Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2° VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo: 0002257-74.2023.8.26.0007
Requerente: José Rodrigues Andreza
Requerido: Janilza Ramos Evangelista

Eu, Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado as funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, venho, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a V. Exa., a partir de observações e constatações consubstanciadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

São Paulo, 10 de novembro de 2023.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de comercialização do imóvel situado na Rua Professor Higino Vera, 07 – Jardim Valquíria, São Paulo/SP.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de novembro do ano de 2023.

Esse Laudo de Avaliação Imobiliária é apresentado na Modalidade B – Completo (Item 10.2-B da ABNT NBR 14.653-1:2001).

Finalidade da Perícia de Avaliação: Aferir o valor de mercado de compra e venda do referido imóvel.

"Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente." ABNT NBR 14.653-1:2001

1.1- Referências Normativas Desta Perícia:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais)
- ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)
- ABNT NBR 13.752:2006 (Perícias de Engenharia na Construção Civil)
- Leis Federais n6766/79 e 9785/99 (Parcelamento do Solo Urbano)

1.2- Referências Bibliográficas Desta Perícia de Avaliação:

- Engenharia de Avaliações Vol. 1 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Engenharia de Avaliações Vol. 2 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Avaliação de Bens – Princípios Básicos e Aplicações. 2. ed. – São Paulo: Leud, 2013;
- Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5 ed. 2005.
- Estatística Geral e Aplicada / Gilberto de Andrade Martins e Osmar Domingues. 4. ed. – São Paulo: Atlas, 2011
- Análise Multivariada: para os cursos de administração, ciências contábeis e economia / FIPECAFI; Luiz J. Corrar, Edilson Paulo, José Maria Dias Filho – São Paulo: Atlas, 2007
- *Regression Analysis* Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2016.
- Statistical Analysis Micrisoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2018.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

2- Vistoria no Imóvel:

Foi realizada vistoria no objeto pericial, em 26/09/2023, às 10:00. O requerido franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou aos trabalhos periciais. O autor não compareceu a vistoria

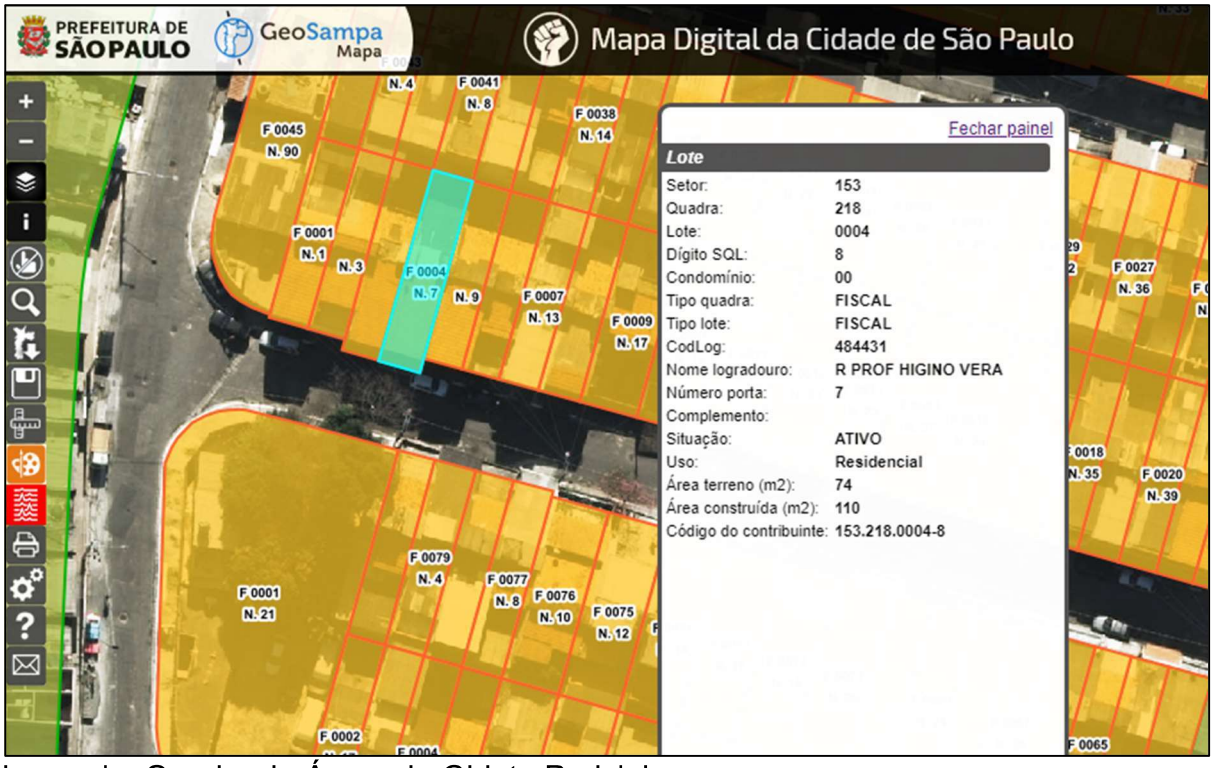
2.1- Características Gerais da Edificação:

