

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

8.4 AVALIAÇÃO PELO MCDM - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele que define o valor através da comparação com os preços de bens similares, que foram transacionados (vendidos, locados, etc.) recentemente, ou estão ofertados. As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços deverão ser ponderadas através de ajustes, ou pelo Tratamento por Fatores (Homogeneização) ou através de Tratamento Científico (inferência Estatística).

A aplicação adequada do método comparativo está fundamentada na metodologia da pesquisa científica, que se desenvolve através das seguintes fases:

- 1 - Preparação da pesquisa;
- 2 - Trabalho de campo;
- 3 - Processamento e análise dos dados;
- 4 - Interpretação e explicação dos resultados;
- 5 – Redação do laudo avaliatório.

Portanto, a pesquisa abrange todo o processo avaliatório.

Em meados de 1998 iniciou-se nova revisão e todas as normas foram incorporadas em uma única, ABNT NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”. A ABNT NBR 14653 -1 - Procedimentos Gerais desempenha o papel de guia e visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens.

8.5 TRATAMENTO CIENTÍFICO – (item 8.2.1.4.3 ABNT NBR-14.653-2)

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas,

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo profissional da engenharia de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

8.6 ESPECIFICAÇÕES DA ABNT NBR-14.653-2 Imóveis Urbanos

No item 9 a Norma trata de generalidades onde esclarece:

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do profissional da engenharia de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados Laudos de Avaliação.

O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo.

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando de 9.1 a 9.2.

9.2.1.2 É permitido ao profissional da engenharia de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;*
- b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;*
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado;*

9 CRITÉRIOS DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Lei Federal Nº8.245/91.

O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no processo.

10 INDICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia utilizada foi a MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) quando necessário dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “*a priori*” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para o solicitante.

11 ANÁLISE DOCUMENTAL - JURÍDICA

Foi realizada a análise conforme os documentos disponíveis nos autos e evidências coletadas por este perito.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

12 DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

13 COLETAS DE DADOS

13.1 ASPECTOS QUANTITATIVOS

Foi utilizado para a execução deste trabalho dados obtidos através de pesquisas em imobiliárias locais onde foram obtidos os dados com atributos comparáveis aos do bem avaliando, que serão utilizados neste trabalho.

14 OBTENÇÃO DO VALOR ATUALIZADO

Para a obtenção do valor justo e real do referido imóvel segue em anexo “A” a memória de cálculos estatísticos e sua justificativa que proporcionarão o valor atualizado do referido imóvel.

15 VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel em epígrafe é de **R\$ 140.986,54** (Cento e quarenta mil, novecentos e oitenta e seis mil e cinquenta e quatro centavos)

Jan /2025.

*Permitido o arredondamento de 1% conforme orientação da NBR 14653.

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Valor dentro do campo de arbítrio, sendo considerado os valores de R\$ 140.986,54, podendo ser permitindo o decréscimo de R\$ 986,54.

Valor apurado Venda: R\$ 140.000,00 – Venda

Valor do aluguel: R\$ 1.400,00 – Locação para janeiro/25

Valor benfeitoria: R\$ 99.206,56 - Construção

Considerando para definir o valor de aluguel de um imóvel residencial, diversos critérios legais e mercadológicos são considerados, especialmente em bairros com alta avaliação e valor venal definido. É crucial entender que o valor venal, embora importante, é apenas um dos fatores, e a legislação não estabelece um cálculo fixo baseado nele.

Fatores Legais

Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91):

Artigo 18: Permite que locador e locatário negociem livremente o valor do aluguel, não havendo um limite máximo estabelecido por lei.

Artigo 19: Prevê a possibilidade de revisão do aluguel após 3 anos de contrato, com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou outro índice estipulado no contrato.

16 FATORES MERCADOLÓGICOS

Além da legislação, os seguintes fatores são determinantes na definição do valor do aluguel:

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Localização

Bairros bem avaliados, com boa infraestrutura, segurança e acesso a serviços, geralmente possuem aluguéis mais altos.

Valor de mercado do imóvel

O valor venal serve como referência, mas o valor de mercado do imóvel, influenciado pela oferta e demanda na região, é mais relevante.

Características do imóvel

Tamanho, número de cômodos, estado de conservação, idade, vaga de garagem, área de lazer e outros atributos impactam o valor do aluguel.

Condições do mercado

A oferta e demanda por imóveis para locação na região, bem como a situação econômica do país, influenciam os preços.

Despesas do locador

Impostos, taxas, condomínio (se aplicável) e custos de manutenção podem ser considerados no cálculo do aluguel.

Outros fatores

A presença de escolas, hospitais, comércio e transporte público próximos, bem como a segurança do bairro, podem influenciar o valor do aluguel.

17 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL

Não existe uma fórmula única para calcular o valor do aluguel. Uma prática comum é utilizar um percentual sobre o valor de mercado do imóvel, que pode variar de 0,5% a 1%, dependendo dos fatores mencionados acima.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

18 DO IMÓVEL PERICIADO

Em um bairro bem avaliado como a Vila Valência, com valor venal de R\$ 140.000,00, o valor de mercado do imóvel poderia ser superior, caso atendesse a alguns quesitos básicos necessários, como acessibilidade por exemplo. Considerando uma variação entre 0,5% a 1%, teremos um valor projetado entre R\$ 700,00 e R\$ 1400,00.

Dessa forma, este profissional, Perito Judicial, devidamente habilitado, conclui e propõe o valor de **R\$ 1400,00** para Janeiro de 2025, já como um pacote com IPTU incluso, de um imóvel de 1 dormitório, sala, cozinha, lavanderia, localizado no piso superior, sem garagem e sem acessibilidade, visto que o único acesso é por uma escada fora de padrão e entre veículo da garagem do vizinho.

É fundamental explicar ao cliente que o valor do aluguel é resultado de uma análise dos fatores legais e mercadológicos, e que o valor venal é apenas um dos elementos a serem considerados. A legislação permite a livre negociação entre locador e locatário, e o valor final do aluguel deve refletir as condições do mercado e as características específicas do imóvel.

19 PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

19.1 Limitação e Reserva Técnica do Trabalho

- a- Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo “AD CORPUS”.
- b- Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concerne a hipoteca, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o bem avaliado e o título de propriedade constante nos autos, livres de quaisquer

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

- ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre eles, obstem o seu bom uso e depreciam o seu valor de mercado.
- c- Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.
 - d- Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de parte dos litigantes.
 - e- As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não como parte separadas.
 - f- Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma, não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do juízo.

19.2 Princípios Éticos

- a- O laudo apresenta toda as condições limitativas impostas pela sua metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida análise e compatibilização e homogeneização;
- c- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e respectivas conclusões;

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

- d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do **CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL**;
- e- Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f- O Perito Avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

20 CONSIDERAÇÕES FINAIS DO PERITO

Os estudos e pesquisas realizadas estão atualizados em Jan de 2025. Para maior precisão dos estudos foi utilizado a união dos métodos sugeridos pela norma conforme item 7 da NBR 14653:1 e todo o desenvolvimento do item 7.2.1 com o NCDDM, com a utilização da análise estatística e o emprego do software de Modelagem de dados Sisdea versão 1.58. Para a realização desta Perícia de Avaliação foi observado os critérios estabelecidos pela derivação também a Norma 14653:2.

Um dos fatores relevantes que foi considerado para elaboração deste Laudo Pericial, foram a somatórias de todos os elementos que só puderam ser observados na vistoria pericial. Os materiais construtivos foram os básicos, a qualidade do acabamento é básica, o tipo de construção é simples de baixo custo. Outro fator de significada importância e fundamental para a conclusão deste trabalho está relacionado a disponibilidade de negociação do imóvel, pois se trata de um imóvel independente construído em cima de um imóvel antigo, aproveitando sua estrutura e limitações relacionadas a documentação. Não pode ser considerado como uma construção sobreposta, pois não atende ao código de construção legal do município, onde não há os recuos necessários assim como não possui um acesso independente para sua individualização.

