00	2	2	1	2,00
16		1,00	1,00	45,00	1	1	1	12,00
17		1,00	0,00	50,00	1	2	1	1,00
18		1,00	0,00	110,00	1	2	1	2,00
19		1,00	1,00	45,00	1	1	1	15,00
20	*	2,00	1,00	100,00	1	3	1	3,00
21		1,00	0,00	38,00	2	2	0	1,00
22		1,00	0,00	41,00	1	2	1	5,00
23		1,00	0,00	66,00	1	3	0	1,00
24		1,00	1,00	45,00	1	1	1	13,00
25		1,00	0,00	60,00	1	2	1	2,00
26		1,00	0,00	50,00	1	2	1	2,00
27		2,00	0,00	76,00	1	1	1	5,00
28		1,00	0,00	66,00	1	2	1	1,00
29		1,00	0,00	76,00	1	1	1	3,00
30		1,00	1,00	46,00	1	1	1	12,00

ID	Desabilitado	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1		0,00	3.372,88
2		0,00	2.830,19
3		15.700,00	3.461,54
4		15.800,00	3.260,87
5		0,00	3.977,78
6		0,00	3.533,33
7		0,00	6.444,44
8		0,00	2.136,36
9		0,00	4.196,43
10		0,00	5.978,26
11		0,00	1.944,44
12		0,00	2.662,50
13		4.000,00	3.900,00
14		0,00	5.000,00
15		1.700,00	4.333,33
16		0,00	4.066,67
17		0,00	3.000,00
18		0,00	2.800,00
19		0,00	6.000,00
20	*	0,00	1.100,00
21		2.000,00	2.263,16
22		0,00	4.634,15
23		0,00	1.969,70
24		0,00	4.066,67
25		0,00	2.333,33
26		0,00	3.380,00
27		0,00	4.605,26
28		0,00	2.272,73
29		0,00	4.631,58
30		0,00	4.326,09

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.533,24	2.631,78	2.682,48	7,58%	
Valor Médio	2.741,06	2.847,68	2.902,54	-	III
Valor Máximo	2.965,92	3.081,29	3.140,64	8,20%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Frei Gaspar 739	-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Bairro	Centro		-
Informante			-
Telefone do informante			-
Área privativa		92,20	Não
Elevador (1=Sim)		1,00	Não
Andar		1,00	Não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YASMIN QUEIROZ TINOCO DA SILVA MIORIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:14 , sob o número WSVC24702194097
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014986-59.2016.8.26.0590 e código NIMKWxoN.