


**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Processo Digital: 0026456-12.2022.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**, requerido por **Clayton Francisco Guimarães**, contra **Ivan Moriconi**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| Endereço completo do imóvel R. Francisco Dias, 855 - Bosque da Saúde São Paulo - SP, 04148-000 | |  |
| Cidade São Paulo | UF SP | |
| Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica | Data da Vistoria 05/08/2025 | |
| Área construída do imóvel (m²) 235,00 m² | | |
| Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado | | |
| Executado Ivan Moriconi | | |

Pressupostos e Ressalvas
 Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

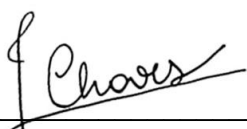
Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 1.318.000,00

(Um milhão, trezentos e dezoito mil reais.)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
 Liquidez Normal

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves | Formação do RT Engenharia Civil | CREA do RT 5070781670 |
|---|---|---------------------------------|



Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado à R. Francisco Dias, 855 - Bosque da Saúde - São Paulo - SP, 04148-000. Sob a matrícula nº 52.286.

2. EXEQUENTE

Clayton Francisco Guimarães.

3. EXECUTADO

Ivan Moriconi.

4. FINALIDADE

Cumprimento de sentença - Compra e Venda.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um imóvel de uso misto registrado junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 05 de agosto de 2025, às 15:40horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- O imóvel encontra-se ocupado.
- A vistoria foi acompanhada pelo atual inquilino.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

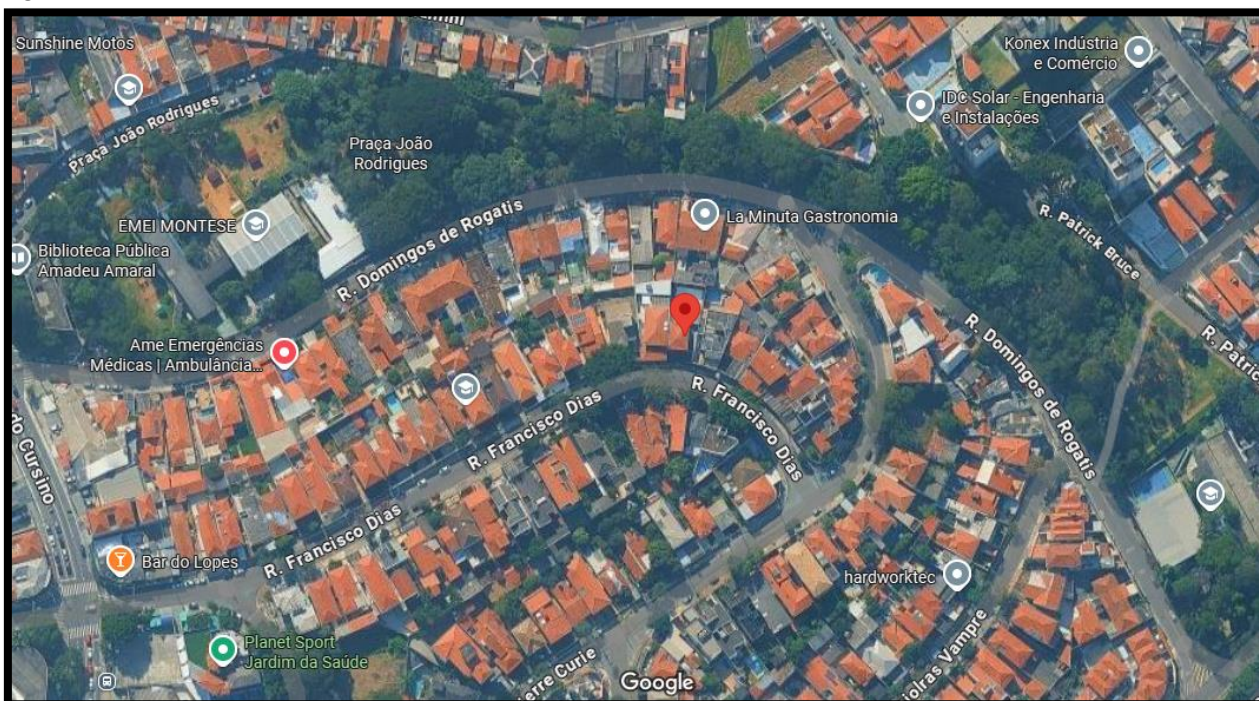
| ÁREA DO IMÓVEL | | |
|-----------------|--------|----|
| Área construída | 235,00 | m² |
| Área total | 364,00 | m² |
| Frente | 10,00 | m² |
| Comprimento | 36,40 | m² |

8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está localizado na R. Francisco Dias, 855 - Bosque da Saúde - São Paulo - SP, 04148-000. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

[illegible]

Figura 2: Mapa local



Juliana Chaves - Engenheira Civil – CREA 5070781670
 Telefone: (11) 9 8459-6558
 E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com

J. Chaves

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

| | |
|---------------------------------|---|
| Densidade de Ocupação: | Médio |
| Padrão Econômico da região | Médio |
| Intensidade de Tráfego: | Médio |
| Principais Pólos de Influência: | Casa da Cultura Municipal Ipiranga; Praça Brás Gonçalves; Fatec Ipiranga. |
| Principal Via de Acesso: | Av. Pres. Tancredo Neves; Av. do Cursino; Rua Vergueiro. |
| Uso Predominante: | Residencial |

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de um **sobrado**, atualmente ocupado por empresa do ramo de autopeças, dispondo de área destinada a estoque e demais dependências.

Casa Principal:

- **Pavimento térreo:** garagem coberta com capacidade para aproximadamente 3 veículos, integrada a um depósito; 1 sala e 1 copa.
- **Pavimento superior:** 3 salas, 1 banheiro e 1 sacada.

Edícula (localizada nos fundos):

- **Pavimento térreo:** 1 sala.
- **Pavimento superior:** 2 salas e 1 banheiro.

O imóvel conta ainda com **quintal e piscina**.

