



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

4ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, nº 120, ., Fragata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1005415-84.2020.8.26.0344**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **João Batista da Cruz**
 Requerido: **Maria Candida de Sousa**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Helton Augusto Zaneti (28638)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 344.2021/011321-4 dirigi-me ao endereço indicado e aí sendo, **EFETUEI A AVALIAÇÃO do bem em R\$ 8.479,00 (oito mil, quatrocentos e setenta e nove reais)**, conforme tabela FIPE.

Certifico que, após efetivada a medida, **INTIMEI**, em sua própria pessoa, **MARIA CÂNDIDA DE SOUSA** da avaliação realizada, tendo ela depois de tudo ciente, exarado a sua assinatura. Nada mais.

O referido é verdade e dou fé.

Marília, 16 de agosto de 2021.

Número de Cotas: 01

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO	4
2 – OBJETO DE EXAME	4
3 – OBJETIVO DA PERÍCIA.....	4
4 – DOS PADRÕES DE CONFRONTO	4
5 – METODOLOGIA	4
6 – DA PERÍCIA NO LOCAL	5
7 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL	5
8 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL	16
9 – DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
10 – CONCLUSÃO	18
11 – QUESITOS.....	18
ANEXO I: DADOS PARA AVALIAÇÃO DE VALORES	19
ANEXO II: RELATÓRIO ESTATÍSTICO.....	20
ANEXO III: DADOS UTILIZADOS	24

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de ação de ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS - ALIENAÇÃO JUDICIAL proposta pelo requerente conforme descrito na inicial e na qual, conforme despacho exarado às fls **85**, fez-se necessária a avaliação do valor do bem que o exequente pretende alienar.

2. OBJETO DE EXAME

Constitui peça-motivo de exame o imóvel citado nos Autos na inicial, às fls. **1, 23-26 e 116/118**, identificado pela matrícula nº 38.164 do Registro de Imóveis de Marília, como de posse do Sr. Daniel Ferreira Culura e está localizado na Rua Josué Coan nº 190, Bairro Jardim Edison da Silva Lima, Marília, SP. O terreno corresponde ao lote B (p/ lote 20), originário da subdivisão do lote 20 da quadra 21.

3. OBJETIVO DA PERÍCIA

A presente perícia tem por objetivo a elaboração de prova pericial para avaliação do valor do imóvel, em seu estado atual, valor este que deverá servir para os objetivos aos quais se destina.

4. DOS PADRÕES DE CONFRONTO

As análises foram baseadas em informações coletadas *in-loco*, com análises documentais constantes nos autos, análises visuais e comparativas com os imóveis existentes na região.

5. METODOLOGIA

Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado com análise de Envoltória de Dados, Redes Neurais Artificiais, Inferência Estatística de Regressão Linear com utilização do software SISDEA e o modelo simplificado de modalidade para apresentação do referido trabalho.

