



À venda pela D. Lange Imóveis:

<https://www.dlange.com.br/imovel/apartamento-de-64-m-na-salvador-penteado-bonfim-campinas-sp-a-venda-por-r-400-000/AP6726-DLA?from=sale>

5. Concluindo o signatário afirma que o valor atual de venda do imóvel objeto desta ação, apartamento n. 11, 4º andar do Edifício Rio Amazonas, à Rua Salvador Penteado n. 76 é:

VALOR DO APARTAMENTO 11do Edifício Rio Amazonas:
R\$ 403.000,00 – válido para maio/2023

ANEXOS:

Anexo 1 - Comparativos pesquisados

Anexo 2 - Localização dos comparativos a no máximo 1.300 m do imóvel avaliando

3 - Endereços eletrônicos dos comparativos (fontes das informações)

Anexo 4 – RELATÓRIO 1 - PROJEÇÃO DE VALORES

Anexo 5 - RELATÓRIO 2 – Relatórios Estatísticos

ENCERRAMENTO DOS ESCLARECIMENTOS:

Seguem estes esclarecimentos e Anexos relatórios de cálculos feitos com o, digitados e montados em 15 folhas apenas no anverso.

Respeitosamente,

Campinas, 17 de maio de 2.023

Luiz Wando Martins
CREA 060116206-7

ANEXOS:

1 - Comparativos pesquisados

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	T.	Area total	* Valor total	* Valor cond.	* Sacada	Suites	* Vagas...	Piscina	Valor unitário
Rua Salvador Pentead. 371	AP039022	Vila Rossi Borohi	Loia Virtual Pleno...		64.00	378.000.00	600.00	1	1	1	0.00	5.906.25
Rua Padre Camaro Lacerda...	AP003317	Vila Rossi Borohi	BDL Soluções Im...		73.00	349.200.00	350.00	1	1	1	0.00	4.783.56
Rua Salvador Pentead. 67	AP004023	Vila Rossi Borohi	Ducati Imóveis		72.00	373.500.00	400.00	1	0	2	0.00	5.187.50
Rua Salvador Pentead. 100	207762F	Vila Rossi Borohi	Usuário New Core		62.00	383.634.00	491.00	1	1	1	1.00	6.187.65
Rua Ten-Cel. José Ferreira L...	AP26372	Vila Rossi Borohi	Novo Metro Nac....		72.00	360.000.00	300.00	1	0	1	0.00	5.000.00
Rua Bonifácio de Tela. 22	AP1157	Jd. Novo Botafogo	SP Brokers		85.00	495.000.00	215.00	0	1	1	0.00	5.823.53
Rua Barão Geraldo Resende....	COD. Staoe	Botafogo	Private House		62.00	490.500.00	578.00	1	1	1	1.00	7.911.29
Rua da Constituição. 46	AP007991	Botafogo	Galante Imóveis		55.00	400.500.00	850.00	1	1	1	1.00	7.281.82
Rua Salvador Pentead. 76	AP6726	Bonfim	D.Lance Imóveis		64.00	360.000.00	660.00	1	1	1	1.00	5.625.00
Av. Gov. Pedro de Toledo. 596	AP028197	Bonfim	Pleno Imóveis		70.00	360.000.00	295.00	1	0	1	1.00	5.142.86
Rua Comend. Luiz José P. Q....	AP5872	Botafogo	SP Brokers Imóveis		0.00	495.000.00	0.00	1	1	1	0.00	7.071.43
Rua Doutor Otávio Mendes.	AP002158	Botafogo	Casabela Imóveis		0.00	315.000.00	0.00	1	1	1	0.00	4.701.49
Rua Bernardo José Sampaio....	AP037988	Botafogo	Pleno Imóveis		0.00	540.000.00	0.00	1	1	1	1.00	8.852.46

2 - Localização dos comparativos a no máximo 1.300 m do imóvel avaliando



3 - Endereços eletrônicos dos comparativos (fontes das informações)

