

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIRETO DO SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS
CÍVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

Processo nº: 1021932-61.2023.8.26.0021

TÁSSIA ANA TOSETTO, arquiteta, perita deste juízo, nomeada e qualificada nos autos acima identificado, vem, respeitosamente, **REQUERER** a Vossa Excelência a **JUNTADA DO LAUDO PERICIAL** (ref. J16/24), apresentando resumo da avaliação, conforme abaixo segue. Ficando a disposição para esclarecimentos, se necessário.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

FINALIDADE	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 31.781
IMÓVEL	RESIDENCIAL HORIZONTAL
LOCALIDADE	RUA AIGUARÁ, 118 e 124 (20 e 20 FUNDOS) - JARDIM DE LORENZO, SÃO PAULO - SP, 03715-030
DATA BASE	MAIO 2024

VALOR EDIFICAÇÃO DE Nº 118	VALOR EDIFICAÇÃO DE Nº 124
R\$ 360.000,00 (TREZENTOS E SESENTA MIL REAIS)	R\$ 280.000,00 (DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)
SOMA (VALOR TOTAL DO IMÓVEL MATRÍCULA 31.781)	
R\$ 640.000,00 (SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)	

É o que requer,
Pede deferimento.

SÃO PAULO, 03 DE JUNHO DE 2024.

Tássia Ana Tosetto – Perícias de arquitetura e avaliação de imóveis
CAU/SP A144233-3 | CRECI/SP 207443-F

Tássia Ana Tosetto | (11) 97630-3289
E-mail: contato@ts7arquitetura.com

Sumário:

1.	Considerações preliminares	
1.1.	Solicitante.....	03
1.2.	Proprietário do imóvel.....	03
1.3.	Pressupostos e ressalvas.....	03
1.4.	Objetivo.....	04
1.5.	Atividades básicas.....	04
1.6.	Conceito e valor.....	04
1.7.	Condições e limitações.....	05
1.8.	Diagnóstico de mercado.....	06
2.	Metodologia e critério de avaliação	
2.1.	Método comparativo direto de dados de mercado.....	07
2.2.	Especificação da avaliação.....	07
2.3.	Aproveitamento eficiente.....	10
3.	Descrição do objeto	
3.1.	Imóvel.....	11
3.2.	Localização.....	11
3.3.	Acesso.....	11
3.4.	Tipo de ocupação circunvizinha.....	12
3.5.	Infraestrutura urbana.....	12
3.6.	Características físicas.....	12
3.7.	Características construtivas.....	15

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Solicitante:

SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS
COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

1.2) Proprietário do imóvel – Certidão de Dados Cadastrais:

ROBERTSON DE SOUZA GOYANO E OUTROS
CPF. 004.103.298-51

1.3) Pressupostos e ressalvas:

O imóvel de matrícula 31.781 se encontra ocupado e suas características físicas – área de terreno e área construída – estão de acordo com as informações obtidas na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e na Certidão de Matrícula do Registro Geral do 17º CRI de São Paulo (ANEXO 4).

Se trata de um terreno com 2 (duas) benfeitorias edificadas - casas residenciais - localizado no bairro Jardim de Lorenzo, próximo a Cangaíba, Zona Leste de São Paulo.

Cada edificação, embora situadas no mesmo terreno, possui padrão de energia e cavalete de água individuais, e são divididas fisicamente. Portanto, foi calculado separadamente o valor de mercado de cada uma das edificações - contemplando o terreno e a construção - , somando-os ao final para se obter o valor total do imóvel de matrícula 31.781. Nomeamos as edificações para melhor organização do trabalho, da seguinte maneira: Edificação de nº 118 e Edificação de nº 124 (20 e 20 fundos respectivamente).

O valor de mercado de imóveis horizontais – imóveis térreos ou assobradados- é obtido através de sua ÁREA CONSTRUÍDA, ou seja, todos os espaços com pisos e coberturas dentro do imóvel. Justamente devido a busca de amostras que apresentam seus valores de acordo com suas respectivas áreas construídas, já considerando, como um todo, o valor do terreno e as benfeitorias ali existentes.

Logo, utilizamos para base cálculo as seguintes áreas:

Edificação de nº 118: 122,00 m²

Edificação de nº 124: 95,00 m²

1.4) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo e real VALOR DE MERCADO do conjunto do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: residencial horizontal (casa térrea);
- ▶ Endereço: Rua Aiguará, 118 e 124 (ou 20 e 20 fundos respectivamente);
- ▶ Bairro: Jardim de Lorenzo (Zona Leste);
- ▶ Cidade: São Paulo – SP;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.5) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Vistoria: Efetuada na data 02 de maio de 2024, entre 14h e 15h, na presença dos seguintes acompanhantes:
 - Sra. Marinalva Alves de Oliveira Goyano, CPF. 224.363.658-14 – atual residente e moradora do imóvel, parente das partes do processo.
- ▶ Diagnóstico do mercado.
- ▶ Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.
- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor de mercado do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

1.6) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"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."

- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.8) Diagnóstico de mercado:

O imóvel objeto de análise está situado bairro Jardim Lorenzo, na Zona Leste de São Paulo. O bairro é considerado bom em relação a infraestrutura urbana, apresentando quantidade de mercados, padarias e serviços em geral, que contribuem para atender a demanda dos moradores e transeuntes do local.

Conta ainda com Universidades renomadas, como a Anhanguera, colaborando para circulação de pessoas e oferecendo maior demanda de empregos. Apresenta sugestão de lazer como o Parque Ecológico do Tietê. As vias de todo o bairro possuem pavimentação asfáltica e iluminação pública, garantindo qualidade para o cotidiano dos moradores.