Figura 3: IPTU



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

| CADASTRO DO IMÓVEL | EXERCÍCIO | NL | DATA DO FATO GERADOR |
|--------------------|-----------|----|----------------------|
| 049.016.0039-7 | 2025 | 01 | 01/01/2025 |

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R FRANCISCO DIAS, 855
JARDIM DA SAUDE CEP 04148-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FRANCISCO DIAS, 855
JARDIM DA SAUDE CEP 04148-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

| | |
|----------------------------|-------|
| Área incorporada (m²): | 400 |
| Área não incorporada (m²): | 0 |
| Área total (m²): | 400 |
| Testada (m): | 10,00 |

Dados cadastrais da construção:

| | |
|------------------------------------|------|
| Área construída (m²): | 235 |
| Área ocupada pela construção (m²): | 165 |
| Ano da construção corrigido: | 1976 |
| Padrão da construção: | 1-C |
| Uso: comercial | |

Figura 4: Matrícula 52.286

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 52.286 ficha - 1 -

14 RISP CNM 111211.2.0052286-45

São Paulo, 20 de maio de 1982

IMÓVEL:- Rua Francisco Dias nº 855, lote 39, da quadra 22, - Jardim da Saúde, na Saúde 21ª Subdistrito.-

UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, medindo 10,00m de frente - 30,43m da frente aos fundos, do lado direito onde confronta com o lote nº 40, 30,22m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 38 e 14,13m nos fundos, onde confina com os lotes 24, 25 e 26 todos da mesma quadra, encerrando a área de 364,00m².

CONTRIBUINTE:- 049.016.0039-7.-

REGISTRO ANTERIOR:- Tr. 62.428 deste Registro.-

PROPRIETÁRIOS:- DUILIO MORICONI, italiano, do comércio (Rg.-- 703.463) e s/mr. PALMIRA DA CUNHA MORICONI, brasileira, do -- lar (Rg.6.172.032 - CIC. em comum 499.169.638-00), casados pa lo regime da comunhão de bens, anterior a lei 6.515/77, domi ciliados nesta Capital.-