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Dessa forma há considerável restrição quanto a disponibilidade de documentação, fator que influencia na composição do preço referencial do imóvel.

Ainda, embora o valor demonstre ser inferior ao de alguns imóveis do entorno e do bairro isso se justifica pelo baixo padrão construtivo e sua restrição documental.

Os imóveis podem sofrer variações bem particulares, por isso o meio mais adequado, segundo este Perito Avaliador foi utilizar meios estatísticos onde os valores são transformados em elementos e, a partir daí, as análises são através de aplicações de ferramentas matemáticas, trazendo dessa forma a maior realidade para o Valor Apurado.

21 ENCERRAMENTO

Diante dos elementos de mercado obtidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadra-se na Fundamentação II e Grau de precisão II, definidos pela NBR 14.653 e na Norma do IBAPE/SP 2005.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 68 (sessenta e oito) folhas.

Acompanham o presente laudo três anexos:

ANEXO A: MEMÓRIA DE CÁLCULO
ANEXO B: DADOS DA AMOSTRAGEM
ANEXO C: DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA



Adriano Luizon
Engenheiro Civil
Eng. de Segurança do Trabalho
CREA-SP 5063264541

Eng. Adriano Luizon
CREA 5063264541

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO A – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Para a Produção deste trabalho foi realizado uma coleta de 12 imóveis, dos quais foram analisados e utilizados os que melhores representavam o imóvel paradigma.

Conjunto Total de Dados Amostrais

	valor total	área	valor unit	dorm	wc	vagas	iptu	tipo	localização	telefone	contato	site
1	240000,00	55,00	4363,64	2,00	1	1	208	apto	vila valencia	974159398	imobiliária	https://www.futuraimovel.com.br/imovel/apartamento-sao-vice-2-quartos-55-m/AP3045-BQU?from=sale
2	950000,00	190,00	5000,00	4,00	3	1		casa	vila valencia	981561349	corretor	pesquisa na região, contato com o vendedor
3	599000,00	116,20	5154,91	4,00	2	2	355	casa	vila valencia	981608263	corretor	https://www.imoveisoraculo.com.br/347/imoveis/venda-casa-4-dormitorios-vila-valencia-sao-vice-sp-imobiliaria
4	270000,00	85,00	3176,47	2,00	1	1	250	apto	vila valencia	974066384	imobiliária	https://moveisensaovicente.com.br/detalhes/imovel/apartamento/sao-vice-vila-valencia/codigo/3860
5	270000,00	84,00	3214,29	2,00	1	1	78	casa	voturma	974066384	imobiliária	https://moveisensaovicente.com.br/detalhes/imovel/sobrado/sao-vice-vila-voturma/codigo/1837
6	230000,00	52,00	4423,08	2,00	2	1	198	apto	vila valencia	974159398	imobiliária	https://www.futuraimovel.com.br/imovel/apartamento-sao-vice-2-quartos-53-m/AP0473-BQU?from=sale
7	249900,00	98,00	2550,00	2,00	2	1	368	casa	Vila São Jorge	332241234	imobiliária	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-sao-jorge-sao-vice-sp-98m2-id-2774017878/
8	201400,00	70,00	2877,14	2,00	1	0	227	casa	vila independencia	41414667	imobiliária	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-jardim-independencia-sao-vice-sp-70m2-id-2735888888/
9	200000,00	90,00	2222,22	2,00	1	1	167	casa	voturma	30415555	imobiliária	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-voturma-sao-vice-sp-90m2-id-2744625171/
10	399000,00	90,00	4433,33	2,00	2	1	195	casa	vila valencia	32083275	imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dormitorios-a-venda-90-m-por-r\$-3002524153.html
11	189180,00	70,00	2702,57	2,00	1	0	227	casa	vila independencia	958196257	imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condo-minio-em-rua-espirito-santo-jardim-2995874104.html?duplicatada
12	290000,00	134,00	2164,18	2,00	1	1	307	casa	vila valencia	33632089	imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-134-m-por-r\$-290.000-3001584340.html

Dados do Modelo

Modelo do SisDEA

Autor: Eng. Adriano
 Modelo: Laudo Avaliação Pericial
 Data de criação: 11/01/2025
 Área de concentração: Avaliação de Bens
 Tipologia em estudo: Casas

Descrição do modelo:

Trata-se de um imóvel epígrafe do processo 0001178-93.2023.8.26.0590 atualizado em jan 25

Dados do modelo:	12
Dados utilizados:	12
Variáveis do modelo:	2
Variáveis utilizadas:	2

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,609919947	0,694023781
Coef. de determinação	0,372002341	0,481669008
Desvio padrão	7,9553E-05	820,270047

Normalidade: [66, 91, 91]

ADRIANO LUIZON

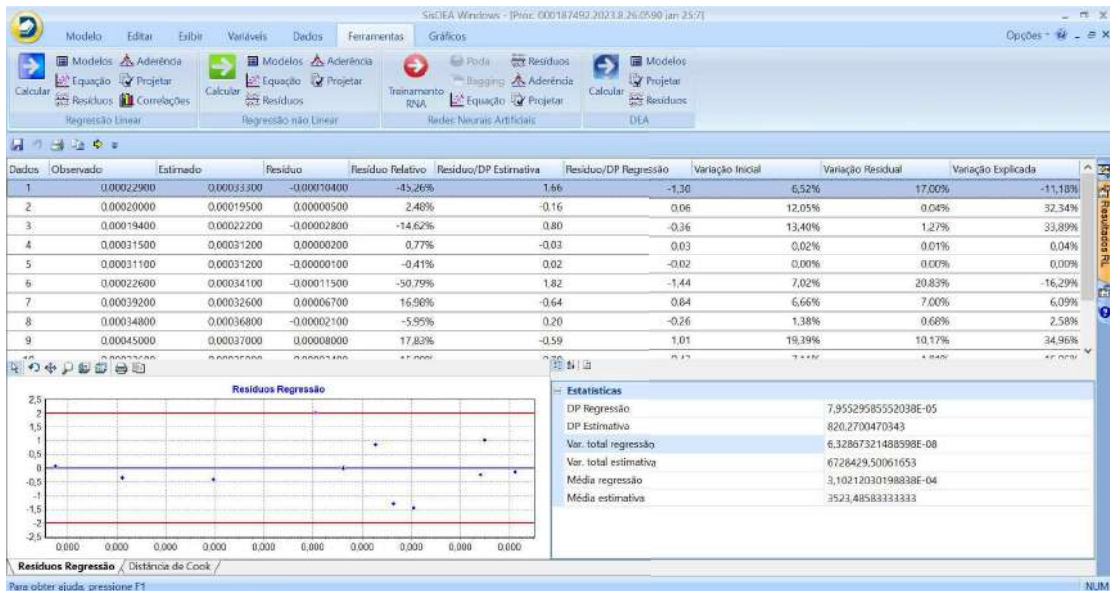
Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

