

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO DE HORTOLÂNDIA/SP**

Processo nº: 0004119-93.2023.8.26.0229

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Compra e Venda

Exequente: Empreendimentos Imobiliários Governador Ltda

Executado: Admilço Rodrigues Santiago

LUANA APARECIDA SOARES, Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer os termos que seguem:

1. DA JUNTADA DO LAUDO PERICIAL

A Perita Judicial informa que concluiu os trabalhos periciais que lhe foram confiados, apresentando, nesta oportunidade, o **Laudo Pericial**, elaborado em estrita observância às determinações deste Juízo e às normas técnicas aplicáveis.

Dessa forma, requer seja recebido e juntado aos autos o laudo pericial para os devidos fins de direito, com a posterior intimação das partes para que, querendo, manifestem-se no prazo legal.

2. DA LIBERAÇÃO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS

Considerando a conclusão dos trabalhos periciais e a apresentação do respectivo laudo, requer a Vossa Excelência seja determinada a expedição do competente **Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE)**, ou outro meio de pagamento adotado por este Egrégio Tribunal, em favor da Perita Judicial, para levantamento dos honorários periciais previamente depositados nos autos.

Engenheira Civil Luana Aparecida Soares – Perita Judicial
Telefone: (11) 97080-1151 – E-mail: columnaeng@gmail.com/soaresluana.ap@gmail.com



Por fim, requer sejam observadas todas as publicações e intimações em nome da Perita Judicial, pelos meios eletrônicos cadastrados nos autos.

Nestes termos,

Espera e pede deferimento.

São Paulo, 02 de julho de 2026.

Eng^a Luana Aparecida Soares
CREA SP - 5071388240
Perita Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PERÍCIA JUDICIAL

Processo nº: 0004119-93.2023.8.26.0229

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Compra e Venda

Exequente: Empreendimentos Imobiliários Governador Ltda

Executado: Admilço Rodrigues Santiago

LUANA APARECIDA SOARES

Perita do Juízo

CREA SP nº 507138840

Cadastro TJSP nº 98393

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	3
3.	OBJETIVO	4
4.	HISTÓRICO PROCESSUAL SUCINTO	5
5.	DILIGÊNCIAS E VISTORIA.....	5
7.	FOTOGRAFIAS DA DILIGÊNCIA/VISTORIA	9
8.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	14
9.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
9.1.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	15
9.2.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
10.	INDICAÇÃO DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO E PROCEDIMENTOS	17
11.	CONCLUSÃO	19
12.	ENCERRAMENTO	19
	ANEXOS:.....	20

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Pericial foi elaborado com as conformidades vigentes, em especial a NBR- 13752 de DEZ/1996- Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, de acordo com a Lei Federal 5.194/66 e com as resoluções nº 205/71 e nº 218/73 do CONFEA- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), a qual se refere a trabalhos avaliatórios de imóveis urbanos, buscando atingir Grau de Fundamentação III e Precisão III e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Matrícula nº 172.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré-SP;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 15 de maio de 2026 às 13h30;
- Na Certidão de Valor Venal nº 3907/2026, emitida na Prefeitura Municipal de Hortolândia, datada no dia 03 de fevereiro de 2026;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, entre outros).

Cabe ressaltar que, de acordo com o item 8.1.2 da NBR 14653-1, esta norma aplica-se a situações normais e típicas de mercado. Contudo, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM, utilizando-se o tratamento através de inferência estatística, buscando-se dar à presente avaliação maior objetividade e rigor científico.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O laudo pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

2.1) Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

- 2.2) Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- 2.3) O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia;
- 2.4) No melhor conhecimento e crédito da Perita, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos, de acordo com os padrões periciais;
- 2.5) Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados;
- 2.6) A propriedade foi considerada livre e desembaraçada de quaisquer gravames judiciais e extrajudiciais;
- 2.7) Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos;
- 2.8) As observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição;
- 2.9) As informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado, com propósito de alienação, do imóvel situado na Rua São Miguel, 165 - Jardim Nova América, Hortolândia - SP, 13185-645, edificação residencial unifamiliar, térrea com 104,65 m² de área construída e 120,40 m² de área de terreno, conforme especificado na Matrícula nº 172.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP e na Certidão de Valor Venal da Prefeitura Municipal de Hortolândia de nº 3907q2026, emitida em 03 de fevereiro de 2026.

4. HISTÓRICO PROCESSUAL SUCINTO

Trata-se de Cumprimento de Sentença, autuado sob o nº 0004119-93.2023.8.26.0229, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Hortolândia/SP, promovido por Empreendimentos Imobiliários Governador Ltda. em face de Admilço Rodrigues Santiago, em razão do inadimplemento de obrigações decorrentes de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel localizado no loteamento Jardim Nova América, no município de Hortolândia/SP.

A ação de conhecimento originária julgou procedente o pedido da autora, reconhecendo a exigibilidade dos valores decorrentes das parcelas inadimplidas do contrato de compra e venda, afastando a alegação de prescrição em razão da suspensão da cobrança durante a tramitação de Ação Civil Pública relativa à regularização do loteamento. A sentença condenou o requerido ao pagamento do débito atualizado, acrescido dos encargos legais, custas processuais e honorários advocatícios, tendo transitado em julgado em 21 de julho de 2023.

Após o trânsito em julgado, a exequente promoveu o cumprimento definitivo da sentença, apresentando demonstrativo atualizado do débito e requerendo, dentre outras medidas, a penhora dos direitos aquisitivos incidentes sobre o imóvel objeto do contrato de compra e venda, visando à satisfação do crédito exequendo.

No curso da fase executiva, verificou-se a necessidade de apuração do valor de mercado dos direitos aquisitivos incidentes sobre o imóvel objeto da execução, razão pela qual foi determinada a realização da presente perícia judicial. O presente laudo tem por finalidade determinar o valor de mercado do bem, fornecendo subsídios técnicos para eventual alienação judicial e para a adequada satisfação do crédito exequendo.

5. DILIGÊNCIAS E VISTORIA

Preliminarmente, para fins de cumprimento ao disposto no art. 465, §2º, do Código de Processo Civil e em atendimento à determinação judicial, as partes foram devidamente

cientificadas acerca da realização da perícia, por meio de intimação expedida nos autos, contendo a data, horário e local designados para a diligência.

A diligência pericial foi realizada no dia 16 de junho de 2026, às 13h30, no imóvel objeto da presente execução, localizado na Rua São Miguel, nº 165, Jardim Nova América, Hortolândia/SP, CEP 13185-645, correspondente ao Lote nº 25 da Quadra E2, sendo o acesso ao imóvel franqueado pelo ocupante presente no local, possibilitando a regular realização dos trabalhos periciais.

Durante a diligência procedeu-se à inspeção visual do imóvel, com levantamento de suas características físicas, construtivas e de conservação, bem como à obtenção de registros fotográficos e das informações necessárias à elaboração do presente laudo de avaliação.

A edificação é térrea e possui área construída de 104,65 m², implantada em terreno com área de 120,40 m². O imóvel é composto por 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) suíte, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro social, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) área de serviço coberta, corredor lateral e vaga de garagem com espaço para 1 (um) veículo, sendo que na garagem foi construído também um espaço onde a ocupante trabalha como manicure e nesse espaço há 1 (um) lavabo. A residência foi construída por método construtivo convencional, com alvenaria estrutural e de vedação. Os acabamentos observados apresentam padrão compatível com empreendimentos residenciais de médio padrão, encontrando-se o imóvel em estado geral de conservação bom.

Foram analisados os aspectos referentes à localização, inserção urbana, padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura urbana disponível e demais fatores que influenciam na formação do valor de mercado do bem, observando-se as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

Concomitantemente à vistoria, procedeu-se à análise da documentação constante dos autos, especialmente do contrato de compromisso de compra e venda, da matrícula do imóvel, dos documentos cadastrais e demais peças processuais pertinentes, visando à correta identificação do bem e à obtenção dos elementos técnicos indispensáveis à presente avaliação.

Conforme Certidão de Valor Venal nº 3907/2026, o imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura de Municipal de Hortolândia sob a inscrição cadastral nº 03.26.104.0232.001 e Matrícula nº 172.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré-SP. Importante ressaltar que a matrícula contempla apenas a área de terreno e não há averbação da construção, logo se faz necessário a regularização fundiária do imóvel.

As informações obtidas em campo, em conjunto com a documentação analisada e os dados de mercado coletados, constituíram a base técnica utilizada para a determinação do valor de mercado do imóvel, objetivo do presente trabalho pericial.

