



1

EXMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE ARARAQUARA**PROCESSO: 1016618-52.2024.8.26.0037**

Fabiano Eduardo da Silva, engenheiro civil, designado como perito no processo em epígrafe, vem respeitosamente apresentar Laudo Pericial referente a análise do local e avaliação do imóvel, objeto da presente ação.

Solicito após a confirmação de recebimento a liberação dos respectivos honorários periciais, através do Formulário MLE em anexo.

Processo: 1016618-52.2024.8.26.0037
Classe: Carta Precatória Cível
Assunto: Penhora/Depósito/Avaliação
Requerente: Roberval Agmar de Oliveira
Advogado: Robervan Silva de Freitas e Outros
Requerido: Luis Aldomiro Logatti
Advogado: Guilherme Galhardo Antonietto

Termos em que,**P. Deferimento**

Araraquara, 24/01/25

PERITO FABIANO EDUARDO DA SILVA
ENGºCIVIL CREA: 5061991614

AVALIAÇÃO 012/2025
MODALIDADE LAUDO COMPLETO



FACHADA PRINCIPAL

Solicitante: 2ª Vara Cível de Araraquara

Objetivo da Avaliação: Definição do valor de Mercado do Imóvel

Endereço: Rua Lucia Pazetto Logatti, 112, Condomínio Magnólias I

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL: R\$ 2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil reais)

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM

Grau de Fundamentação III

Grau de Precisão III



SUMÁRIO

- 1) CONTATANTE
- 2) CONTRATADO
- 3) OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 4) FINALIDADE/OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- 5) DATA DA VISTORIA
- 6) METODOLOGIA E GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
- 7) DESCRIÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NA ANÁLISE
- 8) CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE E DO BAIRRO
- 9) QUADRO DE ÁREAS
- 10) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
- 11) ANÁLISE DETALHADA DO MERCADO
- 12) PESQUISA IMOBILIÁRIA REFERENTE A COMPRA E VENDA
- 13) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- 14) EXAME DE TITULAÇÃO
- 15) ASPECTOS AMBIENTAIS
- 16) PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- 17) DOS VALORES EM ABERTO DO IMÓVEL
- 18) DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
- 19) VALOR DO IMÓVEL
- 20) RESPOSTA AOS QUESITOS
- 21) CONCLUSÃO
- 22) ANEXOS

1) CONTRATANTE

2ª Vara Cível de Araraquara

2) CONTRATADO

Fabiano Eduardo da Silva Engº Civil – CREA.SP: 5061991614

3) OBJETO DA AVALIAÇÃO

Localizado na Rua Lucia Pazetto Logatti, 112 – Jardim Magnólias I, Araraquara- SP, CEP: 14802-797– composto de terreno com 836,48 m², com 494,77m² de benfeitorias em bom estado de conservação. O imóvel encontrava-se ocupado na data de vistoria pelo Sr. Luis A. Logatti (Requerido) e sua família, veja mapa abaixo extraído do google demonstrando a localização do imóvel avaliando.



Imóvel avaliando marcado na frente com alfinete em amarelo na figura acima.



4) FINALIDADE/OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado dos bens, com base no método comparativo direto de dados de mercado, considerando lote com benfeitorias. O trabalho será realizado com base na Norma Brasileira de Avaliação de Bens, a NBR 14653, especificamente a Parte 1 – Procedimentos Gerais e a Parte 2 – Imóveis Urbanos.

5) DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 21/01/2025, compareceram na vistoria os seguintes:

- Luis Aldomiro Logatti - Parte Requerida
- Francisco Logatti Filho – Tel. 16- 99782-4395 – Assistente Técnico Parte Requerida

6) METODOLOGIA GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM”, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos.

O MCDDM identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Os dados de mercado foram submetidos à modelagem de dados com a utilização da Regressão Linear Múltipla e validação dos resultados com a inferência estatística. Adotou-se a comparação com dados de mercado de mesma localidade e tipologia (casas condomínio fechado de alto padrão) e assemelhados ao imóvel avaliando, considerando a área construída, vagas de garagem, quantidade de quartos, quantidade de banheiros, quantidade de área de lazer, estado de conservação e padrão construtivo.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla – SisDEA, utilizado por diversas instituições públicas e privadas, que confere grande isenção de subjetividade ao trabalho. Os graus de fundamentação e precisão estão descritos no **ANEXO 02** deste Laudo de Avaliação.

7) DESCRIÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NA ANÁLISE

Para a elaboração do presente trabalho, foram consultadas a planta do imóvel (**ANEXO-06**), fornecida pelo Assistente Técnico, aprovada pela Prefeitura Municipal de Araraquara em 17/04/2004, folha de rosto do IPTU da Prefeitura de Araraquara (**ANEXO 04**), que apresentou os seguintes dados:

- Área terreno: 836,48 m²
- Testada 15,00 m
- Profundidade, 56,15m a esquerda e 55,38m a direita
- Área Construída: 494,77 m²



6

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO
19.218.008.00	2025	22/01/2025	REAL	0306	107398
PROPRIETÁRIO LUIS ALDOMIRO LOGATTI					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA
836,48	494,77	15,00	1,00	2020	1,00
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PRÉDIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPTU VERDE LC 889 e
391.599,87	1.091.866,74	0,3900	5.785,52	NÃO	0,00
VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO	VALOR LÍQUIDO A PAGAR	MATRÍCULA: 100471
0,00	0,00	0,00	1.483.466,61	5.785,52	TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA R MAGNOLIAS Nº 150 JD MAGNOLIAS II CEP 14806-476 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV LUCIA PASETTO LOGATTI Nº 0 LOTE 08 QUADRA D MAGNOLIAS (JD) ARARAQUARA SP CEP 14802-797					
				ANDAR	APARTAMENTO

8) CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE E DO BAIRRO

O imóvel avaliando, está situado em condomínio fechado de alto padrão denominado Residencial Magnólias I, distante 4,9 km do centro da cidade, provido de sistema viário, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, rede de telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, ruas pavimentadas com guias, calçadas pavimentadas.

O local tem fácil acesso ao comércio em geral, postos de saúde entre outros, há boa oferta de pequenos comércios locais como padarias, farmácias, bares, restaurantes e mercearias. A oferta de serviços, tem média abrangência, com opções de agências bancárias, hospitais e clínicas médicas, hotéis, academias, entre outros.

Os serviços públicos, são bons e contam com rede de transporte, e unidades básicas de saúde. As principais vias do bairro são a Av. Gumercindo Siqueira e Maurício Galli. O principal acesso se dá através Av. Gumercindo Siqueira e Rua das Magnólias. O bairro localiza-se na zona Norte de Araraquara.

Complementando a localização temos a foto de satélite google Earth, como segue:



9) QUADRO DE ÁREAS

Conforme Espelho do IPTU de Araraquara e já demonstrado acima temos as seguintes dimensões:

Área terreno (At): 836,48 m²

- Testada 15,00 m

- Profundidade, 56,15m a esquerda e 55,38m a direita

- Área Construída (Ac): 494,77 m²

10) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está situado no condomínio fechado Jd. Magnólias, o qual possui portaria 24horas com ronda, salão de festas, playground, sala de coworking, o bairro possui ruas pavimentadas em asfalto, o imóvel possui calçada, sua topografia é plana, possui muro nas laterais e nos fundos, o imóvel possui dois pisos na parte frontal, contendo 3 suítes na frente e uma nos fundos, sala ampla no piso inferior, com materiais de excelente qualidade, contém piscina com cascata, com bar molhado, nos fundos possui vestiário, sauna, escritório e uma suíte, a descrição detalhada se encontra descrita no Relatório Fotográfico **ANEXO 03**.



11) ANÁLISE DETALHADA DO MERCADO

Após um período de crise que perdurou até 2018, a economia brasileira começou a dar sinais de recuperação, com baixa inflação, consequentes reduções das taxas de juros e aumento nas concessões de crédito, o que estimulou o consumo. Após alguns indícios animadores, fomos surpreendidos pela pandemia do novo coronavírus em 2019, que causou impactos muito negativos em diversos setores da economia nacional e internacional.

Mesmo passado o período mais crítico da pandemia, o ano de 2022 começou com novos desafios para a economia mundial, principalmente em função da guerra na Europa, que levou a um grande aumento na inflação dos combustíveis e dos alimentos, pressionando toda a estrutura da economia.

