

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO**

**DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA**

**PROCESSO : 1000298-40.2014.8.26.0048/01**

**AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AVALIAÇÃO  
INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Luiz Schmidt, Engenheiro Civil,  
CREA 0600493136, Perito Judicial nomeado e compromissado  
nos Autos da Ação requerida por Siomara Faustina Faria em face  
de Archimedes de Lima, vem mui respeitosamente, após estudos  
dos Autos e diligências ao local, apresentar o seu

**LAUDO PERICIAL  
AVALIATÓRIO**

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 02 -

## S U M Á R I O

- 1) - REQUERENTE
- 2) - REQUERIDO
- 3) - OBJETIVO DO TRABALHO
- 4) - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
- 5) - HISTÓRICO
- 6) - NORMAS ADOTADAS
- 7) - VISTORIA
  - 7.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
    - 7.1.1 - TOPOGRAFIA
    - 7.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS
    - 7.1.3 - SUPERFÍCIE
    - 7.1.4 - COMÉRCIO
  - 7.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
    - 7.2.1 - TOPOGRAFIA
    - 7.2.2 - SUPERFÍCIE
    - 7.2.3 - ACESSIBILIDADE
    - 7.2.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS
  - 7.3 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO
- 8) - AVALIAÇÃO
  - 8.1 - MÉTODO DE CÁLCULO
  - 8.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
  - 8.3 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA
  - 8.4 - CÁLCULO DO VALOR DE ALUGUÉL
- 9) - RESPOSTA AOS QUESITOS
  - 9.1 - QUESITOS DA AUTORA
  - 9.2 - QUESITOS DO REQUERIDO
- 10) - CONCLUSÃO
- 11) - ENCERRAMENTO

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

---

- 03 -

## 1) - REQUERENTE

Siomara Faustina Faria.

## 2) - REQUERIDO

Archimedes de Lima.

## 3) - OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente trabalho é vistoriar o imóvel objeto da presente Ação e apurar o valor do imóvel, bem como o valor do aluguel mensal.

## 4) - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente Ação está localizado com frente para a Rua Paulo de Tarso Santos Silva, nº 330, Recreio Maristela, bairro Itapetinga, perímetro urbano do Município e Comarca de Atibaia.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 04 -



Vista frontal do imóvel.

## 5) - HISTÓRICO

Em conformidade com o constante no presente processo, deve ser apurado tanto o valor do imóvel, assim como o valor mensal do aluguel do imóvel objeto da presente Ação.

Às folhas 310/311, este Signatário foi honrosamente nomeado Perito Judicial.

Às folhas 401/402, o Requerido formula seus quesitos.

Às folhas 406 a Autora formula seus quesitos.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 05 -

## 6) - NORMAS ADOTADAS

O presente trabalho teve como parâmetro as seguintes normas:

### Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2005 (IBAPE/SP)

Referida norma fornece diretrizes para a determinação do valor de mercado de imóveis, padrões e simbologia para elaboração de laudos avaliatórios e estabelece parâmetros de cálculo para avaliações na cidade de São Paulo e cidades próximas.

### NBR 14653 - Avaliação de Bens

Esta norma, elaborada pela associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), visa indicar princípios, classificar métodos e disciplinar a apresentação de laudos para avaliação de imóveis.

É constituída de quatro partes: Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2: Imóveis Urbanos; Parte 3: Imóveis Rurais; Parte 4: Empreendimentos. Salienta-se que referida norma entrou em vigor em outubro de 2.004, substituindo as antigas NBR 5676 e NBR 8976.

## 7) - VISTORIA

No presente item serão descritas as características principais tanto da micro região na qual situa-se o imóvel, bem como do imóvel, em si (terreno e benfeitorias).

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 06 -

## 7.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A microrregião na qual está inserido o imóvel em questão possui as seguintes características:

### 7.1.1 - TOPOGRAFIA

A microrregião possui topografia em declive médio de 10% em relação a Av. Lucas Nogueira Garces

### 7.1.2 - MELHORAMENTO PÚBLICOS

A microrregião é servida pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de distribuição de energia elétrica;
- Rede de distribuição de água potável;
- Rede coletora de esgoto sanitário;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Linhas regulares de ônibus urbano;
- Coleta domiciliar de lixo.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

---

- 07 -

## **7.1.3 - SUPERFÍCIE**

A microrregião possui superfície seca, portanto alta em relação ao lençol freático.

## **7.1.4 - COMÉRCIO**

Num raio de 200 m do imóvel em questão, não há comércio à considerar.

## **7.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel em questão possui as seguintes características:

### **7.2.1 - TOPOGRAFIA**

Originalmente o imóvel possuía topografia em declive médio de 8% em relação a Rua Paulo de Tarso Santos Silva.

### **7.2.2 - SUPERFÍCIE**

O imóvel possui superfície seca, portanto alta em relação ao lençol freático.

### **7.2.3 - ACESSIBILIDADE**

O imóvel possui acessibilidade direta através da Rua Paulo de Tarso Santos Silva.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 08 -

## 7.2.4 – MELHORAMENTO PÚBLICOS

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de distribuição de energia elétrica;
- Rede de distribuição de água potável;
- Rede coletora de esgoto sanitário;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação em paralelepípedo;
- Coleta domiciliar de lixo.



Vista da Rua Paulo de Tarso Santos Silva. Mostrando o imóvel à direita da fotografia.



Vista da Rua Paulo de Tarso Santos Silva. Mostrando o imóvel à esquerda da fotografia.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 09 -

## 7.3 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Edificação construída em blocos de concreto, com cobertura estruturada em madeira e recoberta com telhas de concreto. Paredes externas com acabamento em textura projetada.

No presente item será descrita a divisão interna da edificação, bem como o acabamento de cada um dos cômodos.

A edificação em questão é formada por 03 (três) pavimentos, contendo os seguintes cômodos, assim como os seguintes acabamentos:

### PAVIMENTO INFERIOR

O pavimento inferior é composto por um salão.



### SALÃO

Obs.: Referido cômodo encontra-se inacabado

Piso: contrapiso em concreto;

Paredes: em blocos, sem acabamento;

Forro: em laje, sem acabamento;

Janela: sem janela;

Porta: em folhas de compensado (provisória).

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

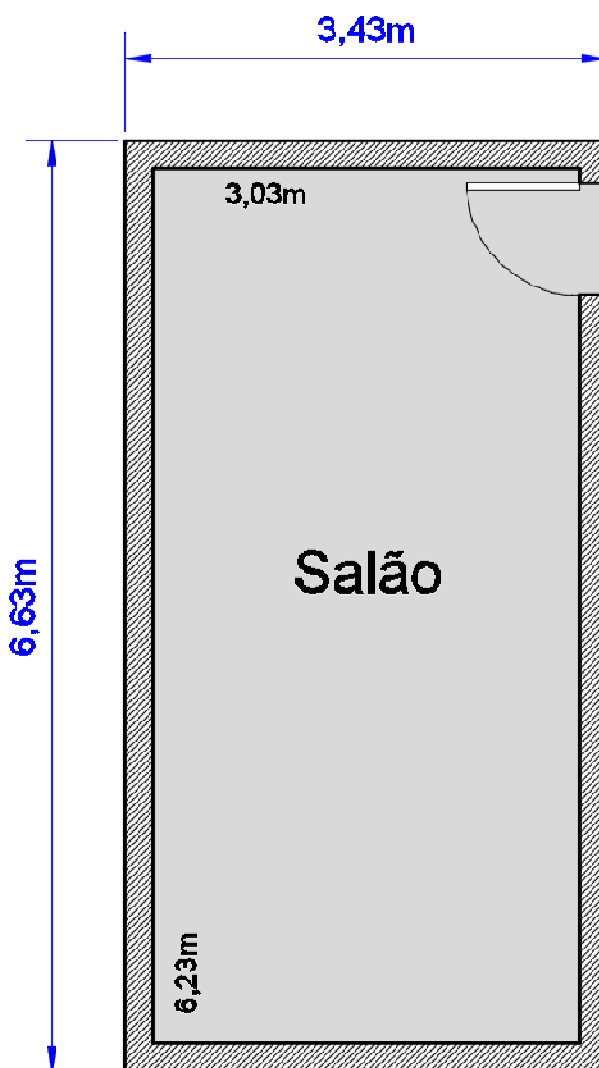
ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 10 -



Vista da parede externa do pavimento interior.

