

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIRETO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO SÃO MIGUEL  
PAULISTA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

**Processo nº: 0013164-18.2003.8.26.0005**

**TÁSSIA ANA TOSETTO**, arquiteta, perita deste juízo, nomeada e qualificada nos autos acima identificado, vem, respeitosamente, **REQUERER a Vossa Excelência a JUNTADA DO LAUDO PERICIAL** (ref. 38/24), apresentando resumo da avaliação, conforme abaixo segue.

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

RESUMO DA AVALIAÇÃO (DATA BATE: DEZEMBRO 2024)

IMÓVEL DE MATRÍCULA 98.061 DO 12º CRI DE SÃO PAULO

IMÓVEL RESIDENCIAL

RUA RAPOSEIRA, 23 - JARDIM DAS CAMELIAS, SÃO PAULO - SP, 08050-610

Valor/m² = R\$ 2.131,18/m²

Área construída = 446,00 m²

Valor total = R\$ 950.504,18

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 98.061 do 12º CRI-SP

R\$ 950.000,00

(NOVECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Este valor acima apresentado representa o valor de mercado do imóvel em questão, sem considerar qualquer dívida pertinente ao imóvel.

Por fim, esta signatária fica a disposição para esclarecimentos, se necessário.

É o que requer,  
Pede deferimento.

SÃO PAULO, 12 DE DEZEMBRO DE 2024.

TÁSSIA ANA TOSETTO – PERITA ARQUITETA E AVALIADORA DE IMÓVEIS  
CAU/SP A144233-3 | CRECI/SP 207443-F

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

RESPONSÁVEL TÉCNICA: TÁSSIA ANA TOSETTO – PERITA ARQUITETA E AVALIADORA DE IMÓVEIS

Arquiteta e Urbanista: CAU/SP A144233-3 | Corretora de Imóveis: CRECI/SP 207443-F

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

(ref. J38/24)

|             |                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Solicitante | FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA                                 |
| Processo nº | 0013164-18.2003.8.26.0005                                             |
| Finalidade  | VALOR DE VENDA DO IMÓVEL DE <b>MATRÍCULA 98.061/12ºCRISP</b>          |
| Imóvel      | RESIDENCIAL SOBRADO                                                   |
| Localidade  | RUA RAPOSEIRA, 23 - JARDIM DAS CAMELIAS, SÃO PAULO - SP,<br>08050-610 |
| Data base   | DEZEMBRO 2024                                                         |



SUMÁRIO

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>             | <b>03</b> |
| 1.1.     | SOLICITANTE.....                                   | 03        |
| 1.2.     | PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.....                        | 03        |
| 1.3.     | PRESSUPOSTOS E RESSALVAS.....                      | 03        |
| 1.4.     | OBJETIVO.....                                      | 03        |
| 1.5.     | ATIVIDADES BÁSICAS.....                            | 04        |
| 1.6.     | CONCEITO E VALOR.....                              | 04        |
| 1.7.     | CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES.....                        | 05        |
| 1.8.     | DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....                        | 06        |
| <b>2</b> | <b>METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO.....</b>    | <b>07</b> |
| 2.1.     | MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO..... | 07        |
| 2.2.     | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....                    | 07        |
| 2.3.     | APROVEITAMENTO EFICIENTE.....                      | 10        |
| <b>3</b> | <b>DESCRIÇÃO DO OBJETO.....</b>                    | <b>11</b> |
| 3.1.     | IMÓVEL.....                                        | 11        |
| 3.2.     | LOCALIZAÇÃO.....                                   | 11        |
| 3.3.     | ACESSO.....                                        | 11        |
| 3.4.     | TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....                | 11        |
| 3.5.     | INFRAESTRUTURA URBANA.....                         | 12        |
| 3.6.     | CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....                       | 12        |



|                |                                                        |           |
|----------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 3.7.           | CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS.....                      | 16        |
| <b>4</b>       | <b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....</b> | <b>18</b> |
| 4.1.           | ANÁLISE DE REGRESSÃO.....                              | 18        |
| 4.2.           | COLETA DE DADOS.....                                   | 18        |
| 4.3.           | PROCESSAMENTO E ANÁLISE DE DADOS.....                  | 19        |
| 4.4.           | MODELO DE MELHOR AJUSTE.....                           | 21        |
| 4.5.           | TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA.....                 | 21        |
| 4.6.           | CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO.....                       | 25        |
| 4.7.           | CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....                        | 26        |
| <b>5.</b>      | <b>CONCLUSÃO: VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....</b>      | <b>27</b> |
| <b>6.</b>      | <b>ENCERRAMENTO.....</b>                               | <b>28</b> |
| 6.1.           | ANEXOS.....                                            | 28        |
| 6.2.           | DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA.....  | 28        |
| 6.3.           | TERMO DE ENCERRAMENTO.....                             | 29        |
| <b>ANEXO 1</b> | <b>LISTAGEM DOS ELEMENTOS PESQUISADOS.....</b>         | <b>30</b> |
| <b>ANEXO 2</b> | <b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....</b>                      | <b>32</b> |
| <b>ANEXO 3</b> | <b>RELATÓRIO ESTATÍSTICO.....</b>                      | <b>57</b> |
| <b>ANEXO 4</b> | <b>DOCUMENTOS DO IMÓVEL.....</b>                       | <b>63</b> |
| <b>ANEXO 5</b> | <b>RRT – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....</b> | <b>68</b> |

## 1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1) Solicitante:

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA

### 1.2) Contribuinte IPTU – Certidão de Dados Cadastrais:

PAULO LEITE MASCARENHAS, CPF. 008.420.878-34

### 1.3) Pressupostos e ressalvas:

O imóvel de matrícula 98.061 do 12º CRI/SP, trata-se de um terreno com benfeitoria – imóvel residencial de 3 (três) pavimentos –, localizado no bairro Jardim das Camélias / Parque Guarani na Zona Leste de São Paulo.

As medidas do terreno e da área construída correspondem aos dados contidos na Certidão de Matrícula e na Certidão de Dados Cadastrais (IPTU). Condizendo com a área real obtida em levantamento arquitetônico na data da vistoria.

O valor de mercado de imóveis horizontais – imóveis térreos ou assobradados – é obtido através de sua ÁREA CONSTRUÍDA, ou seja, todos os espaços com pisos e coberturas dentro do imóvel, já considerando, como um todo, o valor do terreno e as benfeitorias ali existentes.

Logo, utilizamos a **área total do terreno e a área construída** obtida em vistoria, sendo:

Área de terreno: 300,00 m²;

Área construída do imóvel: 446,00 m²;

### 1.4) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo e real valor de mercado, do conjunto do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: residencial sobrado;
- ▶ Endereço: Rua Raposeira, 23;
- ▶ Bairro: Jardim das Camélias / Parque Guarani;
- ▶ Cidade: São Paulo – SP;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução dele.

### 1.5) Atividades Básicas:

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

- ▶ Vistoria efetuada na data 04 de dezembro de 2024, as 11h, na presença dos seguintes acompanhantes:
  - Sra. Claudia de Lourdes Lima Fagundes, CPF. 112.449.648-32 – Residente do imóvel
- ▶ Diagnóstico do mercado.
- ▶ Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.
- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor de mercado do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

### 1.6) Conceito de valor:

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

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

*"valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ *homogeneidade dos bens levados a mercado;*
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Pan-americana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. *O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.*
2. *A União Pan-americana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:*

**"5.2 – Valor de Mercado** – *a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.* "

### **1.7) Condições e limitações:**

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

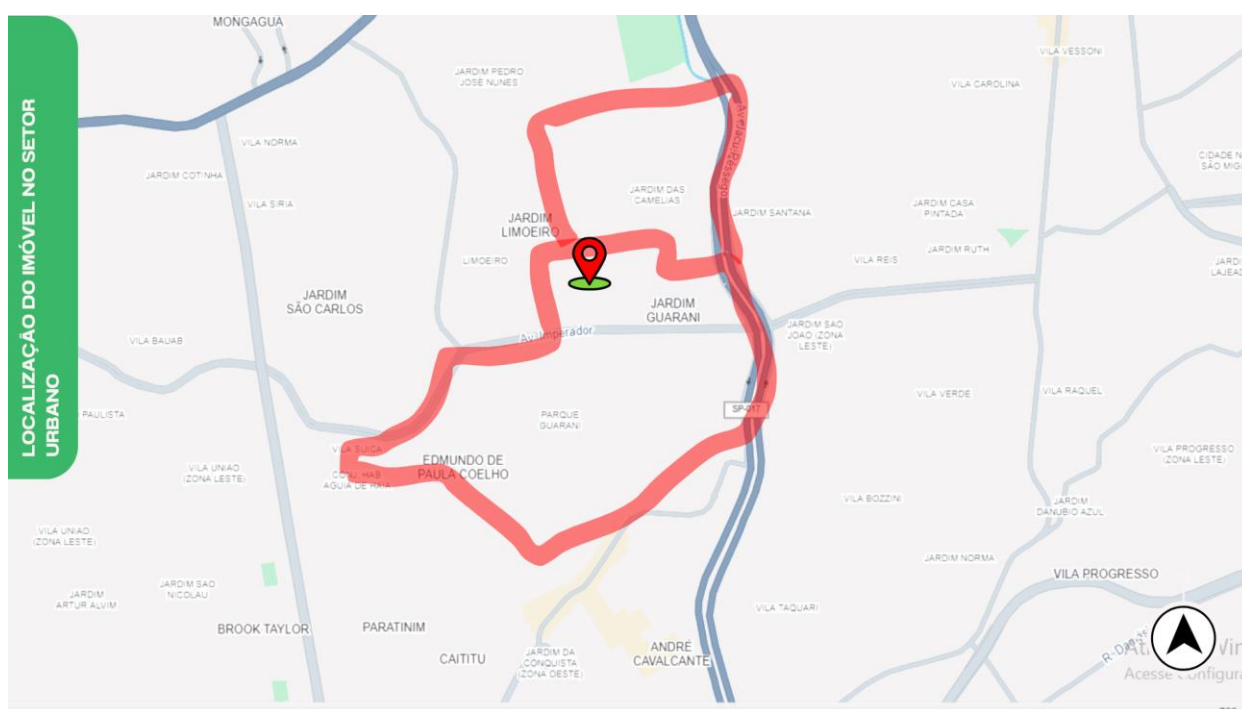
- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

### 1.8) Diagnóstico de mercado:

O imóvel objeto de análise está situado na divisa dos bairros Jardim das Camélias Parque Guarani, na Zona Leste da cidade de São Paulo, limitando-se aos bairros Limoeiro, Jardim São Carlos, Jardim da Conquista, próximos a Região de Itaquera. O bairro é considerado bom em relação a diversidade de serviços e comércios, além de opções de lazer, entretenimento e gastronomia.