Segundo pesquisas realizadas junto ao Jornal Online do Estadão, e de acordo com breve diálogo junto aos moradores do local, a criminalidade da região é considerada média, onde roubos, violência e vandalismo são fatores de preocupação em quem frequenta a região. O que naturalmente se torna uma área de menor visibilidade para investimentos imobiliários.

Quanto as edificações do bairro, possui uma grande concentração de imóveis construídos, tanto residenciais quanto comerciais, sendo eles em sua maioria de padrão médio e baixo de construção. Não foi constatado consideráveis quantidades de construções novas, o que implica em estabilidade na área da construção civil.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 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. "

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. "

Método Comparativo:

“9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	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	
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	
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%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

9.2.1.2. É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3. É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.4. Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6. Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade ;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Imóvel:

Imóvel residencial horizontal: casa térrea, se enquadrando no padrão de construção 1-C (residências térreas com área de até 300m²). O imóvel possui 2 (duas) edificações com acessos individuais, sendo denominados como número 118 e 124 (20 e 20 fundos, respectivamente).

O terreno tem área total de 315,00 m², sendo:

- 10,00 metros de frente para a Rua Aiguará;
- 10,00 metros nos fundos;
- 31,50 metros da frente aos fundos do lado direito;
- 31,50 metros da frente aos fundos do lado esquerdo;

As edificações de número 118 e 124, com acesso, padrão de energia e cavalete de água individuais, tem área construída, respectivamente:

Edificação de nº 118: 122,00 m²

Edificação de nº 124: 95,00 m²

A edificação de nº 118 contém 1 (uma) vaga de garagem coberta.

A edificação de nº 124 contém 2 (duas) vagas de garagem "gaveta" coberta.

3.2) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Rua Aiguará;
- ▶ Bairro: Jardim de Lorenzo – Zona Leste.

3.3) Acesso:

Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

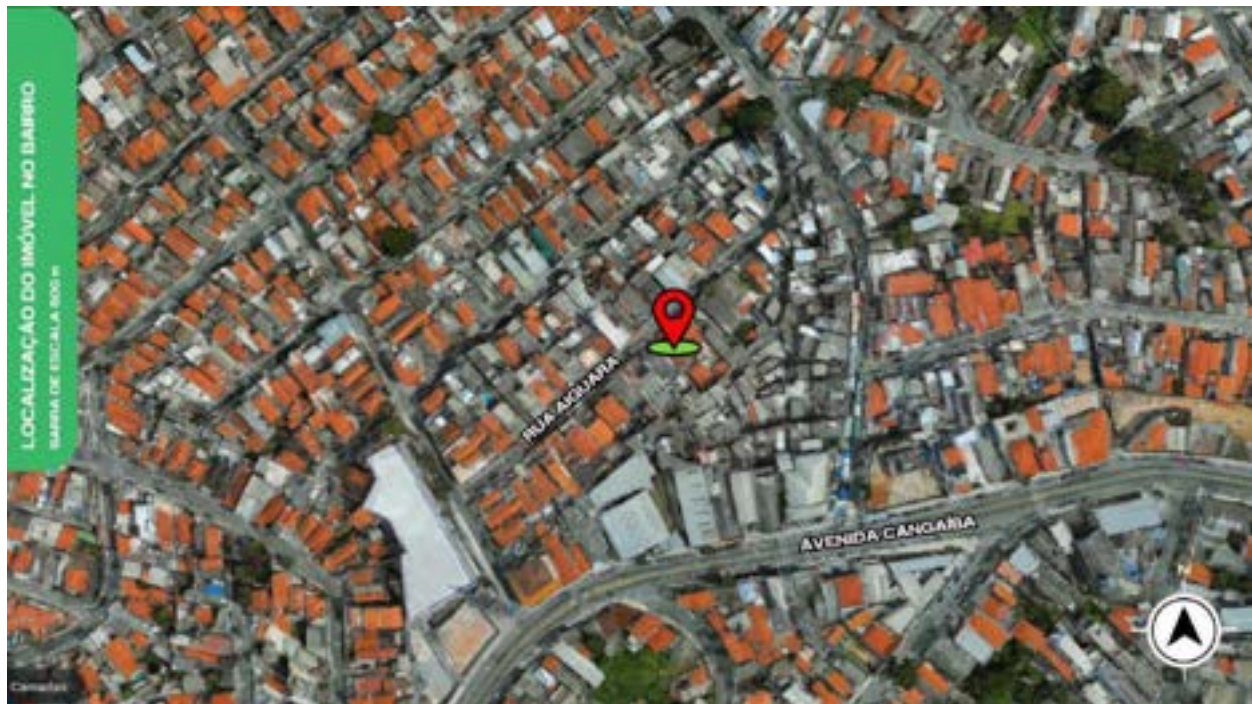
- ▶ Avenida Cangaíba;
- ▶ Avenida Doutor Assis Ribeiro;
- ▶ Avenida São Miguel.



Localização do imóvel no setor urbano

RUA AIGUARÁ, 118 e 124 (20 e 20 FUNDOS) - JARDIM DE LORENZO, SÃO PAULO - SP, 03715-030

Fonte: Google Earth 2021 – barra de escala 1000 m., acesso em 22/05/2024 às 08h.



Localização do imóvel no bairro

RUA AIGUARÁ, 118 e 124 (20 e 20 FUNDOS) - JARDIM DE LORENZO, SÃO PAULO - SP, 03715-030

Fonte: Google Earth 2021 – barra de escala 500 m., acesso em 22/05/2024 às 08h.

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023932-06.2023.8.26.0602 e código 80417943R.



Delimitação do terreno

RUA AIGUARÁ, 118 e 124 (20 e 20 FUNDOS) - JARDIM DE LORENZO, SÃO PAULO - SP, 03715-030

Fonte: Google Earth 2021 – barra de escala 100 m., acesso em 22/05/2024 às 08h.