Com uma inflação acima da meta e uma taxa básica de juros de 13,75% ao ano, o ano de 2022 terminou com muitos desafios a serem superados, a partir de 2023 iniciaram os cortes na taxa de juros, porém ainda permaneceu elevado na casa dos 11,75% (dezembro de 2023). Atualmente em janeiro 2025 estamos com a taxa em 12,25% ao ano, com tendência de aumento devido aos rumores de retorno da inflação, inclusive com a escassez hídrica que perdurou por mais de 5 meses em grande parte do território nacional em 2024 de abril até setembro.

Todo esse contexto reflete no mercado imobiliário. Nos últimos 3 anos os custos de construção subiram significativamente e o aumento na taxa de juros dificultou o acesso aos financiamentos imobiliários, somente em 2024 a taxa de juros começou a ter sinais de redução, porém ainda pequenos. No interior do Estado de São Paulo, apesar da alta oferta de imóveis para venda, a demanda apresenta uma tendência de estabilidade, o que corrobora com o prazo de absorção das unidades ofertadas no mercado.

Nesse cenário, a oferta de casas é ALTA e a demanda por esse tipo de imóvel é NORMAL. Portanto, considerando a conjuntura econômica e as características do mercado imobiliário podemos inferir que a liquidez para o imóvel é NORMAL.

12) PESQUISA IMOBILIÁRIA REFERENTE A COMPRA E VENDA

O levantamento de dados teve como principal objetivo a obtenção de amostras representativas para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido e constituiu a base do processo avaliatório. Nesta etapa, investigou-se o mercado coletando dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertadas, contemporâneas à data atual, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. **Todos os dados obtidos referem-se a imóveis em oferta e foram coletados recentemente no mercado local, no período de 21 a 22/01/2025.**

Para se obter o valor do imóvel por inferência estatística, foi desenvolvido modelo estatístico contando com 37 (trinta e sete) elementos efetivamente utilizados, atendendo aos preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor total (R\$), e 3 (três) variáveis independentes as quais estão descritas no **ANEXO-02**.

O modelo que apresentou a melhor aderência aos dados de mercado e seus Resultados estatísticos que levaram a convicção de valores e as equações, estão apresentados no **ANEXO 02**.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do Engenheiro de avaliações, como o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial 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.

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori. O grau de fundamentação e precisão estão listados e detalhados no **ANEXO-02**.

O trabalho atingiu os graus máximos de fundamentação e precisão chegando ao **Grau III de fundamentação** (17 pontos) e **Grau III de precisão**.

14) EXAME DE TITULAÇÃO

Não foram identificadas irregularidades no imóvel avaliando quando confrontados os dados fornecidos.

15) ASPECTOS AMBIENTAIS

Não foram observados fatores de impacto ambiental provocados pela operação dos sistemas do imóvel avaliando.

16) PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel os itens relacionados abaixo:

- Vistoria “in loco”, considerando o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, a predominância de usos na região, a disponibilidade de serviços, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades, assim como os atributos do imóvel, tais como suas características físicas e de conforto.
- Documentação apresentada pelo contratante, constatando a localização e o proprietário do imóvel. Não foram verificadas divergências entre as informações fornecidas pelo proprietário e as verificadas no local.
- Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos ou hipotecas, providências estas que consideramos de caráter jurídico.
Consideramos as informações prestadas pelos colaboradores e aquelas fornecidas por terceiros como de boa-fé, portanto confiáveis. O imóvel foi vistoriado.

17) DOS VALORES EM ABERTO DO IMÓVEL

Consultando site da Prefeitura Municipal de Araraquara, verificou-se que o imóvel avaliando possui **R\$ 57.155,75**, de valores em aberto na Prefeitura Municipal de Araraquara, as quais se referem à ISS e IPTU, conforme extrato de débitos Presente no **ANEXO-05**.

18) DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

As características do imóvel avaliando, o valor estimado e os limites do Intervalo de Confiança, considerando as condições atuais, estão retratadas nas tabelas e relatório completo presentes no **ANEXO-02**:



Todos os dados pesquisados são **oriundos de ofertas no mercado** imobiliário, por isso durante a coleta de dados **as amostras foram reduzidas em 10%** para considerar a elasticidade entre oferta e venda. O valor adotado e os limites máximo e mínimo estão listados no **ANEXO-02**.

19) VALOR DO IMÓVEL

Conforme demonstrado no Relatório **ANEXO-02** temos que o valor mais provável de mercado do imóvel avaliando é de; **Vi = 2.091.143,26**.

Conforme NBR-14653 o valor calculado pode ser arredondado em até 1% para mais ou para menos, **Portanto Vi arredondado é de R\$ 2.100.000,00**.

Onde: Vi = valor do imóvel.

20) RESPOSTA AOS QUESITOS

A) QUESITOS FORMULADOS PELA PARTE REQUERIDA

1 – Condomínio Jd. das Magnólias I (R. Dionisio Ramos Lima 109, 14801-970 Araraquara-SP) - O imóvel está inserido na malha urbana e sem nenhum obstáculo de acesso; dotado de poucos lotes e com dimensões vantajosas; nível acima do greide da rua superfície plana. Possui salão de festas, Portaria 24h, vigilância armada, muros com cerca elétrica e vídeos monitorados.

PERGUNTA: PODEREMOS ENQUADRAR ESTE CONDOMÍNIO COMO UM EMPREENDIMENTO POPULAR, REGULAR OU DE ALTO NÍVEL?

R – ALTO NÍVEL

2– O imóvel situa-se na “ilha” do condomínio, isto é, em quadra central, na av. Lúcia Pasetto Logatti s/n, Q. D, medindo 15,00 x 55,76m; área do terreno = 836,48m². Trata-se de sobrado com 467,66m², construído há cerca de 20 anos, livre das divisas, arejado e com pé-direito de 3,00m, dotado de vagas de garagem. Possui iluminação natural e elétrica, é todo estruturado com grandes vãos livres; é dotado de caixilharia em alumínio (como também em madeira), piso em granito, vidros temperados, paredes revestidas com massa corrida e pintura.

PERGUNTA: PODEREMOS ENQUADRÁ-LO COMO UMA CONSTRUÇÃO POPULAR, REGULAR OU DE ALTO NÍVEL?

R – ALTO NÍVEL

3 – A sua área externa é plana, ajardinada, pavimentada com pedras naturais (arenitorosa); nos fundos há um chalé com WC, instalação para sauna e ducha externa. Adornando o ambiente há uma piscina descoberta, de 6,00m x 12,00m x 1,50m de profundidade, tendo bar aquático, iluminação e casa de máquinas subterrânea. Ela foi estruturada em caixa de concreto armado (com 15cm de espessura), impermeabilizada e revestida com azulejos. O sistema de reposição de água para a piscina é feito por meio de um poço, dotado de bomba para a sucção d'água.

PERGUNTA: PODEREMOS ENQUADRAR ESTA TIPOLOGIA COMO POPULAR, REGULAR OU DE ALTO NÍVEL?

R – ALTO NÍVEL

21) CONCLUSÃO

Concluindo presente Laudo de avaliação temos:

O valor mais provável de mercado do referido imóvel é de **R\$2.100.000,00** (Dois Milhões e Cem mil reais).

Consta anexo ao presente trabalho;

Anexo 01 – ART

Anexo 02 – Relatório Inferência Estatística SisDEA

Anexo 03 – Relatório Fotográfico

Anexo 04 – Espelho IPTU

Anexo 05 – Extrato de Débitos Prefeitura

Anexo 06 – Legenda Projeto Aprovado

Anexo 07 – Formulário MLE

Sem mais subscreve este trabalho contendo 12 páginas, fora anexos.