No entanto, atualmente, se destaca por ser uma região considerada de média criminalidade, onde roubos, violência e vandalismo são fatores de preocupação em quem frequenta o bairro.

Devido a esta característica, todas as amostras utilizadas para a presente análise se encontram entre os bairros limítrofes ao imóvel avaliando, a fim de considerar as peculiaridades da localização e as condições de segurança que o bairro oferta, equiparando as amostras no quesito liquidez da região.



**Localização do imóvel no setor urbano**

R. Raposeira, 23 - Jardim das Camélias, São Paulo - SP, 08050-610

Fonte: Google Earth 2021 - barra de escala 1000 m., acesso em 11/12/2024 às 08h.

## 2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

### 2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

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

*"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado:*

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. "*

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

### 2.2) Especificação da avaliação:

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

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

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

**☑ Método Comparativo:**

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

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

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau                                                                                                                                                  | Grau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Grau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|      |                                                                                                                                        | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo |                |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

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

| Descrição                                                                                                                                                                                | Grau |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
|                                                                                                                                                                                          | III  | II   | I    |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central                                                                                                   | ≤30% | ≤40% | ≤50% |
| Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado. |      |      |      |

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

### 2.3) Aproveitamento eficiente:

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

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

### 3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

#### 3.1) Imóvel:

Imóvel residencial sobrado, situado em Zona Urbana, Macroárea de Redução de Vulnerabilidade Urbana - tem como diretriz a melhoria dos espaços urbanos -, com uso predominante de baixo padrão.

O terreno apresenta área de 300,00 m<sup>2</sup>, situado em via asfaltada de mão única. A edificação possui área total construída de 446,00 m<sup>2</sup>, contemplando 6 (seis) vagas de garagem para carros de médio porte. Sobrado construído no nível da rua, distribuído em 3 (três) pavimentos: térreo, primeiro andar, segundo andar.

#### 3.2) Localização:

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

- ▶ Logradouro frontal: Rua Raposeira;
- ▶ Bairro: Jardim das Camélias / Parque Guarani.

#### 3.3) Acesso:

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

- ▶ Avenida Jacu-Pêssego;
- ▶ Avenida Imperador;
- ▶ Avenida São Miguel.

#### 3.4) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: misto - residencial horizontal e comércio e serviços;
- ▶ Padrão construtivo: baixo.

### **3.5) Infraestrutura urbana:**

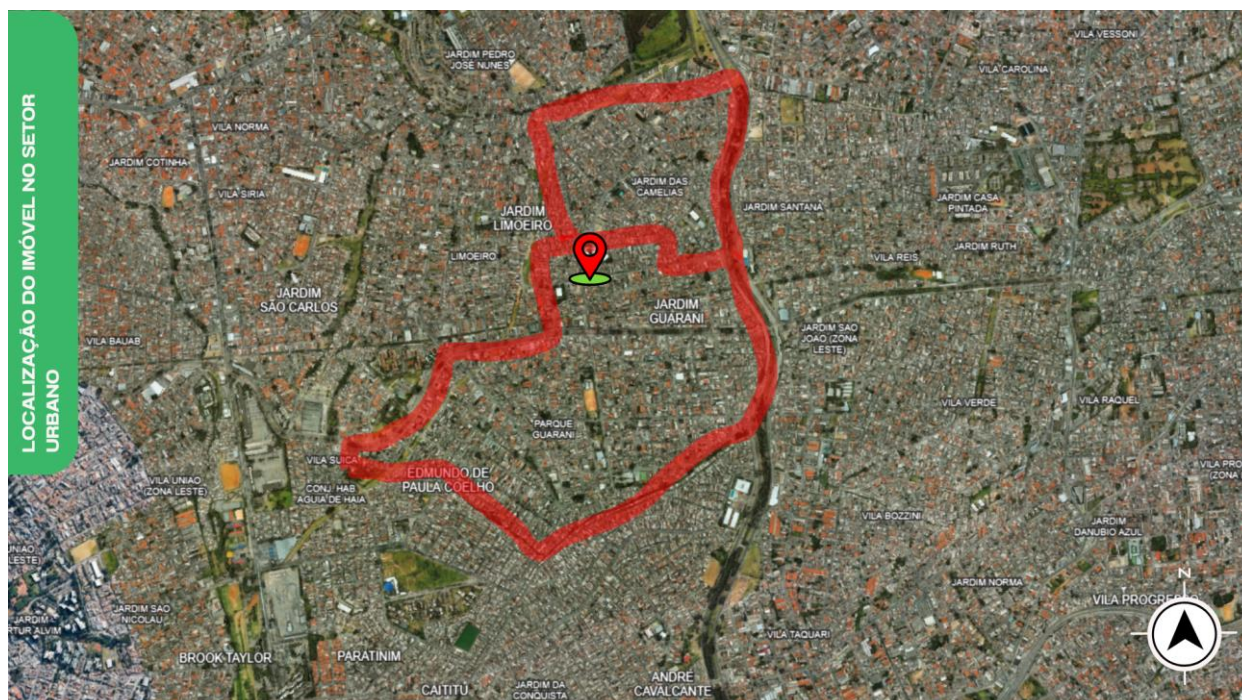
O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

### **3.6) Características físicas:**

- ▶ Logradouro: Rua Raposeira;
- ▶ Formato: Retangular;
- ▶ Matrícula: 98.061;
- ▶ Cadastro do Imóvel: 140.110.0019-0;
- ▶ Posição: ocupa a Quadra 110, Setor 140;
- ▶ Ocupação: Residencial;
- ▶ Topografia: Plana;
- ▶ Solo superficial: seco;
- ▶ Área do terreno: 300,00 m²;
- ▶ Área construída: 446,00 m²;
- ▶ Coordenadas Geográficas: 23°30'47.5"S 46°27'48.1"W.

Para melhor visualização das características descritas juntamos a este trabalho um conjunto de imagens aéreas obtidas através de serviços de pesquisa e visualização de mapas e imagens via satélite (Google Maps e Google Earth).

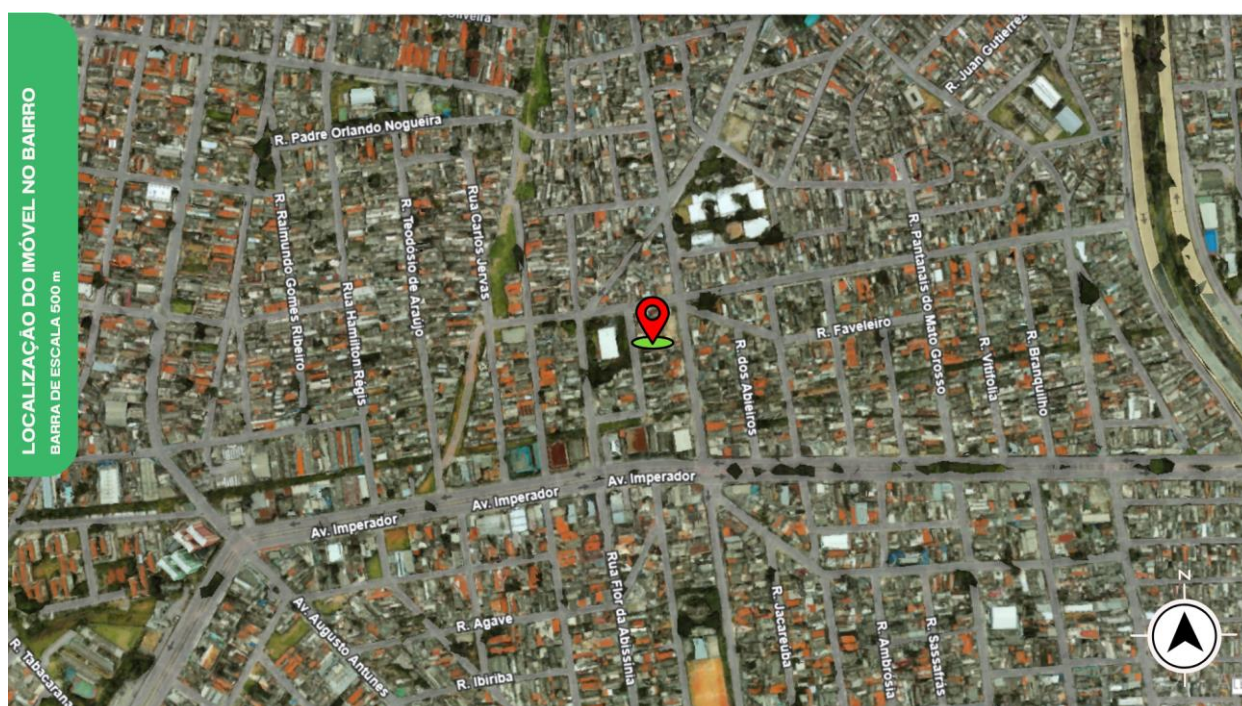




#### Localização do imóvel no setor urbano

R. Raposeira, 23 - Jardim das Camélias, São Paulo - SP, 08050-610

Fonte: Google Earth 2021 – barra de escala 1000 m., acesso em 11/12/2024 às 08h.

