

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

**Processo Digital:** 1078000-61.2018.8.26.0100

**Juliana Mendonça de Lima Chaves**, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Direito Civil**, requerido por **Consultoria Comercial e Cobrança Araguaya Ltda**, contra **Cláudia Tonelli de Oliveira**, 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

<b>Endereço completo do imóvel</b> Av. Caetés, 295 - Vila Tupi - Praia Grande - SP, 11703-270.		
<b>Cidade</b> São Paulo	<b>UF</b> SP	
<b>Objetivo da Avaliação</b> Avaliação mercadológica	<b>Data da Vistoria</b> 18/11/2025	
<b>Área construída do imóvel (m²)</b> 93,93 m²		
<b>Metodologia</b> Método comparativo direto de dados de mercado		
<b>Executado</b> Cláudia Tonelli de Oliveira		
<b>Pressupostos e Ressalvas</b> 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.		
<b>Valor de Avaliação do Imóvel</b>  <b>R\$ 470.000,00</b> (Quatrocentos e setenta mil reais)		
<b>Perspectiva de Liquidez do Imóvel</b> Liquidez Normal		
<b>Nome do Responsável Técnico</b> Juliana Mendonça de Lima Chaves	<b>Formação do RT</b> Engenharia Civil	<b>CREA do RT</b> 5070781670

  
 \_\_\_\_\_  
 Assinatura do Responsável Técnico

## ESCOPO

### 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado à Av. Caetés, 295 - Vila Tupi - Praia - Grande - SP, 11703-270. Sob a matrícula nº 157.652 do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP.

### 2. EXEQUENTE

Consultoria Comercial e Cobrança Araguaya Ltda.

### 3. EXECUTADO

Cláudia Tonelli de Oliveira.

### 4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Direito Civil.

### 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 residencial registrado junto ao Registro de Imóveis de Praia Grande - SP.

## 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 18 de novembro de 2025, às 11:40 horas.
- 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 proprietário Marcelo.

## 8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL			
Área construída		93,93	m <sup>2</sup>
Área total		172,10	m <sup>2</sup>
Frente		25,81	m <sup>2</sup>

### 8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está localizado na Av. Caetés, 295 - Vila Tupi - Praia - Grande - SP, 11703-270. 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".



## 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:	Praia da Vila Tupi; Unip Polo Praia Grande; Mercado Extra
Principal Via de Acesso:	Av. Presidente Kennedy; Av. Press Castelo Branco
Uso Predominante:	Residencial

## 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado na Av. Caetés, 295 – Vila Tupi, Praia Grande/SP – CEP 11703-270. Conforme dados constantes no IPTU, o terreno possui área total de 172,10 m<sup>2</sup> e área construída de **93,93** m<sup>2</sup>.

A edificação é composta por sala, cozinha, banheiro, 2 dormitórios, lavanderia, banheiro externo, 2 corredores laterais, garagem descoberta para 2 veículos e garagem coberta para 2 veículos.

O padrão construtivo do imóvel é classificado como **Normal/Baixo**, apresentando estado de conservação que demanda **reparos simples**, condizentes com a idade e utilização da construção.

Figura 3: IPTU

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE SECRETARIA DE FINANÇAS IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS DE SERVIÇOS URBANOS		NOTIFICAÇÃO RECIBO		LANÇAMENTO	
		ANO BASE	EXERCÍCIO	Nº DO CARNE	2.04.09.125.014.0006-2
		2025	2025	1105700	EMIÇÃO
LOCAL DO IMÓVEL				INSCRIÇÃO ATUAL	1
VL TUPI QDRA Y LTE 14, 15 PTE CASA 6				170.173.026	ALÍQUOTA
ENDEREÇO OFICIAL DO IMÓVEL					1,56
AV CAETES					Nº OFICIAL
CONTRIBUINTE					0
Proprietário: MARCELO CAETANO SILVA DE OLIVEIRA					TESTADA
POSSUIDOR / COMPROMISSÁRIO					25,81
		ÁREA DO TERRENO		ÁREA CONSTRUÍDA	
		172,10		93,93	
		VLR. VENAL TERRENO		VALOR IMPOSTO	
		178.760,42		4.108,30	
		VLR. VENAL CONSTR.		TSU-A	
		84.592,30		566,91	
		VLR. VENAL TOTAL		TSU-B	
		263.352,72			
				TSU-C	
OBSERVAÇÕES:				CIP	
NÃO INCLUSO DESCONTO DE BOM PAGADOR NOS VALORES A PAGAR.				TOTAL (IMP + TAXAS)	
EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA - REGULARIZE NA PREFEITURA				4.675,21	
CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET					

Figura 4: Matrícula 157.652


 Direção Nacional do Sistema de Registro e Cartório de Imóveis

CNM: 119768.2.0157652-11

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**
**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

MATRÍCULA: **157.652**
FICHA: **01**
Em 17 de janeiro de 2.011. 

