

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

PROCESSO Nº 1038660-34.2019.8.26.0114

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRIANON
EXECUTADO: KAREN CHRISTINA DE OLIVEIRA E SILVA E REGIS
CELESTINO DA SILVA

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, Engenheiro Civil

- CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos do processo retro mencionado, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. às conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado do imóvel objeto de penhora, caracterizado pelo **Conjunto Comercial nº 52** (5º andar) do **Condomínio Edifício Trianon**, situado na Avenida Brasil, nº 460, Jardim Guanabara, Campinas/SP.

1.2 - Às fls. 167 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos (fls. 180) e realizada no dia 24/06/2021, às 10:30 horas e foi acompanhada pela síndica do condomínio (Sra. Maria Luísa Affonso).

1.4 – Conforme consta da petição do agendamento (fls. 180), foi solicitado o seguinte:

1. Caso o imóvel esteja vazio, que seja providenciada a chave para a devida inspeção, na data e horário do agendamento.

2. Caso o imóvel esteja ocupado, que seja dada ciência a respeito da vistoria judicial ora agendada.

Foi-nos informado, no momento da vistoria, que o imóvel (conjunto nº 52) encontra-se fechado há mais de 5 (cinco) anos. Por essa razão, não tendo sido possível a inspeção interna da unidade (falta de chaves), de comum acordo com a síndica, vistoriamos um conjunto comercial similar no edifício, com a mesma

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

configuração do imóvel sub judice, para fins conhecimento da disposição interna para a avaliação.

1.5 – No caso em tela, dada impossibilidade de vistoriar o imóvel internamente, a avaliação será feita com embasamento no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2, que trata dessa modalidade; a saber:

0.1.1.1 Impossibilidade de vistoria

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

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

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

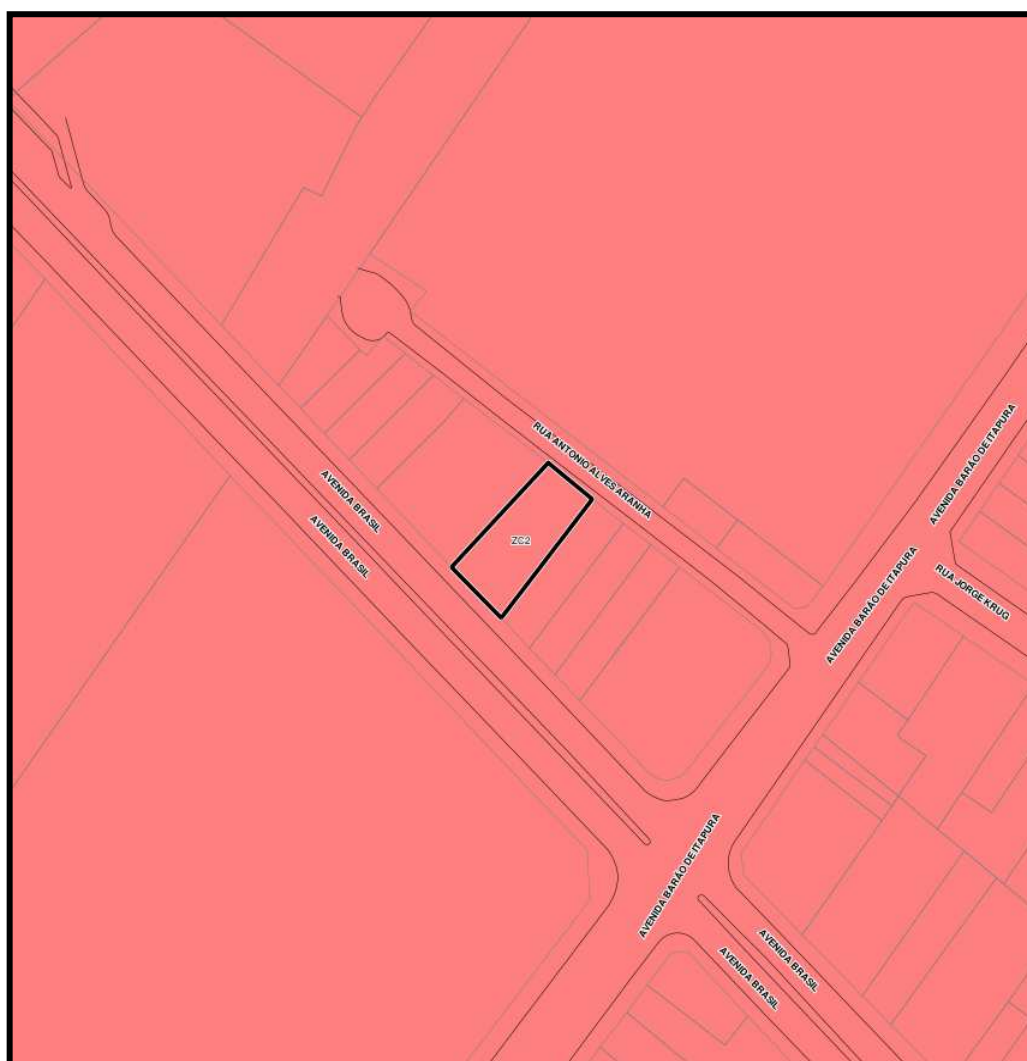
O **Condomínio Edifício Trianon**, o qual pertence o imóvel em estudo (**Conjunto Comercial nº 52**), quarteirão 419, situa-se na **Avenida Brasil, nº 460**, Jardim Guanabara, Campinas/SP.

