
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **1001991-50.2021.8.26.0004**
Classe - Assunto: **Execução de título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio New City One**
Executada: **Juliana Vasconcelos**

HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONÇALVES MARTINS, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1. RESUMO	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1. Dos autos	4
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
3.1. Localização.....	6
3.2. Mapa Fiscal.....	7
3.3. Zoneamento.....	7
3.4. Melhoramentos da Região	8
3.5. Ocupação.....	8
4. VISTORIA DO IMÓVEL	9
4.2. Unidade Autônoma	9
4.2.1. Acabamentos internos.....	10
4.2.2. Áreas.....	10
4.2.3. Padrão Construtivo.....	11
4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência	12
5. AVALIAÇÃO	13
5.1. Metodologia.....	13
5.2. Pesquisa de Mercado.....	13
5.3. Resultados	15
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	16
7. CONCLUSÕES	17
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS	18
9. ENCERRAMENTO	19
10. ANEXO I – Documentação Fotográfica	20
11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado	26
12. ANEXO III – Memória de Cálculos	39

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Rua Laranjal do Jari, 200, apartamento nº 53 Torre B, integrante do Condomínio New City One, – Vila Pirituba – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Agosto/2023
Matrícula: 182.556 (16º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$ 208.500,00 <i>(duzentos e oito mil e quinhentos reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 53, da Torre B, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igualdade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma, designada apartamento nº 53 da Torre B do Condomínio New City One, localizado na Rua Laranjal do Jari, 200, Vila Pirituba, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 182.556 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada por CONDOMÍNIO NEW CITY ONE, em face de JULIANA VASCONCELOS, por meio da qual pretende o autor o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

2.2. Avaliação de Imóvel semelhante

Tendo sido as partes devidamente intimadas acerca da data designada para a diligência pericial, este perito não logrou êxito em realizar a vistoria, haja vista a ausência do proprietário do imóvel, morador ou qualquer outra pessoa que pudesse permitir o acesso deste avaliador ao bem.

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 53, da Torre B, optou-se por examinar uma unidade semelhante no mesmo edifício com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade,

padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

A Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos”, prevê a possibilidade de avaliação de imóvel semelhante ao avaliando, quando este não é visitável:

“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração”*



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Laranjal do Jari, 200, na quadra completada pela Rua Brigadeiro Godinho dos Santos e Rua Rodrigues Sirigueio.

Distante cerca de 17 km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Rodovia dos Bandeirantes.