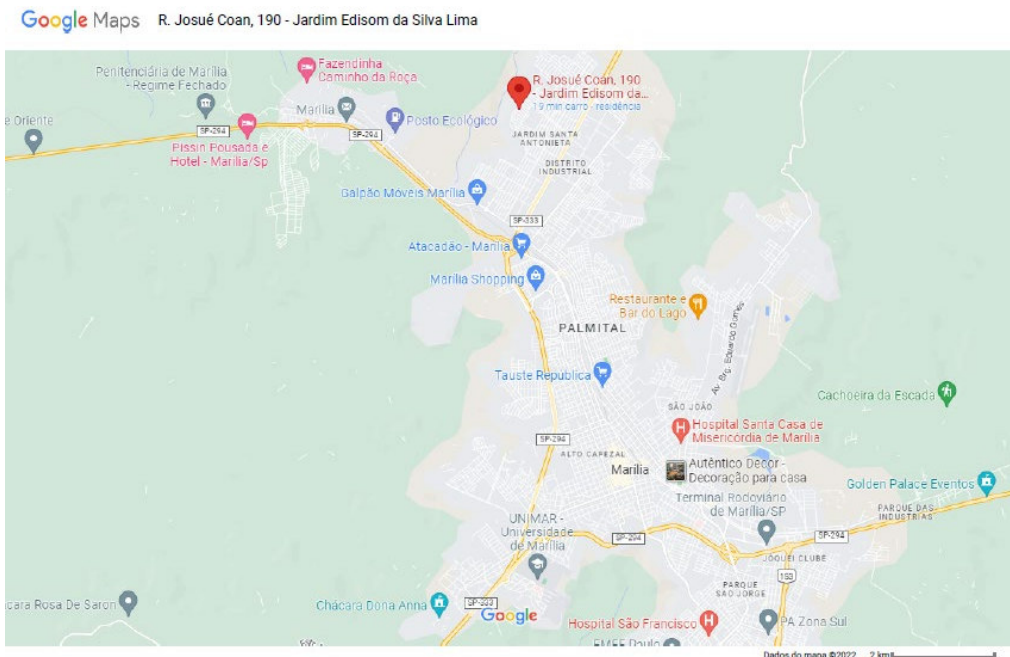
Para a análise do assunto do referido Laudo foram utilizadas informações de apartamentos de médio/baixo padrão levantadas com imobiliárias da cidade de Marília e consideradas as orientações constantes na NBR 14.653 - Partes 1 e 2.

As análises, opiniões e conclusões expressas nesse laudo foram baseadas em dados, visita, pesquisa e levantamentos efetuados pelo perito responsável, tendo-se com idôneas e verdadeiras as informações existentes nos autos e os dados levantados com imobiliárias da cidade.

6. DA PERÍCIA NO LOCAL

A perícia foi previamente agendada para o dia 17/01/2022 às 14:00hs na Rua Josué Coan nº 190 e foi iniciada com a presença do Perito do Juízo e da ocupante do imóvel, Sra. Maria Cândida de Souza.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1. Macrolocalização do imóvel (Imagem obtida do Google Maps).



