

142
Jundiaí
Alexandre Gonçalves Pereira
Engenheiro Civil

CREA SP nº 0601384805
CPF 068.365.138-22

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP.

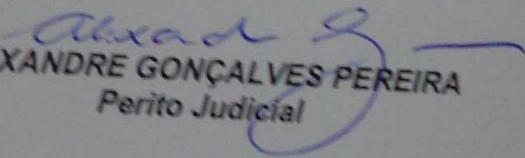
Processo nº: 0005472-92.2004 - 521/04

Assunto: Execução Hipotecária

Requerente: BANCO BRADESCO S.A.
Requerido: OSMAR LÚCIO TOMAZ e outro.

ALEXANDRE GONÇALVES PEREIRA, Engenheiro Civil, CREA SP nº 0601384805, CPF 068.365.138-22, tendo realizado a vistoria no bem imóvel e analisado os dados apurados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo de Avaliação.
Termos em que
Pede Deferimento.

Jundiaí, 29 de setembro de 2016.


ALEXANDRE GONÇALVES PEREIRA
Perito Judicial

Fone: (11) 9.9904.0110
E-mail: alex.gon.per@hotmail.com

143

Jun 14

Alexandre Gonçalves Pereira
Engenheiro Civil
CREA SP nº 0601384805
CPF 068.365.138-22

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0005472-92.2004 – 521/04
1ª Vara Cível da Comarca de Osasco – S.P.

AÇÃO: EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

REQUERENTE: BANCO BRADESCO S.A.

REQUERIDO: OSMAR LÚCIO TOMAZ e outro

LOCAL: Avenida Dionyzia Alves Barreto nº 411
Osasco – S.P.

Fone: (11) 9.9904.0110
Email: alex.gon.per@hotmail.com

1

144

Juntar

Alexandre Gonçalves Pereira
Engenheiro Civil
CREA SP nº 0601384805
CPF 068.365.138-22

SUMÁRIO

RELAÇÃO DOS ANEXOS

BIBLIOGRAFIA

	3
1 DOS FATOS	3
2 OBJETIVO	4
3 DO IMÓVEL AVALIANDO	4
4 DA NOMEAÇÃO DO PERITO	4
5 DA PUBLICAÇÃO DO AGENDAMENTO DA PERÍCIA	5
6 DA VISTORIA	5
7 DA AVALIAÇÃO	10
8 CONCLUSÃO	14
9 ENCERRAMENTO	14

145
04

Alexandre Gonçalves Pereira
Engenheiro Civil
CREA SP nº 0601384805
CPF 068.365.138-22

RELAÇÃO DOS ANEXOS

ANEXO I	LISTA DE PRESENÇA
ANEXO II	FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
ANEXO III	DADOS AMOSTRAIS
ANEXO IV	RELATÓRIO COMPLETO
ANEXO V	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – A.R.T.

BIBLIOGRAFICA

1. Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE – SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
2. NBR-14.653 - Parte 1 e 2 – ABNT – Avaliações de bens
3. NBR-13.752 – ABNT – Perícias de Engenharia.
4. Glossário de terminologia básica aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE – SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
5. Lei 5194, DE 24/12/66 - Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro – Agrônomo.
6. Lei 9610/98 - Lei do Direito Autoral;
7. Apostila de Estatística Inferencial Aplicada a Engenharia de Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE – SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Juntar -
146
Alexandre Gonçalves Pereira

Engenheiro Civil
CREA SP nº 0601384805
CPF 068.365.138-22

1. DOS FATOS

Em síntese, a presente ação trata-se de contrato de financiamento para aquisição do imóvel descrito no item 3.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, celebrado em 26/08/1988 sob a égide do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) entre o Requerente BANCO BRADESCO S.A. e o Requerido OSMAR LÚCIO TOMAZ e outro.

Em Decisão tomada em 17/03/2016, fica determinado que se realize a avaliação do bem imóvel, visto o resultado de julgamento improcedente aos embargos do Requerente contra a execução que lhes é movida pelo Requerido.