Fachada frontal do imóvel

RUA AIGUARÁ, 118 e 124 (20 e 20 FUNDOS) - JARDIM DE LORENZO, SÃO PAULO - SP, 03715-030

Fonte: Google Maps 2024, acesso em 22/05/2024 às 08h.

3.7 Características construtivas:

Idade do Imóvel:

- ▶ Ano construção – IPTU: 1976;
- ▶ Idade aparente – entre 45 e 50 anos;

Tipo de Imóvel:

- ▶ Imóvel destinado a uso residencial contendo as seguintes áreas:

Área do terreno: 315 m²;

Área Construída Edificação de nº 118: 122,00 m²

Área Construída Edificação de nº 124: 95,00 m²

Divisão do imóvel - Edificação de nº 118:

- ▶ 1 (uma) vaga de garagem coberta;
- ▶ Sala de estar;
- ▶ Cozinha;
- ▶ Sala de jantar;
- ▶ 2 (dois) dormitórios;
- ▶ Banheiro;
- ▶ Área de serviço.

Divisão do imóvel - Edificação de nº 124:

- ▶ 2 (duas) vagas de garagem cobertas;
- ▶ Sala de estar;
- ▶ Cozinha;
- ▶ 2 (dois) dormitórios;
- ▶ Banheiro;
- ▶ Área de serviço.

Materiais empregados nos imóveis:

- ▶ Fachada frontal térreo: pintada e rebocada;
- ▶ Fachada frontal térreo: grades de ferro e porta de aço para veículos;
- ▶ Telhado: telha cerâmica
- ▶ Paredes internas: pintadas e rebocadas em áreas secas;
- ▶ Paredes internas: revestimento cerâmico em áreas molhadas;
- ▶ Piso: cerâmicos áreas molhadas e na sala de estar;
- ▶ Piso: taco de madeira nas áreas secas – exceto na sala de estar;
- ▶ Teto: pintado e rebocado em todos os ambientes – exceto nos dormitórios;
- ▶ Teto: revestimento de madeira com tinta nos dormitórios;
- ▶ Portas internas: madeira compensada;

- ▶ Esquadrias: madeira;
- ▶ Vidros: liso;
- ▶ Armários embutidos: não possui;
- ▶ Peças sanitárias banheiro: cerâmica simples;
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Iluminação: lâmpadas externas e embutidas;

Estado de conservação do imóvel:

- ▶ Estado de conservação: RUIM;
- ▶ Padrão de acabamento: BAIXO.

Os imóveis apresentam fissuras, infiltrações e danos nos pisos e paredes, ocorrendo ainda falta significativa de acabamento no teto dos ambientes. As portas, esquadrias e acabamentos no rodapé apresentam necessidade de reparos e manutenção. Caracterizando o imóvel, em sua totalidade, como RUIM estado de conservação.

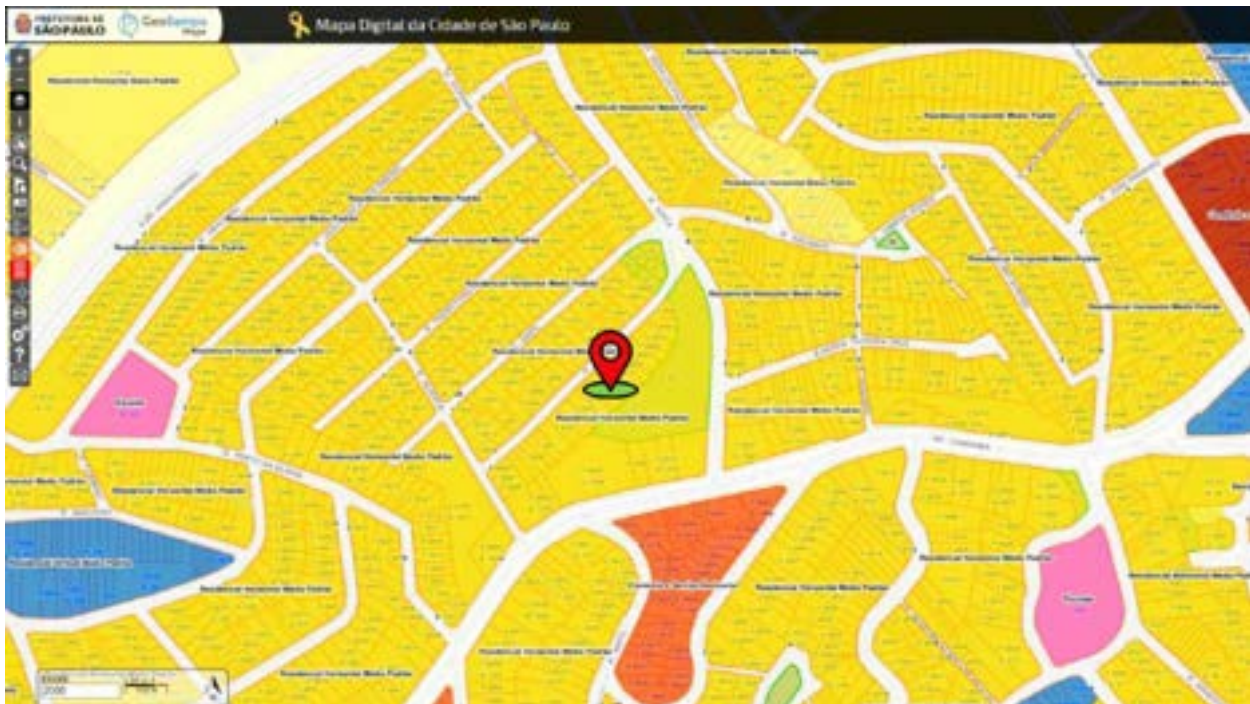
O padrão de acabamento é BAIXO, ou seja, os materiais construtivos empregados e as peças fixas utilizadas, são de valores acessíveis no mercado.

