

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos, vinte dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um, na cidade de Tupã - SP, eu, Oficial de Justiça abaixo assinado, em cumprimento ao mandado anexo, extraído dos Autos da Execução de Título Extrajudicial, nº 1004329-82.2014 que a PREVI- Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil move contra JUCELINO KOITI SATO, em trâmite pela 2ª VARA CIVEL, procedi a avaliação em bens pertencentes ao executado, a saber:

UM LOTE DE TERRENO SOB O Nº 6-A DA QUADRA Nº 35, DO LOTEAMENTO VILA INGLESA, MEDINDO 22,50 METROS DE FRENTE POR 30,00 METROS DA FRENTE OS FUNDOS, TODO MURADO, PERFAZENDO UM TOTAL DE 675,00 METROS QUADRADO, ESTANDO EDIFICADO SOBRE O MESMO, UMA PRÉDIO RESIDÊNCIAL DE TIJOLOS COBERTO DE TELHAS, CONTENDO UM GARAGE PARA DOIS CARROS, 01 VARANDA, 01 HALL, 01 BAR, 01 SALA DE JANTAR E ESTAR, 01 SALA DE TEVE, 01 COPA E COZINHA, 02 SUITES SENDO UM COM CLOSETE, 02 QUARTOS, 03 BANEIRO INTERNOS, EDICULA COM VARANDA, 01 DISPENSA ÁREA DE SERVIÇO, 01 WCB. CONTENDO AINDA PORTÃO ELETRONICO, SEM DANOS RELEVANTES PINTURA DESGASTADA PELO TEMPO.

APÓS CONSULTA A ALGUNS CORRETORES;

AVALIADO EM: 550.000.00 QUINHENTOS E CINCOENTA MIL REAIS.

Realizada a avaliação lavrei o presente auto que vai devidamente assinado



JOSE VICENTE FERREIRA Fº
Oficial de Justiça

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ - SP.

Processo nº 1004329-82.2014.8.26.0637

Requerente: Previ – Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil

PAULO CESAR LAPA, CPF nº 170.115.918-00, brasileiro, casado, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial que **PREVI – CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL** move contra **JUCELINO KOITI SATO E OUTRO**, feito nº **1004329-82.2014.8.26.0637**, 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 fl. 646 dos autos no valor de **R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)**.

Pede e aguarda deferimento.

Marília, 26 de maio de 2.022.



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

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO****Número do processo (padrão CNJ): 1004329-82.2014.8.26.0637****Nome do beneficiário do levantamento: PAULO CÉSAR LAPA****CPF/CNPJ: 170.115.918-00****Tipo de Beneficiário:** **Parte** **Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. _____** **Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____** **Terceiro - PERITO****Tipo de levantamento:** **Parcial** **Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: PG. 646****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.000,00****Tipo de levantamento:** **I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];** **II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];** **III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];** **IV – Recolher GRU;** **V – Novo Depósito Judicial.*****Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: PAULO CÉSAR LAPA

CPF/CNPJ do titular da conta: 170.115.918-00

Banco: BANCO DO BRASIL Código do Banco: 001

Agência: 6899-3

Conta nº:200013-X

Tipo de Conta: **Corrente** **Poupança**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos quatro dias do mês de novembro de 2.021, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tupã, a empreender avaliação de imóvel, que tramita sob número **1004329-82.2014.8.26.0637**, constituído por edificação residencial sita à Alameda Plymouth nº 465, Bairro Vila Inglesa, na cidade de Tupã, 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 ao imóvel sito à Alameda Plymouth nº 465, Bairro Vila Inglesa, na cidade de Tupã, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 660.000,00 (Seiscentos e sessenta mil reais)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos.

I - DA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto da avaliação, encontra-se individualizado na matrícula nº 29.850 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tupã, podendo ser descrito:

“O LOTE DE TERRENO, sob n.º 6-A (seis-A), da quadra nº 35 (trinta e cinco), da Vila Inglesa, desta cidade e comarca de Tupã/SP, confrontando pela frente com a Alameda Plymouth, numa distância de 22,50 metros; pelo lado direito de quem da Rua olha, o referido lote confronta-se com o lote nº 06, numa distância de 30,00 metros; pelo lado esquerdo no mesmo sentido, de quem olha o terreno, confronta-se com o lote nº 01-A, numa distância de 30,00 metros; e, finalmente, nos fundos, confronta-se com o lote nº 05, numa distância de 22,50 metros, perfazendo um total de 675,00 metros quadrados, distando da esquina mais próxima (Alameda Bristol), 30,00 metros, e localizando-se no lado ímpar do logradouro público”.

