

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA - SP.

Processo nº 1016266-56.2018.8.26.0344
Requerente: Itaú Unibanco S.A.

PAULO CESAR LAPA, CPF nº 170.115.918-00, brasileiro, casado, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos da ação de Penhora que **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, move contra **S/A JAUENSE DE AUTOMÓVEIS COMÉRCIO SAJAC E OUTRO**, feito nº **1016266-56.2018.8.26.0344**, em tramite por este egrégio juízo, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, por intermédio desta, **entregar** o Laudo de Avaliação, bem como, **requerer** o levantamento dos honorários periciais depositados em fls. 47/49 dos autos, bem como, **solicitar** a complementação dos mesmos em mais **R\$ 2.510,00 (Dois mil quinhentos e dez reais)**, valor mínimo estipulado pela Tabela do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia), em anexo. Cabe salientar que foram avaliados 10 terrenos contíguos.

Pede e aguarda deferimento.

Marília, 24 de Maio de 2.019.



Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 10/04/2018

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para Engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para Arquitetos. Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.510,00 (quatro mil quinhentos e dez Reais)**.

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Capítulo II

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 410,00 (quatrocentos e dez Reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro - Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Parágrafo Terceiro - Nos casos de vistoria de vizinhança ("ad perpetuam rei memoriam") e de vistoria de recebimento, entrega e conclusão de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas da tabela abaixo:

HONORÁRIOS PARA VISTORIAS "DE VIZINHANÇA" E "DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL"

IMÓVEIS		LAUDO	
TIPO		VIZINHANÇA	RECEBIMENTO DE IMÓVEL
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

Obs.:

- Os honorários para imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
- Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
- Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
- Tabela válida para edificações com até 30 anos de idade.
- A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
- Remuneração mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

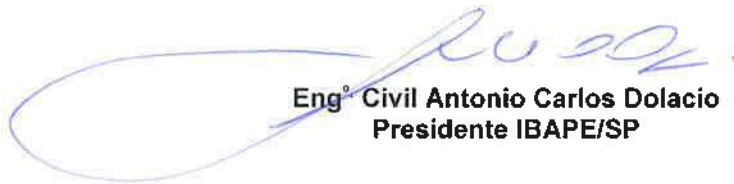
Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

Art. 14º - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP e no CAU/SP.

São Paulo, 10 de Abril de 2018.



Engº Civil Antonio Carlos Dolacio
Presidente IBAPE/SP

ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

Composição do Valor da Hora Técnica Básica

			2018
1 DESPESAS DIRETAS			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5729,25
1.4	Transporte	R\$	4693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12175,02
	Subtotal	R\$	37461,59
2 REMUNERAÇÃO			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1384,51
	Subtotal	R\$	27690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA			
3.1	Parcela relativa às despesas (item 1/160h)	R\$/h	234,13
	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada	R\$/h	407,20
	 valor aprovado - hora técnica básica	 R\$/h	 410,00

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 410,00** por hora

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos dezessete dias do mês de maio de 2.019, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Marília, a empreender avaliação de imóveis, que tramita sob número **1016266-56.2018.8.26.0344**, constituídos por 10 lotes de terrenos (Lotes de 01 a 10 da Quadra 03) sitos à Rua Frediano Marconato, Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, e, após as vistorias, pesquisas no mercado imobiliário, aplicação de critérios técnicos e considerações técnicas necessárias, vem emitir o presente laudo com os resultados e critérios que obteve.

DO RESULTADO

Ao término dos trabalhos, verificou-se que aos 10 lotes de terrenos (Lotes de 01 a 10 da Quadra 03) sitos à Rua Frediano Marconato, Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 931.816,97 (Novecentos e trinta e um mil, oitocentos e dezesseis reais e noventa e sete centavos)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos.