Para fins de obter o valor de mercado do imóvel objeto de análise, consideramos os materiais empregados, o estado de conservação atual e a idade aparente da área interna do imóvel analisado em vistoria, entre outros fatores apresentados no decorrer do laudo.

Setor Urbano / Localização:

► Localização: REGULAR;

O imóvel se encontra em regular localização no contexto urbano, estando próximo a pontos e paradas de ônibus, o mais próximo a 260 metros do imóvel. Estando aproximadamente a 3.200 metros de distância do metro mais próximo – Vila Matilde. Em um raio de até 1 km, ou seja, 1.000 metros, há escolas, mercados, restaurantes, farmácias, clínicas, e outras atividades que suprem as necessidades de serviços e comércios dos moradores. O local conta ainda com UBS (unidade básica de saúde) e hospitais – públicos e particulares –, e opções de lazer, como praças e parques.

**Uso Predominante do solo**

- Residencial horizontal / médio padrão - quadra onde o imóvel está inserido.
- Comércios e serviços - entorno imediato onde o imóvel está inserido.
- Residencial horizontal / baixo padrão - entorno imediato onde o imóvel está inserido.
- Residencial vertical / médio padrão - entorno imediato onde o imóvel está inserido.

Rua Aiguará, 118 e 124 - Jardim de Lorenzo, São Paulo - SP, 03715-030

Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo - Portal Geosampa, acesso em 22/05/2024.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

4.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação às outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são imóveis residenciais usados, entre 35 e 50 anos de idade aparente, localizados no bairro Jardim de Lorenzo e bairros circunvizinhos contando 2 (dois) ou 3 (três) dormitórios, equivalendo com as suas áreas, fazendo um recorde representativo do mercado imobiliário local.

No ANEXO 2 – Listagem dos elementos pesquisados -, consta mapeamento da localização de cada imóvel de amostra em relação ao imóvel avaliando, bem como listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **V/M²**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 1.736,84/m² a R\$ 5.833,33/m²

► **ÁREA CONSTRUÍDA**: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

De 80 m² a 250 m²

► **VAGAS DE GARAGEM**: variável independente de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem pertencentes a cada elemento da amostra.

► **ESTADO DE CONSERVAÇÃO: (1-4)** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o estado de conservação de cada elemento, ou seja, as características físicas em decorrência de sua utilização e manutenção, convencionando-se:

- 1 = RUIM;
- 2 = REGULAR.;
- 3 = BOM;
- 4 = ÓTIMO.

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas.

Após os testes efetuados sobre as variáveis, tomados os diversos elementos constantes da pesquisa efetuada, concluímos que a melhor composição de variáveis foi a seguinte. Dos 25 dados da pesquisa, 24 foram efetivamente aproveitados na inferência.

► IMÓVEL RESIDENCIAL: EDIFICAÇÃO DE Nº 118 e EDIFICAÇÃO DE Nº 124
JARDIM DE LORENZO

Dados de amostra da pesquisa

Nº Am.	ÁREA	«VALOR»	VALOR/M ²	«DORMITÓRIOS»	VAGAS DE GARAGEM	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
1	190,00	330.000,00	1.736,84	2,00	2,00	REGULAR
2	178,00	400.000,00	2.247,19	2,00	2,00	RUIM
3	250,00	570.000,00	2.280,00	3,00	2,00	REGULAR
4	80,00	190.000,00	2.375,00	2,00	1,00	RUIM
5	130,00	318.000,00	2.446,15	2,00	1,00	RUIM
6	116,00	300.000,00	2.586,21	2,00	2,00	RUIM
«7»	121,00	325.000,00	2.685,95	3,00	2,00	ÓTIMO
8	110,00	320.000,00	2.909,09	3,00	1,00	REGULAR
9	150,00	480.000,00	3.200,00	2,00	3,00	REGULAR
10	100,00	335.000,00	3.350,00	1,00	1,00	REGULAR
11	125,00	430.000,00	3.440,00	3,00	2,00	RUIM
12	170,00	630.000,00	3.705,88	2,00	3,00	BOM
13	180,00	670.000,00	3.722,22	3,00	2,00	REGULAR
14	150,00	560.000,00	3.733,33	3,00	1,00	BOM
15	113,00	480.001,00	4.247,80	2,00	3,00	BOM
16	93,00	450.000,00	4.838,71	2,00	1,00	BOM
17	107,00	529.120,00	4.945,05	2,00	3,00	ÓTIMO
18	107,00	530.000,00	4.953,27	2,00	3,00	ÓTIMO
19	121,00	600.000,00	4.958,68	3,00	5,00	REGULAR
20	171,00	850.370,00	4.972,92	3,00	3,00	BOM
21	129,00	678.000,00	5.255,81	2,00	3,00	ÓTIMO
22	110,00	580.000,00	5.272,73	2,00	2,00	ÓTIMO
23	150,00	800.000,00	5.333,33	2,00	5,00	BOM
24	122,00	700.000,00	5.737,70	2,00	5,00	ÓTIMO
25	120,00	700.000,00	5.833,33	3,00	2,00	ÓTIMO

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizada a operacionalização dos dados, através do programa **INFER-32**, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguintes formas:

$$[VALOR/M^2] = 1722,5 - 12,212 \times [ÁREA] + 499,90 \times [DORMITÓRIOS] + 337,41 \times [VAGAS] + 739,91 \times [ESTADO DE CONSERVAÇÃO]$$

4.5) Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial. *As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.*

♦ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados. Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,9436 \text{ ou } 94,36 \% \text{ (Correlação Fortíssima)}$$

◆ Coeficiente de determinação (r^2):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,89, então o coeficiente de correlação será igual a 0,79.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 79% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 21% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 \text{ ajustado} = 0,8672 \text{ ou } 86,72\% \text{ (Correlação Fortíssima)}$$

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,2622x10 ⁷	4	8,1556x10 ⁶	38,55
Residual	4,0191x10 ⁶	19	2,1153x10 ⁵	
Total	3,6641x10⁷	23	1,5931x10⁶	

F Calculado : 38,55

F Tabelado : 2,895 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 7,2x10⁻⁷%

**Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.**

♦ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t calculado), para regressores múltiplos resulta:

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0655

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA	b1	-4,875	1,1x10 ⁻²⁰ %	Sim
DORMITÓRIOS	b2	3,321	0,4%	Sim
VAGAS	b3	4,391	0,03%	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	b4	8,506	6,7x10 ⁻⁶⁰ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

♦ Verificação de auto regressão:

Teste realizado através da denominada Estatística de Durbin-Watson (DW), onde calcula-se os índices a serem analisados bem como aqueles tabelados, como segue:

Como o DU, tabelado, é inferior aos índices calculados, concluímos que não há auto regressão.

♦ Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

♦ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

♦ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo. ”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliadoras distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio.”



Figura A.1

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

► IMÓVEL RESIDENCIAL: EDIFICAÇÃO DE Nº 118 e EDIFICAÇÃO DE Nº 124
JARDIM DE LORENZO

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 2.694,07/m²	R\$ 3.259,72/m²
VALOR UNITÁRIO MÉDIO	
R\$ 2.976,89/m²	

4.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

<p style="text-align: center;"><u>EDIFICAÇÃO DE Nº 118</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ÁREA CONSTRUÍDA..... = 122,00 • VAGAS = 1,00 • ESTADO DE CONSERVAÇÃO = RUIM <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>VALOR OBTIDO</p> <p>R\$ 363.180,58</p> </div>	<p style="text-align: center;"><u>EDIFICAÇÃO DE Nº 124</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ÁREA CONSTRUÍDA..... = 95,00 • VAGAS = 2,00 • ESTADO DE CONSERVAÇÃO = RUIM <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>VALOR OBTIDO</p> <p>R\$ 282.804,55</p> </div>
--	---

Este documento é cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023932-06.2022.8.26.0602 e código 80417943R.

4.7) Classificação da avaliação:**◆ Quanto ao grau de fundamentação:**

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III	3
Pontuação atingida			16

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Pontuação	-	16	-
Requisitos	-	Sim	-
Classificação quanto à fundamentação: Grau II			

◆ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{3.259,72 - 2.694,07}{2.976,89} = 19,00 \%$$

Vmédio**2.976,89**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

6) QUESITOS

Quesitos apresentados pela parte REQTE. ALDA MARIA MARIA PAIXÃO:

1. Queira o Senhor perito informar qual a infraestrutura do imóvel objeto da lide?
Descrevendo se o acabamento está em alvenaria, massa corrida ou tinta?

Esclarecimentos: O imóvel tem acabamento rebocado e pintado.

2. Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

Esclarecimentos: O valor de mercado do imóvel, considerando as duas edificações existentes é de R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais).

3. Queira o Senhor perito descrever e indicar a área total do imóvel?

Esclarecimentos: O imóvel contém as seguintes áreas:

315,00 m² área de terreno

122,00 m² área construída Edificação de nº 118

95,00 m² área construída Edificação de nº 124

4. Queira o Senhor perito informar o valor por m² do imóvel considerando sua localização, relevo, etc.?

Esclarecimentos: O valor do m² do imóvel é R\$ 2.976,89.

5. Queira o Senhor perito informar se há benfeitorias no imóvel? Em caso positivo, em que constituem e qual seu valor?

Esclarecimentos: O imóvel de matrícula 31.781 é constituído de benfeitorias construídas: Edificação de nº 118 e Edificação de nº 124.

6. Queira o Senhor perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.

Esclarecimentos: Todas as informações necessárias estão descritas no escopo deste laudo pericial.

7) ENCERRAMENTO

7.1) Anexos:

- 1 – Relatório fotográfico;
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Relatório Estatístico – programa INFER-32;
- 4 – Documentos do imóvel.

7.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

ANEXO 1 - Relatório fotográfico



FOTO 1: FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL, RUA AIGUARÁ, 118 e 124 (20 e 20 FUNDOS) - JARDIM DE LORENZO, SÃO PAULO - SP, 03715-030

Este documento é cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023932-65.2022.8.26.0602 e código 804179432.



FOTO 2: FACHADA FRONTAL EDIFICAÇÃO DE Nº 118



FOTO 3: ENTRADA EDIFICAÇÃO DE Nº 118

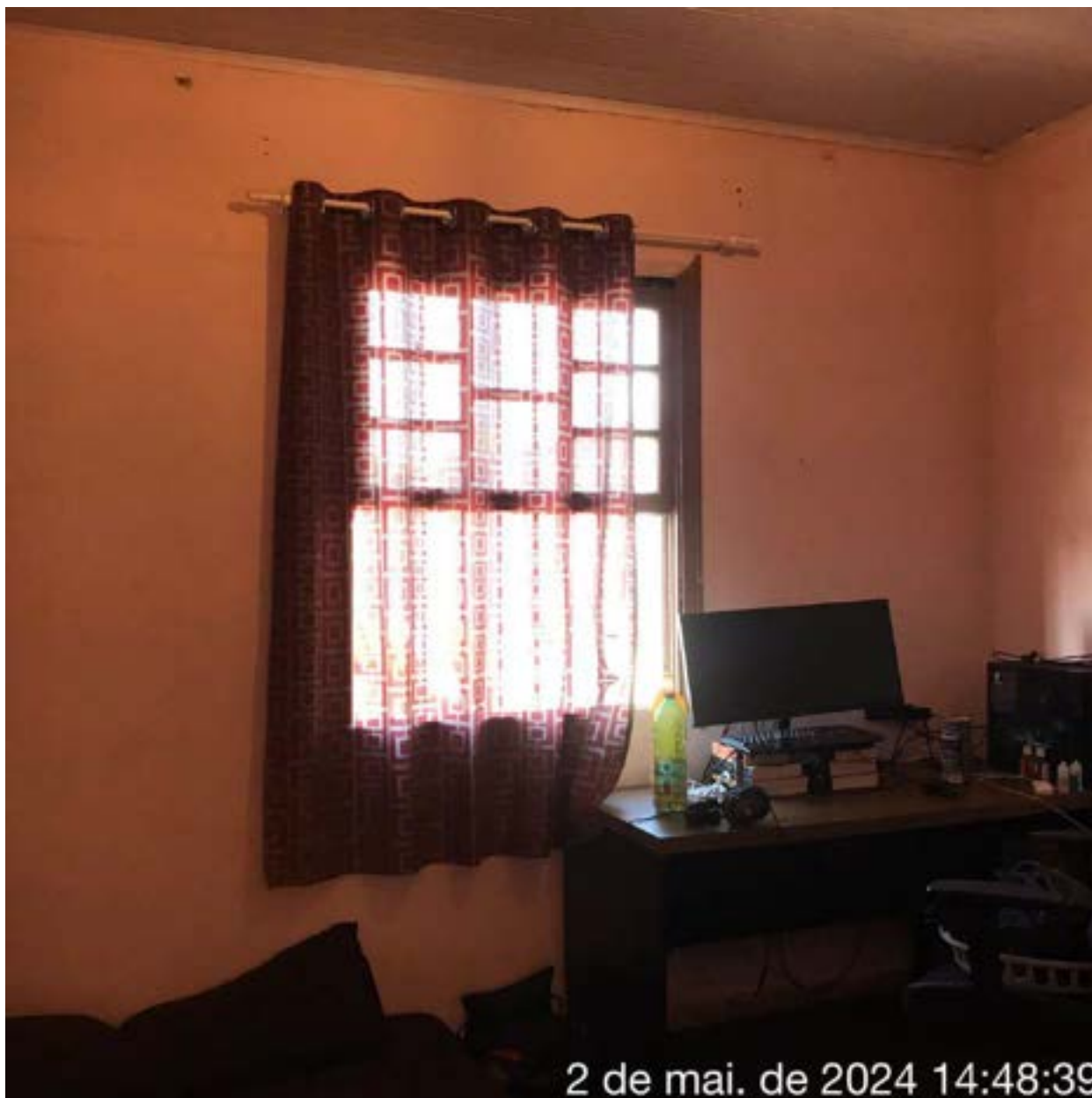


FOTO 4: SALA DE ESTAR EDIFICAÇÃO DE Nº 118



FOTO 5: DORMITÓRIO EDIFICAÇÃO DE Nº 118



FOTO 6: DORMITÓRIO EDIFICAÇÃO DE Nº 118

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023932-05.2022.8.26.0602 e código 90417943R.



FOTO 7: RACHADURAS PAREDES EDIFICAÇÃO DE Nº 118



FOTO 10: FACHADA POSTERIOR EDIFICAÇÃO DE Nº 118



FOTO 12: COZINHA EDIFICAÇÃO DE Nº 124

Este documento é cópia não autorizada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023932-06.2023.8.26.0602 e código 80417943R.



FOTO 13: DORMITÓRIO EDIFICAÇÃO DE Nº 124



FOTO 14: VEDAÇÃO DANIFICADA – TETO- EDIFICAÇÃO DE Nº 124

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00223932-05.2022.8.26.0602 e código 80417943R.



FOTO 15: BANHEIRO EDIFICAÇÃO DE Nº 124

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023932-06.2023.8.26.0602 e código 80417943R.



FOTO 17: FACHADA EXTERNA EDIFICAÇÃO DE Nº 124

ANEXO 2 – Listagem dos elementos pesquisados**Dados das amostras analisadas:**

Nº Am.	ÁREA	«VALOR»	VALOR/M²	DORM.	VAGAS	ESTADO.CONS.
1	190,00	330.000,00	1.736,84	2,00	2,00	REGULAR
2	178,00	400.000,00	2.247,19	2,00	2,00	RUIM
3	250,00	570.000,00	2.280,00	3,00	2,00	REGULAR
4	80,00	190.000,00	2.375,00	2,00	1,00	RUIM
5	130,00	318.000,00	2.446,15	2,00	1,00	RUIM
6	116,00	300.000,00	2.586,21	2,00	2,00	RUIM
«7»	121,00	325.000,00	2.685,95	3,00	2,00	ÓTIMO
8	110,00	320.000,00	2.909,09	3,00	1,00	REGULAR
9	150,00	480.000,00	3.200,00	2,00	3,00	REGULAR
10	100,00	335.000,00	3.350,00	1,00	1,00	REGULAR
11	125,00	430.000,00	3.440,00	3,00	2,00	RUIM
12	170,00	630.000,00	3.705,88	2,00	3,00	BOM
13	180,00	670.000,00	3.722,22	3,00	2,00	REGULAR
14	150,00	560.000,00	3.733,33	3,00	1,00	BOM
15	113,00	480.001,00	4.247,80	2,00	3,00	BOM
16	93,00	450.000,00	4.838,71	2,00	1,00	BOM
17	107,00	529.120,00	4.945,05	2,00	3,00	ÓTIMO
18	107,00	530.000,00	4.953,27	2,00	3,00	ÓTIMO
19	121,00	600.000,00	4.958,68	3,00	5,00	REGULAR
20	171,00	850.370,00	4.972,92	4,00	3,00	BOM
21	129,00	678.000,00	5.255,81	2,00	3,00	ÓTIMO
22	110,00	580.000,00	5.272,73	2,00	2,00	ÓTIMO
23	150,00	800.000,00	5.333,33	2,00	5,00	BOM
24	122,00	700.000,00	5.737,70	2,00	5,00	ÓTIMO
25	120,00	700.000,00	5.833,33	3,00	2,00	ÓTIMO

ANEXO 3 – Relatório Estatístico – programa INFER-32**Gráficos da Regressão (2D)****MODELO VALIDADO**

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- ÁREA = 136,3333
- DORMITÓRIOS = 2,3333
- VAGAS = 2,4166
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO = 2,5416

Distribuição dos Resíduos Normalizados**MODELO VALIDADO**

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Intervalos de Confiança**MODELO VALIDADO**

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)
Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
ÁREA	2.824,45	3.129,34	304,89	10,24 %
DORMITÓRIOS	2.905,10	3.048,69	143,59	4,82 %
VAGAS	2.929,84	3.023,95	94,11	3,16 %
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	2.777,52	3.176,27	398,75	13,39 %
E (VALOR/M ²)	2.303,92	3.649,87	1.345,95	45,21 %
Valor estimado	2.694,07	3.259,72	565,65	19,00 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Avaliação da Extrapolação**MODELO VALIDADO**

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:
De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para os valores das variáveis no ponto de avaliação:

- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da variável independente em relação aos limites amostrais
ÁREA	80,00	250,00	95,00	Dentro dos limites
DORMITÓRIOS	1,00	4,00	2,00	Dentro dos limites
VAGAS	1,00	5,00	2,00	Dentro dos limites
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RUIM	ÓTIMO	RUIM	Dentro dos limites

Variável independente	Aprovada (¹)
ÁREA	Aprovada
DORMITÓRIOS	Aprovada
VAGAS	Aprovada
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Aprovada

(¹) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado (²)
VALOR/M²	1.736,84	5.833,33	2.976,89	Dentro dos limites	Aprovado

(²) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de 20,0% acima do limite amostral superior e de 20,0% abaixo do limite inferior.
O valor estimado está 49,0% abaixo do limite amostral superior e 71,4% acima do limite amostral inferior, portanto dentro dos limites de 20,0% acima do limite amostral superior e 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 2.976,89
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 5.953,79
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais: 0,00

Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação
ÁREA	3.160,07	1.084,06	Dentro dos limites
DORMITÓRIOS	2.477,00	3.976,68	Dentro dos limites
VAGAS	2.639,49	3.989,11	Dentro dos limites
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	2.976,89	5.196,62	Dentro dos limites

Variável	Aprovada (³)
ÁREA	Aprovada
DORMITÓRIOS	Aprovada
VAGAS	Aprovada
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Aprovada

(³) É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação. No modelo, a estimativa de 999 variáveis nos limites amostrais extrapolam as variações permitidas para o valor estimado no ponto de avaliação.
Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

Correlação do Modelo

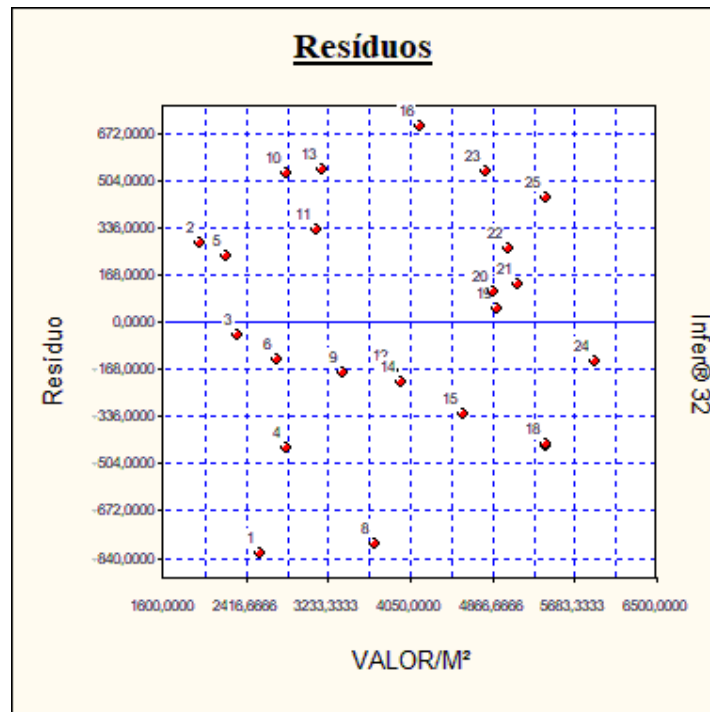
MODELO VALIDADO

Coefficiente de correlação (r) : 0,9436
Valor t calculado : 12,42
Valor t tabelado (t crítico) : 1,729 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,8903
Coefficiente r² ajustado : 0,8672

Classificação: Correlação Fortíssima

Resíduos x Valor Estimado

MODELO VALIDADO



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Presença de Outliers

MODELO VALIDADO

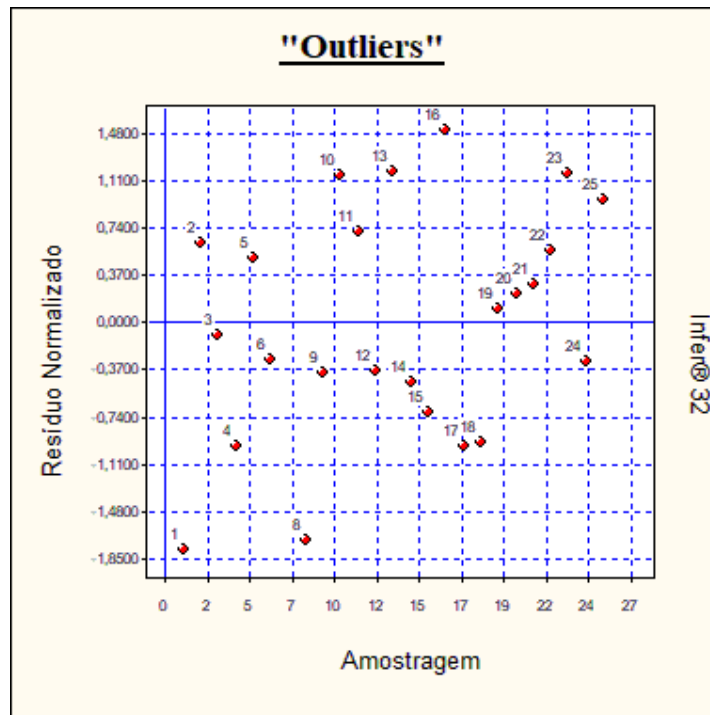
Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers

MODELO VALIDADO



Formação dos Valores

MODELO VALIDADO

Variáveis independentes:

EDIFICAÇÃO DE Nº 118

- ÁREA..... = 118,00
- DORMITÓRIOS = 2,00
- VAGAS = 1,00
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO = RUIM

EDIFICAÇÃO DE Nº 124

- ÁREA..... = 95,00
- DORMITÓRIOS = 2,00
- VAGAS = 2,00
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO = RUIM

Estima-se VALOR/M² do CASA = R\$/M² 2.976,89

Av. 1ª em 01 de março de 1985

ÔNUS = USUFRUTO

Sobre o imóvel objeto desta matrícula pesa um USUFRUTO vitalício, a favor de JOSÉ JOAQUIM MARQUES e sua mulher M...
"continua no verso"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

17.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 31.781

folha 01

São Paulo, 23 de novembro de 1.990.

000 2ri.sp@arisp.com.br

IMÓVEL:- DOIS PRÉDIOS residenciais, à rua Aiguara ou Aiquara, nºs. 20 e 20-fundos, no 41º Subdistrito - CANGAÍBA, e seu terreno, distante 70,00m. da esquina com a rua Aliança, medindo 10,00m. de frente para a rua Aiguara, por 31,50m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 10,00m., perfazendo a área de ... 315,00m2., confrontando do lado direito de quem da rua da para o imóvel, com a casa nº 18; do lado esquerdo, no mesmo sentido, com a casa nº 22; e pelos fundos, com a casa nº 60 da rua Goitá.

Contribuinte:- nº 060.191.0018-9.

PROPRIETÁRIOS:- PARDYLAN GOYANO e sua mulher OFÉLIA DE SOUZA/GOYANO, brasileiros.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 70.150 do 12º Registro.

O OFICIAL MAIOR

Carlos Alberto Milanesi Storero

R.01/M. 31.781, em 23 de novembro de 1.990.

Pela Carta de Adjudicação passada em 20 de julho de 1.990, pelo Cartório do 2º Ofício e Juízo de Direito da 2ª Vara, ambos da Família e Sucessões do Foro Regional Penha de França, desta Capital, extraída dos autos nº 284/90-7R de arrolamento dos bens deixados por falecimento de PARDYLAN GOYANO (CIC. -- nº 062.888.398-68), ocorrido em 16 de fevereiro de 1.990, no estado civil de casado no regime da comunhão de bens, ante

(continua no verso)

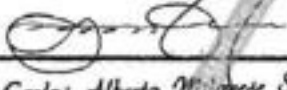
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA PAIXAO DE PAIVA MAGALHAES MARQUES, em 31/08/2023 às 12:21, sob o número 1021802612023280021. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021802612023280021 e código 00000000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA PAIXAO DE PAIVA MAGALHAES MARQUES, em 31/08/2023 às 12:21, sob o número 1021802612023280021. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021802612023280021 e código 00000000.

fls. 5

matrícula 31.781	Ficha 01
----------------------------	--------------------

rior a lei 6.515/77, com OFÉLIA SOUZA GOYANO, o imóvel desta matrícula, estimado em Cr\$ 298.836,00, foi ADJUDICADO (sentença de 18 de junho de 1.990, que transitou em julgado em 2 de julho de 1.990), a viuva meeira: OFÉLIA DE SOUZA GOYANO, brasileira, do lar, RG. 13.454.002, residente e domiciliada à rua Aiguara, nº 20, Cangaíba, nesta Capital.

O OFICIAL MAIOR 

Carlos Alberto Milanes Storero

AV.02/M.31.781, em 07 de dezembro de 2016
 Prenotação nº 203.111, de 22 de novembro de 2016
 Nos termos do formal de partilha expedido em 27 de outubro de 2016, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões, do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, extraído dos autos nº 0000930-29.2002.8.26.0008, e à vista da certidão emitida em 07 de fevereiro de 2002, por meio do sistema informatizado da Secretaria da Receita Federal do Brasil, procede-se à presente averbação para constar que OFÉLIA DE SOUZA GOYANO, acha-se inscrita no CPF sob nº 151.758.448-57.

O Escrevente 
Daniela Mendes Cristino
 Escrevente Autorizada

AV.03/M.31.781, em 07 de dezembro de 2016
 Prenotação nº 203.111, de 22 de novembro de 2016
 Nos termos do formal de partilha mencionado na AV.02 supra, e à vista da certidão de óbito extraída do termo nº 15724, fls. 253, livro C-19, em 04 de janeiro de 2002, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito Belenzi-

(continua na ficha 02)

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis/www.registradores.org.br/ Visualizado em 03/12/2023 15:27:01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA PAIXAO DE PAIVA MAGALHAES MARIOLDES, protocolado em 31/08/2023 às 12:21, sob o número 102193226120238280021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 102193226120238280021 e código uf-cf-mg.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA MENDES CRISTINO, protocolado em 03/12/2023 às 15:27:01, sob o número 102193226120238280021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00239322-06.2022.8.26.0662 e código uf-cf-mg.