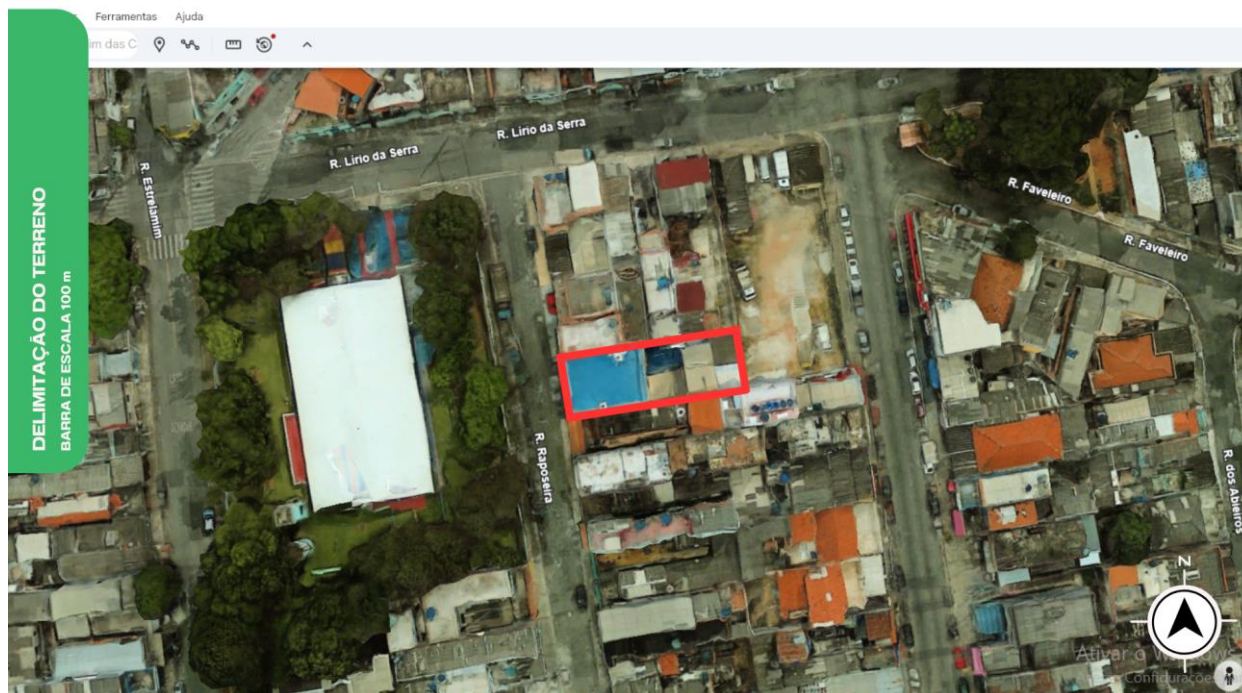


#### Localização do imóvel no bairro

R. Raposeira, 23 - Jardim das Camélias, São Paulo - SP, 08050-610

Fonte: Google Earth 2021 – barra de escala 500 m., acesso em 11/12/2024 às 08h.

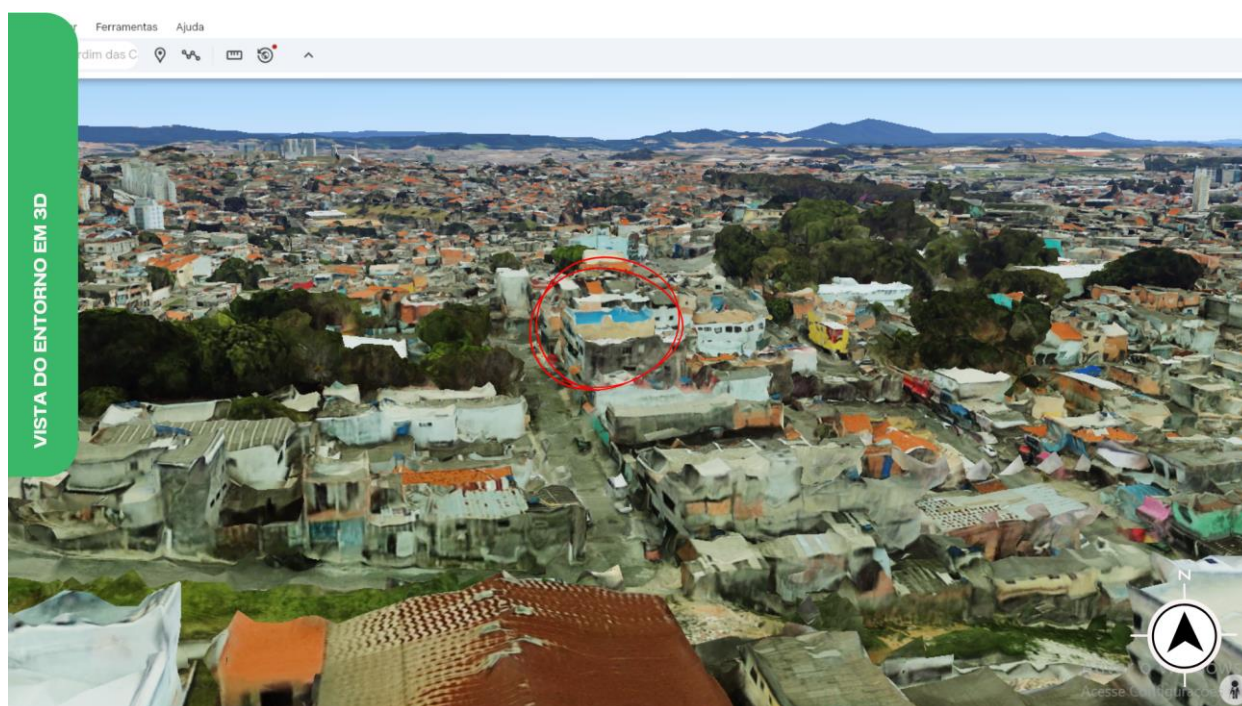




### **Delimitação do terreno**

R. Raposeira, 23 - Jardim das Camélias, São Paulo - SP, 08050-610

Fonte: Google Earth 2021 – barra de escala 100 m., acesso em 11/12/2024 às 08h.



### **Vista do entorno em 3D**

R. Raposeira, 23 - Jardim das Camélias, São Paulo - SP, 08050-610

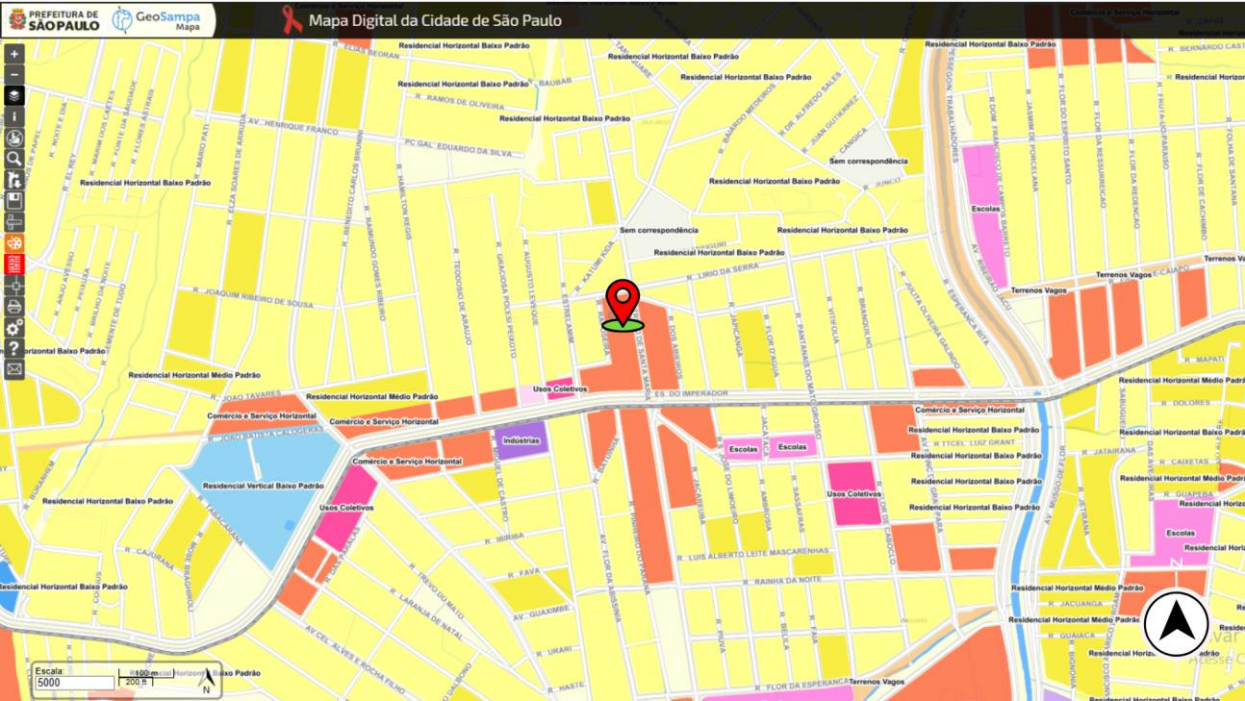
Fonte: Google Earth 2021, acesso em 11/12/2024 às 08h.





Fachada frontal do imóvel

R. Raposeira, 23 - Jardim das Camélias, São Paulo - SP, 08050-610  
Fonte: Google Maps 2024, acesso em 11/12/2024 às 08h.



Uso Predominante do solo

R. Raposeira, 23 - Jardim das Camélias, São Paulo - SP, 08050-610  
Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo - Portal Geosampa, acesso em 11/12/2024 às 08h.

### 3.7 Características construtivas:

#### Idade do Imóvel:

- ▶ Ano construção – IPTU: 1996;
- ▶ Idade aparente – 20 a 25 anos.

#### Tipo de Imóvel:

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

Área total do terreno: 300,00 m<sup>2</sup>;

Área total construída: 446,00 m<sup>2</sup>;

#### Divisão do imóvel:

- ▶ Térreo: vagas de garagem para até 6 (seis) carros de porte médio, espaço também utilizado como área de lazer coberta; quintal descoberto aos fundos do terreno; edícula abrigando moradia com sala de estar, cozinha e dormitório.
- ▶ Primeiro andar: sala de estar; sala de jantar cozinha; área de serviço; banheiro.
- ▶ Segundo andar: 1 (um) dormitório suíte; 3 (três) dormitórios; 1 (um) banheiro.

#### Materiais empregados:

- ▶ Térreo: fachada pintada e rebocada; portão de ferro basculante com abertura automática; parede e piso cerâmico na área destinadas as vagas de garagem; piso cimentado quintal descoberto; edícula fachada pintada e rebocada; piso cerâmico; forro teto de madeira (avariado).
- ▶ Primeiro andar: fachada pintada e rebocada; portas internas de madeira; teto de todos os ambientes rebocado e pintado com acabamento em gesso; piso porcelanato classe C (segunda linha) em todos os ambientes; paredes rebocadas e pintadas em áreas secas; paredes com azulejo cerâmico em área úmidas; esquadrias de madeira com vidro liso; peças sanitárias simples; box de acrílico no banheiro;
- ▶ Segundo andar: fachada pintada e rebocada; portas internas de madeira; teto de todos os ambientes rebocado e pintado; piso porcelanato classe C (segunda linha) nos dormitórios; piso cerâmico demais áreas; paredes rebocadas e pintadas em áreas secas; paredes com azulejo cerâmico em área úmidas; esquadrias de madeira com vidro liso; peças sanitárias simples; box de acrílico no banheiro; iluminação embutida.

Estado de conservação do imóvel:

- Estado de conservação: B (REGULAR);
- Padrão de acabamento: MÉDIO;

O imóvel apresenta avarias nas paredes por infiltração, e rachaduras no teto e em certos pontos nas paredes. As portas encontram-se descascadas na parte inferior. A laje do imóvel necessita de impermeabilização a fim de sanar os problemas de infiltração. O imóvel, em sua totalidade foi considerado de REGULAR a REPAROS SIMPLES, demandando pequenas reformas.

Quanto a qualidade dos materiais empregados, destaca-se a utilização de baixo padrão de acabamento, ou seja, são peças de fácil acesso financeiro no mercado de construção.

Setor Urbano / Localização:

- Localização: BOA;

O imóvel se encontra em boa localização no contexto urbano, estando próximo a pontos e paradas de ônibus, o mais próximo a 260 metros do imóvel, cerca de 3 minutos a pé. Estando aproximadamente a 4,4 quilômetros de distância do metrô mais próximo – Estação Itaquera. Em um raio de até 1 km, ou seja, 1.000 metros, há escolas, mercados, restaurantes, farmácias, clínicas, e outras atividades que suprem as necessidades de serviços e comércios dos moradores.



## 4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

### 4.1) Análise de regressão:

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

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

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

### 4.2) Coleta de dados:

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

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são casas residenciais usadas, com quantidade de dormitórios de acordo com a sua área, localizados no bairro Jardim das Camélias / Parque Guarani e os bairros circunvizinho, fazendo um recorde representativo do mercado imobiliário local.

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

#### 4.3) Processamento e análise dos dados:

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

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

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

**De R\$ 1.275,00 m<sup>2</sup> a R\$ 4.600,00 m<sup>2</sup>**

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

**De 220,00 m<sup>2</sup> a 460,00 m<sup>2</sup>**

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

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

A = ENTRE REGULAR e NOVO; B = REGULAR; C = REPAROS SIMPLES;  
D = REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES.

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 24 dados da pesquisa, 23 foram efetivamente aproveitados na inferência.

Após os testes efetuados sobre as variáveis, tomados os diversos elementos constantes da pesquisa efetuada, concluímos que a melhor composição de variáveis foi a seguinte:

**IMÓVEL RESIDENCIAL: RUA RAPOSEIRA, 23 - JARDIM DAS CAMELIAS**

**Dados de amostra da pesquisa**

| Nº Am. | ÁREA   | «VALOR»      | VALOR/M² | VAGAS | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |
|--------|--------|--------------|----------|-------|-----------------------|
| 1      | 400,00 | 510.000,00   | 1.275,00 | 1,00  | D                     |
| 2      | 460,00 | 699.000,00   | 1.519,57 | 4,00  | D                     |
| 3      | 400,00 | 680.000,00   | 1.700,00 | 4,00  | B                     |
| 4      | 250,00 | 450.000,00   | 1.800,00 | 2,00  | D                     |
| «5»    | 220,00 | 430.000,00   | 1.954,55 | 4,00  | C                     |
| 6      | 300,00 | 600.000,00   | 2.000,00 | 2,00  | B                     |
| 7      | 300,00 | 680.000,00   | 2.266,67 | 2,00  | D                     |
| 8      | 250,00 | 589.000,00   | 2.356,00 | 2,00  | C                     |
| 9      | 250,00 | 600.000,00   | 2.400,00 | 1,00  | B                     |
| 10     | 250,00 | 649.370,00   | 2.597,48 | 2,00  | B                     |
| 11     | 280,00 | 735.000,00   | 2.625,00 | 3,00  | D                     |
| 12     | 229,00 | 659.170,00   | 2.878,47 | 3,00  | B                     |
| 13     | 231,00 | 680.000,00   | 2.943,72 | 6,00  | C                     |
| 14     | 300,00 | 890.000,00   | 2.966,67 | 2,00  | B                     |
| 15     | 250,00 | 900.000,00   | 3.600,00 | 4,00  | B                     |
| 16     | 250,00 | 980.000,00   | 3.920,00 | 4,00  | B                     |
| 17     | 230,00 | 990.000,00   | 4.304,35 | 4,00  | C                     |
| 18     | 360,00 | 1.590.000,00 | 4.416,67 | 3,00  | A                     |
| 19     | 280,00 | 1.350.000,00 | 4.821,43 | 3,00  | B                     |
| 20     | 360,00 | 1.100.000,00 | 3.055,56 | 2,00  | A                     |
| 21     | 240,00 | 760.000,00   | 3.166,67 | 5,00  | B                     |
| 22     | 240,00 | 1.050.000,00 | 4.375,00 | 2,00  | A                     |
| 23     | 300,00 | 1.380.000,00 | 4.600,00 | 4,00  | A                     |
| 24     | 260,00 | 970.000,00   | 3.730,77 | 3,00  | B                     |

#### 4.4) Modelo de melhor ajuste:

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

$$[VALOR/M^2] = 1/( 1,5559 \times 10^{-4} + 1,1339 \times 10^{-6} \times [ÁREA] + 2,2816 \times 10^{-4} / [VAGAS] - 7,6697 \times 10^{-5} \times [ESTADO DE CONSERVAÇÃO])$$

#### 4.5) Tratamento estatístico da amostra:

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

#### ♦ Coeficiente de correlação (r):

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

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

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

$$r = 0,8776 \text{ ou } 87,76\% \text{ (Correlação Forte)}$$

**♦ Coeficiente de determinação ( $r^2$ ):**

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

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

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 \text{ ajustado} = 0,7340 \text{ ou } 73,40\% \text{ (Correlação Forte)}$$

**♦ Análise de variância:**

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

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

| Fonte de erro    | Soma dos quadrados                        | Graus de liberdade | Quadrados médios                          | F calculado |
|------------------|-------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|-------------|
| <b>Regressão</b> | $3,9360 \times 10^{-7}$                   | 3                  | $1,3120 \times 10^{-7}$                   | 21,23       |
| <b>Residual</b>  | $1,1740 \times 10^{-7}$                   | 19                 | $6,1792 \times 10^{-9}$                   |             |
| <b>Total</b>     | <b><math>5,1101 \times 10^{-7}</math></b> | <b>22</b>          | <b><math>2,3227 \times 10^{-8}</math></b> |             |

F Calculado : 21,23

F Tabelado : 3,127 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual  $2,7 \times 10^{-4}\%$

**Aceita-se a hipótese de existência da regressão.**

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



#### ♦ Significância dos regressores:

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

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

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student:  $t(\text{crítico}) = 1,0655$

| Variável              | Coefficiente | t Calculado | Significância           | Aceito |
|-----------------------|--------------|-------------|-------------------------|--------|
| ÁREA CONSTRUÍDA       | b1           | 4,322       | 0,04%                   | Sim    |
| VAGAS                 | b2           | 2,970       | 0,8%                    | Sim    |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | b3           | -4,728      | $1,5 \times 10^{-20}\%$ | Sim    |

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.*

*Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.*

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

#### ♦ Verificação de auto regressão:

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

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

#### ♦ Verificação de homocedasticidade:

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

#### ♦ Normalidade de resíduos:

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

#### ♦ Campo de Arbítrio:

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

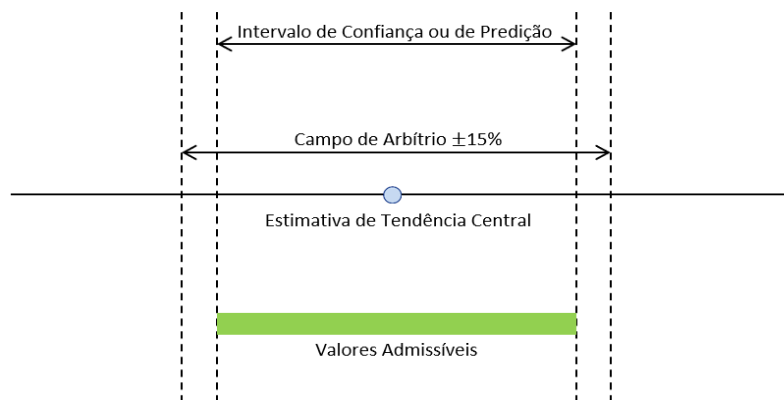
*"Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo. "*

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

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

*A ) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;*

*B) ao campo de arbítrio. "*



**Figura A.1**

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

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

**IMÓVEL RESIDENCIAL: RUA RAPOSEIRA, 23 - JARDIM DAS CAMELIAS**

| VALOR UNITÁRIO MÍNIMO | VALOR UNITÁRIO MÁXIMO |
|-----------------------|-----------------------|
| R\$ 1.861,12/m²       | R\$ 2.492,90/m²       |

| VALOR UNITÁRIO MÉDIO |
|----------------------|
| R\$ 2.131,18/m²      |

**4.6) Cálculo do valor de mercado**

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

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

**IMÓVEL RESIDENCIAL: RUA RAPOSEIRA, 23 - JARDIM DAS CAMELIAS**

- ÁREA CONSTRUÍDA..... = 446
- VAGAS DE GARAGEM..... = 6,00
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO..... = B (REGULAR)

| VALOR MÍNIMO   | VALOR MÁXIMO     |
|----------------|------------------|
| R\$ 830.060,15 | R\$ 1.111.834,44 |

| VALOR OBTIDO   |
|----------------|
| R\$ 950.504,18 |

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

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

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

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

**♦ Quanto ao grau de precisão:**

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

$$Ic = \frac{Vmáx. - Vmín.}{Vmédio} = \frac{1.111.834,44 - 830.060,15}{950.504,18} = 29,00 \%$$

$$Vmédio = 950.504,18$$

| Descrição                                                                              | Grau        |             |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                                        | III         | II          | I           |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |
| Amplitude atingida                                                                     | Sim         | -           | -           |
| <b>Classificação quanto à precisão: Grau III</b>                                       |             |             |             |

**5) CONCLUSÃO**

Após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, levando em consideração a configuração do imóvel e análise dos dados encontrados, citados neste documento, concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando, À DATA DA AVALIAÇÃO seja o valor MÉDIO, obtido nesta análise.