Observa-se que a porta é uma folha de compensado (provisória)



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

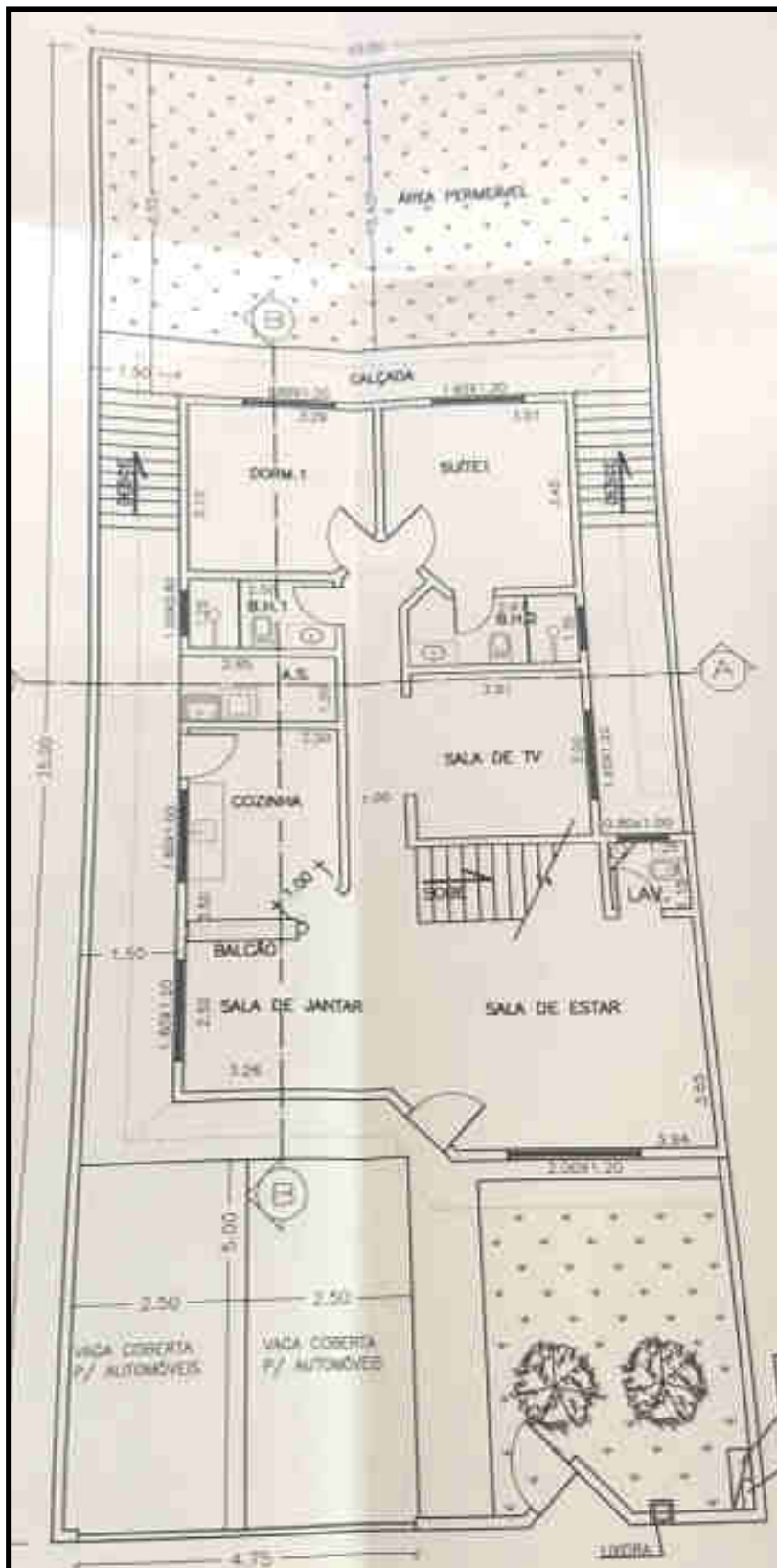
ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 11 -

## PAVIMENTO TÉRREO



RUA BARTOLOMEU PERANOVICH, 247 - CENTRO - ATIBAIA-SP - CEP:12.940-610 FONE/FAX:(11) 4412-7922

E-mail: luiz\_sch@hotmail.com

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

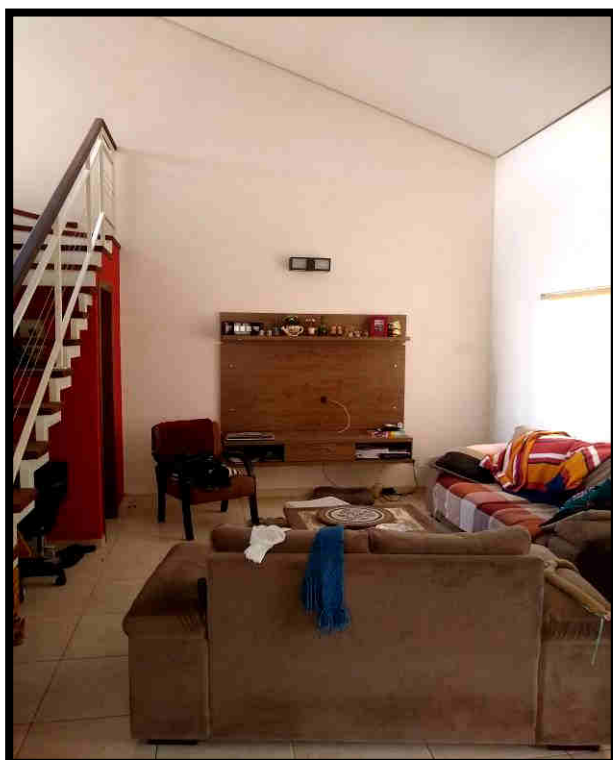
ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 12 -

O pavimento térreo é composto pelos

seguintes cômodos:

Sala de Estar,  
Escada,  
Sala de Jantar,  
Lavabo,  
Sala de TV,  
Dormitório 1  
Banheiro 1 – Social,  
Suite 1,  
Banheiro 2 (da suíte 1),  
Cozinha,  
Corredor Interno,  
Garagem,  
Área de Serviço,  
Corredor externo esquerdo,  
Corredor externo direito.



## SALA DE ESTAR

Piso: cerâmico;

Paredes: 02 paredes com acabamento em gesso e 01 parede com acabamento em pedra do tipo canjiquinha;

Fôrro: acabamento em gesso;

Janela: de correr em vidro temperado.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

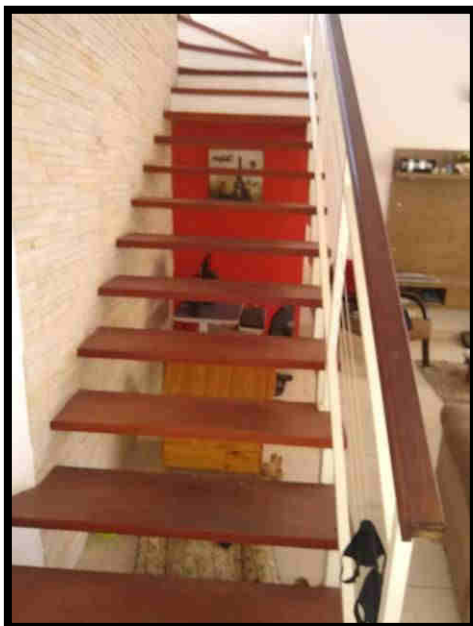
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 13 -



## ESCADA

Escada de acesso ao pavimento superior, em estrutura metálica com degraus de madeira.

## SALA DE JANTAR

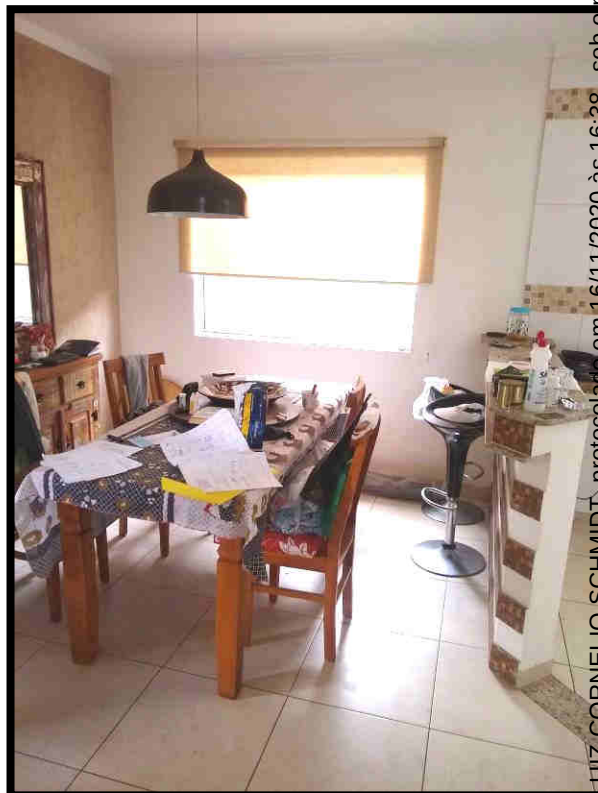
Balcão divisório com a cozinha: h= 1,0m

Piso: cerâmico;

Paredes: 01 parede com acabamento em gesso e 01 parede com acabamento em textura projetada;

Forro: acabamento em gesso;

Janela: de correr em vidro temperado.



