JCHAVES ENGENHARIA

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

Processo Digital: 0023260-63.2024.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**, requerido por **Efesos Participações Ltda,** contra **MJ Marcenaria e Comércio de Móveis e Estofados Eirelli EPP,** 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

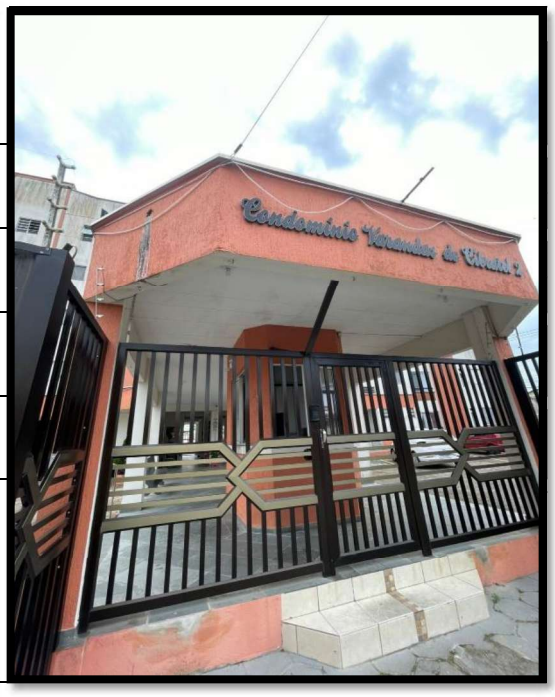
Juliana Chaves - Engenheira Civil – CREA 5070781670
Telefone: (11) 9 8459-6558
E–mail: juchaves.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

JCHAVES ENGENHARIA

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel
R. Guatemala, 151 – Gaivota - Conjunto Residencial Varandas de Cibratel II – Bloco A'1 – Apartamento nº 25 - Itanhaém - SP, 11740-000.



Cidade	**UF**
Itanhaém	SP
Objetivo da Avaliação	**Data da Vistoria**
Avaliação mercadológica	09/05/2026

Área total do imóvel (m²)
45,60 m²

Metodologia
Método comparativo direto de dados de mercado

Executado
MJ Marcenaria e Comércio de Móveis e Estofados Eirelli EPP

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$ 238.000,00
(Duzentos e trinta e oito mil reais.)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
Liquidez Normal

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

Assinatura do Responsável Técnico

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado à R. Guatemala, 151 – Gaivota - Conjunto Residencial Varandas de Cibratel II – Bloco A'1 – Apartamento nº 25 - Itanhaém - SP, 11740-000. Sob a matrícula n° 236.869 Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém - SP.

2. EXEQUENTE

Efesos Participações Ltda.

3. EXECUTADO

MJ Marcenaria e Comércio de Móveis e Estofados Eirelli EPP.

4. FINALIDADE

Cumprimento de sentença – Locação de Imóvel.

5. OBJETIVO

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

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém - SP.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

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, arestos, 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 09 de maio de 2026, às 11:00horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- O proprietário não compareceu na vistoria do imóvel, impossibilitando a realização da perícia interna do imóvel.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área privativa	45,60	m²
Área comum	59,55	m²
Área Total	105,15	m²
Fração ideal	1,2963	%

Trata-se de um apartamento residencial composto por 1 (um) dormitórios, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) varanda e 01 (uma) área de serviço.

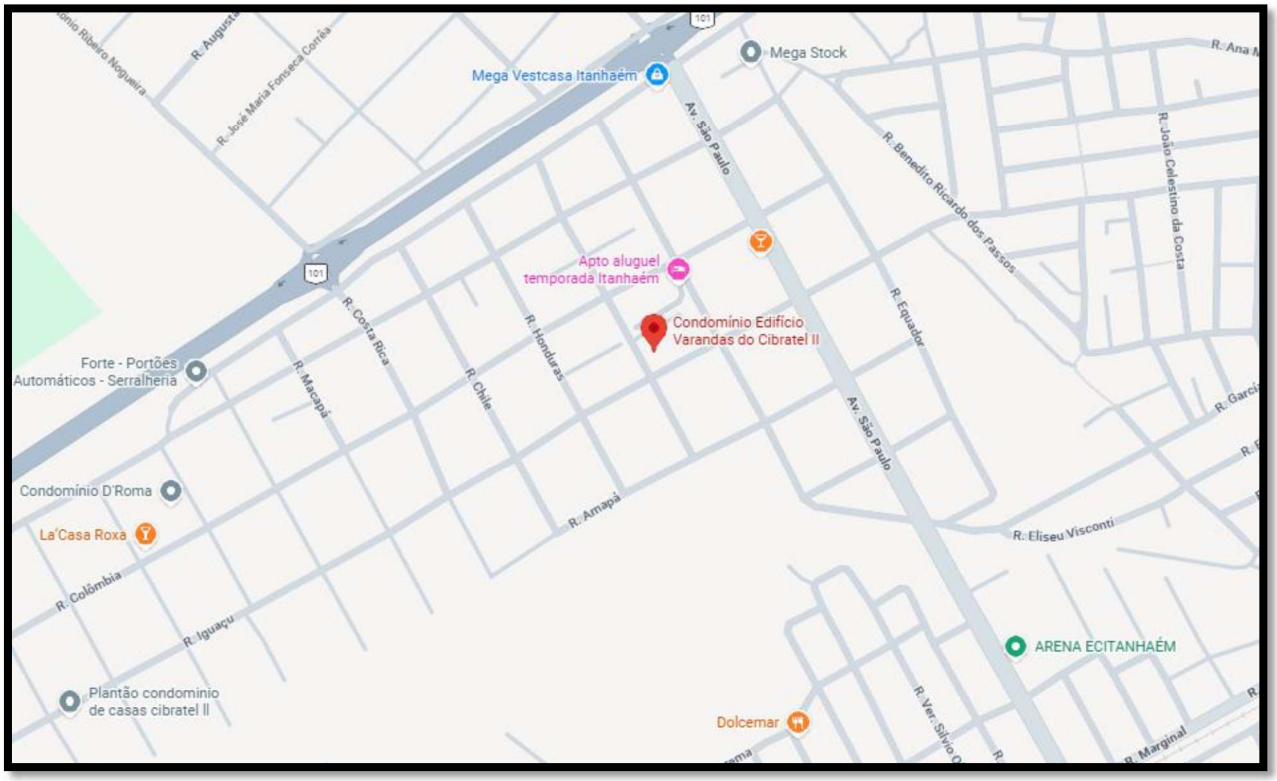
8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está R. Guatemala, 151 – Gaivota - Conjunto Residencial Varandas de Cibratel II – Bloco A'1 – Apartamento nº 25 - Itanhaém - SP, 11740-000. 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".