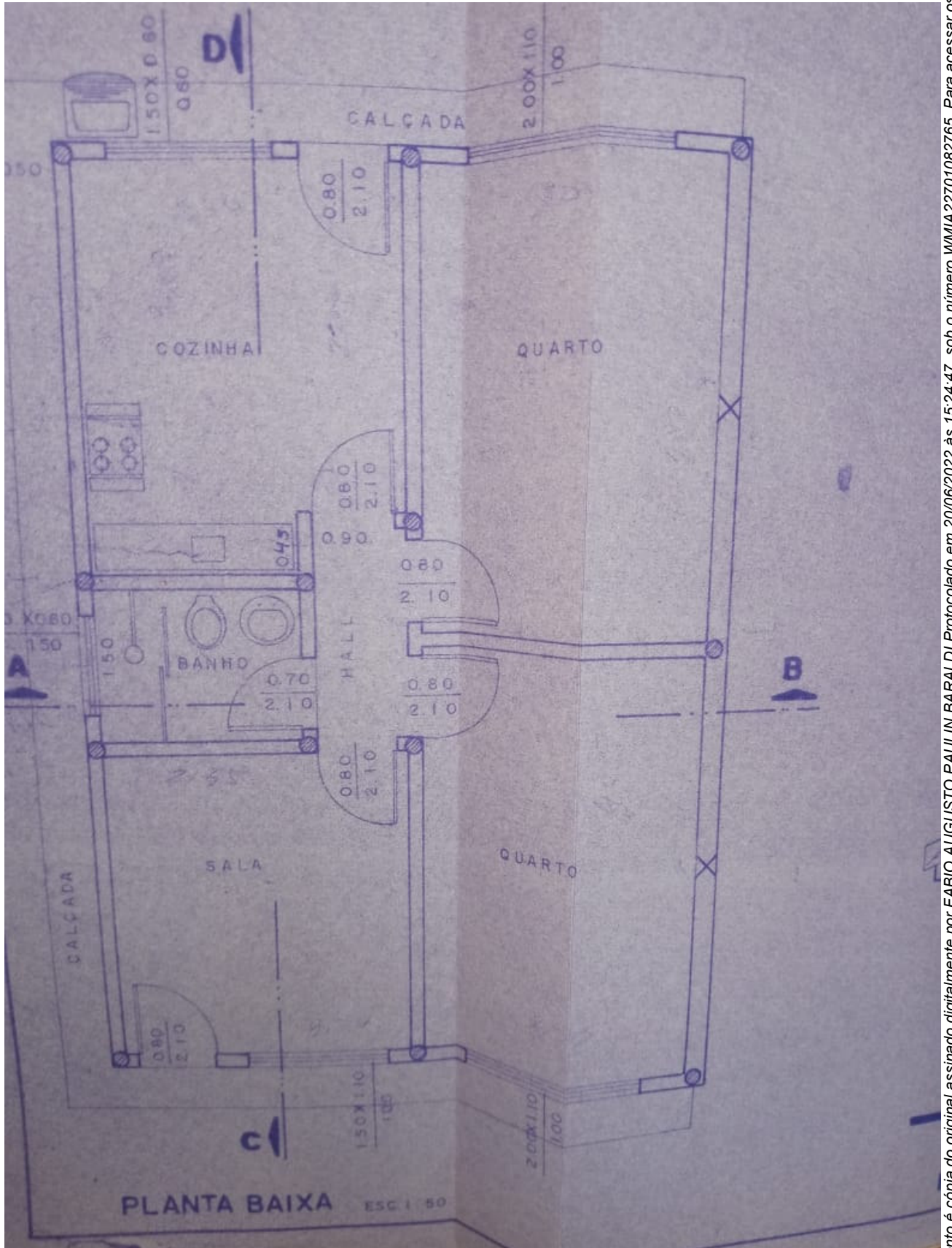
2. Microlocalização do imóvel (Imagem obtida do Google Maps).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.



3. Folha rosto do projeto aprovado junto à Prefeitura de Marília.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.



4. Planta aprovada junto à Prefeitura de Marília.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yzBB81.



5. Croqui do imóvel, incluindo ampliação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.



6. Fachada.



7. Vista da área coberta, que não está regularizada junto à Prefeitura.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.