Trata-se de uma edificação de dois pavimentos, com área total construída igual a 110,00m^2. O imóvel está instalado em um terreno com 74,00m^2 de área de total. O objeto pericial está situado em via de baixo fluxo de pessoas e veículos.

A rua do imóvel em questão possui os seguintes melhoramentos públicos: pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, passeios, rede de água, rede de esgoto, rede de luz, iluminação pública e coleta de lixo.

Classificação Segundo IBAPE (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017):

Classe: Residencial
Tipo: Casa
Padrão Construtivo: Padrão Simples
Estado de Conservação: Referência “E” – Depreciação 18,10%
Idade Aparente da Edificação: 20 Anos



Legenda: Quadro de Áreas do Objeto Pericial.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

Valores de Edificações

ibape

1.2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.





Legenda: Definição de “Padrão Construtivo” – IBAPE

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Legenda: Tabela 01 – Estado de Conservação “Ec”- IBAPE

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

Segue adiante o relatório fotográfico do Objeto Pericial.



Objeto Pericial – Entrada Social/Fachada

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)



Objeto Pericial – Garagem

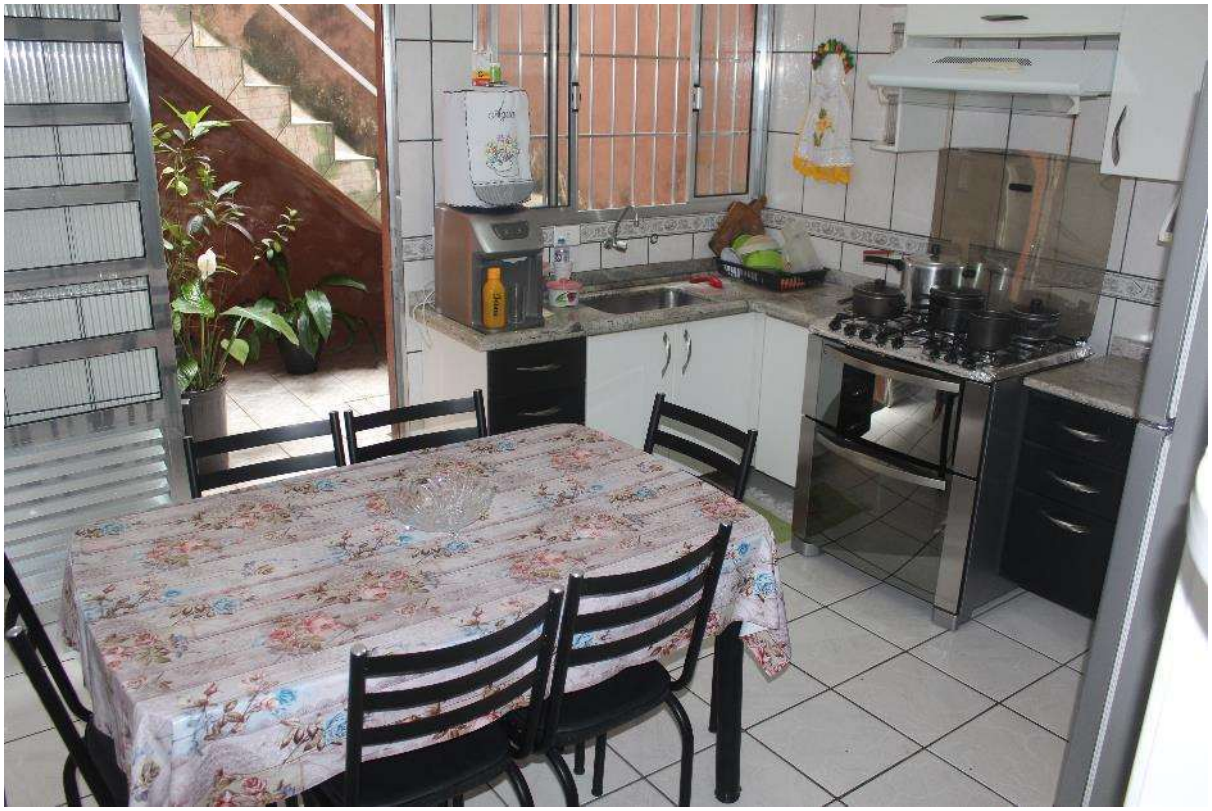


Objeto Pericial – Sala de Estar

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)



Objeto Pericial – Sala de Estar



Objeto Pericial – Cozinha

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)