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-rossi-borghi-e-siqueira-bairros-campinas-com-garagem-64m2-venda-RS420000-id-2611265077/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-rossi-borghi-e-siqueira-bairros-campinas-com-garagem-73m2-venda-RS388000-id-2560812993/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-rossi-borghi-e-siqueira-bairros-campinas-com-garagem-72m2-venda-RS415000-id-2525930680/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-rossi-borghi-e-siqueira-bairros-campinas-com-garagem-62m2-venda-RS426260-id-2629075529/#gallery
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-rossi-borghi-e-siqueira-bairros-campinas-com-garagem-72m2-venda-RS400000-id-2626575490/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-botafogo-bairros-campinas-com-garagem-85m2-venda-RS550000-id-2570391640/
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-botafogo-bairros-campinas-com-garagem-62m2-venda-RS545000-id-2539379293/
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-55m2-venda-RS445000-id-2565384126/
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-64m2-venda-RS400000-id-2573719093/
10	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-70m2-venda-RS400000-id-2597921649/
11	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-botafogo-bairros-campinas-com-garagem-70m2-venda-RS550000-id-2608092802/
12	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-botafogo-bairros-campinas-com-garagem-67m2-venda-RS350000-id-2569158248/
13	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-botafogo-bairros-campinas-com-garagem-61m2-venda-RS600000-id-2589216439/

4 - RELATÓRIO 1 - PROJEÇÃO DE VALORES:

Modelo:

Avaliação apartamento Cond. Rio Amazonas

Data de Referência:

Maio de 2023

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 62,00 m²
- Suites = 1
- Piscina = 1
- Endereço = Rua Salvador Penteadado 76
- Complemento =
- Bairro = Bonfim
- Informante = dados do processo

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- **Valor Unitário**
- Mínimo (7,21%) = 6.035,48
- **Médio = R\$ 6.504,57/m²**
- Máximo (8,43%) = 7.052,72

- **Valor Total**
- Mínimo = 374.199,71
- **Médio = R\$ 403.283,32**
- Máximo = 437.268,80

- Intervalo Predição
- Mínimo = 339.026,08
- Máximo = 497.594,86
- Mínimo (15,93%) = 5.468,16
- Máximo (23,39%) = 8.025,72
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 5.528,88
- RL Máximo = 7.480,26

OBSERVAÇÃO:

Software utilizado: SisDEA Home versão 1.61.2

5 - RELATÓRIO 2



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Luiz Wando
Modelo:	Avaliação apartamento Cond. Rio Amazonas
Data do modelo:	quarta-feira, 16 de novembro de 2022
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	12

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitado
Endereço	Texto			Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor cond.	Numérica	Quantitativa		Não
Sacada	Numérica	Dicotômica	Dependência completa de empregada	Não
Suítes	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Piscina	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	0,00	85,00	85,00	56,58
Suítes	0,00	1,00	1,00	0,75
Piscina	0,00	1,00	1,00	0,50
Valor unitário	4.783,56	8.852,46	4.068,90	6.231,11

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8516633 / 0,8718071
Coeficiente de determinação:	0,7253304
Fisher - Snedecor:	7,04
Significância do modelo (%):	1,24

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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	0,000	3	0,000	7,042
Não Explicada	0,000	8	0,000	
Total	0,000	11		

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

1/Valor unitário = $+0,0001598766112 + 5,953805856E-07 * \text{Area total} - 2,322627835E-05 * \text{Suítes} - 1,982585816E-05 * \text{Piscina}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
-----------	---------	--------	---------

Area total	x	2,68	2,79
suítes	x	-1,71	12,50
Piscina	x	-1,76	11,65
Valor unitário	1/y	8,00	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,32	-0,17	0,69
Suítes	x2	-0,32	0,00	0,19	-0,57
Piscina	x3	-0,17	0,19	0,00	-0,49
Valor unitário	y	0,69	-0,57	-0,49	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,17	0,29	0,69
Suítes	x2	0,17	0,00	0,17	0,52
Piscina	x3	0,29	0,17	0,00	0,53
Valor unitário	y	0,69	0,52	0,53	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