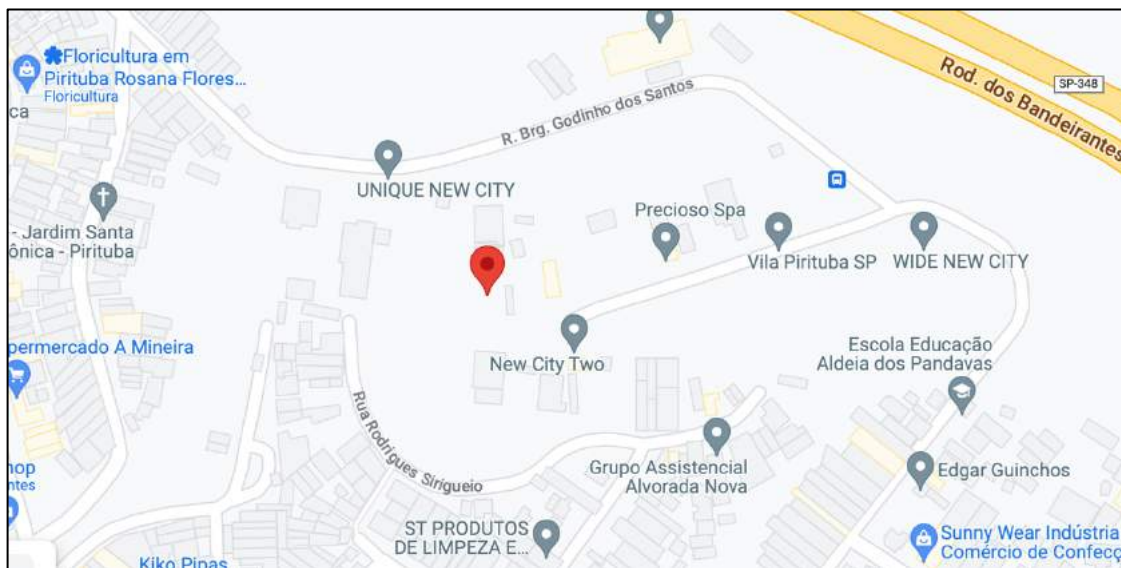


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

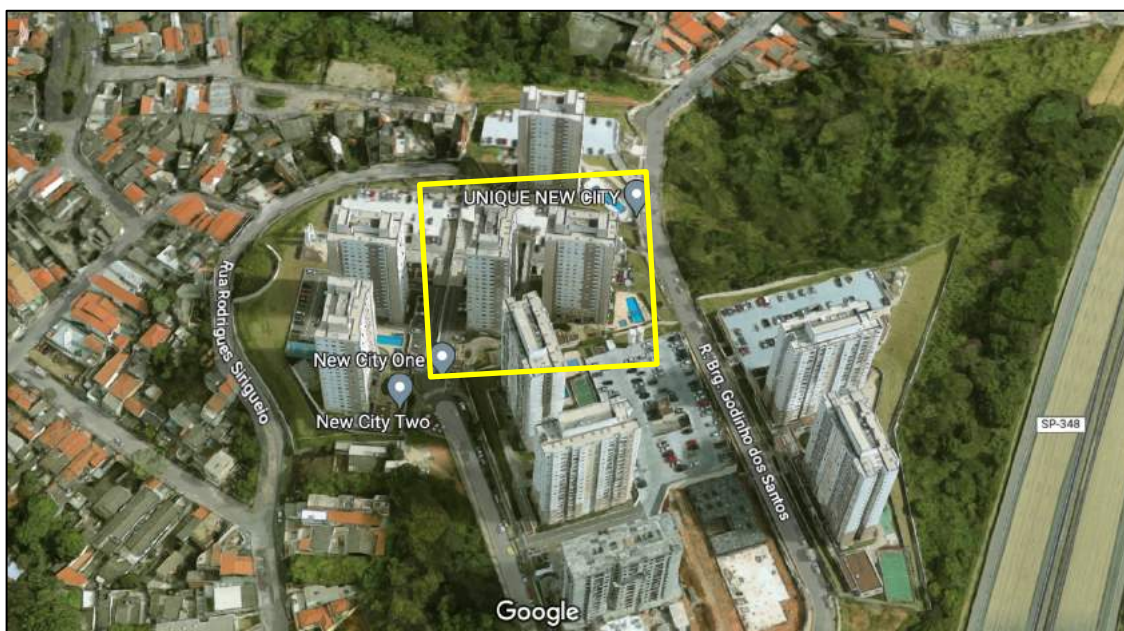


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 174 do SETOR 124 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 815,00 para 2023.