Objeto Pericial – Lavanderia

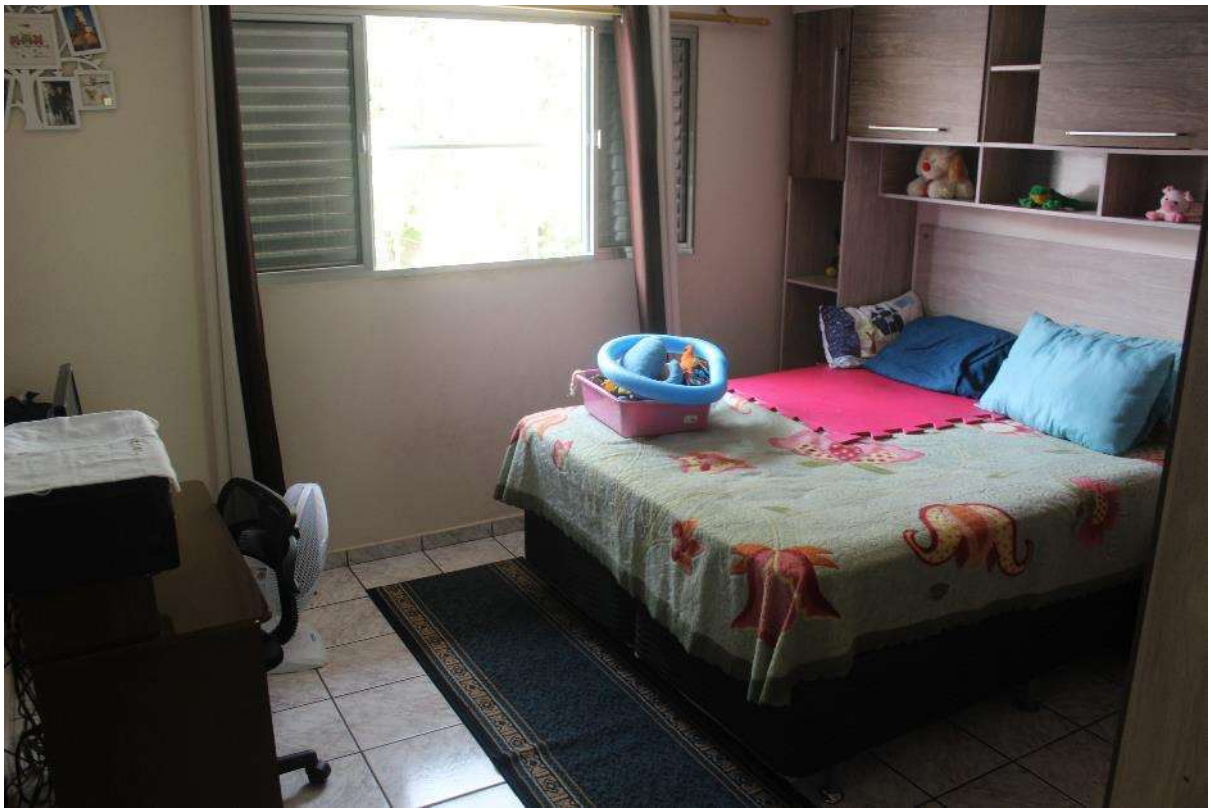


Objeto Pericial – Banheiro

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)



Objeto Pericial – Dormitório 01



Objeto Pericial – Dormitório 02

3 - Avaliação Imobiliária Segundo ABNR NBR 14.653 (Partes 1 e 2):

Procedimentos Metodológicos para Identificação do Valor de Mercado segundo ABNR NBR 14.653-2:2011:

"Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2001" - ABNR NBR 14.653-2:2011

3.1- Método comparativo direto de dados de mercado:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." - NBR 14.653-1:2011/Item 8.2.1

Utilizaremos a metodologia científica da regressão linear com auxílio do Software Microsoft Excel para tratar os dados das amostras obtidas na pesquisa de mercado realizada, e, assim, calcular o efetivo valor de mercado do imóvel em questão.

Salientamos que a utilização de modelos de Regressão Linear é a metodologia mais utilizada na estatística quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Este modelo é normatizado pela ABNT NBR 14.653-2:2011, cujos procedimentos se encontram em seu "Anexo A" e são aplicados nessa Perícia.

"A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão." - Item Anexo A.1.1 - ABNT NBR 14.653-2:2011

3.2- Pesquisa Imobiliária e Modelagem Matemática/Estatística:

Nessa perícia, com a finalidade de se buscar amostras com o perfil mais próximo possível ao bem avaliado, delimitamos a abrangência de amostras retiradas do mercado imobiliário com as seguintes características em comum:

- Imóveis à venda na mesma região do imóvel sob avaliação, onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercadológicas semelhantes;