2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região do imóvel avaliando, apresentando como conclusão o Laudo de Avaliação do referido bem imóvel.

3. DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento de nº 51, localizado no 5º andar, do Edifício São Paulo, situado na avenida Dionyzia Alves Barreto nº 411, contendo a área privativa de 72,42 m², área de garagem de 26,58 m², referente a vaga nº 51, determinada, coberta, localizada no subsolo, área de uso comum de 18,25 m², área total de 117,25 m², correspondendo a uma fração ideal no terreno de 2,3235 %. Estando a venda e compra registrada no R-01 e a hipoteca no R-02, da Matrícula nº 50.359 do 1º Cartório de Imóveis de Osasco – SP.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região central da cidade de Osasco – SP, a via é contemplada por imóveis residenciais tipo casas e edifícios, e imóveis comerciais. O bairro possui infraestrutura completa.

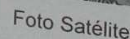
3.3 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na avenida Dionyzia Alves Barreto nº 411, Edifício São Paulo, no município de Osasco – S.P., conforme foto que segue:

Fone: (11) 9.9904.0110
Email: alex.gon.per@hotmail.com

4

Engenheiro Civil
CREA SP nº 0601384805
CPF 068.365.138-22



Em 17/03/2016, o Juiz nomeia este Perito para a realização de avaliação do bem imóvel, às fls. 107.

5. DA PUBLICAÇÃO DO AGENDAMENTO

A perícia foi agendada para o dia 13/09/2016, terça-feira, às 09:00 horas, no endereço sito: avenida Dionyzia Alves Barreto nº 411, Edifício São Paulo – Osasco – S.P., com publicação disponibilizada na página 2101/2105 do Diário de Justiça Eletrônico em 23/08/2016.

No dia 13/09/2016, terça-feira, às 09:00 horas, o Perito conjuntamente com seu Assistente Técnico Engº João de Siqueira, o Requerido Sr. Osmar Lúcio Tomaz, o Requerente não se fez presente, foi dado início aos trabalhos periciais para a avaliação do imóvel em questão(Lista de presença - **ANEXO I**). Os trabalhos foram iniciados no apartamento 115.

Os trabalhos foram iniciados no apartamento do Requerido com o Perito esclarecendo nos autos, a sua nomeação. Em seguida, o Perito indagou o Requerido a respeito das particularidades do apartamento nº 51 e também do Condomínio Edifício São Paulo, obtendo o que segue:

Fone: (11) 9.9904.0110
Email: alex.gon.per@hotmail.com

504
148
Alexandre Gonçalves Pereira

Engenheiro Civil

CREA SP nº 0601384805

CPF 068.365.138-22

O apartamento nº 51 tem área privativa de 72,42 m², composto de 2 dormitórios sendo 1 suíte, mais 1 dormitório reversível, banheiro, cozinha, área de serviço, sala para 2 ambientes e sacada externa. O apartamento é de frente para a rua e tem direito a vaga de garagem nº 51 localizada no subsolo.

O apartamento tem piso vinílico imitando madeira na sala, carpete nos dormitórios e piso cerâmico nos demais ambientes. Os armários não são embutidos e o box dos banheiros é de acrílico. As paredes e tetos são revestidos com massa e pintados com tinta látex, as paredes das áreas frias são revestidas de azulejo até o teto.

O Condomínio Edifício São Paulo é uma edificação de 28 anos composto por 12 pavimentos (subsolo + térreo + 10 andares) com 4 apartamentos por andar, totalizando 40 apartamentos. Possui 2 elevadores, gás encanado, portaria, interfone, salão de festas e ainda, estacionamento nos fundos do andar térreo.

Durante a vistoria na parte comum do Edifício, verificamos que existem inúmeras infiltrações no teto do subsolo e ainda, a impermeabilização do andar térreo está comprometida, necessita ser refeita integralmente.

