



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 759

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORUM DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

Processo nº: 0017468-27.2006.8.26.0564
Exequente: **Condominio Edificio Barao de Casa Branca**
Executado: **Roberto de Oliveira Joaquim**
Assunto: Procedimento Sumário – Despesas Condominiais

LUCAS AOAS S. PEREIRA, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
3.1.	Localização	5
3.2.	Mapa Fiscal.....	6
3.3.	Zoneamento	6
3.4.	Melhoramentos da Região	7
3.5.	Ocupação	7
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	8
4.1.	Condomínio	8
4.2.	Unidade Autônoma	8
4.2.1.	Acabamentos internos	9
4.2.2.	Áreas.....	9
4.2.3.	Padrão Construtivo.....	9
5.	AVALIAÇÃO	11
5.1.	Metodologia.....	11
5.2.	Pesquisa de Mercado.....	11
5.3.	Resultados.....	13
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
7.	CONCLUSÕES	15
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	16
9.	ENCERRAMENTO	17
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	18
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....	26
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos.....	36



AOAS

PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 761

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Apartamento nº104 – Ed Barão de Casa Branca – Conj. Res. Quinta da Boa Vista Rua Olinda, 211 – Nova Petrópolis – São Bernardo do Campo/SP</i>
Data da avaliação: Maio/2024
Matrícula: 60.955 (1º Cartório de Registro Imóveis de São Bernardo do Campo)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$272.000,00 <i>(duzentos e setenta e dois mil reais)</i>



AOAS

PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 762

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSBO24701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do imóvel denominado “Apartamento nº 104 – Ed. Barão de Casa Branca – “Conj. Res. Quinta da Boa Vista”, localizado na R. Olinda 211, bairro Nova Petrópolis, município de São Bernardo do Campo/SP, de matrícula nº 60955 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por CONDOMÍNIO ED. BARÃO DE CASA BRANCA em face de ROBERTO DE OLIVEIRA JOAQUIM, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito.



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Olinda, na quadra completada pela Rua Dr. Laurentino de Azevedo, Rua Sergipe e Av. Paulo Afonso

Localizado no bairro Nova Petrópolis, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Av. Francisco Prestes Maia