Trata-se de uma região bastante populosa na cidade de Campinas, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais e comerciais, térreos e de múltiplos andares, com comércio local desenvolvido e atuante e com todos os melhoramentos públicos usuais e serviços

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local amplo e variado.

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Centro**
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-26**



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.2 - O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRIANON”:

O “Condomínio Edifício Trianon” é dotado de: subsolo garagem, pavimento térreo e 10 (dez) pavimentos altos, com um total de 36 (trinta e seis) conjuntos comerciais.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O edifício comercial é dotado hall social com 2 (dois) elevadores. Aparenta uma idade de 20 anos.



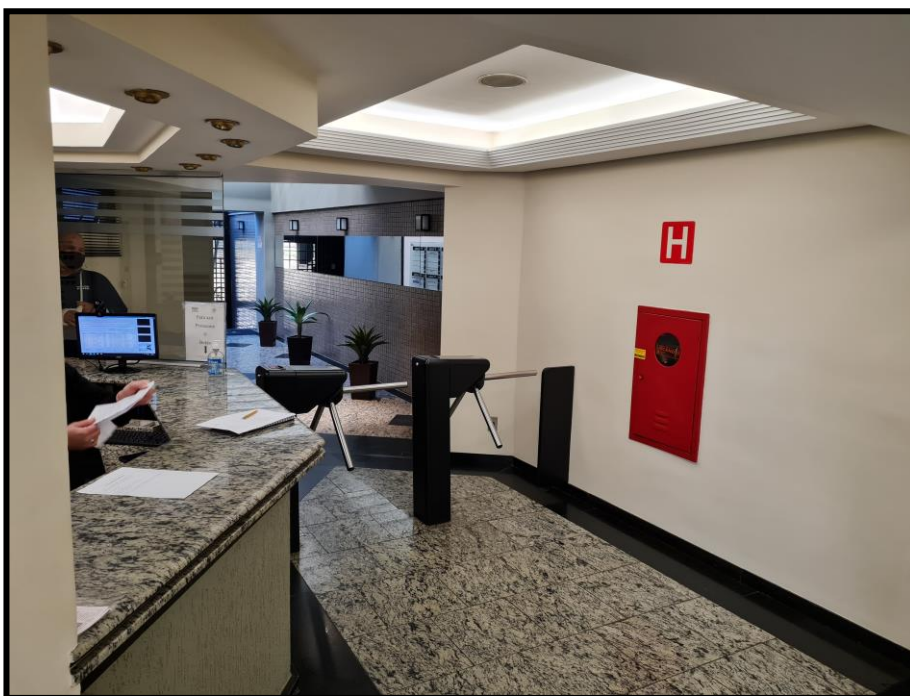
1. TOMADA DA AVENIDA BRASIL, MOSTRANDO A FACHADO DO EDIFÍCIO TRIANON.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**2. VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRIANON, FEITO DA AVENIDA BRASIL.****3. HALL SOCIAL E PORTARIA.**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