Sobre o terreno, com endereço à Alameda Plymouth nº 465, Bairro Vila Inglesa, na cidade de Tupã, Estado de São Paulo, encontra-se inserido imóvel residencial em alvenaria com área construída de 350,21 metros quadrados, apresentando normal padrão construtivo e regular estado de conservação e utilização, com idade aparente de 30 anos. Segue abaixo folha rosto do IPTU do imóvel com todos os dados cadastrais. Existe uma considerável diferença entre a metragem de construção lançada na Matrícula (284,73 m²) e a lançada no cadastro da Prefeitura de Tupã (350,21 m²). Entretanto, o imóvel não apresenta ampliação de construção, estando distribuído na mesma forma que consta a descrição da Matrícula do Oficial de Registro de Imóveis, fato este, confirmado pelo Executado Sr. Jucelino Koiti.

-2157114946"S-50.307,78887"W

2022
a Tupa cada vez melhor
CNPJ: 47.595.160/0001-94

DADOS DO IMÓVEL
LOCAL: ALAMEDA PLYMOUTH 465
BAIRRO: VILA INGLESA
CEP: 17603-690 **CIDADE:** TUPÃ **UF:** SP

CADASTRO: 00852050
INSCRIÇÃO: 03.00073.0035.006A.01.01
SETOR: 00073
QUADRA: 0035
LOTE: 006A

DADOS CADASTRAIS	Testada: 22,50	Area do Terreno m²: 675,00	Area da Construção m²: 350,21	Fração Ideal: 1,0000
-------------------------	----------------	----------------------------	-------------------------------	----------------------

TEXTO DE RESPONSABILIDADE DO CEDENTE	DO LANÇAMENTO:
1 - PARCELA ÚNICA já com desconto de 15% sobre o valor do imposto.	Valor Venal do Imóvel 242.432,34
2 - As parcelas não pagas no vencimento, além de perder o desconto, sofrerão acréscimo de multa e juros	Imposto Predial Urbano 2.909,19
3 - O prazo para reclamação é de 30 (trinta) dias, contados a data do recebimento do guia de lançamento.	Tx. Coleta e Rem. Lixo Disp. Final 560,49
4 - O pagamento de qualquer parcela não quita débitos anteriores.	Total Lançamento Anual 3.469,68
5 - PAGAVEL PREFERENCIALMENTE NA REDE BRADESCO OU BRADESCO EXPRESSO.	Valor da Cota Única com Desconto 3.033,30
6 - NÃO RECEBER APOS O VENCIMENTO	Valor da Parcela mensal 346,95
7 - Para a 2ª via acesse www.tupa.sp.gov.br e clique em SERVIÇOS AO CONTRIBUINTE	
CEDENTE: MUNICÍPIO DE TUPÃ - CNPJ: 44.573.087-0001/61	

Parcela:	Valor da Parcela	
10/10	347,13	
Vencimento: 10/12/2022	Desconto até Vencimento	29,09
	Acrescimo	
	Total a Pagar	
Parcela: 09/10	346,95	
Vencimento: 10/11/2022	Desconto até Vencimento	29,09
	Acrescimo	
	Total a Pagar	

II – DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação do bem imóvel para uso residencial da edificação situada à Alameda Plymouth nº 465, Bairro Vila Inglesa, na cidade de Tupã, Estado de São Paulo.



Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D





Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

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 32 – Dentro do limite $6(k+1)$ – onde K é o numero de variáveis independentes – Grau III.
- 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: 16 pontos – Grau de fundamentação obtida – Grau III

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

Pontos mínimos: 16

Pontos obtidos: 16

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

Grau III

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 Tupã, 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 avalianda 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 20 e 25 de maio de 2022.

A amostra constituiu-se de 37 elementos comparativos, sendo 32 elementos úteis e 05 descartados, sendo que nos cálculos foram utilizadas três variáveis “Independentes” (área do terreno, área construída e padrão de acabamento) 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 construída: Variável independente, quantitativa.

Área do terreno: Variável independente, quantitativa.

Padrão de acabamento: Variável independente, qualitativa (1 – baixo; 2 – baixo/normal; 3 – Normal; 4 – Alto);

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 o imóvel avaliando o valor comercial de **R\$ 660.000,00 (Seiscentos e sessenta mil reais)**.

VIII – DO ANEXO

Anexo I - Memória de Cálculo.