6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO





7. FOTOGRAFIAS DA DILIGÊNCIA/VISTORIA



FOTO 1 – Vista da Via Pública

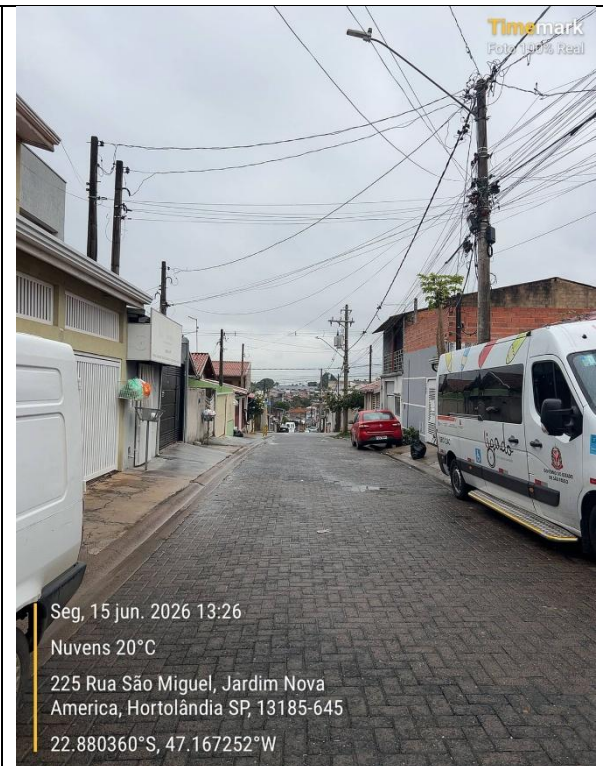


FOTO 2 – Vista da Via Pública



FOTO 3 – Vista da Via Pública



FOTO 4 – Vista da Fachada do Imóvel

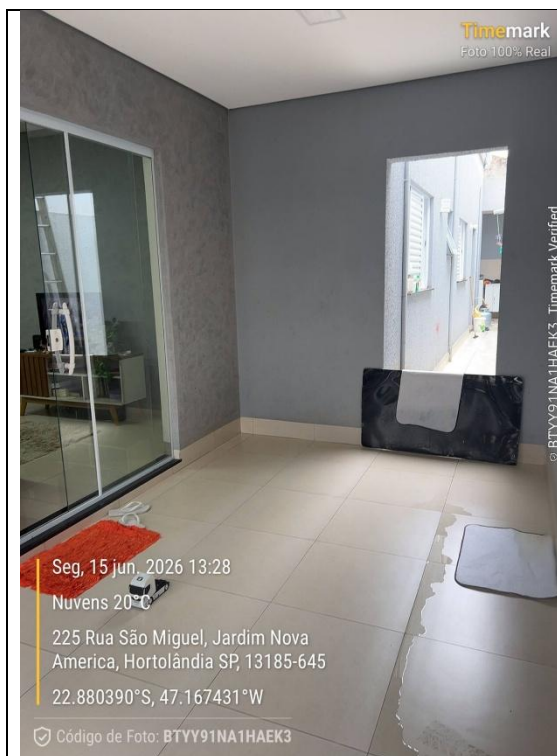


FOTO 5 – Vaga de Garagem



FOTO 6 – Acesso da Garagem a Sala de Estar e ao Local de Trabalho da Ocupante

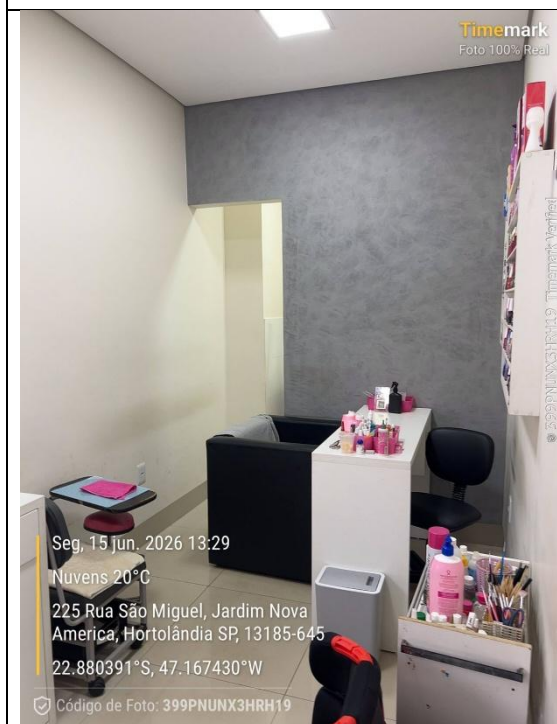


FOTO 7 – Local de trabalho da ocupante



FOTO 8 – Lavabo do Local de Trabalho da Ocupante



FOTO 9 – Sala de Estar



FOTO 10 – Ponto de lixeiras ao lado do portal de recepção do condomínio

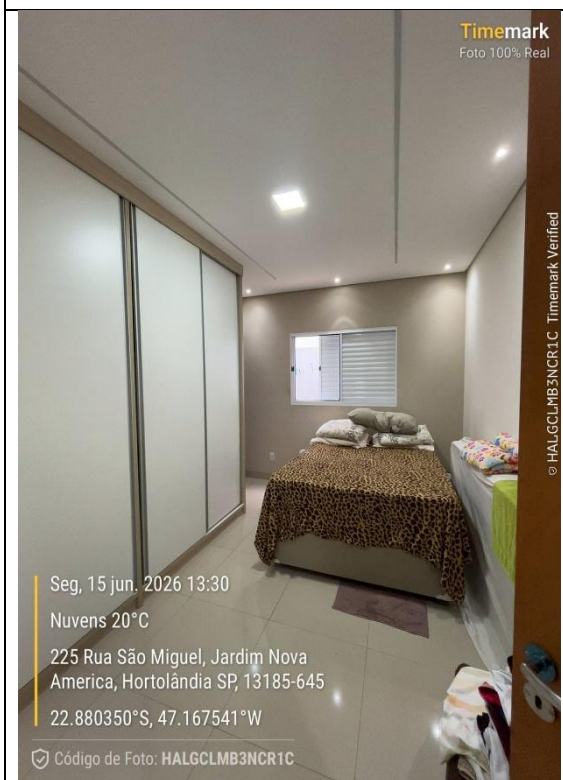


FOTO 11 – Suíte



FOTO 12 – Banheiro da Suíte



FOTO 13 – Banheiro da Suíte



FOTO 14 – Banheiro Social



FOTO 15 – Dormitório 1



FOTO 16 – Cozinha



FOTO 17 – Dormitório 2



FOTO 18 – Dormitório 2



FOTO 19 – Área de Serviço Coberta



FOTO 20 – Corredor Lateral de Acesso da Área de Serviço para Garagem



8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel unifamiliar residencial, atualmente ocupado, localizado na Rua São Miguel, 165 - Jardim Nova América, Hortolândia - SP, 13185-645, encontra-se inscrito sob a Inscrição Municipal nº 03.26.104.0232.001 e registrado sob a Matrícula nº 172.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré-SP. De acordo com a matrícula e a certidão de valor venal, o imóvel possui área de terreno de 120,40 m² e de acordo com a certidão de valor venal há uma área construída de 104,65 m², na qual não há averbação em matrícula.

De acordo com a matrícula, o terreno possui as seguintes medidas e confrontações:

- Frente: 7,00 metros, para a Rua 22;
- Fundos: 7,00 metros, confrontando com o lote 4;
- Lado direito: 17,20 metros, confrontando com o lote 24;
- Lado esquerdo: 17,20 metros, confrontando com o lote 26.

O imóvel tem infraestrutura de fornecimento de energia elétrica e água por meio de consumo individualizado. O serviço de abastecimento de água e de coleta de esgoto é realizado pela concessionária SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo e o fornecimento de energia elétrica é realizado pela concessionária de energia CPFL Paulista. Não há gás encanado na residência.

9. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

9.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde se localiza o imóvel objeto da presente perícia corresponde ao bairro Jardim Nova América, no município de Hortolândia/SP, inserido em área urbana consolidada e dotada de infraestrutura básica. A Rua São Miguel possui pavimentação em piso intertravado, sistema de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, redes de abastecimento de água potável, coleta de esgoto sanitário, fornecimento de energia elétrica, telefonia e serviços de internet, apresentando condições adequadas de acessibilidade e circulação de veículos e pedestres.

O imóvel encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de uso residencial, composta majoritariamente por residências unifamiliares e pequenos empreendimentos comerciais de apoio ao bairro. O padrão construtivo predominante é classificado como médio, observando-se ocupação urbana consolidada e regular, com lotes integralmente urbanizados.

A localização é favorecida pela proximidade de importantes corredores viários do município, destacando-se a Avenida Santana, a Avenida Emancipação e a Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença (SP-101), que proporcionam acesso facilitado aos municípios de Campinas, Monte Mor e demais regiões da Região Metropolitana de Campinas, contribuindo para a boa mobilidade urbana e para a valorização imobiliária da região.