ÍNDICE FISCAL = R\$ 815,00 para 2023

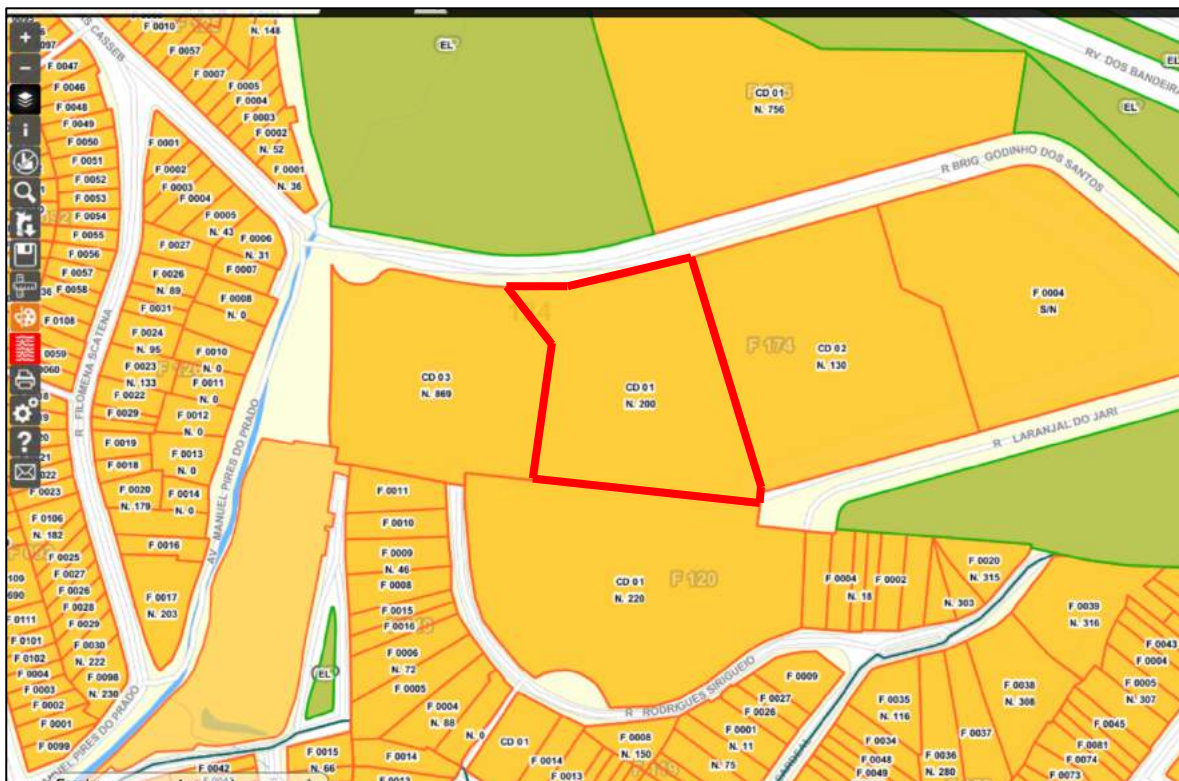


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZEIS- Zona Especial de Interesse Social**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2023 às 19:56, sob o número WLAP23701806560. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001991-50.2021.8.26.0004 e código C05J9luY.

assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana...”

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

Segundo o síndico do condomínio o imóvel atualmente se encontra DESOCUPADO mas o imóvel avaliando não foi vistoriado internamente, conforme explicado no item 2.2 deste Laudo.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC. Porém, na data agendada, não constava ninguém no imóvel que pudesse abri-lo. Por essa razão a vistoria foi feita em outro apartamento do mesmo condomínio com mesma área e disposição de cômodos (imóvel semelhante). A Avaliação por semelhança está de acordo com a Norma NBR 14653 devida as circunstâncias mencionadas.

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio New City One e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	2 Torres (com 18 andares) Térreo: Área comum, lazer e apartamentos
Estrutura	Alvenaria estrutural
Fachada	Pintura
Circulação Vertical	Elevadores e escadaria
Piso Externo	bloquetes e jardins
Equipamentos de Lazer	Piscina, playground, quadra, churrasqueira e salão de festas.

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº 53 encontra-se no 5º andar da Torre 2 e é constituído por: sala de estar/jantar, cozinha, 2 dormitórios e banheiro.

4.2.1. Acabamentos internos (as fotos internas são de outro apartamento no mesmo condomínio)

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala	Contrapiso	Pintura	Pintura sobre laje
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica/ pintura	Pintura sobre laje
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre forro
Dormitório (2x)	Contrapiso	Pintura	Pintura sobre laje

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Pia de louça

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 182.556 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas

Área privativa: 40,130 m²;Área comum: 23,258 m²;Área total: 63,388 m²;

Fração ideal no terreno: 0,313931486116%;

Fração ideal no solo: 19,716 m².

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO (com elevador)

Valor Unitário: 4,568 de R₈N

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Médio: Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.”.

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Regular: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna”



5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001. ”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 246