**Valor/m<sup>2</sup>** = R\$ 2.131,18/m<sup>2</sup>

**Área construída** = 446,00 m<sup>2</sup>

**Valor total** = R\$ 950.504,18

**IMÓVEL RESIDENCIAL: RUA RAPOSEIRA, 23 - JARDIM DAS CAMELIAS**

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 98.061 do 12º CRI-SP**

**R\$ 950.000,00**

**(NOVECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**



## 6) ENCERRAMENTO

### 6.1) Anexos:

- 1 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 2 – Relatório Fotográfico;
- 3 – Relatório Estatístico – programa INFER-32;
- 4 – Documentos do imóvel;
- 5 – RRT – Registro de responsabilidade técnica.

### 6.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

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

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

6.3) Termo de encerramento:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 29 (vinte e nove) páginas digitadas, sendo a última assinada, e 05 (cinco) anexos.

| ATENÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610. |

SÃO PAULO, 12 DE DEZEMBRO DE 2024.

TÁSSIA ANA TOSETTO – PERITA ARQUITETA E AVALIADORA DE IMÓVEIS  
CAU/SP A144233-3 | CRECI/SP 207443-F

ANEXO 1 – LISTAGEM DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Dados das amostras analisadas:

| Nº Am. | ÁREA   | «VALOR»      | VALOR/M² | «DORMITÓRIOS» | VAGAS | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |
|--------|--------|--------------|----------|---------------|-------|-----------------------|
| 1      | 400,00 | 510.000,00   | 1.275,00 | 3,00          | 1,00  | D                     |
| 2      | 460,00 | 699.000,00   | 1.519,57 | 3,00          | 4,00  | D                     |
| 3      | 400,00 | 680.000,00   | 1.700,00 | 4,00          | 4,00  | B                     |
| 4      | 250,00 | 450.000,00   | 1.800,00 | 3,00          | 2,00  | D                     |
| «5»    | 220,00 | 430.000,00   | 1.954,55 | 2,00          | 4,00  | C                     |
| 6      | 300,00 | 600.000,00   | 2.000,00 | 3,00          | 2,00  | B                     |
| 7      | 300,00 | 680.000,00   | 2.266,67 | 2,00          | 2,00  | D                     |
| 8      | 250,00 | 589.000,00   | 2.356,00 | 3,00          | 2,00  | C                     |
| 9      | 250,00 | 600.000,00   | 2.400,00 | 3,00          | 1,00  | B                     |
| 10     | 250,00 | 649.370,00   | 2.597,48 | 3,00          | 2,00  | B                     |
| 11     | 280,00 | 735.000,00   | 2.625,00 | 3,00          | 3,00  | D                     |
| 12     | 229,00 | 659.170,00   | 2.878,47 | 3,00          | 3,00  | B                     |
| 13     | 231,00 | 680.000,00   | 2.943,72 | 3,00          | 6,00  | C                     |
| 14     | 300,00 | 890.000,00   | 2.966,67 | 2,00          | 2,00  | B                     |
| 15     | 250,00 | 900.000,00   | 3.600,00 | 4,00          | 4,00  | B                     |
| 16     | 250,00 | 980.000,00   | 3.920,00 | 3,00          | 4,00  | B                     |
| 17     | 230,00 | 990.000,00   | 4.304,35 | 3,00          | 4,00  | C                     |
| 18     | 360,00 | 1.590.000,00 | 4.416,67 | 6,00          | 3,00  | A                     |
| 19     | 280,00 | 1.350.000,00 | 4.821,43 | 5,00          | 3,00  | B                     |
| 20     | 360,00 | 1.100.000,00 | 3.055,56 | 5,00          | 2,00  | A                     |
| 21     | 240,00 | 760.000,00   | 3.166,67 | 3,00          | 5,00  | B                     |
| 22     | 240,00 | 1.050.000,00 | 4.375,00 | 3,00          | 2,00  | A                     |
| 23     | 300,00 | 1.380.000,00 | 4.600,00 | 3,00          | 4,00  | A                     |
| 24     | 260,00 | 970.000,00   | 3.730,77 | 3,00          | 3,00  | B                     |

## Dados das amostras analisadas:

| Nº Am. | ENDEREÇO                                                                       | LINK DOS ANÚNCIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Avenida Padre Gregório Mafra - Vila Taquari, São Paulo - SP                    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-taquari-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS510000-id-2655545965/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-taquari-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS510000-id-2655545965/</a>                                   |
| 2      | Rua Mário Pati, 606 - Limoeiro, São Paulo - SP                                 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-limoeiro-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-460m2-venda-RS699000-id-2645112496/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-limoeiro-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-460m2-venda-RS699000-id-2645112496/</a>                                           |
| 3      | Rua Vicente Franco Ribeiro, 404 - Jardim São Carlos Zona Leste, São Paulo - SP | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-sao-carlos-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS680000-id-2758150119/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-sao-carlos-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS680000-id-2758150119/</a>   |
| 4      | Rua Flor da Verdade - Vila Verde, São Paulo - SP                               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-verde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS450000-id-2655792857/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-verde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS450000-id-2655792857/</a>                                       |
| «5»    | Rua Jaramataia - Parque Guarani, São Paulo - SP                                | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-guarani-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS430000-id-2572833948/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-guarani-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS430000-id-2572833948/</a>                               |
| 6      | Rua Ambrósia, 51 - Parque Guarani, São Paulo - SP                              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-guarani-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS600000-id-2735042515/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-guarani-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS600000-id-2735042515/</a>                               |
| 7      | Rua Gravatá-do-Campo - Vila Verde, São Paulo - SP                              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-verde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS680000-id-2723503106/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-verde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS680000-id-2723503106/</a>                                       |
| 8      | Rua Benedito Carlos Brunini, 540 - Limoeiro, São Paulo - SP                    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-limoeiro-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS589000-id-2757821034/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-limoeiro-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS589000-id-2757821034/</a>                                           |
| 9      | Rua Santa Rita do Jacutinga - Jardim São Carlos Zona Leste, São Paulo - SP     | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-carlos-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS600000-id-2734616030/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-carlos-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS600000-id-2734616030/</a>   |
| 10     | Rua Palmeira de Leque, 348 - Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-pedro-jose-nunes-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS649370-id-2760979453/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-pedro-jose-nunes-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS649370-id-2760979453/</a>             |
| 11     | Rua Pierre Fermat, 144 - Jardim Coimbra, São Paulo - SP                        | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-coimbra-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-280m2-venda-RS735000-id-2741835934/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-coimbra-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-280m2-venda-RS735000-id-2741835934/</a>                               |
| 12     | Rua Ulderico Giulietti, 100 - Vila Verde, São Paulo - SP                       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-verde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-229m2-venda-RS659170-id-2762472920/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-verde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-229m2-venda-RS659170-id-2762472920/</a>                                       |
| 13     | Rua Jacatupe - Jardim São Carlos Zona Leste, São Paulo - SP                    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-carlos-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-231m2-venda-RS680000-id-2618564405/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-carlos-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-231m2-venda-RS680000-id-2618564405/</a>   |
| 14     | Rua Manuel Alves da Rocha - Parque Guarani, São Paulo - SP                     | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-guarani-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS890000-id-2625336284/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-guarani-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS890000-id-2625336284/</a>                               |
| 15     | Avenida Jaime Torres, 1221 - Ponte Rasa, São Paulo - SP                        | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS900000-id-2761500817/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS900000-id-2761500817/</a>                                       |
| 16     | Rua Grama da Praia, 222 - Vila Verde, São Paulo - SP                           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-verde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS980000-id-2759408318/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-verde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS980000-id-2759408318/</a>                                       |
| 17     | Rua Saboeiro - Jardim Pedro José Nunes, São Paulo - SP                         | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-pedro-jose-nunes-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS990000-id-2666527845/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-pedro-jose-nunes-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS990000-id-2666527845/</a>             |
| 18     | Rua Vicente Franco Ribeiro - Jardim São Carlos Zona Leste, São Paulo - SP      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-jardim-sao-carlos-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-360m2-venda-RS1590000-id-2761920317/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-jardim-sao-carlos-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-360m2-venda-RS1590000-id-2761920317/</a> |
| 19     | Rua Leonardo de Pisa - Jardim Coimbra, São Paulo - SP                          | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-coimbra-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-280m2-venda-RS1350000-id-2758661118/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-coimbra-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-280m2-venda-RS1350000-id-2758661118/</a>                             |
| 20     | Rua Alcides Jorge, 70 - Artur Alvim, São Paulo - SP                            | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-artur-alvim-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-360m2-venda-RS1100000-id-2761499579/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-artur-alvim-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-360m2-venda-RS1100000-id-2761499579/</a>                                   |
| 21     | Rua Lúcio de Arruda Leme, 231 - Ponte Rasa, São Paulo - SP                     | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS760000-id-2761500642/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS760000-id-2761500642/</a>                                       |
| 22     | Rua Boqueirão do Leão, 117 - Ponte Rasa, São Paulo - SP                        | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS1050000-id-2761497558/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS1050000-id-2761497558/</a>                                     |
| 23     | Rua Augusto Goulart, 47 - Ponte Rasa, São Paulo - SP                           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS1380000-id-2731093551/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS1380000-id-2731093551/</a>                                     |
| 24     | Avenida Padre Gregório Mafra - Vila Taquari, São Paulo - SP                    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-taquari-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS510000-id-2655545965/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-taquari-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS510000-id-2655545965/</a>                                   |



**ANEXO 2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



FOTO 01: FACHADA DO IMÓVEL: R. RAPOSEIRA, 23 - JARDIM DAS CAMELIAS, SÃO PAULO - SP, 08050-610





FOTO 02: VISTA DA RUA DO LADO ESQUERDO DE QUEM SE POSICIONA DE FRENTE AO IMÓVEL: R. RAPOSEIRA, 23 - JARDIM DAS CAMELIAS, SÃO PAULO - SP, 08050-610





FOTO 03: VISTA DA RUA DO LADO DIREITO DE QUEM SE POSICIONA DE FRENTE AO IMÓVEL: R. RAPOSEIRA, 23 - JARDIM DAS CAMELIAS, SÃO PAULO - SP, 08050-610