Em relação à infraestrutura urbana e aos equipamentos comunitários, o entorno é atendido por estabelecimentos comerciais, supermercados, farmácias, escolas públicas e

particulares, unidades de saúde, agências bancárias, postos de combustíveis, serviços públicos e demais atividades voltadas ao atendimento cotidiano da população. A região também conta com atendimento por transporte coletivo municipal e intermunicipal, oferecendo boas condições de deslocamento aos usuários.

No entorno imediato do imóvel observa-se predominância de ocupação residencial consolidada, intercalada por comércios e prestadores de serviços de pequeno porte, caracterizando um bairro de perfil essencialmente residencial, com infraestrutura urbana completa, boa oferta de serviços e adequada integração ao sistema viário municipal, fatores que contribuem para sua estabilidade e atratividade no mercado imobiliário.

9.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Hortolândia possui população de aproximadamente 222 mil habitantes, segundo o Censo Demográfico 2022 do IBGE, consolidando-se como um dos principais municípios da Região Metropolitana de Campinas e destacando-se pelo expressivo desenvolvimento industrial, logístico e imobiliário observado nas últimas décadas. O crescimento urbano do município foi impulsionado pela instalação de importantes empresas dos setores tecnológico, industrial e de serviços, bem como pelos investimentos em infraestrutura urbana e mobilidade, refletindo diretamente na expansão do mercado imobiliário local.

O imóvel avaliado está inserido no bairro Jardim Nova América, região urbana consolidada que apresenta ocupação predominantemente residencial, contando com infraestrutura completa e boa oferta de comércio e serviços de apoio. O bairro beneficia-se da proximidade com importantes eixos viários, como a Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença (SP-101), a Avenida Santana e a Avenida Emancipação, fatores que favorecem a mobilidade urbana e contribuem para a atratividade residencial da região.

O padrão construtivo do imóvel é compatível com o segmento habitacional predominante no bairro, caracterizado por residências unifamiliares de padrão baixo a médio, observando-se edificações com características semelhantes às existentes no

entorno. O mercado imobiliário local apresenta quantidade moderada de ofertas de imóveis com tipologia equivalente, refletindo um mercado ativo, principalmente voltado ao público residente e investidores interessados em imóveis de uso residencial.

Considerando o cenário atual do mercado imobiliário de Hortolândia, o contínuo crescimento econômico do município, a localização do imóvel em bairro consolidado, a disponibilidade de infraestrutura urbana, a facilidade de acesso às principais vias da cidade e a demanda existente por imóveis residenciais, conclui-se que o bem avaliado pode ser classificado como de **LIQUIDEZ MÉDIA**, apresentando potencial de comercialização em prazo compatível com as condições normais de mercado, bem como perspectiva favorável de valorização patrimonial no médio e longo prazo, em razão da expansão urbana e do fortalecimento do mercado imobiliário do município.

10. INDICAÇÃO DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste laudo foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo. A pesquisa de valores e tratamento dos dados foi realizada no período de 15 de junho a 30 de junho de 2026.

Este método está de acordo com a NBR-14653 da ABNT e permite consubstanciar um melhor juízo acerca do valor do bem avaliando. Por este método, o valor de venda do imóvel é obtido pela comparação de valores de venda dos bens que estejam sendo oferecidos e/ou negociados pelo mercado imobiliário. Busca-se, dessa forma, levantar um conjunto de dados que será tomado como amostra representativa do mercado imobiliário, numa primeira fase, dita análise exploratória de dados. Através dela procura-se obter o maior número possível de informações sobre a “amostra”, para, em seguida, passar-se à

análise confirmatória dos dados, ou seja, à aplicação do tratamento estatístico, para a análise do valor do imóvel.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram coletados 60 dados da mesma região do imóvel avaliando, dos quais 46 foram utilizados na modelagem estatística após testes realizados no software. Esses dados foram extraídos de anúncios de imóveis à venda na região. No Anexo são apresentados os elementos da pesquisa mercadológica que permitiu o desenvolvimento dos cálculos avaliatórios, tendo sido analisadas com rigor e descartadas as informações discrepantes ou de difícil comprovação.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- Área construída (m^2): variável independente quantitativa, que informa a área construída de cada elemento. Amplitude da amostra: 55,00 m^2 a 195,00 m^2 ;
- Renda do IBGE (R\$): variável independente proxy que informa a renda do IBGE de cada elemento. Amplitude da amostra: R\$ 1.614,91 a R\$ 4.230,90;
- Banheiros (Unid.): variável independente quantitativa, que informa a quantidade de banheiros de cada elemento. Amplitude da amostra: 1 a 4;
- Preço Unitário (R\$/ m^2): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de venda e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 2.076,50 a R\$ 4.486,84.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

Observe-se que foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança, ou seja, o valor unitário médio por m^2 , na inferência estatística, conforme prescrito na NBR-14653, partes 1 e 2, sendo ele de R\$3.519,02/ m^2 .

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.413,46	3,00%	
Valor Médio	3.519,02	-	III
Valor Máximo	3.624,58	3,00%	

11. CONCLUSÃO

Tendo em vista que o imóvel avaliando tem uma área privativa de 104,65 m², e o valor do m² é de R\$3.519,02/m², o imóvel está avaliado em R\$368.265,44. Segundo a NBR-14653 da ABNT esse valor pode ser arredondado em até 1%, logo o valor arbitrado para o imóvel da presente perícia é de **R\$368.000,00 (trezentos e sessenta e oito mil, reais).**

12. ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL em 20 (vinte) folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, rubricadas e acompanhadas de fotografias enumeradas e legendadas e dos arquivos mencionados nos anexos.

ANEXOS:

- ✓ Tabela de dados da amostra de imóveis coletados;
- ✓ Cálculo de inferência estatística pelo software SisDEA;
- ✓ Matrícula do imóvel avaliando;
- ✓ Certidão de valor venal do imóvel avaliando;

Hortolândia, 02 de julho de 2026.