I - DA INDIVIDUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis, objetos da presente avaliação, encontram-se individualizados nas matrículas abaixo discriminadas:

Matrícula nº 48.133 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP =
Um terreno compreendendo o lote nº 01, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, na cidade de Marília/SP – Área de 282,62 m²;

Matrícula nº 47.930 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP =
Um terreno compreendendo o lote nº 02, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, na cidade de Marília/SP – Área de 250,00 m²;

Matrícula nº 48.498 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP =
Um terreno compreendendo o lote nº 03, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, na cidade de Marília/SP - Área de 250,00 m²;

Matrícula nº 48.497 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP =
Um terreno compreendendo o lote nº 04, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, na cidade de Marília/SP - Área de 250,00 m²;

Matrícula nº 48.496 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP =
Um terreno compreendendo o lote nº 05, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, na cidade de Marília/SP - Área de 250,00 m²;

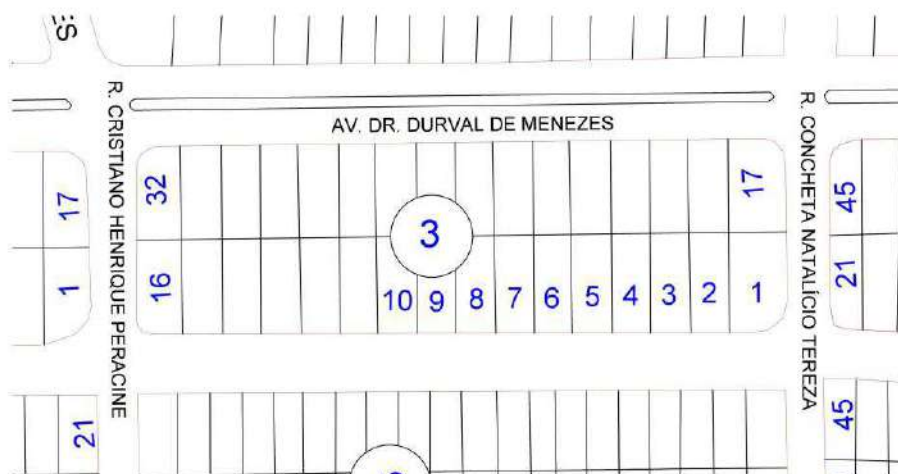
Matrícula nº 48.495 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP =
Um terreno compreendendo o lote nº 06, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, na cidade de Marília/SP - Área de 250,00 m²;

Matrícula nº 48.494 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP =
Um terreno compreendendo o lote nº 07, da quadra nº 03, do Bairro
Jardim Domingos de Léo, na cidade de Marília/SP - Área de 250,00 m²;

Matrícula nº 48.493 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP =
Um terreno compreendendo o lote nº 08, da quadra nº 03, do Bairro
Jardim Domingos de Léo, na cidade de Marília/SP - Área de 250,00 m²;

Matrícula nº 48.492 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP =
Um terreno compreendendo o lote nº 09, da quadra nº 03, do Bairro
Jardim Domingos de Léo, na cidade de Marília/SP - Área de 250,00 m²;

Matrícula nº 48.499 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP =
Um terreno compreendendo o lote nº 10, da quadra nº 03, do Bairro
Jardim Domingos de Léo, na cidade de Marília/SP - Área de 250,00 m²;



II – DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação de 10 lotes de terrenos (Lotes de 01 a 10 da Quadra 03) sitos à Rua Frediano Marconato, Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo.

III – DOS CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO

Será obedecida a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 que diz ser de competência exclusiva do Engenheiro ou Arquiteto, habilitados legalmente pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653.

IV – DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada é função, basicamente, do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhida no mercado.

O método comparativo deve alicerçar-se em uma pesquisa de mercado (amostra) e ela deve conter, além dos preços, as características e atributos (variáveis) que contribuam para a variação do valor.

O presente trabalho atende à NBR 14.653/2 – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – sendo utilizado o método comparativo direto para a determinação do valor avaliando do imóvel, com a utilização de tratamento por Inferência Estatística, sendo o modelo matemático melhor ajustado.

O atendimento a essa norma condiciona o trabalho avaliatório conforme prescrições das Tabelas 1, 2 e 3 da NBR 14.653, itens 9.4.1 e 9.4.2, respectivamente, resultando seu enquadramento conforme Graus de Fundamentação e Grau de Precisão, conforme discriminado abaixo:

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

- 1) Caracterização do imóvel avaliando – completa quanto às variáveis utilizadas no modelo – Grau II.
- 2) Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 22 – Dentro do limite $4(k+1)$ – onde K é o numero de variáveis independentes – Grau II.
- 3) Identificação dos dados de mercado – Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo – Grau II.
- 4) Extrapolação – Não houve – Grau III.
- 5) Nível de significância – máxima para a rejeição de hipótese nula de cada regressor – Teste bicaudal de 10% - Grau III.
- 6) Nível de significância máxima admitida nos demais testes estatísticos realizados – 1% - Grau III.