Segue fotos constatando a situação presente do imóvel avaliando:



Foto nº 01

Descrição: Porta de acesso ao apartamento nº 51



Foto nº 02

Descrição: Vista da sala para 2 ambientes

Fone: (11) 9.9904.0110

Email: alex.gon.per@hotmail.com

6

149

Jun tar

Alexandre Gonçalves Pereira
Engenheiro Civil
 CREA SP nº 0601384805
 CPF 068.365.138-22



Foto nº 03

Descrição: Vista da sacada externa



Foto nº 04

Descrição: Vista do dormitório reversível



Foto nº 05

Descrição: Vista do dormitório



Foto nº 06

Descrição: Vista do banheiro social

Fone: (11) 9.9904.0110
 Email: alex.gon.per@hotmail.com

7

Alexandre Gonçalves Pereira
Engenheiro Civil

CREA SP nº 060138400-5 Ofício Civil
 CPF 068.365.138-22 Osasco
 Fls. 150



Foto nº 07

Descrição: Vista do dormitório suíte



Foto nº 08

Descrição: Vista do banheiro da suíte



Foto nº 09

Descrição: Vista da cozinha e acesso para a área de serviço



Foto nº 10

Descrição: Vista da área de serviço

Junta

Alexandre Gonçalves Pereira

Engenheiro Civil
CREA SP nº 0601384805
CPF 068.365.118-22

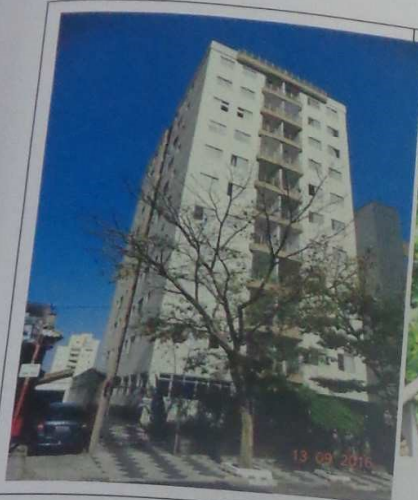


Foto nº 11

Descrição: Fachada do Edifício São Paulo



Foto nº 12

Descrição: Acesso social no andar térreo do Edifício São Paulo



Foto nº 13

Descrição: Identificação da vaga de garagem nº 51



Foto nº 14

Descrição: Vista do apoio da viga sobre pilar do subsolo, onde podemos observar pontos de exposição da armadura e a colocação de calhas e lonas para a proteção dos veículos contra as goteiras resultado de infiltração d'água na laje do Térreo.

Fone: (11) 9.9904.0110
Email: alex.gon.per@hotmail.com

9

Juntar

Alexandre Gonçalves Pereira

Engenheiro Civil
CREA SP nº 0601304805
CPF 068.365.138-22



Foto nº 15

Descrição: Impermeabilização comprometida do andar térreo, provocando as infiltrações verificadas no teto do subsolo.



Foto nº 16

Descrição: Detalhe da exposição da manta de impermeabilização do andar térreo, com a proteção mecânica comprometida.

7. DA AVALIAÇÃO

7.1. PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos e baseia-se:

- Nos documentos anexados ao presente processo;
- Nas informações contidas no presente processo;
- Em informações constatadas “in loco” no dia da perícia no imóvel, realizada no dia 13 de setembro de 2016, acompanhada de fotos conforme item 6. DA VISTORIA;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, intermediários, etc.);
- A presente avaliação considera que toda documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada;
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos e ainda, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Fone: (11) 9.9904.0110
Email: alex.gon.per@hotmail.com

Jun 10
Alexandre Gonçalves Pereira

Engenheiro Civil
CREA SP nº 0601384805
CPF 068.365.138-22
Fls. 153
Ofício Cível
Osasco

7.2. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14.653 - Parte 2, baseado em processo de Inferência Estatística, com Adoção de Modelo de Regressão Linear Múltipla.

7.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II - ANEXO II;
- GRAU DE PRECISÃO: III - ANEXO II.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 21 elementos (Dados Amostrais - ANEXO III), dos quais todos foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a vendas e ofertas de imóveis com atributos semelhantes ao avaliando, localizados próximo ao imóvel avaliando, no bairro Bela Vista, Osasco, São Paulo, no mês de setembro de 2016.