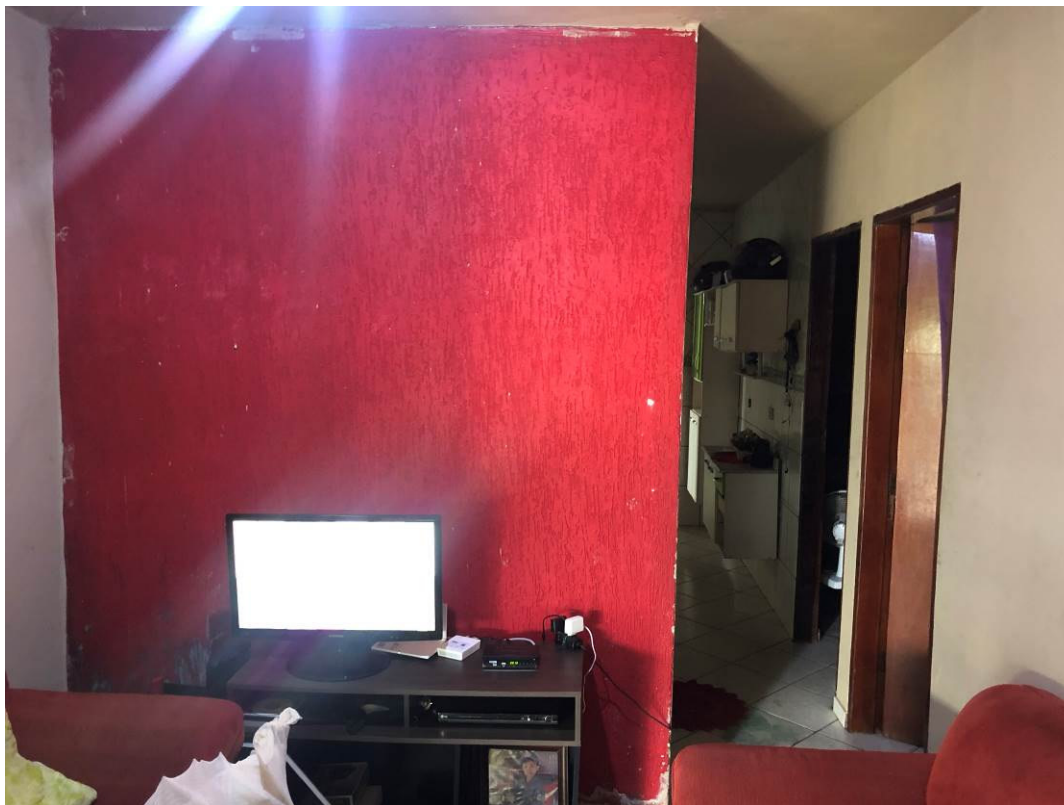


8. Vista da área coberta, que não está regularizada junto à Prefeitura.



9. Vista da área coberta, que não está regularizada junto à Prefeitura.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.



10. Vista da sala de estar, cuja área compõe o imóvel original.



11. Vista do banheiro, cuja área compõe o imóvel original.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.



12. Vista do quarto 1, cuja área compõe o imóvel original.



13. Vista do quarto 2, cuja área compõe o imóvel original.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.



14. Vista da copa. O atual ambiente abrigava a antiga cozinha e faz parte da área original do imóvel.

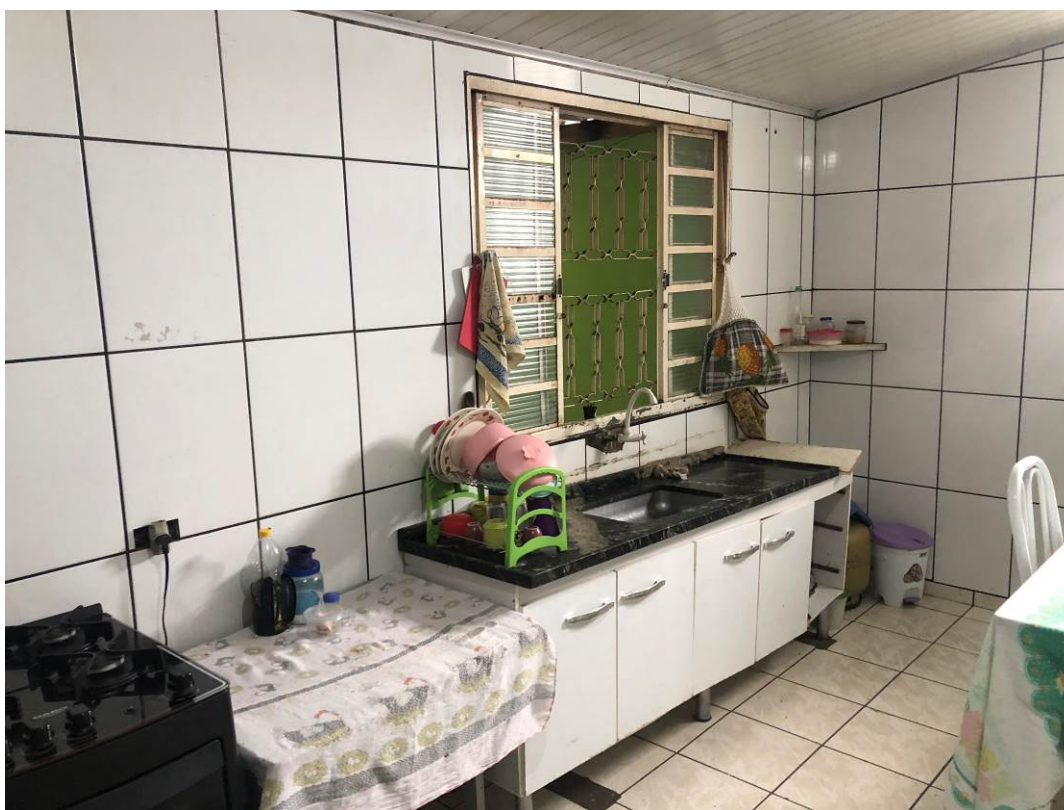


15. Acesso à nova cozinha, área ampliada e não regularizada junto à Prefeitura de Marília.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.



16. Cozinha, área ampliada e não regularizada junto à Prefeitura de Marília.



17. Cozinha, área ampliada e não regularizada junto à Prefeitura de Marília.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.



18. Cozinha, área ampliada e não regularizada junto à Prefeitura de Marília.



19. Quarto 3, área ampliada e não regularizada junto à Prefeitura de Marília.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WM/A22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.

8. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Conforme descrito no item **2. OBJETO DE EXAME**, o imóvel é identificado pela matrícula nº 38.164 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Marília, como de posse do Sr. Daniel Ferreira Culura e está localizado na Rua José Coan nº 190, Bairro Jardim Edison da Silva Lima, Marília, SP. O terreno corresponde ao lote B (p/ lote 20), originário da subdivisão do lote 20 da quadra 21 e está cadastrado junto à Prefeitura de Marília sob o nº 81.133-01/8. O imóvel possui ampliações de área não descritas na matrícula e não regularizadas junto à Prefeitura de Marília, conforme croqui (imagem 5).

9. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado foi qualificado, conforme NBR 14653-1 e NBR 14653-2:

1 – Quanto ao uso: a) Residencial;

2 – Quanto ao tipo: c) Casa;

3 – Quanto ao agrupamento: d) conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos);

4 – Método utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado com utilização do software SISDEA, devidamente licenciado;

5 – Caracterização da região:

- Aspectos gerais: trata-se de um bairro predominantemente residencial com residências padrão médio/baixo.
- Aspectos físicos: O imóvel encontra-se localizado em terreno plano, sem vegetação e sem a presença de nascentes ou rios próximos;
- Localização: O imóvel está localizado na zona norte da cidade, próximo à Av. João Martins Coelho e Rodovia Transbrasiliana (BR-111), cujo acesso interliga a região ao centro da cidade.
- Uso e ocupação do solo: O imóvel encontra-se enquadrado na Zona Residencial de interesse social (ZR4) e, conforme a Lei de Zoneamento nº 4455 no Art. 4º, trata-se de zona residencial de interesse social, onde são instalados Núcleos do tipo COHAB, CECAP, CDHU.
- Infraestrutura: O bairro possui sistema viário de vias pavimentadas com asfalto, infraestrutura com abastecimento de água potável, coleta e direcionamento de resíduos de esgotos sanitários e abastecimento de rede de energia elétrica, com sistema de iluminação pública, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão. O bairro possui transporte coletivo abastecido por linhas de ônibus;
- Atividades existentes: Uso predominantemente residencial com comércios de pequeno porte tais como restaurantes, padarias e mercados;

- Equipamentos comunitários: Foi identificada a existência igreja, escola municipal e unidade básica de saúde nas proximidades;

6 – Caracterização do terreno:

- O lote “B” (p/ lote 20) é parte desmembrada do lote 20 da quadra nº 21 do loteamento denominado Jardim Edison Silva Lima, na cidade de Marília, São Paulo.
- O terreno onde o empreendimento foi implantado possui inclinação para o lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel. Para sua construção, foi executado movimento de terra e a residência foi edificada sobre terreno plano. De acordo com a matrícula, o terreno possui as seguintes medidas: Mede 9,50 metros de frente para a rua Josué Coan; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 14,00 metros confrontando com o Lote 21; do lado esquerdo mede 14,00 metros confrontando com o Lote “A” (P/ Lote 20 – matrícula nº 38.163); e nos fundos mede 9,50 metros confrontando com o Lote 19, encerrando uma área de 133,00 metros quadrados, distante 1,71 metros da rua Irene das Graças de Oliveira, medida esta em virtude da curvatura existente na esquina;
- O lote é atendido por todas as infraestruturas disponíveis no bairro, tais como abastecimento público de água potável, coleta de resíduos e esgotos sanitários, rede de energia, telefonia e dados e sistema viário pavimentado;