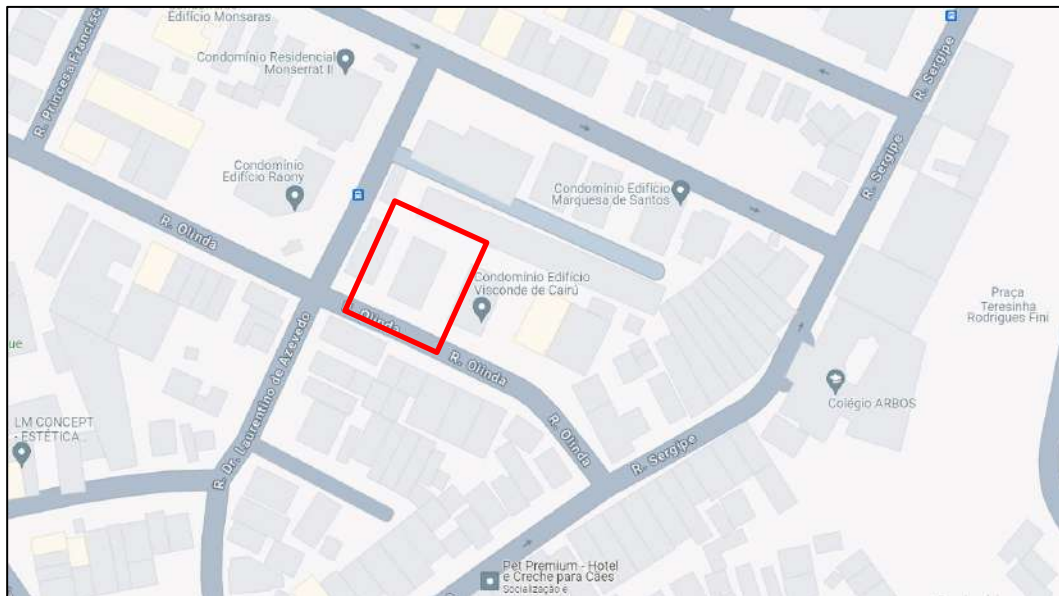


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

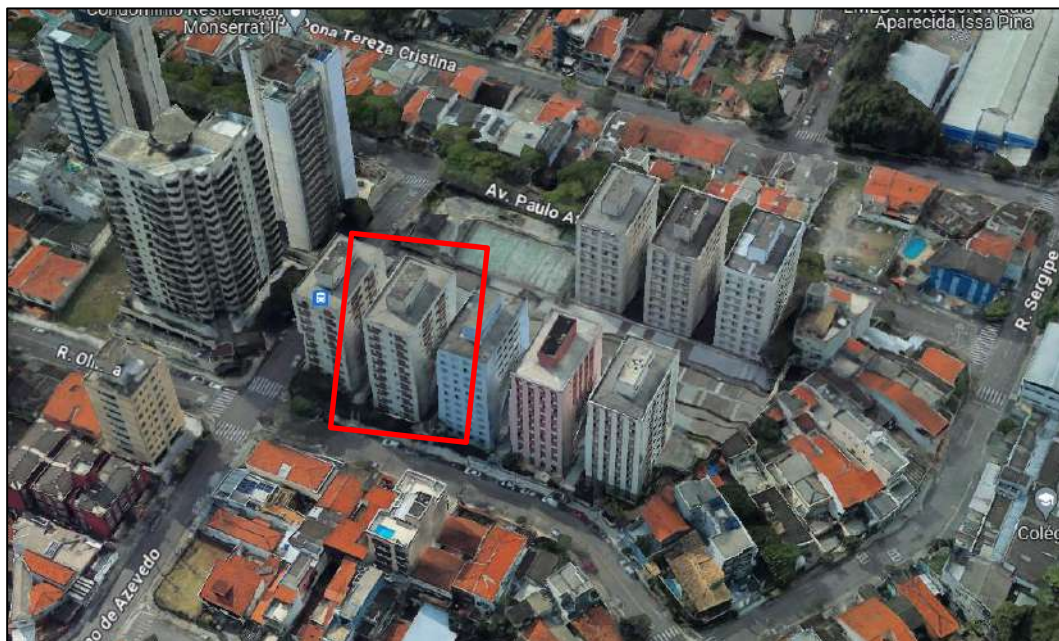


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)



3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA 005 do SETOR 003 e possui, portanto, índice fiscal de R\$935,0.

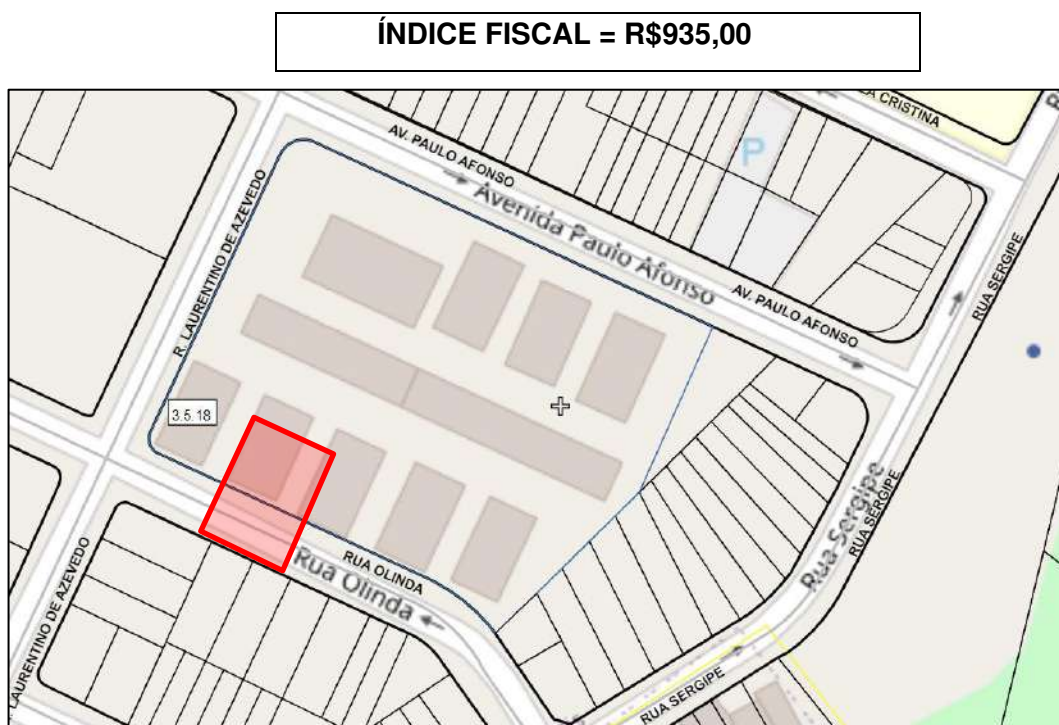


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Bernardo do Campo (Lei 6184/11), o imóvel avaliando se encontra em **ZUD, Zona de Uso Diversificado 1**.

Segundo trecho do texto da Lei, temos:

“A Macrozona Urbana Consolidada - MUC se divide em Zona de Usos Diversificados 1 - ZUD 1, Zona Residencial Restritiva - ZRR e Zona Empresarial Restritiva - ZER

§ 1º Na Zona de Usos Diversificados 1 - ZUD 1 estão previstos usos residenciais e não residenciais, distribuídos por nível de incomodidade, segundo a hierarquia viária constante do Mapa 3: Hierarquia viária....”



3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel avaliando, atualmente, se encontra DESOCUPADO.



4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 14/03/24 às 9:00, compareceram:

- Lucas Aoas S. Pereira – Perito Judicial
- Kathleen C. Ortiz – Síndica do cond. Requerente

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Conjunto Residencial Quintas da Boa Vista e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	8 Torres Térreo: Portaria, Jardins, Vagas de estacionamento, Lazer, Administração 1º ao 16º andar: Apartamentos
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Pastilha cerâmica
Piso Externo	Miracema, ardósia, concreto
Equip. de Lazer	Salão de Festas e Quadra Poliesportiva
Condomínio	R\$580,00
Circulação Vertical	Elevadores e escadarias
Vagas	1 vaga

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº104 encontra-se no 10º andar do Edifício Barão de Casa Branca e é constituído por: sala de estar/jantar, cozinha/copa, área de serviço, galeria, dormitórios (x2) e banheiro.



