



LAUDO DE AVALIAÇÃO



CASA RESIDENCIAL

RUA SARDINHA DA SILVEIRA, Nº. 297

JARDIM FRANÇA

SÃO PAULO/SP



SUMÁRIO

1. FICHA DE RESUMO	4
2. PRELIMINARES	5
3. RESUMO DE VALORES	5
4. FINALIDADE DO LAUDO	5
5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	5
6. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	6
6.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	6
6.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
6.3. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E ACESSOS	11
6.3.1. INFRAESTRUTURA URBANA	13
6.3.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO,.	13
6.3.3. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.	15
7. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	16
7.1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA	16
7.2 AVALIAÇÃO DE MERCADO	16
7.2.1 PESQUISA DE MERCADO	16
7.3 TRATAMENTO DE DADOS	18
7.4 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	18
7.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	19
7.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ	19
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	21
9. ANEXOS	23





SUMÁRIO EXECUTIVO

Laupertec Avaliação e Consultoria Imobiliária, especializada em Perícias Técnicas e Avaliações de bens móveis e imóveis inscrita no CNPJ 023.470.257/0001-02, vem por meio destas apresentar um Laudo de Avaliação de Imóvel desenvolvido criteriosamente conforme Norma ABNT NBR 14.653 através de seus representantes técnicos legais.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela LAUPERTEC são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº. 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios





1. FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE:		GRUPO ADGM	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:		RUA SARDINHA DA SILVEIRA, Nº. 297	
BAIRRO:		JARDIM FRANÇA	
MUNICÍPIO/ESTADO:		SÃO PAULO/SP	
CADASTRO DO IMÓVEL Nº.:		070.198.0037-8	
MATRÍCULA(S):		102.437	
ÁREA DE TERRENO (m²):		307,00	
ÁREA CONSTRUÍDA (m²):		331,25	
TIPO DO IMÓVEL:		CASA RESIDENCIAL	
VALOR DE MERCADO TOTAL:		R\$ 1.600.000,00	
VALOR DE LIQUIDEZ TOTAL (15%):		R\$ 1.360.000,00	
DATA BASE:		03/03/2025	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:		REGULAR E REPAROS SIMPLES	
IDADE APARENTE:		16 ANOS	
ZONEAMENTO:		ZER-1	
BREVE AVALIANDO:	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O IMÓVEL AVALIANDO TRATA-SE DE UMA CASA RESIDENCIAL COM FÁCIL ACESSO E LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA PARA SUA VOCAÇÃO.	





2. PRELIMINARES

- Solicitante: GRUPO ADGM;
- Projeto: 0141.2025;
- Objeto: Casa Residencial
- Objetivo: Garantia;
- Endereço: Rua Sardinha da Silveira, nº. 297, Jardim França, São Paulo/SP
- Finalidade: Determinação do Valor Justo de Mercado e Liquidez;

3. RESUMO DE VALORES

DESCRIÇÃO	VALOR
a- Valor Justo de Mercado	R\$ 1.600.000,00 (Um Milhão e Seiscentos Mil Reais)
b- Valor de Liquidez (15%)	R\$ 1.360.000,00 (Um Milhão Trezentos e Sessenta Mil Reais)

4. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é estudar, desenvolver e apresentar o valor patrimonial para fins de levantamento patrimonial, garantia, alienação fiduciária, etc.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor justo de mercado e liquidez com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção dos valores após tratamento dos dados, para fins de Garantia.





6. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

6.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos.

Cabe salientar que mesmo afirmando que as informações são verídicas. Para efeitos de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

Para elaboração do Laudo, o contratante nos forneceu cópia da matrícula de nº. 102.437, expedida pelo 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. Cópia do documento encontra-se anexa ao respectivo laudo.