4. HALL SOCIAL E ACESSO AOS ELEVADORES.

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel sub judice (**Conjunto Comercial nº 52**) situa-se no **5º** pavimento do edifício comercial, objeto da matrícula nº 106784 do 2º CRI de Campinas/SP (fls. 161/163), é constituído de: *sala comercial, copa e 2 banheiros*.

OBSERVAÇÃO: Constatamos que o **conjunto comercial nº 52** em questão possui o **box de garagem nº 52**, situado no subsolo do edifício, porém com matrícula própria.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 161

MATRÍCULA 106784 **FOLHA** 01

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
 2º Oficial de Registro

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Conjunto comercial nº "52", do tipo "A", localizado no 6º andar, do Condomínio "Edifício Comercial Trianon", sito na Avenida Brasil nº 460, nesta cidade e comarca, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala, copa, 02 W.C. com A.C., com as seguintes áreas: útil de 40,2000m², comum de 12,8860m², total de 53,0860m², fração ideal no terreno de 12,3424m² ou 0,022680. - **CCPM:** não consta. - **PROPRIETÁRIA:** 1) **METRUM EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede nesta cidade, na Av. Aquidaban nº 903, inscrita no CNPJ sob nº 49.601.339/0001-32; e, 2) **MÁRCIO BARBADO EMPREENDIMENTOS, CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA.**, com sede nesta cidade na Rua Dr. Liráucio Gomes nº 267, inscrita no CNPJ sob nº 65.775.363/0001-44. - **TÍTULO AQUISITIVO:** R.06 e R.07 da matrícula 86.728 em data de 05 de julho de 2.000, deste serviço registral. - Campinas, 08 FEV 2001 O Escr. Antônio Bucater Júnior.

Áreas edificadas:

Dimensões	Conjunto Comercial nº 52
Área privativa	40,200 m²
Área de Uso Comum	12,886 m²
Área Total	53,086 m²
Fração Ideal de Terreno	12,3424 m² ou 0,2268 %

Principais características construtivas da unidade, segundo o padrão entregue pela construtora:

a - sistema estrutural: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

b - alvenaria: de blocos de concreto assentados em argamassa de cimento e areia;

c - revestimentos básicos: gesso corrido liso e cerâmica nos banheiros e copa; fachadas em concreto aparente e vidros;

d - esquadrias e ferragens: de madeira (portas internas) e alumínio (janelas), de boa qualidade; ferragens de padrão normal comercial;

e - pisos internos: cerâmica;

f - aparelhos e metais sanitários: louças de padrão médio comercial; metais sanitários cromados;

g - pinturas: látex nas paredes internas; textura acrílica nas fachadas;

h - forros: lajes de concreto com acabamento;



5. VISTA DO BOX DE GARAGEM DO CONJUNTO COMERCIAL Nº 52.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

O Método Comparativo é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 15 elementos), bem como a definição do **valor de mercado mais provável do apartamento** em estudo, foi feito por método científico com tratamento técnico com a utilização da **Regressão Linear/Inferência Estatística**, observando-se os procedimentos básicos constantes

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

do **ANEXO A** (*Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear*) da
NBR 14.653 - 2ª PARTE.

Foi empregado o software “**SISDEA Windows 1.72 – Regressão Linear e Redes Neurais**”, de autoria da Pelli Sistemas Engenharia.

A Certidão de Penhora (fls. 129/131), faz menção apenas ao Conjunto Comercial nº 52, objeto da matrícula nº 106784 e, como informado no item 2.3 retro, cabe ao conjunto sub judice o box de garagem nº 52, situado no subsolo do edifício e possui matrícula própria.

Para fins de conhecimento, a avaliação levará em consideração tanto da unidade com o box de garagem, quanto sem o box de garagem.

3.2.1 – VALOR DO IMÓVEL COM O BOX DE GARAGEM:

O valor do imóvel (Conjunto Comercial nº 52 com o **Box de Garagem nº 52**), obtido por meio de *Inferência Estatística/Regressão Linear*, apresentou os seguintes resultados:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Data de Referência:

segunda-feira, 28 de junho de 2021

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 40,20

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- **Mínimo (4,58%) = 223.352,68**
- Médio = 234.066,86
- Máximo (4,58%) = 244.781,03
- Intervalo Predição
- Mínimo (17,04%) = 194.188,29
- Máximo (17,04%) = 273.945,42
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 198.956,83
- RL Máximo = 269.176,88

No caso, tendo-se em conta que a pesquisa é composta por ofertas imobiliárias, recomendam as normas técnicas (NBR 14.653-2), a aplicação de um deságio de **10%** (fator fonte) sobre o valor médio apurado. No entanto, pelo fato do imóvel estar fechado há cerca de 5 (cinco) anos, tem-se que considerar a depreciação em face do estado pela falta de uso e conservação, razão porque adotaremos o valor mínimo para efeito de cálculo (**R\$ 223.352,68**).

$$V_{\text{CONJ. COMERCIAL E BOX DE GARAGEM - JUNHO/2021}} = R\$ 223.352,68 \times 0,90$$

$$V_{\text{CONJ. COMERCIAL E BOX DE GARAGEM - JUNHO/2021}} = \mathbf{R\$ 201.000,00}$$

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Obs: arredondamento até o máximo de 1% do valor calculado, conforme é recomendado pela NBR 14.653-2

3.2.2 – VALOR DO BOX DE GARAGEM:

O Código Civil permite aluguel e venda da vaga, prática bastante usada pelos moradores e que deve ser regulada pela Assembléia Condominial. Venda – A venda só é possível se a vaga estiver em escritura diferenciada do imóvel. De acordo com a gerente geral da Lello Imóveis, Roseli Hernandez, o valor da vaga varia de 10% a 15% do preço do apartamento/sala. No caso, será aplicado a média para avaliação da vaga de garagem do conjunto comercial sub judice, ou seja, o valor médio de 12,50%.

O Valor do Box de Garagem Nº 52 resulta em:

$$V_{\text{BOX DE GARAGEM - JUNHO/2021}} = R\$ 223.352,68 \times 0,90 \times 0,125$$

$$V_{\text{BOX DE GARAGEM - JUNHO/2021}} = \mathbf{R\$ 25.000,00}$$

Obs: arredondamento até o máximo de 1% do valor calculado, conforme é recomendado pela NBR 14.653-2

3.2.3 – VALOR DO IMÓVEL SEM O BOX DE GARAGEM:

Nesse caso, o valor do conjunto comercial sem o box de garagem resulta em:

$$V_{\text{CONJ. COMERCIAL SEM O BOX DE GARAGEM - JUNHO/2021}} = R\$ 201.000,00 - R\$ 25.000,00$$

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

V CONJ. COMERCIAL SEM O BOX DE GARAGEM – JUNHO/2021 = R\$ 176.000,00

Segue-se a devida juntada dos precedentes exigidos pela **NBR 14.653-2**.

Nº	LOCAL	CÓDIGO DO IMÓVEL	FONTE	FONE (19)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VAGAS DE GARAGE	PREÇO (R\$)
1	AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SA0002	G20 IMÓVEIS	99603.1030	40,20	1	240.000,00
2	AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SA0225	MOISÉS GANAN	94735.0007	40,20	1	220.000,00
3	AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SA000741	SIMOPLAN PLANEJ. EMP. IMOBILIÁRIO	99110.4232	40,20	1	195.000,00
4	AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SA000740	SIMOPLAN PLANEJ. EMP. IMOBILIÁRIO	99110.4232	40,20	1	200.000,00
5	AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SA1298	HOMEHUNTERS	97406.0287	40,20	1	267.000,00
6	AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SA00254	FAÇANHA IMÓVEIS	99683.7600	40,20	1	250.000,00
7	AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SA00215	ANDRÉ SANTIAGO	2519.0321	40,20	1	265.000,00
8	AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SA005563	ÓPERA IMÓVEIS	99490.1808	40,20	1	180.000,00
9	AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SA005891	ÓPERA IMÓVEIS	99490.1808	40,20	1	180.000,00
10	AV. OROZIMBO MAIA, 430, EDIFÍCIO EASY OFFICE	35	HENRIQUE F. SACCO	99352.4295	39,00	1	230.000,00
11	AV. OROZIMBO MAIA, 430, EDIFÍCIO EASY OFFICE	SA025617	PLENO IMÓVEIS	97413.6127	39,00	1	220.000,00
12	RUA DR. ANTONIO ALVARES LOBO, 660	SA002131	NEXT SOL. IMOBILIARIAS	2512.0000	34,00	1	200.000,00
13	AV. BARÃO DE ITAPURA, 1518, EDIF. EMPIRE CENTER	SA00498	PICCOLOTO IMÓVEIS	99576.2079	35,00	1	197.000,00
14	AV. BARÃO DE ITAPURA, 2310	SA015369	CASSIA ADALA IMÓVEIS	99921.5505	38,00	1	250.000,00
15	RUA DR. ANTONIO ALVARES LOBO, 660	SA015584	CASSIA ADALA IMÓVEIS	99921.5505	47,00	1	290.000,00

Dado	Sim	Não	Endereço	Informante	Telefone do informante	Área privativa	Valor total
1	X		AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	G20 IMÓVEIS	99603.1030	40,20	240.000,00
2	X		AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	MOISÉS GANAN	94735.0007	40,20	220.000,00
3	X		AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SIMOPLAN PLANEJ. EMP. IMOBILIÁRIO	99110.4232	40,20	195.000,00
4	X		AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	SIMOPLAN PLANEJ. EMP. IMOBILIÁRIO	99110.4232	40,20	200.000,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5	X		AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	HOMEHUNTERS	97406.0287	40,20	267.000,00
6	X		AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	FAÇANHA IMÓVEIS	99683.7600	40,20	250.000,00
7	X		AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	ANDRÉ SANTIAGO	2519.0321	40,20	265.000,00
8		X	AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	ÓPERA IMÓVEIS	99490.1808	40,20	180.000,00
9	X		AV. BRASIL, 450, EDIFÍCIO TRIANON	ÓPERA IMÓVEIS	99490.1808	40,20	180.000,00
10	X		AV. OROZIMBO MAIA, 430, EDIFICIO EASY OFFICE	HENRIQUE F. SACCO	99352.4295	39,00	230.000,00
11	X		AV. OROZIMBO MAIA, 430, EDIFICIO EASY OFFICE	PLENO IMÓVEIS	97413.6127	39,00	220.000,00
12	X		RUA DR. ANTONIO ALVARES LOBO, 660	NEXT SOL. IMOBILIARIAS	2512.0000	34,00	200.000,00
13	X		AV. BARÃO DE ITAPURA, 1518, EDIF. EMPIRE CENTER	PICCOLOTO IMÓVEIS	99576.2079	35,00	197.000,00
14	X		AV. BARÃO DE ITAPURA, 2310	CASSIA ADALA IMÓVEIS	99921.5505	38,00	250.000,00
15	X		RUA DR. ANTONIO ALVARES LOBO, 660	CASSIA ADALA IMÓVEIS	99921.5505	47,00	290.000,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**Relatório Estatístico - Regressão Linear****1. Data de referência:**

- terça-feira, 29 de junho de 2021

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	14

3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.5538217 / 0.5538217
Coeficiente de determinação:	0.3067185
Fisher - Snedecor:	5.31
Significância do modelo (%):	0.10

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	57%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

5. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**6. Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4260231996.16 4	1	4260231996.16 4	5.309
Não Explicada	9629482289.55 1	12	802456857.463	
Total	13889714285.7 14	13		

7. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor total = +472671.8317 -9591920.02 / Area privativa

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-2.30	3.99
Valor total	y	4.46	0.08

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Valor total	-0.55	0.55

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

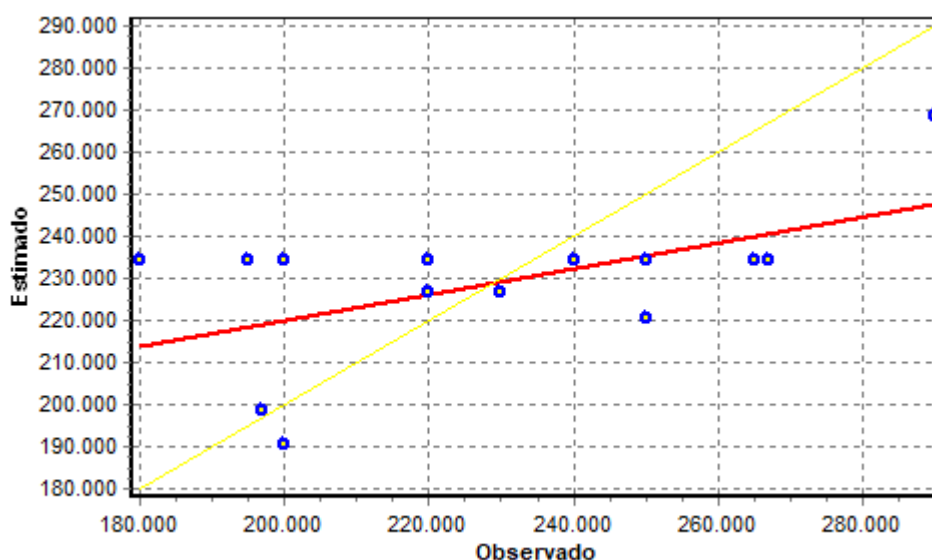
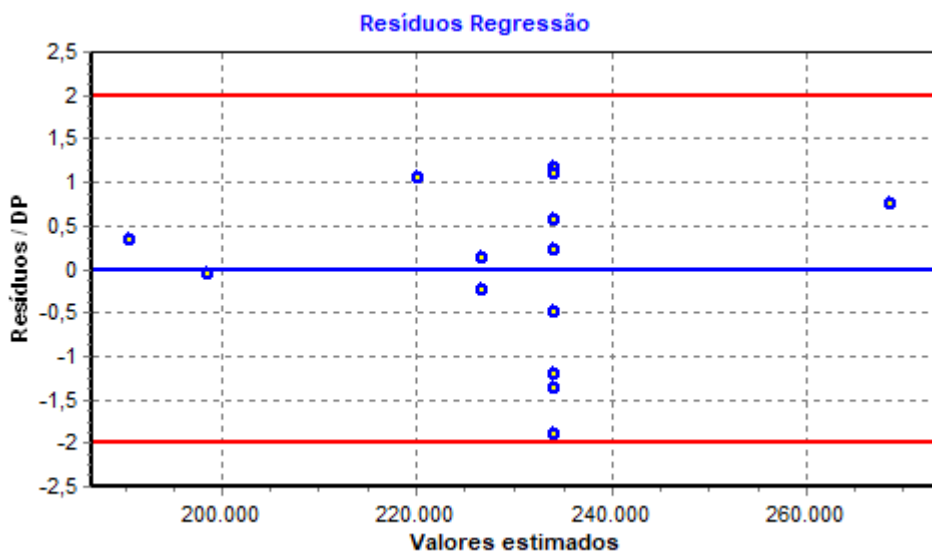


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3 – item 3.1**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**29 de junho de 2021**), em números inteiros, apresentou os seguintes resultados:

SITUAÇÃO	IMÓVEL	VALOR TOTAL
1	CONJUNTO COMERCIAL COM O BOX DE GARAGEM	R\$ 201.000,00
2	CONJUNTO COMERCIAL SEM O BOX DE GARAGEM	R\$ 176.000,00

5 – QUESITOS

Nada consta dos autos a respeito.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 22 (vinte e duas) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 29 de junho de 2021.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil – CREA/SP 060087686.1
Assinado digitalmente