Pontuação obtida: 15 pontos – Grau de fundamentação obtida – Grau II

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Pontos mínimos: 10

Pontos obtidos: 15

Itens obrigatórios mínimos para Grau II = 2, 4, 5 e 6 e os demais no mínimo grau I **Grau II**

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa do valor central da estimativa entre 30 % e 50 %

Grau de Precisão = Grau III

V – DA VISTORIA

A edificação se situa na região perimetral da cidade de Marília, estado de São Paulo, servida de completa infra-estrutura e facilidade de deslocamento a qualquer parte da cidade.

O uso predominante da região é residencial.

O mercado de imóveis da cidade apresenta um desempenho fraco. A edificação avaliada tem uma absorção pelo mercado média.

Fatores valorizantes da edificação: Infra-estrutura, serviços urbanos e equipamentos comunitários.

VI – DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O período da pesquisa dos elementos comparativos utilizados se realizou durante os dias 17 e 23 de maio de 2019.

A amostra constituiu-se de 29 elementos comparativos, sendo 22 elementos úteis e 07 descartados, sendo que nos cálculos foram utilizadas três variáveis “Independentes” (área do terreno, localização e relevo) e uma variável “Dependente” (Valor total).

Alguns dos elementos da amostra foram vistoriados para escolha das variáveis utilizadas na presente avaliação, e foram definidas como:

Área do terreno: Variável independente, quantitativa.

Localização: Variável independente, qualitativa.

Relevo: Variável independente, qualitativa.

Valor Total: Variável dependente, quantitativa, é a qualidade inerente ao imóvel, que representa a importância para a sua aquisição, expresso em R\$ (reais).

VII – DA CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia acima descrita, obtivemos para os imóveis avaliandos os seguintes valores comerciais:

Lote 01 da Quadra 03 - **R\$ 102.663,71 (Cento e dois mil, seiscentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos);**

Lote 02 da Quadra 03 - **R\$ 92.128,14 (Noventa e dois mil, cento e vinte e oito reais e quatorze centavos);**

Lote 03 da Quadra 03 - **R\$ 92.128,14 (Noventa e dois mil, cento e vinte e oito reais e quatorze centavos);**

Lote 04 da Quadra 03 - **R\$ 92.128,14 (Noventa e dois mil, cento e vinte e oito reais e quatorze centavos);**

Lote 05 da Quadra 03 - **R\$ 92.128,14 (Noventa e dois mil, cento e vinte e oito reais e quatorze centavos);**

Lote 06 da Quadra 03 - **R\$ 92.128,14 (Noventa e dois mil, cento e vinte e oito reais e quatorze centavos);**

Lote 07 da Quadra 03 - **R\$ 92.128,14 (Noventa e dois mil, cento e vinte e oito reais e quatorze centavos);**

Lote 08 da Quadra 03 - **R\$ 92.128,14 (Noventa e dois mil, cento e vinte e oito reais e quatorze centavos);**

Lote 09 da Quadra 03 - **R\$ 92.128,14 (Noventa e dois mil, cento e vinte e oito reais e quatorze centavos);**

Lote 10 da Quadra 03 - **R\$ 92.128,14 (Noventa e dois mil, cento e vinte e oito reais e quatorze centavos);**

TOTAL GERAL = R\$ 931.816,97 (Novecentos e trinta e um mil, oitocentos e dezesseis reais e noventa e sete centavos).

VIII – DOS ANEXOS

Anexo I – Fotos do imóvel avaliando;

Anexo II – Memória de Cálculo

♣ ♣ ♣

Este laudo vai impresso no anverso de 09 (nove) folhas deste papel, estando a ele anexada 15 (quinze) ilustrações fotográficas legendadas e memória de cálculo com 26 (vinte e seis) folhas, tudo em única via.

Marília, 24 de maio de 2.019.

Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista Geral dos imóveis avaliandos.



Vista Geral dos imóveis avaliandos.



Vista Geral dos imóveis avaliandos.



Vista Geral dos imóveis avaliandos.