♣ ♣ ♣

Este laudo vai impresso no anverso de 15 (quinze) folhas deste papel, estando a ele anexada 11 (onze) ilustrações fotográficas legendadas e memória de cálculo com 20 (vinte) folhas, todas devidamente rubricadas ou assinadas, tudo em única via.

Marília, 26 de maio de 2.022.



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

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Modelo:

RESIDÊNCIAS TUPÃ

Data de Referência:

terça-feira, 24 de maio de 2022

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 37
- Número de dados considerados: 32

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9023965 / 0,9046276
- Coeficiente Determinação: 0,8143195
- Fisher-Snedecor: 40,93
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 65% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área do Terreno	$\ln(x)$	3,51	0,15
• Área Construída	$\ln(x)$	3,08	0,46
• Padrão Acabamento	x^2	3,48	0,17

Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = (-889,854304 +116,1597105 * \ln (Área do Terreno) +154,517405 * \ln (Área Construída) +18,00884798 * Padrão Acabamento²)²

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área do Terreno		
Área Construída	0,63	0,10
Padrão Acabamento	0,42	0,25
Valor Total	0,74	0,55

• Área Construída		
Padrão Acabamento	0,58	0,05
Valor Total	0,80	0,50
• Padrão Acabamento		
Valor Total	0,71	0,55

Modelo:

RESIDÊNCIAS TUPÃ

Data de Referência:

terça-feira, 24 de maio de 2022

Informações Complementares:

Logradouro: ALAMEDA PLYMOUTH 465
Complemento:

Bairro: VILA INGLESA

Município: TUPÃ UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área do Terreno = 675,00
- Área Construída = 284,73
- Padrão Acabamento = 2,000

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 2.316,76
- Mínimo = 2.062,32
- Máximo = 2.585,99
- Valor Total
- Médio = 659.652,16
- Mínimo (10,98%) = 587.206,41
- Máximo (11,62%) = 736.310,76

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone
* 1	RUA JORNALISTA BELMIRO D. OLIVEIRA FELIPE	CÓD. 1075	PARQUE UNIVERSITÁRIO	MARCO IMÓVEIS	34411610
2	RUA DESEMBARGADOR ANTONIO RODRIGUES PORTO 95	CÓD. 1355	JARDIM MORUMBI	MARCO IMÓVEIS	34411610
3	RUA BENEDITO COSTA 275	CÓD. 2256	VILA SANTA RITA DE CÁSSIA	MARCO IMÓVEIS	34411610
4	RUA OSVALDO 586	CÓD. 2206	VILA FORMOSA	MARCO IMÓVEIS	34411610
5	AV. FLORINDO CARVALHO AMORIM 511	CÓD. 1084	VILA DAS INDÚSTRIAS	MARCO IMÓVEIS	34411610
6	RUA PIONERO MANOEL RONDON 182	CÓD. 2777	JARDIM ITAIPÚ	MARCO IMÓVEIS	34411610
7	RUA GUARANIS 143	CÓD. 2912	CENTRO	MARCO IMÓVEIS	34411610
8	RUA SÃO SEBASTIÃO 89	CÓD. 2269	PARQUE UNIVERSITÁRIO	MARCO IMÓVEIS	34411610
9	RUA DAVID CARAN 280	CÓD. 1349	VILA TUPÁ MIRIM I	MARCO IMÓVEIS	34411610
10	ALAMEDA YORK 425	CÓD. 1183	VILA INGLESA	MARCO IMÓVEIS	34411610
11	RUA DARCY FRANCESCHI 140	CÓD. 1119	JARDIM MORUMBI	MARCO IMÓVEIS	34411610
12	RUA ALEXANDRE PEREIRA PINTO CARVALHO	CÓD. 1017	PARQUE UNIVERSITÁRIO	MARCO IMÓVEIS	34411610
13	ALAMEDA MANSFIELD 120	CÓD. 1622	VILA INGLESA	MARCO IMÓVEIS	34411610
14	RUA TIMBRAS 805	CÓD. 1025	CENTRO	MARCO IMÓVEIS	34411610
15	RUA PIRATININS 1108	CÓD. 977	CENTRO	MARCO IMÓVEIS	34411610
* 16	ALAMEDA CARDIFF	CÓD 2212	VILA INGLESA	MARCO IMÓVEIS	34411610
17	RUA MANOEL FERREIRA DAMIÃO 962	CÓD. 10005041	VILA AVIAÇÃO	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
18	ALAMEDA DO CARMO 151	CÓD. 10005161	PARQUE GUAIANAZES	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
19	RUA CARITUNÁ 105	CÓD. 10005131	RESERVA TUPÁ	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
20	RUA ORLANDO CARRILHO 21	CÓD. 10005127	CONJ. HAB. ANTONIO PEREIRA GAS	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
21	RUA JACOB HARTHEMAN 2454	CÓD. 10005130	VILA ABARCA	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
22	RUA LÉLIO PIZZA 435	CÓD. 10005126	VILA LAHOZ	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
23	RUA PIONERO GALO SOARES 160	CÓD. 10005121	CONJ. HAB. JOSÉ MARIA GONZALES	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
* 24	RUA GUAICURUS 417	CÓD. 10005120	CENTRO	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
25	RUA PAIAQUÁS 336	CÓD. 10005118	CENTRO	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333