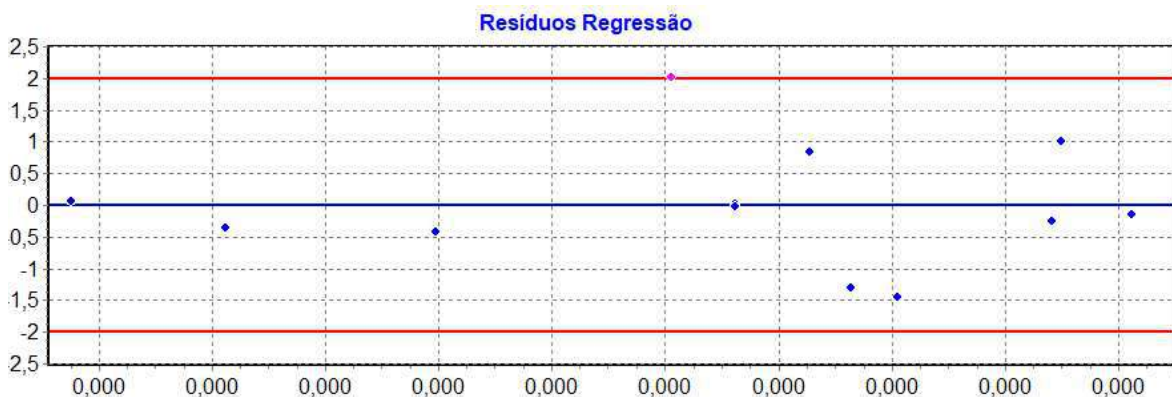
Dados do Modelo

localização	Telefone	fonte	Valor total	WC	Vagas de garagem	Padrão construtivo	Dorm.	Tipo	IPTU	Area total	Valor unitário
vila valencia	974159398	imobiliaria	R\$ 240.000,00	1	1	2	1	apto	208,00	55,00	R\$ 4.383,64
vila valencia	981561349	corretor	R\$ 950.000,00	3	1	4	1	casa	404,00	190,00	R\$ 5.000,00
vila valencia	981608263	corretor	R\$ 599.000,00	2	2	4	1	casa	355,00	116,20	R\$ 5.154,91
vila valencia	974066384	imobiliaria	R\$ 270.000,00	1	1	2	1	apto	250,00	85,00	R\$ 3.176,47
voturua	974066384	imobiliaria	R\$ 270.000,00	1	1	2	1	casa	78,00	84,00	R\$ 3.214,29
vila valencia	974159398	imobiliaria	R\$ 230.000,00	2	1	2	1	apto	198,00	52,00	R\$ 4.423,08
Vila São Jorge	332241234	imobiliaria	R\$ 249.900,00	2	1	2	1	casa	368,00	98,00	R\$ 2.550,00
vila independencia	41414667	imobiliaria	R\$ 201.400,00	1	0	2	1	casa	227,00	70,00	R\$ 2.877,14
voturua	30415555	imobiliaria	R\$ 200.000,00	1	1	2	1	casa	167,00	90,00	R\$ 2.222,22
vila valencia	32083275	imobiliaria	R\$ 399.000,00	2	1	2	1	casa	195,00	90,00	R\$ 4.433,33
vila independencia	958196257	imobiliaria	R\$ 189.180,00	1	0	2	1	casa	227,00	70,00	R\$ 2.702,57
vila valencia	33632089	imobiliaria	R\$ 290.000,00	1	1	2	1	casa	307,00	134,00	R\$ 2.164,18

Valor do Imóvel através da Regressão Linear Simples



Resíduo da Regressão Linear



ADRIANO LUIZON

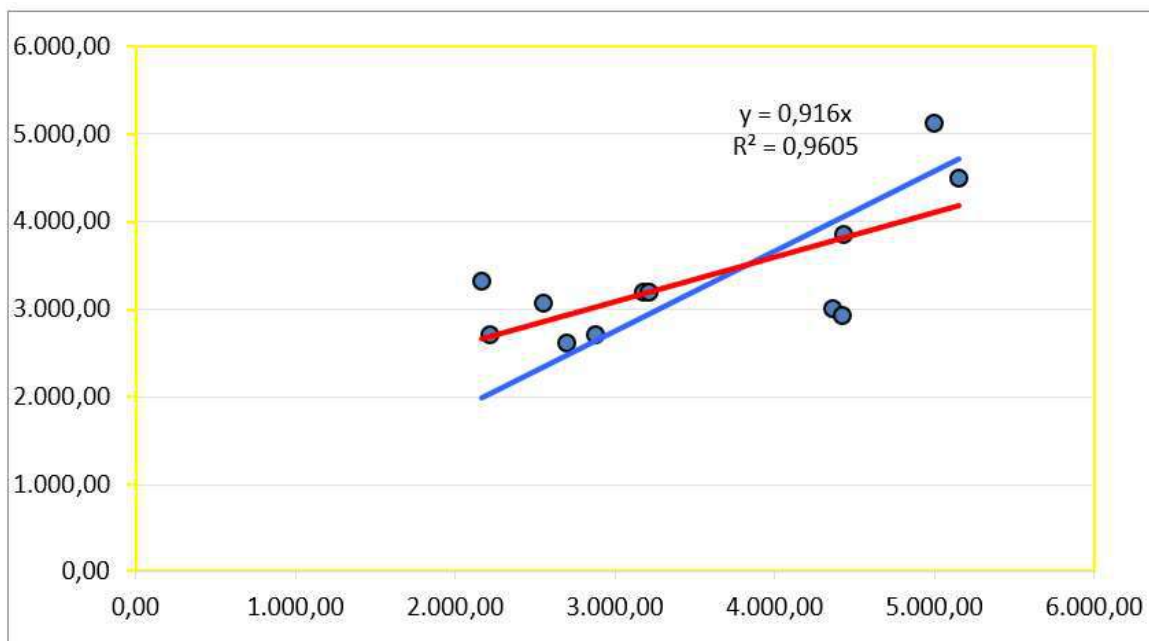
Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Análise da Aderência

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Rela...	Residuo/DP Estimat...	Residuo/DP Regress...
1	4.363,64	3.003,95	1.359,69	31,16%	1,66	-1,30
2	5.000,00	5.127,15	-127,15	-2,54%	-0,16	0,06
3	5.154,91	4.497,49	657,42	12,75%	0,80	-0,36
4	3.176,47	3.201,02	-24,55	-0,77%	-0,03	0,03
5	3.214,29	3.201,02	13,27	0,41%	0,02	-0,02
6	4.423,08	2.933,29	1.489,79	33,68%	1,82	-1,44
7	2.550,00	3.071,37	-521,37	-20,45%	-0,64	0,84
8	2.877,14	2.715,57	161,57	5,62%	0,20	-0,26
9	2.222,22	2.704,27	-482,05	-21,69%	-0,59	1,01
10	4.433,33	3.855,19	578,14	13,04%	0,70	-0,43
11	2.702,57	2.614,75	87,82	3,25%	0,11	-0,16
12	2.164,18	3.321,24	-1.157,06	-53,46%	-1,41	2,02

Comportamento da Regressão Amostral

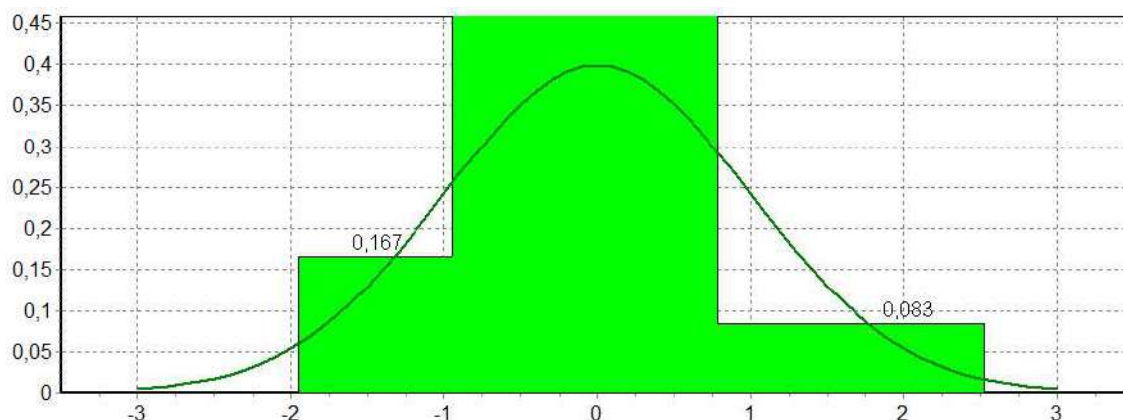


ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Comportamento da Dispersão da Regressão Amostral



Projeção do Valor Apurado

SisDEA Windows - IProc. 000187492.2023.8.26.0590 Jan 25:71

Modelo Editar Exibir Variáveis Dados Ferramentas Gráficos

Calcular Modelos Aderência Equação Projetar Resíduos Correlações Regressão Linear

Calcular Modelos Aderência Equação Projetar Resíduos Regressão não Linear

Treinamento RNA Poda Bagging Resíduos Aderência Equação Projetar Resíduos Redes Neurais Artificiais DEA

Regressão Linear

Máximo 0,02

Valor Total

Mínimo (14,08%) 1.970,55

Médio 2.315,05

Máximo (21,19%) 2.805,52

Intervalo Predição

Mínimo (23,50%) 1.770,91

Máximo (44,35%) 3.341,89

Mínimo (IP) 0,01

Máximo (IP) 0,02

Campo de Arbitrio

RL Mínimo 1.967,79

RL Máximo 2.662,31

Parâmetros

Nível de Confiança 80%

Estimativa pela Moda

Coeficientes

Correlação 4 - 0,609

Variável numérica

Valor total 140.986,54

Variável texto

localização Vila Valencia

Telefone

fonte Perito

Tipo 1

IPTU 92,13

Variáveis desabilitadas

Valor do imóvel

Valor médio x área = R\$ 2.315,05 x 60,90m² = R\$ 140.986,54

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Determinação do Grau de Fundamentação do Laudo – NBR 14653

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
I	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	4
II	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
III	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas	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
IV	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 a 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 a 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 por si e simultaneamente; e	2
V	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste t-bicaudal)	10%	20%	30%	1
VI	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		36	33	6	75
Pontos obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

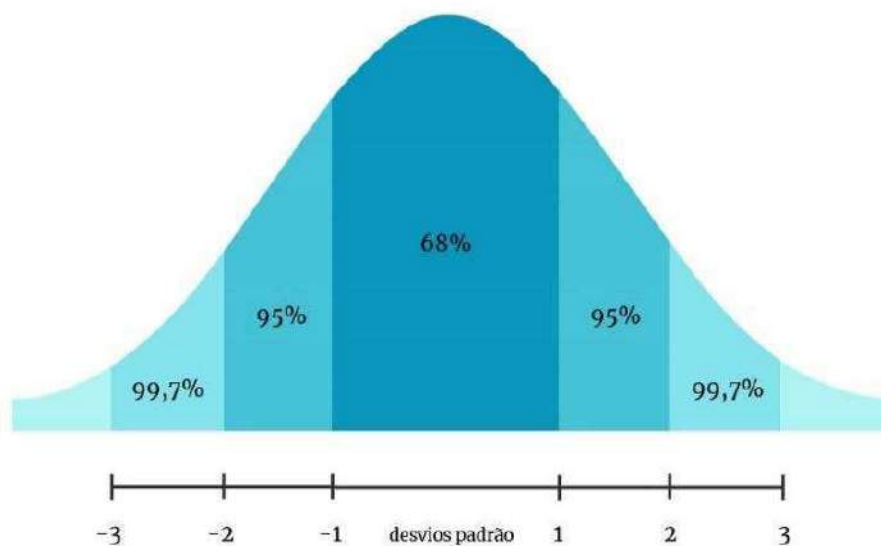
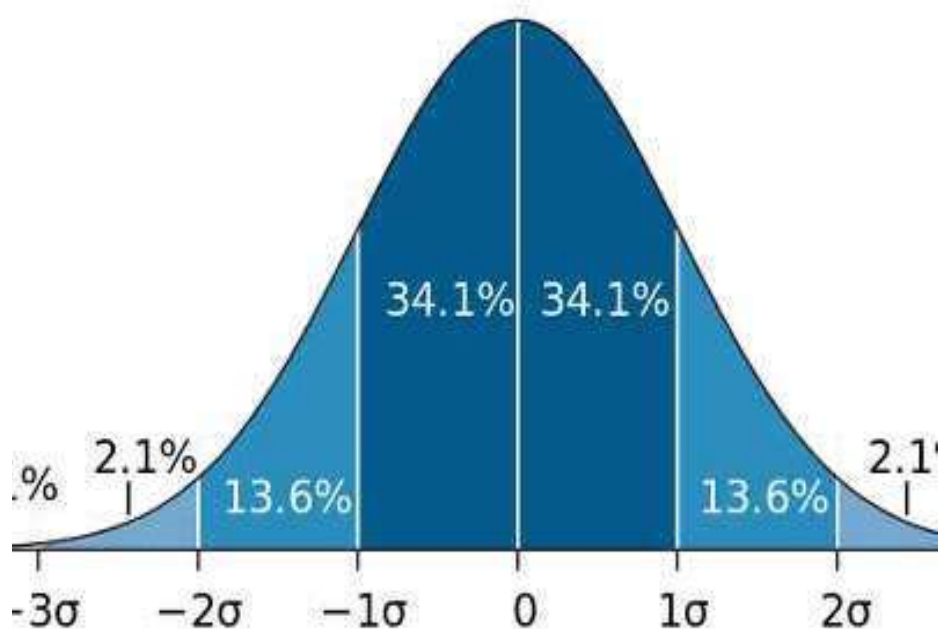
ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

GRAU DE PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança obtido

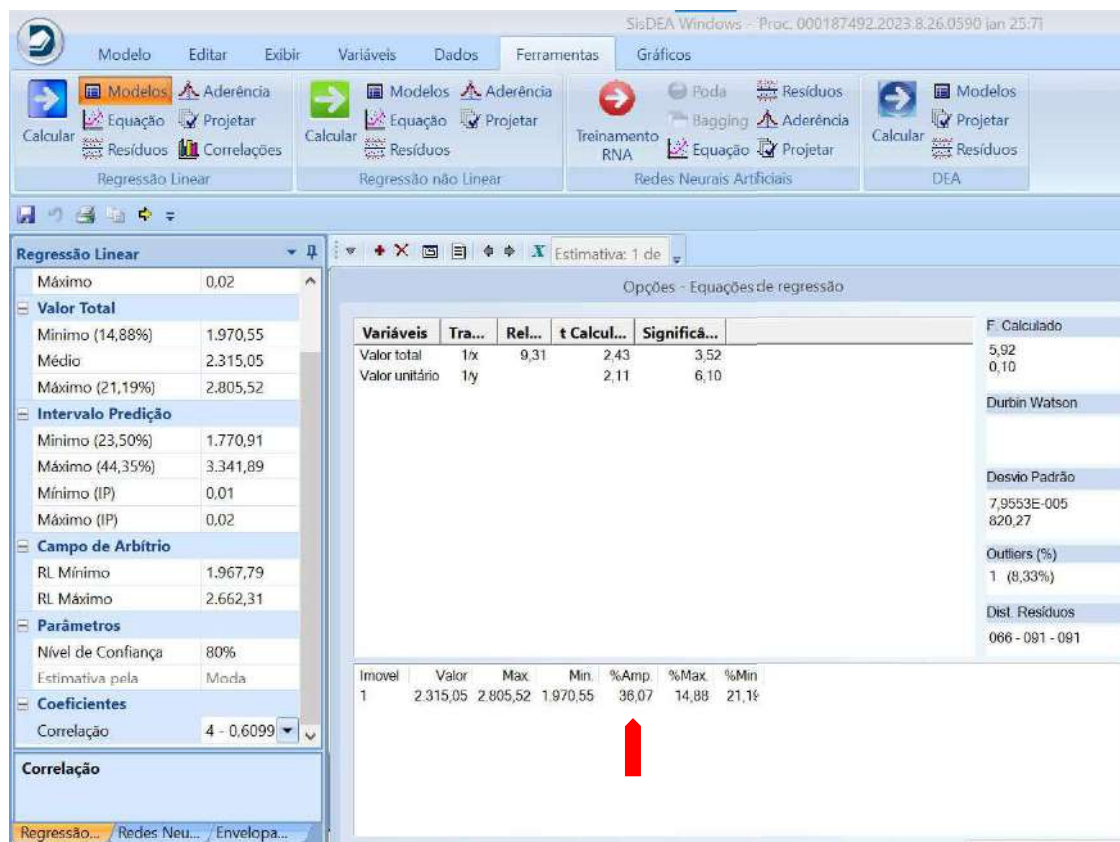


ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Determinação do Grau de Precisão do Laudo



Cálculo Amplitude Para Fundamentação Do Grau De Precisão

1.970,55	LIM INFERIOR
2.805,52	LIM SUPERIOR
2.315,05	MÉDIA
1,73	DESVIO ADOTADO

Grau De Precisão

0,3607

= 0,3607 = 36,07 % que é ≤ 40%

Grau de Precisão II

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO B – DADOS DA AMOSTRAGEM

QUALIFICAÇÃO DA AMOSTRAGEM

Para a realização deste trabalho foi realizado uma pesquisa com foco em imóveis no mesmo bairro para que pudesse haver maior homogeneidade dos dados.

Um dos critérios importantes foi buscar imóveis que tivessem o mesmo perfil do analisado, no mesmo Bairro e que pudesse atender a demanda do contratante. Conforme o item 8.1.2. da NBR 14.653-2 é permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que não prejudique o rol amostral. Os imóveis analisados no rol de amostragens imóveis são do mesmo perfil, pertencentes ao grupo de elementos regionais.

Local Periciado – Localização das Amostras

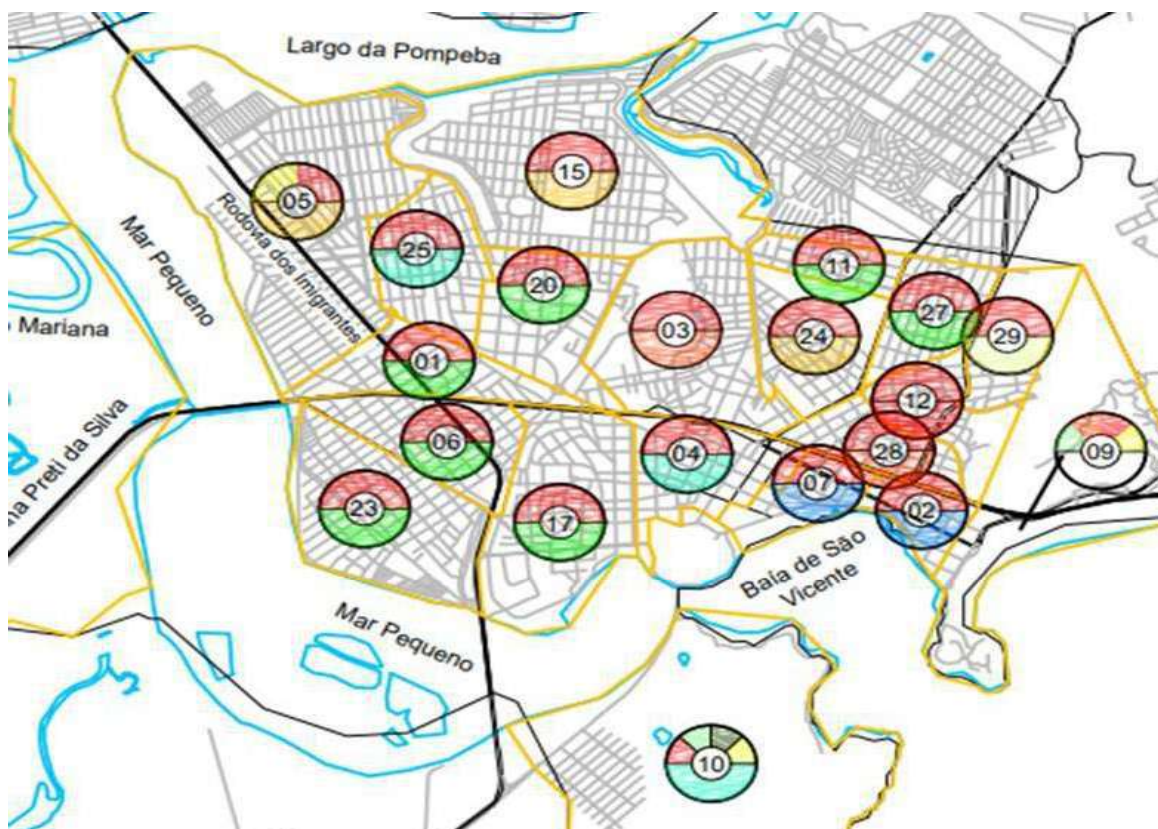


Fig. 14 Localização dos bairros. Fonte PMSV

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

BAIRROS	
01 BEIRA MAR	16 NOVA SÃO VICENTE
02 BOA VISTA	17 PARQUE BITARU
03 CATIAPOÁ	18 PARQUE CONTINENTAL
04 CENTRO	19 PARQUE BANDEIRANTES
05 CIDADE NÁUTICA	20 PARQUE SÃO VICENTE
06 ESPLANADA DOS BARREIROS	21 SAMARITÁ
07 GONZAGUINHÁ	22 VILA EMA
08 HUMAITÁ	23 VILA MARGARIDA
09 ITARARÉ	24 VILA MELO
10 JAPUI	25 VILA FÁTIMA
11 JARDIM GUAÇU	26 VILA NOVA MARIANA
12 JARDIM INDEPENDÊNCIA	27 VILA SÃO JORGE
13 JARDIM IRMÃ DOLORES	28 VILA VALENÇA
14 JARDIM RIO BRANCO	29 VILA VOTURUÁ
15 JOCKEY CLUB	

Fig. 15 Descrição dos bairros. Fonte PMSV

Imóvel Periciado



Fig. 16 Vista Frontal do imóvel localizado na parte superior

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Amostra 1

Imobiliária:	Futura Imóvel
Telefone:	(13) 974159398
Ref.:	site
Site:	https://www.futuraimovel.com.br/imovel/apartamento-sao-vicente-2-quartos-55-m/AP3045-BQU?from=sale
Descrição:	Apartamento Padrão
Bairro:	Vila Valência
Área Privativa:	55,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 240.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 4.363,64



Foto 17 – Elemento amostra 1

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Amostra 2

Imobiliária:	Imóvel em frente ao paradigma
Telefone:	(13) 981561349
Ref.:	corretor
Site:	Contato direto com o corretor de imóvel
Descrição:	Residência Padrão
Bairro:	Vila Valência
Área Privativa:	190,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 950.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 5.000,00



Foto 18 – Elemento amostra 2

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Amostra 3

Imobiliária:	Imóveis Oráculo
Telefone:	(13) 981608263
Ref.:	site
Site:	https://www.imeisoraoulo.com.br/347/imeis/venda-casa-4-dormitorios-vila-valenca-sao-vice-nto-sp-imeisaria
Descrição:	Casa Padrão
Bairro:	Vila Valência
Área Privativa:	116,20 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 599.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 5.154.91



Foto 19 – Elemento amostra 3

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Amostra 4

Imobiliária:	Imóveis São Vicente
Telefone:	(13) 974159398
Ref.:	site
Site:	https://www.futuraimovel.com.br/imovel/apartamento-sao-vicente-2-quartos-55-m/AP3045-BQU?from=sale
Descrição:	Apartamento Padrão
Bairro:	Vila Valência
Área Privativa:	85,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 270.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 3.176,47



Foto 20 – Elemento amostra 4

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Amostra 5

Imobiliária:	Imóveis São Vicente
Telefone:	(13) 974066384
Ref.:	site
Site:	https://imoveisensaovicente.com.br/detalhes/imovel/sobrado/sao-vicente/vila-voturua/codigo/1837
Descrição:	Casa Padrão
Bairro:	Vila Voturua
Área Privativa:	84,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 270.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 3.214,29



Foto 21– Elemento amostra 5

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Amostra 6

Imobiliária:	Futura imóveis
Telefone:	(13) 974159398
Ref.:	site
Site:	https://www.futuraimovel.com.br/imovel/apartamento-sao-vicente-2-quartos-53-m/AP0473-BQU?from=sale
Descrição:	Apartamento Padrão
Bairro:	Vila Valência
Área Privativa:	52,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 230.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 4.423,08



Foto 22 – Elemento amostra 6

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Amostra 7

Imobiliária:	WEB - Zapimóveis
Telefone:	(13) 332241234
Ref.:	site
Site:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-sao-jorge-sao-vicente-sp-98m2-id-2774017878/
Descrição:	Casa Padrão
Bairro:	Vila São Jorge
Área Privativa:	98,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 249.900,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 2.550,00



Foto 23 – Elemento amostra 7

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Amostra 8

Imobiliária: WEB – Zapimóveis
Telefone: (13) 41414667
Ref.: site
Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-jardim-independencia-sao-vicente-sp-70m2-id-2735811420/>
Descrição: Casa Padrão
Bairro: Vila Independência
Área Privativa: 70,00 m2
Valor anunciado venda: R\$ 201.400,00
Valor anunciado do m2: R\$ 2.877,14



Foto 24 – Elemento amostra 8

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Amostra 9

Imobiliária:	WEB – Zapimóveis
Telefone:	(13) 30415555
Ref.:	site
Site:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-voturua-sao-vicente-sp-90m2-id-2744625171/
Descrição:	Casa Padrão
Bairro:	Vila Voturua
Área Privativa:	90,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 200.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 2.222,22



Foto 25 – Elemento amostra 9

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Amostra 10

Imobiliária: WEB - Imóvelweb
Telefone: (13) 32083275
Ref.: site
Site: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dormitorios-a-venda-90-m-por-r\\$-3002524153.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dormitorios-a-venda-90-m-por-r$-3002524153.html)
Descrição: Casa Padrão
Bairro: Vila Valência
Área Privativa: 90,00 m2
Valor anunciado venda: R\$ 399.000,00
Valor anunciado do m2: R\$ 4.433,33



Foto 26 – Elemento amostra 10

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Amostra 11

Imobiliária: WEB - Imóvelweb

Telefone: (13) 958196257

Ref.: site

Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-em-rua-espirito-santo-jardim-2995874104.html?duplicated=true>

Descrição: Casa Padrão

Bairro: Vila Independência

Área Privativa: 70,00 m2

Valor anunciado venda: R\$ 189.180,00

Valor anunciado do m2: R\$ 2.702,57



Foto 27 – Elemento amostra 11

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Amostra 12

Imobiliária: WEB - Imóvelweb
Telefone: (13) 33632089
Ref.: site
Site: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-134-m-por-r\\$-290.000-3001584340.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-134-m-por-r$-290.000-3001584340.html)
Descrição: Casa Padrão
Bairro: Vila Valência
Área Privativa: 134,00 m²
Valor anunciado venda: R\$ 290.000,00
Valor anunciado do m²: R\$ 2.164,18



Foto 28 – Elemento amostra 12

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

ANEXO C - DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA**FOTOS DO IMÓVEL**

Foto 29 - Entrada sala

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



Foto 30 – Banheiro do imóvel

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Foto 31 – Banheiro do imóvel

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

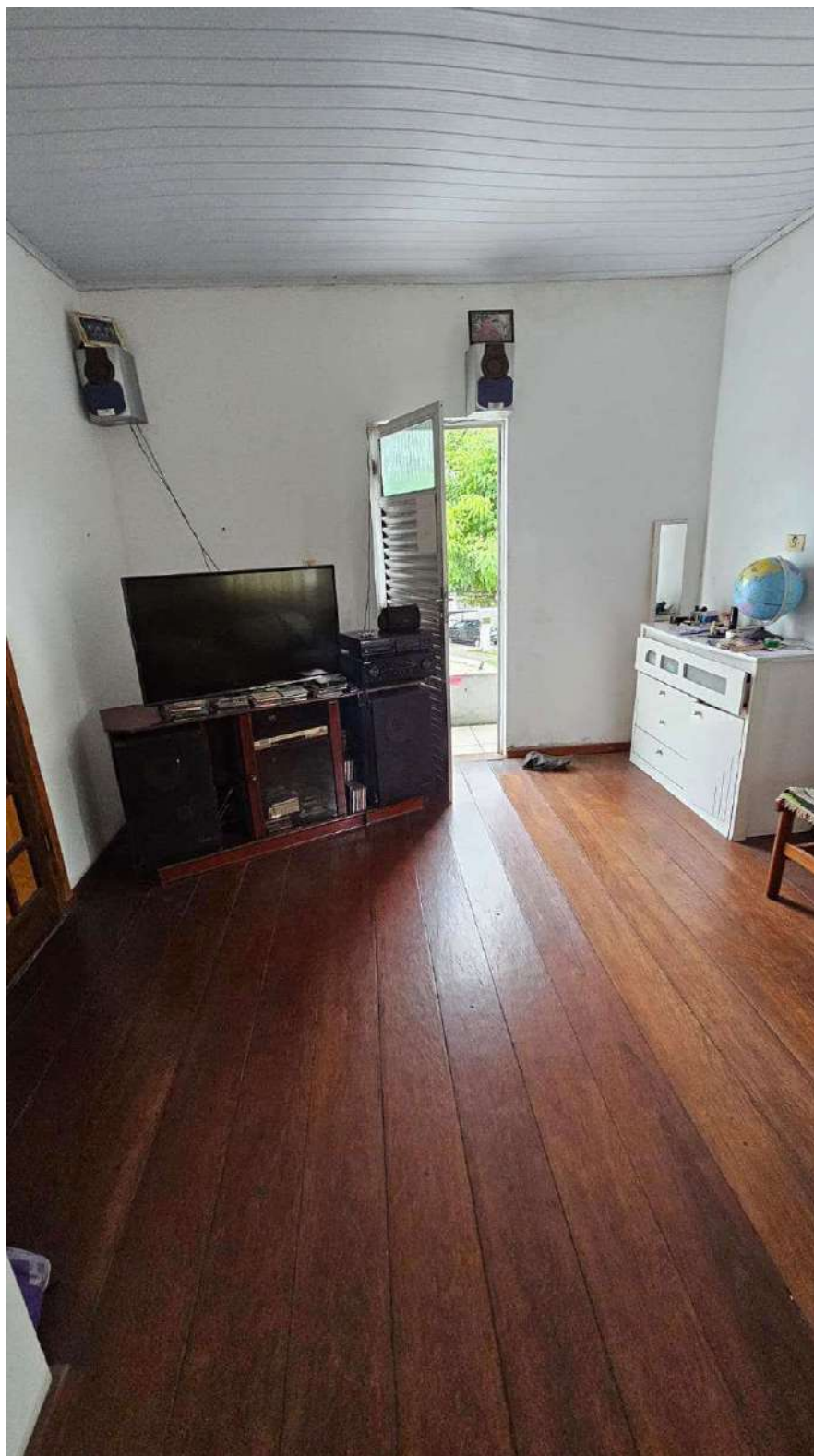


Foto 32 – Sala

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



Foto 33 – Sacada de ventilação

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

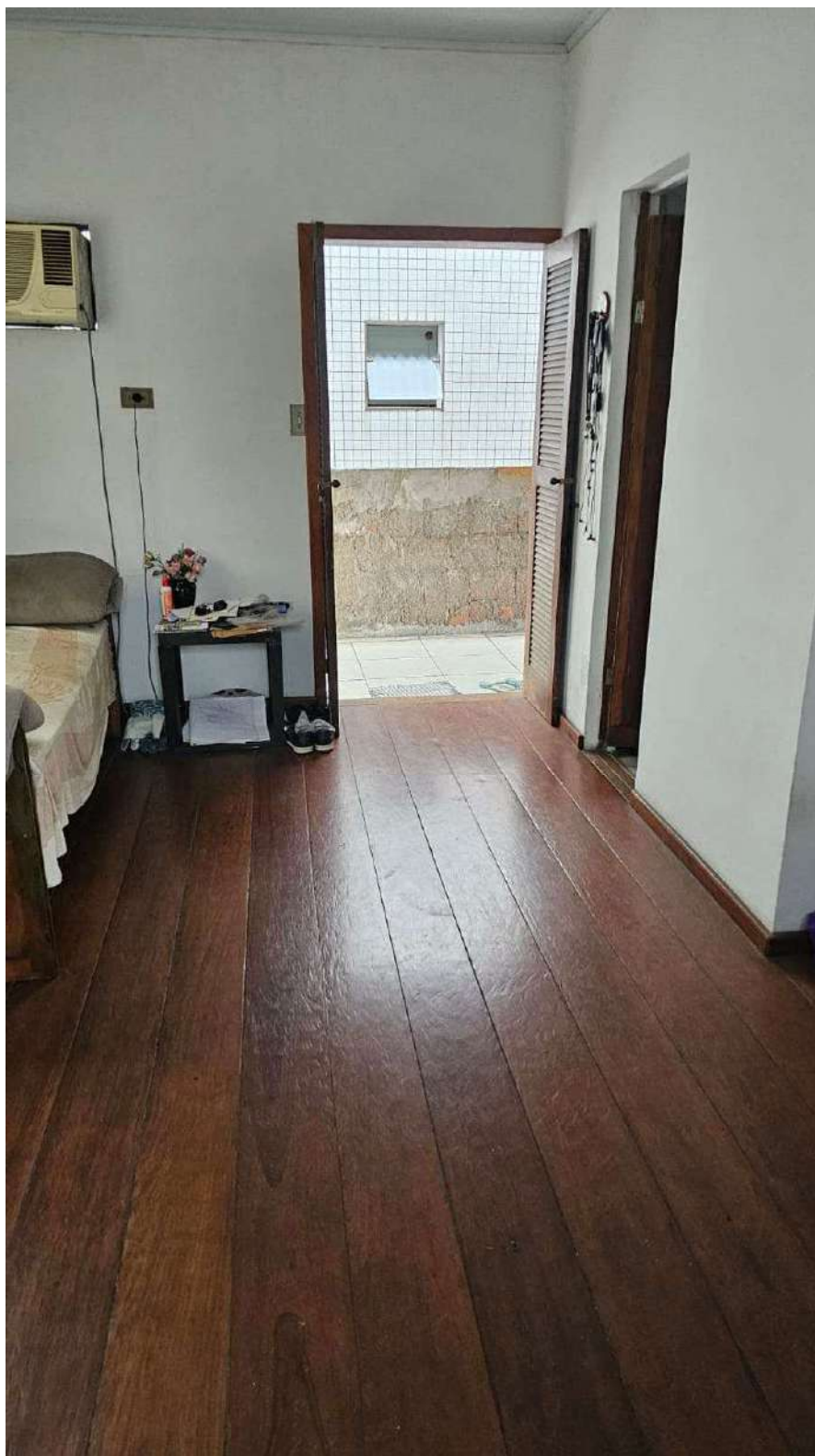


Foto 34 – Vista interna da sala

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



Foto 35 - Corredor acesso aos ambientes

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



Foto 36 – Cozinha com acesso ao quarto

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



Foto 37 – Cozinha

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



Foto 38 – Quarto