Fabiano Eduardo da Silva

Perito Judicial

CREA.SP: 5061991614

Engº Civil, Engº de Segurança do Trabalho

Membro IBAPE-SP nº 2243

CRECI: 288468

Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário CNAI: 49820



ANEXO 01

ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250114104

1. Responsável Técnico

FABIANO EDUARDO DA SILVA

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

Empresa Contratada: **15.627.885 FABIANO EDUARDO DA SILVA**

RNP: **2602011169**

Registro: **5061991614-SP**

Registro: **2515865-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua dos Libanezes**

Nº: **1998**

Complemento: **2ª Vara Cível de Araraquara**

Bairro: **Vila Nossa Senhora do Carmo**

Cidade: **Araraquara**

UF: **SP**

CEP: **14801-425**

Contrato: **FES 012/2025**

Celebrado em: **13/12/2024**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **2.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida Lucia Pasetto Logatti**

Nº: **112**

Complemento: **Lote 8, Quadra D**

Bairro: **Jardim Magnólias**

Cidade: **Araraquara**

UF: **SP**

CEP: **14802-797**

Data de Início: **13/12/2024**

Previsão de Término: **28/02/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

4. Atividade Técnica

Execução

1

Laudo

de edificação

de alvenaria

Quantidade

Unidade

836,48000

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Determinação do valor de mercado dos bens, com base no método comparativo direto de dados de mercado, considerando lote com benfeitorias. O trabalho será realizado com base na Norma Brasileira de Avaliação de Bens, a NBR 14653, especificamente a Parte 1 Procedimentos Gerais e a Parte 2 Imóveis Urbanos. Os dados de mercado foram submetidos à modelagem de dados com a utilização da Regressão Linear Múltipla e validação dos resultados com a inferência estatística, para instrução ao Processo 1016618-52.2024.8.26.0037 do TJSP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data de

FABIANO EDUARDO DA SILVA - CPF: 265.940.328-79

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)





ANEXO 02

RELATÓRIO DE INFERENCIA ESTATÍSTICA, POR TRATAMENTO CIENTÍFICO COM REGRESSÃO LINEAR MULTIPLA - SISDEA

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Engº Fabiano Eduardo da Silva
Modelo:	Laudo Pericial FES 012/2025
Data do modelo:	quarta-feira, 22 de janeiro 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:	40
Dados utilizados no modelo:	37

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Link Anuncio	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade.	Não
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de Banheiros do Imóvel	Não
Área de Lazer	Numérica	Quantitativa	Quantidade de Itens de lazer do condomínio, incluindo portaria.	Não
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel 1- Bom, 2-Médio, 3 Ruim	Não
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel; 1-Alto, 2 -Médio, 3- Simples	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	154,00	582,00	428,00	246,27
Vagas de garagem	2,00	8,00	6,00	4,05
Padrão construtivo	1,00	2,00	1,00	1,70
Valor total	810.000,00	2.880.000,00	2.070.000,00	1.288.844,76

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

SisDEA Home – Versão 1.60

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8775946 / 0,9092829
Coeficiente de determinação:	0,7701723
Fisher - Snedecor:	36,86
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,70%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,084	3	0,695	36,862
Não Explicada	0,622	33	0,019	
Total	2,706	36		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +14,29116072 - 150,3462329 / \text{Area privativa} + 0,5515800847 * \ln(\text{Vagas de garagem}) - 0,2081441899 * \text{Padrão construtivo}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor total} = +1579017,884 * e^{(-150,3462329 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,5515800847 * \ln(\text{Vagas de garagem}))} * e^{(-0,2081441899 * \text{Padrão construtivo})}$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor total = +1609060,009 * e^(-150,3462329 / Area privativa) * e^{(+0,5515800847 * ln (Vagas de garagem))} * e^(-0,2081441899 * Padrão construtivo)

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor total = +1624294,738 * e^(-150,3462329 / Area privativa) * e^{(+0,5515800847 * ln (Vagas de garagem))} * e^(-0,2081441899 * Padrão construtivo)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-6,76	0,00
Vagas de garagem	ln(x)	6,03	0,00
Padrão construtivo	x	-4,16	0,02
Valor total	ln(y)	72,76	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	-0,23	-0,14	-0,65
Vagas de garagem	x2	-0,23	0,00	0,11	0,61
Padrão construtivo	x3	-0,14	0,11	0,00	-0,21
Valor total	y	-0,65	0,61	-0,21	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,46	0,51	0,76
Vagas de garagem	x2	0,46	0,00	0,47	0,72
Padrão construtivo	x3	0,51	0,47	0,00	0,59
Valor total	y	0,76	0,72	0,59	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	13,71	13,91	-0,20	-1,4443%	-1,442115	0,02677500
2	13,96	14,03	-0,08	-0,5587%	-0,567990	0,01120100

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

3	14,07	14,03	0,03	0,2305%	0,236241	0,00193800
4	13,89	13,95	-0,05	-0,3902%	-0,394897	0,00172500
5	13,89	13,96	-0,07	-0,5026%	-0,508562	0,00276200
6	13,93	14,03	-0,10	-0,7299%	-0,740745	0,01905100
7	13,96	13,91	0,05	0,3391%	0,344804	0,00148300
8	13,71	13,90	-0,19	-1,4032%	-1,401345	0,02571100
9	14,45	14,31	0,14	0,9518%	1,002013	0,03938000
10	13,69	13,54	0,15	1,0861%	1,083028	0,12423400
11	14,11	14,06	0,05	0,3566%	0,366630	0,00428100
12	13,93	13,83	0,11	0,7640%	0,775405	0,01209800
13	14,11	14,10	0,01	0,0921%	0,094609	0,00026600
14	14,01	14,06	-0,05	-0,3479%	-0,355079	0,04002500
15	14,01	13,91	0,10	0,6926%	0,706854	0,00623200
16	14,12	14,11	0,00	0,0095%	0,009779	0,00000300
17	13,96	14,19	-0,24	-1,6841%	-1,712175	0,07481900
18	13,81	13,92	-0,11	-0,8058%	-0,810331	0,00806800
19	14,01	13,87	0,14	1,0117%	1,032425	0,01668700
20	13,97	14,19	-0,22	-1,5713%	-1,599241	0,06527500
21	13,89	13,94	-0,05	-0,3671%	-0,371532	0,00154100
22	13,93	13,84	0,09	0,6709%	0,680942	0,00860800
23	13,97	13,88	0,09	0,6607%	0,672427	0,00663400
24	14,08	14,18	-0,10	-0,6942%	-0,712022	0,01435600
25	13,69	13,83	-0,14	-1,0319%	-1,028987	0,02073100
26	13,77	13,66	0,11	0,8179%	0,820232	0,08229800
27	14,06	14,24	-0,18	-1,2802%	-1,311187	0,06026200
28	13,60	13,66	-0,06	-0,4297%	-0,425837	0,01054200
29	13,89	13,96	-0,06	-0,4582%	-0,463716	0,00232500
30	14,12	13,89	0,23	1,6140%	1,659482	0,03880500
31	14,04	14,08	-0,05	-0,3208%	-0,328050	0,00327200
32	14,18	14,19	-0,01	-0,0840%	-0,086769	0,00019200
33	14,38	14,24	0,14	0,9497%	0,994614	0,03081500
34	13,99	14,01	-0,03	-0,1809%	-0,184291	0,00035900
35	14,44	14,11	0,33	2,2981%	2,417204	0,08894200
38	14,87	14,71	0,17	1,1249%	1,218660	0,24097000
39	14,81	14,76	0,05	0,3055%	0,329522	0,02188800

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

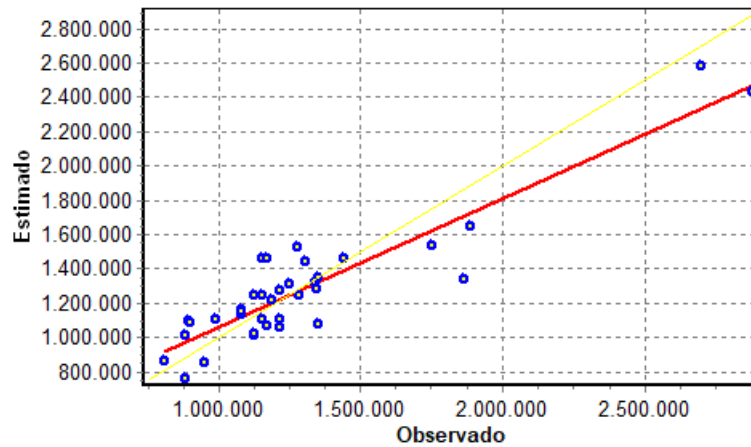
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