4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/Jantar	Cerâmica	Pintura	Pintura
Copa/Cozinha	Cerâmica	Azulejo	Pintura
Banheiro	Cerâmica	Azulejo	Pintura
Dormitórios (x2)	Cerâmica	Pintura	Pintura
Galeria	Cerâmica	Pintura	Pintura
Área de Serviço	Cerâmica	Azulejo	Pintura

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Lavatório de louça

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula, as seguintes áreas

Área privativa: 61,21 m²

Área comum: 19,694 m²

Área total: 80,904 m²

Fração ideal no terreno: 0,2976%

1 vaga de garagem

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Índices - Unidades Padronizados” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL



Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO (com elevador)

IUP: 5,075

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Médio: Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum”

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado”



AOAS

PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 769

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o 'Método comparativo direto de dados de mercado', seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 770

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m ²	Área Privativa (m ²)	Ind. Fiscal	Banhos	Vagas	Valor do Condomínio (R\$)	CUB depreciado (R\$/m ²)
1	R Olinda 211	315.000,00	283.500,00	4.647,54	61,0	935	1	1	580,00	4.952,29
2	R Olinda 211	380.000,00	342.000,00	5.606,56	61,0	935	1	1	580,00	4.952,29
3	R Olinda 164	395.000,00	355.500,00	5.227,94	68,0	935	1	1	494,00	5.318,99
4	R Olinda 22	330.000,00	297.000,00	4.950,00	60,0	935	2	1	665,00	4.352,80
5	R Olinda 112	414.000,00	372.600,00	3.802,04	98,0	935	2	2	730,00	7.727,07
6	R Tomé de Souza 181	795.000,00	715.500,00	5.339,55	134,0	1.629	3	2	1.100,00	8.023,61
7	R Tiradentes 580	359.000,00	323.100,00	6.096,23	53,0	1.035	1	1	573,00	8.171,64
8	Av. Imperador Pedro II 1190	450.000,00	405.000,00	3.750,00	108,0	1.059	1	1	759,00	7.727,07
9	Av. Imperatriz Leopoldina 316	1.300.000,00	1.170.000,00	8.068,97	145,0	1.059	4	3	1.274,00	12.578,12
10	Av. Francisco Prestes Maia 714	1.290.000,00	1.161.000,00	6.750,00	172,0	2.124	3	3	870,00	8.136,18
11	Av. Paulo Afonso 575	1.070.000,00	963.000,00	9.084,91	106,0	1.505	1	2	503,00	7.835,47
12	Av. Paulo Afonso 926	310.000,00	279.000,00	4.573,77	61,0	1.505	1	1	580,00	4.952,29
13	R Maria Silva 70	680.000,00	612.000,00	4.080,00	150,0	929	4	2	1.800,00	6.501,55
14	R Vicente Galafassi 385	465.000,00	418.500,00	4.650,00	90,0	967	1	1	740,00	9.508,13
15	R Dr Flaquer 654	488.000,00	439.200,00	5.856,00	75,0	1.255	2	1	509,00	5.318,99
16	R Sergipe 182	320.000,00	288.000,00	4.800,00	60,0	919	1	1	320,00	5.744,09
17	R Paulo Afonso 603	790.000,00	711.000,00	7.110,00	100,0	1.505	4	2	674,00	12.882,67
18	Al Dona Tereza Cristina 627	520.000,00	468.000,00	7.200,00	65,0	1.002	2	2	580,00	7.068,08
19	R Princesa Antônia 338	288.000,00	259.200,00	4.320,00	60,0	1.002	1	1	298,00	7.498,63
20	Al Dona Tereza Cristina 857	880.000,00	792.000,00	5.280,00	150,0	1.002	3	2	750,00	8.136,18
PERÍCIA	R Olinda 211	?	?	?	61,0	935	1	1	580,00	4.092,61

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.



5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 20 elementos comparativos, sendo todos os 15 representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 4.467,03 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, vd}} \times A$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD}}$: Valor Unitário de Venda [R\$/m²]

A: Área construída do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, VD}} \times A$$

$$V_{\text{VD}} = 4.467,03 \times 61$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 272.488,62, \text{ ou em números redondos R\$ } 272.000,00 \text{ (maio/24)}$$



AOAS

PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 772

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo. A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado. Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Apartamento nº104 – Ed Barão de Casa Branca – Conj. Res. Quinta da Boa Vista Rua Olinda, 211 – Nova Petrópolis – São Bernardo do Campo/SP</i>
Data da avaliação: Maio/2024
Matrícula: 60.955 (1º Cartório de Registro Imóveis de São Bernardo do Campo)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$272.000,00 <i>(duzentos e setenta e dois mil reais)</i>



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 774

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos.



AOAS

PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 775

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 44 (quarenta e quatro) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 10 de maio de 2024.

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

CREA/SP: 5063062450



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 776

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Entrada



Foto 03 – Interior do Imóvel



Foto 04 – Interior do Imóvel



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 778

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSBO24701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.