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m ²	Área Privativa (m ²)	Ind. Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)
1	Rua Laranjal do Jari, 220	350.000,00	315.000,00	7.875,00	40,0	815	2	1	1	5,075	3
2	Rua Laranjal do Jari, 220	240.000,00	216.000,00	5.268,29	41,0	815	2	1	1	4,568	3
3	Rua Brg. Godinho dos Santos, 869	245.300,00	220.770,00	5.519,25	40,0	777	2	1	0	4,568	2
4	Rua Brg. Godinho dos Santos, 869	390.000,00	351.000,00	7.800,00	45,0	777	2	1	1	5,075	2
5	Rua Laranjal do Jari, 130	380.000,00	342.000,00	7.772,73	44,0	815	2	1	1	5,075	3
6	Rua Laranjal do Jari, 130	470.000,00	423.000,00	8.632,65	49,0	815	2	2	2	5,075	3
7	Rua Brg. Godinho dos Santos, 756	352.000,00	316.800,00	7.040,00	45,0	777	2	1	1	5,075	2
8	Av. Agenor Couto de Magalhães, 222	289.900,00	260.910,00	5.017,50	52,0	936	2	1	1	5,075	27
9	Av. Agenor Couto de Magalhães, 222	340.000,00	306.000,00	5.563,64	55,0	936	2	1	1	5,075	27
10	Rua Luis Cunha, 386	260.000,00	234.000,00	4.680,00	50,0	809	3	1	1	4,218	16
11	Rua Luis Cunha, 386	255.000,00	229.500,00	5.737,50	40,0	809	2	1	1	4,218	16
12	Rua Luis Cunha, 285	490.000,00	441.000,00	6.300,00	70,0	823	3	2	2	5,075	25
13	Rua Luis Cunha, 285	540.000,00	486.000,00	6.942,86	70,0	823	3	2	2	5,075	25
14	Rua Luis Cunha, 235	340.000,00	306.000,00	5.100,00	60,0	823	2	1	1	5,075	24
15	Rua Luis Cunha, 235	300.000,00	270.000,00	5.000,00	54,0	823	2	1	1	5,075	24
16	Av. Santa Mônica, 593	230.000,00	207.000,00	3.450,00	60,0	953	2	1	1	3,533	32
17	Av. Santa Mônica, 593	225.000,00	202.500,00	3.375,00	60,0	953	2	1	1	3,533	32
18	Av. Santa Mônica, 593	218.000,00	196.200,00	3.270,00	60,0	953	2	1	1	3,533	32
19	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	299.500,00	269.550,00	5.391,00	50,0	1.046	2	1	2	4,218	19
20	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	315.000,00	283.500,00	5.451,92	52,0	1.046	2	1	1	4,218	19
21	Rua Maria Lúcia Duarte, 212	285.990,00	257.391,00	4.596,27	56,0	829	1	1	1	5,075	17
22	Rua Maria Lúcia Duarte, 212	259.000,00	233.100,00	4.018,97	58,0	829	2	1	1	5,075	17
23	Rua Itapixie, 189	275.000,00	247.500,00	4.342,11	57,0	1.376	2	1	1	4,218	27
24	Rua São Francisco de Assis, 885	490.000,00	441.000,00	8.018,18	55,0	1.416	2	2	1	5,075	8
25	Rua São Francisco de Assis, 885	425.000,00	382.500,00	7.355,77	52,0	1.416	2	1	1	5,075	8
26	Av. do Anastácio, 2409	540.000,00	486.000,00	7.593,75	64,0	1.591	3	2	1	4,568	24
PERÍCIA	Rua Laranjal do Jari, 200, ap 53, Torre 2	?	?	?	40,13	815	2	1	0	4,568	4

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 26 elementos comparativos, sendo 26 representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 5.193,07 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, vd}} \times A$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD}}$: Valor Unitário de Venda [R\$/m²]

A: Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, VD}} \times A$$

$$V_{\text{VD}} = 5.193,07 \times 40,13$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 208.398,03 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 208.500,00 \text{ ref ago/23}$$

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo não foi inspecionado e vistoriado *in loco*, considerou-se para balizar a avaliação um imóvel semelhante do mesmo condomínio.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;

7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Rua Laranjal do Jari, 200, apartamento nº 53 Torre B, integrante do Condomínio New City One, – Vila Pirituba – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Agosto/2023
Matrícula: 182.556 (16º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$ 208.500,00 <i>(duzentos e oito mil e quinhentos reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 53, da Torre 2 do Condomínio New City One, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos.