Lote 01



Lote 2



Lote 3



Lote 4



Lote 5



Lote 6



Lote 7



Lote 8



Lote 9



Lote 10

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA FREDIANO MARCONATO X RUA CONCHETA NATALÍCIO TE

Complemento: LOTE 01 QUADRA 03

Bairro: JARDIM DOMINGOS DE LÉO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área Total = 282,62

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,13

Médio: 1,00

Mínimo: 0,88

Valor Total

Máximo (13,50%): 116.527,88

Médio: 102.663,71

Mínimo (11,90%): 90.449,07

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA FREDIANO MARCONATO X RUA CONCHETA NATALÍCIO TE

Complemento: LOTE 02 QUADRA 03

Bairro: JARDIM DOMINGOS DE LÉO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área Total = 250,00

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,13

Médio: 1,00

Mínimo: 0,87

Valor Total

Máximo (13,91%): 104.942,29

Médio: 92.128,14

Mínimo (12,21%): 80.878,67

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA FREDIANO MARCONATO X RUA CONCHETA NATALÍCIO TE

Complemento: LOTE 03 QUADRA 03

Bairro: JARDIM DOMINGOS DE LÉO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área Total = 250,00

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,13

Médio: 1,00

Mínimo: 0,87

Valor Total

Máximo (13,91%): 104.942,29

Médio: 92.128,14

Mínimo (12,21%): 80.878,67

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA FREDIANO MARCONATO X RUA CONCHETA NATALÍCIO TE

Complemento: LOTE 04 QUADRA 03

Bairro: JARDIM DOMINGOS DE LÉO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área Total = 250,00

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,13

Médio: 1,00

Mínimo: 0,87

Valor Total

Máximo (13,91%): 104.942,29

Médio: 92.128,14

Mínimo (12,21%): 80.878,67

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA FREDIANO MARCONATO X RUA CONCHETA NATALÍCIO TE

Complemento: LOTE 05 QUADRA 03

Bairro: JARDIM DOMINGOS DE LÉO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área Total = 250,00

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,13

Médio: 1,00

Mínimo: 0,87

Valor Total

Máximo (13,91%): 104.942,29

Médio: 92.128,14

Mínimo (12,21%): 80.878,67

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA FREDIANO MARCONATO X RUA CONCHETA NATALÍCIO TE

Complemento: LOTE 06 QUADRA 03

Bairro: JARDIM DOMINGOS DE LÉO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área Total = 250,00

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,13

Médio: 1,00

Mínimo: 0,87

Valor Total

Máximo (13,91%): 104.942,29

Médio: 92.128,14

Mínimo (12,21%): 80.878,67

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA FREDIANO MARCONATO X RUA CONCHETA NATALÍCIO TE

Complemento: LOTE 07 QUADRA 03

Bairro: JARDIM DOMINGOS DE LÉO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área Total = 250,00

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,13

Médio: 1,00

Mínimo: 0,87

Valor Total

Máximo (13,91%): 104.942,29

Médio: 92.128,14

Mínimo (12,21%): 80.878,67

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA FREDIANO MARCONATO X RUA CONCHETA NATALÍCIO TE

Complemento: LOTE 08 QUADRA 03

Bairro: JARDIM DOMINGOS DE LÉO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área Total = 250,00

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,13

Médio: 1,00

Mínimo: 0,87

Valor Total

Máximo (13,91%): 104.942,29

Médio: 92.128,14

Mínimo (12,21%): 80.878,67

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA FREDIANO MARCONATO X RUA CONCHETA NATALÍCIO TE

Complemento: LOTE 09 QUADRA 03

Bairro: JARDIM DOMINGOS DE LÉO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área Total = 250,00

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,13

Médio: 1,00

Mínimo: 0,87

Valor Total

Máximo (13,91%): 104.942,29

Médio: 92.128,14

Mínimo (12,21%): 80.878,67

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA FREDIANO MARCONATO X RUA CONCHETA NATALÍCIO TE

Complemento: LOTE 10 QUADRA 03

Bairro: JARDIM DOMINGOS DE LÉO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área Total = 250,00