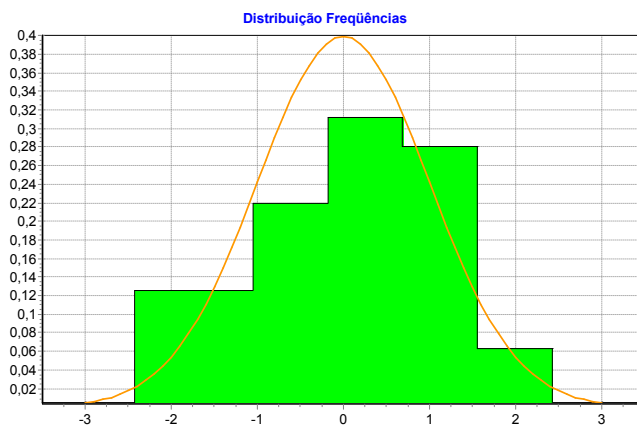
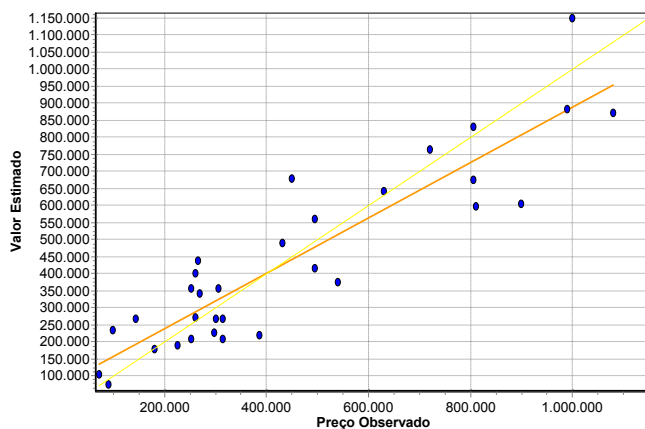
Dado	Telefone	Área do Terreno	Área Construída	* Localiza...	Padrão Acabamento	Valor Total
* 1	34411610	1.350,00	420,00	2	4,000	2.070.000,00
2	34411610	288,00	200,00	3	4,000	720.000,00
3	34411610	100,00	72,00	1	1,000	72.000,00
4	34411610	70,00	70,00	1	1,000	90.000,00
5	34411610	190,19	88,96	1	2,000	99.000,00
6	34411610	270,00	180,00	2	2,000	261.000,00
7	34411610	207,59	375,00	2	1,000	265.500,00
8	34411610	140,00	140,00	2	2,000	315.000,00
9	34411610	140,00	101,48	2	2,000	387.000,00
10	34411610	450,00	234,62	3	3,000	450.000,00
11	34411610	288,00	200,00	3	3,000	495.000,00
12	34411610	382,50	227,65	2	3,000	630.000,00
13	34411610	675,00	301,41	3	2,000	805.500,00
14	34411610	220,00	375,00	3	4,000	990.000,00
15	34411610	675,00	348,00	3	3,000	1.080.000,00
* 16	34411610	2.070,00	717,66	3	4,000	2.610.000,00
17	34045333	253,00	148,00	1	2,000	252.000,00
18	34045333	135,00	110,00	1	2,000	297.000,00
19	34045333	380,00	190,00	2	3,000	810.000,00
20	34045333	204,00	148,00	1	1,000	144.000,00
21	34045333	262,00	198,00	2	2,000	495.000,00
22	34045333	202,00	150,00	1	1,000	301.500,00
23	34045333	199,00	101,00	1	1,000	315.000,00
* 24	34045333	350,00	293,00	3	3,000	1.350.000,00
25	34045333	200,00	81,00	3	1,000	180.000,00