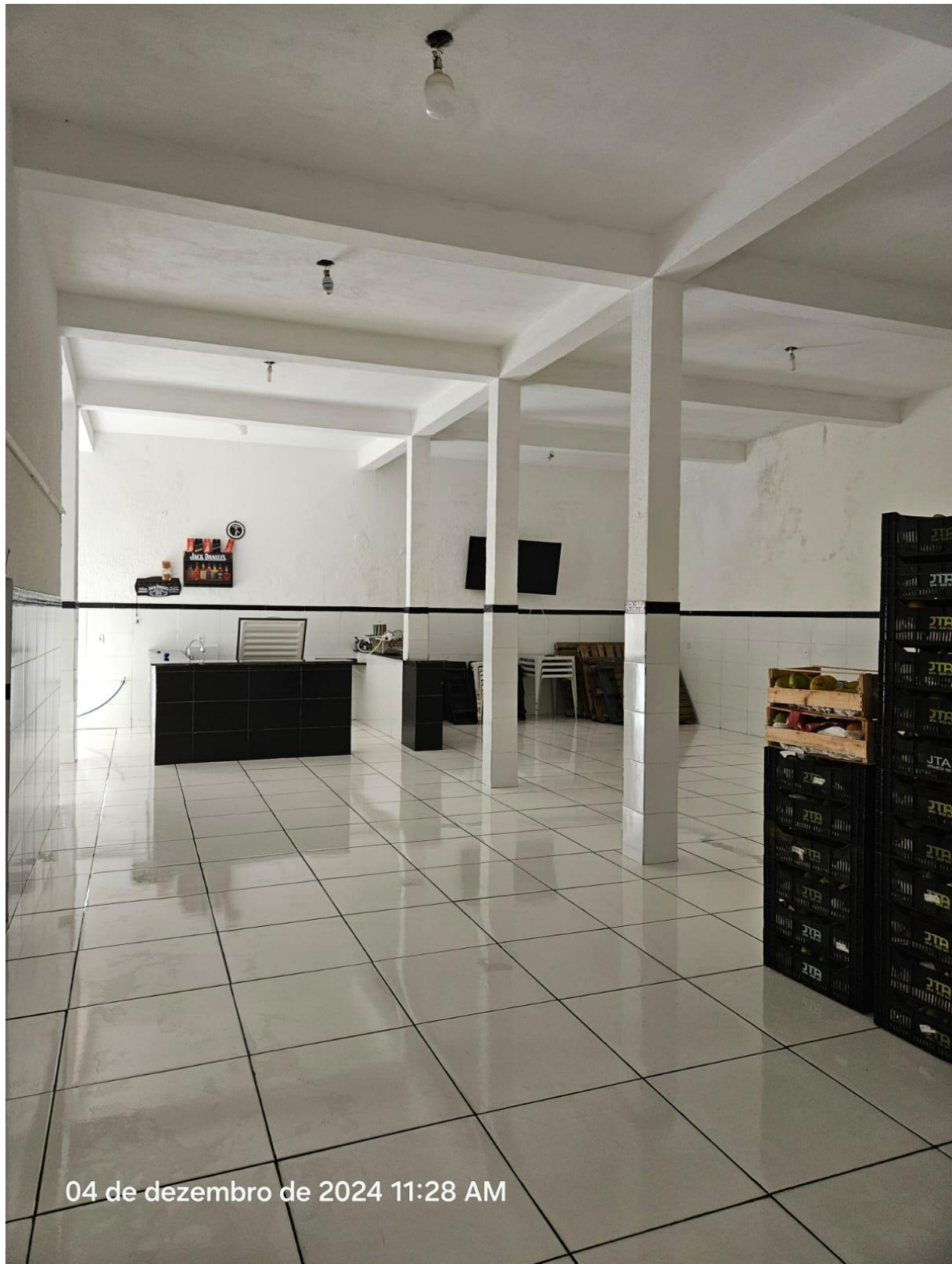


FOTO 04: VAGAS DE GARAGEM -TÉRREO



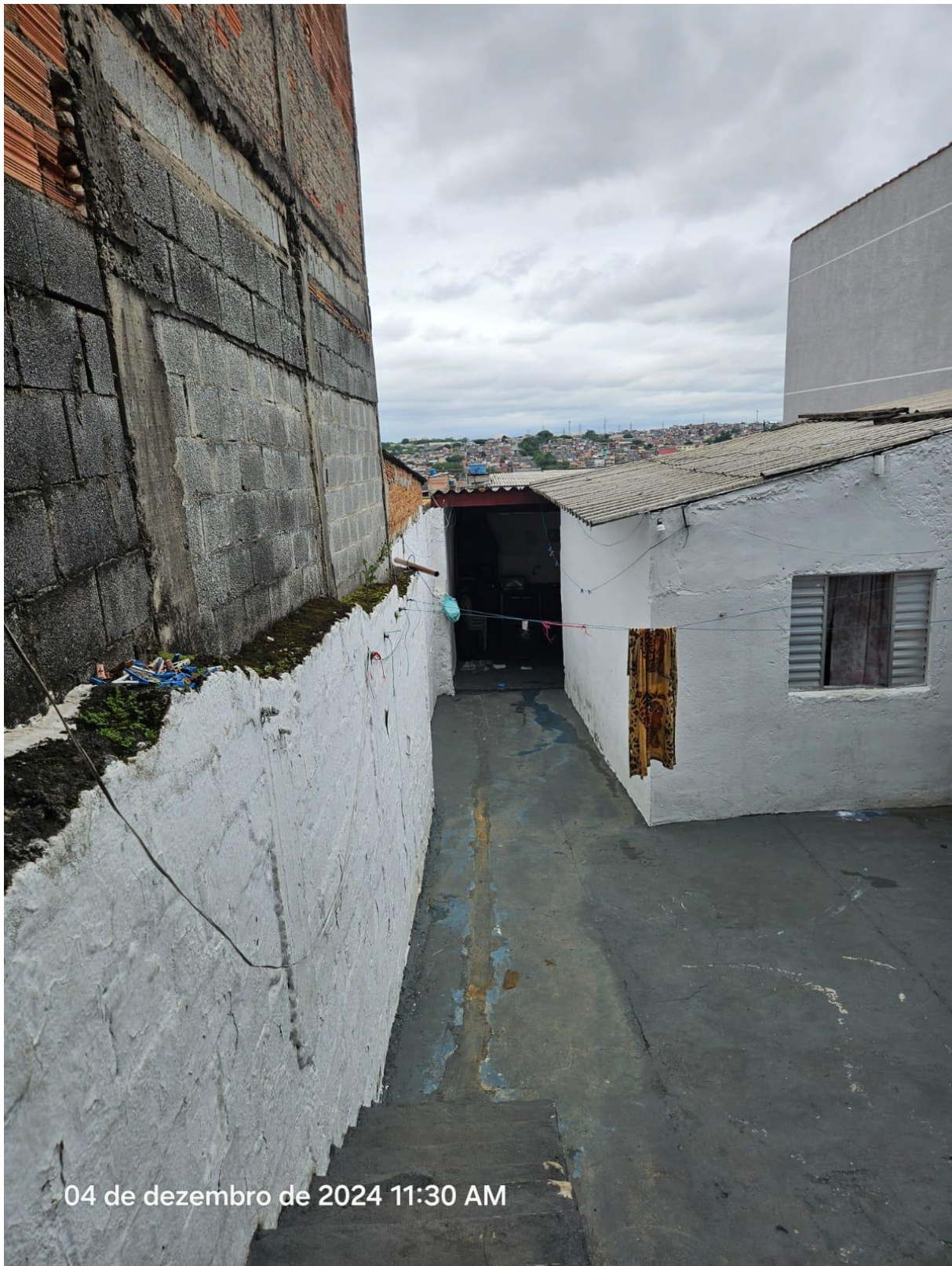


FOTO 05: QUINTAL DESCOBERTO – TÉRREO





FOTO 06: EDÍCULA - TÉRREO



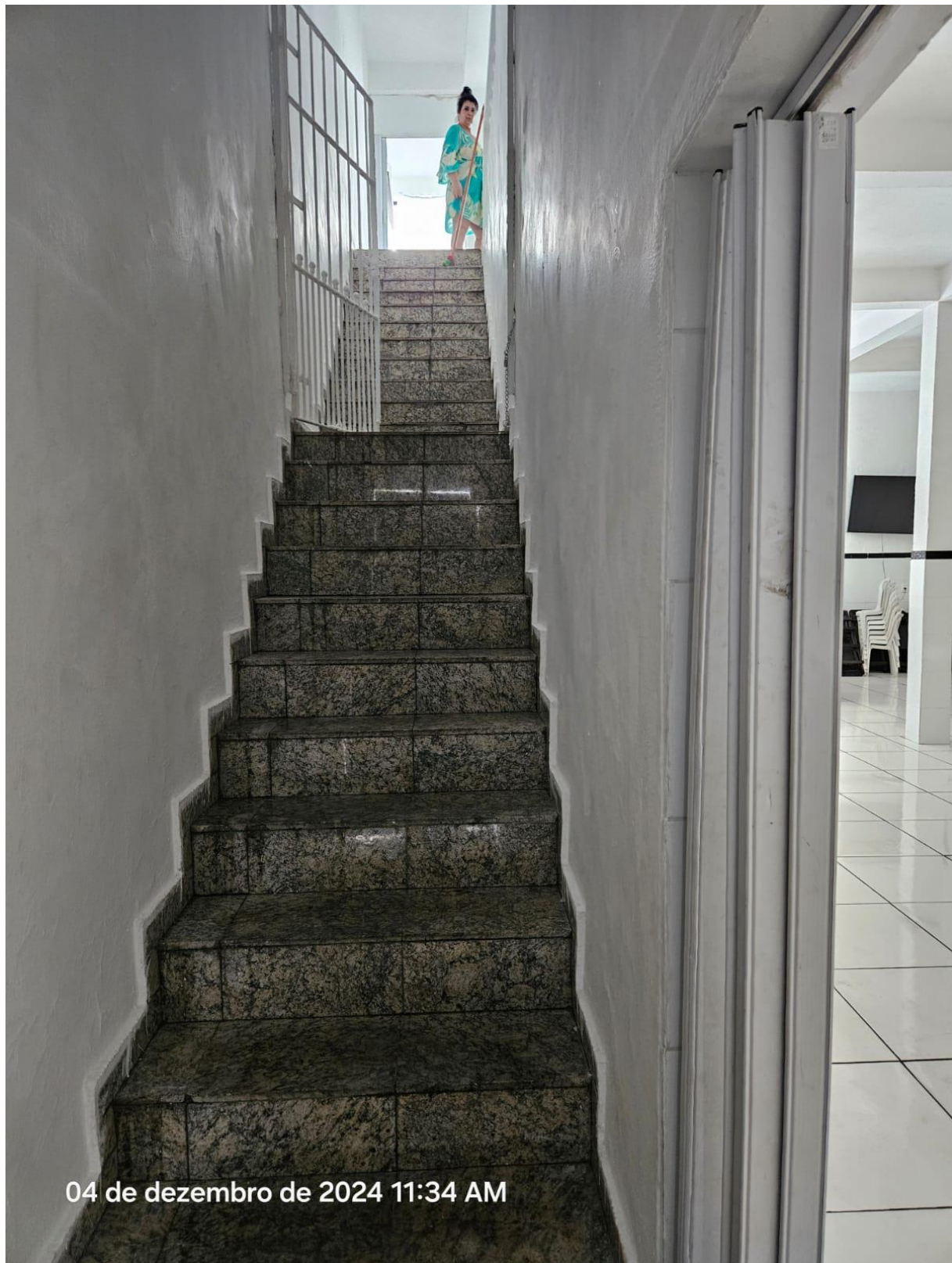


FOTO 07: ESCADA DE ACESSO AO PRIMEIRO ANDAR





FOTO 08: SALA DE ESTAR – PRIMEIRO ANDAR



FOTO 09: SALA DE JANTAR – PRIMEIRO ANDAR





FOTO 10: COZINHA – PRIMEIRO ANDAR





FOTO 11: BANHEIRO – PRIMEIRO ANDAR





FOTO 12: AVARIAS PORTA BANHEIRO – PRIMEIRO ANDAR





FOTO 13: AVARIAS TETO COZINHA – PRIMEIRO ANDAR



FOTO 14: AVARIAS PAREDE E ESQUADRIA PORTA SALA DE ESTAR – PRIMEIRO ANDAR





FOTO 15: ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO ANDAR



FOTO 16: CORREDOR – SEGUNDO ANDAR





FOTO 17: DORMITÓRIO – SEGUNDO ANDAR





FOTO 18: DORMITÓRIO – SEGUNDO ANDAR



FOTO 19: DORMITÓRIO – SEGUNDO ANDAR





FOTO 20: DORMITÓRIO SUÍTE – SEGUNDO ANDAR





FOTO 21: BANHEIRO SUÍTE – SEGUNDO ANDAR



FOTO 22: BANHEIRO CORREDOR – SEGUNDO ANDAR





FOTO 23: AVARIAS PAREDE DORMITÓRIO – SEGUNDO ANDAR





FOTO 24: AVARIAS TETO DORMITÓRIO – SEGUNDO ANDAR



FOTO 25: LAJE DO IMÓVEL



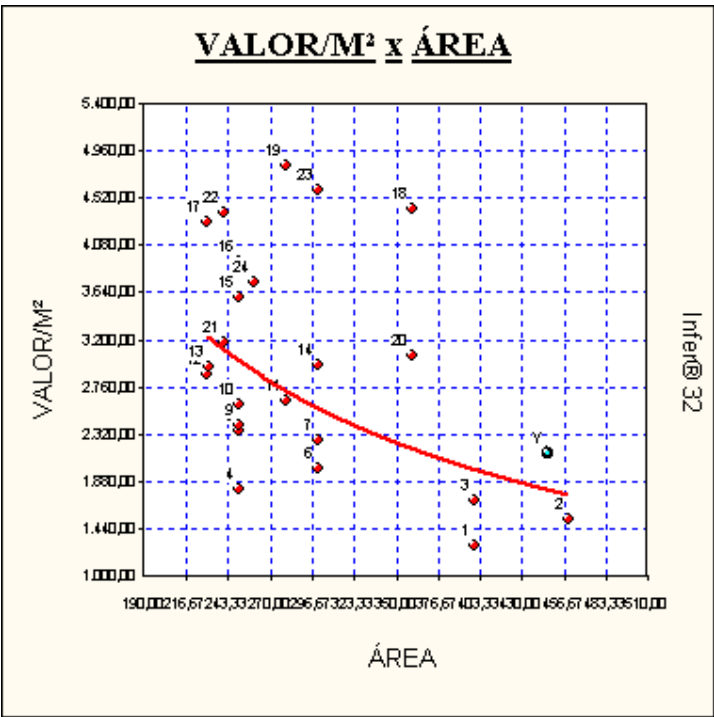
ANEXO 3 – RELATÓRIO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32

Gráficos da Regressão (2D)

MODELO VALIDADO

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- ÁREA CONSTRUÍDA = 290,0000
- QTDE. VAGAS = 2,425
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO = 2,6086



Distribuição dos Resíduos Normalizados

MODELO VALIDADO

| Intervalo    | Distribuição de Gauss | % de Resíduos no Intervalo |
|--------------|-----------------------|----------------------------|
| -1; +1       | 68,3 %                | 60,87 %                    |
| -1,64; +1,64 | 89,9 %                | 95,65 %                    |
| -1,96; +1,96 | 95,0 %                | 100,00 %                   |



Intervalos de Confiança

MODELO VALIDADO

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

| Nome da variável      | Limite Inferior | Limite Superior | Amplitude Total | Amplitude/média - Precisão - |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| ÁREA CONSTRUÍDA       | 1.906,54        | 2.415,81        | 509,27          | 23,56 %                      |
| VAGAS DE GARAGEM      | 2.020,36        | 2.254,85        | 234,49          | 10,97 %                      |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | 2.092,77        | 2.171,02        | 78,25           | 3,67 %                       |
| E(VALE/M²)            | 1.683,96        | 2.901,83        | 1.217,88        | 53,12 %                      |
| Valor estimado        | 1.861,12        | 2.492,90        | 631,78          | 29,02 %                      |

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

Avaliação da Extrapolação

MODELO VALIDADO

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

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

| Variável independente | Limite amostral inferior | Limite amostral superior | Valor no ponto de avaliação | Variação da variável independente em relação aos limites amostrais |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ÁREA CONSTRUÍDA       | 229,00                   | 460,00                   | 446,00                      | Dentro dos limites                                                 |