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,13

Médio: 1,00

Mínimo: 0,87

Valor Total

Máximo (13,91%): 104.942,29

Médio: 92.128,14

Mínimo (12,21%): 80.878,67

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Comple...	Bairro	Informante
1				HB imóveis
2	vizinho DER			HB imóveis
3	ao lado posto ecológico			Gilmar Imóv...
4	QD 10 Lt 29			Gilmar Imóv...
* 5				Gilmar Imóv...
6	Lt E			Gilmar Imóv...
7	atrás da Av. Bnedito Alves Delfino			Gilmar Imóv...
8				Gilmar Imóv...
* 9				Gilmar Imóv...
* 10				Gilmar Imóv...
11	Areas 1,2,3,4,5,6 e 7			Prefeitura
* 12				Prefeitura
13				Prefeitura
14				Prefeitura
* 15				Prefeitura
16	Lt 01 Qd 03			Prefeitura
17				Prefeitura
18				Prefeitura
19				Prefeitura
20				Prefeitura
* 21				Prefeitura
22				Toca
23	Parque das Esmeraldas			VIVA REAL
24	Rua Pedro Salido Moreira 30			Toca
25	Rua Campinas			Toca
* 26	Rua Sergipe			Marco
27	Rua Azarias de Carvalho Leme			Prefeitura
28	Rua Pedro Salido Moreira 63			Toca
29	Jardim Eldorado cód. 2972			Toca

Dado	Telefone	Área Total	Localização	Relevo	Valor Total
1	34333500	7.500,00	1	0	1.000.000,00
2	34333500	3.329,00	2	0	1.000.000,00
3	21056969	5.645,00	1	0	1.200.000,00
4	21056969	7.612,50	1	0	1.125.000,00
* 5	21056969	3.118,00	2	0	624.000,00
6	21056969	1.100,00	2	0	500.000,00
7	21056969	7.500,00	1	0	1.130.000,00
8	21056969	13.000,00	1	0	2.000.000,00
* 9	21056969	830,00	3	1	1.400.000,00
* 10	21056969	1.980,00	3	0	3.500.000,00
11	34026000	4.822,94	2	0	1.485.000,00
* 12	34026000	786,00	1	1	289.000,00
13	34026000	4.220,00	1	1	1.407.000,00
14	34026000	6.067,97	2	0	1.840.000,00
* 15	34026000	13.713,77	1	1	2.123.000,00
16	34026000	7.500,09	2	0	2.243.000,00
17	34026000	6.320,81	2	0	1.912.000,00
18	34026000	4.682,00	1	0	1.034.000,00
19	34026000	6.466,40	1	1	1.483.000,00
20	34026000	3.594,91	1	1	1.209.000,00
* 21	34026000	7.304,00	2	1	4.520.000,00
22	(14) 34027000	314,55	2	1	220.000,00
23	(14) 34340999	5.000,00	3	1	3.200.000,00
24	34027000	450,00	3	0	250.000,00
25	34027000	400,00	3	0	255.000,00
* 26	33166667	500,00	3	0	600.000,00
27	34026000	4.822,94	2	0	1.485.000,00
28	34027000	417,00	3	0	240.000,00
29	34027000	150,00	1	1	45.000,00

Resultados Estatísticos

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 29 / 22

Total Variáveis / Consideradas = 4 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 3 - 0,9899082 / 0,9827990

Determinação = 3 - 0,9799183 / 0,9658939

R2 Ajustado = 3 - 0,9765713 / 0,9602095

Testes de Hipóteses

F Calculado = 292,8

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 72%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 95%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,15543

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Equação Regressão

Modelo : TERRENOS MARÍLIA

Equação Regressão:

$\ln(\text{Valor Total}) =$
 $+7,445320045$
 $+0,8828791596 * \ln(\text{Área Total})$
 $-1,301526549 / \text{Localização}$
 $+0,436517197 * \text{Relevo}$

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	7,9331	28,88	+0,882879	$\ln(x)$	2,91
Localização	0,6970	-9,54	-1,30153	$1/x$	-0,64
Relevo *	0,0000	5,29	+0,436517	x	3,22
Valor Total	13,5422	T-Indep	+7,44532	$\ln(x)$	