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone
26	RUA PARECIS 317	CÓD. 10004723	CENTRO	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
27	RUA DANIEL APPARICIO 161	CÓD. 10005115	JARDIM ITAIPÚ	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
28	RUA JOÃO CAPIOTO 754 A	CÓD. 10005133	PARQUE IPIRANDA	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
29	RUA QUITÉRIA DIAS DA SILVA 35	CÓD. 10005151	PARQUE UNIVERSITÁRIO	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
30	RUA INDIANA 110	CÓD. 10005148	VILA SÃO JORGE	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
31	RUA SÃO JOSÉ 12	CÓD. 10005145	JD. NOSSA SRA FÁTIMA	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
32	RUA BLACKPOOL 120	CÓD. 10004147	VILA INGLESA	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
*	RUA YORK 290	CÓD. 10004735	VILA INGLESA	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
*	RUA LIVERPOOL 330	CÓD. 10001652	VILA INGLESA	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
35	RUA MANSFIELD 120	,CÓD. 10004732	VILA INGLESA	ALFA IMOBILIÁRIA	34045333
36	RUA FRANCISCO MORAES PIO DE ALMEIDA	MI 596	BAIRRO FREDYVILLE	VISÃO IMOVEIS	34049100
37	DELTA VILLE TAMIS CLUB	MI 321	DELTA VILLE TAMIS CLUB	VISÃO IMOVEIS	34049100

Dado	Telefone	Área do Terreno	Área Construída	* Localiza...	Padrão Acabamento	Valor Total
26	34045333	187,00	161,00	3	1,000	261.000,00
27	34045333	250,00	138,00	2	2,000	270.000,00
28	34045333	331,00	60,00	2	1,000	225.000,00
29	34045333	300,00	204,00	2	1,000	540.000,00
30	34045333	176,00	112,00	1	1,000	252.000,00
31	34045333	264,00	145,00	1	2,000	306.000,00
32	34045333	675,00	138,00	3	2,000	432.000,00
* 33	34045333	675,00	372,00	3	3,000	540.000,00
* 34	34045333	675,00	488,00	3	4,000	1.620.000,00
35	34045333	675,00	301,00	3	3,000	805.500,00
36	34049100	596,60	252,20	3	2,000	900.000,00
37	34049100	2.500,00	320,00	3	3,000	1.000.000,00

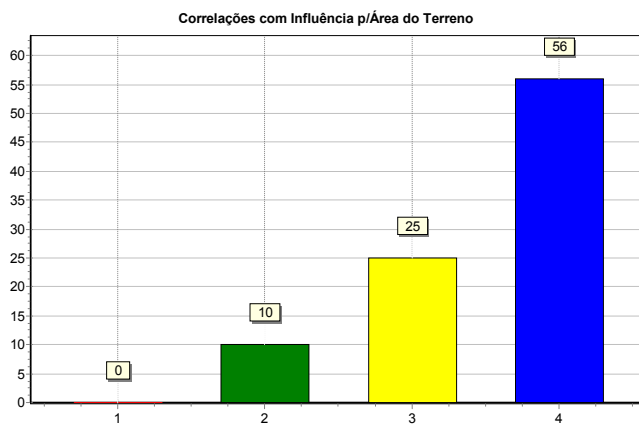
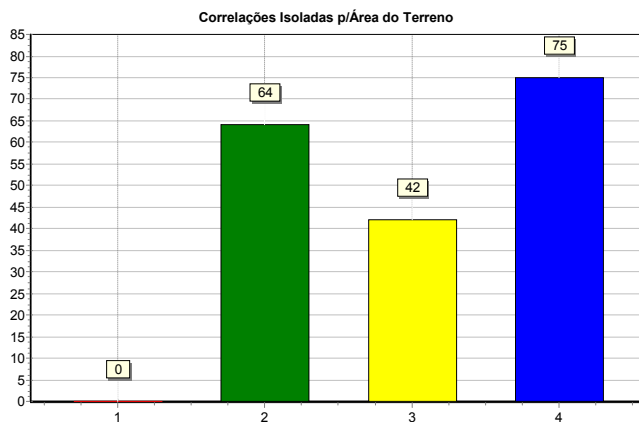
Testes de Aderência