A Escr.autª. Satiko Taniguchi (Satiko Taniguchi).-

R.1/ 52.286, em 20 de maio de 1.982.-

TÍTULO:- Doação.-

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada



Imagem 2 – Garagem



Imagem 3 – Garagem



Imagem 4 – Sala do pavimento inferior

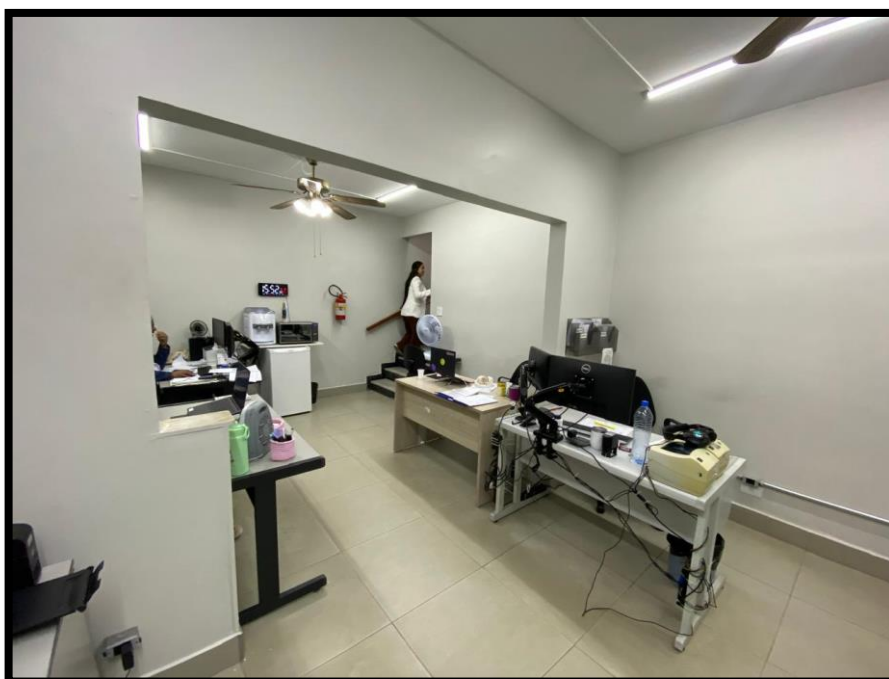


Imagem 5 – Sala do pavimento inferior

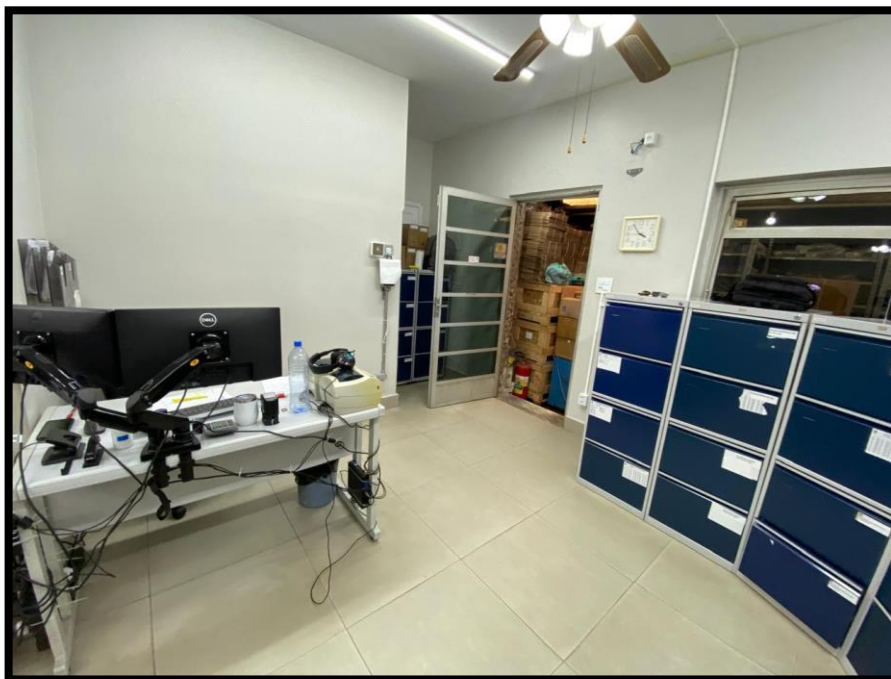


Imagem 6 – Escada de acesso ao piso superior

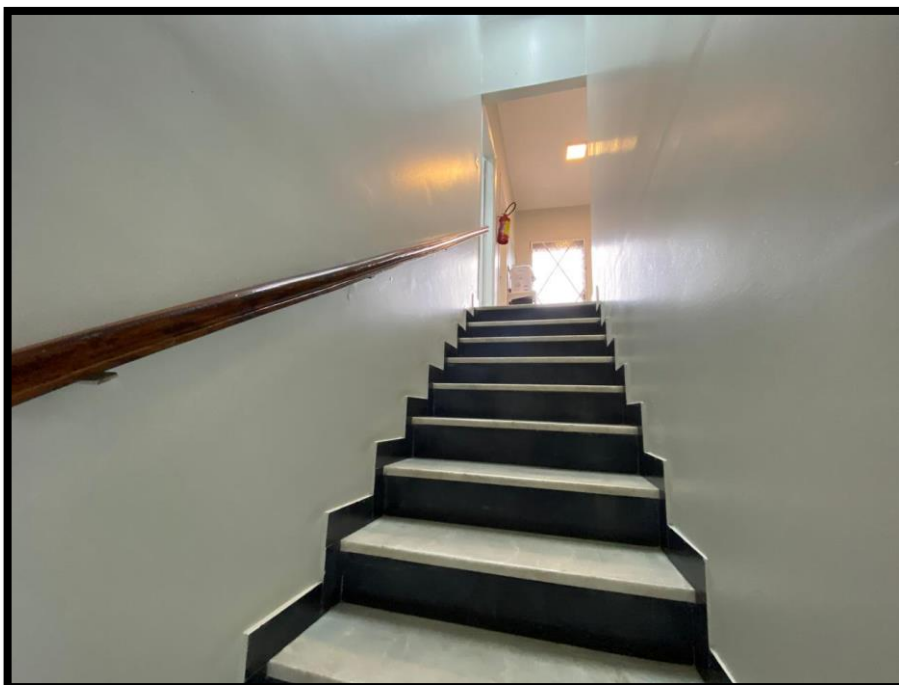


Imagem 7 – Hall

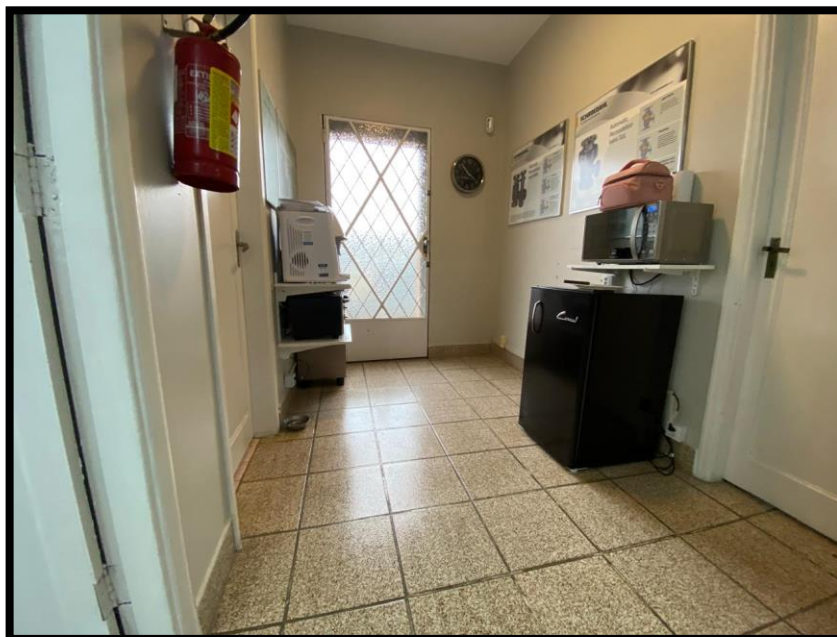


Imagem 8 – Sala 1

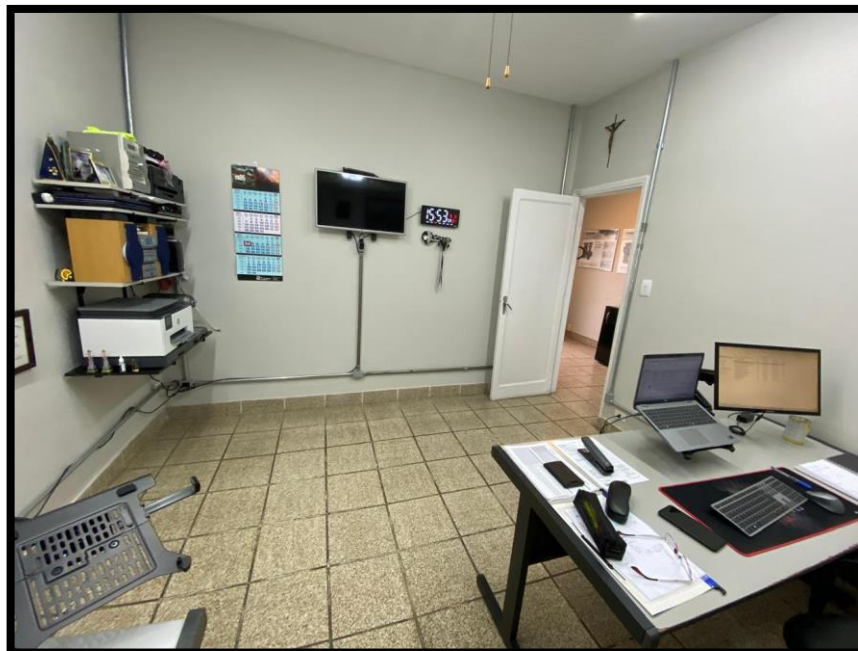


Imagem 9 – Sala 2

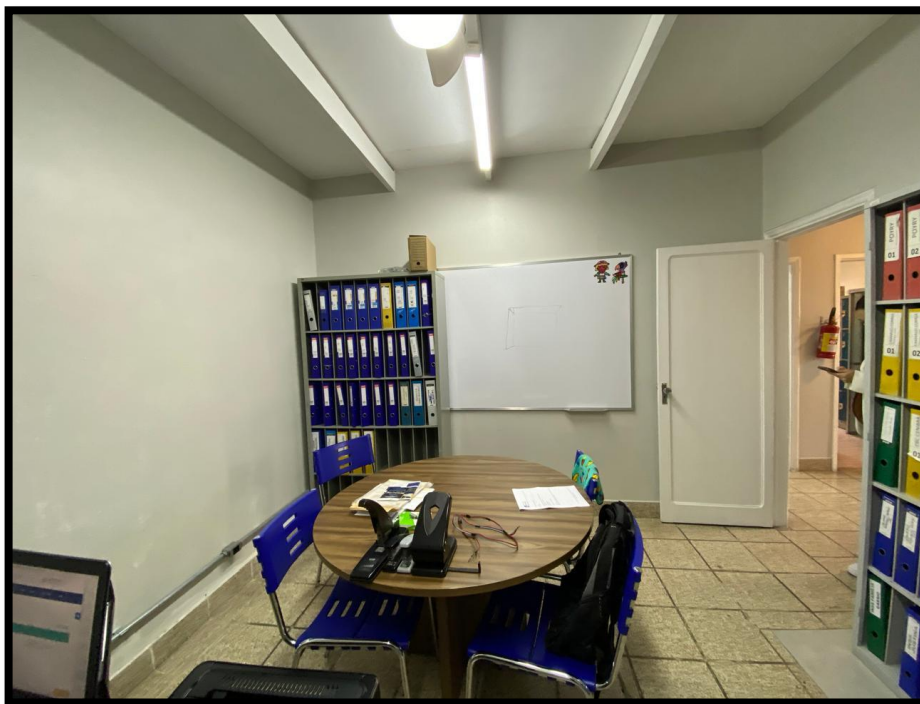


Imagem 10 – Sala 3

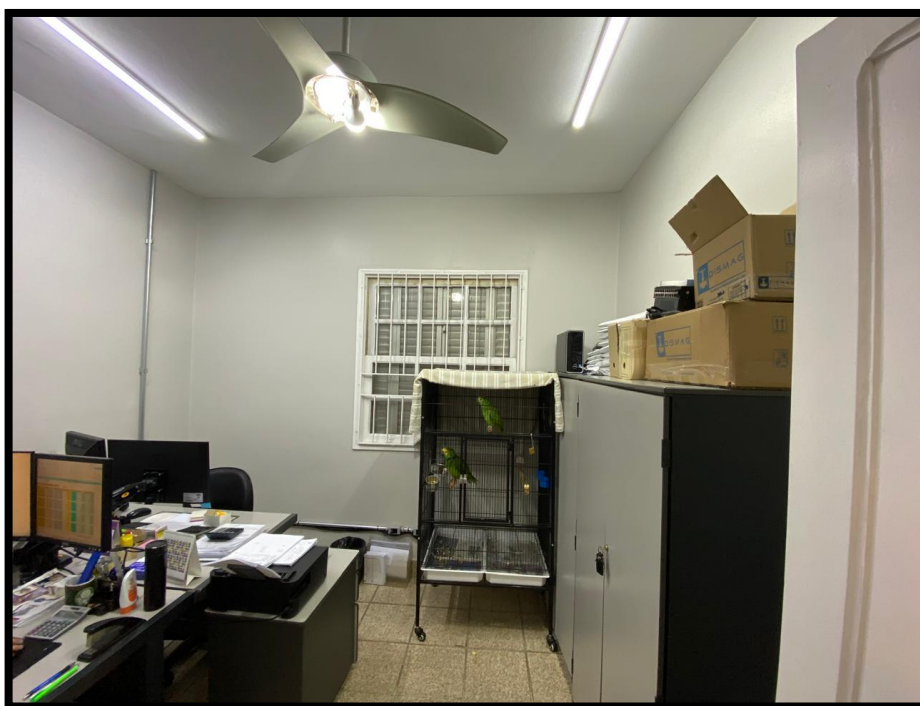


Imagem 11 – Banheiro



Imagem 12 – Depósito

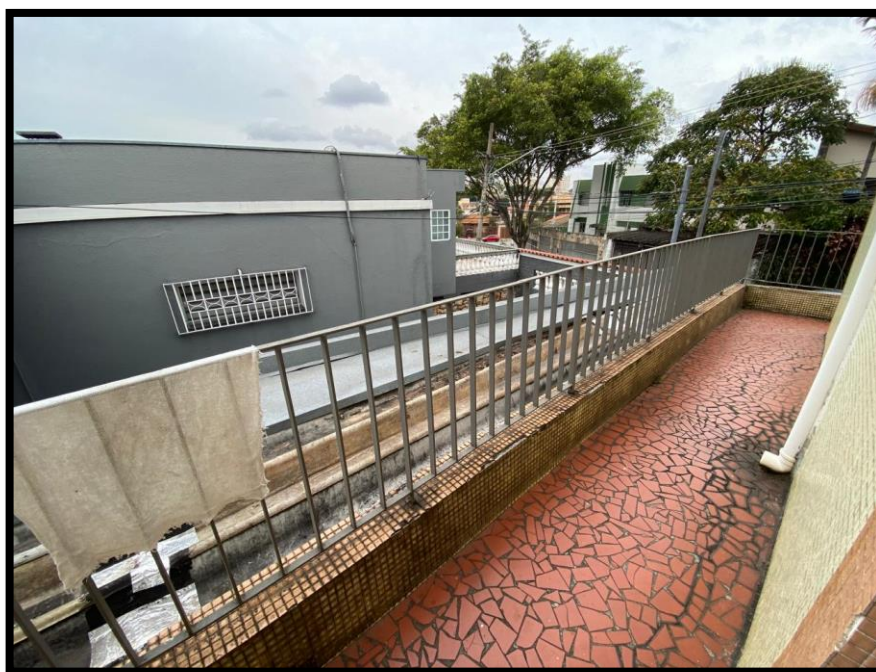


Imagem 13 – Depósito



Imagem 14 – Depósito



Imagem 15 – Sala inferior edícula



Imagem 16 – Banheiro

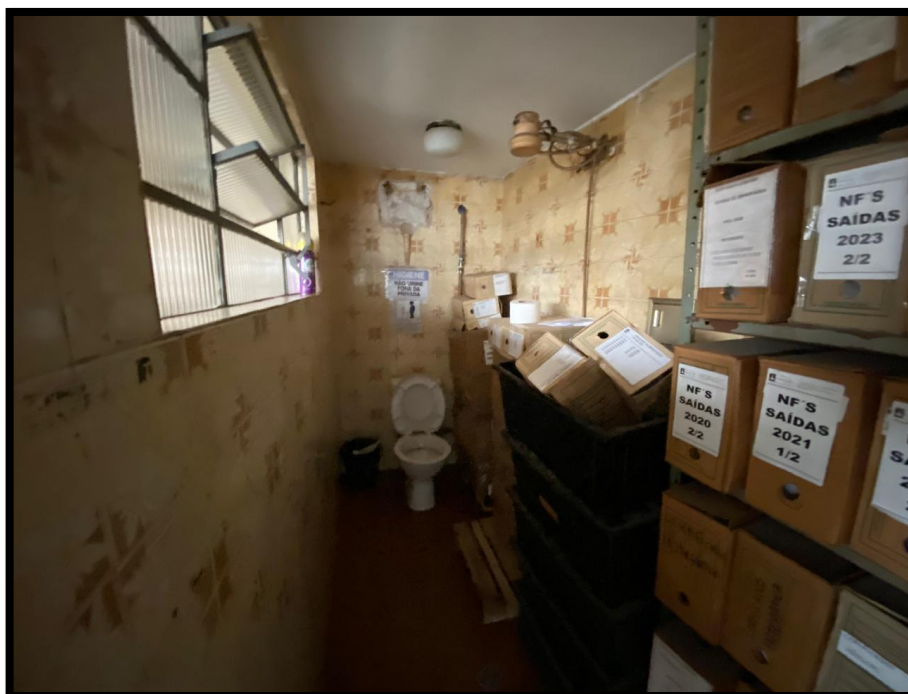


Imagem 17 – Sala 1 Edícula



Imagem 18 – Sala 2 Edícula



Imagem 19 – Quintal



Imagem 20 – Piscina



10. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel apresenta características construtivas compatíveis com o uso misto (residencial e comercial), com estrutura convencional em alvenaria e cobertura em telha cerâmica. O padrão construtivo é considerado **NORMAL**, com compartimentação interna tradicional, contemplando áreas destinadas tanto a uso habitacional quanto a atividades comerciais, garantindo funcionalidade e flexibilidade de utilização.

Está localizado na Rua Francisco Dias, nº 855 – Bosque da Saúde – São Paulo/SP em região mista, com predominância de residências e presença de comércio e serviços diversificados. Possui acesso pavimentado, infraestrutura urbana consolidada (abastecimento de água, energia elétrica, rede de esgoto, coleta de lixo, transporte público e ampla oferta de comércio e serviços nas imediações).

O estado de conservação do imóvel é classificado como **necessitando de reparos simples**, como manutenção de acabamentos, pequenos ajustes e intervenções pontuais, que não comprometem sua funcionalidade nem sua utilização imediata.

A **LIQUIDEZ** do imóvel é considerada **NORMAL** para a região, ou seja, sua alienação pode ocorrer dentro de um prazo razoável, desde que o valor de oferta esteja compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, apresentados na memória de cálculo em anexo a este laudo.

13. CONCLUSÃO

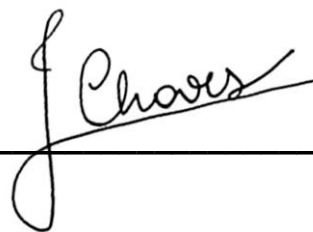
Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

| Valor | |
|-------------------------|--|
| R\$ 1.318.000,00 | Um milhão, trezentos e dezoito mil reais. |

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 13 de agosto de 2025.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES

CREA 5070781670

Anexo I - Memória de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|-----------------|------------------------------------|
| Autor: | Juliana Chaves |
| Modelo: | 01 |
| Data do modelo: | quarta-feira, 13 de agosto de 2025 |
| Tipologia: | Casas |

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis: | 7 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 3 |
| Total de dados: | 25 |
| Dados utilizados no modelo: | 24 |

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitado |
|-----------------------|----------|--------------------------------|---|------------|
| ITEM | Texto | Texto | | Sim |
| DATA DA COLETA | Texto | Texto | | Sim |
| CIDADE | Texto | Texto | | Sim |
| ENDEREÇO | Texto | Texto | | Sim |
| BAIRRO | Texto | Texto | | Sim |
| INFORMANTE | Texto | Texto | | Sim |
| CONTATO INFORMANTE | Texto | Texto | | Sim |
| VALOR UNITÁRIO | Numérica | Quantitativa | | Não |
| EVENTO | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1- Venda 2- Oferta | Não |
| MACROLOCALIZAÇÃO | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1- Periférica 2- Não Central 3- Central | Não |
| ÁREA CONSTRUIDA | Numérica | Quantitativa | | Sim |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1-Mínimo 2-Mínimo/Baixo 3-Baixo 4-Normal/Baixo 5-Normal 6-Alto/Normal 7-Alto | Sim |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1-Residual 2-Reparos importantes/Residual 3-Reparos importantes 4-Reparos simples/Reparos Importantes 5-Reparos simples 6-Regular/Reparos Simples 7-Regular 8-Novo/Regular 9-Novo | Não |
| VALOR TOTAL | Numérica | Dependente | | Sim |

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ÁREA CONSTRUIDA | 186,00 | 320,00 | 134,00 | 221,42 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | 4,00 | 7,00 | 3,00 | 5,54 |
| VALOR TOTAL | 1.000.000,00 | 2.590.000,00 | 1.590.000,00 | 1.418.375,00 |

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação: | 0,7560847 / 0,8390364 |
| Coeficiente de determinação: | 0,5716641 |
| Fisher - Snedecor: | 14,01 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|--|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1s e + 1s | 68% | 66% |
| Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s | 90% | 91% |
| Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s | 95% | 100% |

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 | 0,000 | 2 | 0,000 | 14,013 |
| Não Explicada | 0,000 | 21 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 23 | | |

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

1/VALOR TOTAL = +1,614597302E-06 -2,922330014E-09 * ÁREA CONSTRUIDA -4,237802587E-08 *
PADRÃO CONSTRUTIVO

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|--------------------|---------|--------|---------|
| ÁREA CONSTRUIDA | x | -4,90 | 0,01 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | x | -2,31 | 3,14 |
| VALOR TOTAL | 1/y | 9,35 | 0,00 |

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | y |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|
| ÁREA CONSTRUIDA | x1 | 0,00 | -0,06 | -0,68 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | x2 | -0,06 | 0,00 | -0,29 |
| VALOR TOTAL | y | -0,68 | -0,29 | 0,00 |

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | y |
|--------------------|-------|------|------|------|
| ÁREA CONSTRUIDA | x1 | 0,00 | 0,36 | 0,73 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | x2 | 0,36 | 0,00 | 0,45 |
| VALOR TOTAL | y | 0,73 | 0,45 | 0,00 |

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

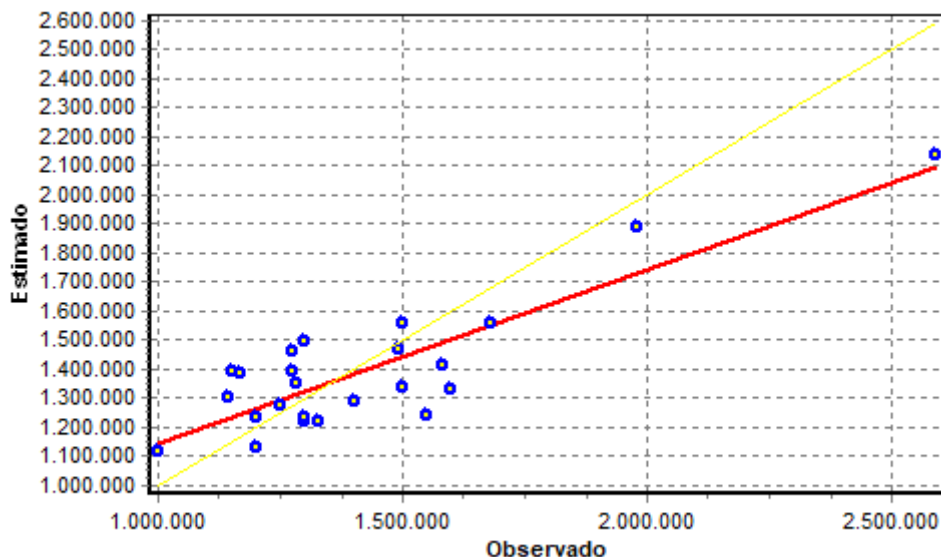
| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|------|------------|------------|------------|-------------|--------------|------------|
| 1 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 12,8137% | 1,119299 | 0,03859800 |
| 2 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 10,4313% | 1,161767 | 0,13957100 |
| 3 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 1,9212% | 0,171179 | 0,00085600 |
| 4 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 3,5648% | 0,264682 | 0,00347900 |
| 5 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -6,0797% | -0,564267 | 0,03000500 |
| 6 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 5,1440% | 0,446534 | 0,01372400 |
| 7 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 2,6873% | 0,249407 | 0,00404500 |
| 8 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -8,4157% | -0,669488 | 0,03927400 |
| 9 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -11,9960% | -0,890688 | 0,01640900 |
| 10 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 13,2610% | 1,136966 | 0,03056900 |
| 11 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -8,6624% | -0,726478 | 0,01569200 |
| 12 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -4,7266% | -0,265865 | 0,01024300 |
| 14 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 12,1675% | 1,183523 | 0,03415300 |
| 15 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 15,8376% | 1,512769 | 0,05069100 |
| 16 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -20,1644% | -1,403611 | 0,03956700 |
| 17 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 8,5294% | 0,745056 | 0,01035300 |
| 18 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | -21,0984% | -0,907260 | 0,47215100 |
| 19 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -1,4516% | -0,108503 | 0,00067700 |
| 20 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -8,0060% | -0,530747 | 0,01729000 |
| 21 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -11,9680% | -0,843616 | 0,06091800 |
| 22 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | 17,4971% | 1,694530 | 0,05355400 |
| 23 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -24,7884% | -1,781140 | 0,11758700 |
| 24 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -6,3714% | -0,545845 | 0,00885800 |
| 25 | 0,00000100 | 0,00000100 | 0,00000000 | -5,2316% | -0,448204 | 0,00547200 |

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

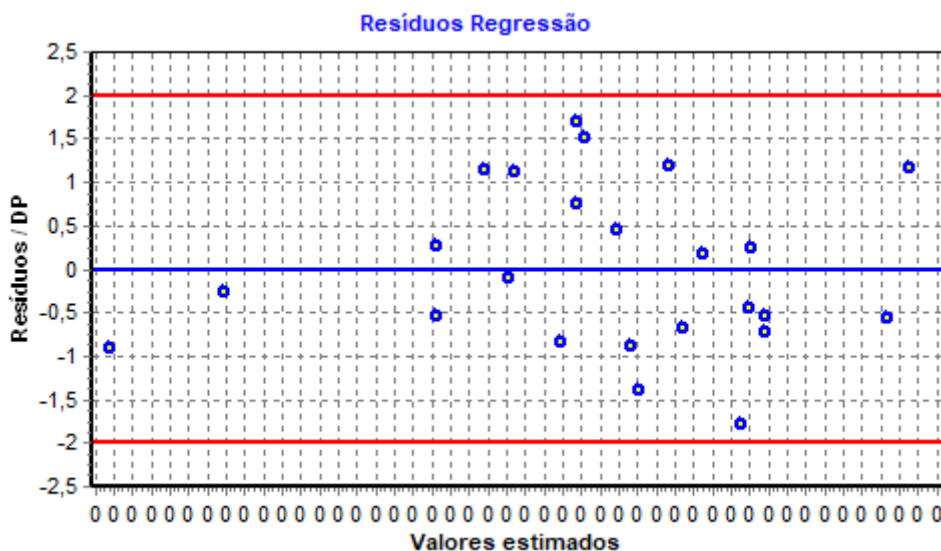
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|------|--|---|--|--|----------------|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | 3 |
| 2 | Quantidade 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 |

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

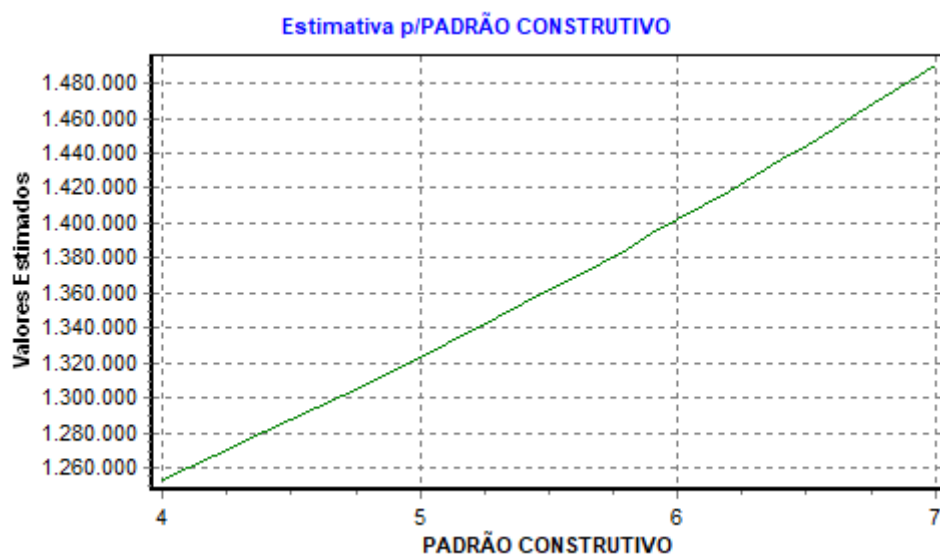
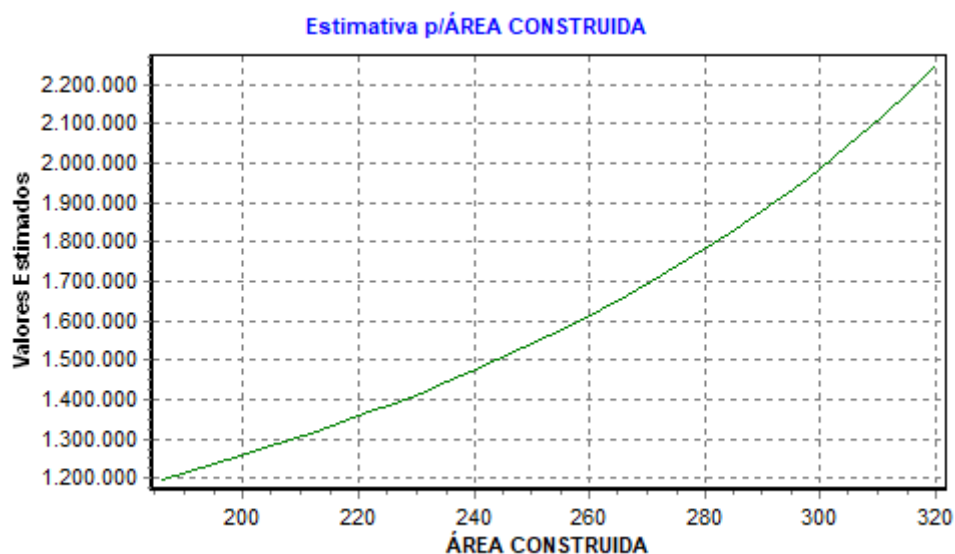
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

| ID | Desabilitado | ITEM | DATA DA COLETA | CIDADE | ENDEREÇO |
|----|--------------|------|----------------|-----------|---------------------------------|
| 1 | | 1 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Artur Dias, 288 |
| 2 | | 2 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Artur Dias, 251 |
| 3 | | 3 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua José Alves Passos, 245 |
| 4 | | 4 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Gil Fernandes, 350 |
| 5 | | 5 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Caxangá, 44 |
| 6 | | 6 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Visconde de Guaratiba, SN |
| 7 | | 7 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Guararema, SN |
| 8 | | 8 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Manoel Coelho da Silva, 100 |
| 9 | | 9 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Santo Irineu, SN |
| 10 | | 10 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Samambaia, SN |
| 11 | | 11 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Porangaba, 161 |
| 12 | | 12 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Gil Fernandes, 83 |
| 13 | * | 13 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Lustosa da Cunha, 157 |
| 14 | | 14 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Tucuri, SN |
| 15 | | 15 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Carlos Tiago Pereira, SN |
| 16 | | 16 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Frei Rolim, 766 |
| 17 | | 17 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua General Chagas Santos, 1107 |
| 18 | | 18 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Martim Peres, SN |
| 19 | | 19 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Bacuri, 58 |
| 20 | | 20 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua João Rugna, 63 |
| 21 | | 21 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Frei Rolim, 846 |
| 22 | | 22 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Guararema, 428 |
| 23 | | 23 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Vitor Costa, 505 |
| 24 | | 24 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Porangaba, 333 |
| 25 | | 25 | Agosto de 2025 | São Paulo | Rua Artur Dias, 133 |

| ID | Desabilitado | BAIRRO | INFORMANTE | CONTATO INFORMANTE |
|----|--------------|-----------------|----------------------------|--------------------|
| 1 | | Bosque da Saúde | Sales Imóveis Ltda | (11) 2899-7600 |
| 2 | | Bosque da Saúde | Guaíra Imóveis New | (11) 4993-9500 |
| 3 | | Bosque da Saúde | Graiche Imobiliária | (11) 3145-1322 |
| 4 | | Bosque da Saúde | Imobiliária Nova São Paulo | (11) 2198-4950 |
| 5 | | Bosque da Saúde | Trade House empreendimento | (11) 95491-7683 |