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 7 de agosto de 2023.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica (as fotografias internas são de um apartamento semelhante)



Foto 01 – Fachada/ frente do imóvel



Foto 02 – Área Comum



Foto 03 – Hall térreo



Foto 04 – Sala/ Cozinha



Foto 05 – Dormitório 1



Foto 06 – Dormitório 2 e banheiro no fundo



Foto 07 – Quadra



Foto 08 – Churrasqueira



Foto 9 – Piscina



Foto 10– Playground



Foto 11 – Salão de festas



Foto 12 – Garagens

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>01</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Laranjal do Jari, 220</u>
Bairro	<u>Vi. Pirituba</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>40 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Eliana Neg. Imob.</u>
Tel.:	<u>96388-1009</u>
Valor	<u>350.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>02</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Laranjal do Jari, 220</u>
Bairro	<u>Vi. Pirituba</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>41 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Escodelar Intel. Imob.</u>
Tel.:	<u>2476-1887</u>
Valor	<u>240.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Brg. Godinho dos Santos, 869Bairro Vl. PiritubaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 40 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: DreamcasaTel.: dreamcasa.com.brValor 245.300,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Brg. Godinho dos Santos, 869Bairro Vl. PiritubaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 45 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Or Blanc Neg. Imob.Tel.: 3835-7200Valor 390.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	05			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Laranjal do Jari, 130			
Bairro	Vi. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	44 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	Top Lar Imóveis			
Tel.:	3971-8457			
Valor	380.000,00			

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

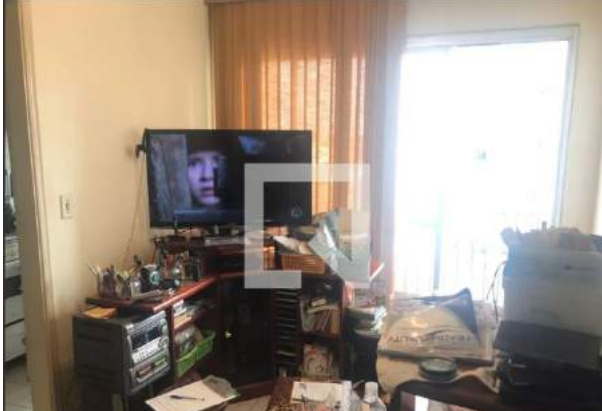
NÚMERO	06			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Laranjal do Jari, 130			
Bairro	Vi. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	49 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	Denner Rocha			
Tel.:	96462-2133			
Valor	470.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>07</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Brg. Godinho dos Santos, 756</u>			
Bairro	<u>VI. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>45 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Dreamcasa</u>			
Tel.:	<u>dreamcasa.com.br</u>			
Valor	<u>352.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>08</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Av. Agenor Couto de Magalhães, 222</u>			
Bairro	<u>VI. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>52 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Dreamcasa</u>			
Tel.:	<u>dreamcasa.com.br</u>			
Valor	<u>289.900,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	09			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Av. Agenor Couto de Magalhães, 222			
Bairro	Vi. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	55 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	Felicity Imóveis			
Tel.:	94735-7773			
Valor	340.000,00			
				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

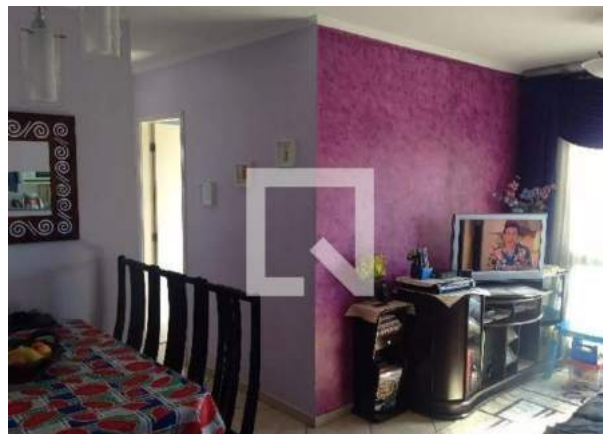
NÚMERO	10			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Luis Cunha, 386			
Bairro	Vi. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	50 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	Faro Fino Imóveis			
Tel.:	98456-7070			
Valor	260.000,00			
				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	11			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Luis Cunha, 386			
Bairro	VI. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	40 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	Pierri Imóveis			
Tel.:	98444-0166			
Valor	255.000,00			