- Área construída entre 80m^2 a 150m^2;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 3 variáveis, abaixo elencadas, que são as principais influenciadoras no nexo causal do valor de venda de imóveis usados com as características do imóvel em questão, tendo as premissas anteriormente descritas como comuns a todas as amostras.

1. Área Privativa;
2. Imóvel Favorecido (Sim/Não);
3. Imóvel Prejudicado (Sim/Não);

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

Encontramos, no **"Anexo 1"** dessa Perícia, os dados de localização dos imóveis que constituíram as amostras da pesquisa imobiliária, incluindo o nome das imobiliárias consultadas, número de referência do anúncio e endereço do imóvel à venda.

Encontramos, no **"Anexo 2"** dessa Perícia, as variáveis consideradas nos imóveis pesquisados e os resultados obtidos na pesquisa.

Foram levantados 18 imóveis à venda, segundo critérios acima detalhados, que compõem a amostra que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, para imóveis dentro da envoltória de dados e características fixadas.

3.3- Análise Estatística da Pesquisa Elaborada

Calculando-se a "Regressão Múltipla Linear" (**Anexo 3**) entre as variáveis encontradas no "Anexo 2", é possível verificar que:

1. Todas as variáveis possuem alto índice de confiança com a variável "Valor do Imóvel", ou seja, IC>95% (P_{Value}< 5%). Devido a isso, todas as variáveis serão consideradas na modelagem matemática/estatística.

Comentamos, abaixo, o resultado da análise de "Regressão Linear Múltipla" das variáveis contidas no "Anexo 2":

R Quadrado: 99,30% – A equação descreve com 99,30% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

Observações: 18 – Foram analisadas 18 amostras na regressão linear.