Modelo : RESIDÊNCIAS TUPÃ



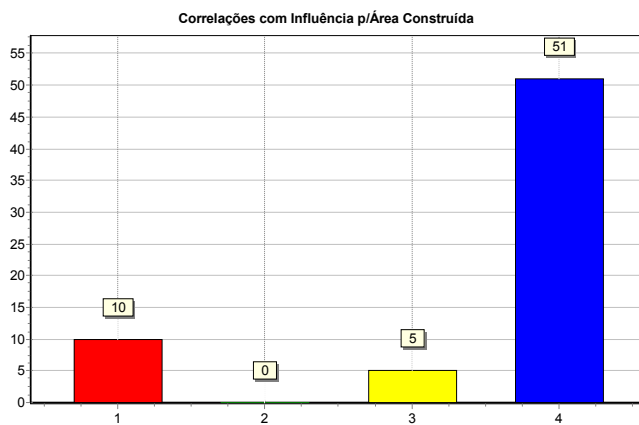
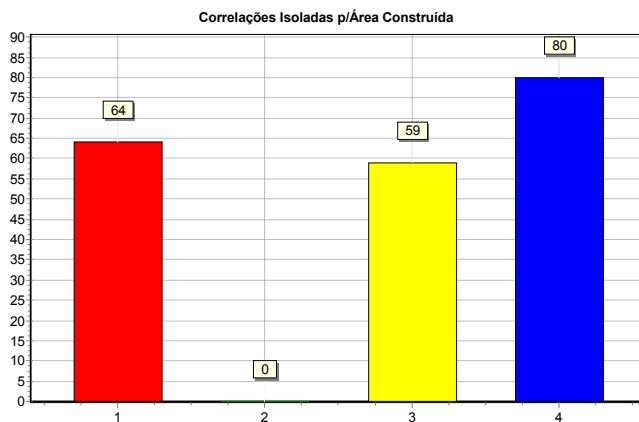
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS TUPÃ



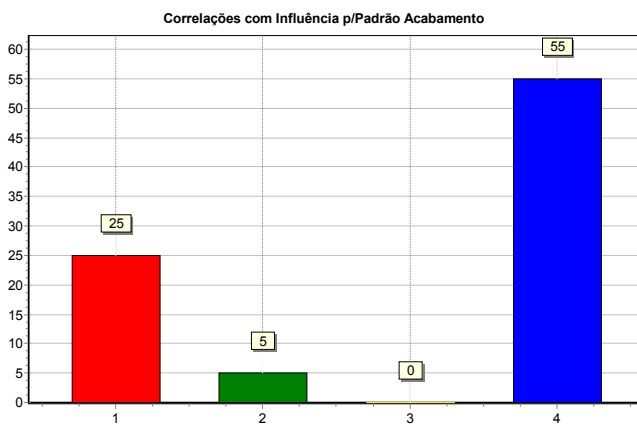
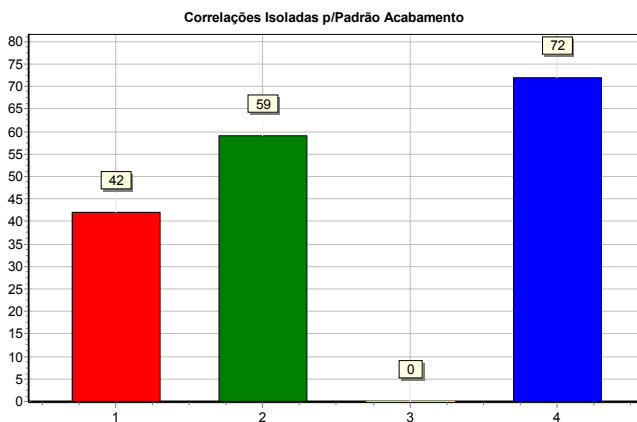
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS TUPÃ



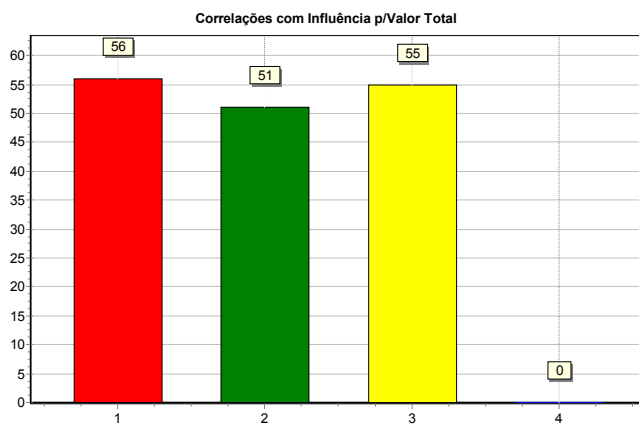
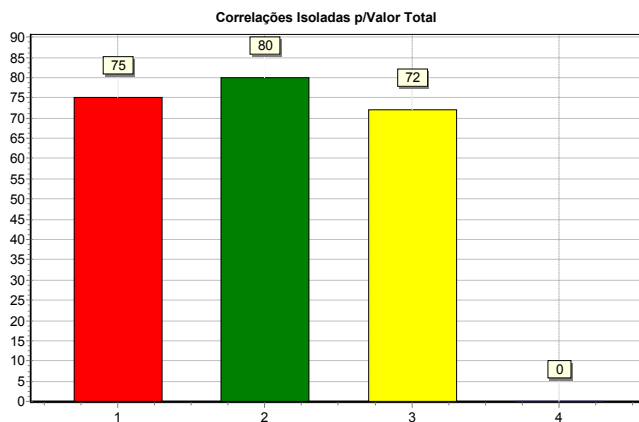
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS TUPÃ



Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS TUPÃ



Função Estimativa

Modelo : RESIDÊNCIAS TUPÃ

Função Estimativa:

Valor Total = (
-889,854304
+116,1597105 * ln (Área do Terreno)
+154,517405 * ln (Área Construída)
+18,00884798 * Padrão Acabamento²)²

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área do Terreno	371,4337	3,51	+116,16	ln(x)	18,08
Área Construída	183,4787	3,08	+154,517	ln(x)	7,39
Padrão Acabamento	2,0000	3,48	+18,0088	x ²	7,00
Valor Total	455491,5273	T-Indep	-889,854	x ^{1/2}	

Análise de Sensibilidade

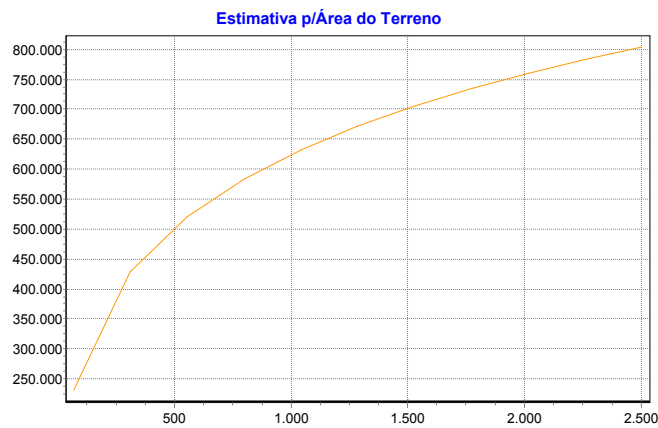
Modelo : RESIDÊNCIAS TUPÃ

Variável: Área do Terreno

Amplitude: de 70 a 2500

Valor Médio: 371,434

Valores Calculados: de 231404 a 803497



Análise de Sensibilidade

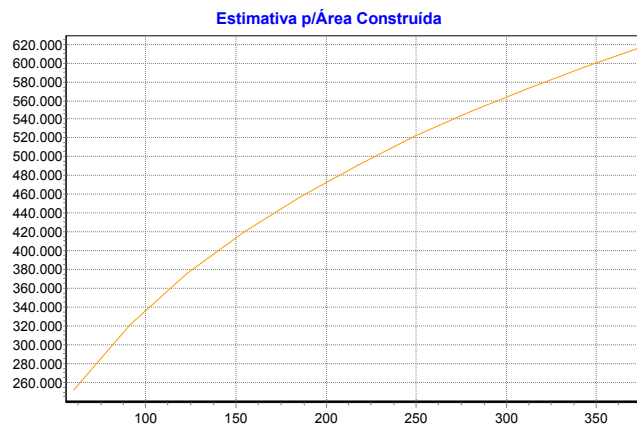
Modelo : RESIDÊNCIAS TUPÃ

Variável: Área Construída

Amplitude: de 60 a 375

Valor Médio: 183,479

Valores Calculados: de 252193 a 616781



Análise de Sensibilidade

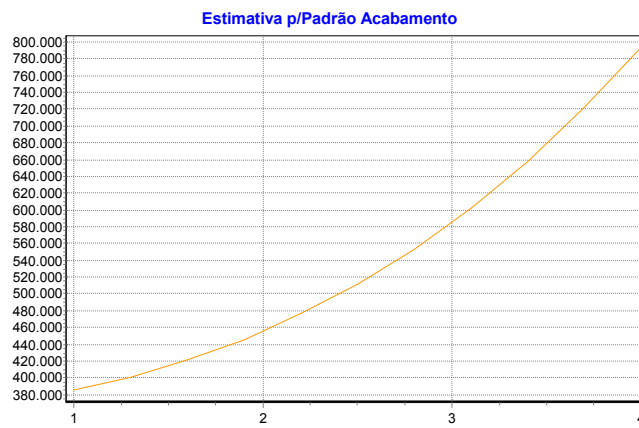
Modelo : RESIDÊNCIAS TUPÃ

Variável: Padrão Acabamento

Amplitude: de 1 a 4

Valor Médio: 2

Valores Calculados: de 385485 a 793894



	Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa
	2	848,52	874,77	-26,24	-3,09%	-0,34
	3	268,32	323,90	-55,58	-20,71%	-0,25
	4	300,00	278,12	21,87	7,29%	0,09
	5	314,64	485,29	-170,65	-54,23%	-1,04
	6	510,88	634,89	-124,01	-24,27%	-1,08
	7	515,26	663,74	-148,47	-28,81%	-1,34
	8	561,24	519,77	41,47	7,39%	0,34
	9	622,09	470,04	152,04	24,44%	1,27
	10	670,82	825,22	-154,40	-23,01%	-1,76
	11	703,56	748,71	-45,15	-6,41%	-0,50
	12	793,72	801,68	-7,96	-1,00%	-0,09
	13	897,49	820,98	76,51	8,52%	1,00
	14	994,98	940,62	54,36	5,46%	0,80