Após os tratamentos e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis se mostraram consistentes e significativas:

- **Área Privativa:** variável independente quantitativa, representativa da área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 50,00 m² a 120,00 m².
- **Vagas:** variável quantitativa, que representa a quantidade de vagas de garagem vinculadas a cada apartamento. Amplitude da Amostra: 1 unidade a 3 unidades.
- **Quartos:** variável quantitativa, que representa a quantidade de quartos sociais de cada elemento. Amplitude da Amostra: 1 unidade a 4 unidades.
- **Reformado:** variável independente dicotômica, representativa de cada elemento, contemplando; 1- Para imóveis reformados; 0 - Para Imóveis sem reforma.

Juntar -

Alexandre Gonçalves Pereira

Engenheiro Civil
CREA SP nº 060138480-5
CPF 068.365.188-22

Unitário-R\$: variável dependente ou variável resposta, que representa a relação entre o valor total de cada imóvel e sua respectiva área privativa. Amplitude da Amostra: R\$ 3.904,35/m² a R\$ 8.686,96/m².

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra será detalhadamente apresentado, destacando-se os seguintes parâmetros principais:

Data de referência: 22/09/2016 às 17:44:46

Informações complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 21
- Número de dados considerados: 21

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,864104
- Coeficiente de determinação: 0,746675
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,683344
- Fisher-Snedecor: 11,79
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,719316

Normalidade dos resíduos

- 76% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Fone: (11) 9.9904.0110
Email: alex.gon.per@hotmail.com

12

Jun 10

Alexandre Gonçalves Pereira

Engenheiro Civil 1.º Ofício Cível
CREA SP nº 060138480-5 Osasco
CPF 068.365.138-22 Fls. 155

Equação
Regressores

- Área Privativa
- Vagas
- Quartos
- Reformado
- Valor Unitário

	Equação T-Observado			Significância
	Crescimento Não-Linear			
1/x	3,20	0,55		
x	1,73	10,23	-5,00 %	
x	1,67	11,49	2,06 %	
x	3,60	0,24	3,27 %	
ln(y)			24,80 %	

Moda:

Função estimativa:

$$\text{Valor Unitário} = 1794,5217 * e^{(46,862759 * 1/\text{Área Privativa})} * e^{(0,10209933 * \text{Vagas})} * e^{(0,10717107 * \text{Quartos})} * e^{(0,2214228 * \text{Reformado})}$$

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados para a **moda**, considerando estimativa pontual, intervalo de confiança de 80% e campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15% em relação à estimativa pontual.

Atributos de Entrada	
Área Privativa	72,42
Vagas	1
Quartos	3
Reformado	0

Resultados				
Estimativa Pontual			Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Intervalo de Confiança	Mínimo	-4,92%	5.235,42	379.149,12
	Máximo	+5,18%	4.977,82	360.493,72
	Confiabilidade		5.506,36	398.770,59
Campo de Arbítrio			80%	
	Mínimo	-15,00%	4.450,11	322.276,97
	Máximo	+15,00%	6.020,73	436.021,27
Valor Adotado			Superior a 90%	
Intervalo de Valores Admissíveis para média de mercado			Mínimo	360.000,00
			Máximo	341.839,06
				380.116,65

Fone: (11) 9.9904.0110
Email: alex.gon.per@hotmail.com

13

Juntar

Alexandre Gonçalves Pereira
Engenheiro Civil

CREA SP nº 0601384805
CPF 068.365.138-22



O Relatório Completo encontra-se no **ANEXO IV**.

Adotou-se o valor mínimo do intervalo de confiança por se tratar de dados de oferta e, considerando que o edifício necessita de reformas na área comum, especificamente na área descoberta do andar térreo, conforme pode ser verificado nas fotos do Item 6. DA VISTORIA do presente Laudo.