Análise de Sensibilidade

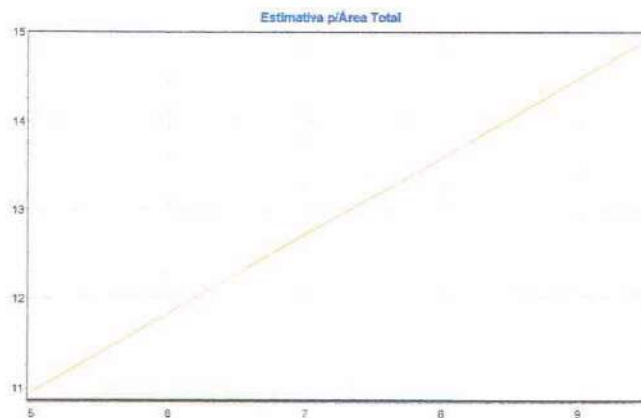
Modelo : TERRENOS MARÍLIA

Variável: Área Total

Amplitude: de 5,01064 a 9,4727

Valor Médio: 7,93311

Valores Calculados: de 10,962 a 14,9014



Análise de Sensibilidade

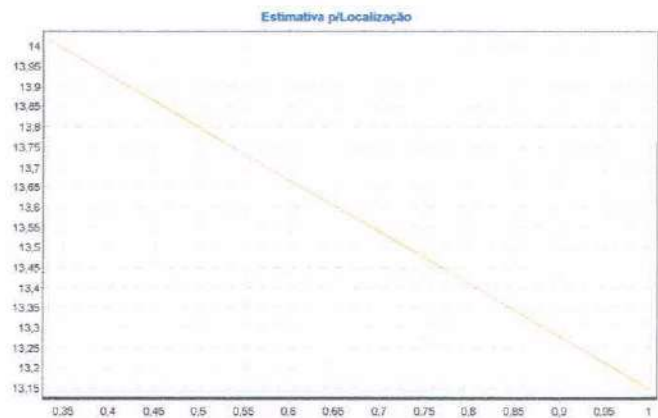
Modelo : TERRENOS MARÍLIA

Variável: Localização

Amplitude: de 0,333333 a 1

Valor Médio: 0,69697

Valores Calculados: de 14,0155 a 13,1478

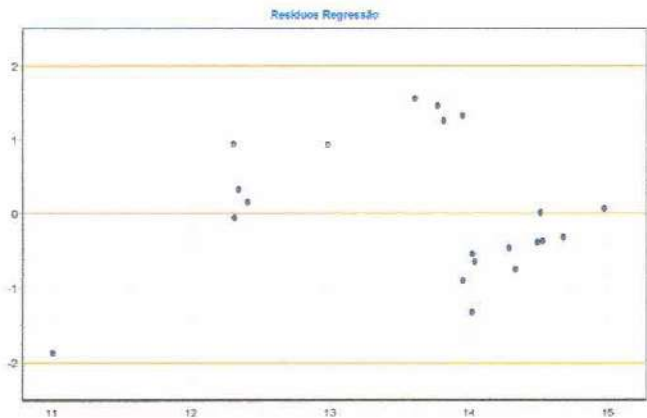


Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	13,81	14,02	-0,20	-1,49%	-1,48
2	13,81	13,95	-0,13	-1,01%	-0,97
3	13,99	13,77	0,22	1,62%	1,58
4	13,93	14,03	-0,10	-0,72%	-0,77
6	13,12	12,97	0,14	1,10%	0,43
7	13,93	14,02	-0,08	-0,60%	-0,63
8	14,50	14,50	0,00	0,01%	0,02
11	14,21	14,28	-0,07	-0,50%	-0,71
13	14,15	13,95	0,20	1,46%	1,70
14	14,42	14,48	-0,05	-0,41%	-0,73
16	14,62	14,67	-0,04	-0,33%	-0,72
17	14,46	14,52	-0,05	-0,39%	-0,73
18	13,84	13,60	0,24	1,75%	1,44
19	14,20	14,32	-0,11	-0,82%	-1,19
20	14,00	13,80	0,19	1,40%	1,39
22	12,30	12,30	-0,00	-0,05%	-0,01
23	14,97	14,96	0,01	0,07%	0,22
24	12,42	12,40	0,02	0,19%	0,03
25	12,44	12,30	0,14	1,18%	0,22
27	14,21	14,28	-0,07	-0,50%	-0,71
28	12,38	12,33	0,05	0,40%	0,07
29	10,71	11,00	-0,28	-2,70%	-0,09

	Dac	Residuo/DP Regressão	Variação Inicial	Variação Residual	Variação Explicada
	1	-1,32	0,10%	9,75%	-0,08%
	2	-0,89	0,10%	4,47%	0,02%
	3	1,46	0,52%	11,87%	0,29%
	4	-0,65	0,34%	2,35%	0,30%
	6	0,93	1,34%	4,83%	1,26%
	7	-0,53	0,35%	1,61%	0,32%
	8	0,01	3,31%	0,00%	3,38%
	11	-0,45	1,39%	1,17%	1,40%
	13	1,33	1,13%	9,82%	0,95%
	14	-0,38	2,69%	0,82%	2,73%
	16	-0,31	4,27%	0,54%	4,35%
	17	-0,36	2,97%	0,76%	3,01%
	18	1,56	0,16%	13,63%	-0,11%
	19	-0,75	1,38%	3,17%	1,35%
	20	1,26	0,54%	8,89%	0,37%
	22	-0,04	8,53%	0,01%	8,71%
	23	0,07	8,01%	0,02%	8,17%
	24	0,15	7,00%	0,13%	7,15%
	25	0,95	6,78%	5,02%	6,82%
	27	-0,45	1,39%	1,17%	1,40%
	28	0,32	7,48%	0,58%	7,62%
	29	-1,86	40,10%	19,29%	40,52%