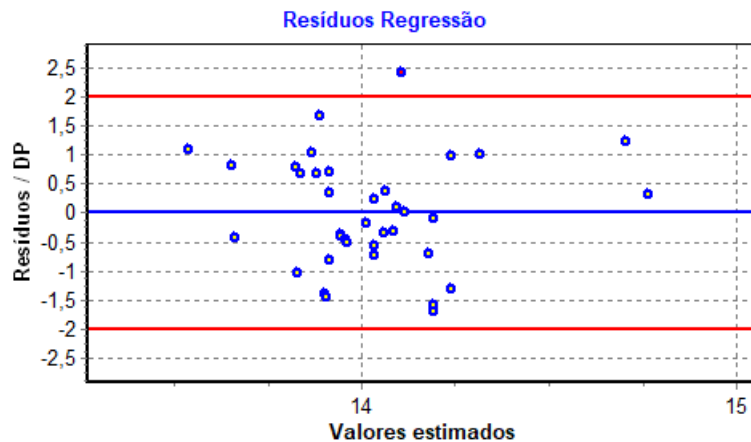
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

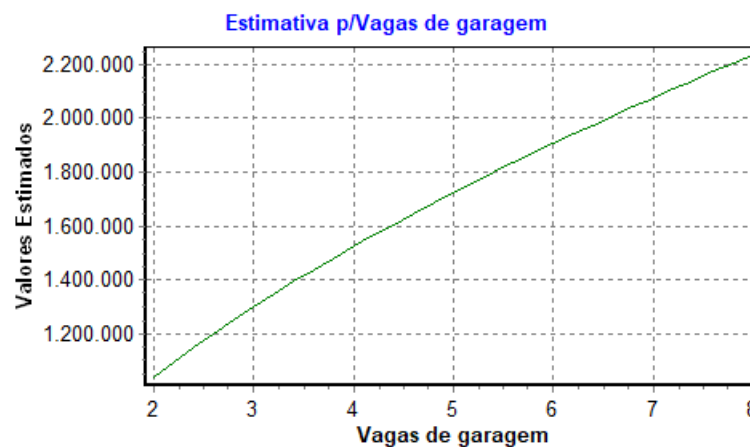
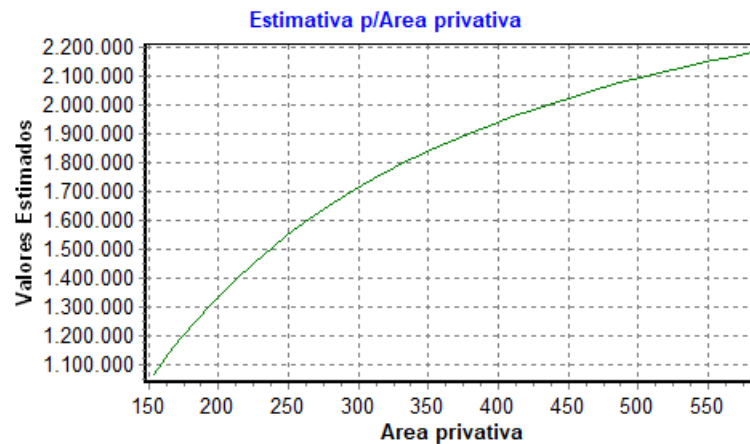


Resíduos da Regressão Linear

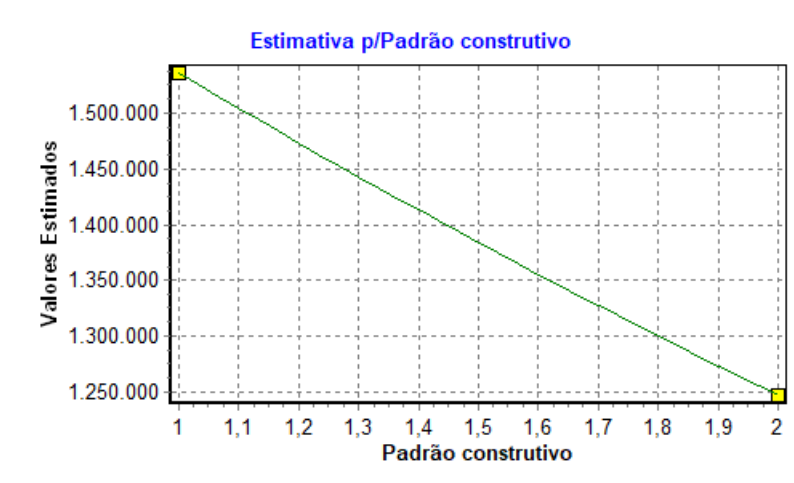


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Link Anuncio	Informante	Endereço
1		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-jardim-magnolias-araraquara-sp-205m2-id-2771386534/	Reynaldo Alves da Silva Filho	Rua das Magnólias, 250 - Jardim Magnólias, Araraquara - SP
2		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-escritorio-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-185m2-id-2738085537/	Cardinalli Imóveis	Rua As rosas não falam, 211 - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
3		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-185m2-id-2772499732/	New Core	Avenida Luiz Dosualdo, 49 - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
4		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-jardim-das-acacias-ii-araraquara-sp-217m2-id-2688637236/	Cardinalli Imóveis	Avenida Braz Marques Pinheiro, 8 - Jardim das Acacias II, Araraquara - SP
5		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-cozinha-jardim-das-acacias-araraquara-sp-222m2-id-2738085353/	Cardinalli Imóveis	Avenida Comendadora Zoraide Camargo Sampaio, 166 - Jardim das Acacias, Araraquara - SP
6		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-jardim-magnolias-araraquara-sp-205m2-id-2771386534/	Jardim Imobiliária	Rua das Magnólias, 250 - Jardim Magnólias, Araraquara

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		3-quartos-com-churras-queira-jardim-magnoli-as-araraquara-sp-185m2-id-2650362652/		- SP
7		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-playground-jardim-das-acacias-araraquara-sp-207m2-id-2772747407/	New Core	Avenida Emília Albertini, 118 - Jardim das Acacias, Araraquara - SP
8		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-churras-queira-jardim-das-acacias-ii-araraquara-sp-204m2-id-2771295321/	Investe Imobiliária	Avenida Professor Oscar Augusto Guelli, 165 - Jardim das Acacias II, Araraquara - SP
9		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-academia-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-282m2-id-2678302093/	Imobiliaria São Paulo	Rua As rosas não falam - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
10		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-churras-queira-jardim-das-acacias-araraquara-sp-210m2-id-2605267385/	Tedde Work Imóveis	Avenida Benedicto Lopes, 22 - Jardim das Acacias, Araraquara - SP
11		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-192m2-id-2715378603/	Reynaldo Alves da Silva Filho	Avenida Luiz Dosualdo, 70 - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
12		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-jardim-das-acacias-araraquara-sp-185m2-id-2743703318/	Imobiliaria São Paulo	Rua Nelson Berto - Jardim das Acacias, Araraquara - SP

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

13	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-200m2-id-2605172930/	Borsari Imóveis	Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
14	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-closet-jardim-magnolias-araraquara-sp-370m2-id-2646198977/	Matri Imóveis	Rua das Magnólias - Jardim Magnólias, Araraquara - SP
15	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-mobiliado-jardim-magnolias-araraquara-sp-207m2-id-2687262218/	Matri Imóveis	Rua das Magnólias - Jardim Magnólias, Araraquara - SP
16	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-205m2-id-2745116028/	Jardim Imobiliária	Avenida Luiz Dosualdo, 70 - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
17	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-lavabo-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-336m2-id-2657717690/	Bella House Imóveis	Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
18	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-magnolias-araraquara-sp-208m2-id-2715258106/	Stuchi Imóveis	Rua das Magnólias - Jardim Magnólias, Araraquara - SP
19	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-lavabo-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-205m2-id-2745116028/	Matri Imóveis	Avenida Luiz Dosualdo - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		3-quartos-com-escritorio-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-195m2-id-2760423633/		Araraquara - SP
20		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-lavabo-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-336m2-id-2657718955/	Bella House Imóveis	Avenida Luiz Dosualdo, 47 - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
21		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-academia-jardim-das-acacias-ii-araraquara-sp-216m2-id-2727296866/	HDZ Imóveis	Jardim das Acacias II, Araraquara - SP
22		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-magnolias-araraquara-sp-188m2-id-2691514764/	Imobiliaria São Paulo	Avenida Comendadora Zoraide Camargo Sampaio - Jardim Magnólias, Araraquara - SP
23		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-jardim-das-acacias-araraquara-sp-198m2-id-2649159080/	Imobiliaria São Paulo	Avenida Comendadora Zoraide Camargo Sampaio - Jardim das Acacias, Araraquara - SP
24		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-jardim-das-acacias-araraquara-sp-225m2-id-2721762867/	Tedde Work Imóveis	Avenida Oswaldo Celli, 123 - Jardim das Acacias, Araraquara - SP
25		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-das-acacias-ii-araraquara-sp-186m2-id-2745855928/	Tedde Work Imóveis	Rua Odysséa Nunes, 272 - Jardim das Acacias II, Araraquara - SP

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

26	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-jardim-das-acacias-ii-araraquara-sp-250m2-id-2619409112/	Tedde Work Imóveis	Avenida Professor Oscar Augusto Guelli, 0 - Jardim das Acacias II, Araraquara - SP
27	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-ar-condicionado-jardim-magnolias-araraquara-sp-377m2-id-2772329422/	New Core	Rua das Magnólias, 316 - Jardim Magnólias, Araraquara - SP
28	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-das-acacias-araraquara-sp-154m2-id-2643876697/	Borsari Imóveis	Jardim das Acacias, Araraquara - SP
29	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-cozinha-jardim-das-acacias-araraquara-sp-220m2-id-2682194819/	Borsari Imóveis	Jardim das Acacias, Araraquara - SP
30	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-200m2-id-2671318405/	Investe Imobiliária	Avenida Travessia, 31 - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
31	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-197m2-id-2624655251/	Jardim Imobiliária	Avenida Luiz Dosualdo, 70 - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
32	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-condominio-	Bella House Imóveis	Avenida Luiz Dosualdo, 70 - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		portal-das-tipuanas-araraquara-sp-336m2-id-2657717689/		
33		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-248m2-id-2765742319/	Tedde Work Imóveis	Avenida Samba de uma nota só, 115 - Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
34		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-jardim-das-acacias-araraquara-sp-240m2-id-2663782809/	HDZ Imóveis	Jardim das Acacias, Araraquara - SP
35		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-lavabo-condominio-portal-das-tipuanas-araraquara-sp-283m2-id-2673468982/	Bella House Imóveis	Condomínio Portal das Tipuanas, Araraquara - SP
36	*	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-mobiliado-jardim-magnolias-araraquara-sp-459m2-id-2738074288/	Cardinalli Imóveis	Rua Hermes Rodrigues, 151 - Jardim Magnólias, Araraquara - SP
37	*	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-condominio-vale-das-rosas-ii-araraquara-sp-452m2-id-2643104273/	Imobiliária São Paulo	Avenida Adriano de Paulo Marini - Condomínio Vale das Rosas II, Araraquara - SP
38		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-jardim-vale-das-rosas-araraquara-sp-1248m2-id-2605175936/	Borsari Imóveis	Jardim Vale das Rosas, Araraquara - SP
39		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-jardim-vale-das-rosas-araraquara-sp-1248m2-id-2605175936/	Borsari Imóveis	Jardim Vale das Rosas,

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		is.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-escritorio-condominio-vale-da-s-rosas-ii-araraquara-sp-582m2-id-2603071477/		Araraquara - SP
40	*	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-jardim-residencial-quinta-dos-oitis-araraquara-sp-600m2-id-2617859366/	Matri Imóveis	Rua Ayrton Senna da Silva - Jardim Residencial Quinta dos Oitis, Araraquara - SP

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Vagas de garagem	Dormitórios	Banheiros	Área de Lazer	Estado de conservação	Padrão construtivo
1		205	4	3	5	3	1	2
2		185	4	3	4	8	1	1
3		185	4	3	3	8	2	1
4		217	4	3	6	7	2	2
5		222	4	4	5	7	2	2
6		185	4	3	7	3	1	1
7		207	4	3	7	7	1	2
8		204	4	3	7	7	1	2
9		282	4	3	6	8	1	1
10		210	2	3	4	7	2	2
11		192	4	3	5	8	1	1
12		185	4	3	6	7	2	2
13		200	4	3	8	3	1	1
14		370	2	3	6	8	2	1
15		207	4	3	6	3	2	2
16		205	4	3	8	8	1	1
17		336	4	3	6	8	2	2
18		208	4	3	7	7	2	2
19		195	4	3	7	8	2	2
20		336	4	3	6	8	3	2
21		216	4	3	7	7	2	2
22		188	4	3	7	3	2	2
23		198	4	3	5	7	2	2
24		225	4	3	5	7	1	1

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

25		186	4	2	4	7	3	2
26		250	2	3	5	7	2	2
27		377	4	3	4	3	2	2
28		154	4	3	2	7	2	2
29		220	4	4	8	7	2	2
30		200	4	3	5	8	2	2
31		197	4	3	4	8	1	1
32		336	4	3	4	8	1	2
33		248	4	3	5	8	1	1
34		240	4	3	3	7	1	2
35		283	4	3	5	8	2	2
36	*	459	4	5	6	3	2	2
37	*	452	3	4	6	4	2	2
38		476	8	4	7	4	3	2
39		582	8	4	5	4	3	2
40	*	600	6	4	5	9	3	1

ID	Desabilitado	Valor total
1		898.200,00
2		1.152.000,00
3		1.286.478,00
4		1.080.000,00
5		1.080.000,00
6		1.125.000,00
7		1.156.086,00
8		900.000,00
9		1.890.000,00
10		882.000,00
11		1.349.100,00
12		1.125.000,00
13		1.341.000,00
14		1.215.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15		1.215.000,0 0
16		1.350.000,0 0
17		1.152.000,0 0
18		990.000,00
19		1.215.000,0 0
20		1.170.000,0 0
21		1.080.000,0 0
22		1.125.000,0 0
23		1.170.000,0 0
24		1.305.000,0 0
25		882.000,00
26		954.000,00
27		1.277.892,0 0
28		810.000,00
29		1.080.000,0 0
30		1.350.000,0 0
31		1.251.000,0 0
32		1.440.000,0 0
33		1.755.000,0 0
34		1.188.000,0 0
35		1.867.500,0 0
36	*	1.628.100,0 0
37	*	2.880.000,0 0
38		2.880.000,0 0
39		2.700.000,0 0

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

40	*	2.385.000,0 0
----	---	------------------

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.853.202,86	1.888.461,59	1.906.341,72	8,84%	
Valor Médio	2.032.853,10	2.071.529,82	2.091.143,26	-	III
Valor Máximo	2.229.918,71	2.272.344,77	2.293.859,54	9,69%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Link Anuncio	2º VARA CÍVEL	-
Informante		-
Area privativa	494,77	Não
Vagas de garagem	4,00	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Endereço	Rua Lucia Pazetto Logatti, 112	-



ANEXO 03

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO PERICIAL

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE PERÍCIA

ANEXO 03

PROCESSO: 1016618-52.2024.8.26.0037



Foto 01-
Frente do
Condomínio,
Ruas e
calçadas
pavimentada
, portaria
24h, bom
estado de
conservação.

21 de jan. de 2025 14:04:50
Perícia Processo 1016618-52.2024.8.26.0037

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 02-
Frente do
Imóvel, 2
vagas
cobertas, 4
vagas
descobertas,
paisagismo
em bom
estado,
trilho de
roda
pavimetado
em pedra.

21 de jan. de 2025 14:09:45
Perícia Processo 1016618-52.2024.8.26.0037

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 03- Sala de entrada, em piso tipo granito, paredes revestidas e com gesso no forro, com sancas e iluminação embutida com pintura boa, janelas e portas em vidro temperado.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 04-
mesma
descrição
foto 03, com
vista da
piscina e
área de lazer
externa.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

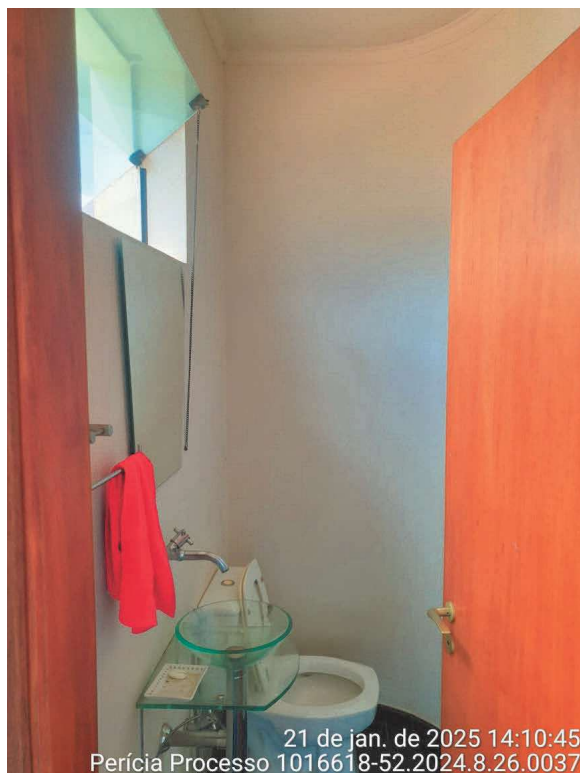


Foto 05-
lavabo, piso
em granito,
paredes
revestidas, e
com pintura
em bom
estado.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 06-
Escada
interna, em
estrutura
metálica e
de madeira
material de
primeira
linha.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 07 - Cozinha, piso ceramico, parede revestida em azulejo até a laje, esquadrias em aluminio e fechamento em vidro temperado.

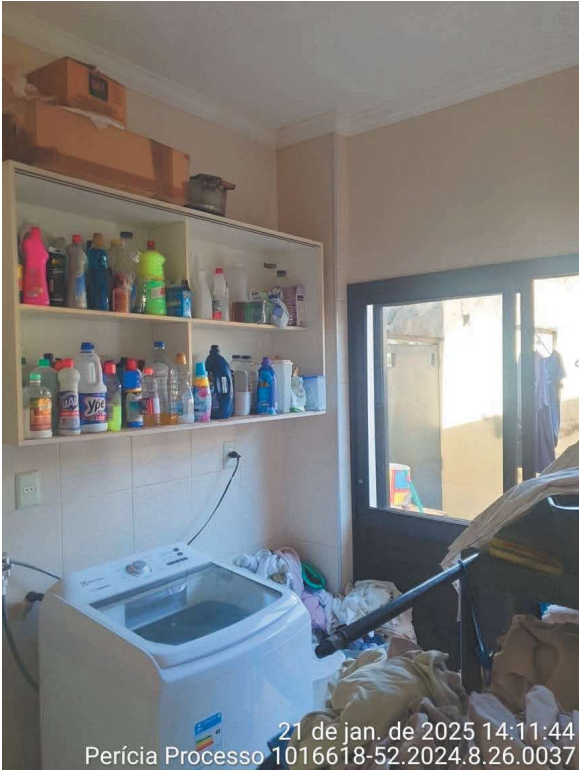
21 de jan. de 2025 14:11:23
Perícia Processo 1016618-52.2024.8.26.0037

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 09 - WC de empregada, piso ceramico, paredes revestidas e com boa pintura.

21 de jan. de 2025 14:11:39
Perícia Processo 1016618-52.2024.8.26.0037

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
	Foto 10 - lavanderia, piso ceramico, paredes revestidas e com boa pintura.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
	Foto 11 - Quarto de empregada, piso ceramico, paredes revestidas e com boa pintura.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 12 -
pisosuperior.
Quarto 1
suíte 1, piso
em madeira,
paredes
revestidas e
com boa
pintura,
esquadrais e
janelas em
madeira.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

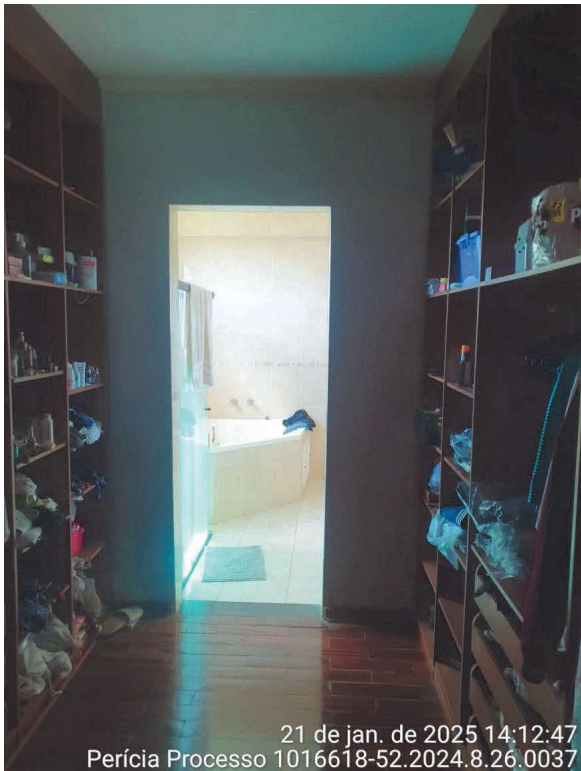


Foto 13 -
Closet suíte
1, piso em
madeira
armários
planejados
em madeira,
pintura boa.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

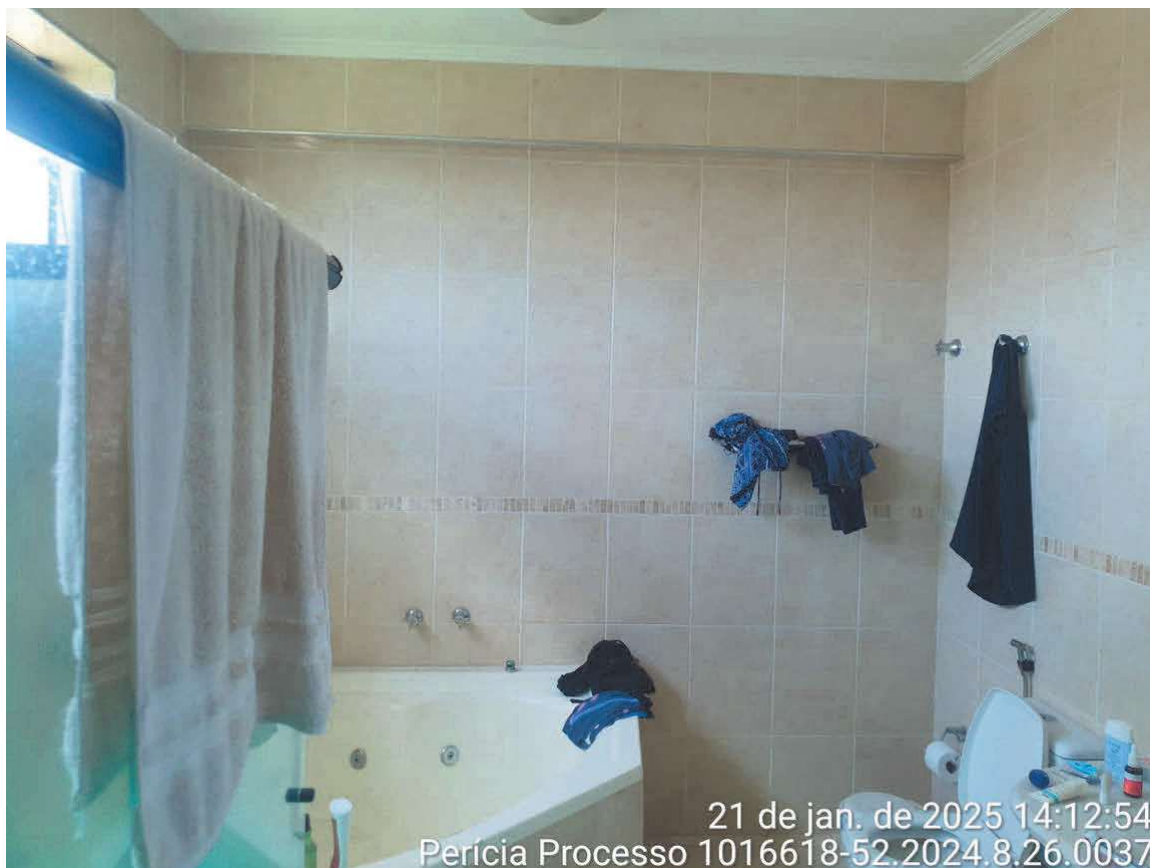


Foto 14 - WC
suíte 1 com
banheira de
hidromassag
em, piso
ceramico,
paredes em
azulejo.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 15 -
Sala de TV,
mesma
descrição,
suíte 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

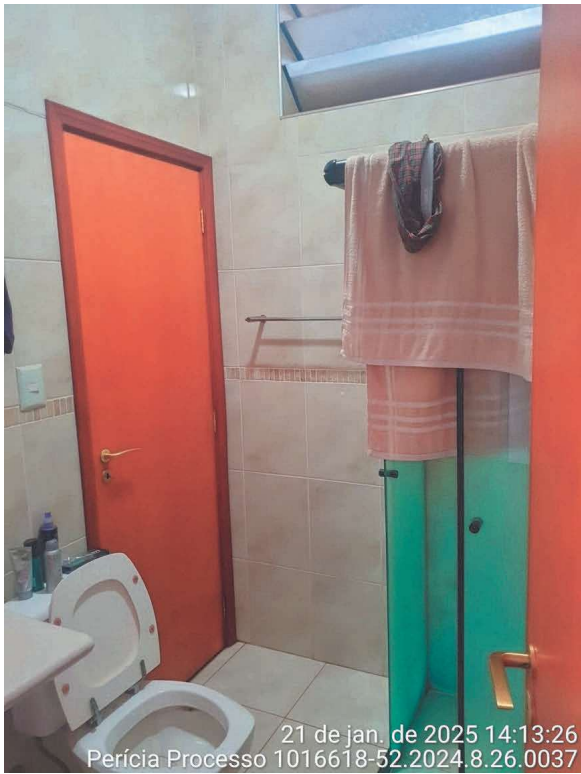


Foto 16 - wc
hall, piso
superior,
piso
ceramico,
paredes em
azulejo, boa
conservação.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 17 -
Quarto, suíte
2, mesma
descrição
suíte 1.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

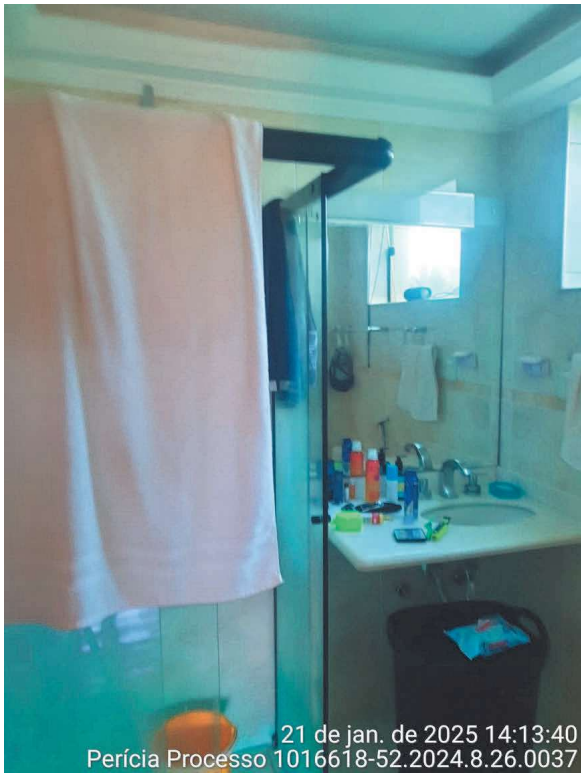


Foto 18 - wc
suíte 2.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 19 -
varanda dos
quartos 1 e
2, com vista
para área
externa.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 22 -
quarto suíte
3, mesma
descrição
suíte 1.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 22 -
suíte 4 da
área de lazer
térreo, piso
cerâmico,
paredes
revestidas
com pintura
boa.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

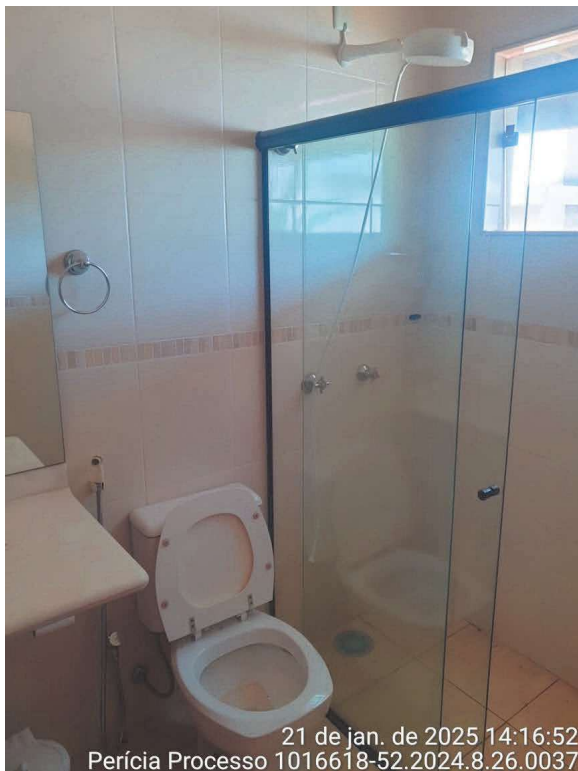


Foto 23 - wc suíte lazer, piso cerâmico, paredes revestidas em azulejo, com pintura boa.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

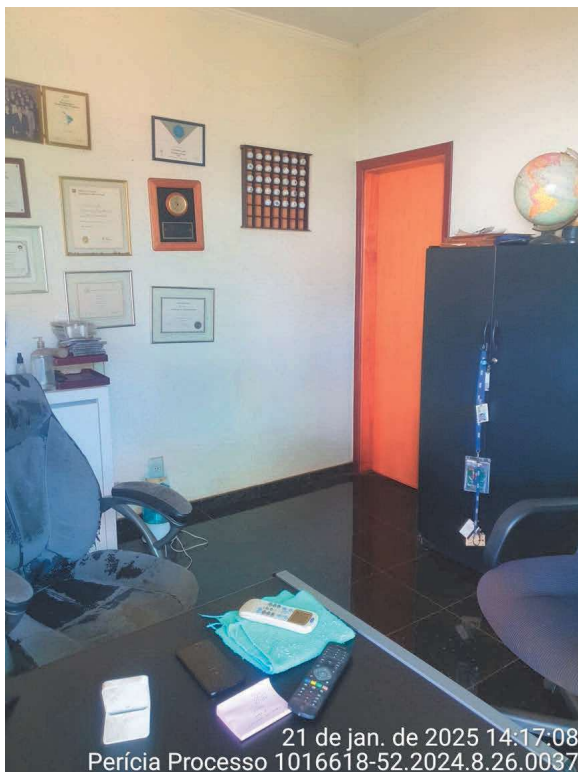


Foto 24 - escritório área de lazer, piso em granito paredes e pinturas em bom estado de conservação.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

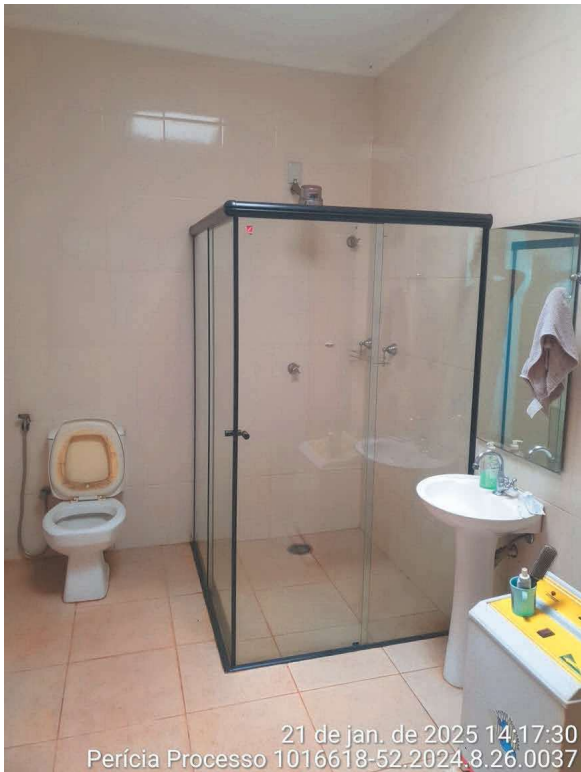


Foto 25 -
vestiário
área de
lazer, piso
ceramico
paredes
revestidas
em azulejo,e
pinturas em
bom estado
de
conservação.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 26 -
sauna,
inutilizada
área de
lazer, piso
ceramico
paredes e
forro
revestidas
em azulejo.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

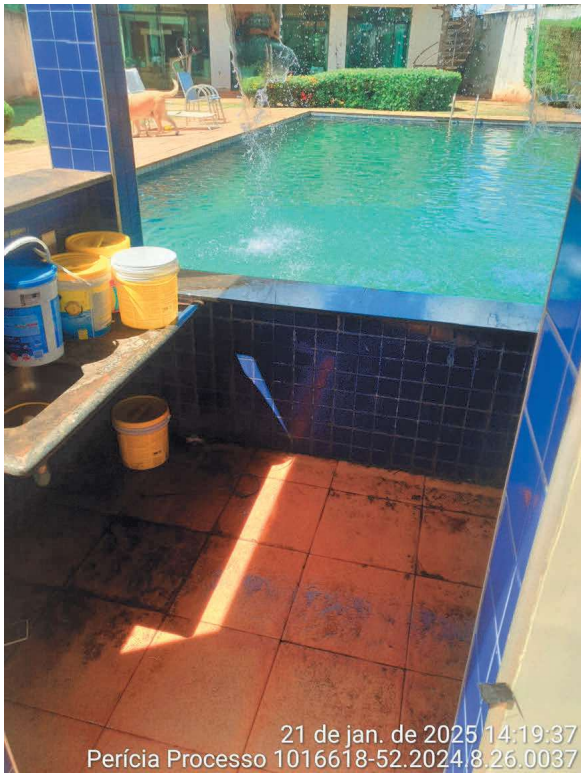


Foto 27 - bar
molhado
vista piscina,
com pia.



ANEXO 04

ESPELHO IPTU



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

fls. 898

INSCRIÇÃO CADASTRAL 19.218.008.00	EXERCÍCIO 2025	DATA EMISSÃO 22/01/2025	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 107398
--------------------------------------	-------------------	----------------------------	---------------	------------------------	-----------------------

PROPRIETÁRIO
LUIS ALDOMIRO LOGATTI

COMPROMISSÁRIO

ÁREA DO TERRENO 836,48	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 494,77	TESTADA 15,00	FATOR OBSOLESCÊNCIA 1,00	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD 2020	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 391.599,87	VALOR VENAL PRÉDIO 1.091.866,74	ALÍQUOTA 0,3900	VALOR IMPOSTO 5.785,52	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 0,00
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO 1.483.466,61	VALOR LIQUIDO A PAGAR 5.785,52	MATRÍCULA: 100471 TRANSCRIÇÃO: 0

ENDEREÇO DE ENTREGA
R MAGNOLIAS Nº 150 JD MAGNOLIAS II CEP 14806-476 ARARAQUARA SP

ENDEREÇO DO IMÓVEL AV LUCIA PASETTO LOGATTI Nº 0 LOTE 08 QUADRA D MAGNOLIAS (JD) ARARAQUARA SP CEP 14802-797	ANDAR	APARTAMENTO
---	-------	-------------

Este documento é uma cópia digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000018-20.2024.8.26.0988 e código B47X0V4U1.



ANEXO 05

EXTRATO DE DÉBITOS PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA-SP



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

EMIÇÃO: 22/01/2025

fls. 000

Dados Cadastrais

Inscrição Cadastral: 19.218.008.00Nº 107398Situação Fiscal: NORMAL

Nome do Proprietário: LUIS ALDOMIRO LOGATTI

Compromissário:

Endereço Imóvel: AV LUCIA PASETTO LOGATTI Nº 0Bairro: MAGNOLIAS (JD)Apto Bloco

Complementos: Quadra D Lote 08 Área:CEP: 14802-797Ano de Construção do 2020

Atividade:

Data Início dasData de Encerramento

POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS							
Ano	Tipo	VI.Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total
135 - ISS CONSTRUCAO CIVIL							
2021	135 - ISS CONSTRUCAO CIVIL	21.096,99	5.239,99	421,94	9.493,65	3.625,26	39.877,83
Subtotal:		21.096,99	5.239,99	421,94	9.493,65	3.625,26	39.877,83
Total Parcial:		21.096,99	5.239,99	421,94	9.493,65	3.625,26	39.877,83
103 - IMPOSTO PREDIAL							
2022	103 - IMPOSTO PREDIAL	1.463,88	235,86	29,28	541,65	227,07	2.497,74
Subtotal:		1.463,88	235,86	29,28	541,65	227,07	2.497,74
Total Parcial:		22.560,87	5.475,85	451,22	10.035,30	3.852,33	42.375,57
103 - IMPOSTO PREDIAL							
2023	103 - IMPOSTO PREDIAL	1.591,68	154,02	31,83	397,92	217,56	2.393,01
Subtotal:		1.591,68	154,02	31,83	397,92	217,56	2.393,01
Total Parcial:		24.152,55	5.629,87	483,05	10.433,22	4.069,89	44.768,58
103 - IMPOSTO PREDIAL							
2024	103 - IMPOSTO PREDIAL	4.995,18	241,29	99,90	649,35	598,59	6.584,31
Subtotal:		4.995,18	241,29	99,90	649,35	598,59	6.584,31
Total Parcial:		29.147,73	5.871,16	582,95	11.082,57	4.668,48	51.352,89
103 - IMPOSTO PREDIAL							
2025	103 - IMPOSTO PREDIAL	5.785,50	0,00	11,57	5,79	0,00	5.802,86



ANEXO 06

FOLHA DE ROSTO PROJETO ARQUITETONICO
APROVADO

PROJETO ARQUITETONICO F. UNICA

OBRA **SOBRADO RESIDENCIAL**

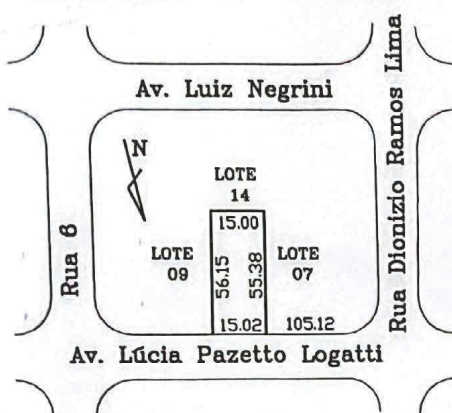
LOCAL **RUA LUCIA PAZETTO LOGATTI N° 112**

BAIRRO **JARDIM MAGNÓLIAS**

PROP. **Luis A. Logatti**

ESCALA **1 : 100**

SITUAÇÃO S/ ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA P.M.A. DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO E AS ÁGUAS PLUVIAIS NÃO SERÃO LIGADAS NO ESGOTO E SERÁ CUMPRIDA A LEI N° 4.868 DE 17/07/97.

PROPRIETARIO:

[Assinatura]
Luis A. Logatti

DECLARO QUE A OBRA SERÁ EXECUTADA RIGOROSAMENTE DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO. E SE HOUVER ALGUMA IRREGULARIDADE QUE IMPEÇA A CONCESSÃO DO HABITE-SE, A ADEQUAÇÃO DA MESMA AS NORMAS SERÃO DE MINHA INTEIRA RESPONSABILIDADE.

ÁREAS

M2

TERRENO	836.48
A CONSTRUIR:	
TERREO - CORPO PRINCIPAL	230.08
TERREO - EDÍCULA	60.24
SUPERIOR	125.95
TOTAL	416.27
PISCINA-BAR	78.50
LIVRE	487.68

AUTOR DO PROJETO
RESPI PELA OBRA:
Engº. Civil

[Assinatura]
Francisco Logatti Filho
CREA 0600510807

A.R.T. 8210200400782223

"Comparacer perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS ao prazo de 30 (trinta) dias contados da data de suas atividades, para matricular a obra de construção civil, sendo que o não-cumprimento sujeita o responsável à multa na forma estabelecida no art. 92 da Lei nº 8.112 de 24 de julho de 1991 e suas alterações"

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUANA
DIVISÃO DE OBRAS PARTICULARES
PEDIDO DE APROVAÇÃO

Processo 2143/01 Data 08/05/2004

APROVADO

[Assinatura]
Engº José Roberto Gorboli
Coordenador de Planejamento