Foto 05 – Interior do Imóvel



Foto 06 – Interior do Imóvel



AOAS

PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 779



Foto 07 – Interior do Imóvel

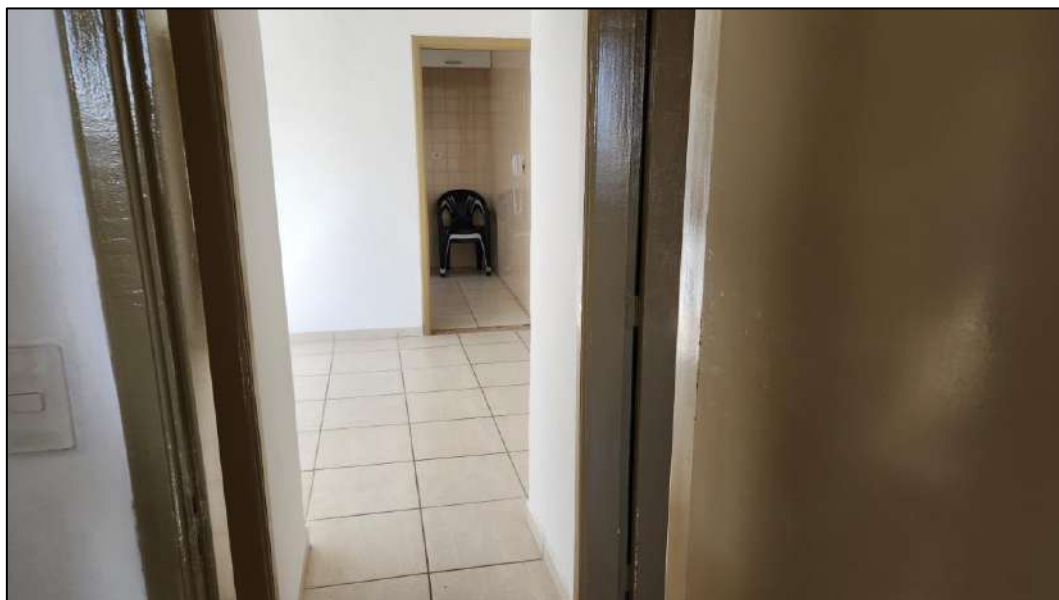


Foto 08 – Interior do Imóvel



Foto 09 – Interior do Imóvel



Foto 10 – Interior do Imóvel



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 781

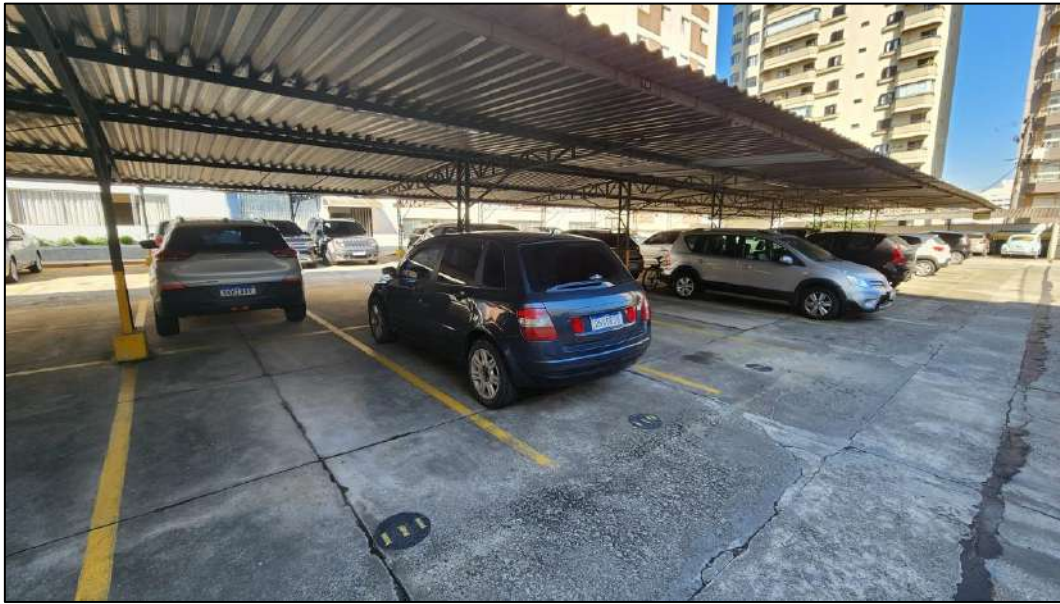


Foto 11 – Estacionamento



Foto 12 – Quadra



AOAS

PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 782



Foto 13 – Área Comum

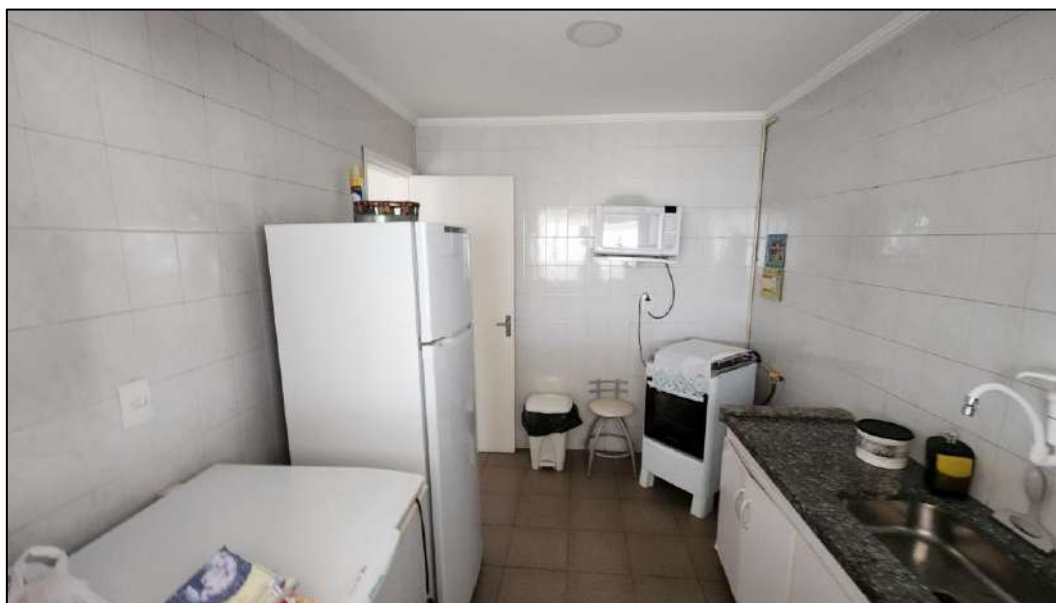


Foto 14 – Copa do Salão de Festas



AOAS

PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 783



Foto 15 – Fachada



11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>01</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>R. Olinda 211</u>
Bairro	<u>Nova Petrópolis</u>
Cidade	<u>São Bernardo</u>
UF	<u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamentos</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>61 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Quinto Andar Imóveis</u>
Tel.:	<u>4020-1955</u>
Valor	<u>315.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>02</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>R. Olinda 211</u>
Bairro	<u>Nova Petrópolis</u>
Cidade	<u>São Bernardo</u>
UF	<u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamentos</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>61 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Quinto Andar Imóveis</u>
Tel.:	<u>4020-1955</u>
Valor	<u>380.000,00</u>





ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 03

LOCALIZAÇÃO

Endereço R. Olinda 164

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

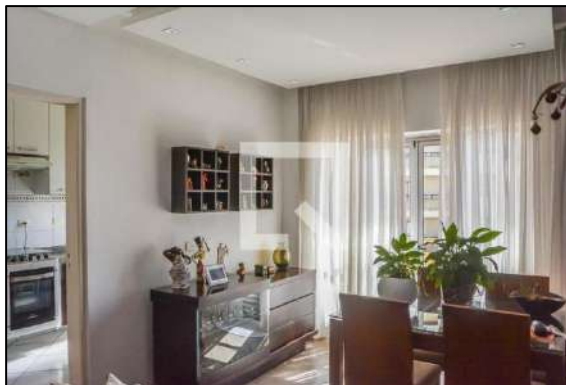
UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 68 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar Imóveis

Tel.: 4020-1955

Valor 395.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 04

LOCALIZAÇÃO

Endereço R. Olinda 22

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 60 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Neon Vendas Imóveis

Tel.: 3376-7900

Valor 330.000,00



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 786

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSB024701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 05

LOCALIZAÇÃO

Endereço R. Olinda 112

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 98 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Andre Lima Imóveis

Tel.: 99422-9119

Valor 414.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 06

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Tomé de Souza 181

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 134 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Personalitté Imóveis

Tel.: 3494-7100

Valor 795.000,00



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 787

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSB024701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 07

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Tiradentes 580

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 53 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: DreamCasa Imóveis