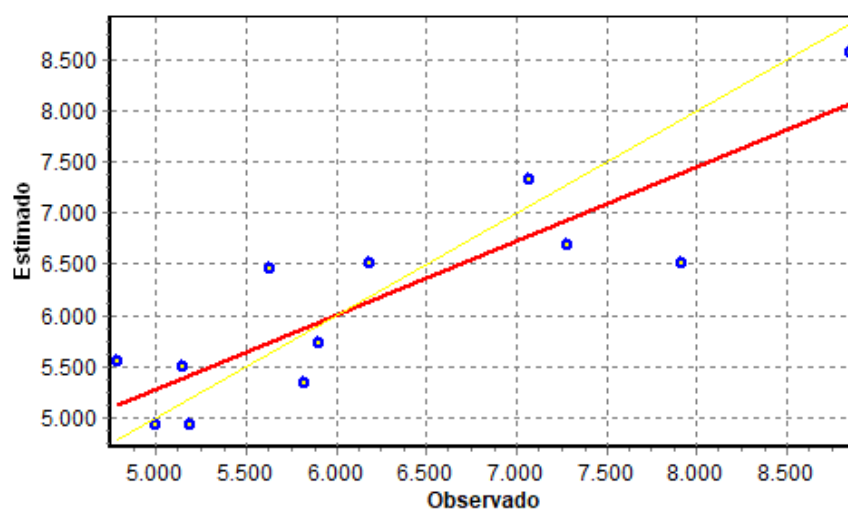
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00016900	0,00017500	-0,00000500	-3,2145%	-0,286054	0,00789700
2	0,00020900	0,00018000	0,00002900	13,8418%	1,520860	0,27947400
3	0,00019300	0,00020300	-0,00001000	-5,1735%	-0,524168	0,06479300
4	0,00016200	0,00015400	0,00000800	4,8723%	0,413859	0,01359800
5	0,00020000	0,00020300	-0,00000300	-1,3720%	-0,144223	0,00490500
6	0,00017200	0,00018700	-0,00001600	-9,0501%	-0,816796	0,13143800
7	0,00012600	0,00015400	-0,00002700	-21,6266%	-1,436777	0,16388700
8	0,00013700	0,00015000	-0,00001200	-8,9145%	-0,643433	0,02865200
9	0,00017800	0,00015500	0,00002300	12,8525%	1,200919	0,12107400
10	0,00019400	0,00018200	0,00001300	6,5401%	0,668391	0,20796200
11	0,00014100	0,00013700	0,00000500	3,3687%	0,250380	0,07118600
13	0,00011300	0,00011700	-0,00000400	-3,4184%	-0,202958	0,02160500

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

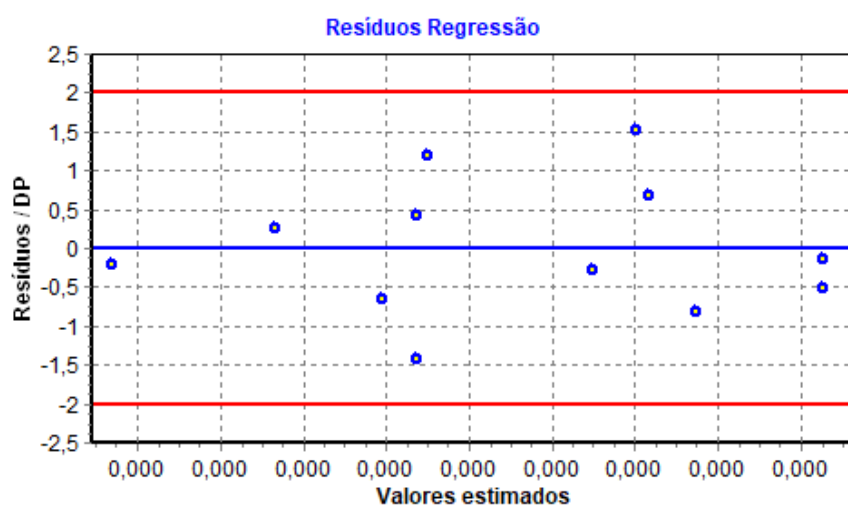
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	1
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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