7 – Caracterização das edificações e benfeitorias:

- De acordo com a descrição existente na matrícula, o terreno possui **133,00** metros quadrados e o imóvel possui **60,00** metros quadrados de construção. Foi identificada uma área não regularizada junto à prefeitura de Marília, que totaliza **28,50** metros quadrados de construção e **45,42** metros quadrados de telheiro. Portanto, a área total construída é de **87,58** metros quadrados.
- O imóvel possui garagem coberta para 2 veículos, 3 dormitórios, sala, sanitário social, copa e área de serviço cobertura conjugada na garagem.
- Na área interna, o forro é feito de laje de concreto, as paredes são de blocos cerâmicos, o revestimento das paredes é de pintura com tinta látex sobre chapisco e reboco e possui azulejos até o teto no banheiro, cozinha e nas paredes hidráulica da área de serviço, o revestimento de piso é cerâmico em todos os ambientes. As portas de acesso externo ao imóvel são de ferro com vidros e as portas internas são de madeira, as janelas são de esquadria de ferro com vidros, do tipo veneziana de correr nos quartos, tipo de correr com vidros na copa, cozinha e sala e tipo basculante no banheiro. Na área externa, a garagem é coberta com estrutura de madeira e telhas tipo onduladas de fibrocimento e o piso é cerâmico.

- Foram identificadas melhorias e benfeitorias tanto na área interna quanto na área externa. Na parte frontal do imóvel, a área de recuo foi coberta e é utilizada como garagem para veículos. Na área interna a cozinha foi transformada em copa e nos fundos a área ampliada foi utilizada como área de serviço, cozinha e um quarto.

8 – Edificações e benfeitorias não documentadas:

- As benfeitorias citadas acima não foram regularizadas junto à Prefeitura de Marília e totalizam uma área de 28,50 metros quadrados.

10. CONCLUSÃO

Com base na documentação apresentada acima e métodos apresentados nos anexos I, II e III, às fls **19-27**, o valor de avaliação considerado para o imóvel é de **R\$ 128.584,33 (cento e vinte e oito mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos)**. Foi adotado o valor mínimo de avaliação em função dos custos com regularização aos quais o imóvel estará sujeito.

11. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos por parte do juízo ou pelas partes.

Era o que cumpria a relatar.

Este laudo é composto de 18 páginas, 19 imagens e documentos em anexo, em via digital devidamente assinada, tendo suas características somente no anverso de cada folha, protocolado nos Autos através do sistema e-Saj.

ANEXO I

Modelo: Casas médio/baixo padrão

Data de Referência: quarta-feira, 9 de março de 2022

Informações Complementares: Casas padrão médio/baixo na cidade de Marília/SP

Dados para a projeção de valores:

- Dormitórios = **3 un** (Quantidade de dormitórios da unidade)
- Padrão construtivo = **1,00** (Padrão construtivo do imóvel: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 – Alto)
- Estado de conservação = **2,00** (1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 – Novo)
- Setor urbano = **1,00** (1 - Baixo, 2 - Normal, 3 – Alto)
- Área total = **87,58** metros quadrados (Área de construção do imóvel)
- Endereço = Rua Josué Coan nº 190
- Bairro = Conj. Hab. José Edinsom da Silva

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (12,79%) = R\$ 1.468,19 / m²
- Médio = R\$ 1.683,44 / m²
- Máximo (12,79%) = R\$ 1.898,68 / m²

Valor Total

- Mínimo = **R\$ 128.584,33 / m²** ← Valor adotado
- Médio = R\$ 147.435,30 / m²
- Máximo = R\$ 166.286,28 / m²

Intervalo Predição

- Mínimo = R\$ 112.961,76
- Máximo = R\$ 181.908,84
- Mínimo (23,38%) = R\$ 1.289,81 / m²
- Máximo (23,38%) = R\$ 2.077,06 / m²

Campo de Arbóreo

- RL Mínimo = R\$ 1.430,92 / m²
- RL Máximo = R\$ 1.935,95 / m²

Parte do imóvel foi ampliado e não está devidamente regularizado, tanto junto à Prefeitura de Marília quanto no Cartório de Registro de Imóveis. Por esse motivo, o valor de avaliação foi adotado como o valor mínimo de avaliação. Portanto, o valor de avaliação considerado é de **R\$ 128.584,33 (cento e vinte e oito mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos).**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yzBB81.

ANEXO II

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1. **Modelo:** Casas médio/baixo padrão
2. **Data de referência:** quarta-feira, 9 de março de 2022
3. **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	50
Dados utilizados no modelo:	38

4. **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9337486 / 0,9337486
Coeficiente de determinação:	0,8718864
Fisher - Snedecor:	43,56
Significância do modelo (%):	0,01

5. **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	97%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	97%

6. **Outliers do modelo de regressão:**

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

7. **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14017343,183	5	2803468,637	43,556
Não Explicada	2059686,180	32	64365,193	
Total	16077029,364	37		

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

Valor unitário = +8892,506238 +736,4707674 * ln (Dormitórios) +546,2089945 * Padrão construtivo -863,1829331 / Estado de conservação +323,8954135 * Setor urbano -1890,794788 * ln (Area total)

9. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Dormitórios	ln(x)	5,06	0,01
Padrão construtivo	x	5,49	0,01
Estado de conservação	1/x	-3,40	0,18
Setor urbano	x	3,30	0,23
Area total	ln(x)	-13,80	0,01
Valor unitário	y	13,41	0,01

10. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,13	0,49
Estado de conservação	-0,21	0,27
Setor urbano	0,15	0,29
Area total	0,25	0,66
Valor unitário	0,23	0,67

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,63	0,03
Setor urbano	0,13	0,35
Area total	0,43	0,70
Valor unitário	0,26	0,70

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Setor urbano	-0,15	0,25
Area total	-0,45	0,55
Valor unitário	-0,21	0,52

Correlações parciais para Setor urbano	Isoladas	Influência
Area total	0,29	0,54
Valor unitário	0,07	0,50

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,57	0,93

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	17
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