8. CONCLUSÃO

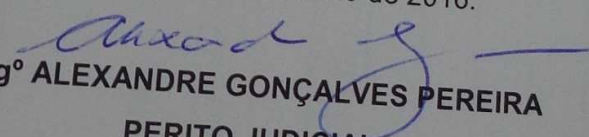
Fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, pode-se concluir que o imóvel, caracterizado pelo **Apartamento nº 51 da Avenida Dionysia Alves Barreto nº 411, Bairro Bela Vista, Osasco – S.P.**, na presente data e nas condições atuais, está avaliado entre o Mínimo de R\$ 341.839,06 e o Máximo de R\$ 380.116,65 e atribuímos como provável, **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**.

9. ENCERRAMENTO

Participou também deste trabalho, como Assistente Técnico do Perito, o Eng.º Civil – João de Siqueira, CREA SP 0601402663.

O presente Laudo de Avaliação contém 14 (quatorze) páginas, digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário e ainda, 5 (cinco) **ANEXOS** que fazem parte integrante e inseparável deste trabalho.

Osasco, 29 de setembro de 2016.


Engº ALEXANDRE GONÇALVES PEREIRA
PERITO JUDICIAL

Fone: (11) 9.9904.0110
Email: alex.gon.per@hotmail.com

Processo nº 0005472-92.2004 - 521/04
Requerente: BANCO BRADESCO S.A.
Requerido: OSMAR LUCIO TOMAZ
DATA: 13/09/2016

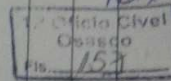
INÍCIO:

LOCAL: Avenida Dionizia Alves Barreto nº 411 - Edifício São Paulo -
Osasco - S.P.

TÉRMINO:

LISTA DE PRESEÇA

ITEM	NOME	FUNÇÃO	ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE	OPERADORA
01	Engº Civil Alexandre Gonçalves Pereira	Perito Judicial	alex.gon.per@hotmail.com	(11) 9 9804.0110	vivo
02	Engº João de Siqueira	Perito Judicial (assistente)	siqueirajao@gmail.com	(61) 9 9824.4433	vivo
03	OSMAR LUCIO TOMAZ	REQUERENTE	TOMAZ-LEITE@ESNAC.COM	(11) 98063-1037	TI
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					



Juntar -

Juntar

1008

04

Especificação do Laudo		ANEXO II	
Imóvel		Apartamento	22/09/2016
Endereço	BAIRRO BELA VISTA AV. DIONYSIA ALVES BARRETO Nº 411 APT Nº 51, OSASCO - SP		
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - IMÓVEIS URBANOS			
Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.653-2			

1. Objeto Civil
Causo
158

Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear		Determinação do Grau de Fundamentação	
1	Caracterização do imóvel avaluando	Grau III - Completa quanto a todas as variáveis analisadas	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III 6 (k+1) 30 para Grau II 4 (k+1) 20 para Grau I 3 (k+1) 15	3 Grau III 2 Grau II 1 Grau I
3	Identificação dos dados de mercado	Grau II - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	
4	Extrapolação para o Grau III = Não admida, para os demais segundo critério do lado	Grau II - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) para o Grau III = < 10% para o Grau II = < 20% para o Grau I = < 30%	Grau II - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor para o Grau III = < 1% para o Grau II = < 2% para o Grau I = < 5%	Grau II - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	

Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação		Verificação da Tabela 1 x Tabela 2	
Graus		ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2	
Pontos Mínimos	III II I	Pontos Obtidos	Grau Possível
Ítem Obrigatórios no grau correspondente	16 10 6	Pontos de Ítem obrigatórios	Grau Possível = II
Pontos Mínimos	2,4,5 e 6 2,4,5 e 6 todos	III 15	
demais Ítem	12 8	II 10	
Pontos Mínimos	4 grau II grau I 6	I 5	
Pontos Máximos possíveis	18 12 6		

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2			
9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:			
a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens de a a m);	atendeu	Máximo Grau II
b	apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu	
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	adoção da estimativa de tendência central	não atendeu	
		atendeu	
		atendeu	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO		Grau II	
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS RECENTES		GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS	