| | | | | |
|----|---|-----------------|----------------------------|-----------------|
| 6 | | Bosque da Saúde | Imobiliária Nova São Paulo | (11) 2198-4950 |
| 7 | | Bosque da Saúde | Imobiliária Nova São Paulo | (11) 2198-4950 |
| 8 | | Bosque da Saúde | Mega Brasil Imóveis | (11) 5080-2525 |
| 9 | | Bosque da Saúde | Conquista Imóveis Ltda | (11) 2577-0269 |
| 10 | | Bosque da Saúde | Araki Imóveis | (11) 5079-8243 |
| 11 | | Bosque da Saúde | Imobiliária Nova São Paulo | (11) 2198-4950 |
| 12 | | Bosque da Saúde | Sh Prime Imóveis | (11) 4750-1788 |
| 13 | * | Bosque da Saúde | Kavaleski Imóveis Vida Lar | (11) 2373-1546 |
| 14 | | Bosque da Saúde | Ponto House Imobiliária | (11) 2501-6264 |
| 15 | | Bosque da Saúde | Union Sp | (11) 94739-6262 |
| 16 | | Bosque da Saúde | Imobiliária Nova São Paulo | (11) 2198-4950 |
| 17 | | Bosque da Saúde | Escodelar Inteligência | (11) 2476-1867 |
| 18 | | Bosque da Saúde | Icasas Imóveis | (11) 5063-1000 |
| 19 | | Bosque da Saúde | Lello Vendas | (11) 3018-0000 |
| 20 | | Bosque da Saúde | Imobiliária Prime Brokers | (11) 5599-3131 |
| 21 | | Bosque da Saúde | Etic Imóveis | (11) 97093-2722 |
| 22 | | Bosque da Saúde | Kavaleski Imóveis Vida Lar | (11) 2373-1546 |
| 23 | | Bosque da Saúde | Foxtter SP | (11) 5198-0818 |
| 24 | | Bosque da Saúde | Paulo Manoel Galdino | (11) 5041-8228 |
| 25 | | Bosque da Saúde | Orsi Brokers Eireli | (11) 99945-8450 |

Variáveis Numéricas:

| ID | Desabilitado | VALOR UNITÁRIO | EVENO | MACROLO CALIZAÇÃO | ÁREA CONSTRUÍDA | PADRÃO CONSTRU TIVO | ESTADO DE CONSERV AÇÃO | VALOR TOTAL |
|----|--------------|----------------|-------|-------------------|-----------------|---------------------|------------------------|--------------|
| 1 | | 5.182,93 | 2,00 | 2,00 | 246,00 | 5,00 | 6,00 | 1.275.000,00 |
| 2 | | 5.319,15 | 2,00 | 2,00 | 188,00 | 4,00 | 4,00 | 1.000.000,00 |
| 3 | | 6.345,18 | 2,00 | 2,00 | 197,00 | 6,00 | 6,00 | 1.250.000,00 |
| 4 | | 5.769,23 | 2,00 | 2,00 | 260,00 | 5,00 | 5,00 | 1.500.000,00 |
| 5 | | 6.250,00 | 2,00 | 2,00 | 192,00 | 4,00 | 4,00 | 1.200.000,00 |
| 6 | | 6.479,80 | 2,00 | 2,00 | 198,00 | 7,00 | 7,00 | 1.283.000,00 |
| 7 | | 5.529,95 | 2,00 | 2,00 | 217,00 | 4,00 | 4,00 | 1.200.000,00 |

| | | | | | | | | |
|----|---|----------|------|------|--------|------|------|--------------|
| 8 | | 7.526,88 | 2,00 | 2,00 | 186,00 | 7,00 | 7,00 | 1.400.000,00 |
| 9 | | 7.142,86 | 2,00 | 2,00 | 210,00 | 6,00 | 6,00 | 1.500.000,00 |
| 10 | | 5.481,01 | 2,00 | 2,00 | 237,00 | 6,00 | 7,00 | 1.299.000,00 |
| 11 | | 6.640,00 | 2,00 | 2,00 | 200,00 | 5,00 | 6,00 | 1.328.000,00 |
| 12 | | 7.333,33 | 2,00 | 2,00 | 270,00 | 7,00 | 7,00 | 1.980.000,00 |
| 13 | * | 8.000,00 | 2,00 | 2,00 | 200,00 | 4,00 | 4,00 | 1.600.000,00 |
| 14 | | 5.640,39 | 2,00 | 2,00 | 203,00 | 6,00 | 5,00 | 1.145.000,00 |
| 15 | | 5.004,29 | 2,00 | 2,00 | 233,00 | 5,00 | 5,00 | 1.166.000,00 |
| 16 | | 7.174,89 | 2,00 | 2,00 | 223,00 | 5,00 | 4,00 | 1.600.000,00 |
| 17 | | 5.795,45 | 2,00 | 2,00 | 220,00 | 6,00 | 6,00 | 1.275.000,00 |
| 18 | | 8.093,75 | 2,00 | 2,00 | 320,00 | 5,00 | 5,00 | 2.590.000,00 |
| 19 | | 6.834,86 | 2,00 | 2,00 | 218,00 | 7,00 | 7,00 | 1.490.000,00 |
| 20 | | 7.272,73 | 2,00 | 2,00 | 231,00 | 7,00 | 6,00 | 1.680.000,00 |
| 21 | | 6.269,84 | 2,00 | 2,00 | 252,00 | 4,00 | 5,00 | 1.580.000,00 |
| 22 | | 5.227,27 | 2,00 | 2,00 | 220,00 | 6,00 | 5,00 | 1.150.000,00 |
| 23 | | 8.157,89 | 2,00 | 2,00 | 190,00 | 6,00 | 7,00 | 1.550.000,00 |
| 24 | | 6.500,00 | 2,00 | 2,00 | 200,00 | 5,00 | 5,00 | 1.300.000,00 |
| 25 | | 6.403,94 | 2,00 | 2,00 | 203,00 | 5,00 | 4,00 | 1.300.000,00 |

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|--------------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 1.244.204,57 | 5,65% | |
| Valor Médio | 1.318.673,82 | - | III |
| Valor Máximo | 1.402.624,99 | 6,37% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|--------------------|----------|--------------|
| ITEM | | - |
| DATA DA COLETA | | - |
| CIDADE | | - |
| ENDEREÇO | | - |
| BAIRRO | | - |
| INFORMANTE | | - |
| CONTATO INFORMANTE | | - |
| ÁREA CONSTRUIDA | 235,00 | Não |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | 4,00 | Não |