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

NÚMERO	12			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Luis Cunha, 285			
Bairro	VI. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	70 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	França Prime			
Tel.:	99558-1299			
Valor	490.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 13**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Luis Cunha, 285Bairro VI. PiritubaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 70 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Pirituba Plaza ImóveisTel.: 2338-0002Valor 540.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 14**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Luis Cunha, 235Bairro VI. PiritubaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 60 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Felicity ImóveisTel.: 94735-7773Valor 340.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>15</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Luis Cunha, 235</u>			
Bairro	<u>VI. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>54 m²</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Dreamcasa</u>			
Tel.:	<u>dreamcasa.com.br</u>			
Valor	<u>300.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>16</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Av. Santa Mônica, 593</u>			
Bairro	<u>Jd. Santa Mônica</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>60 m²</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Dreamcasa</u>			
Tel.:	<u>dreamcasa.com.br</u>			
Valor	<u>230.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>17</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Av. Santa Mônica, 593</u>			
Bairro	<u>Jd. Santa Mônica</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>60 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Pierri Imóveis</u>			
Tel.:	<u>98444-0166</u>			
Valor	<u>225.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>18</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Av. Santa Mônica, 593</u>			
Bairro	<u>Jd. Santa Mônica</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>60 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Pierri Imóveis</u>			
Tel.:	<u>98444-0166</u>			
Valor	<u>218.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>19</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114</u>			
Bairro	<u>Conj. Res. Vista Verde</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>50 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Felicity Imóveis</u>			
Tel.:	<u>94735-7773</u>			
Valor	<u>299.500,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>20</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114</u>			
Bairro	<u>Conj. Res. Vista Verde</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>52 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Planalto Vip Imobiliária</u>			
Tel.:	<u>97588-1185</u>			
Valor	<u>315.000,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>21</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Maria Lúcia Duarte, 212</u>			
Bairro	<u>VI. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>56 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Dreamcasa</u>			
Tel.:	<u>dreamcasa.com.br</u>			
Valor	<u>284.990,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>22</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Maria Lúcia Duarte, 212</u>			
Bairro	<u>VI. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>58 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Top Lar Imóveis</u>			
Tel.:	<u>3971-8457</u>			
Valor	<u>259.000,00</u>			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/09/2023 às 19:56, sob o número WLAP23701806560. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001991-50.2021.8.26.0004 e código C05J9luY.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>23</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Itapixe, 189</u>		
Bairro	<u>Vila Guedes</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
	IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>57 m²</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Mediz Imóveis</u>		
Tel.:	<u>3902-7180</u>		
Valor	<u>275.000,00</u>		


ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>24</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua São Francisco de Assis, 885</u>		
Bairro	<u>Vila Guedes</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
	IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>55 m²</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>		
Valor	<u>490.000,00</u>		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>25</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua São Francisco de Assis, 885</u>		
Bairro	<u>Vila Guedes</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
	IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>52 m²</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Dreamcasa</u>		
Tel.:	<u>dreamcasa.com.br</u>		
Valor	<u>425.000,00</u>		

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

NÚMERO	<u>26</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Av. do Anastácio, 2409</u>		
Bairro	<u>São Domingos</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
	IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>64 m²</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>		
Valor	<u>540.000,00</u>		



12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Agosto de 2023

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	26

O programa utilizado para os cálculos e tratamento estatístico foi o SisDea Home v1, da Pelli Sistemas Eng. Ltda.

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente “Valor unitário” e as 7 (sete) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Número de quartos;
- Número de vagas;
- Padrão CUB (Custo Unitário Brasileiro);
- CUB Depreciado;
- Idade Real.

Segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, variáveis independentes que possuem alto grau de correlação linear com outras variáveis independentes devem ser descartadas.

A variável “Idade Real” e “Padrão CUB” mostraram-se fortemente correlacionada com a “CUB Depreciado”, que será explicada a seguir, e também foram descartadas.

A variável “número de quartos” mostrou-se fortemente correlacionada com a “área privativa” e por isso foi descartada.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 4 variáveis: “área privativa”, “índice fiscal”, “Número de vagas” e “CUB depreciado”.

A variável quantitativa “área privativa” mostrou coerência pois quanto maior a área privativa menor o valor unitário.

A variável proxy “CUB depreciado” mostrou coerência pois quanto maior o CUB depreciado maior o valor unitário.

A variável quantitativa “índice fiscal” mostrou-se coerente pois quanto maior o índice fiscal maior o valor unitário.

A variável quantitativa “Número de vagas” mostrou-se coerência pois quanto maior o número de vagas maior o valor unitário.

Variável CUB depreciado:

Para análise do estado de conservação, obsolescimento e padrão construtivo dos imóveis, optou-se por definir uma variável independente que unisse essas três características como uma variável única, de modo a preservar os graus de liberdade necessários à modelagem. A norma NBR 14653-2 admite tal emprego:

“As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.”