## LAVABO

Obs.: Referido cômodo encontra-se inacabado

Piso: cerâmico;

Paredes: sem acabamento, somente em massa grossa desempenada;

Forro: sem acabamento, somente em massa grossa desempenada;

Janela: maxin ar em vidro temperado.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

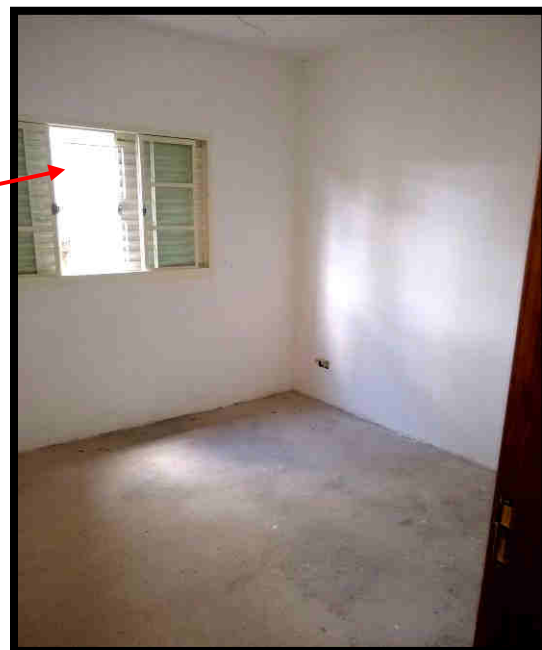
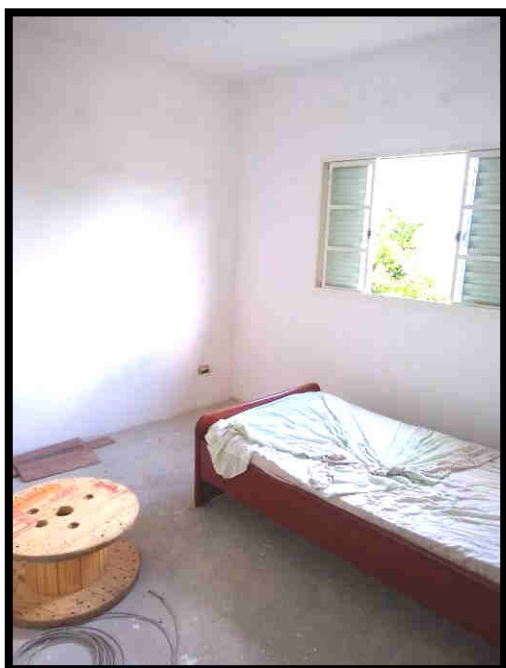
CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 14 -

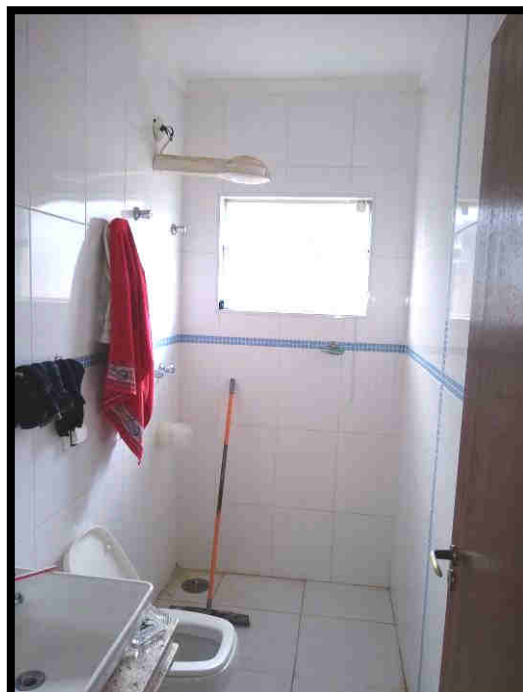
## SALA DE TV

Piso: (inacabado) em cimentado rústico;  
Paredes: com acabamento em gesso;  
Forro: acabamento em gesso;  
Janela: veneziana metálica de correr.



## DORMITÓRIO 1

Piso: (inacabado) em cimentado rústico;  
Paredes: com acabamento em gesso;  
Forro: acabamento em gesso;  
Janela: veneziana metálica de correr.



## BANHEIRO 1 - SOCIAL

Piso: cerâmico;  
Paredes: acabamento em azulejos até o teto;  
Forro: acabamento em gesso;  
Janela: maxin ar em vidro temperado.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

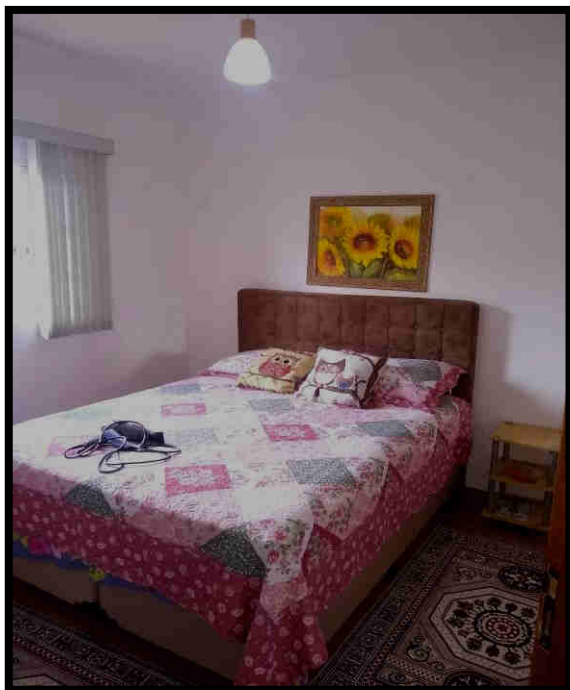
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 15 -

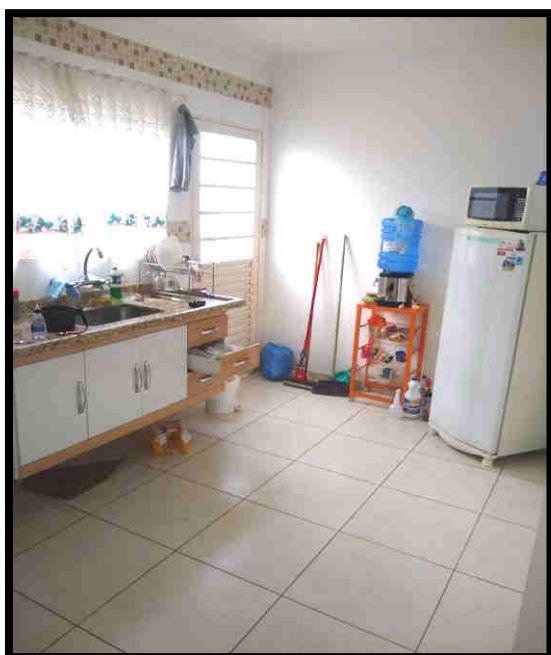


## SUITE 1

Piso: laminado;  
Paredes: com acabamento em gesso;  
Forro: acabamento em gesso;  
Janela: veneziana metálica de correr.

## BANHEIRO 2 – SUITE 1

Piso: cerâmico;  
Paredes: acabamento em azulejos até o teto;  
Forro: acabamento em gesso;  
Janela: maxin ar em vidro temperado.



## COZINHA

Piso: cerâmico;  
Paredes: acabamento em azulejos até o teto, somente na parede da pia. Demais paredes com acabamento em gesso;  
Forro: acabamento em gesso;  
Janela: de correr em vidro temperado.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

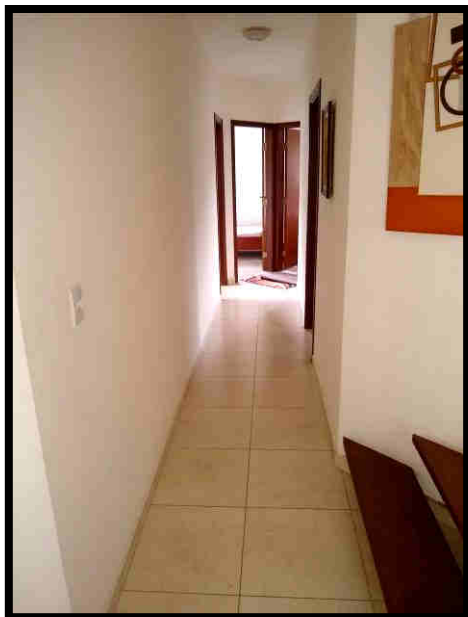
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 16 -



## CORREDOR INTERNO

Piso: cerâmico;

Paredes: com acabamento em gesso;

Forro: acabamento em gesso;

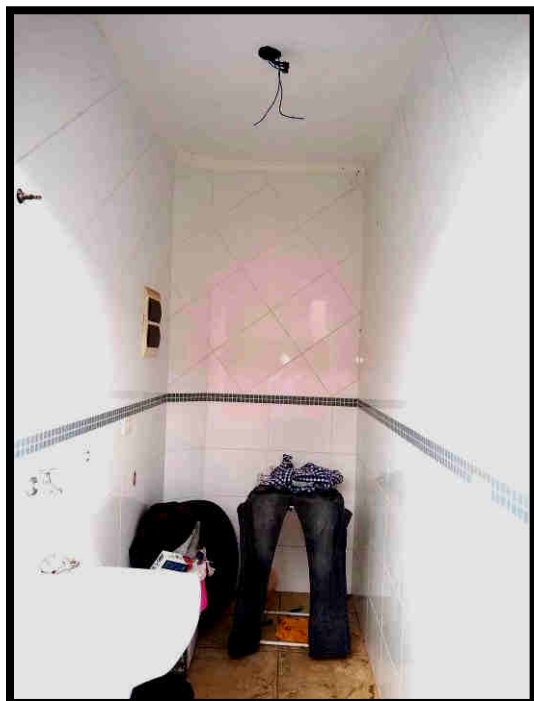
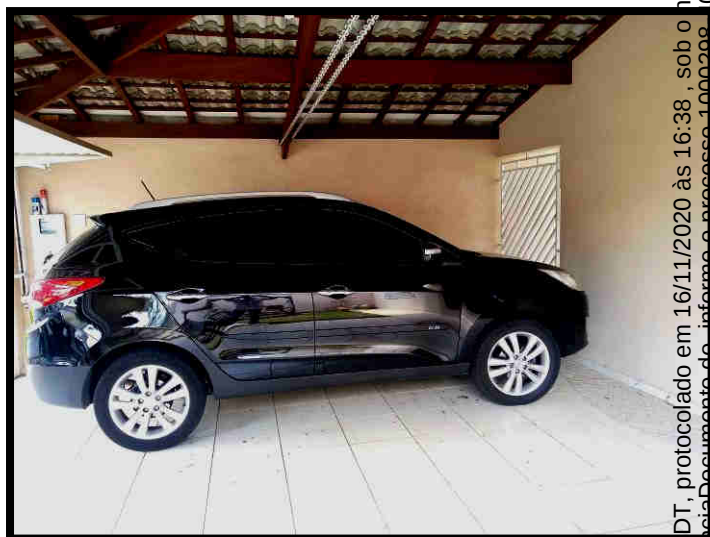
## GARAGEM

Piso: cerâmico;

Paredes: com acabamento em textura projetada;

Telhado: estruturado em madeira e recoberto com telhas de concreto

Forro: sem forro.



## ÁREA DE SERVIÇO - LAVANDERIA

Piso: cerâmico;

Paredes: acabamento em azulejos até o teto;

Forro: acabamento em gesso.

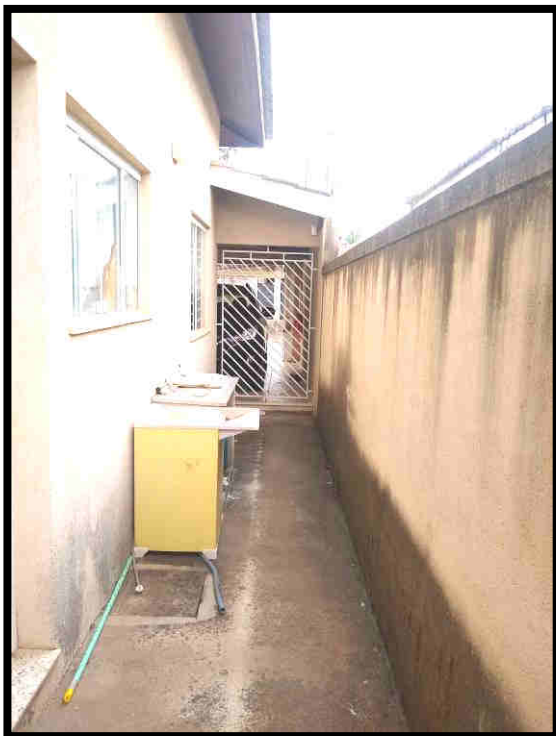
**"PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"****LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

**ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA**

- 17 -

**CORREDOR EXTERNO ESQUERDO**

Piso: cimentado desempenado;

Muro divisório esquerdo: massa grossa desempenada

**CORREDOR EXTERNO DIREITO**

Piso: cimentado desempenado;

Muro divisório direito: massa grossa desempenada

**PAVIMENTO SUPERIOR**

O pavimento superior é composto  
pelos seguintes cômodos:

Suite 2,

Banheiro 3 (da suíte 2),

Terraço descoberto

Closet,

Corredor de acesso.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

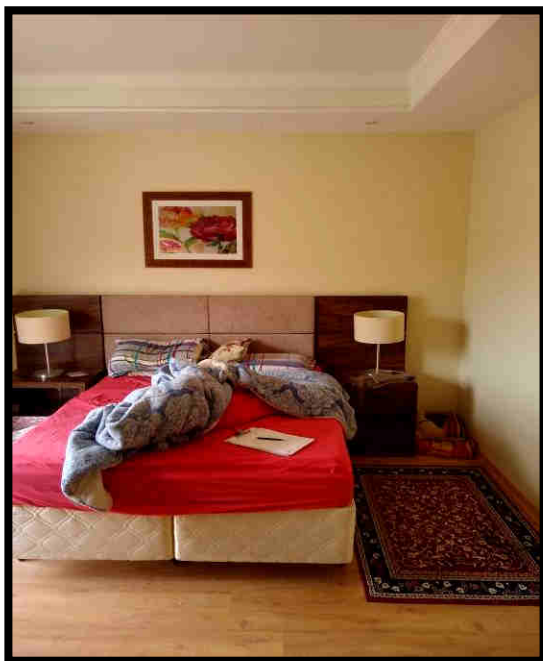
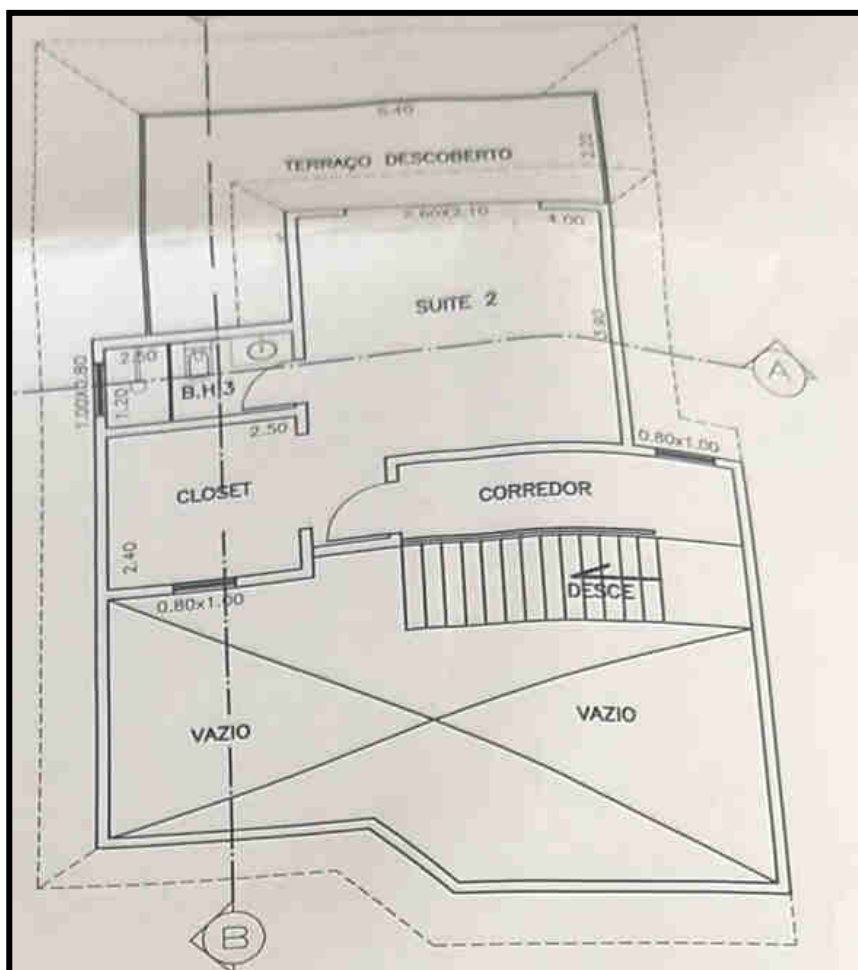
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 18 -



## SUITE 2

Piso: laminado;

Paredes: com acabamento em gesso;

Forro: em gesso (sem laje);

Porta: de correr em vidro temperado.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

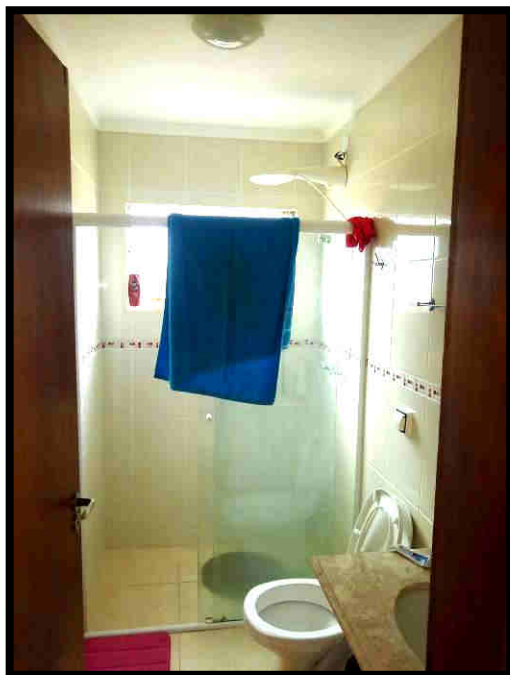
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 19 -



## BANHEIRO 3 – SUITE 2

Piso: cerâmico;

Paredes: acabamento em azulejos até o teto;

Forro: acabamento em gesso;

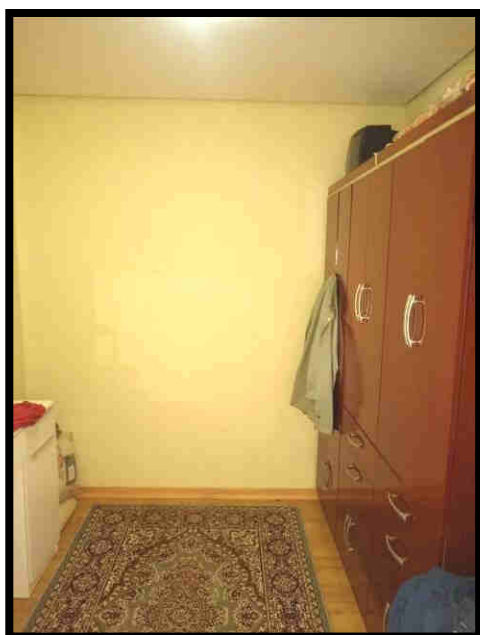
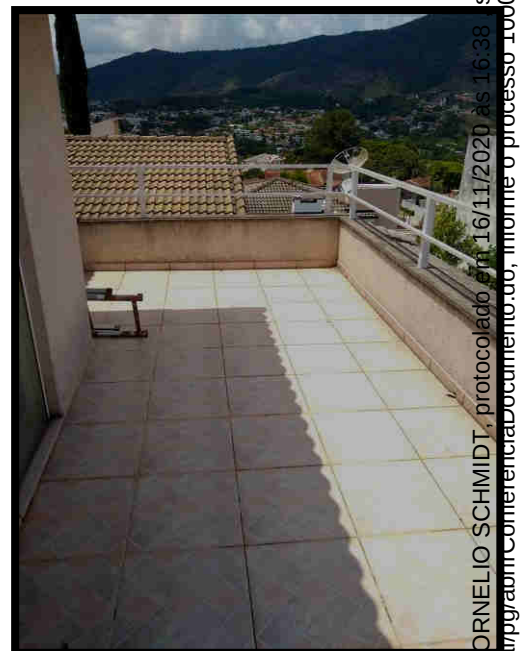
Janela: maxin ar em vidro temperado

## TERRAÇO DESCOBERTO

Piso: cerâmico;

Paredes: com acabamento em textura projetada;

Mureta de proteção: acabamento em textura projetada encimada por grade.



## CLOSET

Piso: laminado;

Paredes: com acabamento em gesso;

Forro: em gesso (sem laje);

Janela: maxin ar em vidro temperado.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

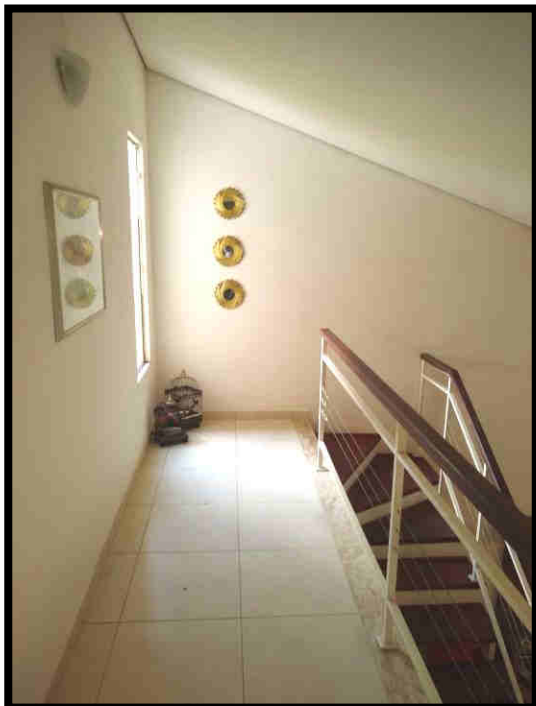
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 20 -



## CORREDOR DE ACESSO

Piso: cerâmico;

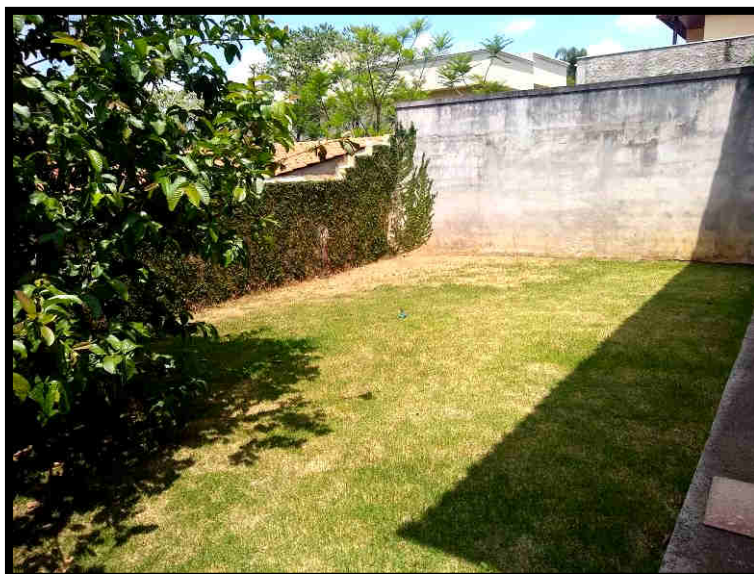
Paredes: com acabamento em gesso;

Forro: em gesso;

Janela: maxin ar em vidro temperado, parte com vidro fixo e parte com vidro móvel.

## QUINTAL DO FUNDO

Conforme a seguir demonstrado, o quintal do fundo é gramado.



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 21 -

## 8) – AVALIAÇÃO

A presente Avaliação consiste na determinação do valor de venda e do valor locativo do imóvel em questão. Para tanto, será utilizado o método Comparativo Direto, procedendo ao cálculo estatístico de acordo com as normas técnicas, com elementos comparativos extraídos diretamente do mercado imobiliário local.

### 8.1 - MÉTODO DE CÁLCULO

Os critérios adotados neste trabalho seguem Técnicas e Recomendações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, assim como do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”, admitindo-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços, permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses.

O valor unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins, além de sites de empresas especializadas. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 22 -

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14653/2004 da ABNT, adotamos, para o tratamento estatístico das amostras e estimativas, as seguintes variáveis explicativas:

Avaliação da Residência: Área construída, dormitórios, Área de terreno, Índice Fiscal e Valor Unitário.

Aluguel da Residência: Área construída e Valor Unitário.

## 8.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Rua Paulo de Tarso Santos Silva, nº 330, Recreio Maristela – Atibaia.

- Área Construída: 190,33m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo: Médio;
- Estado de Conservação: regular;
- Dormitórios: 03;
- Banheiros: 03;
- Índice Fiscal: 750;
- Área de terreno: 250,00m<sup>2</sup>.

## 8.3 – CÁLCULO DO VALOR DE VENDA IMÓVEL

Será efetuado o cálculo do valor de mercado de venda do imóvel objeto do presente laudo:

### PESQUISA DE PREÇOS (AMOSTRA) - VENDA

Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 18 (dezoito) delas foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando, salientando a redução de 10% nos valores ofertados devido ao fator de elasticidade (especulação) existente na forma de negociação desses imóveis junto ao mercado imobiliário:

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNELIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

**ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA**

- 23 -

| ELEMENTOS COMPARATIVOS - CASA - VALOR DE VENDA |                   |                                                                                                                 |                   |                    |   |              |                     |       |                    |   |                |                             |
|------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|---|--------------|---------------------|-------|--------------------|---|----------------|-----------------------------|
| ELEMENTO                                       | LOCAL             | ANUNCIANTE                                                                                                      | ÁREA CONSTR. (M2) | PADRÃO CONSTRUTIVO |   | TERRENO (M2) | ÍNDICE FISCAL (R\$) | DORM. | ESTADO CONSERVAÇÃO |   | VALOR OFERTADO | VALOR OFERTADO REDUZIDO 10% |
| 1                                              | Jardim Maristela  | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO0135-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 90,00             | médio              | 2 | 150          | 500                 | 2     | nova               | 3 | R\$ 370.000,00 | R\$ 333.000,00              |
| 2                                              | Jardim Maristela  | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO0407-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 90,00             | médio              | 2 | 150          | 600                 | 2     | nova               | 3 | R\$ 440.000,00 | R\$ 396.000,00              |
| 3                                              | Jardim Maristela  | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO1105-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 105,00            | médio              | 2 | 135          | 600                 | 3     | nova               | 3 | R\$ 460.000,00 | R\$ 414.000,00              |
| 4                                              | Jardim Maristela  | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. CA1560-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 77,00             | médio              | 2 | 150          | 600                 | 3     | nova               | 3 | R\$ 470.000,00 | R\$ 423.000,00              |
| 5                                              | Jardim Maristela  | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO1105-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 117,00            | médio              | 2 | 150          | 500                 | 3     | nova               | 3 | R\$ 480.000,00 | R\$ 432.000,00              |
| 6                                              | Recreio Maristela | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO0843-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 120,00            | médio              | 2 | 125          | 600                 | 3     | nova               | 3 | R\$ 480.000,00 | R\$ 432.000,00              |
| 7                                              | Jardim Maristela  | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. CA1771-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 130,00            | medio              | 2 | 300          | 600                 | 3     | regular            | 2 | R\$ 600.000,00 | R\$ 540.000,00              |
| 8                                              | Recreio Maristela | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO1026-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 140,00            | médio              | 2 | 250          | 600                 | 2     | nova               | 3 | R\$ 550.000,00 | R\$ 495.000,00              |
| 9                                              | Recreio Maristela | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. CA1768-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 137,00            | médio              | 2 | 288          | 600                 | 3     | regular            | 2 | R\$ 680.000,00 | R\$ 612.000,00              |
| 10                                             | Recreio Maristela | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO1114-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 170,00            | médio              | 2 | 250          | 600                 | 3     | nova               | 3 | R\$ 690.000,00 | R\$ 621.000,00              |
| 11                                             | Recreio Maristela | Site: www.lmovelweb.com.br (cod. 2927666219) - Mega Imóveis - credi: 79055 - Fone: (011)2427-6004               | 181,00            | médio              | 2 | 250          | 600                 | 3     | nova               | 3 | R\$ 850.000,00 | R\$ 765.000,00              |
| 12                                             | Recreio Maristela | Site: www.lmovelweb.com.br (cod. 2950429170) - Benevides e Souza Imóveis - credi: 33180 - Fone: (011)94077-9459 | 179,00            | médio              | 2 | 125          | 500                 | 3     | nova               | 3 | R\$ 550.000,00 | R\$ 495.000,00              |
| 13                                             | Recreio Maristela | Site: www.lmovelweb.com.br (cod. 2938425122) - Remax Imóveis - credi: 21886-J - Fone: (011)4412-6677            | 172,00            | médio              | 2 | 250          | 500                 | 3     | regular            | 2 | R\$ 620.000,00 | R\$ 558.000,00              |
| 14                                             | Recreio Maristela | Site: www.lmovelweb.com.br (cod. 2949785189) - Invest Imóveis - credi: 127015-PJ - Fone: (011)4413-4861         | 160,00            | médio              | 2 | 250          | 500                 | 3     | regular            | 2 | R\$ 590.000,00 | R\$ 531.000,00              |
| 15                                             | Jardim Maristela  | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO1085-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 153,00            | médio              | 2 | 125          | 600                 | 3     | nova               | 3 | R\$ 595.000,00 | R\$ 535.500,00              |
| 16                                             | Jardim Maristela  | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO0560-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 150,00            | médio              | 2 | 160          | 600                 | 3     | nova               | 3 | R\$ 630.000,00 | R\$ 567.000,00              |
| 17                                             | Jardim Maristela  | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO0538-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 220,00            | médio              | 2 | 300          | 500                 | 3     | regular            | 2 | R\$ 720.000,00 | R\$ 648.000,00              |
| 18                                             | Jardim Maristela  | Site: www.ualimobiliaria.com (cod. SO0924-UAL) - Ual Imóveis - credi:28202-J - Fone: (011)4412-9588             | 214,00            | médio              | 2 | 300          | 600                 | 3     | regular            | 2 | R\$ 780.000,00 | R\$ 702.000,00              |