Teste de T-Student:

F_{calc}= 713,95 >> F_{Crit}≅ 2,1

Dessa forma, temos a Hipótese H_1, ou seja, existe ao menos uma variável que segue a regressão linear.

P_{Value} (<5%) – Verificamos que a variável da amostra considerada na modelagem matemática possui índice de confiança superior a 95%, ou seja, P_{Value}<5%.

P_{Value} (Área Privativa) = 0,00%
P_{Value} (Imóvel Favorecido) = 0,00%
P_{Value} (Imóvel Prejudicado) = 0,00%

Finalmente, no **"Anexo 4"**, temos o resultado do processamento matemático da equação que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, em relação à envoltória de dados, considerando as premissas qualitativas e quantitativas anteriormente elencadas.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

3.4- Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Com base na pesquisa de mercado contida no **"Anexo 2"** dessa perícia, foi montada uma planilha no software MS Excel formatando os dados obtidos, de forma a ser possível o seu processamento através do método da Regressão Linear Múltipla pelo Software MS Excel, sendo que as planilhas e seu processamento estatístico final estão disponíveis nos "Anexos 3 e 4".

De forma resumida, condensamos os dados da aferição do modelo matemático da referida avaliação abaixo:

Y = Valor do Imóvel Avaliado

β_0 = Coeficiente de regressão relativo ao intercepto (R$0,00).

β_1 = Coeficiente de regressão relativo à variável "Área Privativa" (R$3.483,81/m^2).

X_1 = Área Privativa do Imóvel Avaliado (110,00m^2).

β_2 = Coeficiente de regressão relativo à variável "Imóvel Favorecido" (R$120.836,10).

X_2 = Imóvel Favorecido (Não = 0 ➔ Objeto Pericial é um "Imóvel Médio" da Região, visto padrão de acabamento e estado de conservação).

β_3 = Coeficiente de regressão relativo à variável "Imóvel Prejudicado" (R$-185.347,39).

X_3 = Imóvel Prejudicado (Não = 0 ➔ Objeto Pericial é um "Imóvel Médio" da Região, visto padrão de acabamento e estado de conservação).

ε_i = Resíduo ou erro aleatório probabilístico, que é a expressão de inúmeras causas que produzem um desvio do que a variável dependente deveria ser se a relação fosse determinística.

Processamos todas as variáveis acima elencadas na equação que descreve o comportamento do valor do imóvel avaliado. Segue:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 . X_1 + \beta_2 . X_2 + \beta_3 . X_3 + \varepsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + X_1 . R\$3.483,81 + X_2 . R\$120.836,10 + X_3 . R\$-185.347,39 + \varepsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$383.219,64 + R\$0,00 + R\$0,00 + \varepsilon_i$$

$$\mathbf{Y = R\$383.219,64 + \varepsilon_i}$$

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

Intervalo de Confiança (I.C.), temos:

$\bar{Y}$ = R$383.219,64 E= R$43.021,76 $\bar{Y}$-2E < I.C. < $\bar{Y}$+2E

O intervalo de confiança dessa modelagem matemática, com 95% de certeza, é de:

R$297.176,13 < I.C. < R$469.263,16

Verificação da Micronumerosidade:

Segundo a NBR ABNT 14.653-2:2011 - Anexo A, temos:

$n \geq 4 (k + 1)$ ➔ **Para Grau de Fundamentação II**

para $n \leq 30$, $n_i \geq 3$
para $30 < n \leq 100$, $n_i \geq 10\%\ n$
para $n > 100$, $n_i \geq 10$

Dessa forma, fazemos a verificação com nosso modelo de dados:

k = Número de dados viáveis de serem utilizados, evitando a micronumerosidade.

Como temos 3 variáveis independentes, k=3

$n \geq 4 (k + 1)$ ➔ $n \geq 4 (3 + 1)$ ➔ $n \geq 16$ (Grau II de Fundamentação)

Assim, como temos n = 18, a verificação de micronumerosidade foi atendida.

Temos:

K = 3	Número de variáveis independentes
n = 18	Número de amostras
$n_i \geq 3$	Número de dados com mesma característica

Portanto, já que as condições acima foram atendidas em nossa análise, confirma-se que não ocorre a micronumerosidade no estudo elaborado.

"... Uma regra estatística geral é que a razão não deveria ficar abaixo de 5:1, ou seja, cinco observações para cada variável independente. Se a proporção ficar abaixo, haverá o risco de haver OVERFITTING (superajuste) do modelo aos dados amostrais, tornando o resultado demasiadamente específico para a amostra, com perda do seu poder de previsão para outras observações." – Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5ª. ed. 2005.

Conclusão: Dessa forma, verificamos e atestamos a conformidade do modelo matemático exposto às premissas da ABNT NBR 14.653-2:2011.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

Enquadramento nos Graus de Fundamentação:

Segundo "Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear" ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de fundamentação dado por:

Item	Grau
1 – Caracterização do Imóvel	Grau 3
2 – Quantidade Mínima de Dados	Grau 2
3 – Identificação dos Dados de Mercado	Grau 2
4 – Extrapolação	Grau 3
5 – Nível de Significância (hipótese nula)	Grau 3
6 – Nível de Significância (Teste F)	Grau 3

Segundo "Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear" ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III - 16 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II – Não

Grau II - 10 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau II, com demais no mínimo no Grau I – Sim

Grau I - 6 Pontos com todos Itens no Grau I – Sim

Pontos Obtidos: 16

Dessa forma, segundo ABNT NBR 14.653-2:2011, essa perícia se enquadra no **Grau II de Fundamentação.**

Enquadramento nos Graus de Precisão:

Segundo "Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores" ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III <= 30%
Grau II <= 40%
Grau I <= 50%

R$297.176,13 < I.C. < R$469.263,16
I.C.= 22,45%

Desta forma, segundo a ABNT NBR 14.653-2:2011, atingimos o **Grau III de Precisão** nessa perícia, que é o **maior** nível de precisão previsto em Norma.

3.6 - Ajuste da Modelagem Matemática:

O valor da efetiva transação é dado por uma minoração/desconto de 10% no valor de anúncio dos mesmos, segundo IBAPE/SP.

Como toda a metodologia aplicada para aferição do valor de venda do imóvel objeto dessa perícia foi elaborada a partir de anúncios da região, é de fundamental importância se fazer o ajuste de 10% (10% desconto na efetiva transação) no valor obtido na regressão linear múltipla, para oferecermos o real Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

Assim:

Valor de Efetivo Negócio = 0,90 x R$383.219,64
Valor de Efetivo Negócio = R$344.897,68

4 - Conclusão da Perícia:

O valor de mercado para compra e venda do imóvel, no estado em que se encontra, é de **R$344.897,68**.

5 - Encerramento:

O signatário coloca-se a inteiro dispor para eventuais esclarecimentos necessários.

São Paulo, 10 de novembro de 2023.

Atenciosamente,
Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

ANEXO 01

Dados dos Imóveis Pesquisados

Amostra	Imobiliária	Número de Referência do Anúncio	Endereço do Imóvel (Amostra)
1	Quinto Andar	S893457372	Rua Professor Higino Vera, S/N - Sapopemba, São Paulo
2	Quinto Andar	S893618256	Rua das Gaivotas, S/N - Sapopemba, São Paulo
3	Quinto Andar	S894196528	Rua Francisco Antônio Renda, S/N - Jardim Santa Adélia, São Paulo
4	Quinto Andar	S893621050	Rua Claro Luz Ferreira, S/N - Jardim Santa Adélia, São Paulo
5	Maria Regiane Ximenes da Silva (11- 98217.6273)	SO0114	Rua Professor Mendes Pimentel, 56 - Jardim Santa Adélia, São Paulo
6	Quinto Andar	S894055430	Avenida Tenente Lauro Sodré, S/N - Jardim Santa Adélia, São Paulo
7	Jaime Cândido Corretor (11- 91725.5278)	42SELM1	R. Gastão de Almeida,S/N - Jardim Santa Adélia, São Paulo
8	Quinto Andar	S893557700	Rua Liberato Barroso, S/N - Jardim Santa Adélia, São Paulo
9	Quinto Andar	S894135883	Rua Muniz Gordilho, S/N - Jardim Santa Adélia, São Paulo
10	Quinto Andar	S893704558	Rua São Sérgio, S/N - Jardim Santa Adélia, São Paulo
11	B&G Imóveis	SO1271	Rua Gastão de Almeida, 170 - Jardim Santa Adélia, São Paulo
12	Quinto Andar	S893798289	Rua Gastão de Almeida, S/N - Jardim Santa Adélia, São Paulo
13	Quinto Andar	S893645588	Rua Guilherme Sandeville, S/N - Jardim Santa Adélia, São Paulo
14	HSS Imóveis	CA00283	RUA HENRIQUE PAIS, S/N - Parque São Rafael, São Paulo
15	TENDO IMOVEIS	SO0847	Rua Jorge Monteleone, S/N - Jardim Sônia Maria, Mauá
16	Roger Luiz (11- 94758.5100)	RCDM01	RUA CLEO DE MERODE, S/N - FAZENDA DA JUTA, Fazenda da Juta, São Paulo
17	Quinto Andar	S894260596	Rua Sargento Aires Silva Dias, S/N - Sapopemba, São Paulo
18	CASA NOSTRA IMOBILIARIA	004/035	Travessa Craviunas, 31 - Fazenda da Juta, São Paulo

ANEXO 02 - VARIÁVEIS PESQUISADAS NOS IMÓVEIS

Variáveis Quantitativas			Variáveis Qualitativas Dicotômicas (Sim=1/Não=0)	
Amostra	Valor	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
1	R$290.000,00	110,00	0	1
2	R$480.000,00	125,00	0	0
3	R$470.000,00	140,00	0	0
4	R$500.000,00	150,00	0	0
5	R$415.000,00	110,00	0	0
6	R$410.000,00	124,00	0	0
7	R$290.000,00	142,00	0	1
8	R$440.000,00	137,00	0	0
9	R$570.000,00	150,00	0	0
10	R$550.000,00	125,00	1	0
11	R$650.000,00	140,00	1	0
12	R$595.000,00	125,00	1	0
13	R$545.000,00	120,00	1	0
14	R$424.000,00	125,00	0	0
15	R$530.000,00	125,00	1	0
16	R$254.000,00	147,00	0	1
17	R$400.000,00	90,00	1	0
18	R$450.000,00	100,00	1	0

ANEXO 03 - Regressão Múltipla Linear das Variáveis Pesquisadas

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics	
Multiple R	99,65%
R Square	99,30%
Adjusted R Square	92,55%
Standard Error	R$43.021,76
Observations	18

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regression	3	3,96E+12	1,32E+12	713,95	1,53E-15
Residual	15	2,78E+10	1,85E+09		
Total	18	3,99E+12			

	Coeficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Intercept	R$0,00	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Área Privativa	R$3.483,81	R$113,12	30,80	0,00%	R$3.242,71	R$3.724,92
Imóvel Favorecido	R$120.836,10	R$21.027,40	5,75	0,00%	R$76.017,26	R$165.654,93
Imóvel Prejudicado	-R$185.347,39	R$29.039,74	-6,38	0,00%	-R$247.244,13	-R$123.450,64

ANEXO 04 - Resultado da Avaliação

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	Intercept	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
Fatores da Regressão Linear	R$0,00	R$3.483,81	R$120.836,10	-R$185.347,39
Dados do Imóvel Segundo Metodologia Adotada	0,00	110	0	0
Valores Parciais da Avaliação	R$0,00	R$383.219,64	R$0,00	R$0,00
Avaliação do Imóvel		R$383.219,64		
Valor de Efetiva Transação		R$344.897,68		

Intervalo de Confiança	R$297.176,13	< I.C. <	R$469.263,16
Variação do Intervalo de Confiança	22,45%		