Os dados ‘Conservação’, ‘K’, ‘Foc’ e ‘padrão’, foram obtidos através do estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

O R8N vem do CUB, Custo Unitário Básico, que é o principal indicador do setor da construção, calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil em todo o país.

$$\text{CUB depreciado} = \text{'Foc'} \times \text{'padrão'} \times \text{'R8N'}$$

Assim, para cálculo do chamado ‘CUB Depreciado’ utilizou-se a seguinte tabela de dados:

El.	Endereço	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	Rua Laranjal do Jari, 220	9.686,80	5,075	3	0,971	0,974	0,32%	60	5%	b	0,977	1954,65
2	Rua Laranjal do Jari, 220	8.566,06	4,568	3	0,949	0,974	2,52%	60	5%	c	0,959	1954,65
3	Rua Brg. Godinho dos Santos, 869	8.628,92	4,568	2	0,958	0,983	2,52%	60	3%	c	0,966	1954,65
4	Rua Brg. Godinho dos Santos, 869	9.758,22	5,075	2	0,980	0,983	0,32%	60	3%	b	0,984	1954,65
5	Rua Laranjal do Jari, 130	9.686,80	5,075	3	0,971	0,974	0,32%	60	5%	b	0,977	1954,65
6	Rua Laranjal do Jari, 130	9.686,80	5,075	3	0,971	0,974	0,32%	60	5%	b	0,977	1954,65
7	Rua Brg. Godinho dos Santos, 756	9.758,22	5,075	2	0,980	0,983	0,32%	60	3%	b	0,984	1954,65
8	Av. Agenor Couto de Magalhães, 222	6.363,00	5,075	27	0,552	0,674	18,10%	60	45%	e	0,641	1954,65
9	Av. Agenor Couto de Magalhães, 222	7.196,03	5,075	27	0,657	0,674	2,52%	60	45%	c	0,725	1954,65
10	Rua Luis Cunha, 386	6.138,55	4,218	16	0,681	0,831	18,10%	60	27%	e	0,745	1954,65
11	Rua Luis Cunha, 386	6.138,55	4,218	16	0,681	0,831	18,10%	60	27%	e	0,745	1954,65
12	Rua Luis Cunha, 285	6.565,20	5,075	25	0,577	0,705	18,10%	60	42%	e	0,662	1954,65
13	Rua Luis Cunha, 285	6.565,20	5,075	25	0,577	0,705	18,10%	60	42%	e	0,662	1954,65
14	Rua Luis Cunha, 235	7.235,55	5,075	24	0,662	0,720	8,09%	60	40%	d	0,729	1954,65
15	Rua Luis Cunha, 235	6.663,60	5,075	24	0,590	0,720	18,10%	60	40%	e	0,672	1954,65
16	Av. Santa Mônica, 593	3.562,62	3,533	32	0,395	0,591	33,20%	60	53%	f	0,516	1954,65
17	Av. Santa Mônica, 593	3.562,62	3,533	32	0,395	0,591	33,20%	60	53%	f	0,516	1954,65
18	Av. Santa Mônica, 593	4.055,74	3,533	32	0,484	0,591	18,10%	60	53%	e	0,587	1954,65
19	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	6.738,12	4,218	19	0,772	0,792	2,52%	60	32%	c	0,817	1954,65
20	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	6.738,12	4,218	19	0,772	0,792	2,52%	60	32%	c	0,817	1954,65
21	Rua Maria Lúcia Duarte, 212	7.301,81	5,075	17	0,670	0,818	18,10%	60	28%	e	0,736	1954,65
22	Rua Maria Lúcia Duarte, 212	7.301,81	5,075	17	0,670	0,818	18,10%	60	28%	e	0,736	1954,65
23	Rua Itapixe, 189	5.288,50	4,218	27	0,552	0,674	18,10%	50	45%	e	0,641	1954,65
24	Rua São Francisco de Assis, 885	8.726,74	5,075	8	0,850	0,924	8,09%	50	13%	d	0,880	1954,65
25	Rua São Francisco de Assis, 885	9.135,37	5,075	8	0,901	0,924	2,52%	50	13%	c	0,921	1954,65
26	Av. do Anastácio, 2409	6.512,71	4,568	24	0,662	0,720	8,09%	60	40%	d	0,729	1954,65
PERÍCIA	Rua Laranjal do Jari, 200, ap 53, Torre 2	8.501,26	4,568	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	1954,65