Tel.: 99540-1816

Valor 359.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 08

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Imperador Pedro II 1190

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 108 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Casari Imóveis

Tel.: 4122-777

Valor 450.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 09

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Imperatriz Leopoldina 316

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 145 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Gonçalves Imóveis

Tel.: 4352-1000

Valor 1.300.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 10

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Francisco Prestes Maia 714

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 172 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Guastella Imóveis

Tel.: 4317-4000

Valor 1.290.000,00



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 789

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSB024701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 11

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Paulo Afonso 575

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 106 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Guastella Imóveis

Tel.: 4317-4000

Valor 1.070.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 12

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Paulo Afonso 926

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 61 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar Imóveis

Tel.: 4020-1955

Valor 310.000,00



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 790

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSB024701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 13

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Maria Silva 70

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 150 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar Imóveis

Tel.: 4020-1955

Valor 680.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 14

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Vicente Galafassi 385

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 90 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Loft Imóveis

Tel.: 4020-2208

Valor 465.000,00



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 791

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSB024701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 15

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Dr Flaquer 654

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

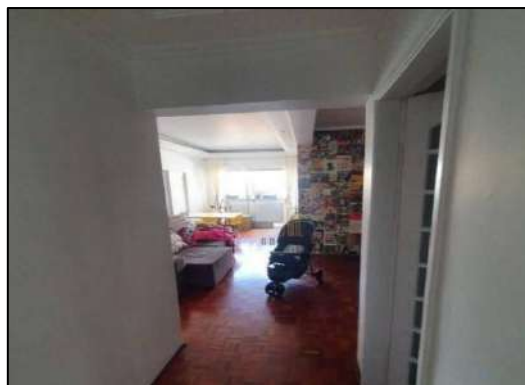
UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 75 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Grandini Imóveis

Tel.: 3433-4700

Valor 488.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 16

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Sergipe 182

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

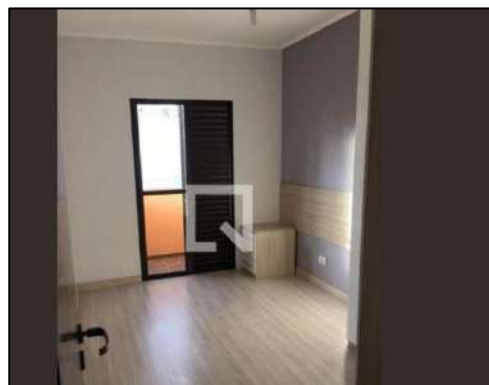
UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 60 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Casari Imóveis

