

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

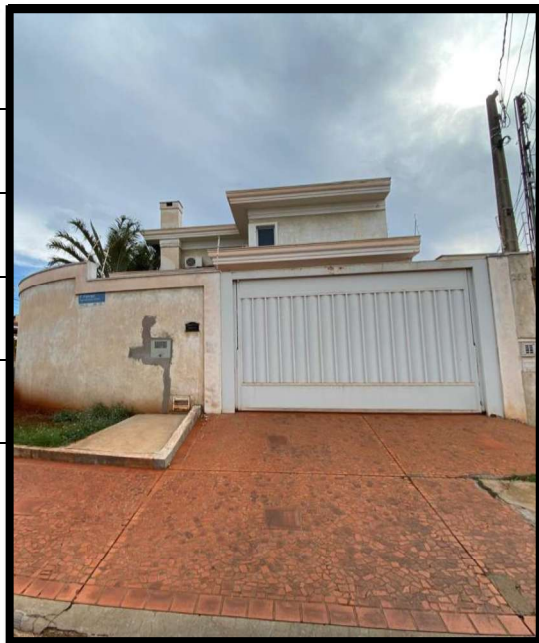
Processo Digital: 1098038-94.2018.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**, requerido por **Gran Petro Distribuidora de Combustíveis Ltda**, contra **Centro Automotivo São João Ltda**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel R. Fernando Ferrari, 210 - Parque dos Bandeirantes - Ribeirão Preto - SP, 14090-380.	
Cidade Ribeirão Preto	UF SP
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 29/10/2025
Área construída do imóvel (m²) 300,00 m²	
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado	
Executado Centro Automotivo São João Ltda	



Pressupostos e Ressalvas Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 807.000,00 (Oitocentos e sete mil reais)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel Liquidez Normal

Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670
---	---	---------------------------------



 Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado à R. Fernando Ferrari, 210 - Parque dos Bandeirantes - Ribeirão Preto - SP, 14090-380. Sob a matrícula nº 9096 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP.

2. EXEQUENTE

Gran Petro Distribuidora de Combustíveis Ltda.

3. EXECUTADO

Centro Automotivo São João Ltda.

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um imóvel residencial registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 29 de outubro de 2025, às 15:40horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- O imóvel encontra-se ocupado.
- A vistoria foi acompanhada pela atual moradora Márcia.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

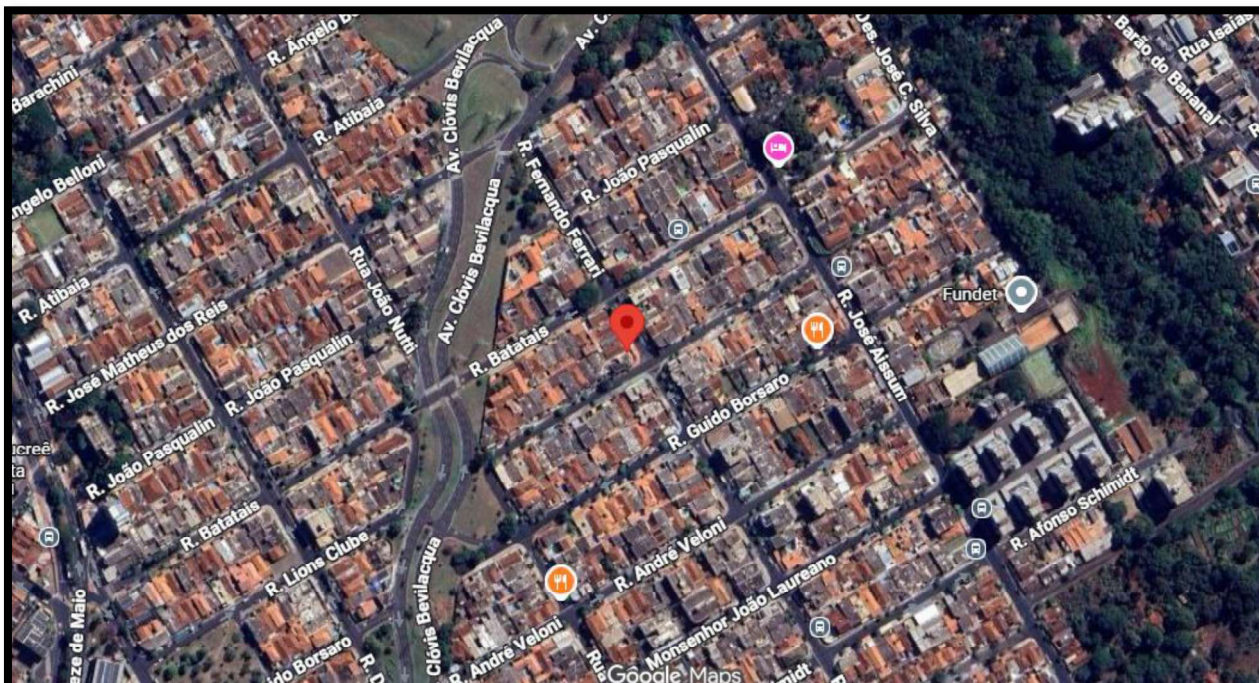
ÁREA DO IMÓVEL			
Área construída		300,00	m²
Área total		263,80	m²

8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está localizado na R. Fernando Ferrari, 210 - Parque dos Bandeirantes - Ribeirão Preto - SP, 14090-380. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

[illegible]

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 07/11/2025

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Estádio Doutor Francisco de Palma; UPA
Principal Via de Acesso:	Av. Barão do Bananal; Av. Treze de Maio; Av. Maria de Jesus Condeixa
Uso Predominante:	Residencial

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel do tipo sobrado de esquina, edificado em terreno de topografia plana, com acesso por entradas frontal e lateral. A construção tem aproximadamente 17 anos e apresenta padrão construtivo normal e estado de conservação necessitando de reparos simples.

O pavimento térreo é composto por garagem com capacidade para quatro veículos, sala de estar e jantar integradas, lavabo, cozinha, lavanderia, banheiro e área gourmet com churrasqueira.

O pavimento superior abriga uma suíte, dois dormitórios e um banheiro social.

O imóvel apresenta boa ventilação e iluminação natural, favorecidas por sua posição de esquina e pelas aberturas em duas fachadas, proporcionando conforto e funcionalidade aos ambientes.

Figura 3: Matrícula 9096

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO – SP

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 112490.2.0009096-14

MATRÍCULA

9096

FOLHA

1

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 13 da -
quadra nº 30, no Parque dos Bandeirantes, com frente para a Rua Fernando
Ferrari, com a área de 263,80 ms²., de forma irregular, com as seguintes
características e confrontações: "Partindo do alinhamento da Rua Fernando
Ferrari, no ponto onde confronta com o lote nº 12, vai até alcançar os -
fundos, na distância de 25,00 ms.; daí quebra à esquerda, confrontando -
com o lote nº 14, vai até alcançar o alinhamento da Rua Lions Clube, na -
distância de 11,25 ms.; daí quebra à esquerda e acompanhando o alinhamen-
to dessa última via pública, vai até a distância de 21,00 ms., daí a es-
querda acompanhando esse alinhamento e o da rua Fernando Ferrari, em cur-
va, vai até a distância de 3,25 ms., daí quebra à esquerda, pelo último -
alinhamento vai até encontrar o ponto de partida na distância de 8,00ms.,
localizado no lado par da numeração, terreno esse de esquina, situado na
quadra entre à Rua Lions Clube e Rua Batatais.-

PROPRIETÁRIO: Antonio Cabral Filho, RG Nº 435.113-SP e CPF do casal nº -
128.312.398-34 e sua mulher Alice da Gama Cabral, RG Nº 772.564-SP, brasi-
leiros, domiciliados à Praça Rui de Amorim Cortez nº 131, Alto da Boa Vis-
ta, na Capital deste Estado, ele aposentado e ela do lar.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 36.347, neste Registro -
Ribeirão Preto, 28 de Julho de 1977. A Escr. Aut. *Ana Maria Ferreira Sirino*
Ana Maria Ferreira Sirino.-

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada

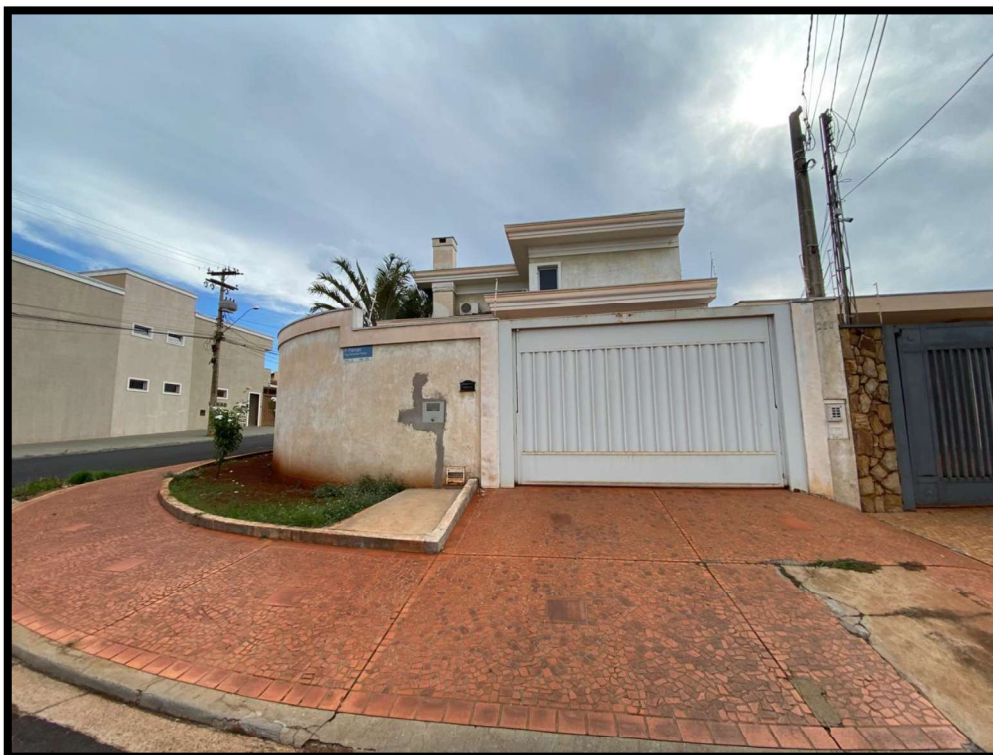


Imagem 2 – Fachada



Imagem 3 – Fachada



Imagem 4 – Vista de rua



Imagem 5 – Vista de rua



Imagem 6 – Acesso lateral



Imagem 7 – Acesso lateral



Imagem 8 – Garagem

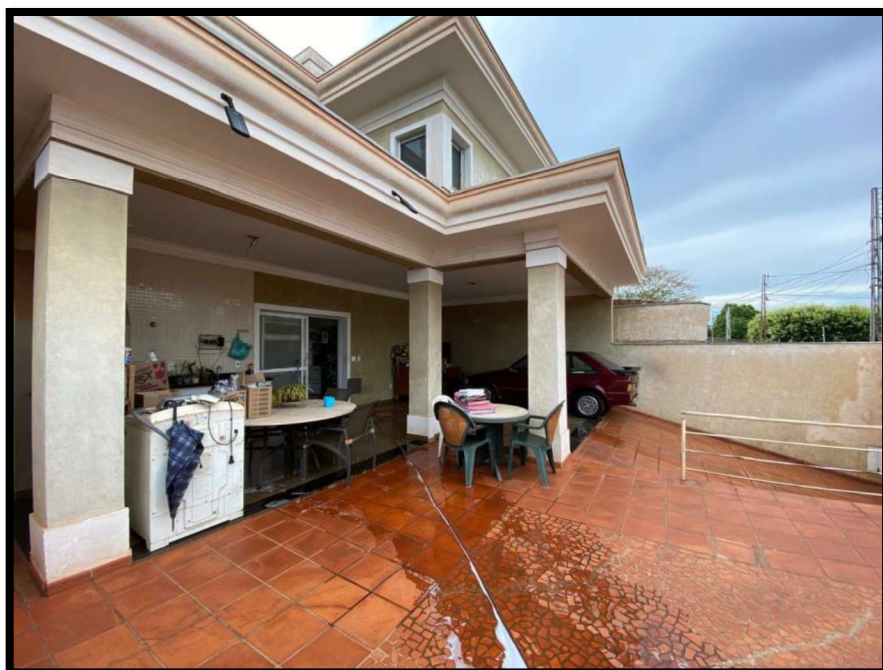


Imagem 9 – Cozinha



Imagem 10 – Lavanderia

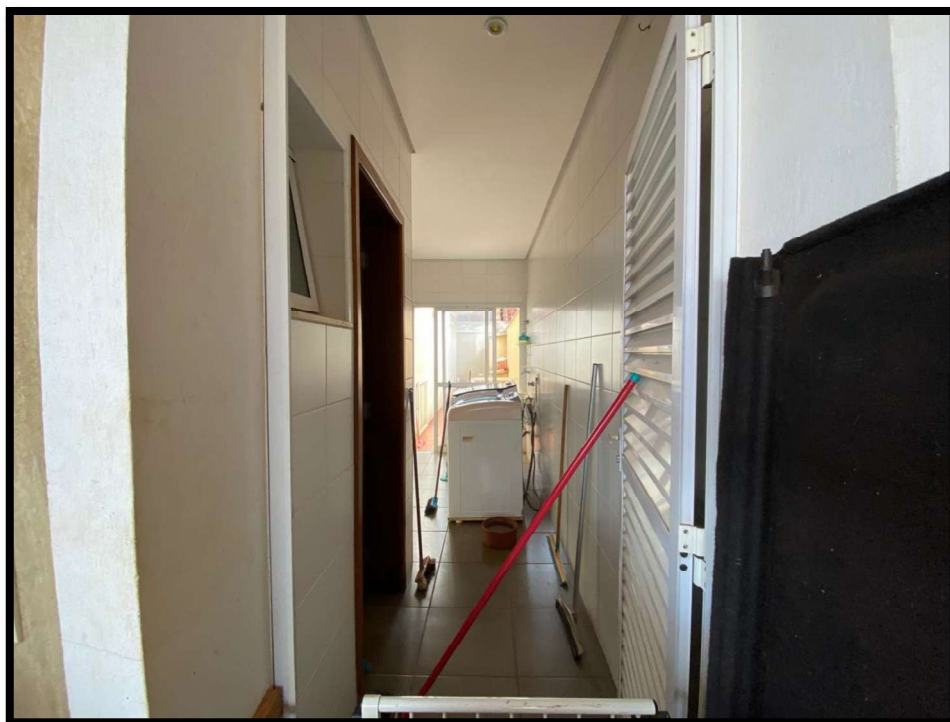


Imagem 11 – Sala



Imagem 12 – Sala



Imagem 13 – Lavabo



Imagem 14 – Escada

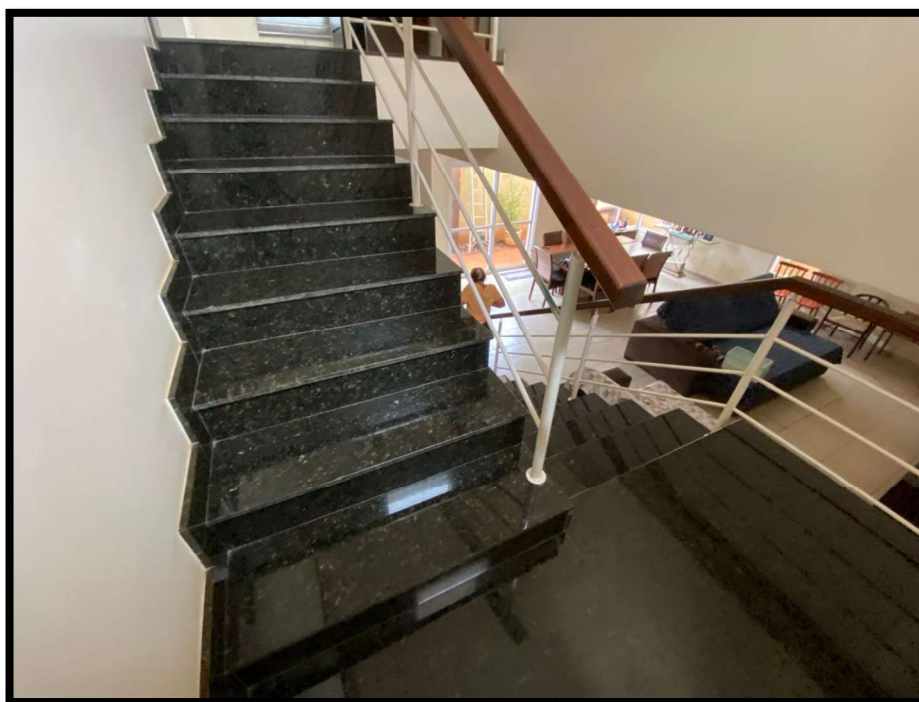


Imagem 15 – Hall

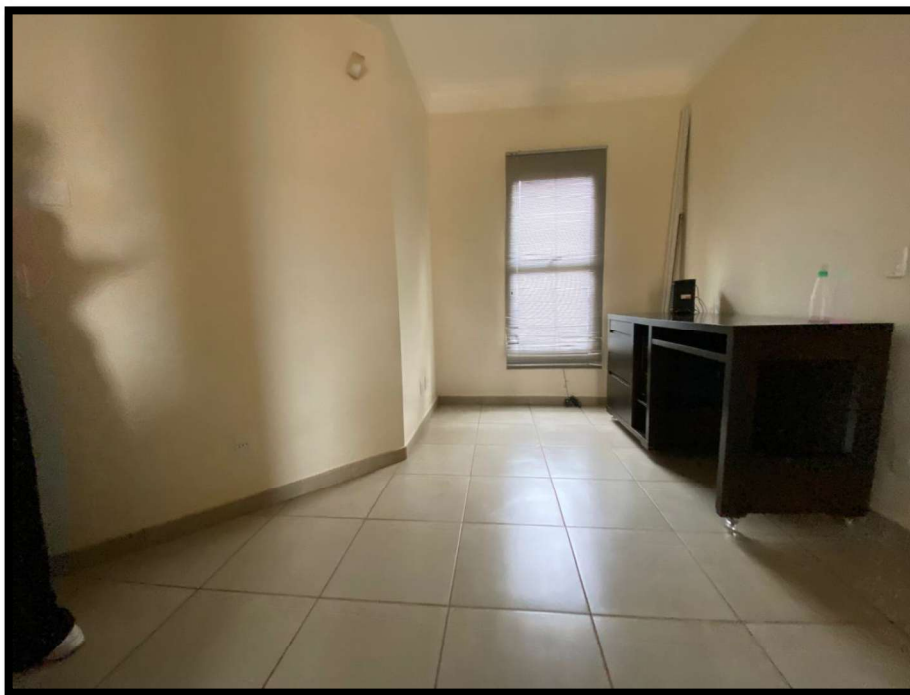


Imagem 16 – Dormitório 1



Imagem 17 – Dormitório 1

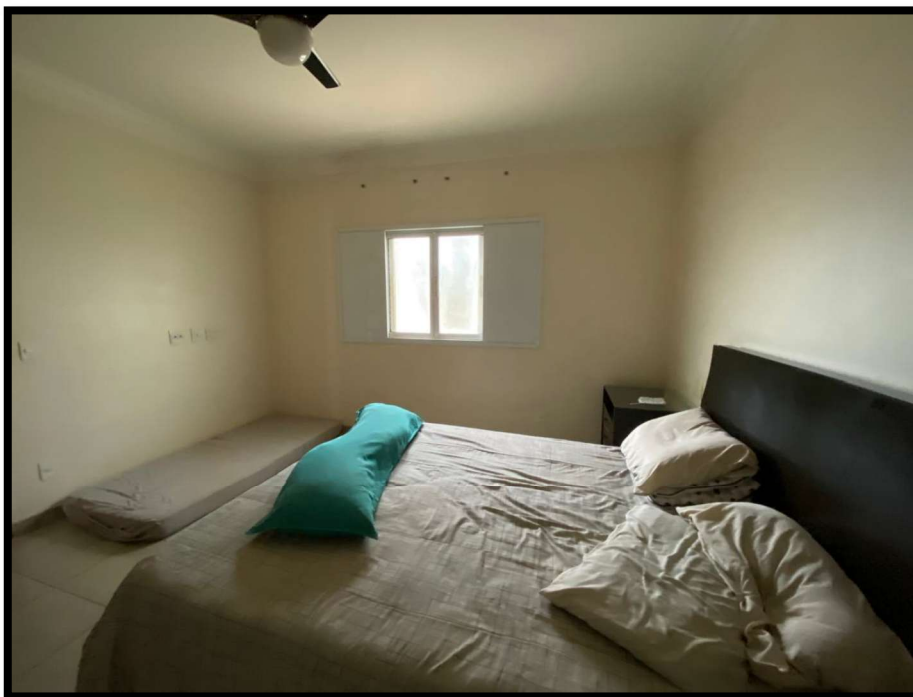


Imagem 18 – Banheiro dormitório 1



Imagem 19 – Dormitório 2



Imagem 20 – Dormitório 3



Imagem 21 – Banheiro social



10. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel apresenta características construtivas compatíveis com o uso residencial unifamiliar, com estrutura convencional em alvenaria e cobertura em telha cerâmica. O padrão construtivo é considerado **NORMAL**, com compartimentação interna tradicional, atendendo adequadamente aos requisitos de habitabilidade, segurança e funcionalidade.

Está localizado na **Rua Fernando Ferrari, nº 210 – Parque dos Bandeirantes – Ribeirão Preto/SP – CEP 14090-380**, em região predominantemente residencial, caracterizada por boas condições de urbanização e acesso pavimentado. Conta com infraestrutura urbana completa, incluindo abastecimento de água, energia elétrica, rede de esgoto, coleta de lixo, transporte público e comércio local nas proximidades.

O estado de conservação é classificado como necessitando de reparos simples, tais como pequenas manutenções em acabamentos e intervenções pontuais de conservação, sem prejuízo à funcionalidade ou habitabilidade do imóvel.

A liquidez do bem é considerada **NORMAL** para o padrão e localização, ou seja, sua comercialização tende a ocorrer dentro de um prazo razoável, desde que o valor de oferta esteja compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, apresentados na memória de cálculo em anexo a este laudo.

13. RESPOSTAS AOS QUESITOS

- 1. Queira a Sra Perita descrever minuciosamente o imóvel e suas benfeitorias, se houver, incluindo características internas e externas, como área construída, tipo de construção e acabamentos, indicando o estado de conservação e apresentando fotos do imóvel e suas benfeitorias.**

O imóvel avaliado está localizado na Rua Fernando Ferrari, nº 210 – Parque dos Bandeirantes – Ribeirão Preto/SP – CEP 14090-380.

Trata-se de um sobrado de esquina, edificado em terreno de topografia plana, com área construída de 300,00 m² e área total de 263,80 m².

A construção tem aproximadamente 17 anos, apresenta estrutura em alvenaria convencional, cobertura em telha cerâmica e padrão construtivo normal, encontrando-se em estado de conservação necessitando de reparos simples.

O pavimento térreo é composto por garagem com capacidade para quatro veículos, sala de estar e jantar integradas, lavabo, cozinha, lavanderia, banheiro e área gourmet com churrasqueira.

O pavimento superior abriga uma suíte, dois dormitórios e um banheiro social.

O imóvel apresenta boa ventilação e iluminação natural, favorecidas pela posição de esquina e aberturas em duas fachadas, proporcionando conforto e funcionalidade.

As fotografias constam no corpo deste laudo (imagens 1 a 21), ilustrando as características construtivas, de acabamento e conservação do bem.

2. Pede-se à Sra Perita para descrever o terreno, incluindo sua área, topografia, localização e acesso.

O terreno possui área total de 263,80 m², com topografia com leve aclive e acesso pavimentado.

Está situado em região predominantemente residencial, com infraestrutura urbana completa, compreendendo rede de abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, coleta de lixo, transporte público e comércio nas imediações.

O acesso ao imóvel é facilitado pelas avenidas Barão do Bananal, Treze de Maio e Maria de Jesus Condeixa, vias que conectam o bairro a outras regiões de Ribeirão Preto.

3. Queira a Sra Perita determinar o valor de mercado do imóvel no momento da perícia, considerando suas características, como localização, acesso, tamanho, tipo de construção e estado de conservação, incluindo suas benfeitorias, comparando com imóveis semelhantes na região.

O valor de mercado foi determinado segundo o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a NBR 14653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

Foram analisadas 15 amostras de imóveis comparáveis, com tratamento técnico e inferência estatística. O modelo apresentou coeficiente de correlação de 0,975, coeficiente de determinação de 0,951 e grau de precisão III, conforme os critérios da norma.

Considerando o padrão construtivo normal e o estado de conservação necessitando de reparos simples, chegou-se ao valor de mercado do imóvel de:

R\$ 807.000,00 (oitocentos e sete mil reais).

4. Pede-se à Perita para que indique se há algum ônus ou restrição sobre o imóvel.

Cabe esclarecer que não compete a esta Perita a análise de eventuais ônus reais, restrições legais ou pendências de natureza jurídica ou registral, as quais devem ser verificadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

No tocante às condições construtivas, verifica-se que o imóvel não apresenta restrições físicas, estruturais ou construtivas que impeçam sua utilização ou comercialização, encontrando-se em condições adequadas de estabilidade e uso.

5. Queira a Sra Perita descrever o entorno do imóvel, como infraestrutura, comércios e transportes públicos.

O imóvel está situado em área urbanizada e predominantemente residencial, com densidade de ocupação média e padrão econômico também médio.

O entorno conta com infraestrutura urbana completa, vias pavimentadas, rede de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, esgoto sanitário, coleta de lixo, transporte público regular e comércios de bairro.

Na vizinhança encontram-se estabelecimentos como supermercados, escolas, farmácias e unidades de saúde, além de polos de influência como o Estádio Doutor Francisco de Palma e a UPA do bairro.

14. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de:

Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

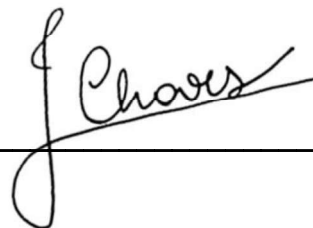
Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Valor	
R\$ 807.000,00	Oitocentos e sete mil reais.

15. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 40 (quarenta) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES

CREA 5070781670

Anexo I - Memória de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	01
Data do modelo:	segunda-feira, 10 de novembro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	15

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitado
ITEM	Texto	Texto		Sim
DATA DA COLETA	Texto	Texto	Data em que a informação foi obtida junto ao informante ou fonte.	Sim
CIDADE	Texto	Texto	Município em que se localiza o terreno analisado.	Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto	Logradouro completo do imóvel.	Sim
LINK	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto	Nome do bairro onde o imóvel está localizado.	Sim
INFORMANTE	Texto	Texto	Pessoa ou empresa que forneceu as informações sobre o imóvel.	Sim
CONTATO INFORMANTE	Texto	Texto	Telefone, e-mail ou outra forma de contato com o informante.	Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Dependente		Não
EVENO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Venda 2- Oferta	Não
MACROLOCALIZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Periférica 2- Não Central 3- Central	Não
DORMITÓRIO	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitório.	Não
ÁREA CONSTRUÍDA	Numérica	Quantitativa	Área construída do imóvel (em metros quadrados).	Sim
PADRÃO CONSTRUTIVO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Mínimo 2-Mínimo/Baixo 3-Baixo 4-Normal/Baixo 5-Normal 6-Alto/Normal 7-Alto	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Residual 2-Reparos importantes/Residual 3-Reparos importantes 4-Reparos simples/Reparos Importantes 5-Reparos simples 6-Regular/Reparos Simples 7-Regular 8-Novos/Regular 9-Novos	Sim
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA CONSTRUÍDA	206,00	380,00	174,00	282,87
PADRÃO CONSTRUTIVO	4,00	7,00	3,00	5,33
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	4,00	7,00	3,00	5,47
VALOR TOTAL	340.000,00	1.150.000,00	810.000,00	737.266,67

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9751184 / 0,9751184
Coeficiente de determinação:	0,9508559
Fisher - Snedecor:	70,94
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	677778589910,858	3	225926196636,953	70,944
Não Explicada	35030343422,475	11	3184576674,770	
Total	712808933333,333	14		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

VALOR TOTAL = +1304160,303 -242811996,6 / ÁREA CONSTRUÍDA +145718,8807 * PADRÃO CONSTRUTIVO - 83160,51621 * ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA CONSTRUÍDA	1/x	-10,64	0,00
PADRÃO CONSTRUTIVO	x	3,22	0,82
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x	-1,64	12,84
VALOR TOTAL	y	9,18	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA CONSTRUÍDA	x1	0,00	-0,36	-0,30	-0,91
PADRÃO CONSTRUTIVO	x2	-0,36	0,00	0,94	0,63
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x3	-0,30	0,94	0,00	0,53
VALOR TOTAL	y	-0,91	0,63	0,53	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA CONSTRUÍDA	x1	0,00	0,61	0,39	0,95
PADRÃO CONSTRUTIVO	x2	0,61	0,00	0,91	0,70
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x3	0,39	0,91	0,00	0,44
VALOR TOTAL	y	0,95	0,70	0,44	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

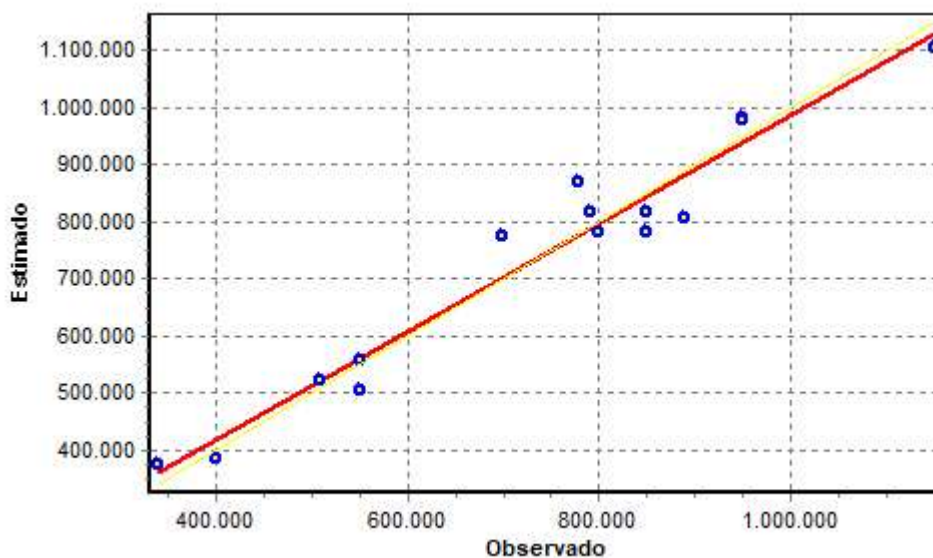
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	890.000,00	807.578,80	82.421,20	9,2608%	1,460539	0,08533500
3	950.000,00	983.281,37	-33.281,37	-3,5033%	-0,589760	0,04471900
5	400.000,00	387.251,12	12.748,88	3,1872%	0,225916	0,02755400
6	850.000,00	818.599,83	31.400,17	3,6941%	0,556424	0,08851300
7	510.000,00	522.748,88	-12.748,88	-2,4998%	-0,225916	0,02755400
8	340.000,00	375.694,75	-35.694,75	-10,4985%	-0,632526	0,14356500
9	790.000,00	815.592,40	-25.592,40	-3,2395%	-0,453508	0,00857200
10	800.000,00	780.206,80	19.793,20	2,4742%	0,350744	0,00393900
11	950.000,00	977.973,19	-27.973,19	-2,9445%	-0,495697	0,03413800
12	1.150.000,00	1.103.089,92	46.910,08	4,0791%	0,831267	0,13557100
13	779.000,00	870.137,17	-91.137,17	-11,6993%	-1,614989	0,08063700
14	550.000,00	556.637,73	-6.637,73	-1,2069%	-0,117623	0,00091600
15	550.000,00	506.505,68	43.494,32	7,9081%	0,770738	0,15383600
16	700.000,00	773.495,58	-73.495,58	-10,4994%	-1,302373	0,05562600
18	850.000,00	780.206,80	69.793,20	8,2110%	1,236765	0,04897900

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

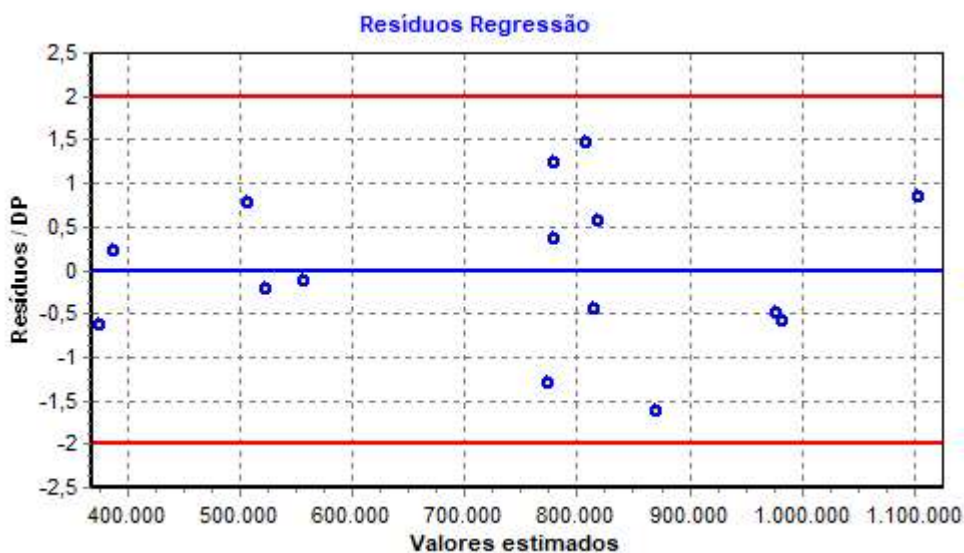
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	1
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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

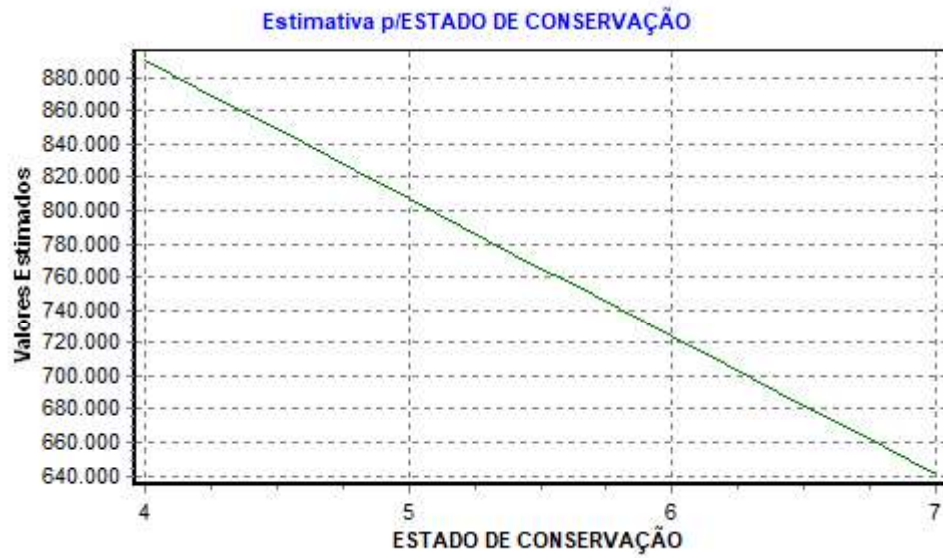


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ITEM	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO
1	*	1		Ribeirão Preto	Rua Maestro Joaquim Rangel, 282
2		2		Ribeirão Preto	Rua Antônio Ribeiro de Rezende, SN
3		3		Ribeirão Preto	Avenida Costábile Romano, 124
4	*	4		Ribeirão Preto	Rua Miguel del Re, 350
5		5		Ribeirão Preto	Rua Galileu Galilei, SN
6		6		Ribeirão Preto	Rua Afonso Schimidt, 511
7		7		Ribeirão Preto	Rua General Câmara, 170
8		8		Ribeirão Preto	Rua Emigdyo Rosseto, 81
9		9		Ribeirão Preto	Rua Antonio Alves Passig, 576
10		10		Ribeirão Preto	Avenida Cel. Fernando Ferreira Leite, 72
11		11		Ribeirão Preto	Avenida Professor João Fiúsa, 33
12		12		Ribeirão Preto	Rua Chile, 422
13		13		Ribeirão Preto	Rua José Leal, 750
14		14		Ribeirão Preto	Rua Daniel Kujawski, 1057
15		15		Ribeirão Preto	Rua José Milena, SN
16		16		Ribeirão Preto	Rua Camilo de Matos, 160
17	*	17		Ribeirão Preto	Avenida Professor João Fiúsa, 89
18		18		Ribeirão Preto	Avenida Saudade, 408

ID	Desabilitado	LINK	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1	*	https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-alto-da-boa-vista-de-293.00m-3020840033.html?duplicated=true&n_src=Lis-tado&n_exp=personalized_sorting-original-	Alto da Boa Vista	L4S - PREMIER 4	(16) 99963-2394

		NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=26			
2		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-monte-alegre-permuta-2988089230.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=15	Jardim Antártica	Sergio Robert Imóveis	(11) 97130-0299
3		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-3-dormitorios-suite-cozinha-2963518909.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=13	Ribeirânia	Santa Maria	(11) 2198-0600
4	*	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/jardim-california-ribeirao-preto-facilito-a-venda-3018692533.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=11	Jardim Califórnia	Negócio Fechado	(19) 99873-1282
5		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-ribeirao-preto-bosque-dos-juritis-3017751313.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=10	Bosque das Juritis	Marcela Rodrigues	(19) 3534-4663
6		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-parque-dos-bandeirantes-de-	Parque dos Bandeirantes	L4S - PREMIER	(16) 99963-2394

		3021503926.html?n_sr c=Listado&n_exp=pers onalized_sorting- original- NA&n_pills=Churrasqu eira&n_pg=1&n_pos=2			
7		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-3-dormitorios-suite-cozinha-2963522840.html?n_sr
c=Listado&n_exp=pers
onalized_sorting-
original-
NA&n_pills=Churrasqu
eira&n_pg=2&n_pos=2
8">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-3-dormitorios-suite-cozinha-2963522840.html?n_sr c=Listado&n_exp=pers onalized_sorting- original- NA&n_pills=Churrasqu eira&n_pg=2&n_pos=2 8	Ipiranga	Santa Maria	(11) 2198-0600
8		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-4-dormitorios-portaria-24-3013171147.html?n_sr
c=Listado&n_exp=pers
onalized_sorting-
original-
NA&n_pills=Quintal&n
_pg=2&n_pos=24">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-4-dormitorios-portaria-24-3013171147.html?n_sr c=Listado&n_exp=pers onalized_sorting- original- NA&n_pills=Quintal&n _pg=2&n_pos=24	Jardim Florestan	Mundial	(16) 3514-4000
9		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-5-dormitorios-suite-cozinha-3015553926.html?n_sr
c=Listado&n_exp=pers
onalized_sorting-
original-
NA&n_pg=2&n_pos=1
7">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-5-dormitorios-suite-cozinha-3015553926.html?n_sr c=Listado&n_exp=pers onalized_sorting- original- NA&n_pg=2&n_pos=1 7	Palmares	Santa Maria	(11) 2198-0600
10		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-4-dormitorios-suite-cozinha-2963522934.html?n_sr
c=Listado&n_exp=pers
onalized_sorting-
original-
NA&n_pills=Churrasqu
eira&n_pg=2&n_pos=1
5">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-4-dormitorios-suite-cozinha-2963522934.html?n_sr c=Listado&n_exp=pers onalized_sorting- original- NA&n_pills=Churrasqu eira&n_pg=2&n_pos=1 5	Jardim Califórnia	Santa Maria	(11) 2198-0600

11		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-4-dormitorios-suite-2963519087.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Piscina&n_pg=2&n_pos=14	Alto da Boa Vista	Santa Maria	(11) 2198-0600
12		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-3-dormitorios-suite-cozinha-3013171541.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Quintal&n_pg=2&n_pos=13	Jardim Irajá	Mundial	(16) 3514-4000
13		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-alto-da-boa-vista-de-299.85m-3021146253.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=8	Alto da Boa Vista	L4S - PREMIER 4	(16) 99963-2394
14		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-jardim-macedo-de-229.00m-com-3-3020849905.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=30	Jardim Macedo	L4S - PREMIER 4	(16) 99963-2394
15		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-parque-residencial-candido-3020869119.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=30	Cândido Portinari	L4S - PREMIER 4	(16) 99963-2394

		zed_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=28			
16		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-3-dormitorios-suite-cozinha-2985609342.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=3&n_pos=11	Jardim Mosteiro	Mundial	(16) 3514-4000
17	*	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-4-dormitorios-suite-cozinha-3013174636.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Quintal&n_pg=3&n_pos=9	Alto da Boa Vista	Mundial	(16) 3514-4000
18		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-rua-3-dormitorios-suite-cozinha-3013174396.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Quintal&n_pg=3&n_pos=7	Campos Elíseos	Mundial	(16) 3514-4000

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	VALOR UNITÁRIO	EVENTO	MACROLOCALIZAÇÃO	DORMITÓRIO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
1	*	2.764,51	2,00	2,00	4,00	293,00	6,00	6,00
2		2.966,67	2,00	2,00	4,00	300,00	5,00	5,00
3		2.968,75	2,00	2,00	3,00	320,00	7,00	7,00
4	*	2.071,43	2,00	2,00	4,00	280,00	6,00	6,00
5		1.785,71	2,00	2,00	4,00	224,00	4,00	5,00
6		2.575,76	2,00	2,00	4,00	330,00	4,00	4,00
7		1.992,19	2,00	2,00	3,00	256,00	4,00	5,00

8		1.650,49	2,00	1,00	4,00	206,00	4,00	4,00
9		2.607,26	2,00	1,00	5,00	303,00	5,00	5,00
10		2.962,96	2,00	2,00	4,00	270,00	6,00	6,00
11		2.500,00	2,00	2,00	4,00	380,00	5,00	5,00
12		3.026,32	2,00	2,00	3,00	380,00	7,00	7,00
13		2.596,67	2,00	2,00	3,00	300,00	6,00	6,00
14		2.401,75	2,00	1,00	3,00	229,00	5,00	5,00
15		2.657,00	2,00	1,00	3,00	207,00	6,00	6,00
16		2.611,94	2,00	1,00	3,00	268,00	6,00	6,00
17	*	3.703,70	2,00	2,00	4,00	243,00	6,00	7,00
18		3.148,15	2,00	2,00	3,00	270,00	6,00	6,00

ID	Desabilitado	VALOR TOTAL
1	*	810.000,00
2		890.000,00
3		950.000,00
4	*	580.000,00
5		400.000,00
6		850.000,00
7		510.000,00
8		340.000,00
9		790.000,00
10		800.000,00
11		950.000,00
12		1.150.000,00
13		779.000,00
14		550.000,00
15		550.000,00
16		700.000,00
17	*	900.000,00
18		850.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	780.588,32	3,34%	
Valor Médio	807.578,80	-	III
Valor Máximo	834.569,28	3,34%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ITEM		-
DATA DA COLETA		-
CIDADE		-
ENDEREÇO		-
LINK		-
BAIRRO		-
INFORMANTE		-
CONTATO INFORMANTE		-
ÁREA CONSTRUÍDA	300,00	Não
PADRÃO CONSTRUTIVO	5,00	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	5,00	Não