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 23,09%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Minimo (10,88%)	4.628,16
Médio	5.193,07
Máximo (12,21%)	5.826,94
Valor Total	
Minimo	185.728,16
Médio	208.398,03
Máximo	233.834,98
Intervalo Predição	
Minimo	165.987,47
Máximo	261.644,69
Minimo (20,35%)	4.136,24
Máximo (25,55%)	6.519,93
Campo de Arbitrio	
RL Minimo	4.414,11
RL Máximo	5.972,03
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	56 - 0,8766584

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8766584 / 0,8612124
Coeficiente de determinação:	0,7685299
Fisher - Snedecor:	17,43
Significância do modelo (%):	0,01

Coeficiente de correlação > 30% → Ok!

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Nenhum outlier → OK!

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,534	4	0,384	17,431
Não Explicada	0,462	21	0,022	
Total	1,996	25		

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,337628333 + 17,58113475 / \text{Area privativa} + 0,0003535544706 * \text{Indice Fiscal} + 0,213096773 * \text{Vagas} - 4138,388783 / \text{CUB depreciado}$

Imóvel avaliando:

- Área privativa: 40,13 m²;
- Índice fiscal: 815;
- Vagas: 0;
- CUB depreciado: 8.501,26.

Valor unitário = $V_{\text{unit,vd}} = 5.193,07/\text{m}^2$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	1,33	19,69
Indice Fiscal	x	2,50	2,09
Vagas	x	2,64	1,55
CUB depreciado	1/x	-5,79	0,01
Valor unitário	ln(y)	18,51	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Indice Fiscal	-0,35	0,48
Vagas	-0,41	0,58
CUB depreciado	-0,49	0,11
Valor unitário	0,32	0,28

Correlações parciais para Indice Fiscal	Isoladas	Influência

Vagas	-0,05	0,43
CUB depreciado	0,11	0,29
Valor unitário	0,13	0,48

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
CUB depreciado	-0,02	0,23
Valor unitário	0,24	0,50

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,80	0,78

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
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	II
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	II
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	III
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

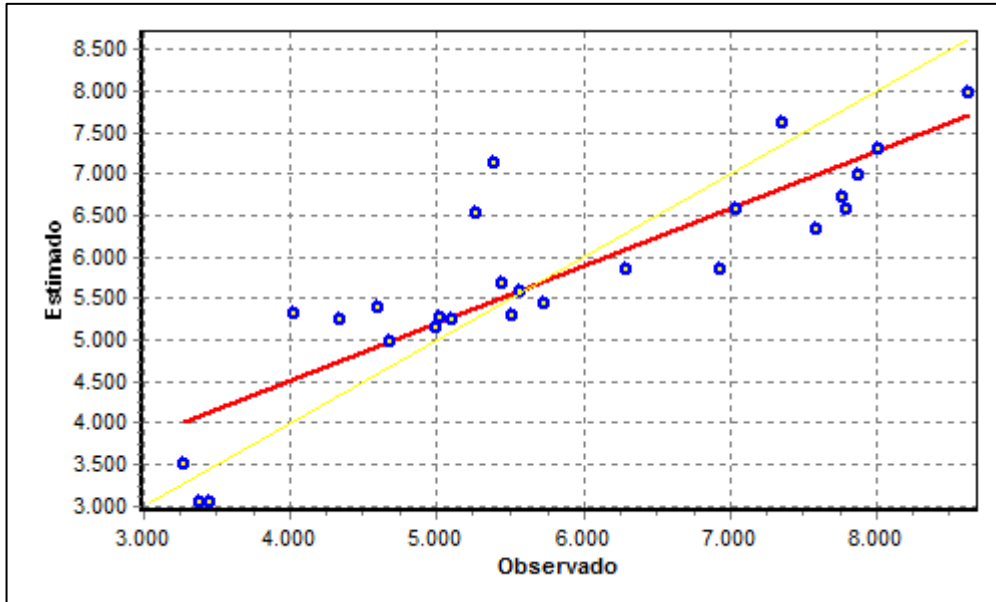


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