| VAGAS DE GARAGEM      | 1,00                     | 6,00                     | 6,00                        | Dentro dos limites                                                 |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | D                        | A                        | B                           | Dentro dos limites                                                 |

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Variável independente | Aprovada <sup>(1)</sup> |
| ÁREA                  | Aprovada                |
| VAGAS DE GARAGEM      | Aprovada                |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Aprovada                |

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

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:

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

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

| Variável dependente | Limite amostral inferior | Limite amostral superior | Valor estimado | Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais | Aprovado (²) |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|--------------|
| VALOR/M²            | 1.275,00                 | 4.821,43                 | 2.131,18       | Dentro dos limites                                          | Aprovado     |

(²) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de 20,0% acima do limite amostral superior e de 20,0% abaixo do limite inferior. O valor estimado está 55,8% abaixo do limite amostral superior e 67,2% acima do limite amostral inferior, portanto dentro dos limites de 20,0% acima do limite amostral superior e 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:

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

- Valor estimado no ponto de avaliação: 2.131,18
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 4.262,35
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais: 0,00

| Variável              | Valor estimado no limite amostral inferior | Valor estimado no limite amostral superior | Maior variação     | Aprovada (³) |
|-----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|--------------|
| ÁREA CONSTRUÍDA       | 4.480,71                                   | 2.061,44                                   | Dentro dos limites | Aprovada     |
| VAGAS DE GARAGEM      | 1.516,63                                   | 2.131,18                                   | Dentro dos limites | Aprovada     |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | 1.606,12                                   | 2.547,59                                   | Dentro dos limites | Aprovada     |

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

**Correlação do Modelo**

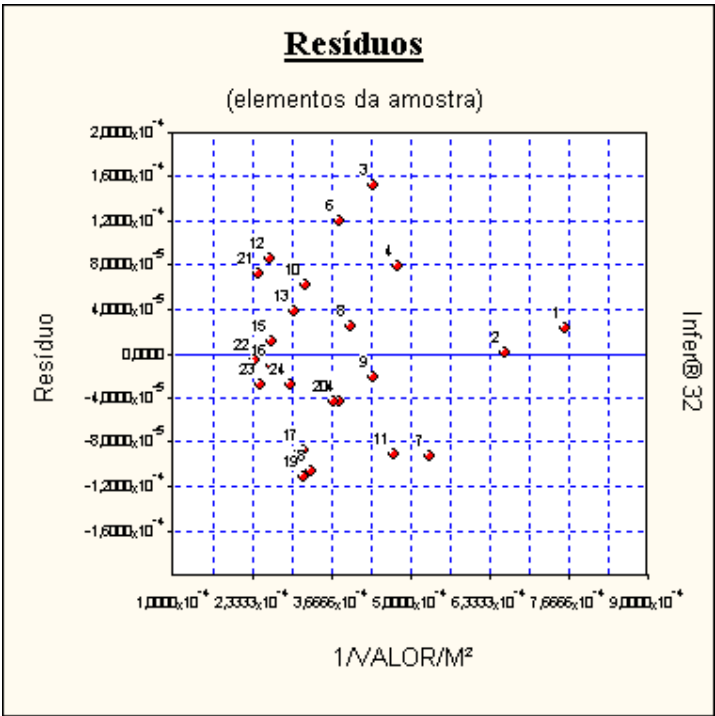
**MODELO VALIDADO**

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8776  
Valor t calculado ..... : 7,981  
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,729 (para o nível de significância de 10,0 %)  
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7702  
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,7340

**Classificação: Correlação Forte**

**Resíduos x Valor Estimado**

**MODELO VALIDADO**



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



Presença de Outliers

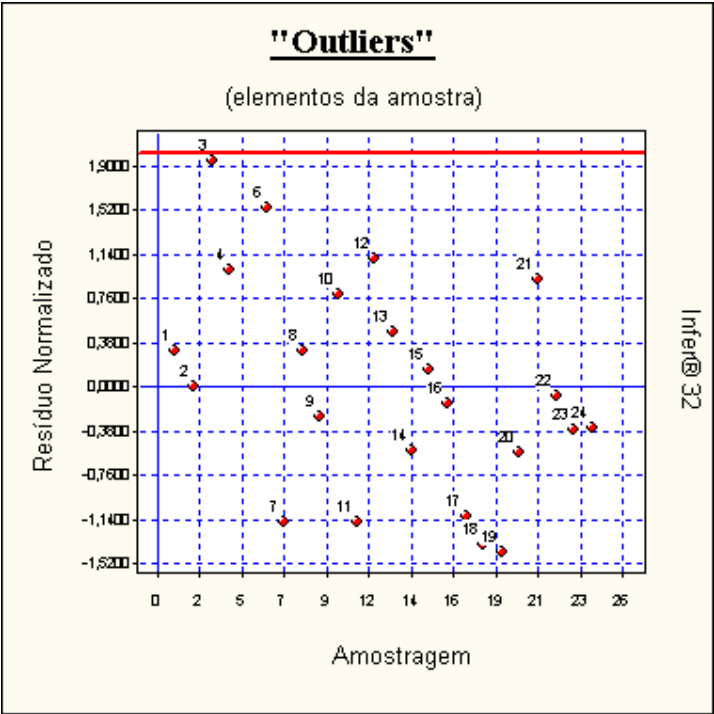
MODELO VALIDADO

Amostragens não utilizadas na avaliação:

| Nº Am. | VALOR/M²  | Erro/Desvio Padrão(*) |
|--------|-----------|-----------------------|
| 5      | 1954,5500 | 2,5816                |