RUA BARTOLOMEU PERANOVICH, 247 - CENTRO - ATIBAIA-SP - CEP:12.940-610 FONE/FAX:(11) 4412-7922

E-mail: luiz\_sch@hotmail.com

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 24 -

## Elemento 1



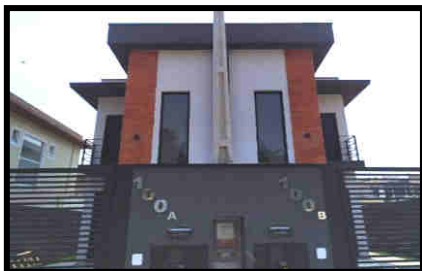
Área Construída: 90,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$370.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO0135-UAL  
 Local: Jardim Maristela

## Elemento 2



Área Construída: 90,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$440.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO0407-UAL  
 Local: Jardim Maristela

## Elemento 3



Área Construída: 105,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$460.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO1105-UAL  
 Local: Jardim Maristela

## Elemento 4



Área Construída: 77,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$470.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: CA1560-UAL  
 Local: Jardim Maristela

## Elemento 5



Área Construída: 117,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$480.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO1099-UAL  
 Local: Jardim Maristela

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

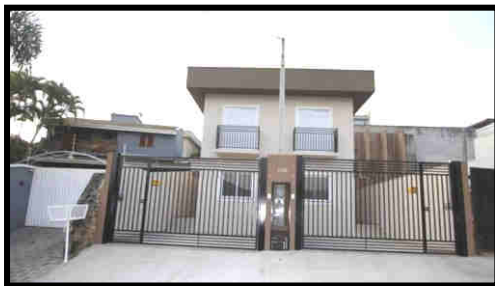
ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 25 -

## Elemento 6



Área Construída: 120,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$480.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO0843-UAL  
 Local: Rua Tranquilo Luiz Rosa - Recreio Maristela

## Elemento 7



Área Construída: 130,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$600.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: CA1771-UAL  
 Local: Jardim Maristela

## Elemento 8



Área Construída: 140,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$550.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO1026-UAL  
 Local: Rua João Morales Hernandez - Recreio Maristela

## Elemento 9



Área Construída: 137,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$680.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: CA1768-UAL  
 Local: Recreio Maristela

## Elemento 10



Área Construída: 170,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$690.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO1114-UAL  
 Local: Rua Paulo de Tarso - Recreio Maristela

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

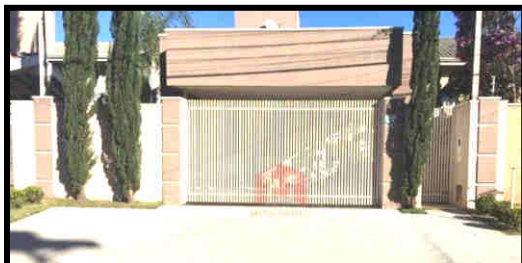
ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

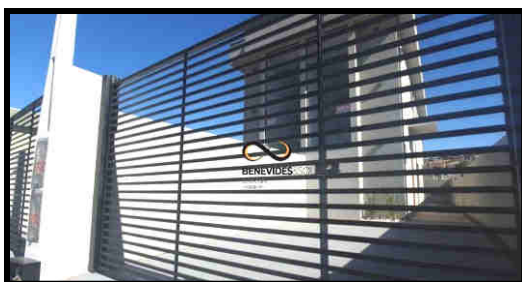
- 26 -

## Elemento 11



Área Construída: 181m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$850.000,00  
 Ofertante: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: mega Imóveis.  
 Creci: 79055  
 Fone: (11) 2427-6004  
 ód.Imovelweb: 2927666219  
 Local: Recreio Maristela

## Elemento 12



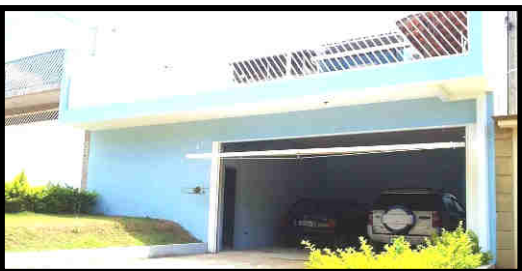
Área Construída: 179m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$550.000,00  
 Ofertante: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Benevides e Souza Imóveis.  
 Creci: 33180-J  
 Fone: (11) 94077-9459  
 Cód.Imovelweb: 2950429170  
 Local: Recreio Maristela

## Elemento 13



Área Construída: 172m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$620.000,00  
 Ofertante: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Remax Imóveis.  
 Creci: 21886-J  
 Fone: (11) 4412-6677  
 Cód.Imovelweb: 2938425122  
 Local: Recreio Maristela

## Elemento 14



Área Construída: 160,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$590.000,00  
 Ofertante: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Invest Imóveis.  
 Creci: 127015-PJ  
 Fone: (11) 4413-4861  
 Cód.Imovelweb: 2949785189  
 Local: Recreio Maristela

## Elemento 15



Área Construída: 153,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$595.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO1085-UAL  
 Local: Jardim Maristela

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 27 -

## Elemento 16



Área Construída: 150,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$630.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO0560-UAL  
 Local: Jardim Maristela

## Elemento 17



Área Construída: 220,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$720.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO0538-UAL  
 Local: Jardim Maristela

## Elemento 18



Área Construída: 214,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$780.000,00  
 Ofertante: [www.ualimobiliaria.com](http://www.ualimobiliaria.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Ual Negócios Imobiliários.  
 Creci: 28202-J  
 Fone: (11) 4412-9588  
 Cód.: SO0924-UAL  
 Local: Jardim Maristela

## MODELO DE REGRESSÃO - VENDA

Neste item, será apresentado o modelo de Regressão Linear adotado para a avaliação em pauta, com determinação do respectivo valor de mercado.

Modelo: avaliação de imóvel residencial  
 Data de referência: Novembro de 2020.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 28 -

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Dados do modelo:      | 18 |
| Dados utilizados:     | 18 |
| Variáveis do modelo:  | 6  |
| Variáveis utilizadas: | 6  |

|                       | Regressão   | Estimativa  |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Coef. de correlação   | 0,937785296 | 0,941506994 |
| Coef. de determinação | 0,879441262 | 0,88643542  |
| Desvio padrão         | 0,059477144 | 233,9196082 |

|              |                |
|--------------|----------------|
| Normalidade: | [ 83, 94, 100] |
|--------------|----------------|

| Variável              | Média  | Mínimo | Máximo | Coeficiente | t     | Sig(%) | transf |
|-----------------------|--------|--------|--------|-------------|-------|--------|--------|
| Area Terreno          | 0,01   | 0,00   | 0,01   | -45,82      | -3,46 | 0,47   | 1/x    |
| Índice fiscal         | 572,22 | 500,00 | 600,00 | 0,00        | 3,49  | 0,44   | x      |
| Dormitórios           | 2,83   | 2,00   | 3,00   | 0,14        | 3,05  | 1,01   | x      |
| Area Construída       | 0,01   | 0,00   | 0,01   | 67,24       | 7,53  | 0,01   | 1/x    |
| Estado de conservação | 2,67   | 2,00   | 3,00   | 0,06        | 1,25  | 23,40  | x      |
| Valor unitário        | 8,24   | 7,99   | 8,61   | 6,72        | 29,80 | 0,01   | ln(y)  |

| Análise da Variância |                    |                    |                |             |
|----------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|
| Fonte de Variação    | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F calculado |
| Explicada            | 0,309663208        | 5                  | 0,061932642    | 17,50730851 |
| Não explicada        | 0,042450369        | 12                 | 0,003537531    |             |
| Total                | 0,352113577        | 17                 |                |             |

| Nome                  | Tipo     | Classificação                  | Descrição da variável                                                                                                                                             | Habilitada |
|-----------------------|----------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Endereço              | Texto    | Texto                          | Endereço completo do imóvel                                                                                                                                       | sim        |
| Informante            | Texto    | Texto                          | Nome ou identificação do informante                                                                                                                               | sim        |
| Area Terreno          | Numérica | Quantitativa                   | Area do terreno medida em m²                                                                                                                                      | sim        |
| Padrão construtivo    | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Simples, 2 - Médio, 3 - Alto                                         | não        |
| Índice fiscal         | Numérica | Proxy                          | Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município                                                                          | sim        |
| Dormitórios           | Numérica | Quantitativa                   | Quantidade de dormitórios da unidade                                                                                                                              | sim        |
| Area Construída       | Numérica | Quantitativa                   | Area construída medida em m²                                                                                                                                      | sim        |
| 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 - Necessitando de reparos, 2 - Regular, 3 - Novo | sim        |
| Valor unitário        | Numérica | Dependente                     | Valor total / Area total (m²)                                                                                                                                     | sim        |