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



Foto 39 – Quarto com acesso a sala

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

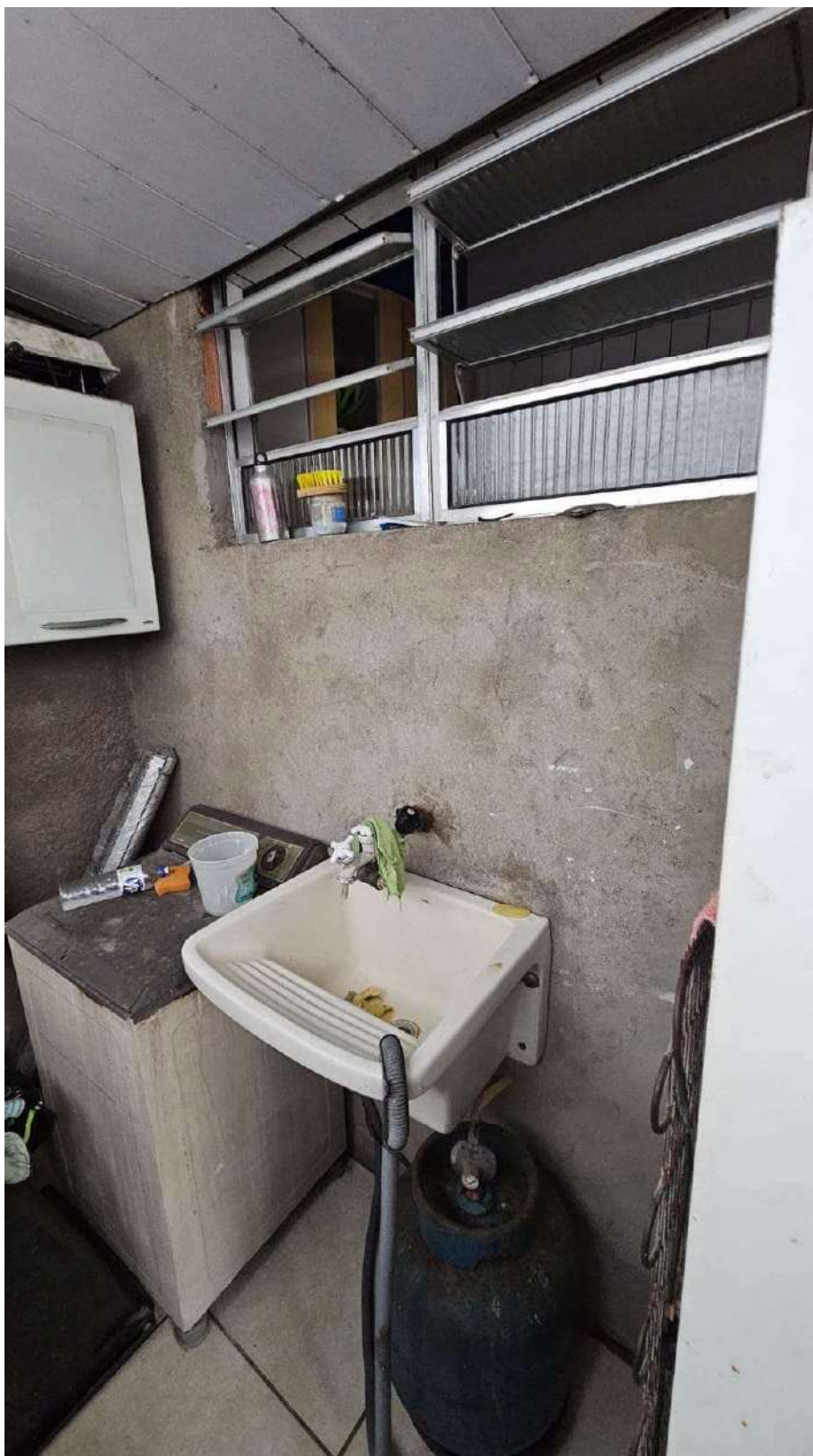


Foto 40 – Lavanderia

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

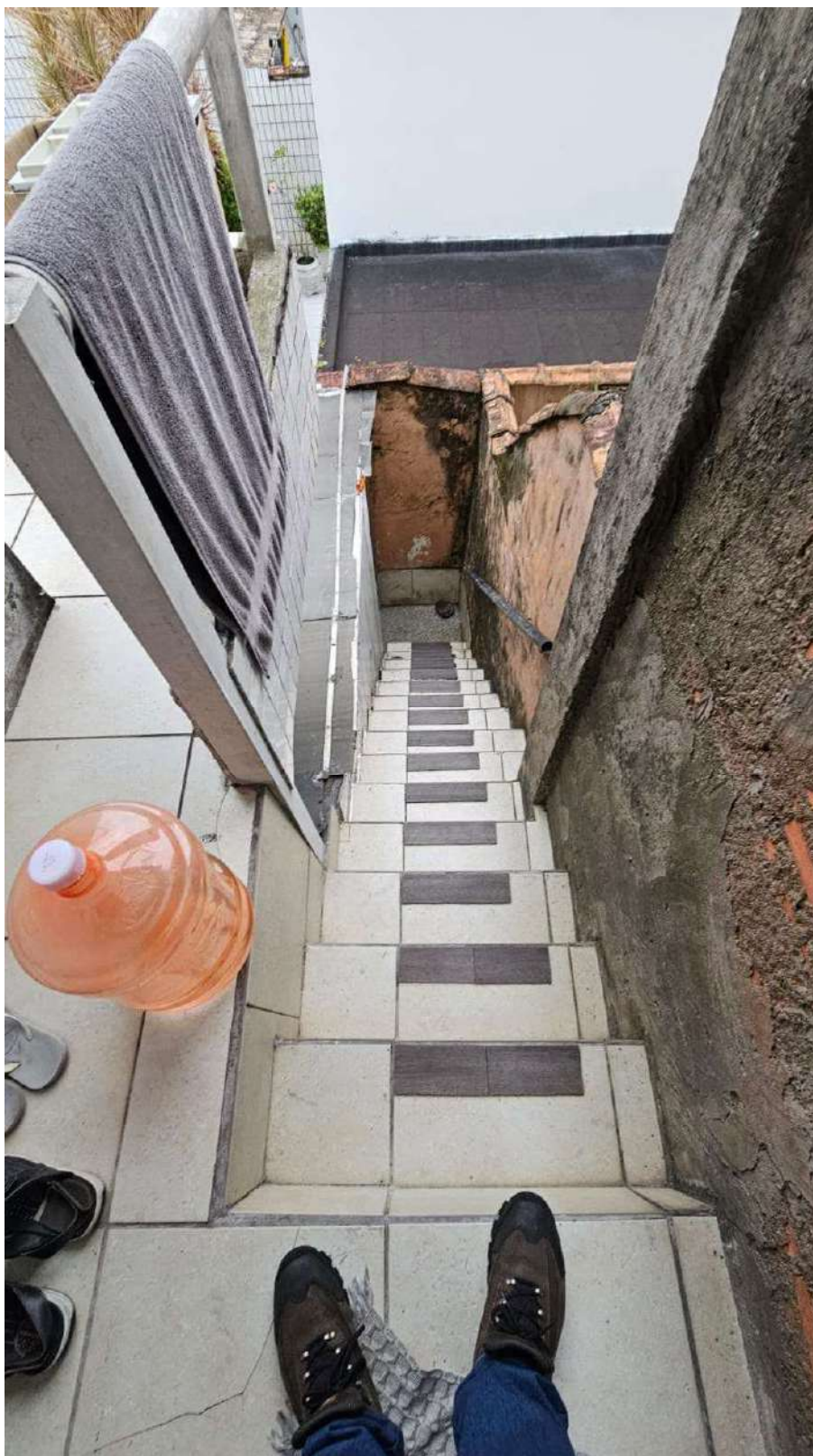


Foto 41 – Acesso/saída do imóvel

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

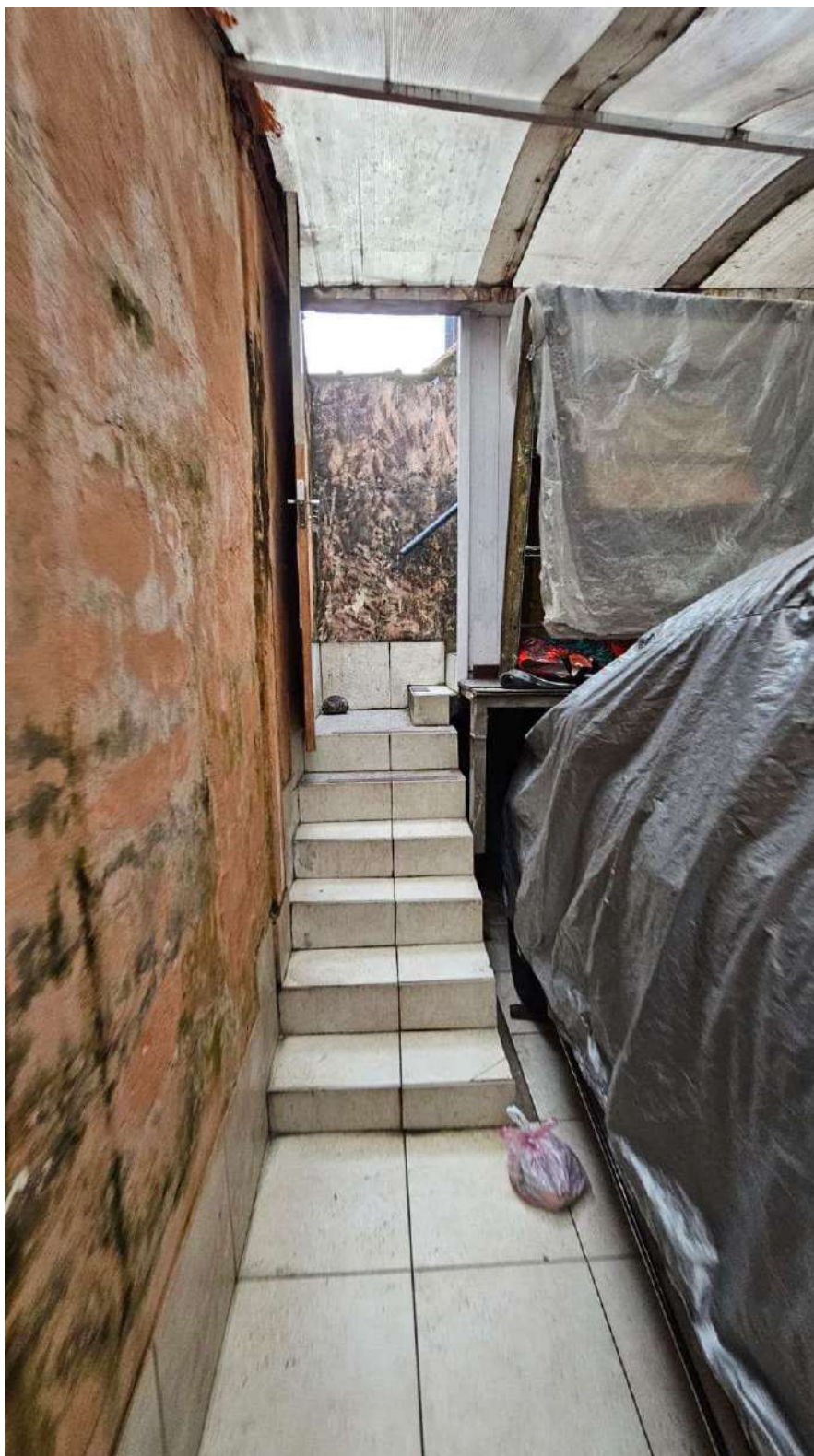


Foto 42 – Acesso/saída do imóvel dentro do imóvel do térreo

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Foto 43 – Entrada-Saída/acesso do imóvel

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Foto 44 – Vista frontal do imóvel, localizado no 1º pavimento