Eng^a Luana Aparecida Soares
Perita do Juízo
Avaliações e Perícias de Engenharia

Desabilitados	ID	Município	Bairro	Endereço	Latitude	Longitude	Renda IBGE	Dormitórios	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total	Valor total	Valor unitário	Contato	Telefone do contato
	1	Hortolândia	Vila Inema	Vila Inema	-22,881	-47,177	R\$ 2.227,84	2	2	2	125	R\$ 375.000,00	R\$ 3.000,00	Simbrasil - Negócios Imobiliários Ltda - Epp	(19) 3342-3599
	2	Hortolândia	Vila Inema	Rua Genésio de Castro, 111 - Vila Inema	-22,883206	-47,177744	R\$ 2.099,55	3	2	4	98	R\$ 330.000,00	R\$ 3.367,35	We Home Imóveis Creci 38793 J	(19) 97401-0390!
	3	Hortolândia	Vila Inema	Rua Veridiano José da Silva, 153 - Vila Inema	-22,881717	-47,177909	R\$ 2.227,84	2	2	2	90	R\$ 340.000,00	R\$ 3.777,78	Petrucci - Valinhos	(19) 3233-3000
	4	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Americana, 725 - Jardim Nova América	-22,883839	-47,16589	R\$ 1.968,34	2	2	2	95	R\$ 370.000,00	R\$ 3.894,74	Prime Home Imóveis	(19) 99612-3674!
	5	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Montes ClaroS, 20 - Jardim Nova América	-22,880884	-47,166361	R\$ 1.999,65	3	2	2	125	R\$ 340.000,00	R\$ 2.720,00	Methodo Imóveis	(19) 2519-0102
*	6	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,882	-47,169	R\$ 1.762,37	2	1	1	82	R\$ 320.000,00	R\$ 3.902,44	Jb Imóveis	(19) 97162-8220!
	7	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Salvador, 244 - Jardim Nova América	-22,880913	-47,167221	R\$ 1.999,65	3	4	4	180	R\$ 450.000,00	R\$ 2.500,00	Carulo Negocios Imobiliarios	(19) 98241-9161!
	8	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Estréla Guia, Jardim Nova América	-22,882	-47,17	R\$ 1.762,37	2	1	2	83	R\$ 260.000,00	R\$ 3.132,53	Life Imóveis	(19) 3887-4323
	9	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,882	-47,17	R\$ 1.762,37	2	1	2	100	R\$ 231.000,00	R\$ 2.310,00	Nosso Teto Imóveis Ltda. - Epp	(19) 3873-1222
	10	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo	-22,879	-47,173	R\$ 2.278,89	2	2	3	80	R\$ 325.000,00	R\$ 4.062,50	Mirineu Imóveis	(19) 4122-0313
	11	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo	-22,882	-47,171	R\$ 2.310,16	3	1	4	183	R\$ 380.000,00	R\$ 2.076,50	Alpha Imoveis Ss Ltda Administracao E Consultoria - Me	(19) 3909-9000
	12	Hortolândia	Vila Inema	Rua Veridiano José da Silva, 153 - Vila Inema	-22,881717	-47,177909	R\$ 2.227,84	2	2	2	125	R\$ 360.000,00	R\$ 2.880,00	The Golden Imóveis Ltda	(19) 3929-7897
	13	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Rua Pedro Julio da Silva, 61 - Jardim Novo Ângulo	-22,883752	-47,173251	R\$ 2.163,66	2	1	1	80	R\$ 250.000,00	R\$ 3.125,00	Prime Home Imóveis	(19) 99612-3674!
	14	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Estréla Guia, 260 - Jardim Nova América	-22,882428	-47,169254	R\$ 2.218,11	3	2	1	90	R\$ 362.000,00	R\$ 4.022,22	Life Imóveis	(19) 3887-4323
	15	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Rua José Roberto da Silva, 24 - Jardim Novo Ângulo	-22,879462	-47,170337	R\$ 2.203,49	2	3	1	190	R\$ 470.000,00	R\$ 2.473,68	Verdeazul Imoveis Ltda - Me	(19) 3397-2793
	16	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Montes ClaroS, 20 - Jardim Nova América	-22,880884	-47,166361	R\$ 1.999,65	3	2	0	78	R\$ 320.000,00	R\$ 4.102,56	Petrucci - Unidade Cambui	(19) 3233-3000
*	17	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,884	-47,17	R\$ 2.102,51	3	2	2	132	R\$ 250.000,00	R\$ 1.893,94	Imobiliária Remanso	(19) 3865-1270
*	18	Hortolândia	Vila Inema	Rua Manoel João da Silva, 99 - Vila Inema	-22,884133	-47,178314	R\$ 2.099,55	3	2	4	90	R\$ 213.000,00	R\$ 2.366,67	Life Imóveis	(19) 3887-4323
	19	Hortolândia	Vila Inema	Rua Sérgio Sidnei de Souza, 55 - Vila Inema	-22,885031	-47,178294	R\$ 2.099,55	3	2	2	117	R\$ 390.000,00	R\$ 3.333,33	Start Negocios Imobiliarios Ltda - Me	(19) 3705-9555
	20	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Rua Edézio Vieira de Moraes, 101 - Jardim Novo Ângulo	-22,881864	-47,171912	R\$ 2.227,84	2	2	2	150	R\$ 400.000,00	R\$ 2.666,67	Prime Home Imóveis	(19) 99612-3674!
	21	Hortolândia	Vila Inema	Vila Inema	-22,883	-47,178	R\$ 2.099,55	3	2	1	125	R\$ 320.000,00	R\$ 2.560,00	Verdeazul Imoveis Ltda - Me	(19) 3397-2793
	22	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Santo Expedito, 70 - Jardim Nova América	-22,883246	-47,170952	R\$ 2.310,16	4	3	1	181	R\$ 470.000,00	R\$ 2.596,69	Rede Propectum - Pq. Industrial	(19) 3327-1730
	23	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Ja Cintia Helena de Oliveira Barbosa, 84 - Jardim Novo Ângu	-22,879264	-47,17108	R\$ 2.278,89	3	2	3	195	R\$ 500.000,00	R\$ 2.564,10	Fmi Imobiliária	(19) 93619-9583!
*	24	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo	-22,882	-47,172	R\$ 2.227,84	3	2	2	107	R\$ 232.000,00	R\$ 2.168,22	Alpha Imoveis Ss Ltda Administracao E Consultoria - Me	(19) 3909-9000
*	25	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Uberlândia, Jardim Nova América	-22,88	-47,165	R\$ 2.037,23	3	3	0	126	R\$ 690.000,00	R\$ 5.476,19	Mlbe Negocios Imobiliarios	(19) 98881-7144!
	26	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Juazeiro, 123 - Jardim Nova América	-22,883762	-47,169296	R\$ 2.218,11	2	1	2	83	R\$ 307.000,00	R\$ 3.698,80	Galleria Ville Imóveis	(19) 99738-6815!
	27	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Floresta, 170 - Jardim Nova América	-22,881181	-47,167766	R\$ 1.999,65	2	1	2	85	R\$ 270.000,00	R\$ 3.176,47	D. Imoveis Ltda - Me	(19) 99310-3787!
*	28	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo	-22,882	-47,172	R\$ 2.227,84	2	1	2	118	R\$ 232.000,00	R\$ 1.966,10	Simbrasil - Negócios Imobiliários Ltda - Epp	(19) 3342-3599
	29	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Ja Henrique César Martins de Souza, 28 - Jardim Novo Ângu	-22,878482	-47,169939	R\$ 2.398,47	2	1	2	90	R\$ 329.900,00	R\$ 3.665,56	Methodo Imóveis	(19) 2519-0102
	30	Hortolândia	Vila Inema	Rua Veridiano José da Silva, Vila Inema	-22,882	-47,176	R\$ 2.227,84	2	1	2	125	R\$ 315.000,00	R\$ 2.520,00	Jm Imobi	(19) 98317-3520!
	31	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,88	-47,167	R\$ 1.999,65	2	1	1	127	R\$ 342.000,00	R\$ 2.692,91	Verdeazul Imoveis Ltda - Me	(19) 3397-2793
	32	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Montes ClaroS, 20 - Jardim Nova América	-22,880884	-47,166361	R\$ 1.999,65	3	1	2	100	R\$ 300.000,00	R\$ 3.000,00	D. Imoveis Ltda - Me	(19) 99310-3787!
*	33	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo	-22,882	-47,174	R\$ 2.227,84	3	2	2	138	R\$ 500.000,00	R\$ 3.623,19	Alpha Imoveis Ss Ltda Administracao E Consultoria - Me	(19) 3909-9000
*	34	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,881	-47,166	R\$ 1.999,65	3	3	2	200	R\$ 590.000,00	R\$ 2.950,00	Mirineu Imóveis	(19) 4122-0313
*	35	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Estréla Guia, 625 - Jardim Nova América	-22,882927	-47,166412	R\$ 1.968,34	2	1	2	120	R\$ 424.000,00	R\$ 3.533,33	Prime Home Imóveis	(19) 99612-3674!
	36	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua São Miguel, Jardim Nova América	-22,88	-47,167	R\$ 1.999,65	2	1	2	80	R\$ 290.000,00	R\$ 3.625,00	Jm Imobi	(19) 98317-3520!
*	37	Hortolândia	Vila Inema	Vila Inema	-22,886	-47,18	R\$ 2.475,99	2	2	2	90	R\$ 250.000,00	R\$ 2.777,78	Imobiliária Remanso	(19) 3865-1270
	38	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,882	-47,166	R\$ 1.999,65	2	1	2	55	R\$ 220.000,00	R\$ 4.000,00	Mirineu Imóveis	(19) 4122-0313
	39	Hortolândia	Vila Inema	Vila Inema	-22,893	-47,162	R\$ 3.062,88	2	1	2	126	R\$ 400.000,00	R\$ 3.174,60	H Maciel Imoveis Ltda - Me	(19) 2512-3852
	40	Hortolândia	Vila Inema	Rua Antonio Pascucci, 187 - Vila Inema	-22,880883	-47,178034	R\$ 4.230,90	2	1	1	76	R\$ 341.000,00	R\$ 4.486,84	Cresam	(19) 99727-4544!
	41	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Rua João Ravanhani, Jardim Novo Ângulo	-22,879	-47,172	R\$ 2.278,89	2	2	3	80	R\$ 345.000,00	R\$ 4.312,50	Mlbe Negocios Imobiliarios	(19) 98881-7144!
	42	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo	-22,877	-47,169	R\$ 2.405,00	2	2	6	85	R\$ 340.000,00	R\$ 4.000,00	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
*	43	Hortolândia	Vila Inema	Rua Catharina de Camargo, Vila Inema	-22,882	-47,178	R\$ 2.227,84	3	2	3	115	R\$ 300.000,00	R\$ 2.608,70	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
	44	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,882	-47,165	R\$ 1.999,65	3	2	1	150	R\$ 350.000,00	R\$ 2.333,33	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
	45	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,879	-47,167	R\$ 2.398,47	4	3	1	193	R\$ 420.000,00	R\$ 2.176,17	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
	46	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo	-22,881	-47,172	R\$ 2.227,84	3	1	3	107	R\$ 350.000,00	R\$ 3.271,03	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
	47	Hortolândia	Vila Inema	Rua Adriana Aparecida Langer, 95 - Vila Inema	-22,881943	-47,179809	R\$ 4.230,90	2	1	0	85	R\$ 370.000,00	R\$ 4.352,94	Perfeito Imóveis	(19) 98331-0025!
	48	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,883	-47,165	R\$ 1.968,34	2	2	2	92	R\$ 360.000,00	R\$ 3.913,04	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
*	49	Hortolândia	Vila Inema	Rua Antonio Pascucci, Vila Inema	-22,881	-47,176	R\$ 1.614,91	2	1	2	80	R\$ 370.000,00	R\$ 4.625,00	Jm Imobi	(19) 98317-3520!
	50	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,881	-47,166	R\$ 1.999,65	2	1	1	90	R\$ 270.000,00	R\$ 3.000,00	Iziquiel Gomes Moreira	(19) 99459-7762!
	51	Hortolândia	Vila Inema	Vila Inema	-22,881	-47,177	R\$ 2.227,84	3	2	4	128	R\$ 385.000,00	R\$ 3.007,81	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
	52	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,884	-47,169	R\$ 2.102,51	4	2	4	150	R\$ 340.000,00	R\$ 2.266,67	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
	53	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,881	-47,166	R\$ 1.999,65	1	1	3	83	R\$ 290.000,00	R\$ 3.493,98	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
	54	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,882	-47,171	R\$ 2.310,16	2	1	2	98	R\$ 297.000,00	R\$ 3.030,61	Mirineu Imóveis	(19) 4122-0313
*	55	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,883	-47,171	R\$ 2.310,16	2	2	2	83	R\$ 240.000,00	R\$ 2.891,57	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
	56	Hortolândia	Vila Inema	Rua Catharina de Camargo, Vila Inema	-22,882	-47,178	R\$ 2.227,84	2	2	3	160	R\$ 420.000,00	R\$ 2.625,00	Imobiliária Governador	(19) 3344-1900
	57	Hortolândia	Vila Inema	Rua Antonio Pascucci, Vila Inema	-22,881	-47,176	R\$ 1.614,91	2	1	2	133	R\$ 320.000,00	R\$ 2.406,02	Jm Imobi	(19) 98317-3520!
	58	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo	-22,879	-47,17	R\$ 2.203,49	2	2	2	190	R\$ 470.000,00	R\$ 2.473,68	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
	59	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo	-22,879	-47,172	R\$ 2.278,89	3	4	1	180	R\$ 499.000,00	R\$ 2.772,22	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330

*	60	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América	-22,882	-47,169	R\$ 1.762,37	3	2	2	141	R\$ 595.000,00	R\$ 4.219,86	Eldorado Imobiliaria Ltda	(19) 3803-1330
---	----	-------------	---------------------	---------------------	---------	---------	--------------	---	---	---	-----	----------------	--------------	---	----------------

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Luana Aparecida Soares
Modelo:	Perícia Hortolândia
Data do modelo:	terça-feira, 30 de junho de 2026
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	60
Dados utilizados no modelo:	46

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área construída	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa de área construída em m ²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Variável dependente de valor total sendo o valor unitário vezes a área construída em R\$	Não
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Varável independente proxy de valor da Renda do IBGE da localização do imóvel de acordo com o gráfico de renda do IBGE do site Amostrando em R\$	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa de número de dormitórios do imóvel em unidade	Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa de número de vagas de garagem do imóvel em unidade	Não
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa de número de banheiros do imóvel em unidade	Sim
ID	Texto	Texto	Número do imóvel na lista de amostras coletadas	Sim
Município	Texto	Texto	Nome do município do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Nome do bairro do imóvel	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço do imóvel	Sim
Latitude	Texto	Texto	Latitude da localização do imóvel	Sim
Longitude	Texto	Texto	Longitude da localização do imóvel	Sim
Contato	Texto	Texto	Nome do contato do responsável pela comercialização do imóvel	Sim
Telefone do contato	Texto	Texto	Número de telefone do contato	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Variável dependente de valor unitário sendo o valor total dividido pela área construída em R\$	Sim

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área construída	55,00	195,00	140,00	118,28
Renda IBGE	1.614,91	4.230,90	2.615,99	2.240,78
Banheiros	1,00	4,00	3,00	1,72
Valor unitário	2.076,50	4.486,84	2.410,34	3.144,37

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9381337 / 0,9381337
Coefficiente de determinação:	0,8800948
Fisher - Snedecor:	102,76
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%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	17451460,605	3	5817153,535	102,759
Não Explicada	2377607,771	42	56609,709	
Total	19829068,376	45		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário = +14383,6345 -2092,797131 * ln (Área construída) -3508119,846 / Renda IBGE +567,1959465 * ln (Banheiros)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	ln(x)	-15,84	0,00
Renda IBGE	1/x	-6,60	0,00
Banheiros	ln(x)	5,73	0,00
Valor unitário	y	22,17	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área construída	x1	0,00	0,01	0,55	-0,81
Renda IBGE	x2	0,01	0,00	0,01	-0,36
Banheiros	x3	0,55	0,01	0,00	-0,20
Valor unitário	y	-0,81	-0,36	-0,20	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área construída	x1	0,00	0,66	0,77	0,93
Renda IBGE	x2	0,66	0,00	0,48	0,71
Banheiros	x3	0,77	0,48	0,00	0,66
Valor unitário	y	0,93	0,71	0,66	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.000,00	3.097,43	-97,43	-3,2477%	-0,409496	0,00131700
2	3.367,35	3.510,49	-143,14	-4,2508%	-0,601610	0,00476300
3	3.777,78	3.784,92	-7,15	-0,1891%	-0,030030	0,00001600
4	3.894,74	3.464,17	430,57	11,0551%	1,809648	0,05854000
5	2.720,00	2.917,74	-197,74	-7,2697%	-0,831078	0,00688500
7	2.500,00	2.547,76	-47,76	-1,9105%	-0,200745	0,00185900
8	3.132,53	3.145,33	-12,80	-0,4086%	-0,053789	0,00009900
9	2.310,00	2.755,38	-445,38	-19,2804%	-1,871903	0,11645700
10	4.062,50	4.066,69	-4,19	-0,1032%	-0,017625	0,00000900
11	2.076,50	1.962,68	113,83	5,4817%	0,478411	0,01646200

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12	2.880,00	3.097,43	-217,43	-7,5497%	-0,913850	0,00655800
13	3.125,00	3.591,56	-466,56	-14,9299%	-1,960928	0,05719300
14	4.022,22	3.778,02	244,21	6,0714%	1,026390	0,01840300
15	2.473,68	2.433,73	39,95	1,6151%	0,167919	0,00079900
16	4.102,56	3.904,71	197,85	4,8227%	0,831571	0,02239800
19	3.333,33	3.139,63	193,70	5,8111%	0,814128	0,00554900
20	2.666,67	2.715,87	-49,20	-1,8451%	-0,206793	0,00047000
21	2.560,00	3.001,21	-441,21	-17,2349%	-1,854395	0,02768900
22	2.596,69	2.608,80	-12,12	-0,4666%	-0,050926	0,00007000
23	2.564,10	2.202,07	362,03	14,1194%	1,521615	0,06603400
26	3.698,80	3.554,32	144,48	3,9061%	0,607235	0,00516300
27	3.176,47	3.331,70	-155,23	-4,8868%	-0,652421	0,00683900
29	3.665,56	3.503,80	161,76	4,4129%	0,679865	0,00713100
30	2.520,00	2.704,28	-184,28	-7,3127%	-0,774521	0,01269300
31	2.692,91	2.491,37	201,55	7,4843%	0,847091	0,01787400
32	3.000,00	2.991,58	8,42	0,2806%	0,035386	0,00002000
36	3.625,00	3.458,57	166,43	4,5910%	0,699477	0,00858300
38	4.000,00	4.242,73	-242,73	-6,0683%	-1,020192	0,04958300
39	3.174,60	3.116,91	57,69	1,8173%	0,242477	0,00336700
40	4.486,84	4.491,12	-4,28	-0,0954%	-0,017988	0,00005100
41	4.312,50	4.066,69	245,81	5,6999%	1,033113	0,02942000
42	4.000,00	4.020,54	-20,54	-0,5135%	-0,086326	0,00018400
44	2.333,33	2.536,17	-202,84	-8,6932%	-0,852533	0,00958600
45	2.176,17	2.530,37	-354,21	-16,2766%	-1,488708	0,07267100
46	3.271,03	3.029,68	241,35	7,3784%	1,014380	0,01494800
47	4.352,94	4.256,90	96,04	2,2063%	0,403655	0,02424300
48	3.913,04	3.531,33	381,72	9,7550%	1,604344	0,05075500
50	3.000,00	3.212,08	-212,08	-7,0693%	-0,891357	0,01219400
51	3.007,81	3.047,80	-39,98	-1,3293%	-0,168051	0,00022400
52	2.266,67	2.622,00	-355,34	-15,6766%	-1,493460	0,02488500
53	3.493,98	3.381,53	112,45	3,2183%	0,472602	0,00369800
54	3.030,61	3.269,67	-239,05	-7,8880%	-1,004733	0,01399400
56	2.625,00	2.580,80	44,20	1,6837%	0,185760	0,00047000
57	2.406,02	1.976,79	429,22	17,8395%	1,803994	0,27942900
58	2.473,68	2.203,75	269,93	10,9121%	1,134506	0,03250300
59	2.772,22	2.762,73	9,49	0,3424%	0,039890	0,00007000

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

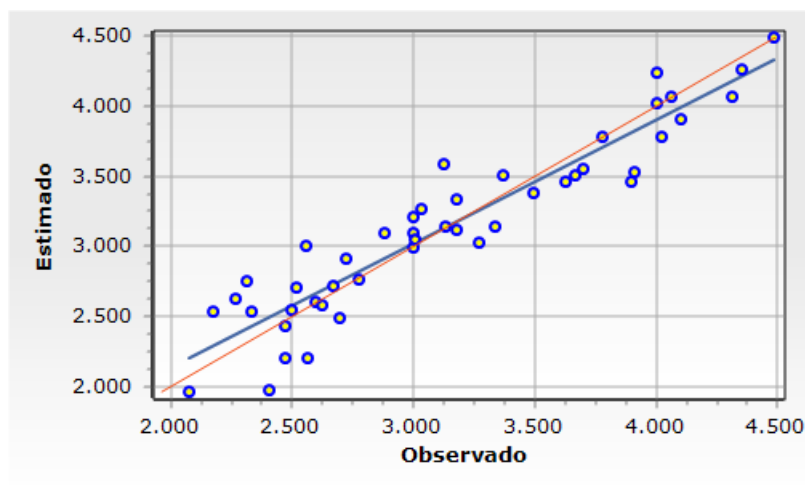
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

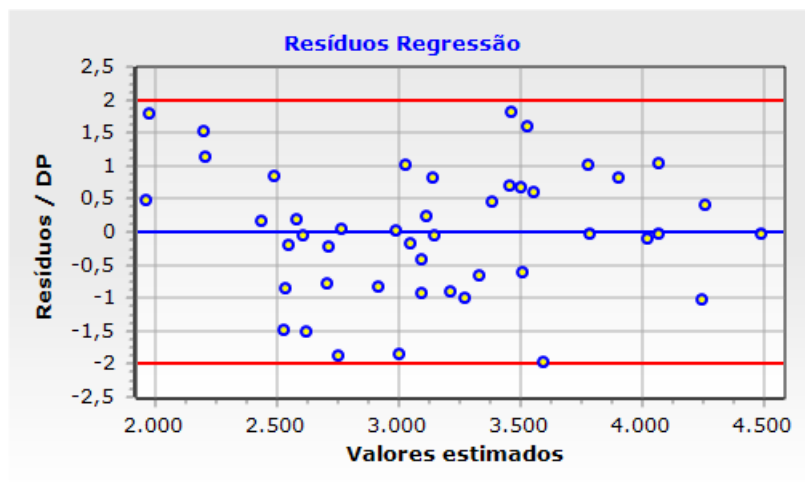
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

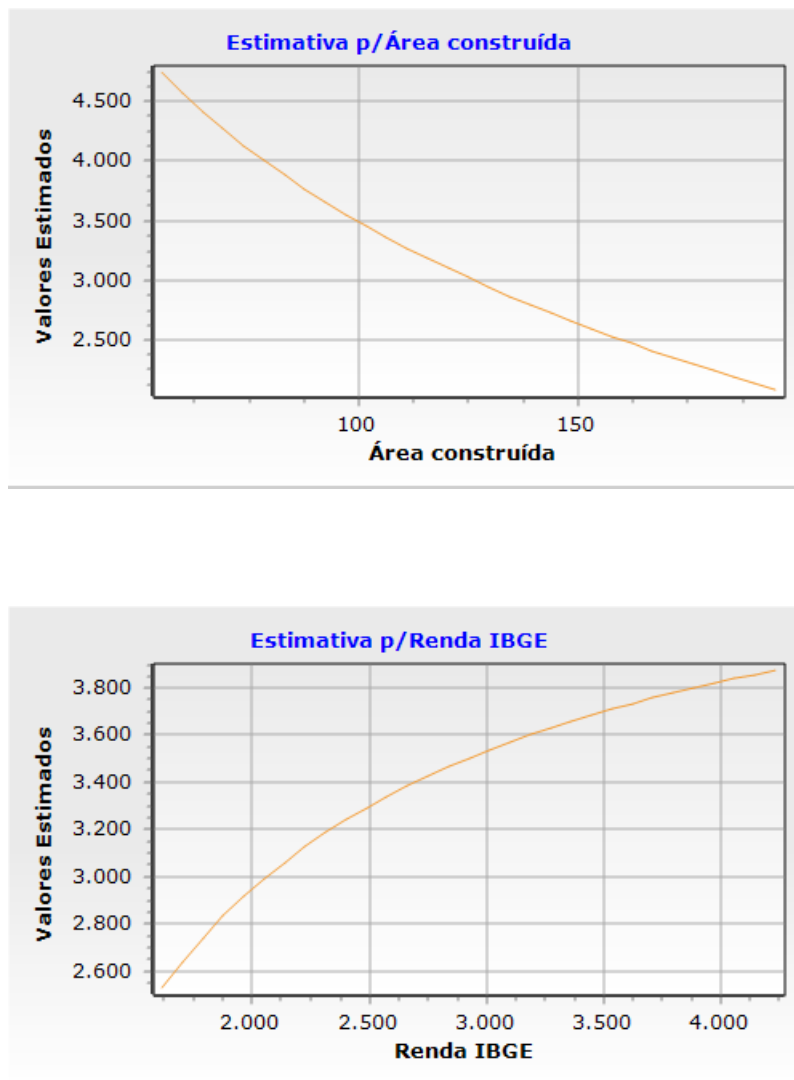


Resíduos da Regressão Linear

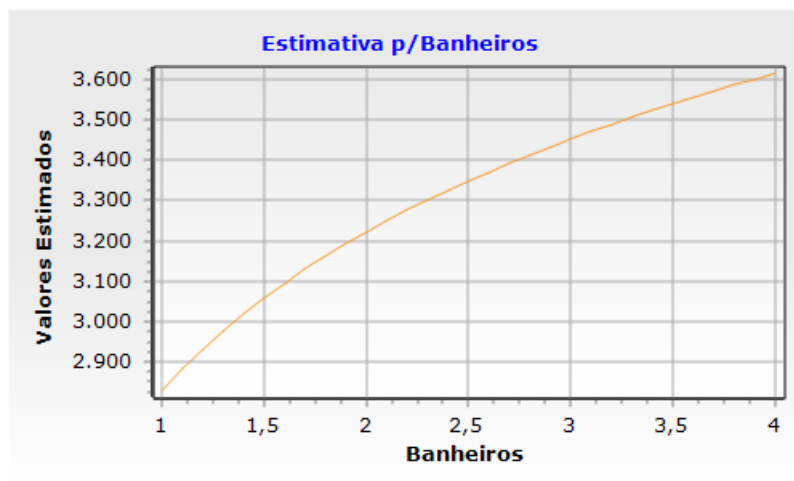


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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	ID	Município	Bairro	Endereço
1		1	Hortolândia	Vila Inema	Vila Inema
2		2	Hortolândia	Vila Inema	Rua Genésio de Castro, 111 - Vila Inema
3		3	Hortolândia	Vila Inema	Rua Veridiano José da Silva, 153 - Vila Inema
4		4	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Americana, 725 - Jardim Nova América
5		5	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Montes ClaroS, 20 - Jardim Nova América
6	*	6	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
7		7	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Salvador, 244 - Jardim Nova América
8		8	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Estrêla Guia, Jardim Nova América
9		9	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
10		10	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo
11		11	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo
12		12	Hortolândia	Vila Inema	Rua Veridiano José da Silva, 153 - Vila Inema
13		13	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Rua Pedro Julio da Silva, 61 - Jardim Novo Ângulo
14		14	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Estrêla Guia, 260 - Jardim Nova América
15		15	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Rua José Roberto da Silva, 24 - Jardim Novo Ângulo
16		16	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Montes ClaroS, 20 - Jardim Nova América
17	*	17	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
18	*	18	Hortolândia	Vila Inema	Rua Manoel João da Silva, 99 - Vila Inema
19		19	Hortolândia	Vila Inema	Rua Sérgio Sidnei de Souza, 55 - Vila Inema
20		20	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Rua Edézio Vieira de Moraes, 101 - Jardim Novo Ângulo
21		21	Hortolândia	Vila Inema	Vila Inema
22		22	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Santo Expedito, 70 - Jardim Nova América
23		23	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Rua Cíntia Helena de