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - IMÓVEIS URBANOS		Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		Amplitude obtida do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	
Descrição		Valores unitários	
		IC - Mínimo	4,977,82
		Médio	5,235,42
		IC - Máximo	5,596,36
		Amplitude Obtida	
		10,10%	
GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2		Grau III	

Junta

1029

1.º Ofício Cível
Osasco
Fls. 159

Dados Amostrais de Apartamentos no Bairro Bela Vista, Osasco - SP									
Dado	Endereço	Observação	A. Privat	Vagas	Quartos	Reformado?	Unit R\$/m²		
1	Bairro Bela Vista Av. Dionyzia Alves Barreto	Viva real (11)99796-0072	74,00	1	3	Não	5729,73		
2	Bairro Bela Vista Ed. Bandeirantes	Viva real (11)99305-0191	70,00	1	3	Não	4700,00		
3	Bairro Bela Vista	Canda Imoveis (11) 2135-7300	70,00	1	3	Não	5714,29		
4	Bairro Bela Vista	Canda Imoveis (11) 2135-7300	70,00	2	3	Sim	6428,57		
5	Bairro Bela Vista	Imobiliária Luar (11) 3683-2194	120,00	2	3	Não	4500,00		
6	Bairro Bela Vista	Imobiliária Luar (11) 3683-2194	70,00	2	3	Sim	7142,86		
7	Bairro Bela Vista	Imobiliária Luar (11) 2135-7300	71,00	1	3	Não	5633,80		
8	Bairro Bela Vista Av. Dionyzia Alves Barreto	Nova Granada Imoveis (11) 3688-2050	76,00	1	3	Sim	6578,95		
9	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 3688-2050	69,00	1	3	Não	3904,35		
10	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 3688-2050	63,00	1	2	Não	5072,46		
11	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 3688-2050	75,00	2	3	Não	5793,65		
12	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 3688-2050	79,00	2	3	Sim	5733,33		
13	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 3688-2050	115,00	3	4	Sim	8686,96		
14	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 3688-2050	77,00	2	3	Sim	7077,92		
15	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 3688-2050	77,00	2	3	Sim	7389,61		
16	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 2135-7300	75,00	1	3	Não	5373,33		
17	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 2135-7300	74,00	2	3	Não	5756,76		
18	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 2135-7300	50,00	1	1	Não	6000,00		
19	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 2135-7300	67,00	1	2	Não	6243,24		
20	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 2135-7300	51,00	1	2	Não	6486,49		
21	Bairro Bela Vista	Nova Granada Imoveis (11) 2135-7300	51,00	1	2	Não	6486,49		

Engº ALEXANDRE GONÇALVES PEREIRA
Perito Judicial
Processo nº 0005472-92.2004 - 521/04

ANEXO IV - RELATÓRIO COMPLETO

MODELO: MODELO

1.º Ofício Cível
Osasco
Fls. 160

Data: 22/09/2016

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 21
Utilizados : 21
Outlier : 1

VARIÁVEIS

Total : 7
Utilizadas : 5
Grau Liberdade : 16

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

COEFICIENTES

Correlação : 0,86410
Determinação : 0,74668
Ajustado : 0,68334

VARIACÃO

Total : 0,64087
Residual : 0,16235
Desvio Padrão : 0,10073

F-SNEDECOR

F-Calculado : 11,79000
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,30729
Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	76
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1794,521706 * 2,718^{(46,862759 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,102099 * X_2)} * 2,718^{(0,107171 * X_3)} * 2,718^{(0,221423 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA - PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 5940,47
Variação Total : 22820747,42
Variância : 1086702,26
Desvio Padrão : 1042,45