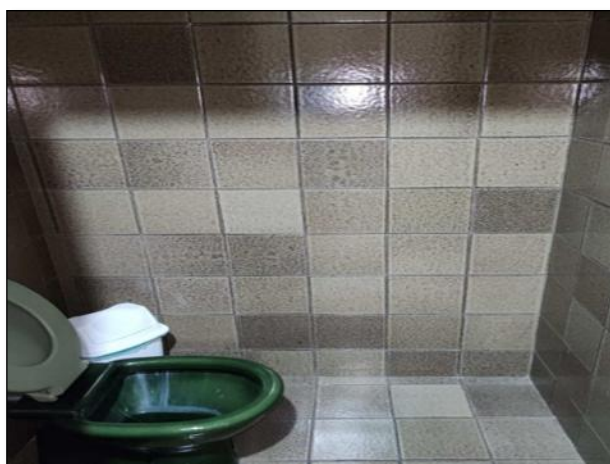
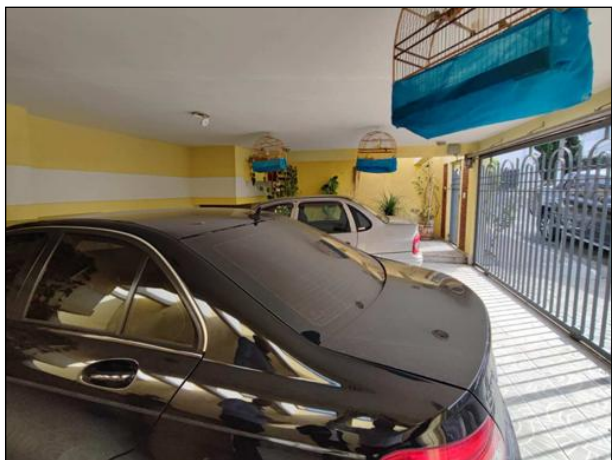
6.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

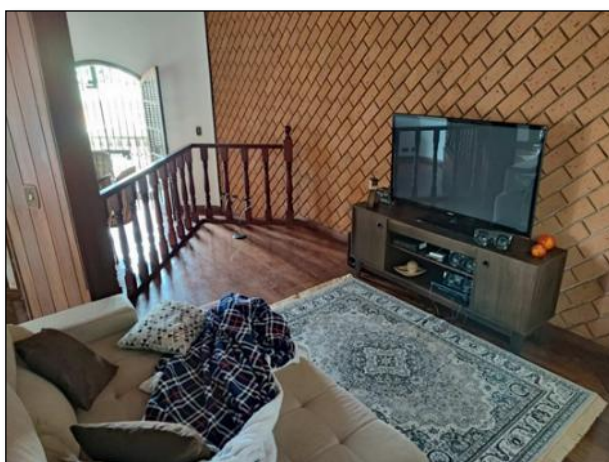
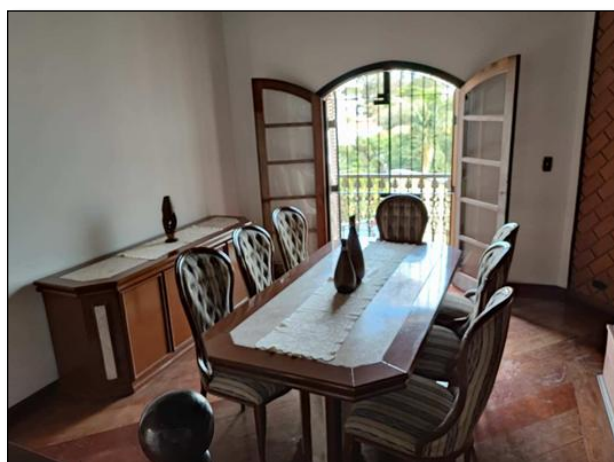
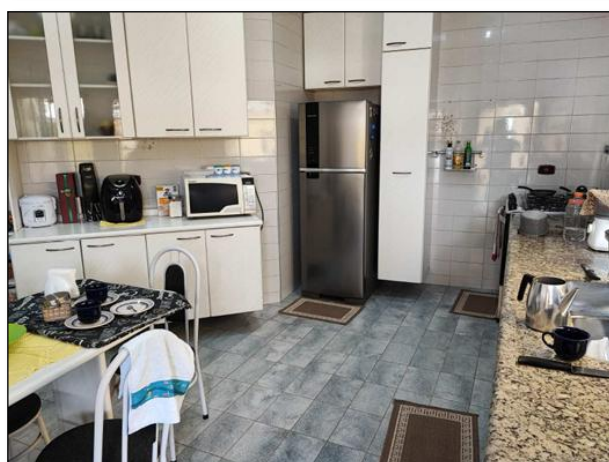
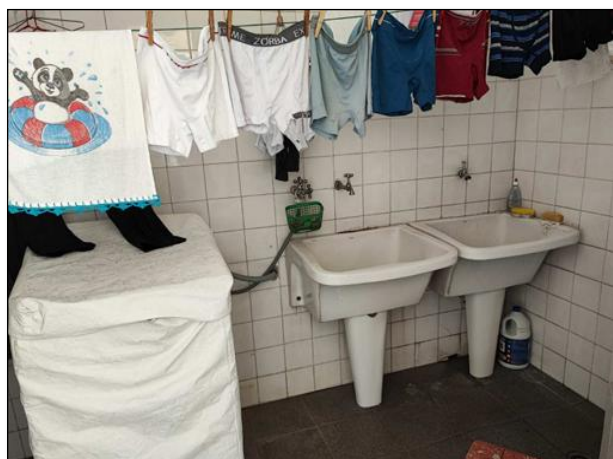
O imóvel avaliando trata-se de Casa Residencial assentes ao mesmo lote, com 331,25 m² de Área Construída, inserida em um terreno de 307,00m² de área. O imóvel tem idade aparente de 16 Anos seu estado de conservação é considerado Regular e Reparos Simples, segundo critérios analisados na tabela Ross Heidecke. Abaixo pressupostos descritivos em tabela:

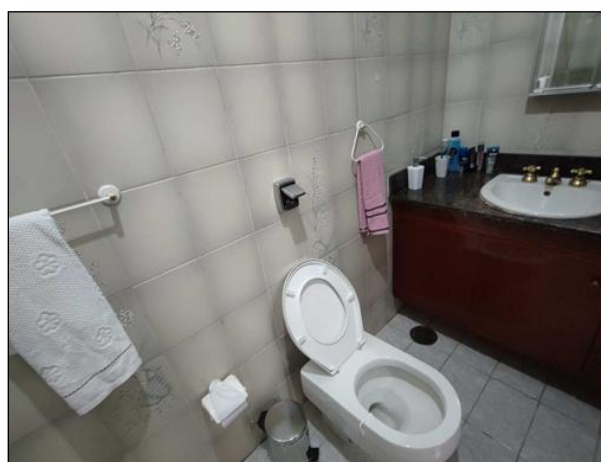
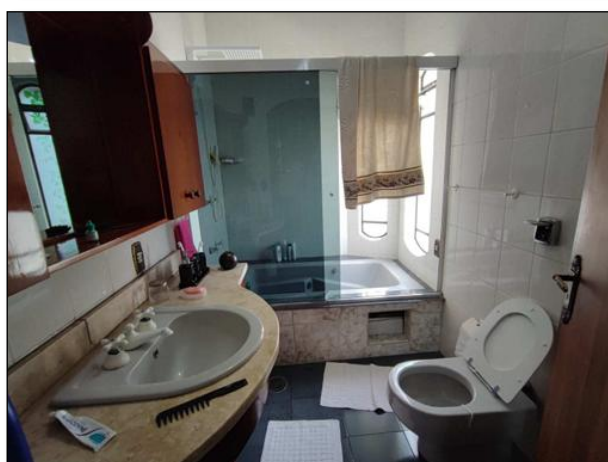
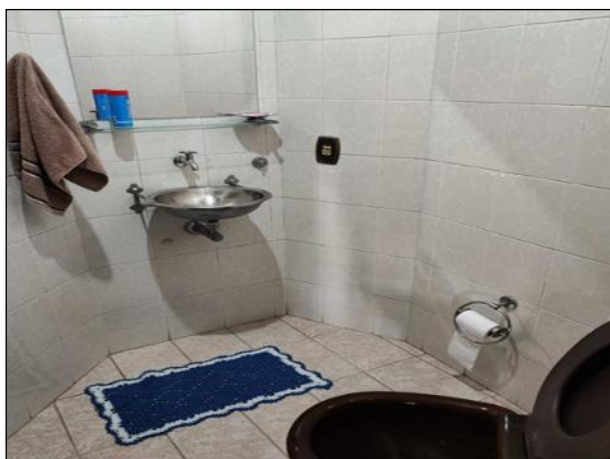
IDENTIFICAÇÃO	CASA RESIDENCIAL				
Tipo/uso	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Estado Conservação	Idade aparente	Padrão construtivo
Casa/ Residencial	331,25	307,00	Regular e Reparos Simples	16 Anos	Médio
Estrutura	Fechamento	Revestimentos externos	Esquadrias	Cobertura	Obs.
Alvenaria Cerâmica	Alvenaria Cerâmica	Reboco Misto + Pintura Acrílica	Alumínio + Madeira + Vidro	Telhas Fibrocimento + Laje	-



Memorial Fotográfico:









DETALHES GERAIS

CROQUI DO TERRENO, SEGUNDO A PREFEITURA:



CADASTRO DO IMÓVEL: 070.198.0037-8





6.3. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E ACESSOS

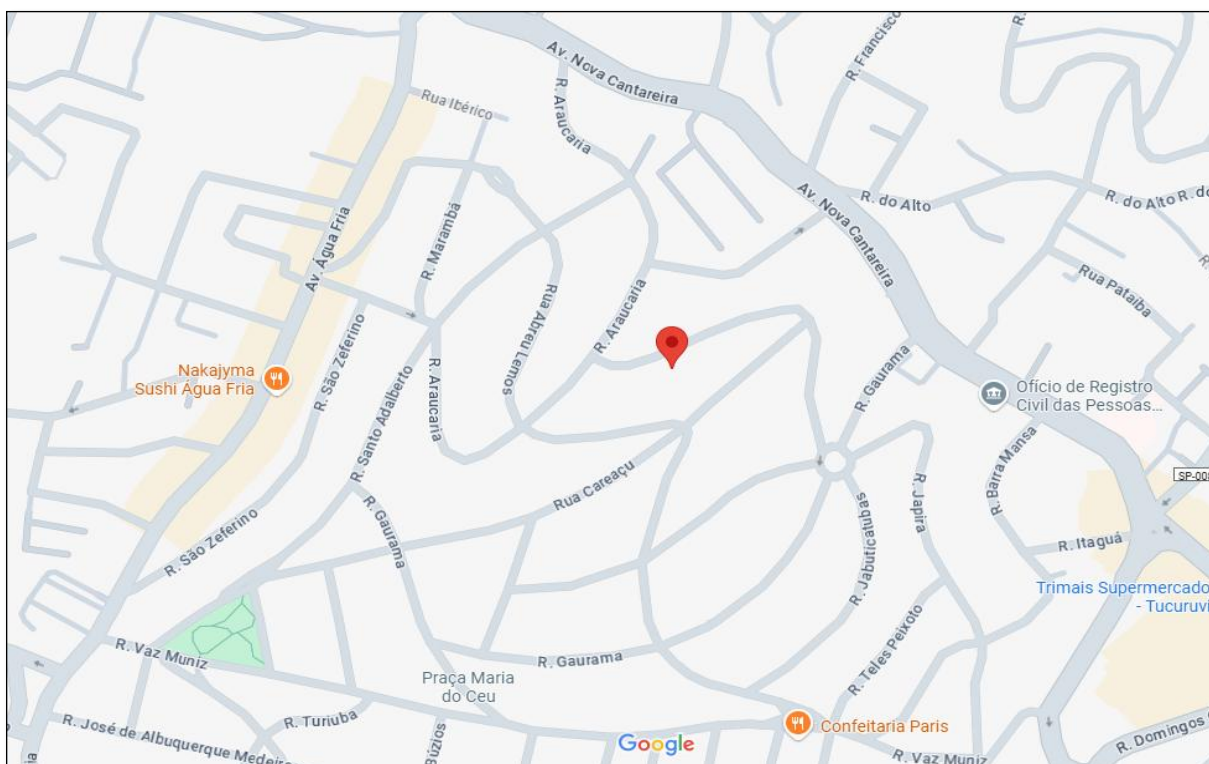
O imóvel avaliando, faz testada para a Rua Sardinha da Silveira, nº. 297 no Bairro denominado Jardim França na Cidade de São Paulo/SP.

As condições de acesso são favoráveis. As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação se constitui em via coletora que recebe pavimentação asfáltica.
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é média baixa;
- **Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;



Detalhes do Acesso



Mapa de Localização



Mapa de Satélite



6.3.1. INFRAESTRUTURA URBANA

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Coleta de lixo.

6.3.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SÓCIO - ECONÔMICO DA POPULAÇÃO.

O Imóvel em questão está localizado numa Zona Exclusivamente Residencial 1, com padrão médio, médio a alto fluxo de veículos e pedestres na região.



(Fonte: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#)





“Zonas Exclusivamente Residenciais são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial de habitações unifamiliares, com densidade demográfica baixa. Esta zona se caracteriza pela ausência dos usos não residenciais e pela baixa densidade, sendo que alguns bairros contam com intensa arborização.

A ZER se divide em:

I – Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte; (...)”

(Fonte: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-exclusivamente-residencial-zer/>)

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R SARDINHA DA SILVEIRA,297

SQL: 070.198.0037-8

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 18177/2024
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA





NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZER 1	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

6.3.3. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 2,00 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Supermercados.





7. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

7.1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: 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, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado imobiliário.

7.2 AVALIAÇÃO DE MERCADO

7.2.1 PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a com Topografia de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.



Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centroide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
 - Dimensões compatíveis;
 - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
 - Padrão construtivo semelhante;
 - Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros)."

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.



7.3 TRATAMENTO DE DADOS

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

7.4 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis avaliando, "Casa Residencial", apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está localizado entre duas vias de intenso tráfego na região, