

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

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE
DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE
ITAQUERA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo: 0605779-85.2008.8.26.0007
Requerente: Condomínio Residencial dos Pinheiros
Requerido: Manuel Barbosa da Silva

2º OFÍCIO CÍVEL
REGIONAL DE ITAQUERA

15 JUL 2022

abli estas autos em Cort
Escr..

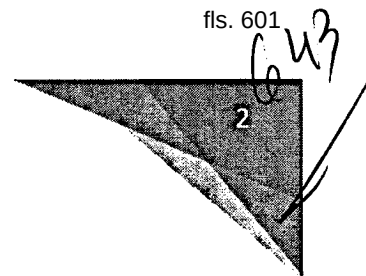
007 2 JUL 22 01106706-2 0807/22 1621 61

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, 07 de julho de 2022.

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 São João do Cariri, 690 (Condomínio Residencial dos Pinheiros - Casa 45) – Jardim Norma, Itaquera, São Paulo/SP, registrado sob a Matrícula 84.825 no 9º RI da Capital.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de julho do ano de 2022.

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 nº6766/79 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* Microsoft 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 30/06/2022, às 10:00.

O morador da residência franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou aos trabalhos periciais. O requerente não compareceu a diligência.

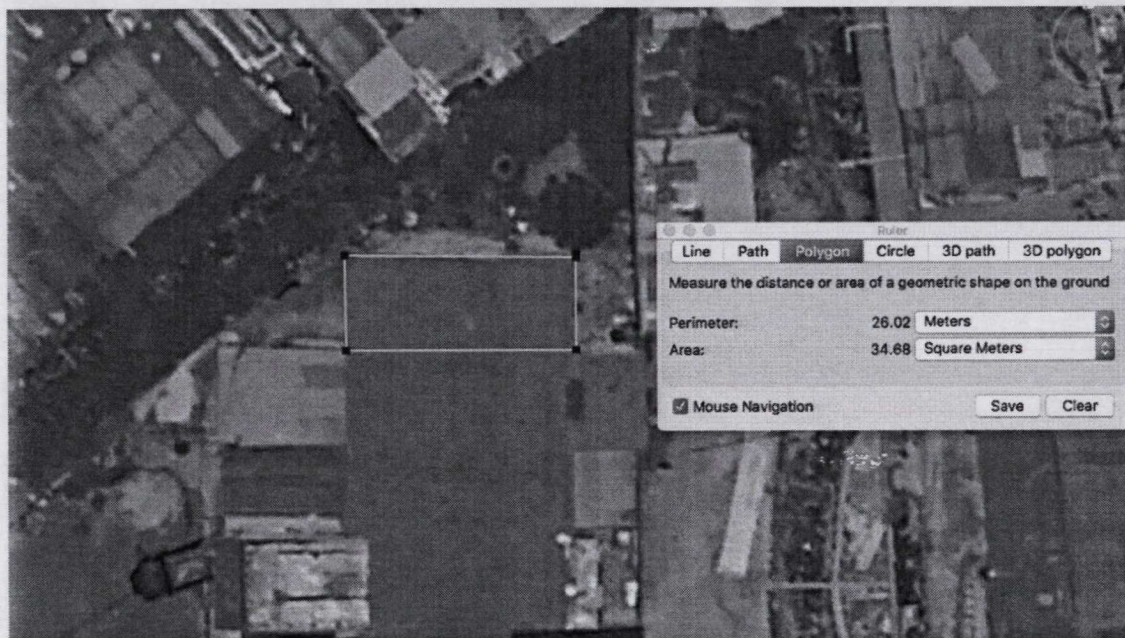
2.1- Características Gerais do Objeto Pericial:

Trata-se de uma residência unifamiliar, do tipo casa (sobrado) com dois pisos. No primeiro pavimento verifica-se a existência de uma sala, banheiro e cozinha. No pavimento superior existem dois dormitórios. A residência conta com quintal nos fundos e frente.

Verifica-se que o formato do terreno do objeto pericial é irregular, próximo a um trapézio, não havendo possibilidade de estacionar de carros na fachada do bem.

Constata-se que a área da residência, de fato, é igual a $69,46\text{m}^2$, visto que a área em planta de cada pavimento é igual a $34,68\text{m}^2$.

Também, verifica-se que a referida residência está instalada em um condomínio de casas, que não possui áreas de uso comum dignas de valoração. Constata-se que o condomínio possui guarita com portão automático.



Legenda: Aferição da área do objeto pericial via plataforma Google Earth Pro.

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.

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

Segue adiante o relatório fotográfico do Objeto Pericial.



Condomínio Residencial dos Pinheiros – Entrada de Carros/Fachada do Condomínio



Condomínio Residencial dos Pinheiros – Arruamento

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica
Rua Dr. Fadlo Haidar, 106 (42)
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP

www.peritojudicialengenharia.com.br
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
11- 95780.3311

646

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



Condomínio Residencial dos Pinheiros – Arruamento



Condomínio Residencial dos Pinheiros – Acesso ao Objeto Pericial (Fundos)

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



Objeto Pericial – Fachada

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica
Rua Dr. Fadlo Haidar, 106 (42)
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP

www.peritojudicialengenharia.com.br
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
11- 95780.3311

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



Objeto Pericial – Sala de Estar



Objeto Pericial – Cozinha

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica
Rua Dr. Fadlo Haidar, 106 (42)
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP

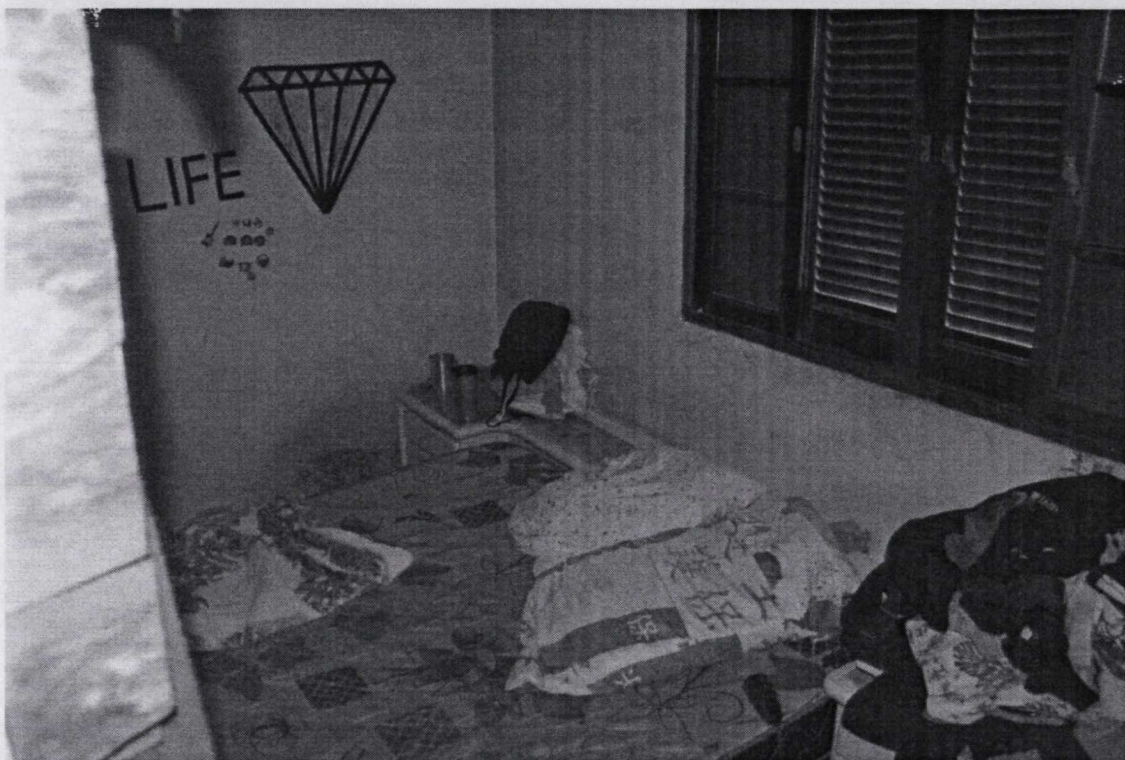
www.peritojudicialengenharia.com.br
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
11- 95780.3311

649

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



Objeto Pericial – Banheiro

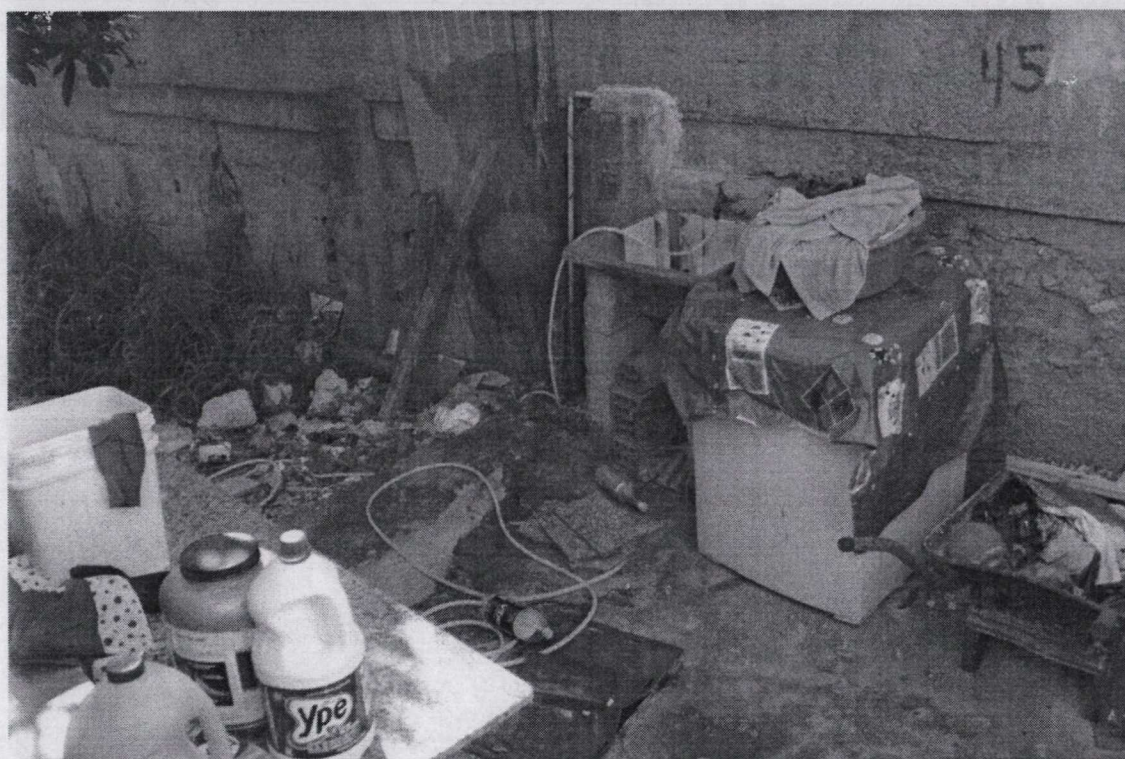


Objeto Pericial – Dormitório 01

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



Objeto Pericial – Dormitório 02

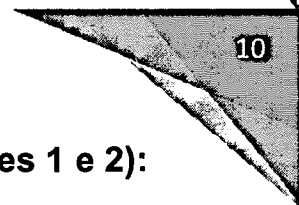


Objeto Pericial – Quintal dos Fundos

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica
Rua Dr. Fadlo Haidar, 106 (42)
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP

www.peritojudicialengenharia.com.br
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
11- 95780.3311

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



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 do 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-mercado lógicas semelhantes;
- Área construída entre 60m² a 100m²;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 3 variáveis, abaixo elencadas, que são as principais influenciadoras no nex o 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.

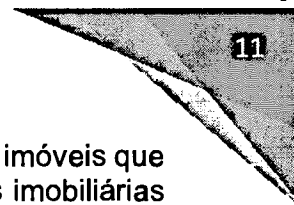
1. Área Privativa;
2. Imóvel Favorecido (Sim/Não);
3. Imóvel Prejudicado (Sim/Não);

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica
Rua Dr. Fadlo Haidar, 106 (42)
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP

www.peritojudicialengenharia.com.br
ingo@peritojudicialengenharia.com.br

11- 95780.3311

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, $IC > 95\%$ ($P_{\text{Value}} < 5\%$). 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: 99,84% – A equação descreve com 99,84% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

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

Teste de T-Student:

$$F_{\text{calc}} = 3.065,13 \gg F_{\text{Crit}} \cong 2,1$$

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

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

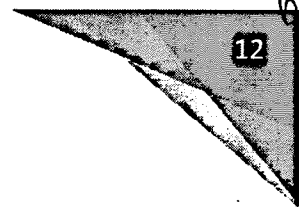
P_{Value} (Área Privativa) = 0,00%

P_{Value} (Imóvel Favorecido) = 0,01%

P_{Value} (Imóvel Prejudicado) = 0,12%

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\$4.185,61/m²).

X_1 = Área Privativa do Imóvel Avaliado (69,46m²).

β_2 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Favorecido” (R\$55.207,96).

X_2 = Imóvel Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial é um Imóvel Prejudicado da Região, visto formato do terreno, vizinhos do lado esquerdo (comunidade) e estado de conservação do bem).

β_3 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Prejudicado” (R\$-34.173,47).

X_3 = Imóvel Prejudicado (Sim = 1 → Objeto Pericial é um Imóvel Prejudicado da Região, visto formato do terreno, vizinhos do lado esquerdo (comunidade) e estado de conservação do bem).

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:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \beta_3 \cdot X_3 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + X_1 \cdot R\$4.185,61 + X_2 \cdot R\$55.207,96 + X_3 \cdot R\$-34.173,47 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$290.732,53 + R\$0,00 + R\$-34.173,47 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$256.559,06 + \epsilon_i$$

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

13

Intervalo de Confiança (I.C.), temos:

$$Y = R\$256.559,06 \quad E = R\$13.844,05 \quad Y-E < I.C. < Y+E$$

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

$$R\$242.715,00 < I.C. < R\$270.403,11$$

Verificação da Micronumerosidade:

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

$n \geq 4 (k + 1) \rightarrow$ **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, $k=3$

$$n \geq 4 (k + 1) \rightarrow n \geq 4 (3 + 1) \rightarrow n \geq 16 \text{ (Grau II de Fundamentação)}$$

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.

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica
Rua Dr. Fadlo Haidar, 106 (42)
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP

www.peritojudicialengenharia.com.br
ingo@peritojudicialengenharia.com.br

11- 95780.3311

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**.

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

15

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 $\leq 30\%$
Grau II $\leq 40\%$
Grau I $\leq 50\%$

R\$242.715,00 < I.C. < R\$270.403,11
I.C. = 10,79%

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 = $0,90 \times R\$256.559,06$
Valor de Efetivo Negócio = R\$230.903,15

4 - Conclusão da Perícia:

O valor de mercado para compra e venda do imóvel, no estado em que se encontra, é de **R\$230.903,15 (duzentos e trinta mil novecentos e três Reais e quinze centavos)**.

5 - Encerramento:

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

São Paulo, 07 de julho de 2022.

Atenciosamente,

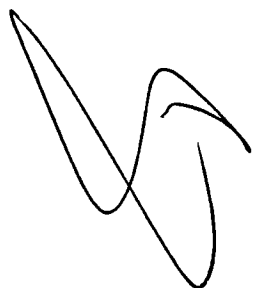
Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica
Rua Dr. Fadlo Haidar, 106 (42)
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP

www.peritojudicialengenharia.com.br
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
11- 95780.3311

ANEXO 01**Dados dos Imóveis Pesquisados**

Amostra	Imobiliária	Número de Referência do Anúncio	Endereço do Imóvel (Amostra)
1	Quinto Andar	S893643789	Rua Virgínia de Miranda, S/N - Itaquera, São Paulo
2	Quinto Andar	S893432801	Rua Itaueira, S/N - Itaquera, São Paulo
3	Tamada Imóveis	SO4698	Rua Virgínia de Miranda, 827 - Jardim Norma, São Paulo
4	Quinto Andar	S893693925	Rua Virgínia de Miranda, S/N - Itaquera, São Paulo
5	Tamada Imóveis	CA0776	Rua Virgínia de Miranda, 1113 - Jardim Norma, São Paulo
6	Quinto Andar	S893342625	Rua Xanxerê, S/N - Itaquera, São Paulo
7	Quinto Andar	S893562452	Avenida Pires do Rio, S/N - Itaquera, São Paulo
8	Imobiliária Meu Lar	11116	Rua Henrique de Faria, 180 - São Miguel Paulista, São Paulo
9	Quinto Andar	S893664617	Rua Doutor Claro Egídio, S/N - Itaquera, São Paulo
10	Tamada Imóveis	SO4232	Rua Francisco Alarico Bérnago, 311 - Vila Taquari, São Paulo
11	Casa Online Imóveis	CA00013	Avenida Padre Gregório Mafrá, 593 - Vila Taquari, São Paulo
12	Gil Imóveis	CA00675	Rua Orlando Fratucelli, S/N - Vila Verde, São Paulo
13	Newcore Imóveis	260002	Rua Capitão Antônio Vasconcelos, 100 - Itaquera, São Paulo
14	Arbo Imóveis	SO0026 RRX	Rua Marcion, S/N - Jardim Lajeado, São Paulo
15	Arbo Imóveis	CA0338 LARES	Rua Nicolau Campanella, 48 - Itaquera, São Paulo
16	Bons Dias Imóveis	6091-S	Rua Salvador do Sul, 273 - Vila Progresso (Zona Leste), São Paulo
17	Quinto Andar	S893482004	Rua Facheiro Preto, S/N - Itaquera, São Paulo
18	Bons Dias Imóveis	17069-S	Rua Facheiro Preto, 710 - Vila Progresso (Zona Leste), 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\$300.000,00	80,00	0	1
2	R\$310.000,00	63,00	1	0
3	R\$280.000,00	65,00	0	0
4	R\$290.000,00	74,00	0	1
5	R\$480.000,00	100,00	1	0
6	R\$370.000,00	100,00	0	1
7	R\$260.000,00	63,00	0	0
8	R\$250.000,00	65,00	0	1
9	R\$300.000,00	78,00	0	1
10	R\$280.000,00	62,00	0	0
11	R\$266.000,00	70,00	0	1
12	R\$326.000,00	86,00	0	1
13	R\$390.000,00	80,00	1	0
14	R\$330.000,00	65,00	1	0
15	R\$315.000,00	92,00	0	1
16	R\$328.000,00	80,00	0	0
17	R\$240.000,00	62,00	0	1
18	R\$220.000,00	62,00	0	1

658

ANEXO 03 - Regressão Múltipla Linear das Variáveis Pesquisadas

SUMMARY OUTPUT

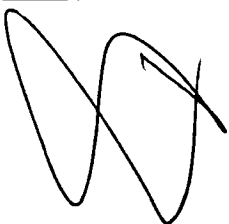
Regression Statistics

Multiple R	99,92%
R Square	99,84%
Adjusted R Square	93,15%
Standard Error	R\$13.844,05
Observations	18

ANOVA

	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	3	1,76E+12	5,87E+11	3.065,13	5,89E-20
Residual	15	2,87E+09	1,92E+08		
Total	18	1,77E+12			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%
Intercept	R\$0,00	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A
Área Privativa	R\$4.185,61	R\$95,96	43,62	0,00%	R\$3.981,07	R\$4.390,15
Imóvel Favorecido	R\$55.207,96	R\$10.124,83	5,45	0,01%	R\$33.627,39	R\$76.788,54
Imóvel Prejudicado	-R\$34.173,47	R\$8.580,32	-3,98	0,12%	-R\$52.461,99	-R\$15.884,96




ANEXO 04 - Resultado da Avaliação

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	Intercept	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
Fatores da Regressão Linear	R\$0,00	R\$4.185,61	R\$55.207,96	-R\$34.173,47
Dados do Imóvel Segundo Metodologia Adotada	0,00	69,46	0	1
Valores Parciais da Avaliação	R\$0,00	R\$290.732,53	R\$0,00	-R\$34.173,47
Avaliação do Imóvel		R\$256.559,06		
Valor de Efetiva Transação		R\$230.903,15		

Intervalo de Confiança	R\$242.715,00	< I.C. <	R\$270.403,11
Varição do Intervalo de Confiança	10,79%		