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

					Oliveira Barbosa, 84 - Jardim Novo Ângulo
24	*	24	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo
25	*	25	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Uberlândia, Jardim Nova América
26		26	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Juazeiro, 123 - Jardim Nova América
27		27	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Floresta, 170 - Jardim Nova América
28	*	28	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo
29		29	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Rua Henrique César Martins de Souza, 28 - Jardim Novo Ângulo
30		30	Hortolândia	Vila Inema	Rua Veridiano José da Silva, Vila Inema
31		31	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
32		32	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Montes ClaroS, 20 - Jardim Nova América
33	*	33	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo
34	*	34	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
35	*	35	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua Estrêla Guia, 625 - Jardim Nova América
36		36	Hortolândia	Jardim Nova América	Rua São Miguel, Jardim Nova América
37	*	37	Hortolândia	Vila Inema	Vila Inema
38		38	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
39		39	Hortolândia	Vila Inema	Vila Inema
40		40	Hortolândia	Vila Inema	Rua Antonio Pascucci, 187 - Vila Inema
41		41	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Rua João Ravanhan, Jardim Novo Ângulo
42		42	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo
43	*	43	Hortolândia	Vila Inema	Rua Catharina de Camargo, Vila Inema
44		44	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
45		45	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
46		46	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo
47		47	Hortolândia	Vila Inema	Rua Adriana Aparecida Langer, 95 - Vila Inema
48		48	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
49	*	49	Hortolândia	Vila Inema	Rua Antonio Pascucci, Vila Inema
50		50	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
51		51	Hortolândia	Vila Inema	Vila Inema
52		52	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
53		53	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
54		54	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

55	*	55	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América
56		56	Hortolândia	Vila Inema	Rua Catharina de Camargo, Vila Inema
57		57	Hortolândia	Vila Inema	Rua Antonio Pascucci, Vila Inema
58		58	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo
59		59	Hortolândia	Jardim Novo Ângulo	Jardim Novo Ângulo
60	*	60	Hortolândia	Jardim Nova América	Jardim Nova América

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Contato	Telefone do contato
1		-22,881	-47,177	Simbrasil - Negócios Imobiliários Ltda - Epp	1933423599
2		-22,883206	-47,177744	We Home Imóveis Creci 38793 J	19974010390
3		-22,881717	-47,177909	Petrucchi - Valinhos	1932333000
4		-22,883839	-47,16589	Prime Home Imóveis	19996123674
5		-22,880884	-47,166361	Methodo Imóveis	1925190102
6	*	-22,882	-47,169	Jb Imóveis	19971628220
7		-22,880913	-47,167221	Carulo Negocios Imobiliarios	19982419161
8		-22,882	-47,17	Life Imóveis .	1938874323
9		-22,882	-47,17	Nosso Teto Imóveis Ltda. - Epp	1938731222
10		-22,879	-47,173	Mirineu Imóveis	1941220313
11		-22,882	-47,171	Alpha Imoveis Ss Ltda Administracao E Consultoria - Me	1939099000
12		-22,881717	-47,177909	The Golden Imóveis Ltda	1939297897
13		-22,883752	-47,173251	Prime Home Imóveis	19996123674
14		-22,882428	-47,169254	Life Imóveis .	1938874323
15		-22,879462	-47,170337	Verdeazul Imoveis Ltda - Me	1933972793
16		-22,880884	-47,166361	Petrucchi - Unidade Cambui	1932333000
17	*	-22,884	-47,17	Imobiliária Remanso	1938651270
18	*	-22,884133	-47,178314	Life Imóveis .	1938874323
19		-22,885031	-47,178294	Start Negocios Imobiliarios Ltda - Me	1937059555
20		-22,881864	-47,171912	Prime Home Imóveis	19996123674
21		-22,883	-47,178	Verdeazul Imoveis Ltda - Me	1933972793
22		-22,883246	-47,170952	Rede Provectum - Pq. Industrial	1933271730
23		-22,879264	-47,17108	Fmi Imobiliária	19936199583

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

24	*	-22,882	-47,172	Alpha Imoveis Ss Ltda Administracao E Consultoria - Me	1939099000
25	*	-22,88	-47,165	Mibe Negocios Imobiliarios	19988817144
26		-22,883762	-47,169296	Galleria Ville Imóveis	19997386815
27		-22,881181	-47,167766	D. Imoveis Ltda - Me	19993103787
28	*	-22,882	-47,172	Simbrasil - Negócios Imobiliários Ltda - Epp	1933423599
29		-22,878482	-47,169939	Methodo Imóveis	1925190102
30		-22,882	-47,176	Jm Imobi	19983173520
31		-22,88	-47,167	Verdeazul Imoveis Ltda - Me	1933972793
32		-22,880884	-47,166361	D. Imoveis Ltda - Me	19993103787
33	*	-22,882	-47,174	Alpha Imoveis Ss Ltda Administracao E Consultoria - Me	1939099000
34	*	-22,881	-47,166	Mirineu Imóveis	1941220313
35	*	-22,882927	-47,166412	Prime Home Imóveis	19996123674
36		-22,88	-47,167	Jm Imobi	19983173520
37	*	-22,886	-47,18	Imobiliária Remanso	1938651270
38		-22,882	-47,166	Mirineu Imóveis	1941220313
39		-22,893	-47,162	H Maciel Imoveis Ltda - Me	1925123852
40		-22,880883	-47,178034	Cresam	19997274544
41		-22,879	-47,172	Mibe Negocios Imobiliarios	19988817144
42		-22,877	-47,169	Eldorado Imobiliaria Ltda	1938031330
43	*	-22,882	-47,178	Eldorado Imobiliaria Ltda	1938031330
44		-22,882	-47,165	Eldorado Imobiliaria Ltda	1938031330
45		-22,879	-47,167	Eldorado Imobiliaria Ltda	1938031330
46		-22,881	-47,172	Eldorado Imobiliaria Ltda	1938031330
47		-22,881943	-47,179809	Perfeito Imóveis	19983310025
48		-22,883	-47,165	Eldorado Imobiliaria Ltda	1938031330
49	*	-22,881	-47,176	Jm Imobi	19983173520
50		-22,881	-47,166	Iziquiel Gomes Moreira	19994597762
51		-22,881	-47,177	Eldorado Imobiliaria Ltda	1938031330
52		-22,884	-47,169	Eldorado Imobiliaria Ltda	1938031330
53		-22,881	-47,166	Eldorado Imobiliaria	1938031330

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				Ltda	
54		-22,882	-47,171	Mirineu Imóveis	1941220313
55	*	-22,883	-47,171	Eldorado Imobiliária Ltda	1938031330
56		-22,882	-47,178	Imobiliária Governador	1933441900
57		-22,881	-47,176	Jm Imobi	19983173520
58		-22,879	-47,17	Eldorado Imobiliária Ltda	1938031330
59		-22,879	-47,172	Eldorado Imobiliária Ltda	1938031330
60	*	-22,882	-47,169	Eldorado Imobiliária Ltda	1938031330

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil itado	Área construída	Valor total	Renda IBGE	Dormitórios	Vagas de Garagem	Banheiros	Valor unitário
1		125,00	375.000,00	2.227,84	2,00	2,00	2,00	3.000,00
2		98,00	330.000,00	2.099,55	3,00	4,00	2,00	3.367,35
3		90,00	340.000,00	2.227,84	2,00	2,00	2,00	3.777,78
4		95,00	370.000,00	1.968,34	2,00	2,00	2,00	3.894,74
5		125,00	340.000,00	1.999,65	3,00	2,00	2,00	2.720,00
6	*	82,00	320.000,00	1.762,37	2,00	1,00	1,00	3.902,44
7		180,00	450.000,00	1.999,65	3,00	4,00	4,00	2.500,00
8		83,00	260.000,00	1.762,37	2,00	2,00	1,00	3.132,53
9		100,00	231.000,00	1.762,37	2,00	2,00	1,00	2.310,00
10		80,00	325.000,00	2.278,89	2,00	3,00	2,00	4.062,50
11		183,00	380.000,00	2.310,16	3,00	4,00	1,00	2.076,50
12		125,00	360.000,00	2.227,84	2,00	2,00	2,00	2.880,00
13		80,00	250.000,00	2.163,66	2,00	1,00	1,00	3.125,00
14		90,00	362.000,00	2.218,11	3,00	1,00	2,00	4.022,22
15		190,00	470.000,00	2.203,49	2,00	1,00	3,00	2.473,68
16		78,00	320.000,00	1.999,65	3,00	0,00	2,00	4.102,56
17	*	132,00	250.000,00	2.102,51	3,00	2,00	2,00	1.893,94
18	*	90,00	213.000,00	2.099,55	3,00	4,00	2,00	2.366,67
19		117,00	390.000,00	2.099,55	3,00	2,00	2,00	3.333,33
20		150,00	400.000,00	2.227,84	2,00	2,00	2,00	2.666,67
21		125,00	320.000,00	2.099,55	3,00	1,00	2,00	2.560,00
22		181,00	470.000,00	2.310,16	4,00	1,00	3,00	2.596,69
23		195,00	500.000,00	2.278,89	3,00	3,00	2,00	2.564,10
24	*	107,00	232.000,00	2.227,84	3,00	2,00	2,00	2.168,22
25	*	126,00	690.000,00	2.037,23	3,00	0,00	3,00	5.476,19
26		83,00	307.000,00	2.218,11	2,00	2,00	1,00	3.698,80
27		85,00	270.000,00	1.999,65	2,00	2,00	1,00	3.176,47
28	*	118,00	232.000,00	2.227,84	2,00	2,00	1,00	1.966,10

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

29		90,00	329.900,00	2.398,47	2,00	2,00	1,00	3.665,56
30		125,00	315.000,00	2.227,84	2,00	2,00	1,00	2.520,00
31		127,00	342.000,00	1.999,65	2,00	1,00	1,00	2.692,91
32		100,00	300.000,00	1.999,65	3,00	2,00	1,00	3.000,00
33	*	138,00	500.000,00	2.227,84	3,00	2,00	2,00	3.623,19
34	*	200,00	590.000,00	1.999,65	3,00	2,00	3,00	2.950,00
35	*	120,00	424.000,00	1.968,34	2,00	2,00	1,00	3.533,33
36		80,00	290.000,00	1.999,65	2,00	2,00	1,00	3.625,00
37	*	90,00	250.000,00	2.475,99	2,00	2,00	2,00	2.777,78
38		55,00	220.000,00	1.999,65	2,00	2,00	1,00	4.000,00
39		126,00	400.000,00	3.062,88	2,00	2,00	1,00	3.174,60
40		76,00	341.000,00	4.230,90	2,00	1,00	1,00	4.486,84
41		80,00	345.000,00	2.278,89	2,00	3,00	2,00	4.312,50
42		85,00	340.000,00	2.405,00	2,00	6,00	2,00	4.000,00
43	*	115,00	300.000,00	2.227,84	3,00	3,00	2,00	2.608,70
44		150,00	350.000,00	1.999,65	3,00	1,00	2,00	2.333,33
45		193,00	420.000,00	2.398,47	4,00	1,00	3,00	2.176,17
46		107,00	350.000,00	2.227,84	3,00	3,00	1,00	3.271,03
47		85,00	370.000,00	4.230,90	2,00	0,00	1,00	4.352,94
48		92,00	360.000,00	1.968,34	2,00	2,00	2,00	3.913,04
49	*	80,00	370.000,00	1.614,91	2,00	2,00	1,00	4.625,00
50		90,00	270.000,00	1.999,65	2,00	1,00	1,00	3.000,00
51		128,00	385.000,00	2.227,84	3,00	4,00	2,00	3.007,81
52		150,00	340.000,00	2.102,51	4,00	4,00	2,00	2.266,67
53		83,00	290.000,00	1.999,65	1,00	3,00	1,00	3.493,98
54		98,00	297.000,00	2.310,16	2,00	2,00	1,00	3.030,61
55	*	83,00	240.000,00	2.310,16	2,00	2,00	2,00	2.891,57
56		160,00	420.000,00	2.227,84	2,00	3,00	2,00	2.625,00
57		133,00	320.000,00	1.614,91	2,00	2,00	1,00	2.406,02
58		190,00	470.000,00	2.203,49	2,00	2,00	2,00	2.473,68
59		180,00	499.000,00	2.278,89	3,00	1,00	4,00	2.772,22
60	*	141,00	595.000,00	1.762,37	3,00	2,00	2,00	4.219,86

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.413,46	3,00%	
Valor Médio	3.519,02	-	III
Valor Máximo	3.624,58	3,00%	

Dados do imóvel avaliando:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área construída	104,65	Não
Renda IBGE	1.999,00	Não
Banheiros	3,00	Não
ID	Não se aplica	-
Município	Hortolândia	-
Bairro	Jardim Nova América	-
Endereço	R. São Miguel, 165 - Jardim Nova América, Hortolândia - SP, 13185-645	-
Latitude	-22.880239352703992	-
Longitude	-47.16743197860767	-
Contato	Não se aplica – Intimação em Juízo	-
Telefone do contato	Não se aplica – Intimação em Juízo	-

matrícula

172.266

ficha

01

IMÓVEL: Lote de terreno nº 25, da quadra E2, do loteamento denominado **JARDIM NOVA AMÉRICA - PARTE II**, situado no município de Hortolândia-SP, Comarca de Sumaré-SP, Possui 7,00m de frente para Rua 22; nos fundos 7,00m onde confronta com o lote 4; do lado direito 17,20m onde confronta com o lote 24; do lado esquerdo 17,20m onde confronta com o lote 26. Fechando uma área de 120,40m2.

PROPRIETÁRIA: **IMOBILIÁRIA CIDADE DE CAMPINAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 51.878.148/0001-64, com sede na Avenida Brasil, nº 145, Bairro Guanabara, na cidade de Campinas/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.5 de 09.01.2001; Matrícula aberta em virtude de parcelamento do solo resultante da execução de projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, originada do R.9 de 19.09.2016, da matrícula 27.309, desta Serventia, nos termos da Lei nº 11.977/2009.

Sumaré, 19 de setembro de 2016. Título prenotado sob nº 308.118 em 15 de agosto de 2016.

Gisele Morales Ebersol
Registradora Substituta

AV.1/172266-Sumaré, 19 de setembro de 2016.
Título prenotado sob nº 308.118 em 15 de agosto de 2016.

TRANSPORTE: Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta uma **penhora** decorrente dos autos de procedimento ordinário (em geral) nº 604.01.2004.009787-9 - Ordem nº 2112/2006, movida por GABRIELLA CAROLINE NOVAES DE OLIVEIRA, RG 36.626.537-4, representada por sua genitora Helenice das Graças Novaes, RG 19.703.123 e CPF 120.719.478-60, de conformidade com a Av.7 de 13.07.2010 da matrícula 27.309, desta Serventia.

Gisele Morales Ebersol
Registradora Substituta

AV.2/172266 - Sumaré, 19 de setembro de 2016.
Título prenotado sob nº 308.118 em 15 de agosto de 2016.

TRANSPORTE: Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta **indisponibilidade de bens** da empresa **IMOBILIÁRIA CIDADE DE CAMPINAS LTDA**, já qualificada, de conformidade com a Av.8 de 02.10.2013 da matrícula 27.309, desta Serventia.

Gisele Morales Ebersol
Registradora Substituta

Continua no verso

matrícula

172.266

ficha

01

AV.3/172266-Sumaré, 07 de fevereiro de 2017.

Título prenotado sob nº 315.955 em 30 de janeiro de 2017.

CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Pelo Comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, gerado por meio do Protocolo de Cancelamento da Indisponibilidade nº 201701.2712.00232161-TA-890, extraído dos autos da ação Execução Trabalhista, Processo nº 00791002220075150032, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Campinas-SP, procede-se a presente averbação para constar que foi determinado o **cancelamento** da indisponibilidade averbada sob nº 2 desta matrícula, ficando desta forma, considerada sem nenhum efeito.

[Assinatura]
Daniel Lopes de Souza
Escritor Autorizado

AV.4/172266-Sumaré, 08 de dezembro de 2017.

Título prenotado sob nº 331.433 em 04 de dezembro de 2017.

CANCELAMENTO DA PENHORA: Procede-se a presente averbação para constar que fica **cancelado** e considerado inexistente, para todos os fins de direito a AV.1 desta matrícula, conforme Mandado de Cancelamento de Penhora assinado digitalmente aos 14 de setembro de 2017, pelo Dr. André Gonçalves Fernandes, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Sumaré-SP, extraído dos Autos do Processo nº 0009787-51.2004.8.26.0604, antigo nº 604.01.2004.009787-9, Ordem 2112/06 PMT, Procedimento Comum - Compra e Venda, movida por **Gabriella Caroline Novaes de Oliveira** em face de Imobiliária Cidade de Campinas Ltda.

[Assinatura]
Daniel Lopes de Souza
Escritor Autorizado