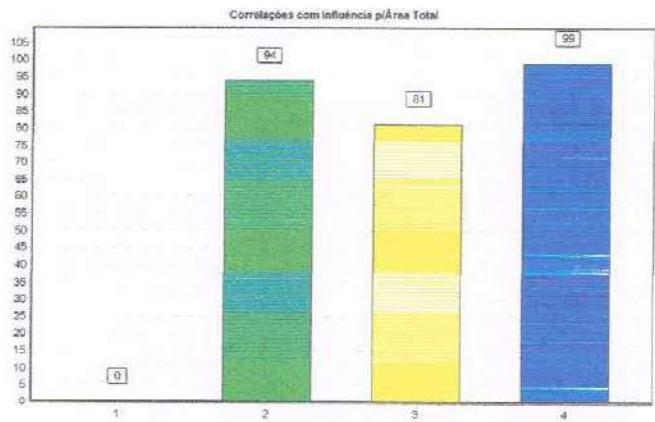
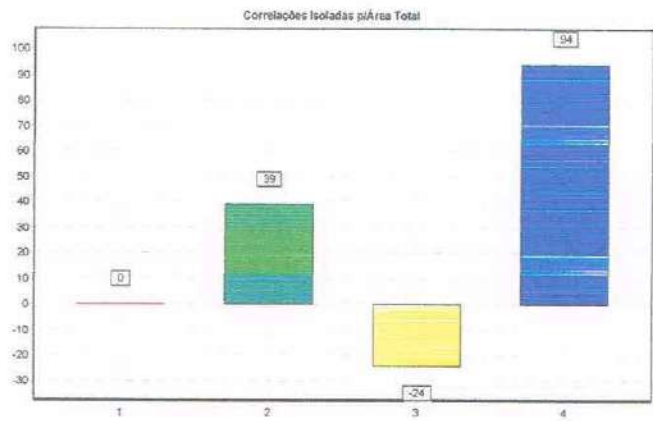
Análise dos Resíduos

Modelo : TERRENOS MARÍLIA



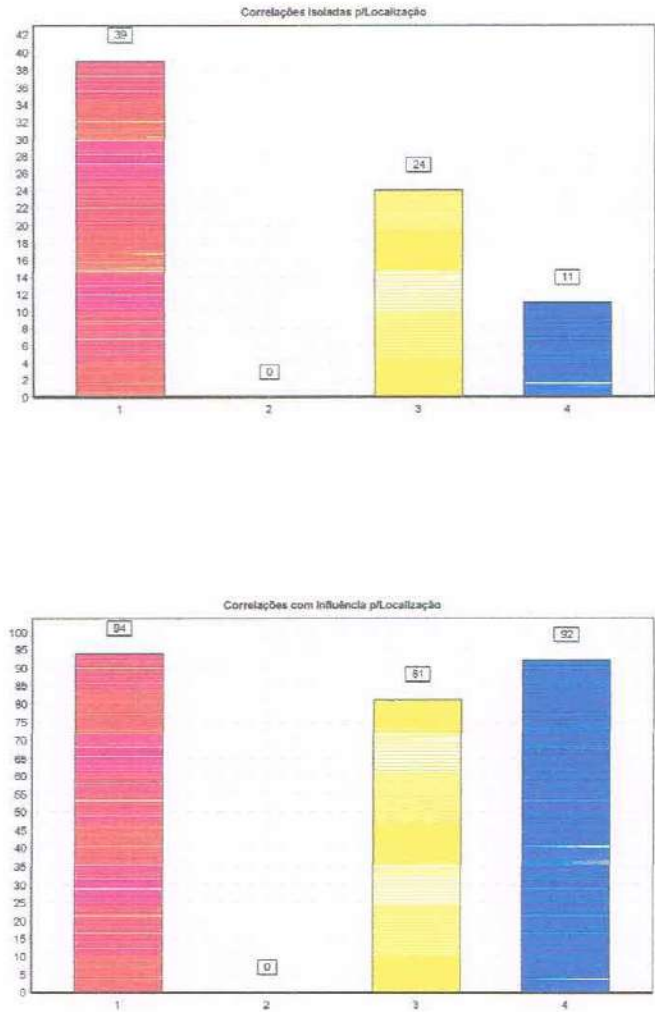
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : TERRENOS MARÍLIA



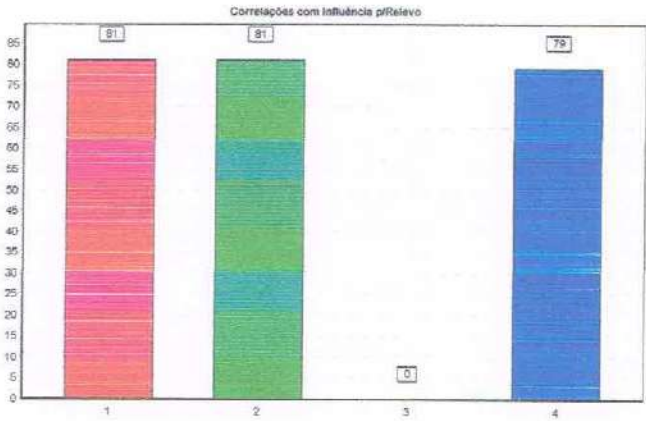
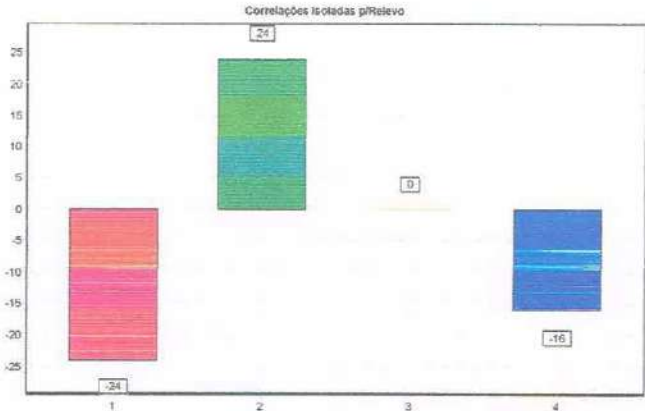
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : TERRENOS MARÍLIA



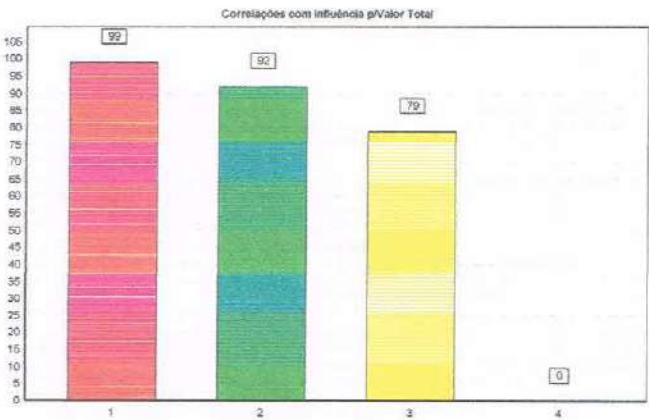
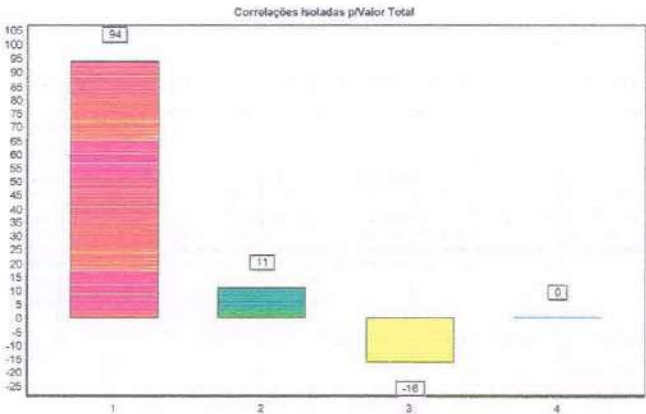
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : TERRENOS MARÍLIA



Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : TERRENOS MARÍLIA



Testes de Aderência

Modelo : TERRENOS MARÍLIA