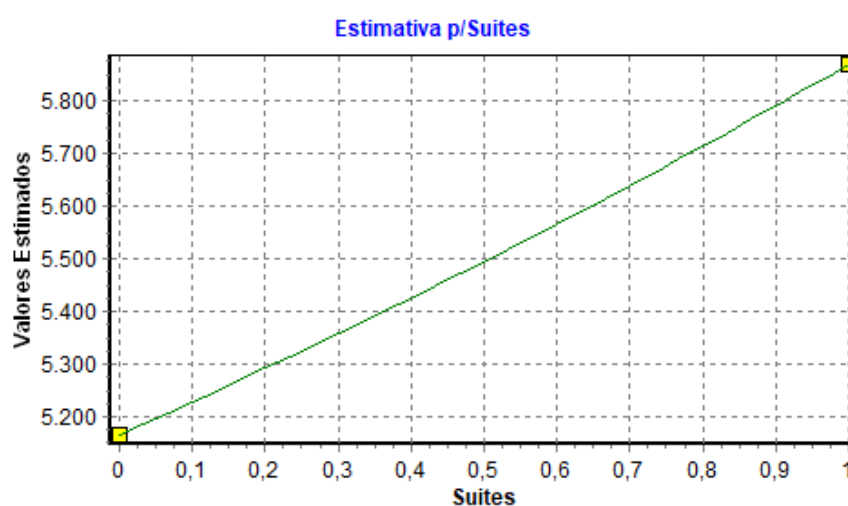
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

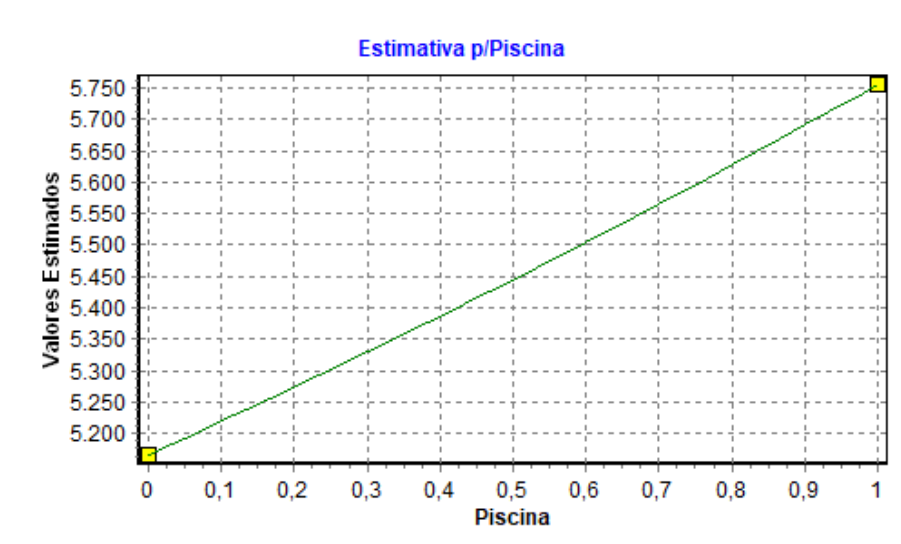


Resíduos da Regressão Linear



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





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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Salvador Pentead, 371	AP039022	Vila Rossi Borghi	Loja Virtual Pleno Im.
2		Rua Padre Camargo Lacerda, 108	AP003317	Vila Rossi Borghi	BDL Soluções Imob.
3		Rua Salvador Pentead, 67	AP004023	Vila Rossi Borghi	Ducati Imóveis
4		Rua Salvador Pentead, 100	207762F	Vila Rossi Borghi	Usuário New Core
5		Rua Ten-Cel. José Ferreira Lameirão, 63	AP26372	Vila Rossi Borghi	Novo Metro Neg. Im.
6		Rua Bonifácio de Tela, 22	AP1157	Jd. Novo Botafogo	SP Brokers
7		Rua Barão Geraldo Resende, 163	COD. Stage	Botafogo	Private House
8		Rua da Constituição, 46	AP007991	Botafogo	Galante Imóveis
9		Rua Salvador Pentead, 76	AP6726	Bonfim	D.Lange Imóveis
10		Av. Gov. Pedro de Toledo, 596	AP028197	Bonfim	Pleno Imóveis
11		Rua Comend. Luiz José P. Queiroz, 137	AP5872	Botafogo	SP Brokers Imóveis
12	*	Rua Doutor Otávio Mendes, 167/155	AP002158	Botafogo	Casabela Imóveis
13		Rua Bernardo José Sampaio, 238	AP037988	Botafogo	Pleno Imóveis

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Valor total	Valor cond.	Sacada	Suites	Vagas de garagem	Piscina
1		64,00	378.000,00	600,00	1	1	1	0,00
2		73,00	349.200,00	350,00	1	1	1	0,00
3		72,00	373.500,00	400,00	1	0	2	0,00
4		62,00	383.634,00	491,00	1	1	1	1,00
5		72,00	360.000,00	300,00	1	0	1	0,00
6		85,00	495.000,00	215,00	0	1	1	0,00
7		62,00	490.500,00	578,00	1	1	1	1,00
8		55,00	400.500,00	850,00	1	1	1	1,00
9		64,00	360.000,00	660,00	1	1	1	1,00
10		70,00	360.000,00	295,00	1	0	1	1,00
11		0,00	495.000,00	0,00	1	1	1	0,00
12	*	0,00	315.000,00	0,00	1	1	1	0,00
13		0,00	540.000,00	0,00	1	1	1	1,00

ID	Desabilitado	Valor unitário
1		5.906,25
2		4.783,56
3		5.187,50
4		6.187,65
5		5.000,00
6		5.823,53
7		7.911,29
8		7.281,82
9		5.625,00
10		5.142,86
11		7.071,43
12	*	4.701,49
13		8.852,46

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.035,48	7,21%	
Valor Médio	6.504,57	-	III
Valor Máximo	7.052,72	8,43%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
----------	----------	-------------

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Luiz Wando Martins

Endereço	Rua Salvador Penteado 76	-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	62,00	Não
Suites	1,00	Não
Piscina	1,00	Não

CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – RESUMO:

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Transf.	Elasticid...	t Calcula...	Sig. (%)
Area total	x	-2,55	2,68	2,79
Suites	x	13,64	-1,71	12,50
Piscina	x	11,41	-1,76	11,65
Valor unitário	1/y		8,00	0,00

Resultados RL

Dados e Variáveis

Dados/Considerados: 13 / 12
Variáveis/Consideradas: 8 / 4
Graus de Liberdade: 4
Grau Fundamentação: **Grau I**

Coeficientes

Correlação: 1 - 0,8517 / 0,8718
Determinação: 1 - 0,7253 / 0,7600
R2 Ajustado: 1 - 0,6223 / 0,6701

Testes de Hipóteses

F Calculado: 7,042
Significância Modelo: 1,24% (0,01237)
Grau Fundamentação: **Grau II**
D Calculado:
Durbin Watson:

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios pad: 75% [68%]
-1,64 e +1,64 desvio: 100% [90%]
-1,96 e +1,96 desvio: 100% [95%]

Diversos

Desvio Padrão: 1,9026E-05
Outliers do Modelo: 0 (0,00%)
Método de Cálculo: Geral

Qualidade da avaliação:

Grau de fundamentação: I Dados e variáveis
Grau de precisão: III % de amplitude
Grau de fundamentação: II Testes de hipóteses

FINAL DO LAUDO E ANEXOS