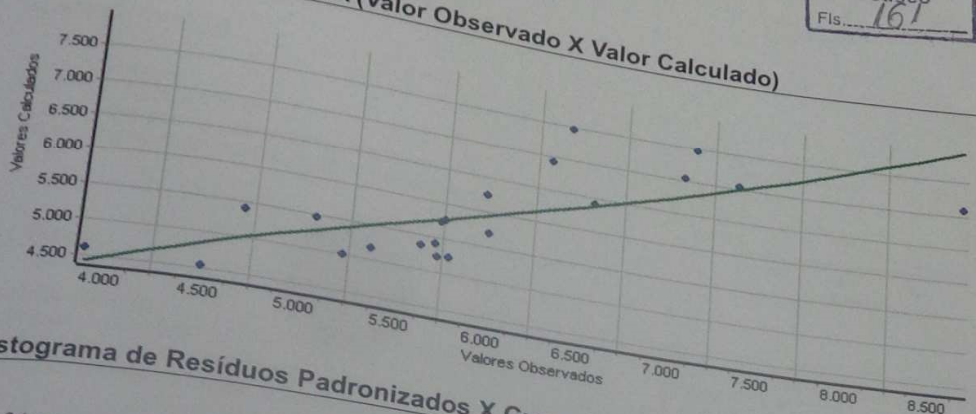
MODELO

Coefic. Aderência : 0,71932
Variação Residual : 6405420,82
Variância : 400338,80
Desvio Padrão : 632,72

8

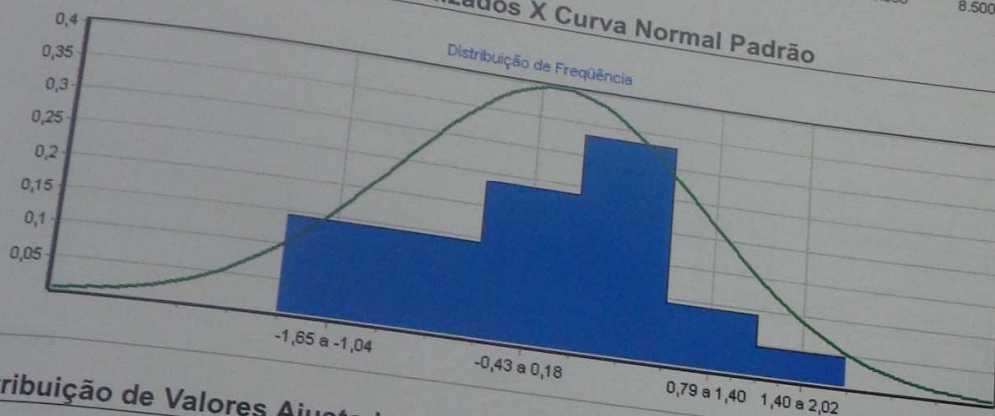
Juntar

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

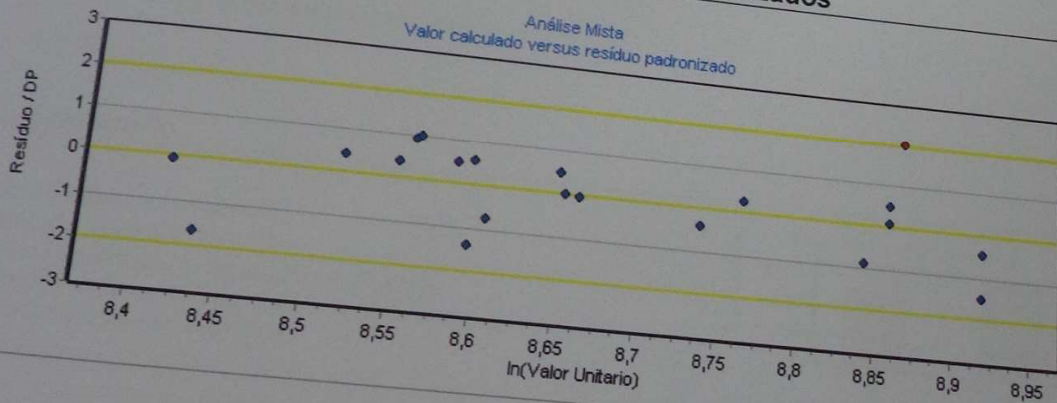


1.º Ofício Cível
Osasco
Fls. 167

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

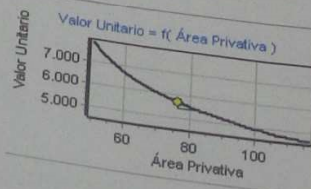


8

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

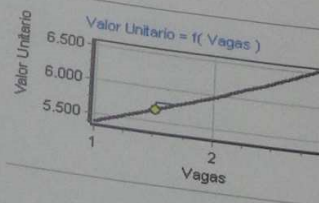
X₁ Área Privativa

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 50,00 a 120,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,00 % na estimativa



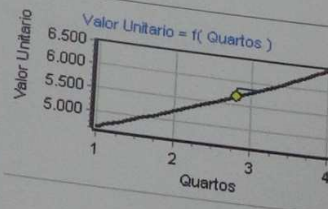
X₂ Vagas

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,06 % na estimativa



X₃ Quartos

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,27 % na estimativa



* Suites

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₄ Reformado

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 24,80 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



* Valor Total

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 300000,00 a 999000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

1.º Ofício Cível
Osasco
Fls. 162

1972

Handwritten mark (signature or initials)

Juntar

Y Valor Unitario

1.º Ofício Cr.
Osasco
Fls. 163

hmb

Tipo: Dependente
Amplitude: 3904,35 a 8686,96

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

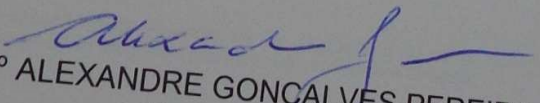
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,68334)
X ₁ Área Privativa	1/x	3,20295	0,55	0,51088
X ₂ Vagas	x	1,73286	10,23	0,64604
X ₃ Quartos	x	1,66745	11,49	0,65018
X ₄ Reformado	x	3,59776	0,24	0,46087

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Vagas	Quartos	Reformado	Valor Unitario
X ₁	1/x		61	75	21	63
X ₂	x	-64		22	11	40
X ₃	x	-78	57		3	38
X ₄	x	-24	57	40		67
Y	ln(y)	11	41	21	76	


Engº ALEXANDRE GONÇALVES PEREIRA
Perito Judicial
Processo nº 521/04



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP
 Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
92221220161051848

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 1/2

1.º Ofício Cível
 Osasco
 Fls. 164

1. Responsável Técnico
ALEXANDRE GONCALVES PEREIRA
 Título Profissional: Engenheiro Civil
 Empresa Contratada:

2. Dados do Contrato
 Contratante: 1ª Vara Cível da Comarca de Osasco SP
 Endereço: Avenida DAS FLORES
 Complemento:
 Cidade: Osasco
 Contrato:
 Valor: R\$ 5.400,00
 Ação Institucional:

RNP: 2608435025
 Registro: 0601384805-SP
 Registro:

Celebrado em: 17/03/2016
 Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: JARDIM DAS FLORES
 UF: SP
 Vinculada à Art nº:
 CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93
 N°: 703
 CEP: 06110-100

3. Dados da Obra Serviço
 Endereço: Avenida AVENIDA DIONYSIA ALVES BARRETO 411
 Complemento: ap 51
 Cidade: Osasco
 Data de Início: 17/03/2016
 Previsão de Término: 30/09/2016
 Coordenadas Geográficas:
 Finalidade: Judicial

Bairro: BELA VISTA
 UF: SP
 N°: 411
 CEP: 06086-901

4. Atividade Técnica
 Execução

Código:
 CPF/CNPJ:

Avaliação	Edificação	Quantidade	Unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART	Materiais Misto	1,00000	unidade

5. Observações
 Avaliação Judicial de bem imóvel apartamento

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

31 - JUNDIAÍ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS DE JUNDIAÍ

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JUNDIAÍ 29 de SETEMBRO de 2016
 Local data

ALEXANDRE GONCALVES PEREIRA - CPF: 068.365.138-22

1ª Vara Cível da Comarca de Osasco SP - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 tel: 0800-17-18-11

CREA-SP

Nosso Número: 92221220161051848 Versão do sistema

Valor ART R\$ 74,37 Registrada em: 27/09/2016 Valor Pago R\$ 74,37
 Impresso em: 29/09/2016 11:06:44