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

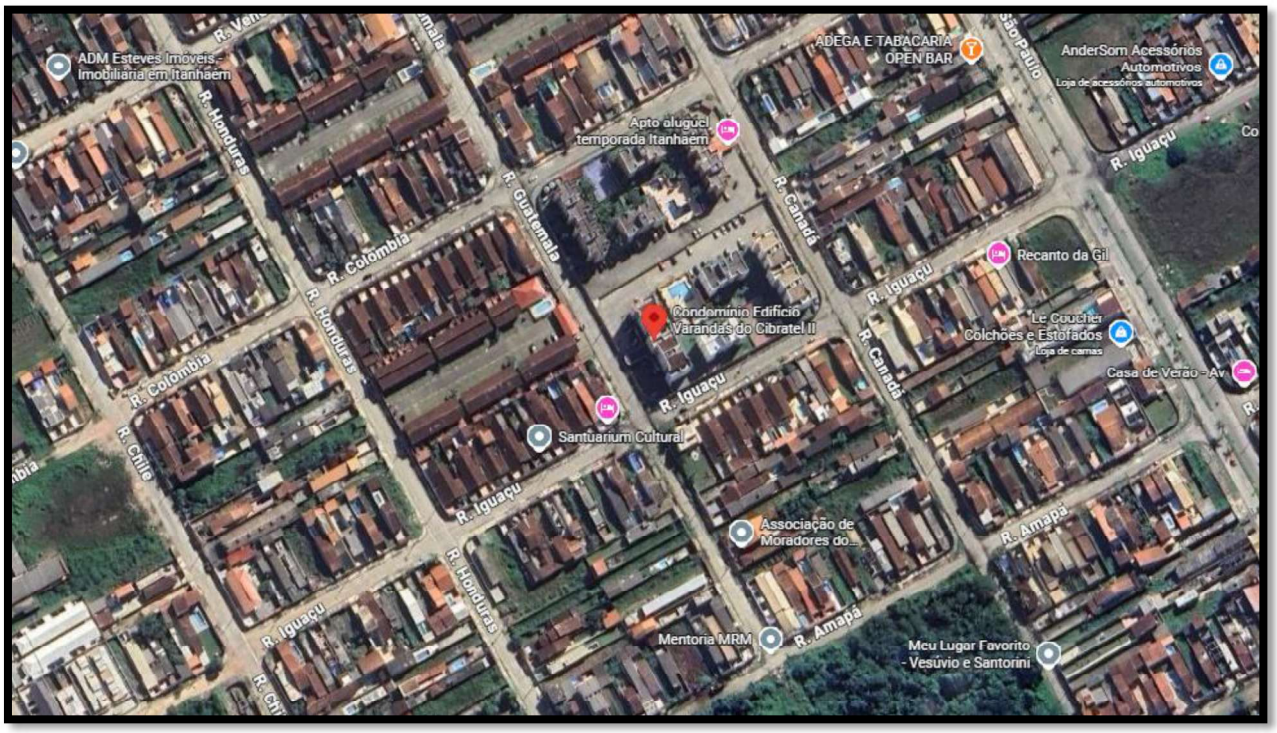
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

Figura 1: Mapa local



Fonte: Google Maps em 09/06/2026

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 09/06/2026

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

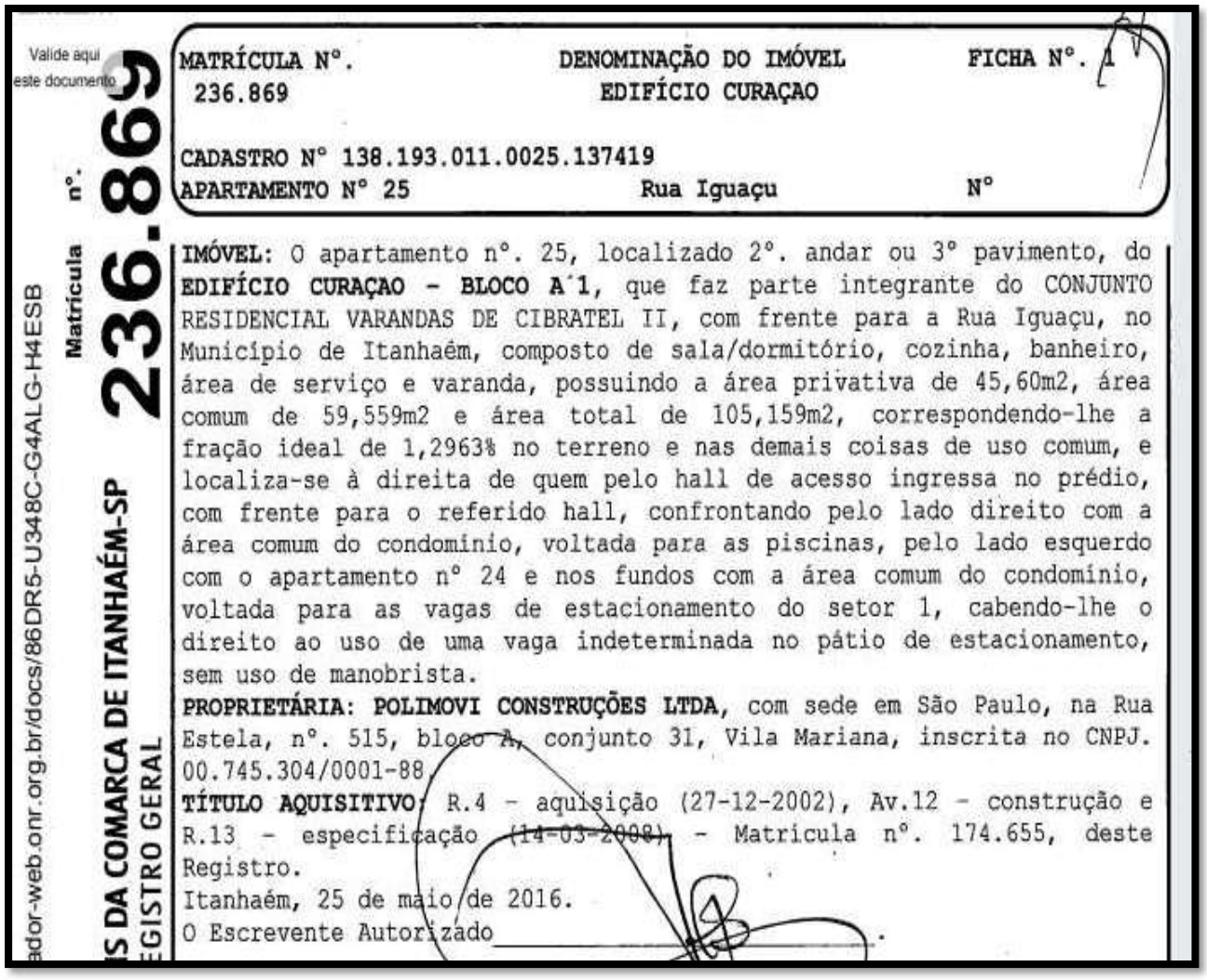
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Médio
Principal Via de Acesso:	Av. São Paulo; Av. Estados Unidos; R. Marginal
Uso Predominante:	Residencial

Figura 3: Matrícula 236.869



Valide aqui este documento

Matrícula nº. 236.869

MATRÍCULA Nº. 236.869 | DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL EDIFÍCIO CURAÇAO | FICHA Nº. 1

CADASTRO Nº 138.193.011.0025.137419

APARTAMENTO Nº 25 | Rua Iguaçu | Nº

IMÓVEL: O apartamento nº. 25, localizado 2º. andar ou 3º pavimento, do **EDIFÍCIO CURAÇAO - BLOCO A´1**, que faz parte integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VARANDAS DE CIBRATEL II, com frente para a Rua Iguaçu, no Município de Itanhaém, composto de sala/dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda, possuindo a área privativa de 45,60m2, área comum de 59,559m2 e área total de 105,159m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2963% no terreno e nas demais coisas de uso comum, e localiza-se à direita de quem pelo hall de acesso ingressa no prédio, com frente para o referido hall, confrontando pelo lado direito com a área comum do condominio, voltada para as piscinas, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 24 e nos fundos com a área comum do condominio, voltada para as vagas de estacionamento do setor 1, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga indeterminada no pátio de estacionamento, sem uso de manobrista.

PROPRIETÁRIA: POLIMOVI CONSTRUÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Estela, nº. 515, bloco A, conjunto 31, Vila Mariana, inscrita no CNPJ. 00.745.304/0001-88.

TÍTULO AQUISITIVO: R.4 - aquisição (27-12-2002), Av.12 - construção e R.13 - especificação (14-03-2008) - Matricula nº. 174.655, deste Registro.

Itanhaém, 25 de maio de 2016.

O Escrevente Autorizado _____.

ador-web.onr.org.br/docs/86DR5-U348C-G4ALG-H4ESB

S DA COMARCA DE ITANHAÉM-SP

EGISTRO GERAL

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

9. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel avaliando está localizado na R. Guatemala, 151 – Gaivota - Conjunto Residencial Varandas de Cibratel II – Bloco A'1 – Apartamento nº 25 - Itanhaém/SP, em região predominantemente residencial, dotada de infraestrutura urbana básica, com acesso por vias pavimentadas e oferta de comércio e serviços de apoio nas proximidades.

Trata-se de um apartamento inserido em condomínio residencial multifamiliar, apresentando características compatíveis com o padrão construtivo predominante da região. Considerando sua localização, tipologia, padrão construtivo e as condições atuais do mercado imobiliário local, o imóvel apresenta **LIQUIDEZ NORMAL**, enquadrando-se dentro do comportamento esperado para imóveis similares ofertados no município de Itanhaém/SP.

Não foram observados fatores externos relevantes que possam impactar negativamente sua comercialização além das condições normais de mercado vigentes na data da avaliação.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

11. 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

12. 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	
R$ 238.000,00	**Duzentos e trinta e oito mil reais.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 25 (vinte e cinco) 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, 10 de junho de 2026.

JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES

CREA 5070781670

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

JCHAVES ENGENHARIA

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	01
Data do modelo:	sábado, 10 de junho de 2026
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	11
Dados utilizados no modelo:	11

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
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
LINK	Texto	Texto	Link das Amostras	Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Quantitativa	Valor por metro quadrado (R$/m²), calculado a partir do valor total dividido pela área do terreno	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 PRIVATIVA	Numérica	Quantitativa	Área privativa (em metros quadrados).	Sim
DORMITORIOS	Numérica	Quantitativa	Quantidade de Dormitórios	Sim
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente	Valor total das amostras	Sim

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA PRIVATIVA	38,00	50,00	12,00	43,91
DORMITORIOS	1,00	2,00	1,00	1,36
VALOR TOTAL	100.000,00	260.000,00	160.000,00	199.649,09

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,6285284 / 0,6285284
Coeficiente de determinação:	0,3950480
Fisher - Snedecor:	2,61
Significância do modelo (%):	13,39

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	81%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	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	10044167927,361	2	5022083963,681	2,612
Não Explicada	15381017163,548	8	1922627145,444	
Total	25425185090,909	10		

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

VALOR TOTAL = +551517,6601 -10749419,6 / ÁREA PRIVATIVA -77310,79867 * DORMITORIOS

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA PRIVATIVA	1/x	-1,23	25,23
DORMITORIOS	x	-2,28	5,19
VALOR TOTAL	y	2,40	4,35

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	-0,58	0,03
DORMITORIOS	x2	-0,58	0,00	-0,53
VALOR TOTAL	y	0,03	-0,53	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,67	0,40
DORMITORIOS	x2	0,67	0,00	0,63
VALOR TOTAL	y	0,40	0,63	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	220.000,00	205.471,37	14.528,63	6,6039%	0,331342	0,01180500
2	234.000,00	218.268,30	15.731,70	6,7229%	0,358780	0,00835300
3	115.000,00	168.185,01	-53.185,01	-46,2478%	-1,212947	0,22034100
4	100.000,00	140.957,50	-40.957,50	-40,9575%	-0,934084	0,47040800
5	260.000,00	224.220,36	35.779,64	13,7614%	0,815997	0,04717100
6	190.000,00	212.025,90	-22.025,90	-11,5926%	-0,502326	0,01889100
7	200.000,00	235.330,87	-35.330,87	-17,6654%	-0,805762	0,08711100
8	199.000,00	172.949,82	26.050,18	13,0905%	0,594105	0,05827800
9	219.000,00	191.327,40	27.672,60	12,6359%	0,631106	0,14938200
10	209.140,00	245.495,81	-36.355,81	-17,3835%	-0,829137	0,23315700
11	250.000,00	181.907,67	68.092,33	27,2369%	1,552926	0,61427000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

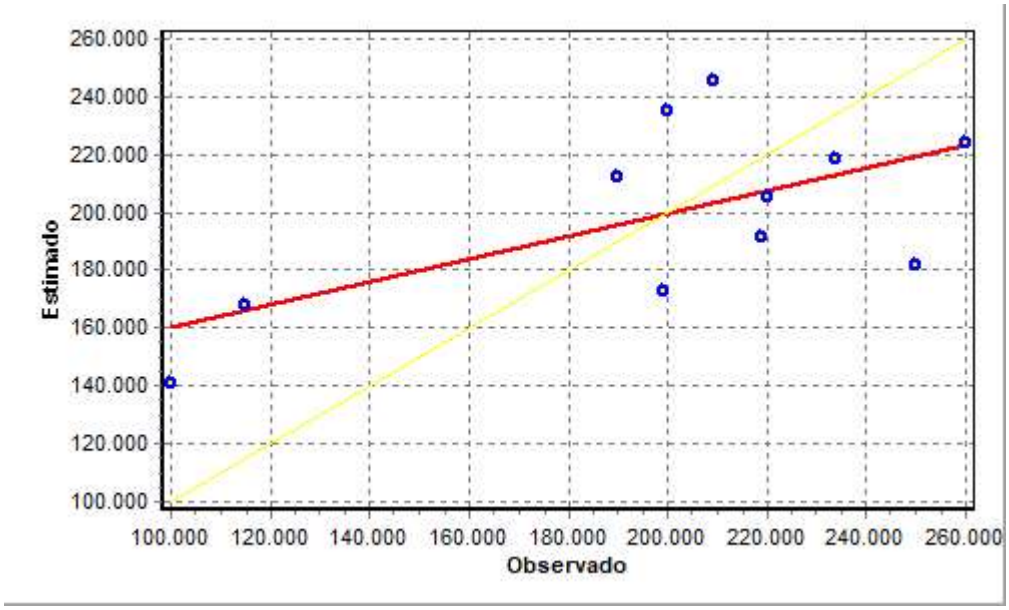
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1

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

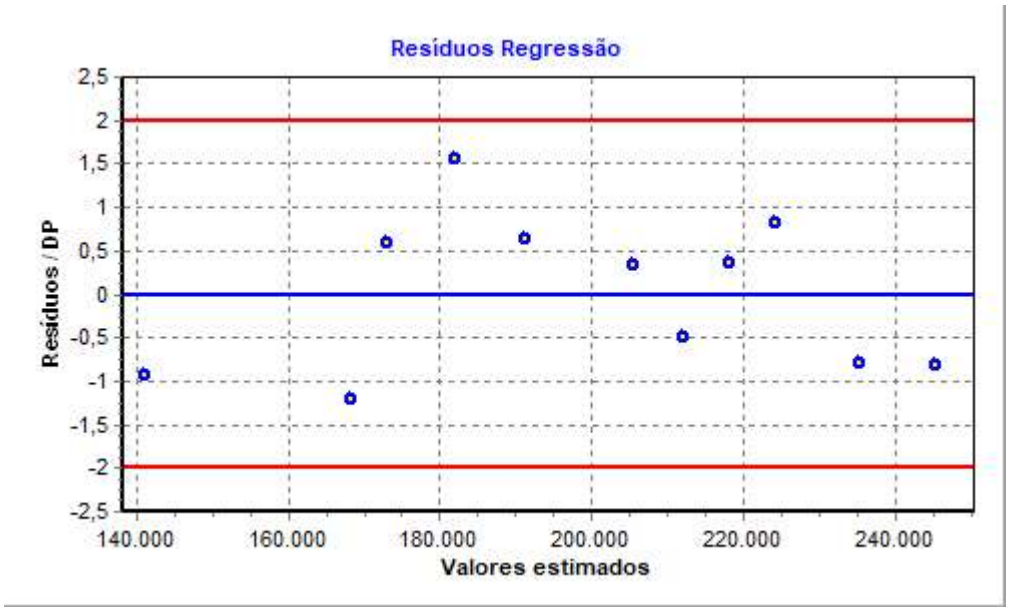
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



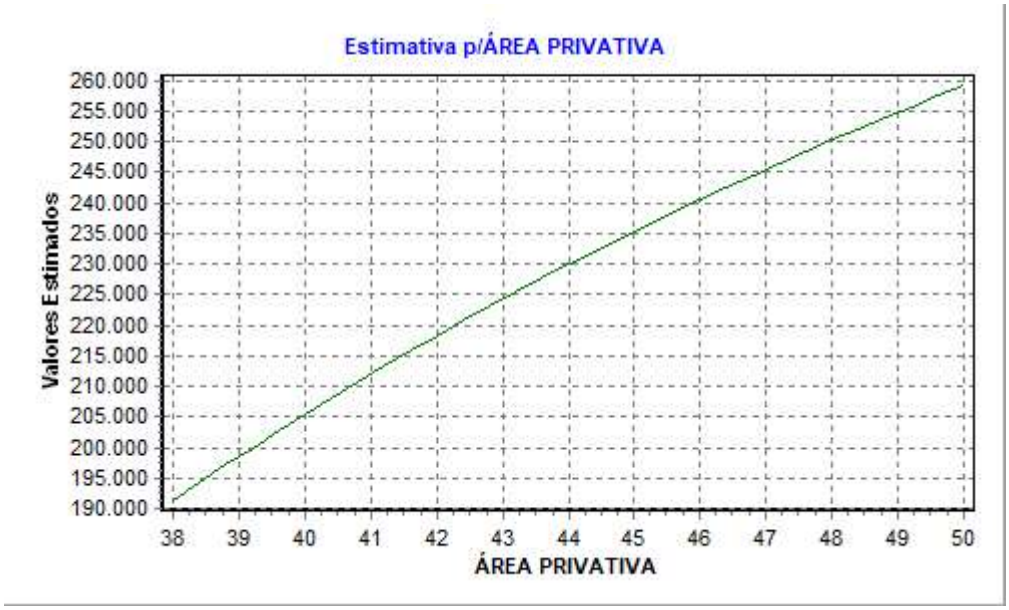
Resíduos da Regressão Linear

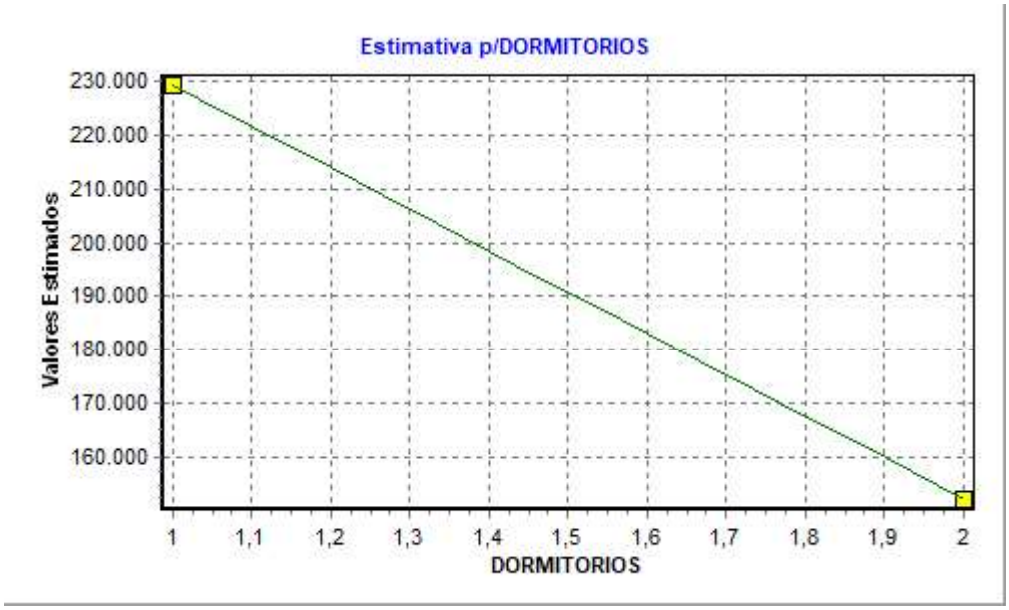


Juliana Chaves - Engenheira Civil – CREA 5070781670
Telefone: (11) 9 8459-6558
E–mail: juchaves.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ITEM	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO
1		1		Itanhaém	Rua Manoel Clodomiro Gatto, SN
2		2		Itanhaém	Balneário Gaivotas, SN
3		3		Itanhaém	av flacides ferreira 796
4		4		Itanhaém	Avenida Flácides Ferreira, 796
5		5		Itanhaém	AVENIDA FLACIDES FERREIRA, SN
6		6		Itanhaém	AVENIDA FLACIDES FERREIRA, SN
7		7		Itanhaém	Av. Flácides Ferreira, SN
8		8		Itanhaém	RUA GUATEMALA, 151
9		9		Itanhaém	RUA GUATEMALA, 151
10		10		Itanhaém	RUA GUATEMALA, 151
11		11		Itanhaém	RUA GUATEMALA, 151

ID	Desabilitado	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE	LINK
1		Gaivotas	Jose Ademilson Corretor	(11) 98771-7944	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-para-venda-em-itanhaem-gaivotas-1-dormitorio-3016725552.html?n_src=Listado&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=1
2		Gaivotas	Mariana Cunha Corretora	(13) 99259-7810	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-itanhaem-balneario-gaivota-3036819830.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2
3		Gaivotas	Luigi Macena	(13) 98836-5539	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/belo-apartamento-quitado-em-itanhaem-recem-reformado-2987493884.html?n_src=Listado&n_pills=Per

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

					mite+animais&n_pg=1&n_pos=3
4		Gaivotas	Uilians corretor	(11) 99324-3409	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-praia-em-itanhaem-sp-3036985940.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5
5		Gaivotas	Uilians corretor	(11) 99324-3409	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-praia-em-itanhaem-sp-3010658886.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7
6		Gaivotas	Uilians corretor	(11) 99324-3409	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-praia-em-praia-grande-sp-3010651899.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=12
7		Gaivotas	THIAGO JOSE SOUZA SILVA	(13)3263-8724	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-guapura-3037360449.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=14
8		Gaivotas	Murilo Donadel - Corretor	(11) 4200-1162	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-e-piscina-em-itanhaem-r$-3034083038.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=10
9		Gaivotas	Serginho Cardoso Imoveis	(11) 99656-6566	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-condominio-clube-com-lazer-completo-no-3035746405.html?n_sr

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

					c=Listado&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=12
10		Gaivotas	Newcore	(11) 95819-6257	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-avenida-sao-paulo-cibratel-ii-2986433806.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=22
11		Gaivotas	Uilians corretor	(11) 99324-3409	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-praia-em-itanhaem-sp-3010652046.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=24

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	VALOR UNITÁRIO	EVENTO	MACROLOCALIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	DORMITORIOS	VALOR TOTAL
1		5.500,00	2,00	2,00	40,00	1,00	220.000,00
2		5.571,43	2,00	2,00	42,00	1,00	234.000,00
3		2.446,81	2,00	2,00	47,00	2,00	115.000,00
4		2.380,95	2,00	2,00	42,00	2,00	100.000,00
5		6.046,51	2,00	2,00	43,00	1,00	260.000,00
6		4.634,15	2,00	2,00	41,00	1,00	190.000,00
7		4.444,44	2,00	2,00	45,00	1,00	200.000,00
8		4.145,83	2,00	2,00	48,00	2,00	199.000,00
9		5.763,16	2,00	2,00	38,00	1,00	219.000,00
10		4.449,79	2,00	2,00	47,00	1,00	209.140,00
11		5.000,00	2,00	2,00	50,00	2,00	250.000,00

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	206.410,74	13,45%	
Valor Médio	238.473,98	-	III
Valor Máximo	270.537,21	13,45%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ITEM		-
DATA DA COLETA		-
CIDADE		-
ENDEREÇO		-
BAIRRO		-
INFORMANTE		-
CONTATO INFORMANTE		-
LINK		-
ÁREA PRIVATIVA	45,60	Não
DORMITORIOS	1,00	Não

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

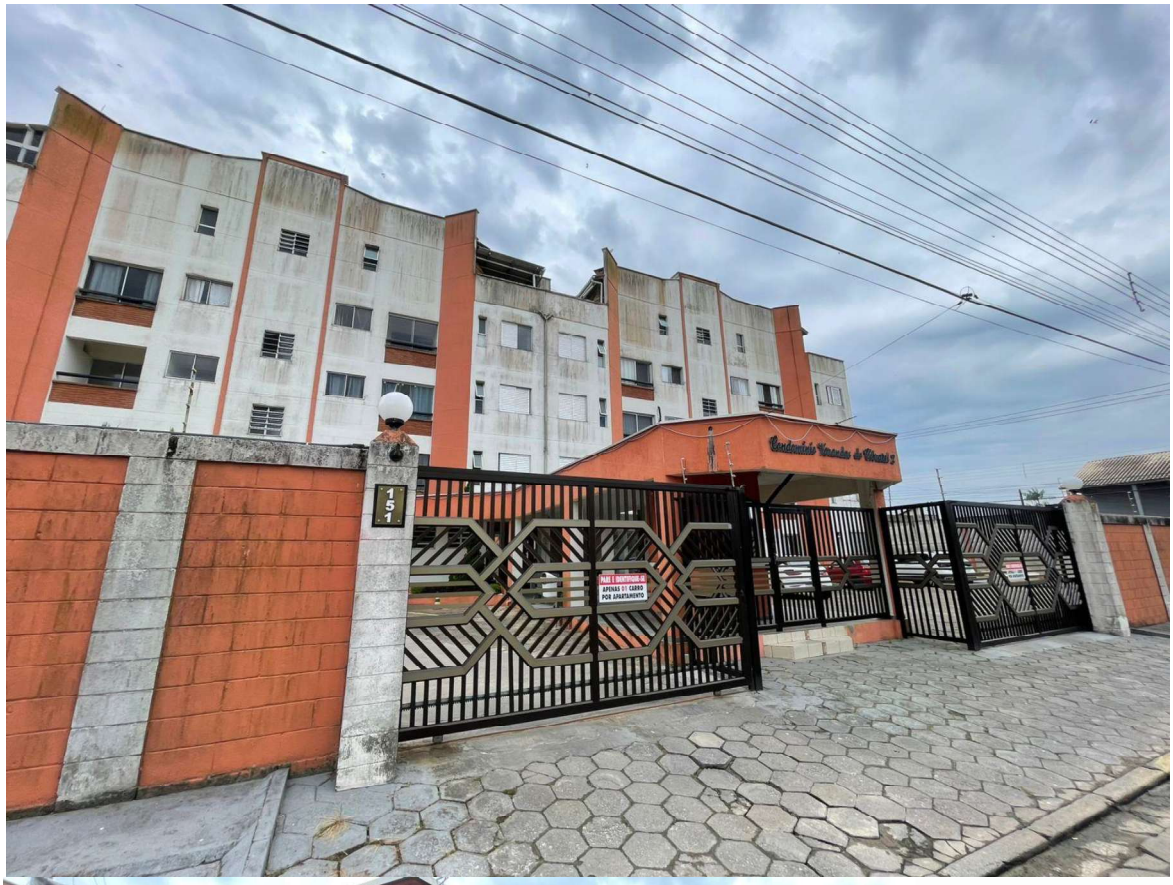
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.

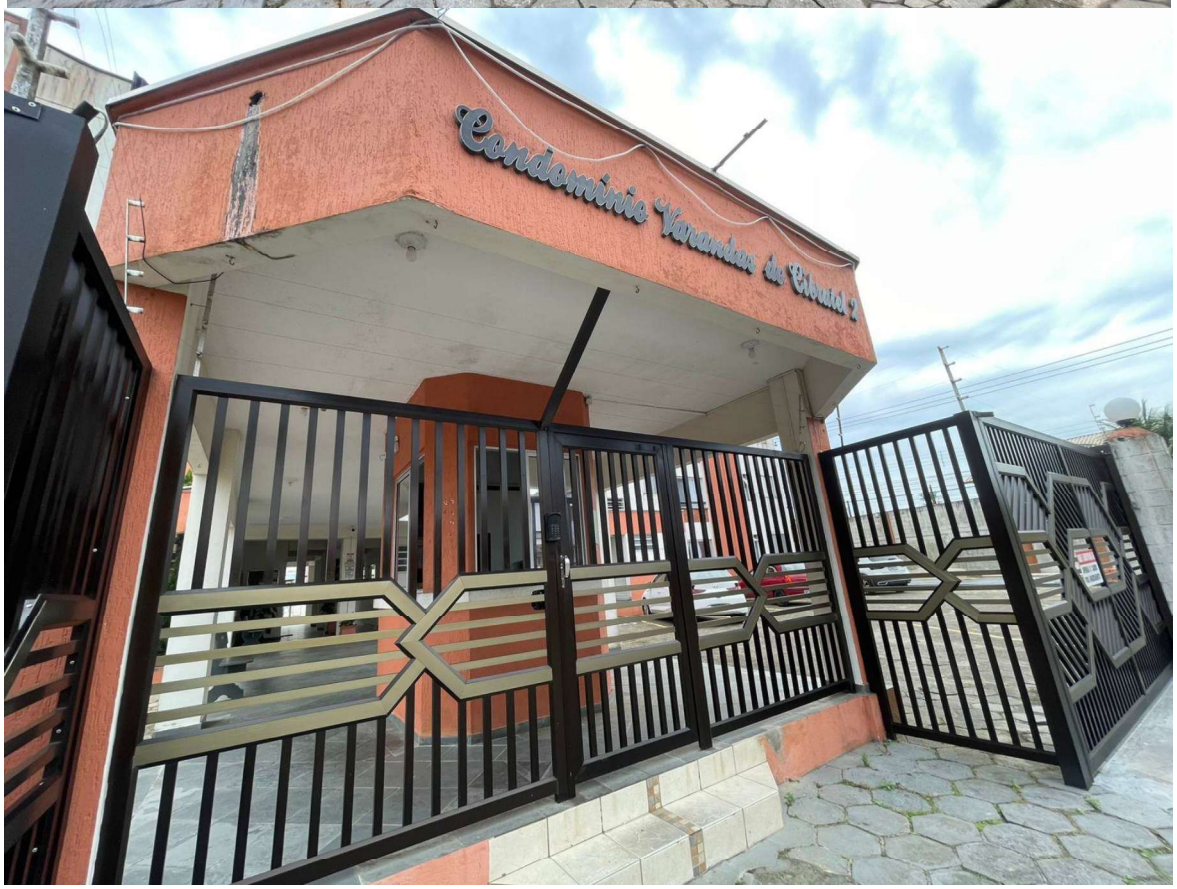
JCHAVES ENGENHARIA

ANEXO II – FOTOS

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

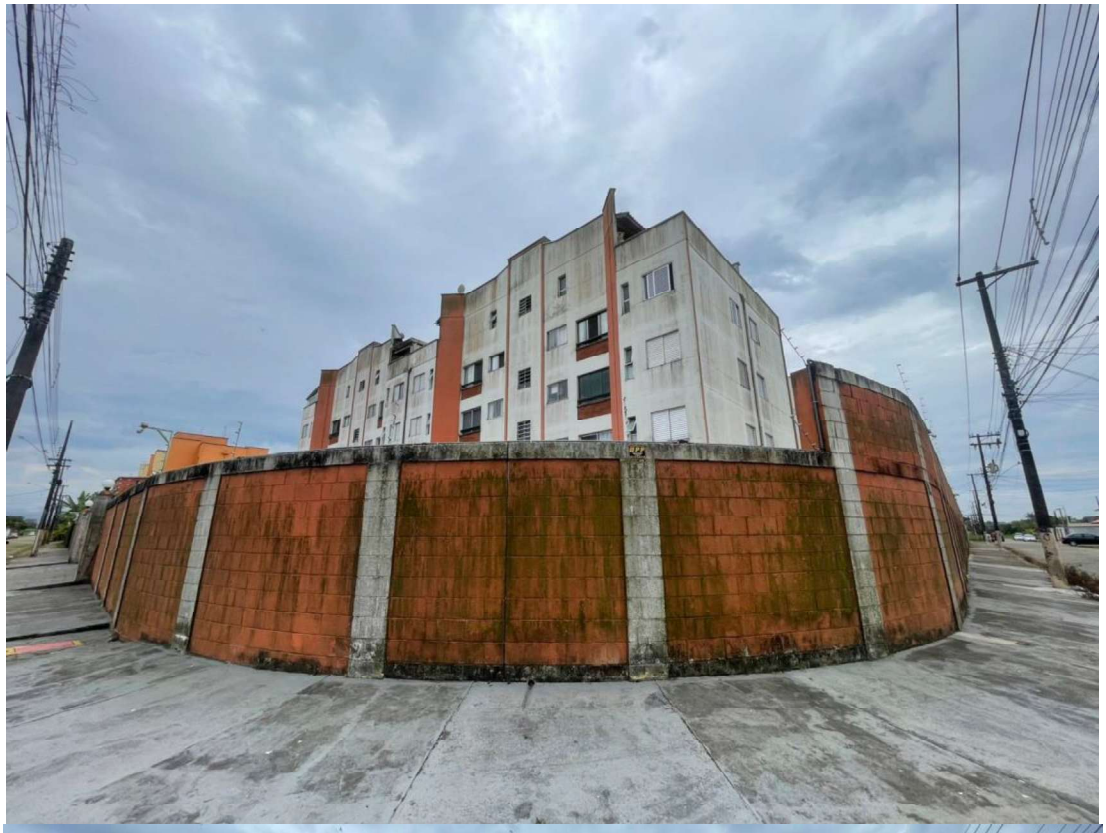
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.





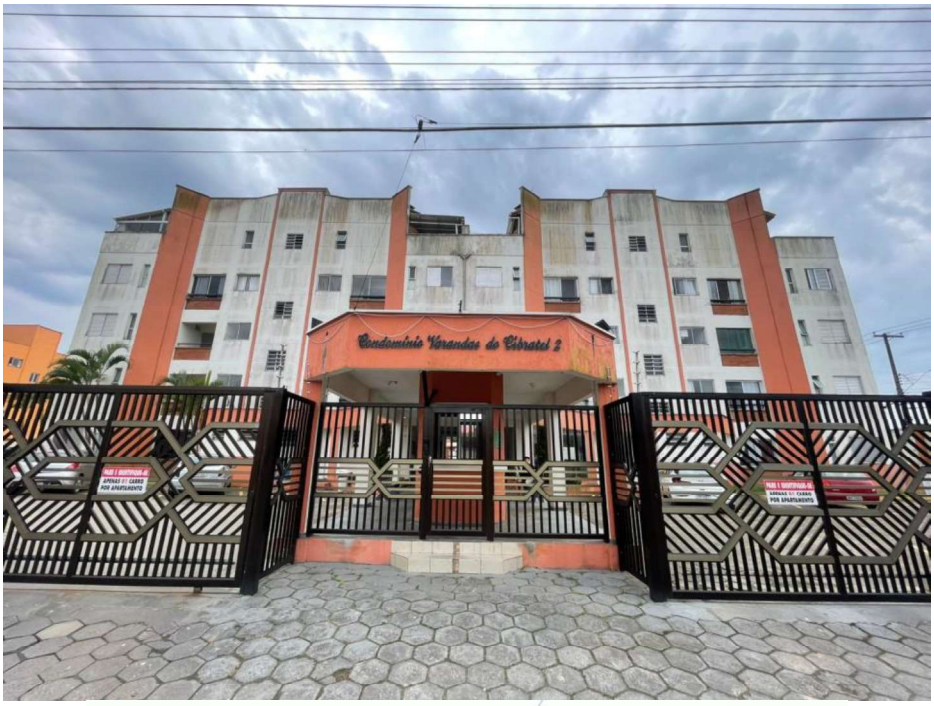
Juliana Chaves - Engenheira Civil – CREA 5070781670
Telefone: (11) 9 8459-6558
E–mail: juchaves.engenharia@gmail.com

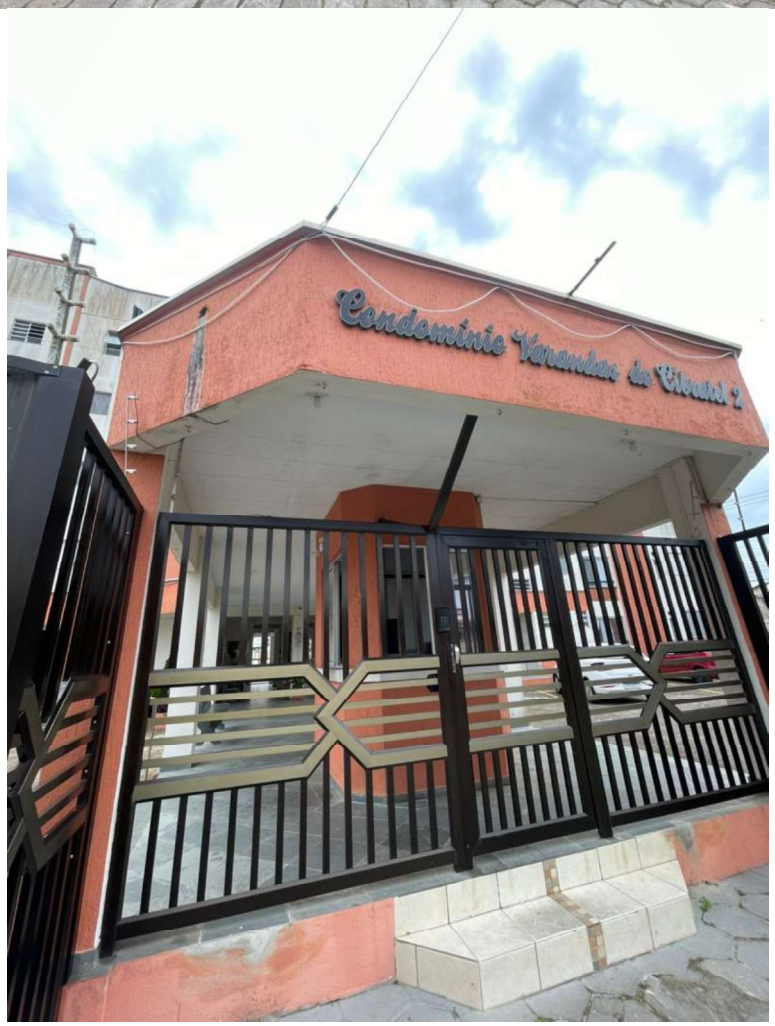
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.





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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2026 às 13:41 , sob o número WJMJ26408168833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023260-63.2024.8.26.0100 e código 9GkcjxEQ.