	15	1.039,23	933,23	105,99	10,19%	1,60
	17	501,99	597,09	-95,09	-18,94%	-0,80
	18	544,97	478,28	66,69	12,23%	0,52
	19	900,00	772,99	127,00	14,11%	1,62
	20	379,47	518,06	-138,58	-36,52%	-0,95
	21	703,56	646,12	57,43	8,16%	0,59
	22	549,09	518,99	30,09	5,48%	0,24
	23	561,24	456,13	105,10	18,72%	0,81
	25	424,26	422,62	1,63	0,38%	0,01
	26	510,88	520,96	-10,08	-1,97%	-0,07
	27	519,61	584,89	-65,28	-12,56%	-0,55
	28	474,34	434,77	39,56	8,34%	0,27
	29	734,84	612,44	122,40	16,65%	1,26
	30	501,99	457,84	44,14	8,79%	0,32
	31	553,17	598,87	-45,70	-8,26%	-0,40
	32	657,26	700,27	-43,00	-6,54%	-0,44
	35	897,49	910,82	-13,32	-1,48%	-0,18
	36	948,68	779,10	169,58	17,87%	2,24
	37	1.000,00	1.072,37	-72,37	-7,23%	-1,14

Dad	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
2	-0,26	3,09%	0,25%	3,74%
3	-0,56	9,49%	1,15%	11,39%
4	0,22	7,93%	0,17%	9,70%
5	-1,74	7,26%	10,91%	6,42%
6	-1,27	1,11%	5,76%	0,05%
7	-1,52	1,04%	8,26%	-0,60%
8	0,42	0,40%	0,64%	0,35%
9	1,55	0,01%	8,66%	-1,95%
10	-1,58	0,07%	8,93%	-1,94%
11	-0,46	0,30%	0,76%	0,19%
12	-0,08	1,69%	0,02%	2,07%
13	0,78	4,70%	2,19%	5,27%
14	0,55	8,89%	1,10%	10,66%
15	1,08	11,23%	4,21%	12,83%
17	-0,97	1,28%	3,39%	0,79%
18	0,68	0,59%	1,66%	0,35%
19	1,30	4,79%	6,04%	4,50%
20	-1,42	4,63%	7,20%	4,05%
21	0,58	0,30%	1,23%	0,08%
22	0,30	0,54%	0,33%	0,59%
23	1,07	0,40%	4,14%	-0,44%
25	0,01	3,16%	0,00%	3,89%
26	-0,10	1,11%	0,03%	1,36%
27	-0,66	0,96%	1,59%	0,82%
28	0,40	1,85%	0,58%	2,14%
29	1,25	0,65%	5,61%	-0,47%
30	0,45	1,28%	0,73%	1,40%
31	-0,46	0,49%	0,78%	0,43%
32	-0,44	0,02%	0,69%	-0,12%
35	-0,13	4,70%	0,06%	5,75%
36	1,73	6,73%	10,78%	5,81%
37	-0,74	9,14%	1,96%	10,78%

Análise dos Resíduos

Modelo : RESIDÊNCIAS TUPÃ