**IMÓVEL:** Casa 06 situada na Avenida Central, com a área construída de 86,70 m2, mais ou menos, e seu respectivo terreno que é constituído de parte do lote 15, da quadra Y, na Vila Tupy, nesta cidade, medindo 12,00 metros de frente para a Avenida Central, igual metragem na linha dos fundos, por 15,20 metros da frente aos fundos de ambos os lados, sendo que de um lado, parte é em curva em virtude do lote ser chanfrado na esquina, encerrando a área aproximada de 177,40 m2, divide do lado direito de quem da referida avenida para o imóvel com o lote 16, do lado esquerdo com a Rua 8-A, e fundos com o remanescente do lote 15, onde foi construída a casa 05.

**CONTRIBUINTE:** Não consta.

**PROPRIETÁRIOS:** EDUARDO CANIATO, brasileiro, aposentado, RG 3.974.960-5-SSP-SP, CPF/MF 037.155.158-7, e sua mulher, HERCÍLIA TAFFARELLO CANIATO, brasileira, RG 3.007.989-7-SP, CPEMI 111.380.808-02, residentes e domiciliados em São Paulo, SP, na Rua João Pereira Pantalão, 135, CEP: 05531-040, e VOLMIR DA SILVA, brasileiro, comerciante, RG 5.337.898-SSP-SP, CPF/MF 070.212.598-91, e sua mulher, SUELI CANIATO DA SILVA, brasileira, comerciante, RG 3.999.741-8-SP, CPF/MF 111.138.188-9, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo.

## 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 – Fachada



Imagem 3 – Fachada



Imagem 4 – Vista da rua



Imagem 5 – Vista da rua



Imagem 6 – Garagem



Imagem 7 – Garagem



Imagem 8 – Entrada lateral

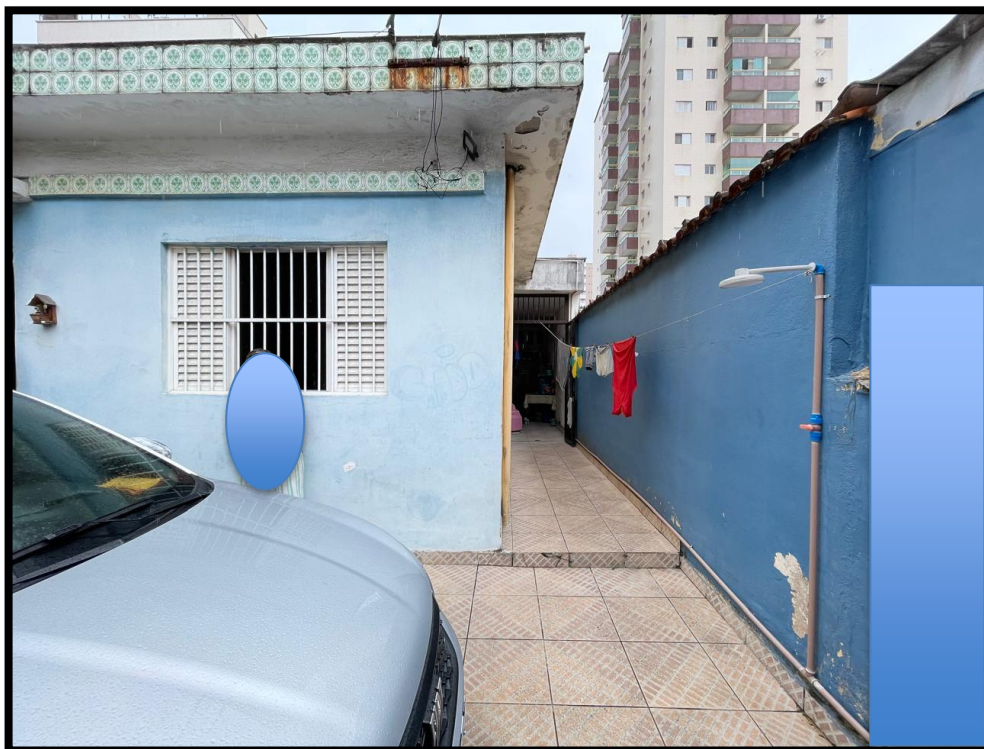


Imagem 9 – Corredor lateral



Imagem 10 – Lavanderia



Imagem 11 – Corredor secundário



Imagem 12 – Cozinha



Imagem 13 – Sala



Imagem 14 – Dormitório 1



Imagem 15 – Dormitório 2



Imagem 16 – Banheiro 1



Imagem 17 – Banheiro 2



## 10. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel localizado na Av. Caetés, 295 – Vila Tupi, Praia Grande/SP, apresenta características compatíveis com edificações de padrão Normal/Baixo, com área total de 172,10 m<sup>2</sup> e área construída de 93,93 m<sup>2</sup>, conforme registrado no IPTU. A distribuição interna é funcional, composta por sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios, lavanderia, banheiro externo, dois corredores laterais, além de garagens coberta e descoberta com capacidade total para quatro veículos.

A edificação encontra-se em estado de conservação regular, demandando reparos simples decorrentes do desgaste natural de uso, sem prejuízo estrutural aparente. Tais intervenções são comuns para imóveis dessa tipologia e não comprometem a utilização do bem.

Quanto à liquidez, o imóvel apresenta **LIQUIDEZ NORMAL**, considerando o padrão construtivo, metragem e localização, estando alinhado às condições de oferta e demanda típicas para imóveis residenciais da região.

O bairro Vila Tupi, onde o imóvel se insere, é predominantemente residencial, composto por casas térreas e pequenos edifícios, com boa oferta de comércio e serviços essenciais nas proximidades, além de fácil acesso às principais vias da cidade. Trata-se de uma área urbanizada, com infraestrutura completa, considerada estável e de procura moderada no mercado imobiliário local.

De forma geral, o imóvel apresenta condições adequadas de uso e comercialização, com características compatíveis ao mercado da região e potencial de valorização conforme manutenção e melhorias futuras.

## 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. RESPOSTAS AOS QUESITOS

#### 1 – Qual a metodologia ou critério que será aplicado na pesquisa para avaliação?

Foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento técnico por inferência estatística, conforme estabelece a NBR 14653-2.

#### 2 – A avaliação levará em consideração a localização do imóvel e valores de locação próximos?

Sim. Foi utilizada a variável de macrolocalização, e todas as amostras pertencem ao mesmo bairro da Vila Tupi, garantindo homogeneidade na comparação.

#### 3 – Qual será o valor do metro quadrado do imóvel aplicado na avaliação?

O valor unitário resulta do modelo estatístico utilizado e está refletido diretamente no valor final obtido para o imóvel. O método por inferência estatística fornece o valor total, não um valor de m<sup>2</sup> isolado.

Contudo, para fins meramente ilustrativos e sem substituir o método aplicado, pode-se obter o valor unitário médio dividindo-se o valor final de avaliação pela área construída:

$$\text{R\$ } 470.000,00 / 93,93 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.003,72/\text{m}^2.$$

#### 4 – É correto afirmar que o imóvel em questão está localizado em área nobre, bairro considerado só não superior ao Boqueirão e Canto do Forte?

As amostras utilizadas para a avaliação pertencem exclusivamente ao mesmo bairro do imóvel avaliando, Vila Tupi, e possuem características semelhantes. A análise considera a realidade específica do bairro onde o imóvel está inserido, conforme determina a NBR 14653.

#### 5 – Devido à escassez de terrenos e locais para construção de prédios e outras edificações nessa região, é correto considerar uma certa valorização?

A avaliação considerou o imóvel em sua forma atual, uma casa construída, e os cálculos foram realizados com base em imóveis semelhantes quanto ao padrão construtivo, localização e estado de conservação, conforme a NBR 14653. Eventuais expectativas de valorização futura não integram o valor de mercado apurado.

#### 6 – A avaliação utilizará em sua pesquisa consultas em imobiliárias e imóveis comparativos desse mesmo bairro, considerado mais valorizado?

Sim. Foram consideradas exclusivamente amostras do mesmo bairro, obtidas por pesquisas junto a imobiliárias e anúncios locais, garantindo compatibilidade entre os elementos comparativos.

**7 – É certo afirmar que se deve levar em consideração que a localização do imóvel próximo a um posto de saúde, farmácias, padarias e dois hipermercados a menos de 500 metros eleva o conforto e a valorização do imóvel?**

A proximidade a equipamentos urbanos e serviços essenciais compõe a infraestrutura do entorno e influencia o comportamento dos preços no mercado local. Como todas as amostras utilizadas pertencem ao mesmo bairro, tais características já estão incorporadas nos valores de mercado considerados.

**8 – Em se tratar de imóvel situado em uma esquina, torna seu valor diferenciado?**

A variável dicotômica “Esquina” (0 = não / 1 = sim) foi incluída no modelo estatístico, conforme diretrizes da NBR 14653, garantindo que eventuais diferenças decorrentes da posição em esquina fossem devidamente tratadas pelo método aplicado.

#### 14. 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.

Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Valor	
<b>R\$ 470.000,00</b>	<b>Quatrocentos e setenta mil reais.</b>

## 15. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 36 (trinta e seis) 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, 23 de novembro 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:	domingo, 23 de novembro de 2025
Tipologia:	Casas

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	12

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
ITEM	Texto	Texto		Sim
DATA DA COLETA	Texto	Texto	Data em que a informação foi obtida junto ao informante ou fonte.	Sim
CIDADE	Texto	Texto	Município em que se localiza o terreno analisado.	Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto	Logradouro completo do imóvel	Sim
LINK	Texto	Texto	Link das amostras.	Sim
BAIRRO	Texto	Texto	Nome do bairro onde o imóvel está localizado	Sim
INFORMANTE	Texto	Texto	Pessoa ou empresa que forneceu as informações sobre o imóvel	Sim
CONTATO INFORMANTE	Texto	Texto	Telefone, e-mail ou outra forma de contato com o informante	Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Dependente	Valor por metro quadrado (R\$/m <sup>2</sup> ), calculado a partir do valor total dividido pela área do terreno	Não
EVENTO	Numérica	Quantitativa		Não
MACROLOCALIZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Periférica 2- Não Central 3- Central	Não
DORMITÓRIO	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitório	Não
ÁREA CONSTRÍDA	Numérica	Quantitativa	Área Construída do imóvel (em metros quadrados).	Sim
ESQUINA	Numérica	Dicotomica	0-Não 1-Sim	Não
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	Sim

simples 6-Regular/Reparos Simples 7-Regular  
8-Novo/Regular 9-Novo

VALOR TOTAL	Numérica	Dependente	Preço de venda ou valor informado para o terreno como um todo (R\$).	Sim
-------------	----------	------------	--	-----

#### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA CONSTRÍDA	66,00	152,00	86,00	95,58
PADRÃO CONSTRUTIVO	4,00	6,00	2,00	5,17
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	4,00	6,00	2,00	5,42
VALOR TOTAL	375.000,00	800.000,00	425.000,00	574.416,67

#### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9342077 / 0,9129590
Coefficiente de determinação:	0,8727441
Fisher - Snedecor:	18,29
Significância do modelo (%):	0,06

#### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	0,546	3	0,182	18,288
Não Explicada	0,080	8	0,010	
Total	0,625	11		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{VALOR TOTAL}) = +16,30020158 - 56,57026439 / \text{ÁREA CONSTRÍDA} - 5,798890392 / \text{PADRÃO CONSTRUTIVO} - 0,2371151157 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{VALOR TOTAL} = +11878669,11 * e^{(-56,57026439 / \text{ÁREA CONSTRÍDA})} * e^{(-5,798890392 / \text{PADRÃO CONSTRUTIVO})} * e^{(-0,2371151157 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{VALOR TOTAL} = +11997412,7 * e^{(-56,57026439 / \text{ÁREA CONSTRÍDA})} * e^{(-5,798890392 / \text{PADRÃO CONSTRUTIVO})} * e^{(-0,2371151157 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{VALOR TOTAL} = +12057228,88 * e^{(-56,57026439 / \text{ÁREA CONSTRÍDA})} * e^{(-5,798890392 / \text{PADRÃO CONSTRUTIVO})} * e^{(-0,2371151157 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA CONSTRÍDA	1/x	-4,17	0,31
PADRÃO CONSTRUTIVO	1/x	-3,39	0,95
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x	-2,95	1,85
VALOR TOTAL	ln(y)	22,83	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA CONSTRÍDA	x1	0,00	0,58	-0,45	-0,83
PADRÃO CONSTRUTIVO	x2	0,58	0,00	-0,83	-0,66
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x3	-0,45	-0,83	0,00	0,32
VALOR TOTAL	y	-0,83	-0,66	0,32	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA CONSTRÍDA	x1	0,00	0,49	0,57	0,83
PADRÃO CONSTRUTIVO	x2	0,49	0,00	0,90	0,77
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x3	0,57	0,90	0,00	0,72
VALOR TOTAL	y	0,83	0,77	0,72	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

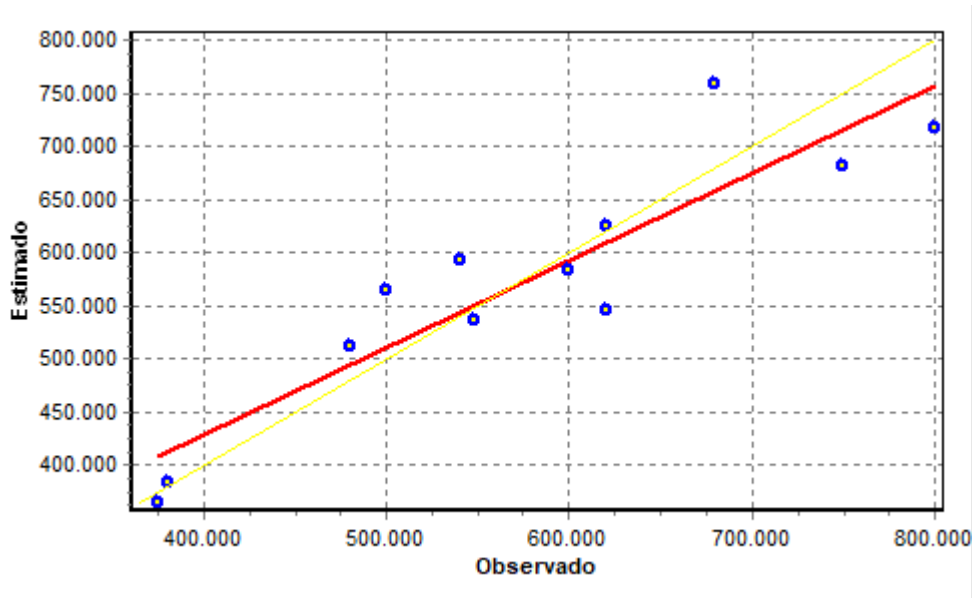
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	12,85	12,86	-0,01	-0,0687%	-0,088538	0,00222900
3	13,43	13,54	-0,11	-0,8117%	-1,092997	0,23721900
4	13,59	13,48	0,11	0,8015%	1,092292	0,20471900
5	12,83	12,81	0,03	0,2096%	0,269751	0,02553400
6	13,34	13,21	0,13	0,9520%	1,273119	0,20356200
7	13,34	13,35	-0,01	-0,0589%	-0,078727	0,00037200
9	13,12	13,25	-0,12	-0,9383%	-1,234625	0,16421400
10	13,30	13,28	0,03	0,2200%	0,293550	0,00723200
12	13,21	13,19	0,02	0,1521%	0,201502	0,01166700
13	13,53	13,43	0,10	0,7112%	0,964656	0,06823000
14	13,08	13,15	-0,07	-0,4981%	-0,653341	0,10639700
16	13,20	13,29	-0,09	-0,7153%	-0,946641	0,99608600

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

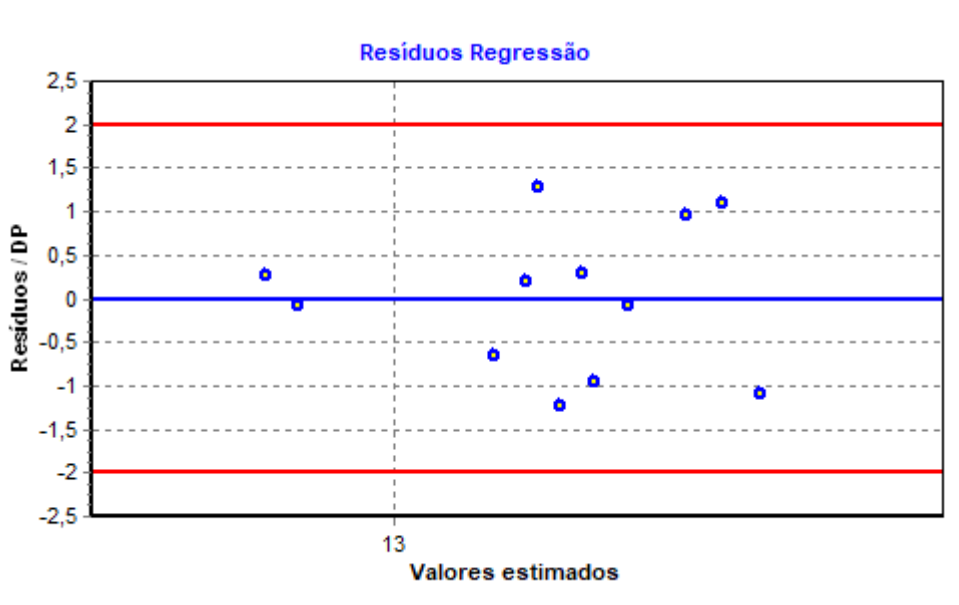
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	1
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:

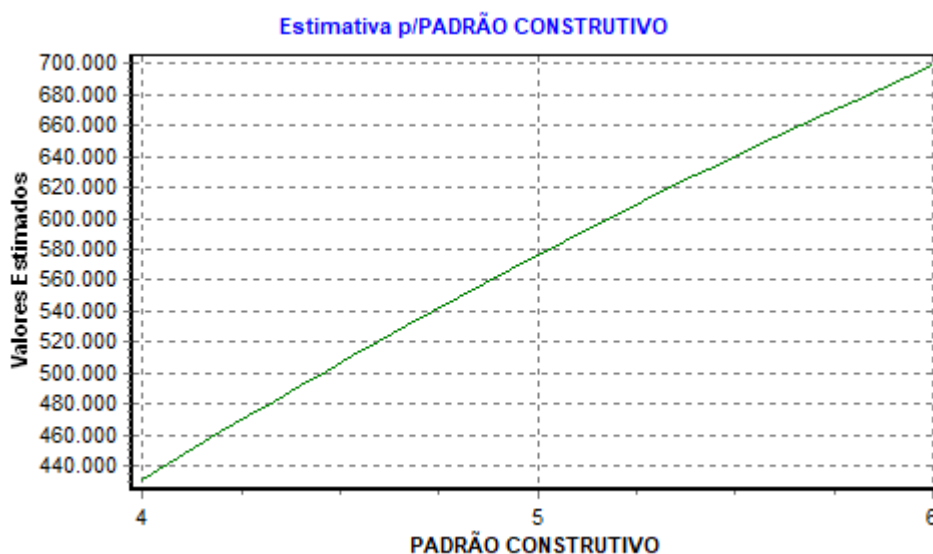
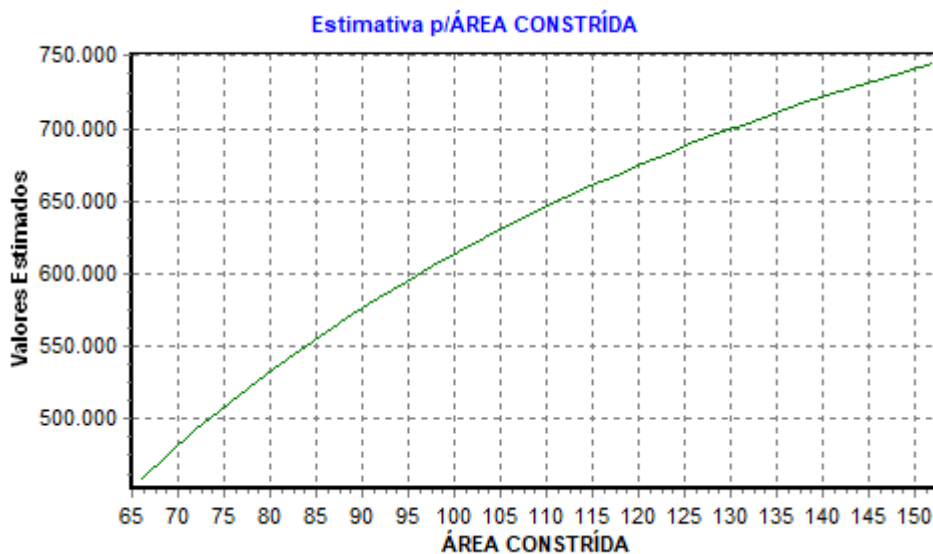
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

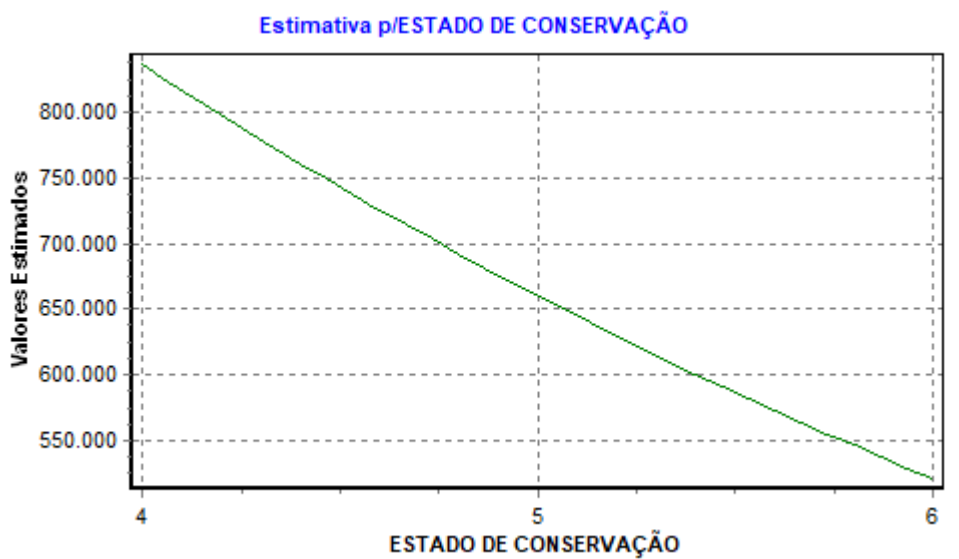


Resíduos da Regressão Linear



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	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Umutina 4
2		2	Novembro 2025	Praia Grande	TUPI 302
3		3	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Camaiurus 40
4		4	Novembro 2025	Praia Grande	TUPI 125
5		5	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Aruás 152
6		6	Novembro 2025	Praia Grande	TUPI 857
7		7	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Doutor Freud 104
8	*	8	Novembro 2025	Praia Grande	R. Cataguases SN
9		9	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Cataguases, SN
10		10	Novembro 2025	Praia Grande	TUPI 612
11	*	11	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Potiguares 917
12		12	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Tucano 72
13		13	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Apinagés 196
14		14	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Tamoios 308
15	*	15	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Sertanista Francisco Meirelles
16		16	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Guarani 455
17	*	17	Novembro 2025	Praia Grande	Rua Tupinambás 517

ID	Desabilitado	LINK	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1	*	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-isolada-a-800-metros-da-praia-por-apenas-r\$-3020374643.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=18">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-isolada-a-800-metros-da-praia-por-apenas-r\$-3020374643.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=18</a>	Vila Tupi	Praialar Imoveis	(13) 3032-0018
2		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-no-bairro-tupi-2-quartos-2-vagas-3022382791.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqu">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-no-bairro-tupi-2-quartos-2-vagas-3022382791.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqu</a>	Vila Tupi	PASCHOAL CORRETOR DE IMOVEIS	(13) 99149-8050

		eira&n_pg=1&n_pos=16			
3		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-152-m-por-r\$-3020401288.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=15">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-152-m-por-r\$-3020401288.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=15</a>	Vila Tupi	Casa Paris	(13) 99721-1333
4		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-quintal-churrasqueira-100-metros-da-3022382307.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=13">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-quintal-churrasqueira-100-metros-da-3022382307.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=13</a>	Vila Tupi	PASCHOAL CORRETOR DE IMOVEIS	(13) 99149-8050
5		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-65-m-por-r\$-3020459493.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=12">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-65-m-por-r\$-3020459493.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=12</a>	Vila Tupi	Casa Paris	(13) 99721-1333
6		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-geminada-com-churrasqueira-e-com-2-dormitorios-3022382835.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=10">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-geminada-com-churrasqueira-e-com-2-dormitorios-3022382835.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=10</a>	Vila Tupi	PASCHOAL CORRETOR DE IMOVEIS	(13) 99149-8050
7		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-</a>	Vila Tupi	ROYAL HOUSE IMOVEIS	(13) 3356-9700

		quartos-1-suite-no-bairro-de-vila-tupi-em-3009967815.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=9			
8	*	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-para-venda-possui-140-metros-quadrados-com-3-3018593156.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Piscina&amp;n_pg=1&amp;n_pos=8">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-para-venda-possui-140-metros-quadrados-com-3-3018593156.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Piscina&amp;n_pg=1&amp;n_pos=8</a>	Vila Tupi	Jessica Totino Nascimento Vasquez	(11) 93491-2275
9		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-quartos-na-tupi-em-praia-grande-sp-3014494245.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=7">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-quartos-na-tupi-em-praia-grande-sp-3014494245.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=7</a>	Vila Tupi	Nova CPI Imóveis	(13) 99753-4100
10		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-esquina-com-piscina-dois-quartos-bairro-tupi-3022382998.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=5">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-esquina-com-piscina-dois-quartos-bairro-tupi-3022382998.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=5</a>	Vila Tupi	PASCHOAL CORRETOR DE IMOVEIS	(13) 99149-8050
11	*	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-tupi-em-praia-grande-sp-3021054041.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=3">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-tupi-em-praia-grande-sp-3021054041.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=3</a>	Vila Tupi	IMIGRANTES IMÓVEIS	(13) 99683-9063
12		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-reformada-">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-reformada-</a>	Vila Tupi	Praialar Imoveis	(13) 3032-0018

		com-2-dormitorios-na- vila-tupi-praia- 3014238109.html?n_sr c=Listado&n_exp=pers onalized_sorting- original- NA&n_pg=1&n_pos=2			
13		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-com-piscina-a-venda-210-m-por-r\$-3012704853.html?n_sr c=Listado&amp;n_exp=pers onalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-com-piscina-a-venda-210-m-por-r\$-3012704853.html?n_sr c=Listado&amp;n_exp=pers onalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>	Vila Tupi	Casa Paris	(13) 99721-1333
14		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-70-m-por-r\$-480.000-00-tupi-praia-3007988676.html?n_sr c=Listado&amp;n_exp=pers onalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=2">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-70-m-por-r\$-480.000-00-tupi-praia-3007988676.html?n_sr c=Listado&amp;n_exp=pers onalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=2</a>	Vila Tupi	Casa Paris	(13) 99721-1333
15	*	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-quartos-a-venda-em-tupi-sp-3020997563.html?n_sr c=Listado&amp;n_exp=pers onalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-quartos-a-venda-em-tupi-sp-3020997563.html?n_sr c=Listado&amp;n_exp=pers onalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=1</a>	Vila Tupi	LOPES SERLAM	(13) 3500-7700
16		<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-93-m-por-r\$-3000633636.html?n_sr c=Listado&amp;n_exp=pers onalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-93-m-por-r\$-3000633636.html?n_sr c=Listado&amp;n_exp=pers onalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=1</a>	Vila Tupi	Agencia da Praia Imoveis	(13) 99188-7838
17	*	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-93-m-por-r\$-3000633636.html?n_sr c=Listado&amp;n_exp=pers onalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-93-m-por-r\$-3000633636.html?n_sr c=Listado&amp;n_exp=pers onalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=1</a>	Vila Tupi	Agencia da Praia Imoveis	(13) 99188-7838

		es/casa-a-venda-114-m-por-r\$-550.000-00-tupi-praia-3000632977.html?duplicated=true&n_src=Lis tado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=7			
--	--	--	--	--	--

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	VALOR UNITÁRIO	EVEN TO	MACROLOCALIZAÇÃO	DORMITÓRIO	ÁREA CONSTRÍDA	ESQUINA	PADRÃO CONSTRUTIVO
1	*	2.777,78	2,00	2,00	2,00	180,00	0,00	4,00
2		5.428,57	2,00	2,00	2,00	70,00	0,00	4,00
3		4.473,68	2,00	2,00	3,00	152,00	0,00	6,00
4		6.666,67	2,00	2,00	2,00	120,00	1,00	5,00
5		5.681,82	2,00	2,00	2,00	66,00	1,00	4,00
6		8.157,89	2,00	2,00	2,00	76,00	0,00	5,00
7		6.200,00	2,00	2,00	2,00	100,00	0,00	6,00
8	*	3.285,71	2,00	2,00	3,00	140,00	0,00	6,00
9		5.882,35	2,00	2,00	3,00	85,00	0,00	6,00
10		6.741,57	2,00	2,00	2,00	89,00	1,00	6,00
11	*	3.177,90	2,00	2,00	2,00	150,00	0,00	4,00
12		5.074,07	2,00	2,00	2,00	108,00	0,00	5,00
13		6.355,93	2,00	2,00	2,00	118,00	0,00	6,00
14		6.857,14	2,00	2,00	2,00	70,00	0,00	5,00
15	*	3.600,00	2,00	2,00	2,00	100,00	0,00	4,00
16		5.806,45	2,00	2,00	2,00	93,00	0,00	4,00
17	*	4.824,56	2,00	2,00	2,00	114,00	1,00	5,00

ID	Desabilitado	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR TOTAL
1	*	4,00	500.000,00
2		5,00	380.000,00
3		6,00	680.000,00
4		5,00	800.000,00
5		5,00	375.000,00
6		5,00	620.000,00
7		6,00	620.000,00
8	*	6,00	460.000,00
9		6,00	500.000,00
10		6,00	600.000,00
11	*	4,00	476.685,00

12		6,00	548.000,00
13		6,00	750.000,00
14		5,00	480.000,00
15	*	4,00	360.000,00
16		4,00	540.000,00
17	*	5,00	550.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	420.326,01	424.527,75	426.644,34	9,87%	
Valor Médio	466.352,40	471.014,23	473.362,59	-	III
Valor Máximo	517.418,75	522.591,06	525.196,57	10,95%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ITEM		-
DATA DA COLETA		-
CIDADE		-
ENDEREÇO		-
LINK		-
BAIRRO		-
INFORMANTE		-
CONTATO INFORMANTE		-
ÁREA CONSTRÍDA	93,93	Não
PADRÃO CONSTRUTIVO	4,00	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	5,00	Não