Tel.: 4122-777

Valor 320.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 17

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Paulo Afonso 603

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 100 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: ProH Imóveis

Tel.: 94123-9900

Valor 790.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 18

LOCALIZAÇÃO

Endereço Al Dona Tereza Cristina 627

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

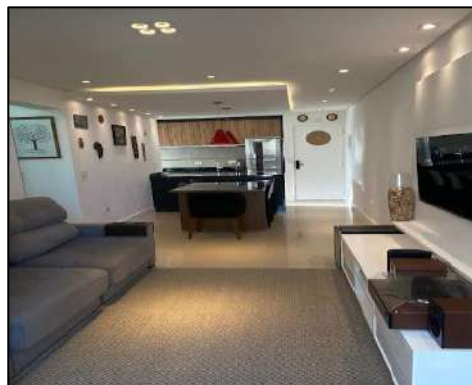
UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 65 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Grandini Imóveis

Tel.: 3433-4700

Valor 520.000,00



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 793

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSB024701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 19

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Princesa Antônia 338

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

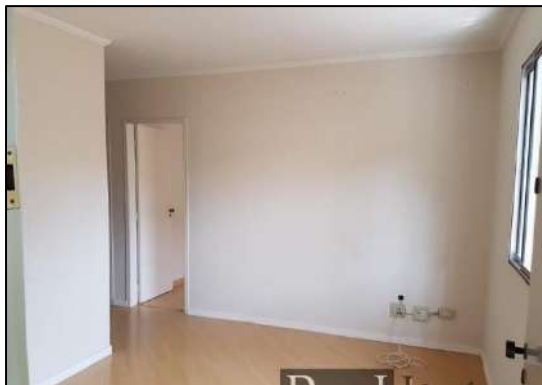
UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 60 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: ProH Imóveis

Tel.: 94123-9900

Valor 288.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 20

LOCALIZAÇÃO

Endereço Al Dona Tereza Cristina 857

Bairro Nova Petrópolis

Cidade

São Bernardo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 150 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Guaira Imóveis

Tel.: 4126-7300

Valor 880.000,00



12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Maio de 2024

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

O programa utilizado para os cálculos e tratamento estatístico foi o SisDea Home v1, da Pelli Sistemas Eng. Ltda.

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente “Valor unitário” e as 6 (seis) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Número de banheiros
- Número de vagas;
- Valor do Condomínio;
- CUB Depreciado;

Segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, variáveis independentes que possuem alto grau de correlação linear com outras variáveis independentes devem ser descartadas.

As variáveis “Valor do Condomínio” e “número de banheiros” mostraram-se fortemente correlacionada com a variável “Área privativa”, e por esse motivo foi descartada.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 3 variáveis: “área privativa”, “índice fiscal”, “Número de Vagas” e “CUB Depreciado”.

Variável CUB depreciado:

Para análise do estado de conservação, obsolescência e padrão construtivo dos imóveis, optou-se por definir uma variável independente que unisse essas três características como uma variável única, de modo a preservar os graus de liberdade necessários à modelagem. A norma NBR 14653-2 admite tal emprego:

“As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos



trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.”

Os dados ‘Conservação’, ‘K’, ‘Foc’ e ‘padrão’, foram obtidos através do estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

O R8N vem do CUB, Custo Unitário Básico, que é o principal indicador do setor da construção, calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil em todo o país.

$$\text{CUB depreciado} = \text{‘Foc’} \times \text{‘padrão’} \times \text{‘R8N’}$$

Assim, para cálculo do chamado ‘CUB Depreciado’ utilizou-se a seguinte tabela de dados:

El.	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv	Foc	R8N
1	4.952,29	5,075	34	0,371	0,556	33,20%	60	57%	f	0,497	1962,69
2	4.952,29	5,075	34	0,371	0,556	33,20%	60	57%	f	0,497	1962,69
3	5.318,99	5,075	30	0,418	0,625	33,20%	60	50%	f	0,534	1962,69
4	4.352,80	5,075	30	0,296	0,625	52,60%	60	50%	g	0,437	1962,69
5	7.727,07	6,827	25	0,471	0,705	33,20%	60	42%	f	0,577	1962,69
6	8.023,61	7,089	25	0,471	0,705	33,20%	60	42%	f	0,577	1962,69
7	8.171,64	5,075	15	0,775	0,844	8,09%	60	25%	d	0,820	1962,69
8	7.727,07	6,827	25	0,471	0,705	33,20%	60	42%	f	0,577	1962,69
9	12.578,12	7,089	10	0,880	0,903	2,52%	60	17%	c	0,904	1962,69
10	8.136,18	7,089	24	0,481	0,720	33,20%	60	40%	f	0,585	1962,69
11	7.835,47	6,827	24	0,481	0,720	33,20%	60	40%	f	0,585	1962,69
12	4.952,29	5,075	34	0,371	0,556	33,20%	60	57%	f	0,497	1962,69
13	6.501,55	7,089	25	0,334	0,705	52,60%	60	42%	g	0,467	1962,69
14	9.508,13	6,827	20	0,637	0,778	18,10%	60	33%	e	0,710	1962,69
15	5.318,99	5,075	30	0,418	0,625	33,20%	50	50%	f	0,534	1962,69
16	5.744,09	5,075	25	0,471	0,705	33,20%	50	42%	f	0,577	1962,69
17	12.882,67	6,827	5	0,952	0,955	0,32%	50	8%	b	0,961	1962,69
18	7.068,08	5,075	20	0,637	0,778	18,10%	50	33%	e	0,710	1962,69
19	7.498,63	5,075	15	0,691	0,844	18,10%	50	25%	e	0,753	1962,69
20	8.136,18	7,089	24	0,481	0,720	33,20%	50	40%	f	0,585	1962,69
PERÍCIA	4.092,61	5,075	34	0,264	0,556	52,60%	60	57%	g	0,411	1962,69



Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 20,97%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (9,94%)	4.023,14
Médio	4.467,03
Máximo (11,03%)	4.959,89
Valor Total	
Mínimo	245.411,45
Médio	272.488,62
Máximo	302.553,32
Intervalo Predição	
Mínimo	205.964,03
Máximo	360.500,08
Mínimo (24,41%)	3.376,46
Máximo (32,30%)	5.909,84
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	3.796,97
RL Máximo	5.137,08
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	164 - 0,71

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	53,00	172,00	119,00	93,85
Índice Fiscal	919,00	2.124,00	1.205,00	1.158,60
Vagas de garagem	1,00	3,00	2,00	1,55
CUB Depreciado	4.352,80	12.882,67	8.529,87	7.369,31
Valor unitário	3.750,00	9.084,91	5.334,91	5.559,68

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7126527 / 0,7111383
Coeficiente de determinação:	0,5078739
Fisher - Snedecor:	3,87
Significância do modelo (%):	2,36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSB024701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.

**NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,580	4	0,145	3,870
Não Explicada	0,562	15	0,037	
Total	1,143	19		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,005001562 + 39,8486646 / \text{Area privativa} + 0,0002595502463 * \text{Indice Fiscal} - 0,6009307191 / \text{Vagas de garagem} + 3,468850373E-05 * \text{CUB Depreciado}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +2885,652153 * e^{(+39,8486646 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,0002595502463 * \text{Indice Fiscal})} * e^{(-0,6009307191 / \text{Vagas de garagem})} * e^{(+3,468850373E-05 * \text{CUB Depreciado})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +2995,904782 * e^{(+39,8486646 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,0002595502463 * \text{Indice Fiscal})} * e^{(-0,6009307191 / \text{Vagas de garagem})} * e^{(+3,468850373E-05 * \text{CUB Depreciado})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +3052,600844 * e^{(+39,8486646 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,0002595502463 * \text{Indice Fiscal})} * e^{(-0,6009307191 / \text{Vagas de garagem})} * e^{(+3,468850373E-05 * \text{CUB Depreciado})}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	2,35	3,31
Indice Fiscal	x	1,69	11,22
Vagas de garagem	1/x	-2,19	4,47
CUB Depreciado	x	1,44	16,97
Valor unitário	$\ln(y)$	19,83	0,00

**CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	-0,43	0,78	-0,56	-0,16
Índice Fiscal	x2	-0,43	0,00	-0,45	0,25	0,43
Vagas de garagem	x3	0,78	-0,45	0,00	-0,59	-0,48
CUB Depreciado	x4	-0,56	0,25	-0,59	0,00	0,43
Valor unitário	y	-0,16	0,43	-0,48	0,43	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,32	0,72	0,33	0,52
Índice Fiscal	x2	0,32	0,00	0,03	0,18	0,40
Vagas de garagem	x3	0,72	0,03	0,00	0,08	0,49
CUB Depreciado	x4	0,33	0,18	0,08	0,00	0,35
Valor unitário	y	0,52	0,40	0,49	0,35	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,44	8,47	-0,03	-0,3281%	-0,143058	0,00065100
2	8,63	8,47	0,16	1,8525%	0,825761	0,02167400
3	8,56	8,42	0,14	1,6878%	0,746265	0,01579100
4	8,51	8,46	0,05	0,5320%	0,233715	0,00229000
5	8,24	8,62	-0,38	-4,5926%	-1,955111	0,22159300
6	8,58	8,70	-0,12	-1,3999%	-0,620501	0,02132200
7	8,72	8,71	0,01	0,0849%	0,038200	0,00016500
8	8,23	8,32	-0,09	-1,0503%	-0,446366	0,03409000
9	9,00	8,79	0,21	2,2799%	1,059154	0,21884600
10	8,82	8,87	-0,05	-0,5964%	-0,271582	0,03740400
11	9,11	8,74	0,37	4,0758%	1,918429	0,13014400
12	8,43	8,62	-0,19	-2,2739%	-0,989713	0,09671800
13	8,31	8,44	-0,12	-1,4794%	-0,635172	0,06452500
14	8,44	8,43	0,02	0,2011%	0,087694	0,00118400
15	8,68	8,45	0,23	2,6465%	1,185683	0,06119300
16	8,48	8,51	-0,03	-0,3495%	-0,152990	0,00066400
17	8,87	8,94	-0,07	-0,8036%	-0,368054	0,03648400
18	8,88	8,82	0,06	0,6642%	0,304659	0,02260100
19	8,37	8,59	-0,22	-2,5969%	-1,122667	0,04834100
20	8,57	8,51	0,06	0,6905%	0,305655	0,00679300

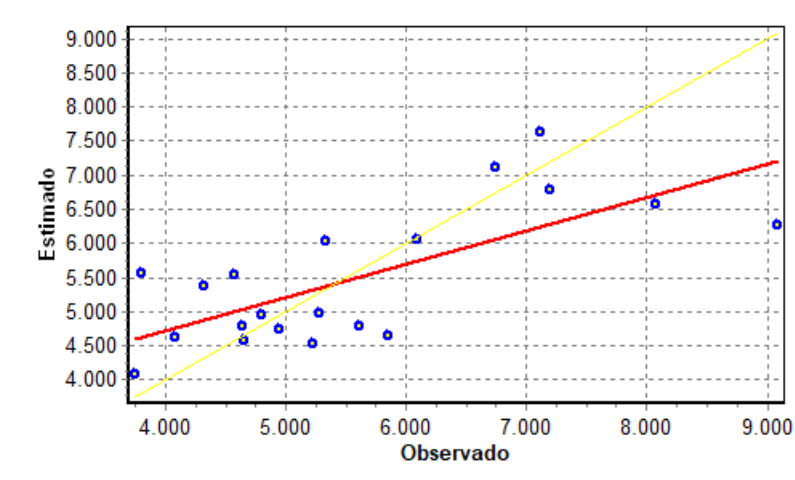
**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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	2
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	3
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	2
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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1

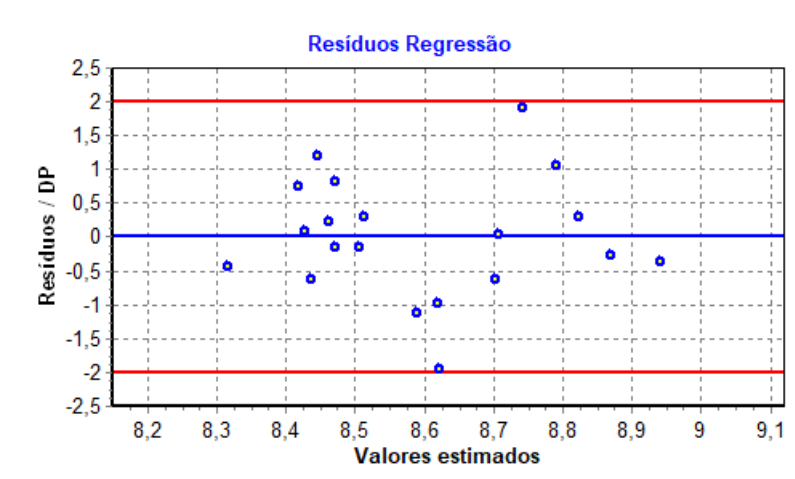


GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



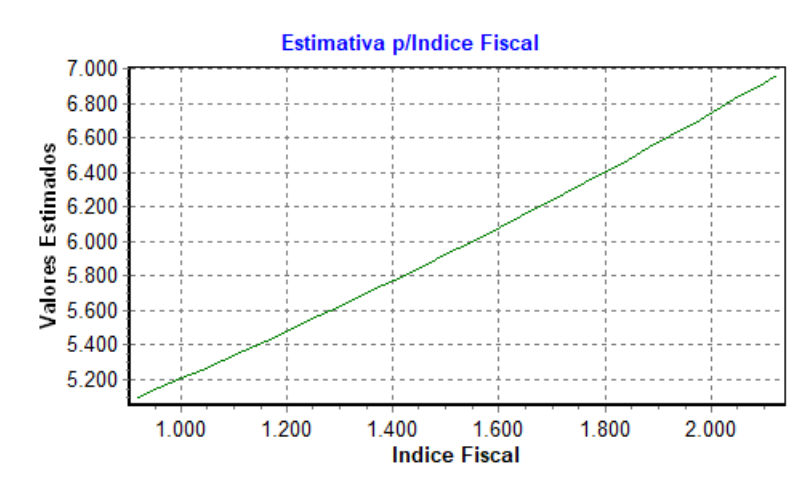
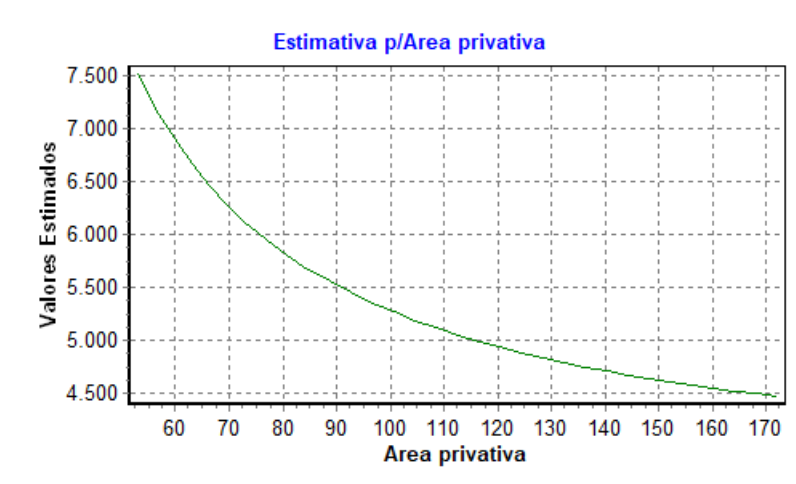
Resíduos da Regressão Linear



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSB024701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2024 às 17:23, sob o número WSB024701884170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017468-27.2006.8.26.0564 e código CqjGajpb.