Gráfico de Indicação de Outliers

MODELO VALIDADO



**Formação dos Valores****MODELO VALIDADO**

Variáveis independentes:

- ÁREA ..... = 446,00
- VAGAS ..... = 6,00
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO ..... = B

Outras variáveis não usadas no modelo:

- VALOR ..... = ???
- DORMITÓRIOS ..... = 4,00

Estima-se VALOR/M<sup>2</sup> do CASA = R\$/M<sup>2</sup> 2.131,18

**O modelo utilizado foi:**

$$[VALOR/M^2] = 1/(1,5559 \times 10^{-4} + 1,1339 \times 10^{-6} \times [ÁREA] + 2,2816 \times 10^{-4} / [VAGAS] - 7,6697 \times 10^{-5} \times [ESTADO DE CONSERVAÇÃO])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/M<sup>2</sup> 1.861,12

Máximo: R\$/M<sup>2</sup> 2.492,90

**O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.**

Para um ÁREA de 446 M<sup>2</sup>, teremos:

VALOR DE MERCADO obtido = R\$ 950.504,18

VALOR DE MERCADO mínimo = R\$ 830.060,15

VALOR DE MERCADO máximo = R\$ 1.111.834,44

ANEXO 4 – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

IPTU



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024**

**Cadastro do Imóvel: 140.110.0019-0**

**Local do Imóvel:**  
R RAPOSEIRA, 23 - LT 23 QD 36  
PRQ GUARANI CEP 08050-610  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R RAPOSEIRA, 23 - LT 23 QD 36  
PRQ GUARANI CEP 08050-610

**Contribuinte(s):**  
CPF 008.420.878-34 PAULO LEITE MASCARENHAS

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 300 | Testada (m):  | 10,00  |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):           | 300 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |            |
|------------------------------------|------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²):              | 446  | Padrão da construção: | 1-C        |
| Área ocupada pela construção (m²): | 186  | Uso:                  | residência |
| Ano da construção corrigido:       | 1996 |                       |            |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 643,00   |
| - da construção: | 1.521,00 |

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 192.900,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 495.208,00 |
| Base de cálculo do IPTU:   | 688.108,00 |

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/03/2025, em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 09/12/2024  
**Número do Documento:** 2.2024.004854837-1  
**Solicitante:** TASSIA ANA TOSETTO (CPF 391.592.658-25)



## CERTIDÃO DE MATRÍCULA

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

matrícula 98.061 ficha 01

Capital 432

São Paulo, 20 de outubro de 1987

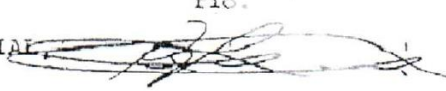
**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS**

IMÓVEL:- Uma casa, situada à rua Raposeira, nº.23, e seu terreno, lote nº.23, da quadra 36 do Parque Guarani, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 10,00m. de frente para a referida rua, por 30,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 300,00m²., confrontando pelo lado direito com o lote nº.22, pelo lado esquerdo com o lote nº.24 e nos fundos com o lote 27.

CONTRIBUINTE:- 140.110.0019-0.

PROPRIETÁRIO:- YOSUKE YOSHIKAWA, RG.3.352.928-SP. e CIC. nº. 370.676.998-00, japonês, solteiro, maior, comerciante, domiciliado e residente nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:-R.05 na matrícula nº.16.798, do 9º Cartório.

O OFICIAL 

mm

Av.1/ 98.061 - São Paulo, 20 de outubro de 1987.

Por Escritura datada de 30 de setembro de 1987, das Notas do Tabelião de Ermelino Matarazzo, livro nº. 515, fls.91, é feita esta averbação, para ficar constando que YOSUKE YOSHIKAWA, contraiu matrimônio com EUNICE RODRIGUES DE ALMEIDA, pelo regime da comunhão parcial de bens, em data de 23/11/85, passando ela a assinar: EUNICE DE ALMEIDA-YOSHIKAWA, conforme se verifica da certidão expedida pelo Cartório do Registro Civil do Distrito de Ermelino Matarazzo em 23/11/85, termo nº.14.707, fls.99, do livro B-90.- A Esc. Hab. Elda Noronha. (Elda Noronha) O Oficial, 

mm

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 3/5/2016 10:21:46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÁSSIA ANA TOSETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 08:55, sob o número WSMMP24703974819. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013164-18.2003.8.26.0005 e código OXPNKXK.

matricula

98.061

ficha

01

verso

fls. 478

R.2/ 98.061 - São Paulo, 20 de outubro de 1987.

Pela mesma Escritura, os proprietários, YOSU-KE YOSHIKAWA, RG.3.352.928-DOPS-SP., japonês, comerciante e sua mulher, EUNICE DE ALMEIDA YOSHIKAWA ou EUNICE ALMEIDA YOSHIKAWA, RG.17.812.724-SP., brasileira, comerciante, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, inscritos no CPF. sob nºs.370.676.998-00 e 088.773.958-00, residentes e domiciliados na rua Raposeira, nº.23, - Parque Guarani, nesta Capital, venderam à SHINICHI YAMASHITA RG.4.184.394-DOPS-SP., japonês, comerciante, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com OLGA SUZUKU YAMASHITA, RG.5.461.407-SP., do lar, brasileira, inscritos em comum no CPF. sob nº.527.990.008-78, residentes e domiciliados à rua Campos Sales, nº.151, em Suzano, neste Estado, o imóvel, pelo valor de Cz\$.100.000,00.- A Esc. Habilitada, Elda Noronha. (Elda Noronha). O Oficial,

mm

R.3/98.061 - São Paulo, 15 de março de 1995.

Por escritura datada de 28 de outubro de 1994, livro 740, fls.137/139, do Cartório do Registro Civil e --- Anexos do Distrito de Ermelino Matarazzo, desta Capital, --- os proprietários SHINICHI YAMASHITA, RNE-W-599560-G-Cart. --- nº.0751302-SE/DPMAP, antes RG.4.184.394-SP, japonês, comerciante, e sua mulher OLGA SUZUKU YAMASHITA, RG.5.461.407-7, SP, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Marechal Teodoro, nº.410, apartamento 44, em Suzano, deste --- Estado, inscritos no CPF.527.990.008-78, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, venderam à --- ARMANDO RODRIGUES FAGUNDES, RG.15.442.707-SP, do comércio, --- casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência -

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 3/5/2016 10:21:46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUCIO RUFFO, protocolado em 24/06/2021 às 16:47, sob o número WSMMP21701331918. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013164-18.2003.8.26.0005 e código OXPhxqK.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO  
GERAL

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 479

matrícula  
98.061fiche  
02

Capital

São Paulo, 15 de março

de 1995

da lei 6.515/77, com CLAUDIA DE LOURDES LIMA FAGUNDES, RG.-  
21.840.900-X-SP, manicure, brasileiros, residentes e domi--  
ciliados na Rua Raposeira, nº.23, Parque Guarani, nesta Ca-  
pital, inscritos no CPF.143.084.228-84, e 112.449.648-32,--  
respectivamente, o imóvel pelo valor de R\$.2,98.- O Escre-  
vente Habilitado, (Alfredo Nieblas Lopes).---  
O Escrevente Substituto

nbj.

Av.04/98.061 - São Paulo, 26 de junho de 2014.

Por Certidão expedida aos 28/05/2014, pelo 3º Ofício Cível do Foro  
Regional de São Miguel Paulista, desta Capital, enviada pelo Tribunal de Justiça do  
Estado de São Paulo, (penhora on line) extraída dos autos de Execução Civil,  
processo nº 0013164-18.2003, valor da causa R\$.42.246,99, exequente:  
**COMERCIAL DE FRUTAS SILVA E CANOLLA LTDA**, CNPJ/MF nº  
00.614.403/0001-20, executado: **ARMANDO RODRIGUES FAGUNDES**,  
CPF/MF nº 143.084.228-84, consta conforme Auto Lavrado, foi **PENHORADO**  
**50% do imóvel** objeto desta matrícula, sendo nomeado como depositário  
**ARMANDO RODRIGUES FAGUNDES**, já qualificado. - A Escrevente  
Habilitada, (Nercineia Bento de Jesus). O Escrevente Substituto,  
nsa

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 3/5/2016 10:21:46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUCIO RUFFO, protocolado em 24/06/2021 às 16:47, sob o número WSM21701331918  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013164-18.2003 e código OXPntqK.



matricula

ficha

verso

fls. 480

435

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO LUCIO RUFFO, protocolado em 24/06/2021 às 16:47, sob o número WSM21701331918. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013164-18.2003.8.26.0005 e código OXPrfxqK.

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 3/5/2016 10:21:46

ANEXO 5 – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

DADOS DO SERVIÇO



CAU/BR

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14389946

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: TÁSSIA ANA TOSETTO  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 391.XXX.XXX-25  
Nº do Registro: 00A1442333

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM14389946I00CT001  
Data de Cadastro: 12/06/2024  
Data de Registro: 12/06/2024

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$119,61      Boleto nº 20432749      Pago em: 12/06/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
Tipo: Órgão Público  
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 51.XXX.XXX/0001-93  
Data de Início: 12/06/2024  
Data de Previsão de Término: 26/06/2024

DECLARAÇÃO VERACIDADE



CAU/BR

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14389946

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT          | Contratante                                | Forma de Registro | Data de Registro |
|--------------------|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| MM14389946R08CT001 | Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo | RETIFICADOR       | 01/10/2024       |

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista TÁSSIA ANA TOSETTO, registro CAU nº 00A1442333, na data e hora: 2024-10-01 17:56:30, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD).