

136  
4

MATRÍCULA  
**34.905**

FICHA  
**006**

**Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP**

**Itapeva, 28 de outubro de 2.015.**

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 14 -

LOTE 15 - JOSE MARIA SANTIAGO DA SILVA E S/M - 42.611 - Lº 02

LOTE 16 -

LOTE 17 - MARIA BERNADETE RODRIGUES QUEIROZ E /S/M - 44.125

LOTE 18 - MARIA BERNADETE RODRIGUES QUEIROZ e S/M - 44.126

LOTE 19 -

LOTE 20 -

LOTE 21 -

LOTE 22 -

LOTE 23 -

LOTE 24 -

LOTE 25 -

LOTE 26 -

LOTE 27 -

LOTE 28 -

LOTE 29 -

LOTE 30 - Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Mat. 39.599

LOTE 31 - Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Mat. 39.600

LOTE 32 - Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Mat. 39.601

LOTE 33 - Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Mat. 39.602

LOTE 34 - Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Mat. 39.603

LOTE 35 - CIA DE SANEAMENTO BASICO DO ESTADO DE SÃO PAULO-SABESP-42.792

QUADRA M    MATRÍCULA    LIVRO





137  
4

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
006

VERSO

LOTE 01 - MARCELO BURGARDT RODRIGUES - Mat. 43.223 - Lº 02

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 - ALVARO JESUS MATOS E OUTRA - 43.695 - Lº 02

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 -

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 - ELZA DA CONCEIÇÃO SILVA - 44.071 - Lº 02

LOTE 16 - ELZA DA CONCEIÇÃO SILVA - 44.072 - Lº 02

LOTE 17 -

LOTE 18 -

LOTE 19 -

LOTE 20 -

LOTE 21 -

LOTE 22 -

138  
4

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
007

*[Handwritten signature]*

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 23 -

LOTE 24 -

QUADRA N MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 - KARINA LOURENTE NASCIMENTO ORITA E S/M - 42.612 - Lº 02

LOTE 02 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - 42.586

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 - HEITOR JOSE RODRIGUES DE CARVALHO ROLIM E S/M - 44.225-Lº2

LOTE 06 - REDERSON MILEBO KHUENIKI E S/M - 44.571-Lº2

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 -

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 - MARIA IZILDA RATTI - 44.164 - Lº 02

LOTE 15 -

LOTE 16 -

LOTE 17 -

LOTE 18 - JOSÉ ROBERTO NANINI DA SILVA - 43.164 - Lº 02

LOTE 19 - ORDILEI DA SILVEIRA E S/M - 44.594-Lº2



MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
007  
VERSO

- LOTE 20 -
- LOTE 21 -
- LOTE 22 -
- LOTE 23 -
- LOTE 24 - MARION SIQUEIRA SANTOS = Matrícula nº 43.782 - Lº 02
- LOTE 25 - MARION SIQUEIRA SANTOS - Matrícula nº 43.783 - Lº 02
- LOTE 26 -
- LOTE 27 -
- LOTE 28 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Mat. 44.620
- LOTE 29 -
- LOTE 30 -
- LOTE 31 -
- LOTE 32 -
- LOTE 33 -
- LOTE 34 -
- LOTE 35 -
- LOTE 36 -
- LOTE 37 - MAYARA CRISTINA SOARES FELICIO DE MENEZES e s/m - Mat. 43.917 - Lº 02
- LOTE 38 -
- LOTE 39 -
- LOTE 40 -
- LOTE 41 -
- LOTE 42 -

140  
4

MATRÍCULA

34.905

FICHA

008

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 43 -

QUADRA O MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 - RAFAEL TRENTINI DE FREITAS E S/M - 43.697 - Lº 02

LOTE 07 - RAFAEL TRENTINI DE FREITAS - Mat. 43.671 - Lº 02

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 -

LOTE 11 - TATIANE SUZUKI DE ALMEIDA CAMARGO E S/M - Mat.44.520 - Lº02

LOTE 12 -

LOTE 13 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA - 44.094-Lº2

LOTE 14 - FELIPE TRENTINI DE FREITAS E S/M - 43.693 - Lº 02

LOTE 15 - FELIPE TRENTINI DE FREITAS E S/M - 43.694 - Lº 02

LOTE 16 -

LOTE 17 - JOSE CARLOS FERREIRA DA SILVA E S/M - 44.605-Lº2

LOTE 18 -

LOTE 19 - MARIA AP. DE CAMPOS CAMARGO DOMINGUES - 43.809 - Lº 02

LOTE 20 - GUSTAVO FERREIRA PIMENTEL - Mat. 43.260 - Lº 02



141  
4

MATRÍCULA  
**34.905**

FICHA  
**008**  
VERSO

LOTE 21 -

QUADRA P MATRÍCULA LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 -

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 -

LOTE 16 - E-LOUREIRO SUPERMERCADO LTDA - EPP - 44.148Ls 2

LOTE 17 -

LOTE 18 -

LOTE 19 -

LOTE 20 -

142  
4

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
009

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 21 -

LOTE 22 -

LOTE 23 -

LOTE 24 -

LOTE 25 -

LOTE 26 -

LOTE 27 -

LOTE 28 -

LOTE 29 -

LOTE 30 -

LOTE 31 -

LOTE 32 -

LOTE 33 -

QUADRA Q	MATRÍCULA	LIVRO
----------	-----------	-------

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 - CHRISTIANO CHACUR CHADAD - 43.942 - Lº 02

LOTE 07 - " " " - 43.943 - Lº 02

LOTE 08 -

143  
4

MATRÍCULA  
**34.905**

FICHA  
**009**  
VERSO

- LOTE 09 -
- LOTE 10 -
- LOTE 11 -
- LOTE 12 - JOÃO FERNANDES DA SILVA e s/m - Mat. 43.679 - Lº 02
- LOTE 13 -
- LOTE 14 -
- LOTE 15 -
- LOTE 16 - E - IONNEIRO NEPTAL FERGADO IRDA - ERP - Mat. 44.149 - Lº02
- LOTE 17 -
- LOTE 18 -
- LOTE 19 -
- LOTE 20 -
- LOTE 21 - LUCIANA AMARAL - Mat. 43.931 - Lº 02
- LOTE 22 -
- LOTE 23 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - 44.568-Lº2
- LOTE 24 -
- LOTE 25 -
- LOTE 26 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA- 43.686-Lº2
- LOTE 27 -
- LOTE 28 -
- LOTE 29 -
- LOTE 30 -
- LOTE 31 -



144  
4

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
010

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 32 -

QUADRA R      MATRÍCULA      LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 - IRMÃOS GONÇALVES IMOBILIÁRIOS LTDA-Mat.44.107

LOTE 10 -

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 -

QUADRA S      MATRÍCULA      LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 - APARECIDO CUBA TAVARES e S/M - 44.408-Lº2



145  
4

MATRÍCULA  
**34.905**

FICHA  
**010**  
VERSO

- LOTE 04 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-43.275-Lº2
  - LOTE 05 -
  - LOTE 06 -
  - LOTE 07 -
  - LOTE 08 -
  - LOTE 09 -
  - LOTE 10 - HIGOR ROGÉRIO FAVARIM E S/M - 42.686 - Lº 02
  - LOTE 11 - ADILSON GEMIGNANI SANTOS FILHO E S/M - Mat.44.112-Lº2
  - LOTE 12 -
  - LOTE 13 -
  - LOTE 14 -
  - LOTE 15 -
  - LOTE 16 -
  - LOTE 17 -
  - LOTE 18 -
  - LOTE 19 - TECHMED DISTRIBUIDORA DE PROD. HOSPITALARES LTDA - Mat.43.815
  - LOTE 20 -
  - LOTE 21 -
  - LOTE 22 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - 42.587
- 
- | QUADRA T  | MATRÍCULA | LIVRO |
|-----------|-----------|-------|
| LOTE 01 - |           |       |
| LOTE 02 - |           |       |

146  
4

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
011

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 03 - APARECIDO EUBA TAVARES E S/M - 44.407-Lº2

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 -

LOTE 11 - MARLOS VIEIRA RODRIGUES COSTA - 44.586-Lº2

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

LOTE 15 -

LOTE 16 -

LOTE 17 - IRMÃOS GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - MAT 44.105

LOTE 18 -

LOTE 19 -

LOTE 20 - RICARDO ZANNI DA SILVA E S/M = MAT; 44.062

LOTE 21 -

LOTE 22 -

QUADRA U      MATRÍCULA      LIVRO

LOTE 01 -



147  
4

MATRÍCULA 34.905

FICHA 011

VERSO

LOTE 02 -

LOTE 03 -

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 -

LOTE 08 -

LOTE 09 -

LOTE 10 - FRANCISCO LUCAS DE MELLO VASCONCELOS ES/M - 44.548

LOTE 11 -

LOTE 12 -

LOTE 13 -

LOTE 14 -

QUADRA V      MATRÍCULA      LIVRO

LOTE 01 -

LOTE 02 -

LOTE 03 - FLAVIO LIMA DUARTE E S/M - 42.610 - Lº 02

LOTE 04 -

LOTE 05 -

LOTE 06 -

LOTE 07 - LUIZ GUSTAVO LOUREIRO DE MELLO E S/M - 44.584-Lº2

LOTE 08 - LUIZ GUSTAVO LOUREIRO DE MELLO E S/M - 44.585-Lº2

148  
4

MATRÍCULA  
34.905

FICHA  
012

Oficial de Registro de Imóveis  
Itapeva - SP

Itapeva, 28 de outubro de 2015.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

LOTE 09 -

LOTE 10 -

AREA VERDE (51.563,40m<sup>2</sup>) - 38.440 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

AREA INSTITUCIONAL (6.755,89m<sup>2</sup>) - 38.441 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

AREA INSTITUCIONAL (6.716,18m<sup>2</sup>) - 38.442 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

SISTEMA DE LAZER I (570,02m<sup>2</sup>) - 38.443 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

SISTEMA DE LAZER II (1.537,78m<sup>2</sup>) - 38.444 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

SISTEMA DE LAZER III (216,92m<sup>2</sup>) - 38.445 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

SISTEMA VIÁRIO DA AVENIDA E RUAS 01 A 07 (37.155,22m<sup>2</sup>) - 38.446 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)

SISTEMA VIÁRIO DAS RUAS 08 A 18 - (33.989,44m<sup>2</sup>) - 38.447 - L.º 02 (PREFEITURA MUN. DE ITAPEVA)



**DIAS BUENO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**

CNPJ 36.064.648/0001-79

Inscrição Estadual 372.236.379.111

Inscrição Municipal 31478 – Itapeva/SP

CREA/SP 2249970

diasbuenoengenharia@gmail.com

(15) 99767-9095



149  
ψ

# ANEXO VI

(Mídia digital)

Entregue a contratante

---

**Sede**

Rua José Ricardo de Oliveira, 52 – Jardim Virgínia  
Itapeva/SP

**Escritório Técnico**

Rua Francisco Vaz de Oliveira, 419 – Jardim Bela Vista  
Itapeva/SP

150  
40



Prefeitura Municipal de Itapeva  
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo

  
25/01/2024  
RODRIGO TASSINARI

**Data:** 25/01/024  
**Processo:** 1404/2024  
**Responsável:** RODRIGO TASSINARI

despacho  
À PGA para análise e manifestação

RODRIGO TASSINARI, 25/01/2024 10:02

Prefeitura Municipal de Itapeva  
Praça Duque de Caxias, 22 Itapeva SP 18400-490

152

1

## LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Bem avaliado: **SISTEMA DE LAZER I**

Solicitante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

Objetivo: **Definição do valor de mercado para compra e venda do bem.**

Endereço completo do imóvel

Cidade: **Itapeva/SP**

**Rua Antônio Augusto de Oliveira CEP: 18406-239**

**esquina com Rua Argentina CEP: 18406-260**

Área terreno (m<sup>2</sup>): **570,02**

Método utilizado: **MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)**

Resultados da avaliação:

Valor total de compra e venda (área sem a afetação “área institucional”):

**R\$ 258.300,00 (duzentos e cinquenta e oito mil e trezentos reais).**

Valor total de compra e venda (área com a afetação “área institucional – sistema de lazer I”):

**R\$ 131.700,00 (cento e trinta e um mil e setecentos reais).**

Classificação quanto à liquidez: **baixa**

Grau de Fundamentação do Laudo: **II**

Grau de Precisão do Laudo: **III**

**Itapeva, 05 de outubro 2024.**

LEANDRO ANTONIO DE LIMA  
CHICHURA:428223088  
61

Assinado de forma digital por  
LEANDRO ANTONIO DE LIMA  
CHICHURA:42822308861  
Dados: 2024.08.27 13:22:23  
-03'00'

**ENG CIVIL LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA**

CREA/SP 506.971.173-0

CPF: 428.223.088-61 – CNPJ: 26.165.250/0001-75

ENGENHEIRO CIVIL LEANDRO CHICHURA - (15) 99745-0576

E-mail: leandrochichura@gmail.com

## SUMÁRIO

1. SOLICITANTE.....	3
2. PROPRIETÁRIO.....	3
3. CONTRATADO .....	3
4. FINALIDADE .....	3
5. OBJETIVO .....	3
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	3
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	3
7.1. REGIÃO .....	3
7.2. TERRENO .....	4
7.3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	6
8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....	6
9. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS .....	6
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....	6
10.1. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO .....	6
11. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS .....	8
11.1. TRATAMENTO DE DADOS .....	8
12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	10
12.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	10
13. ENCERRAMENTO .....	11
14. ANEXOS .....	12



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

### 2. PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

### 3. CONTRATADO

EMPRESA INDIVIDUAL - REPRESENTANTE LEGAL – RESPONSÁVEL TÉCNICO:

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA – ME CNPJ: 26.165.250/0001-75

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA CPF:428.223.088-61 CREASP 506.971.173-0

### 4. FINALIDADE

Definir o valor de mercado do imóvel.

### 5. OBJETIVO

Avaliação para definição do valor de mercado do imóvel.

### 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação será realizada por método comparativo direto de dados de mercado conforme comparação com imóveis assemelhados na região levando em consideração que o imóvel possa ser aproveitado com a desafetação que atualmente classifica o imóvel como área institucional “sistema de lazer I”. A documentação do imóvel avaliando foi disponibilizada aos avaliadores.

### 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 7.1. REGIÃO

- Vocação predominante: institucional
- Classe social predominante: alta;
- Relevo: acidentado;
- Solo: siltico-argiloso;
- Polos de atratividade da região: escolas, hospital, posto de saúde, segurança, transporte público, coleta de lixo, lazer, natureza;

- Melhoramentos públicos no entorno: rede de energia elétrica, rede sanitária de água, esgoto e pluvial, telefone, internet fibra ótica.

## 7.2. TERRENO

- Topografia: aclave para o fundo;
- Solo: siltico-argiloso;
- Superfície: seca;
- Formato: irregular;
- Ao nível do logradouro;
- Imóvel localizado na classificação ZR-1 do município de Itapeva-SP: coeficiente de aproveitamento 1,2; taxa de ocupação 60%; taxa mínima de permeabilidade 20%;
- Infraestrutura: via pavimentada, coleta regular de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica e telefone;
- Coeficiente de aproveitamento: nessa região as construções e benfeitorias ocupam aproximadamente 60 a 80% da área do terreno conforme observado das construções identificadas na redondeza;
- Acessibilidade: O acesso ao local se dá pela via principal Avenida Asdrubal Gonçalves Dubrica que dá acesso à frente do terreno localizado a via pavimentada da Rua Antônio Augusto de Oliveira fazendo esquina e continuação pela Rua Argentina.
- Descrição matrícula 38.443 cartório de imóveis da Comarca de Itapeva-SP *“IMÓVEL: Uma área de terras denominada de SISTEMA DE LAZER I do Loteamento “RESIDENCIAL OUROVILLE”, nesta cidade, com as seguintes divisas e confrontação: Esta descrição tem início no canto esquerdo de quem olha da Rua 03 no Ponto 65F; daí segue em reta 60,83 metros, com Az. 188°47'38” até o Ponto 65-E, deflete à direita e segue em reta 30,00 metros com Az. 98°50'22” até o ponto 65-D, confrontando essas medidas com a Área Desmembrada; deflete à direita e segue em reta 11,46 metros, confrontando com a Área Institucional; deflete a direita e segue em reta 31,41 metros confrontando com a Rua 04; deflete em curva à direita 14,32 metros, confrontando com a confluência da Rua 04 com a Rua 03; daí segue em reta 53,59 metros confrontando com a Rua 03; atingindo o Ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 570,02m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta metros e dois centímetros quadrados).”*
- Coordenada decimal: (-24.000434, -48.882385).
- Área: **570,02m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta metros e dois centímetros quadrados).**”





Imagem: Localidade do imóvel imagem de satélite (Google Earth)



Imagem: Implantação conforme descrito na matrícula nº 38.443



### 7.3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria ao imóvel ocorreu no dia 08 de julho de 2024 na localidade do imóvel. A vistoria consistiu na identificação da localização do imóvel e caracterização da redondeza, reconhecimento do logradouro e benfeitorias públicas. Foi possível observar que a implantação do terreno é bastante limitada quanto ao aproveitamento útil devido ao seu formato irregular e que a topografia do terreno é em acentuada inclinação para o fundo com relação ao nível do logradouro.

## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Encontramos um número significativo de imóveis semelhantes ao objeto de avaliação, sendo imóveis com características similares de padrão, formato, tamanho e localização.

Pela configuração do imóvel avaliando frente ao mercado local, podemos considerar que ele apresenta condições de baixa liquidez, devido ao desempenho de mercado, exigindo um tempo em média de 18 a 24 meses para negociação. A liquidez é assim interpretada devido as características do imóvel e seu alto valor de comercialização frente ao mercado local.

## 9. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

A presente avaliação foi realizada pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* (MCDDM), segundo itens 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2: 2011, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de *Regressão Linear Múltipla*, realizada com o sistema SisDEA Home versão 1.60.2.0.

## 10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

### 10.1. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação possui grau II de Fundamentação devido ao nível de detalhamento das amostras e grau III de Precisão e as Tabelas a seguir demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2:2011/ABNT.

Tabela 1: Grau de Fundamentação para a avaliação do imóvel

ITEM		GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando		X		2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	X			3
3	Identificação dos dados de Mercado		X		2
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
*	Total – Pontuação Atingida	16			

Tabela 2: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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
Total – Pontuação Atingida		X	

Tabela 3: Grau de precisão

ITEM	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X (≤ 30%)		

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada no modelo foi de 10,24%.



## **11. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS**

### **11.1. TRATAMENTO DE DADOS.**

Foram pesquisados 308 dados amostrais na mesma região do imóvel avaliando, relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo, observou-se pontos de influência, dos quais foram removidas 91 amostras, restando, portanto, 217 dados considerados no tratamento estatístico.

Inicialmente levantou-se a hipótese de que as variáveis explicativas (independentes) do valor de mercado de venda imóvel avaliando fossem: Área total, Distancia ao polo Valorizante, Topografia, Setor Urbano, Testada, Evento. Adotado a variável dependente Valor total.

Depois do tratamento dos dados pesquisados por regressão linear múltipla com o sistema SisDEA, foi observado que nenhuma varável apresentou significância alta (acima de 30%).

As variáveis adotadas no modelo são descritas a seguir.

#### **Área total**

Variável quantitativa que indica em metros quadrados a metragem do terreno objeto de amostra. Os valores variaram de 125,00 a 8.100,00.

#### **Distância ao Polo Valorizante**

Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo. Os valores coletados estão indicados com uma média em quilômetros dos locais de grande valorização próximo a cada amostra. Os valores variaram de 0 a 13.

#### **Topografia**

Variável dicotômica que indica a topografia da amostra. Os valores são indicados como Lote acidentado o valor 1, ou boa topografia, lote plano, com o valor 0.

#### **Setor Urbano**

Variável proxy de macrolocalização que indica a qualidade em escala crescente da região que se insere cada amostra. Os valores variaram de 1 a 4.



159



### Testada

Variável proxy de comprimento que indica a largura da frente do lote escala de valorização crescente tendo em vista que lotes de maiores testadas tendem a possuir maior valorização no mercado. Os valores variaram de 5 a 60.

### Evento

Variável dicotômica que indica o tipo do negócio da amostra, sendo classificado como 0 para operações concretizadas e 1 para amostras em oferta de mercado. A variável evento em sua normalidade no mercado demonstra que imóveis em oferta possuem valor acima daqueles com venda concretizada.

### Valor Total

Variável quantitativa dependente que correspondente ao valor total do imóvel. Nas amostras coletadas os valores variaram de R\$ 55.000,50 a R\$ 1.250.000,00.

### Modelo de Regressão Linear

A partir dos dados pesquisados pelo avaliador e das variáveis explicativas adotadas, foi gerado e ajustado o seguinte modelo matemático com o auxílio do sistema citado:

$$\text{Valor total} = e^{(+7,153667303 + 0,5624899697 * \ln(\text{Área total}) - 0,1118838522 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 0,2293114103 * \text{Topografia} + 0,2319413188 * \text{Setor Urbano} + 0,5296939379 * \ln(\text{Testada}) + 0,07459614353 * \text{Evento})}$$

Resultados gerais do modelo de regressão:

- ✓ Coeficiente de Determinação: 0,9213 / 0,9476 (Fortíssimo);
- ✓ Significância geral do modelo < 0,00%;
- ✓ Não há variável independente com significância maior do que 3%;
- ✓ Não há correlações altas (>80%) entre variáveis independentes;
- ✓ O sistema apontou 5 pontos de influência que correspondem a 2,3% do total da amostra, não sendo devido ao tamanho da amostra prejudicial ao cálculo;
- ✓ Foi detectado apenas cinco pontos outliers (dado de número 09, 78, 85, 156, 163).
- ✓ O Nível de Confiança do Modelo (bicaudal) foi de 80% e, no modelo, a amplitude do Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central foi de 10,24%;

- ✓ O Gráfico Resíduos Padronizados x Valores Ajustados demonstra que os pontos não apresentam tendência à nenhuma forma geométrica, indicando homocedasticidade e normalidade dos dados;
- ✓ Atribuindo-se diversos valores para as variáveis explicativas no modelo, o valor total (explicado) se mostrou coerente.

Espectro amostral e valores das variáveis independentes pertinentes ao imóvel avaliando:

Variável	Tipo	Significância (%)	Espectro amostral		Imóvel Avaliando	
			Mínimo	Máximo		
1	Área total	Quantitativa	0,00	125,00	8.100,00	570,02
2	Dist. Polo Val.	Quantitativa	0,00	0,00	13,00	1,00
3	Topografia	Dicotômica	0,00	0,00	1,00	1,00
4	Setor Urbano	Proxy	0,00	1,00	4,00	3,00
5	Testada	Proxy	0,00	5,00	60,00	31,41
6	Evento	Dicotômica	2,20	0,00	1,00	0,00
	Valor total	Dependente	0,00	55.000,00	1.250.000,00	

## 12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

### 12.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Intervalo de Confiança:

Limite mínimo (-4,99%) = 245.403,54

Valor de Tendência Central = 258.288,98

Limite máximo (+5,25%) = 271.851,00

Campo de Arbítrio

Mínimo (-15%) = 219.545,63

Máximo (+15%) = 297.032,33

Será adotado como valor de avaliação o valor indicado de tendência central tendo em vista o uso da variável Evento. Desta forma fica avaliado o presente imóvel no valor de R\$ 258.288,98. A norma



permite o arredondamento dos valores da avaliação, desta forma fica avaliado o preço atual de mercado do imóvel em **R\$ 258.300,00 (duzentos e cinquenta e oito mil e trezentos reais)**.

O valor de avaliação é adotado considerando a desafetação do imóvel que atualmente em sua matrícula indica a restrição "ÁREA INSTITUCIONAL – SISTEMA DE LAZER I". A restrição existente ao imóvel caso permaneça irá acarretar grande desvalorização ao bem uma vez que as limitações impostas são para uso/finalidade pública como construção de praças, vias e rodovias, hospitais, escolas, etc... Portanto, para uma estimativa do valor do bem nesta situação imposta se recomenda considerar como avaliação o valor mínimo do intervalo do campo de arbítrio, ou seja, valor de R\$ 219.545,63 com aplicação de um deságio na ordem de 40% resultando no valor de avaliação, com o devido arredondamento de 1% permitido em normal, resultando em **R\$ 131.700,00 (cento e trinta e um mil e setecentos reais)**.

### 13. ENCERRAMENTO

Diante da apreciação do valor encontrado com o cálculo do software algumas considerações se fazem necessárias diante da dimensão do imóvel em estudo. O terreno está inserido em bairro considerado nobre no município, muito próximo dos pontos de valorização como comercio, condomínio fechado alto padrão, escolas, praças, etc. onde a média do valor do metro quadrado das transações são registrados em torno de 600,00 a 1.000,00 reais.

O imóvel em estudo ao ser comparado aos demais possui diversas limitações, além da questão da averbação da desafetação é preciso considerar a restrição física presente no imóvel que se trata de um terreno de esquina em aclive acentuado para o fundo, com formato bastante irregular que prejudica drasticamente ao menos metade do total da área para o eficiente aproveitamento. A testada do lote considerada no caso em estudo traz uma boa valorização ao imóvel devido a melhor possibilidade de aproveitamento da largura do terreno nesta extensão, porém, conforme presenciado no levantamento topográfico, possui ótimo aproveitamento com frente para a Rua Antônio Augusto de Oliveira devido a profundidade maior do terreno neste trecho, em continuação possui formato amplo de esquina e completa seguindo margem com a Rua Argentina formando um formato de triângulo com ângulo bastante fechado que prejudica seu uso. Apesar da excelente localização do imóvel e do bom aproveitamento da testada, as características do terreno ainda assim prejudicam o aproveitamento eficiente, tornando o imóvel atípico daqueles encontrados com alto grau de valorização nas proximidades. Assim o investimento no imóvel pode ser considerado de alto risco tendo em vista os fatores limitantes e diante deste fator os valores alcançados nesta avaliação se mostram condizentes com a realidade do caso em estudo.



Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 12 (doze) páginas, além de seus anexos.

#### 14. ANEXOS

- I. Relatório fotográfico;
- II. Matrícula;
- III. Relatório estatístico;
- IV. Dados amostrais;
- V. ART (anotação de responsabilidade técnica).

Itapeva/SP, 05 de julho de 2024.

LEANDRO ANTONIO DE LIMA  
CHICHURA:4282230886  
1

Assinado de forma digital por  
LEANDRO ANTONIO DE LIMA  
CHICHURA:42822308861  
Dados: 2024.08.27 13:23:00  
-03'00'

**ENG CIVIL LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA**  
CREA/SP 506.971.173-0  
CPF: 428.223.088-61 – CNPJ: 26.165.250/0001-75

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo I**  
RUA ANTÔNIO AUGUSTO DE OLIVEIRA CEP: 18406-239  
ESQUINA COM RUA ARGENTINA CEP: 18406-260 – ITAPEVA/SP

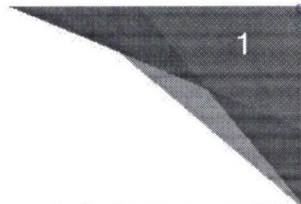


Imagem 1: Vista Geral

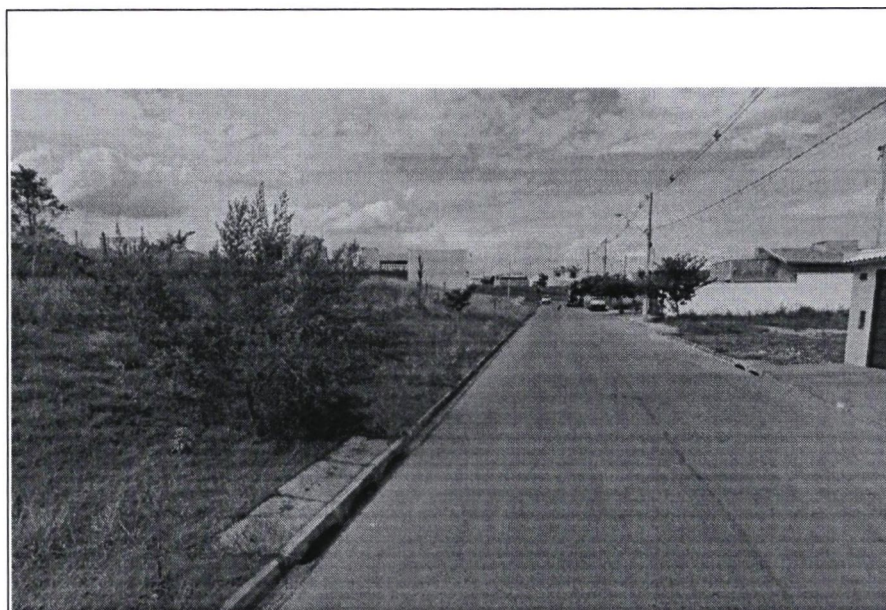


Imagem 2: Vista logradouro Rua Antônio Augusto de Oliveira



**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo I**  
RUA ANTÔNIO AUGUSTO DE OLIVEIRA CEP: 18406-239  
ESQUINA COM RUA ARGENTINA CEP: 18406-260 – ITAPEVA/SP

164

2



Imagem 3: Logradouro – Rua Argentina

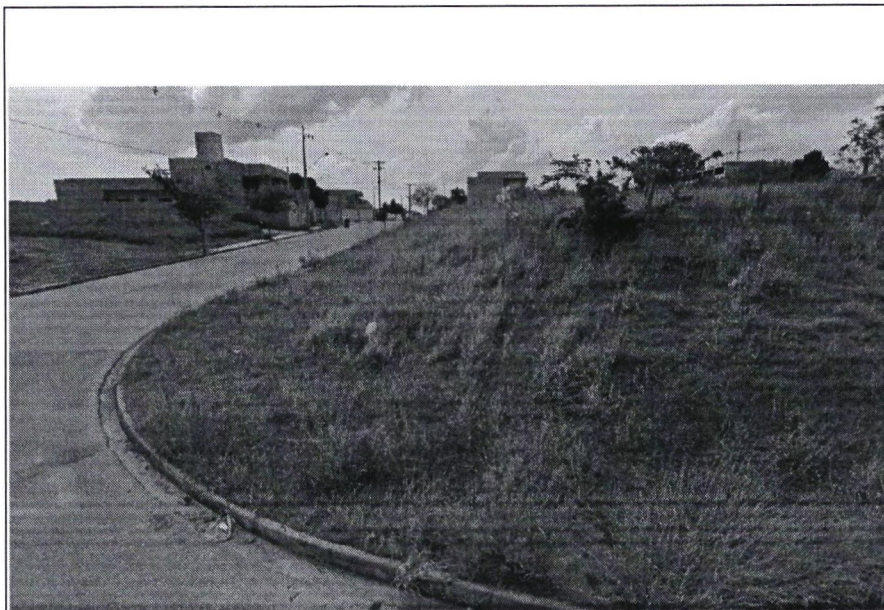


Imagem 4: Esquina



165  
4

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Anexo I**  
RUA ANTÔNIO AUGUSTO DE OLIVEIRA CEP: 18406-239  
ESQUINA COM RUA ARGENTINA CEP: 18406-260 – ITAPEVA/SP

3



Imagem 5: Vista

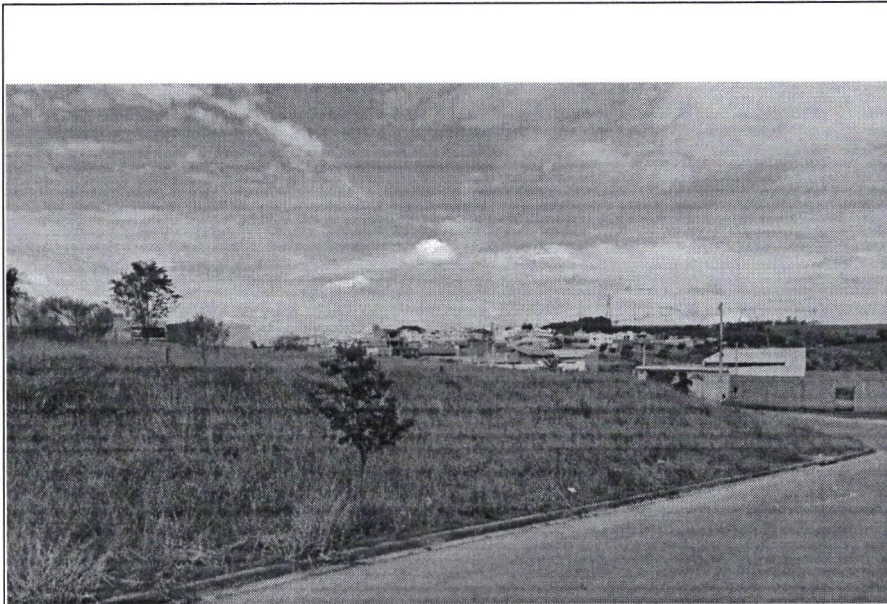


Imagem 6: Vista



166  
4



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE ITAPEVA - SP

MATRÍCULA **38.443** FICHA **001**  
 COURO NACIONAL DA SERVIDOR 12.000-6

Oficial de Registro de Imóveis  
 Itapeva - SP  
 Itapeva, 28 de outubro de 2.015.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Uma área de terras denominada de **SISTEMA DE LAZER I** do Loteamento "**RESIDENCIAL OUROVILLE**", nesta cidade, com as seguintes divisas e confrontações: Esta descrição tem início no canto esquerdo de quem olha da Rua 03 no Ponto 65F; daí segue em reta 60,83 metros, com Az. 188.º47'38" até o Ponto 65-E, deflete à direita e segue em reta 30,00 metros com Az. 98.º50'22" até o Ponto 65-D, confrontando essas medidas com a Área Desmembrada; deflete à direita e segue em reta 11,46 metros, confrontando com a Área Institucional; deflete à direita e segue em reta 31,41 metros confrontando com a Rua 04; deflete em curva à direita 14,32 metros, confrontando com a confluência da Rua 04 com a Rua 03; daí segue em reta 53,59 metros confrontando com a Rua 03; atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 570,02m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta metros e dois centímetros quadrados). **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA**, inscrita no CNPJ. n.º 46.634.358/0001-77, com sede à Praça Duque de Caxias, n.º 22, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido pelo R.02 da matrícula 34.905 - L.º 02, feito aos 28 de outubro de 2.015, deste Cartório. **O OFICIAL,**  
 (Luiz Antonio Lages de Magalhães).

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Itapeva - SP

12000-6-AA 209450





167  
4

Protocolo: 156.521 - Matrícula: 38443 - Pág.: 2 de 2

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEVA**  
CNPJ 50.801.083/0001-96

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO** que o imóvel matriculado sob nº **38443** tem sua situação jurídica integralmente constante da (s) presente (s) cópia (s) reprográfica (s), incluindo *alienações, direitos e ônus reais registrados ou averbados, e registro de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias* que, havendo, estão devidamente noticiados. **CERTIFICO**, mais, que a presente certidão foi extraída conforme § 1º, do art. 19, da Lei 6.015/73, sendo reprodução autêntica da matrícula à qual se refere, servindo, também, como **certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA** se a data de descerramento da matrícula contar com mais de 20 (vinte) anos. O referido é verdade e dou fé.

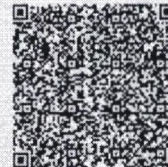
Itapeva, 14 de junho de 2023

( ) Luiz Antonio Lages de Magalhães - Oficial  
(x) Danilo Lages de Magalhães - Escrevente Substituto

PROCOLO: 156.521

AO OFICIAL	R\$: 40,91
AO ESTADO	R\$: 0,00
À SEC. FAZENDA	R\$: 0,00
AO SINOREG	R\$: 0,00
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 0,00
AO MUNICIPIO	R\$: 0,00
AO MP	R\$: 0,00
TOTAL	R\$: 40,91

Para Verificar a Autenticidade do Documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



Recolhido pela GUIA nº 110/2023

\*\*\* SELADO P/ VERBA \*\*\*

Selo Digital: [1200063C3HU000149182DI23F]

Todos os atos aqui noticiados estão atualizados até o dia útil anterior à emissão desta certidão, tendo validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, tal validade é de 30 (trinta) dias. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)





## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	LEANDRO CHICHURA
Modelo:	Avaliação de terreno - Itapeva
Data do modelo:	sexta-feira, 9 de agosto de 2024
Tipologia:	Lotes

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	308
Dados utilizados no modelo:	217

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	0= plano, 1 acidentado	Sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	Sim
Testada	Numérica	Proxy	Comprimento da frente do lote	Sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	125,00	8.100,00	7.975,00	561,06
Distancia ao polo valorizante	0,00	13,00	13,00	2,77
Topografia	0,00	1,00	1,00	0,47
Setor Urbano	1,00	4,00	3,00	2,24
Testada	5,00	60,00	55,00	11,15
Evento	0,00	1,00	1,00	0,47
Valor total	55.000,50	1.250.000,00	1.194.999,50	166.465,25



169  
4



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9213099 / 0,9475535
Coeficiente de determinação:	0,8488119
Fisher - Snedecor:	196,50
Significância do modelo (%):	0,00

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	5
% de outliers:	2,30%

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	59,275	6	9,879	196,500
Não Explicada	10,558	210	0,050	
Total	69,833	216		

### 9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +7,153667303 + 0,5624899697 * \ln(\text{Área total}) - 0,1118838522 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 0,2293114103 * \text{Topografia} + 0,2319413188 * \text{Setor Urbano} + 0,5296939379 * \ln(\text{Testada}) + 0,07459614353 * \text{Evento}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor total} = +1216,084212 * e^{(+0,5624899697 * \ln(\text{Área total}) - 0,1118838522 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 0,2293114103 * \text{Topografia} + 0,2319413188 * \text{Setor Urbano} + 0,5296939379 * \ln(\text{Testada}) + 0,07459614353 * \text{Evento})}$

170  
4



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor total = +1278,787067 \* e^( +0,5624899697 \* ln (Área total) \* e^( -0,1118838522 \* Distancia ao polo valorizante) \* e^( -0,2293114103 \* Topografia) \* e^( +0,2319413188 \* Setor Urbano) \* e^( +0,5296939379 \* ln (Testada) \* e^( +0,07459614353 \* Evento)

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor total = +1311,340662 \* e^( +0,5624899697 \* ln (Área total) \* e^( -0,1118838522 \* Distancia ao polo valorizante) \* e^( -0,2293114103 \* Topografia) \* e^( +0,2319413188 \* Setor Urbano) \* e^( +0,5296939379 \* ln (Testada) \* e^( +0,07459614353 \* Evento)

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	11,97	0,00
Distancia ao polo valorizante	x	-11,15	0,00
Topografia	x	-6,94	0,00
Setor Urbano	x	10,74	0,00
Testada	ln(x)	6,27	0,00
Evento	x	2,31	2,20
Valor total	ln(y)	43,56	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0,00	0,56	0,32	-0,40	0,83	-0,31	0,61
Distancia ao polo valorizante	x2	0,56	0,00	0,35	-0,44	0,28	-0,23	-0,12
Topografia	x3	0,32	0,35	0,00	-0,22	0,22	-0,08	-0,10
Setor Urbano	x4	-0,40	-0,44	-0,22	0,00	-0,20	0,18	0,20
Testada	x5	0,83	0,28	0,22	-0,20	0,00	-0,28	0,74
Evento	x6	-0,31	-0,23	-0,08	0,18	-0,28	0,00	-0,09
Valor total	y	0,61	-0,12	-0,10	0,20	0,74	-0,09	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0,00	0,69	0,33	0,54	0,35	0,13	0,64
Distancia ao polo valorizante	x2	0,69	0,00	0,14	0,25	0,02	0,03	0,61
Topografia	x3	0,33	0,14	0,00	0,22	0,17	0,10	0,43



171  
4



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

Setor Urbano	x4	0,54	0,25	0,22	0,00	0,10	0,04	0,60
Testada	x5	0,35	0,02	0,17	0,10	0,00	0,14	0,40
Evento	x6	0,13	0,03	0,10	0,04	0,14	0,00	0,16
Valor total	y	0,64	0,61	0,43	0,60	0,40	0,16	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
4	11,23	11,04	0,19	1,6791%	0,840580	0,00323100
6	11,40	11,08	0,31	2,7393%	1,392295	0,00928100
7	11,98	11,84	0,14	1,1868%	0,634225	0,00245000
8	11,18	11,36	-0,18	-1,6030%	-0,799604	0,00353700
9	10,92	11,37	-0,46	-4,1792%	-2,034419	0,02324400
12	11,00	10,96	0,04	0,3525%	0,172949	0,00024700
14	11,29	11,27	0,02	0,1558%	0,078427	0,00002100
17	11,33	11,42	-0,09	-0,8045%	-0,406397	0,00050800
19	11,29	11,22	0,07	0,6378%	0,321137	0,00035600
20	11,08	11,29	-0,21	-1,8972%	-0,937692	0,00268300
21	11,08	11,33	-0,25	-2,2572%	-1,115598	0,00606900
22	11,08	11,06	0,02	0,1722%	0,085121	0,00002600
23	11,08	11,44	-0,36	-3,2159%	-1,589426	0,01014600
24	11,00	10,99	0,01	0,1239%	0,060813	0,00001600
25	11,00	11,06	-0,06	-0,5541%	-0,271874	0,00026300
26	11,00	11,18	-0,17	-1,5774%	-0,774015	0,00309300
27	11,28	11,06	0,21	1,8989%	0,955044	0,00324900
28	11,61	11,29	0,32	2,7210%	1,408704	0,00605400
29	11,00	11,20	-0,20	-1,7808%	-0,873812	0,00385100
30	11,00	11,20	-0,20	-1,7808%	-0,873812	0,00385100
31	11,14	11,29	-0,15	-1,3509%	-0,671251	0,00137500
32	11,35	11,27	0,08	0,6757%	0,342021	0,00038200
33	11,48	11,29	0,19	1,6515%	0,845723	0,00218200
34	11,16	11,22	-0,06	-0,5515%	-0,274392	0,00026000
35	11,35	11,46	-0,11	-0,9673%	-0,489650	0,00065400
36	11,16	11,06	0,10	0,8589%	0,427343	0,00106500
37	11,16	11,12	0,04	0,3339%	0,166122	0,00009600
38	11,16	11,20	-0,04	-0,3745%	-0,186324	0,00017500
39	11,38	11,29	0,09	0,7647%	0,388106	0,00046000
41	11,41	11,52	-0,12	-1,0234%	-0,520678	0,00087900
42	11,23	11,28	-0,06	-0,5218%	-0,261212	0,00027600
43	11,51	11,51	0,01	0,0631%	0,032408	0,00000400
44	11,23	11,64	-0,41	-3,6844%	-1,844532	0,02378500
45	11,46	11,29	0,17	1,4768%	0,754876	0,00173900
46	11,23	11,19	0,03	0,2923%	0,146323	0,00010900
47	11,00	11,23	-0,23	-2,1029%	-1,031853	0,00360600
48	11,16	11,34	-0,18	-1,6331%	-0,812563	0,00240500

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)



172  
y



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

49	11,23	11,45	-0,23	-2,0052%	-1,003862	0,00426700
50	11,41	11,34	0,07	0,6059%	0,308248	0,00034600
52	11,16	11,50	-0,34	-3,0671%	-1,526026	0,02502400
53	11,22	11,57	-0,35	-3,0894%	-1,546441	0,00951000
54	11,08	11,33	-0,24	-2,1949%	-1,084840	0,00562700
55	11,35	11,07	0,28	2,4379%	1,234066	0,00900800
56	11,46	11,37	0,09	0,7819%	0,399684	0,00060000
57	11,00	11,13	-0,13	-1,1539%	-0,566196	0,00202300
58	11,16	11,27	-0,12	-1,0352%	-0,515052	0,00087100
59	11,46	11,47	0,00	-0,0305%	-0,015575	0,00000100
63	11,08	11,48	-0,40	-3,6064%	-1,782473	0,01409800
64	11,08	11,25	-0,17	-1,5372%	-0,759780	0,00295700
66	11,51	11,56	-0,05	-0,4200%	-0,215675	0,00011400
68	11,18	11,56	-0,37	-3,3260%	-1,659012	0,01265200
69	11,98	11,80	0,19	1,5508%	0,828771	0,00561500
70	11,16	11,08	0,08	0,6913%	0,343981	0,00075100
71	11,78	11,46	0,31	2,6568%	1,395241	0,01180700
72	11,51	11,39	0,12	1,0585%	0,543500	0,00085200
73	11,40	11,49	-0,09	-0,7841%	-0,398779	0,00076200
74	11,35	11,05	0,30	2,6505%	1,341727	0,01088900
75	11,00	11,26	-0,26	-2,3474%	-1,151818	0,00450500
76	11,81	11,52	0,29	2,4933%	1,313573	0,01175500
77	11,81	11,75	0,06	0,5028%	0,264877	0,00020700
78	12,21	11,68	0,53	4,3330%	2,358767	0,01630800
79	11,81	11,52	0,29	2,4933%	1,313573	0,01175500
80	11,78	11,33	0,44	3,7403%	1,964253	0,02388000
81	11,68	11,59	0,09	0,7339%	0,382254	0,00077100
82	11,29	11,54	-0,25	-2,2180%	-1,116801	0,01211000
83	11,88	11,68	0,20	1,7044%	0,903398	0,00263200
84	12,39	12,05	0,34	2,7074%	1,495825	0,01399500
85	11,88	11,38	0,51	4,2616%	2,258779	0,01763400
86	11,75	11,32	0,43	3,6895%	1,933735	0,01676800
87	12,10	12,14	-0,04	-0,3051%	-0,164672	0,00006400
88	12,39	11,97	0,42	3,3788%	1,866822	0,00967700
89	11,29	11,23	0,06	0,5397%	0,271759	0,00042200
90	12,35	11,99	0,35	2,8432%	1,565487	0,01579900
91	12,34	12,20	0,14	1,0971%	0,603640	0,00204900
92	11,75	11,47	0,28	2,3730%	1,243729	0,00654600
93	11,88	11,83	0,05	0,4493%	0,238116	0,00016500
94	11,16	11,17	-0,02	-0,1591%	-0,079150	0,00004700
96	12,43	12,05	0,38	3,0449%	1,687864	0,01783000
97	11,82	11,86	-0,04	-0,3517%	-0,185372	0,00010800
98	11,08	11,45	-0,37	-3,3430%	-1,652249	0,00944500
99	12,38	11,95	0,43	3,4615%	1,910520	0,01072800
101	11,92	12,14	-0,22	-1,8396%	-0,977797	0,00224700
103	11,92	12,14	-0,22	-1,8396%	-0,977797	0,00224700

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)



173  
ψ



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

104	11,59	11,92	-0,33	-2,8655%	-1,480570	0,00701300
105	11,00	10,95	0,05	0,4799%	0,235496	0,00028300
106	12,04	11,71	0,34	2,8043%	1,506266	0,00811300
108	11,59	11,92	-0,34	-2,8945%	-1,495540	0,00708500
109	11,70	11,71	-0,02	-0,1348%	-0,070330	0,00002700
111	12,39	12,14	0,25	1,9855%	1,097019	0,00758200
112	11,70	11,79	-0,09	-0,8002%	-0,417365	0,00057000
114	11,65	11,64	0,01	0,0854%	0,044383	0,00000700
115	11,70	11,49	0,20	1,7517%	0,913652	0,00262500
116	11,64	11,76	-0,13	-1,0761%	-0,558376	0,00114200
117	11,65	11,92	-0,27	-2,2762%	-1,182900	0,00400200
119	12,21	12,19	0,01	0,1215%	0,066123	0,00001100
120	12,43	12,54	-0,11	-0,8517%	-0,472098	0,00120900
122	11,70	11,66	0,03	0,2747%	0,143300	0,00004700
123	11,29	11,30	-0,01	-0,0528%	-0,026578	0,00000400
124	11,35	11,09	0,26	2,2799%	1,154121	0,00638800
125	11,16	10,99	0,16	1,4752%	0,734012	0,00243400
126	12,01	12,11	-0,09	-0,7679%	-0,411411	0,00040900
127	12,54	12,34	0,20	1,5875%	0,888038	0,00462300
128	11,23	11,43	-0,20	-1,7541%	-0,878658	0,00472600
129	11,23	11,60	-0,37	-3,3112%	-1,657701	0,02066900
131	11,70	11,94	-0,24	-2,0610%	-1,074978	0,00483900
132	11,85	12,24	-0,39	-3,3105%	-1,749246	0,00787500
134	11,56	11,78	-0,22	-1,8788%	-0,968772	0,00335000
135	11,78	11,63	0,14	1,2042%	0,632415	0,00109300
136	11,78	11,77	0,01	0,0804%	0,042206	0,00000400
137	12,10	12,05	0,05	0,3884%	0,209625	0,00011300
138	12,10	12,13	-0,03	-0,2280%	-0,123062	0,00003700
139	12,04	11,96	0,08	0,6589%	0,353895	0,00034900
140	12,04	12,04	0,00	0,0395%	0,021208	0,00000100
141	12,04	12,17	-0,12	-1,0133%	-0,544277	0,00085400
142	11,70	12,14	-0,44	-3,7891%	-1,976339	0,01439200
144	11,92	12,13	-0,21	-1,7613%	-0,936188	0,00214200
145	11,29	11,44	-0,15	-1,2873%	-0,648147	0,00230700
146	12,04	11,81	0,23	1,9435%	1,043901	0,00345500
147	11,70	11,81	-0,11	-0,9548%	-0,497989	0,00095600
149	11,70	11,78	-0,08	-0,7156%	-0,373243	0,00049700
150	12,57	12,42	0,15	1,2257%	0,687363	0,00287200
151	11,46	11,02	0,44	3,8298%	1,957693	0,01986400
153	11,78	11,77	0,01	0,0702%	0,036864	0,00001200
154	12,10	11,92	0,18	1,5139%	0,817022	0,00163200
155	11,78	11,86	-0,09	-0,7476%	-0,392597	0,00034000
156	12,54	12,08	0,46	3,6572%	2,045763	0,01283500
157	12,04	12,32	-0,27	-2,2603%	-1,214082	0,00433700
158	12,04	11,82	0,22	1,8390%	0,987796	0,00329500
159	11,61	11,66	-0,05	-0,4705%	-0,243606	0,00016700



174  
4



### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

163	12,56	12,10	0,46	3,6792%	2,060991	0,01470200
164	12,10	12,13	-0,03	-0,2650%	-0,143020	0,00006000
165	12,10	12,13	-0,03	-0,2650%	-0,143020	0,00006000
166	12,10	12,00	0,10	0,8228%	0,444032	0,00068400
167	12,51	12,13	0,37	2,9857%	1,665291	0,00816500
169	11,88	11,91	-0,03	-0,2225%	-0,117945	0,00004800
170	12,10	12,13	-0,03	-0,2650%	-0,143020	0,00006000
171	11,85	11,91	-0,06	-0,4721%	-0,249497	0,00021300
173	11,85	12,07	-0,22	-1,8630%	-0,984529	0,00334600
174	11,70	11,91	-0,22	-1,8442%	-0,961935	0,00319800
175	11,78	11,87	-0,09	-0,7719%	-0,405377	0,00053600
177	12,61	12,31	0,30	2,3975%	1,348476	0,00557600
178	12,21	12,20	0,01	0,0752%	0,040926	0,00000500
179	11,74	12,10	-0,35	-2,9926%	-1,567437	0,00725400
181	12,61	12,24	0,37	2,9090%	1,636198	0,01082900
182	11,74	12,02	-0,28	-2,3798%	-1,246479	0,00546200
183	11,81	11,99	-0,18	-1,4978%	-0,789086	0,00215300
184	12,51	12,25	0,26	2,0555%	1,146455	0,00426900
185	12,61	12,16	0,45	3,5539%	1,998933	0,01196700
187	11,78	11,79	-0,02	-0,1384%	-0,072689	0,00001600
188	11,61	11,77	-0,16	-1,4044%	-0,727064	0,00192600
189	11,61	11,83	-0,22	-1,9033%	-0,985332	0,00314100
191	12,03	12,17	-0,14	-1,1614%	-0,623209	0,00127200
192	11,91	12,13	-0,22	-1,8457%	-0,980515	0,00303500
193	11,91	12,09	-0,17	-1,4575%	-0,774281	0,00202700
194	12,43	12,27	0,16	1,3080%	0,725060	0,00172500
195	12,43	12,43	0,00	-0,0087%	-0,004834	0,00000000
196	11,65	12,00	-0,35	-3,0189%	-1,568889	0,01799200
200	12,43	12,21	0,22	1,7346%	0,961533	0,00363000
201	11,70	11,99	-0,30	-2,5397%	-1,324693	0,00633200
202	12,47	12,25	0,22	1,7516%	0,974020	0,00272900
203	12,15	12,09	0,07	0,5387%	0,292022	0,00033900
205	12,10	12,39	-0,29	-2,4059%	-1,298391	0,00690600
206	12,30	12,33	-0,03	-0,2558%	-0,140354	0,00007500
207	11,78	11,75	0,02	0,1983%	0,104118	0,00003000
209	11,08	11,44	-0,36	-3,2551%	-1,608813	0,01217100
210	12,38	12,44	-0,06	-0,4810%	-0,265513	0,00027000
211	12,38	12,30	0,08	0,6697%	0,369722	0,00045400
212	12,10	12,38	-0,28	-2,2771%	-1,228863	0,00509900
218	12,21	12,54	-0,33	-2,7393%	-1,491179	0,00862100
221	12,82	12,52	0,30	2,3231%	1,328389	0,00634900
222	12,15	12,35	-0,20	-1,6281%	-0,882548	0,00366700
223	12,54	12,56	-0,02	-0,1374%	-0,076853	0,00003200
225	12,49	12,38	0,11	0,8963%	0,499190	0,00081700
226	12,58	12,49	0,09	0,6965%	0,390708	0,00077000
227	12,10	12,15	-0,05	-0,3925%	-0,211833	0,00017800