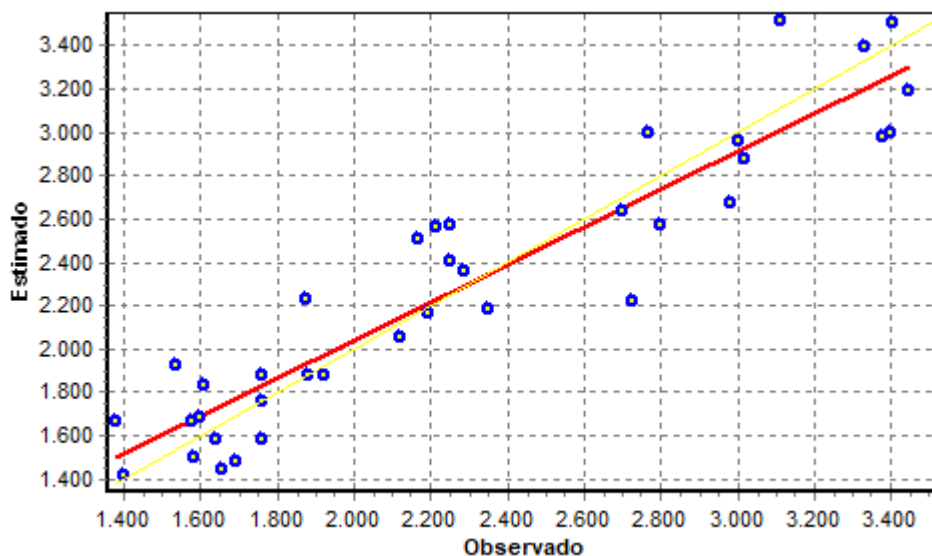
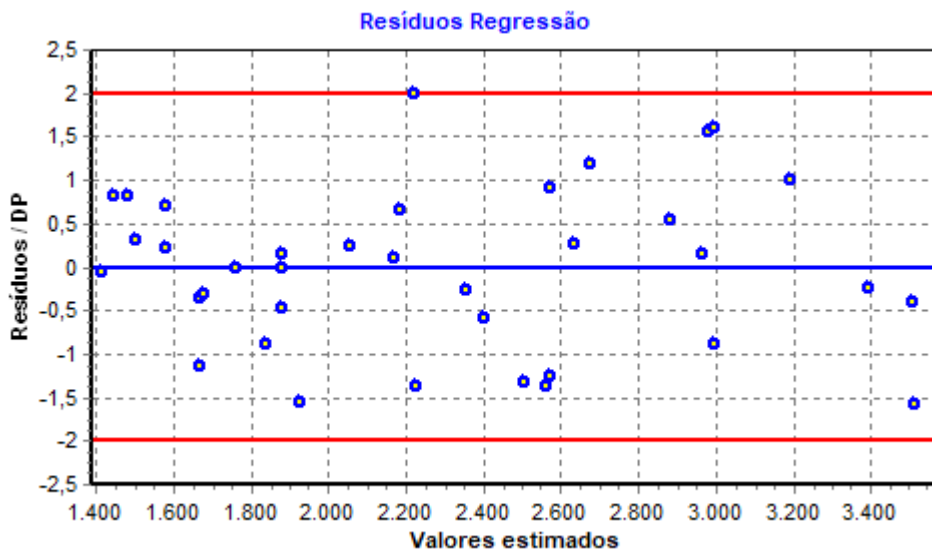


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Protocolado em 20/06/2022 às 15:24:47, sob o número WMIA22701082765. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005415-84.2020.8.26.0344 e o código E7yZBB81.

ANEXO III**DADOS UTILIZADOS****Modelo do SisDEA**

Autor:	Fábio Augusto Paullin Baraldi
Modelo:	Casas médio/baixo padrão
Data de criação:	09/03/2022
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Casas

Descrição do modelo: Casas padrão médio/baixo na cidade de Marília/SP

Dados do modelo:	50
Dados utilizados:	38
Variáveis do modelo:	6
Variáveis utilizadas:	6

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,933748572	0,933748572
Coef. de determinação	0,871886396	0,871886396
Desvio padrão	253,7029624	253,7029624

Normalidade:	[71, 97, 97]
--------------	---------------

Resultados

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Dormitórios	0,78	0,00	1,10	736,47	5,06	0,01	ln(x)
Padrão construtivo	2,42	1,00	3,00	546,21	5,49	0,01	x
Estado de conservação	0,48	0,33	1,00	-863,18	-3,40	0,18	1/x
Setor urbano	1,74	1,00	2,00	323,90	3,30	0,23	x
Area total	4,57	3,81	5,01	-1.890,79	-13,80	0,01	ln(x)
Valor unitário	2.297,70	1.379,00	3.445,00	8.892,51	13,41	0,01	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	14017343,2	5	2803468,6	43,55566
Não explicada	2059686,18	32	64365,193	
Total	16077029,4	37		

Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	sim
Setor urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Valor unitário	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	sim

Avaliação

Endereço	Bairro	Dormitórios	Padrão construtivo	Estado de conservação	Setor urbano	Area total (m ²)	Valor total (R\$)
Rua Josué Coan nº 190	Conj. Hab. José Edinsom da Silva	3	1	2	1	87,58	128.584,33

Dados Utilizados