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 29 -

## Estatísticas:

| Estatísticas do modelo       | Valor                 |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,9377853 / 0,9415070 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8794413             |
| Fisher - Snedecor:           | 17,51                 |
| Significância do modelo (%): | 0,01                  |

## Normalidade dos resíduos:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 83%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 94%    |
| 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% |

## Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 0,310              | 5                  | 0,062          | 17,507 |
| Não Explicada     | 0,042              | 12                 | 0,004          |        |
| Total             | 0,352              | 17                 |                |        |

## Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,72216445 - 45,8205086 / \text{Area Terreno} + 0,001224005912 * \text{Indice fiscal} + 0,1388016154 * \text{Dormitórios} + 67,23881469 / \text{Area Construida} + 0,05730591672 * \text{Estado de conservação}$

## Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +827,6802594 * e^{(-45,8205086 / \text{Area Terreno})} * e^{(+0,001224005912 * \text{Indice fiscal})} * e^{(+0,1388016154 * \text{Dormitórios})} * e^{(+67,23881469 / \text{Area Construida})} * e^{(+0,05730591672 * \text{Estado de conservação})}$

## Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +830,6133887 * e^{(-45,8205086 / \text{Area Terreno})} * e^{(+0,001224005912 * \text{Indice fiscal})} * e^{(+0,1388016154 * \text{Dormitórios})} * e^{(+67,23881469 / \text{Area Construida})} * e^{(+0,05730591672 * \text{Estado de conservação})}$

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 30 -

## Função estimativa (média):

Valor unitário =  $+832,0838489 * e^{(-45,8205086 / \text{Area Terreno})} * e^{(+0,001224005912 * \text{Indice fiscal})} * e^{(+0,1388016154 * \text{Dormitórios})} * e^{(+67,23881469 / \text{Area Construida})} * e^{(+0,05730591672 * \text{Estado de conservação})}$

## Testes de Hipóteses:

| Variáveis             | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|-----------------------|---------|--------|---------|
| Area Terreno          | 1/x     | -3,46  | 0,47    |
| Indice fiscal         | x       | 3,49   | 0,44    |
| Dormitórios           | x       | 3,05   | 1,01    |
| Area Construida       | 1/x     | 7,53   | 0,01    |
| Estado de conservação | x       | 1,25   | 23,40   |
| Valor unitário        | ln(y)   | 29,80  | 0,01    |

## Correlações Parciais:

| Correlações parciais para Area Terreno | Isoladas | Influência |
|----------------------------------------|----------|------------|
| Indice fiscal                          | 0,09     | 0,38       |
| Dormitórios                            | -0,15    | 0,65       |
| Area Construida                        | 0,63     | 0,80       |
| Estado de conservação                  | 0,66     | 0,64       |
| Valor unitário                         | 0,23     | 0,71       |

| Correlações parciais para Indice fiscal | Isoladas | Influência |
|-----------------------------------------|----------|------------|
| Dormitórios                             | 0,06     | 0,35       |
| Area Construida                         | 0,08     | 0,62       |
| Estado de conservação                   | 0,35     | 0,04       |
| Valor unitário                          | 0,52     | 0,71       |

| Correlações parciais para Dormitórios | Isoladas | Influência |
|---------------------------------------|----------|------------|
| Area Construida                       | -0,44    | 0,74       |
| Estado de conservação                 | -0,32    | 0,47       |
| Valor unitário                        | -0,06    | 0,66       |

| Correlações parciais para Area Construida | Isoladas | Influência |
|-------------------------------------------|----------|------------|
| Estado de conservação                     | 0,47     | 0,34       |
| Valor unitário                            | 0,70     | 0,91       |

| Correlações parciais para Estado de conservação | Isoladas | Influência |
|-------------------------------------------------|----------|------------|
| Valor unitário                                  | 0,35     | 0,34       |

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

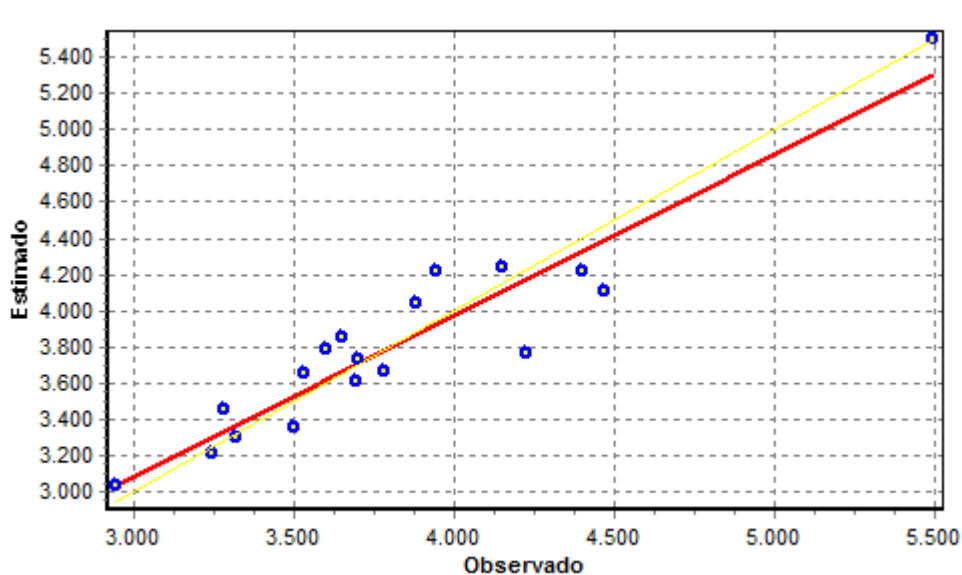
ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

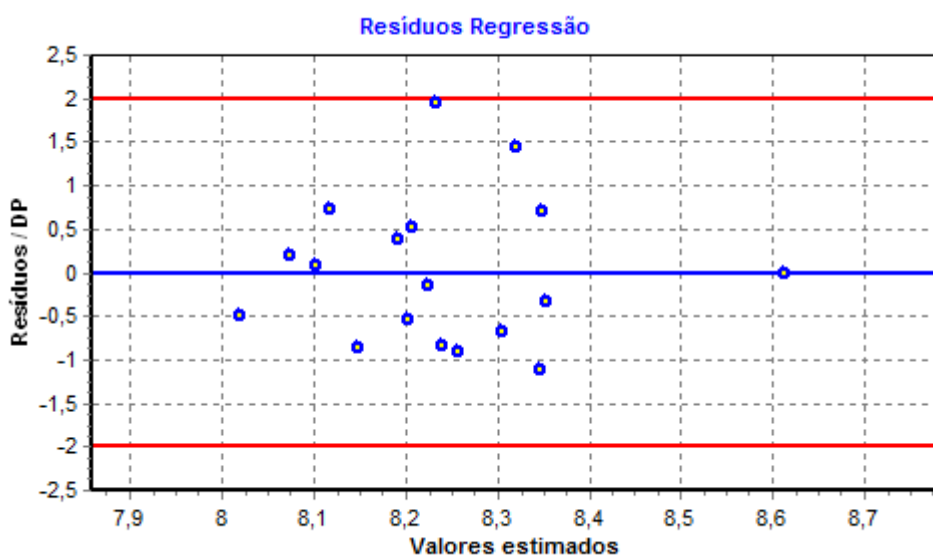
ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 31 -

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 32 -

## PROJEÇÃO DE VALORES

| Valor estimado         | Unitário        | Total             |
|------------------------|-----------------|-------------------|
| Médio                  | <b>3.930,18</b> | <b>748.031,16</b> |
| Mínimo (7,90%)         | 3.619,67        | 688.931,79        |
| Máximo (8,58%)         | 4.267,33        | 812.200,92        |
|                        |                 |                   |
| Campo de arbitrio      | Unitário        | Total             |
| Mínimo (15%)           | 3.340,65        | 635.825,91        |
| Máximo (15%)           | 4.519,71        | 860.236,40        |
|                        |                 |                   |
| Intervalo de Confiança | Unitário        | Total             |
| Mínimo (7,90%)         | 3.619,67        | 688.931,79        |
| Máximo (8,58%)         | 4.267,33        | 812.200,92        |
|                        |                 |                   |
| Intervalo de Predição  | Unitário        | Total             |
| Mínimo (10,88%)        | 3.502,42        | 666.615,60        |
| Máximo (12,21%)        | 4.410,19        | 839.391,46        |
|                        |                 |                   |
| Resultado final        | Unitário        | Total             |
| Valor adotado          | <b>3.930,18</b> | <b>748.031,16</b> |
| Variável base          | 190,33          |                   |

## VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

O valor de mercado para venda do presente imóvel, conforme cálculos e fundamentações preconizadas pela Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 monta à :

Valor Unitário Médio Calculado: R\$3.930,18/m<sup>2</sup>

Valor do Imóvel Avaliando: 190,33m<sup>2</sup> x R\$3.930,18/m<sup>2</sup> = R\$748.031,16

Obs.: conforme apurado em vistoria, há quatro cômodos (lavabo, sala de TV, dormitório 1 e salão) com acabamento incompleto, portanto, será aplicado no valor de venda uma desvalorização arbitrada na ordem de 1% (*custo aproximado dos serviços para execução de referidos acabamentos*) do valor calculado, o que monta à R\$748.031,16 x 0,99 = R\$740.550,85, o que está dentro do campo de arbítrio aceito pela norma (*entre R\$635.825,91 e R\$860.236,40 como sendo intervalo de valor aceitável*).

Valor Arredondado:

**R\$740.550,00 (Setecentos Mil Quinhentos e Cinquenta Reais).**

Data Base: Novembro/2020

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 33 -

## ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte II da NBR 14653-2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

Este laudo foi avaliado segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme descrição abaixo:

**Tabela 1 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação (Regressão Linear)**

| Item | Descrição                                                      | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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                                                                                                                                                                                                                                                              | 3              |
| 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              |

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 34 -

|   |                                                                                                                                        |     |     |     |   |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|---|
| 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% | 1 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%  | 2%  | 5%  | 2 |

| Graus                          | III                                                      | II                                                               | I                          | Soma |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| Pontos Mínimos                 | 16                                                       | 10                                                               | 6                          | 13   |
| Itens obrigatórios             | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |      |
| Grau de Fundamentação do Laudo |                                                          |                                                                  |                            | I    |

**Tabela 5 da NBR 14563-2:2011 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores ou da utilização da inferência estatística**

| Descrição                                                                          | Graus de precisão |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|
|                                                                                    | III               | II   | I    |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤30%              | ≤40% | ≤50% |

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

O presente trabalho, AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA, é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "**Grau III**" quanto à precisão do valor do imóvel, com amplitude de 16,48% do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNELIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 35 -

## 8.4 – CÁLCULO DO VALOR DE ALUGUÉL

Será efetuado o cálculo do valor de mercado do aluguel mensal do imóvel objeto do presente laudo:

## PESQUISA DE PREÇOS (AMOSTRA) - ALUGUÉL

Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 7 (sete) delas foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando, salientando a redução de 10% nos valores ofertados devido ao fator de elasticidade (especulação) existente na forma de negociação desses imóveis junto ao mercado imobiliário:

| ELEMENTOS COMPARATIVOS - CASA - VALOR DE ALUGUÉL |                   |                                                                                                                                                                    |                   |                    |              |                     |       |                    |                |                             |              |              |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|---------------------|-------|--------------------|----------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| ELEMENTO                                         | LOCAL             | ANUNCIANTE                                                                                                                                                         | ÁREA CONSTR. (M2) | PADRÃO CONSTRUTIVO | TERRENO (M2) | ÍNDICE FISCAL (R\$) | DORM. | ESTADO CONSERVAÇÃO | VALOR OFERTADO | VALOR OFERTADO REDUZIDO 10% |              |              |
| 1                                                | Jardim Maristela  | Site: <a href="http://www.lopesepaolillo.com.br">www.lopesepaolillo.com.br</a> (cod. CA2599-LPE) - Lopes e Paolillo Imóveis - credi:100621F - Fone: (011)2427-9400 | 308,00            | médio              | 2            | 770                 | 600   | 5                  | regular        | 2                           | R\$ 5.000,00 | R\$ 4.500,00 |
| 2                                                | Jardim Maristela  | Site: <a href="http://www.lopesepaolillo.com.br">www.lopesepaolillo.com.br</a> (cod. CA2599-LPE) - Lopes e Paolillo Imóveis - credi:100621F - Fone: (011)2427-9400 | 118,00            | médio              | 2            | 150                 | 600   | 3                  | nova           | 3                           | R\$ 2.800,00 | R\$ 2.520,00 |
| 3                                                | Recreio Maristela | Site: <a href="http://www.turraimoveis.com.br">www.turraimoveis.com.br</a> (cod. CA3706-TUR) - Turra Imóveis - credi:31101J - Fone: (011)4402-2000                 | 200,00            | médio              | 2            | 150                 | 600   | 3                  | nova           | 3                           | R\$ 3.500,00 | R\$ 3.150,00 |
| 4                                                | Jardim Maristela  | Site: <a href="http://www.imovelweb.com.br">www.imovelweb.com.br</a> (cod. 2950304496) - Monalisa Rodrigues - credi:69168-F-SP - Fone: (011)99541-5011             | 125,00            | médio              | 2            | 250                 | 600   | 3                  | regular        | 2                           | R\$ 2.500,00 | R\$ 2.250,00 |
| 5                                                | Recreio Maristela | Site: <a href="http://www.imovelweb.com.br">www.imovelweb.com.br</a> (cod. 2950304854) - Monalisa Rodrigues - credi:69168-F-SP - Fone: (011)99541-5011             | 180,00            | médio              | 2            | 250                 | 600   | 3                  | regular        | 2                           | R\$ 3.500,00 | R\$ 3.150,00 |
| 6                                                | Recreio Maristela | Site: <a href="http://www.imovelweb.com.br">www.imovelweb.com.br</a> (cod. 2941277227) - Carlos Eduardo Clossani - credi: 90678 - Fone: (011)2427-4010             | 250,00            | médio              | 2            | 250                 | 600   | 3                  | regular        | 2                           | R\$ 4.000,00 | R\$ 3.600,00 |
| 7                                                | Recreio Maristela | Site: <a href="http://www.imovelweb.com.br">www.imovelweb.com.br</a> (cod. 2950289786) - Rodrigues Imobiliária - credi: 27094J - Fone: (011)2427-7255              | 150,00            | médio              | 2            | 400                 | 600   | 3                  | regular        | 2                           | R\$ 3.000,00 | R\$ 2.700,00 |

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

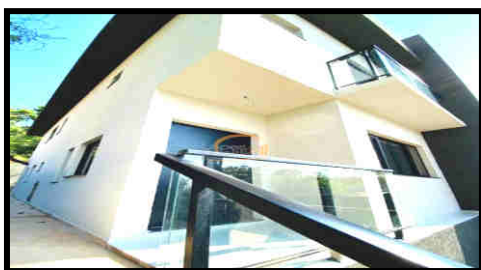
- 36 -

## Elemento 1



Área Construída: 308,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado Aluguel Mensal: R\$5.000,00  
 Ofertante: [www.lopesepaolillo.com.br](http://www.lopesepaolillo.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Lopes e Paolillo imobiliária  
 Creci: 100621F  
 Fone: (11) 2427-9400  
 Cód.: CA2599-LPE  
 Local: Jardim Maristela

## Elemento 2



Área Construída: 118,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado Aluguel Mensal: R\$2.800,00  
 Ofertante: [www.lopesepaolillo.com.br](http://www.lopesepaolillo.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Lopes e Paolillo imobiliária  
 Creci: 100621F  
 Fone: (11) 2427-9400  
 Cód.: CA2651-LPE  
 Local: Jardim Maristela

## Elemento 3



Área Construída: 200,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado Aluguel Mensal: R\$3.500,00  
 Ofertante: [www.turraimoveis.com.br](http://www.turraimoveis.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Turra Imóveis.  
 Creci: 31101J  
 Fone: (11) 4402-2000  
 Cód.: CA3706-TUR  
 Local: Recreio Maristela

## Elemento 4



Área Construída: 125,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado Aluguel Mensal: R\$2.500,00  
 Ofertante: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Monalisa Rodrigues.  
 Creci: 69168-F-SP  
 Fone: (11) 99541-5011  
 Cód. Imovelweb: 2950304496  
 Local: Jardim Maristela

## Elemento 5



Área Construída: 180,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado Aluguel Mensal: R\$3.500,00  
 Ofertante: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Monalisa Rodrigues.  
 Creci: 69168-F-SP  
 Fone: (11) 99541-5011  
 Cód. Imovelweb: 2950304854  
 Local: Jardim Maristela

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 37 -

## Elemento 6



Área Construída: 250,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado Aluguel Mensal: R\$4.000,00  
 Ofertante: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Carlos Eduardo Ciossani.  
 Creci: 90678  
 Fone: (11) 2427-4010  
 Cód. Imovelweb: 2941277227  
 Local: Recreio Maristela

## Elemento 7



Área Construída: 150,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado Aluguel Mensal: R\$3.000,00  
 Ofertante: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Rodrigues Imobiliária.  
 Creci: 27094J  
 Fone: (11) 2427-7255  
 Cód. Imovelweb: 2950289786  
 Local: Recreio Maristela

## MODELO DE REGRESSÃO - ALUGUEL

Neste item, será apresentado o modelo de Regressão Linear adotado para a avaliação em pauta, com determinação do respectivo valor de mercado.

Modelo: avaliação de aluguel de imóvel residencial

Data de referência: Novembro de 2020.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Dados do modelo:      | 7 |
| Dados utilizados:     | 7 |
| Variáveis do modelo:  | 2 |
| Variáveis utilizadas: | 2 |

|                       | Regressão   | Estimativa  |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Coef. de correlação   | 0,936994543 | 0,924878971 |
| Coef. de determinação | 0,877958774 | 0,855401111 |
| Desvio padrão         | 0,003094837 | 1,009510926 |

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Normalidade: | [ 71, 100, 100] |
|--------------|-----------------|