175  
4



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

228	12,95	12,73	0,22	1,6857%	0,973444	0,00784900
229	12,77	12,61	0,15	1,2068%	0,687089	0,00188400
234	12,61	12,75	-0,13	-1,0626%	-0,597653	0,00273400
238	12,58	12,41	0,17	1,3237%	0,742546	0,00249100
240	12,64	12,41	0,23	1,8370%	1,035805	0,00450600
242	12,61	12,86	-0,25	-1,9503%	-1,096948	0,00549800
243	11,61	11,20	0,40	3,4770%	1,800078	0,02009600
244	11,78	11,64	0,14	1,1573%	0,607771	0,00110800
245	12,90	12,89	0,01	0,0877%	0,050435	0,00001200
246	12,82	12,92	-0,10	-0,7633%	-0,436478	0,00275400
247	12,61	12,43	0,18	1,4177%	0,797398	0,00191300
248	12,80	12,60	0,20	1,5341%	0,875792	0,00446300
250	11,46	11,36	0,10	0,8625%	0,440896	0,00262400
251	11,85	12,07	-0,22	-1,8553%	-0,980472	0,00517800
252	12,77	12,79	-0,02	-0,1776%	-0,101108	0,00006200
254	12,21	12,18	0,02	0,2044%	0,111258	0,00006300
255	12,60	12,79	-0,18	-1,4559%	-0,818428	0,00408600
256	12,90	12,79	0,11	0,8594%	0,494421	0,00149100
261	13,15	12,98	0,17	1,2922%	0,757926	0,00417400
263	11,70	11,68	0,01	0,0982%	0,051225	0,00001500
264	11,92	12,09	-0,18	-1,4763%	-0,784739	0,00237100
265	13,02	12,67	0,34	2,6372%	1,531015	0,01789900
266	12,61	12,56	0,05	0,3941%	0,221689	0,00028000
267	11,00	11,25	-0,25	-2,2519%	-1,104963	0,02958200
269	11,78	11,93	-0,15	-1,2769%	-0,670553	0,00202900
270	13,25	13,00	0,25	1,8999%	1,123000	0,00846300
271	11,51	11,73	-0,22	-1,9176%	-0,984601	0,00713300
272	12,26	12,53	-0,26	-2,1460%	-1,173803	0,01411600
273	12,90	12,80	0,10	0,7800%	0,448698	0,00175300
277	12,25	12,38	-0,12	-1,0050%	-0,549266	0,00251200
279	12,61	12,31	0,30	2,4168%	1,359319	0,01239600
280	12,21	12,19	0,01	0,0918%	0,049992	0,00001500
281	11,70	11,70	0,00	-0,0012%	-0,000601	0,00000000
282	11,51	11,83	-0,31	-2,7188%	-1,396007	0,02078400
286	11,70	11,73	-0,04	-0,3007%	-0,156853	0,00057700
287	11,98	11,74	0,24	1,9856%	1,061146	0,01976200
290	12,90	13,02	-0,12	-0,9584%	-0,551381	0,00444200
291	12,15	12,41	-0,26	-2,1119%	-1,144818	0,01242600
293	12,54	12,34	0,20	1,5972%	0,893421	0,00765200
295	12,10	12,29	-0,19	-1,5610%	-0,842409	0,00857700
298	12,90	12,84	0,06	0,4615%	0,265498	0,00090800
303	14,04	14,05	-0,01	-0,0922%	-0,057695	0,00008000



176  
4



**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

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

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



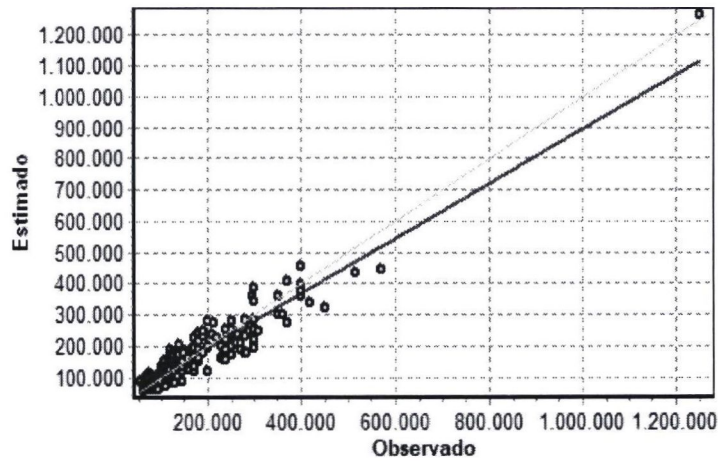
177  
y



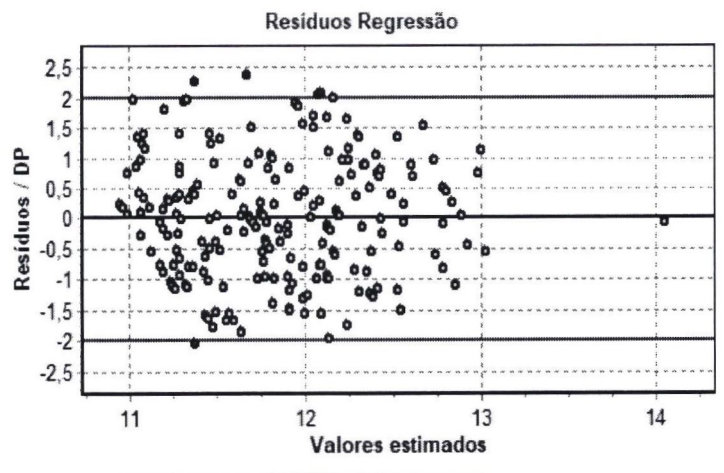
## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

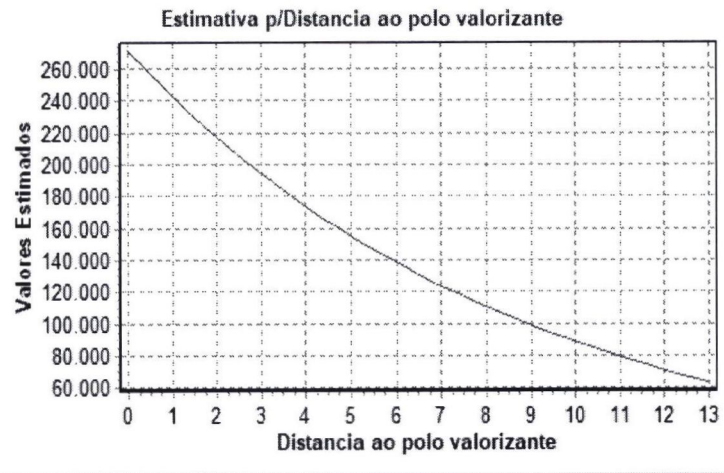
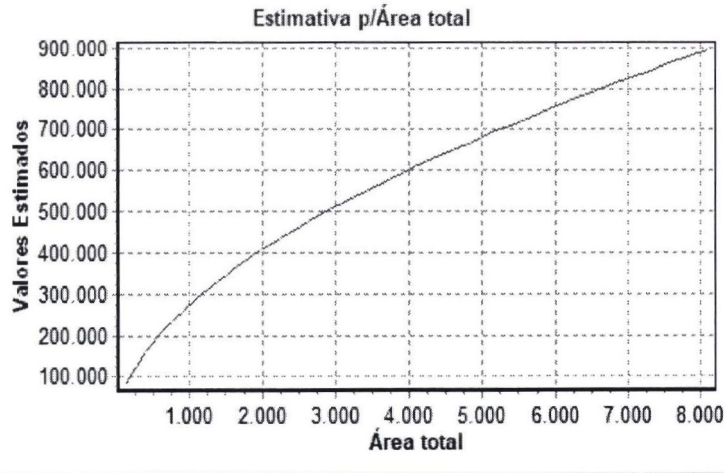


178  
e



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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





179  
ψ



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

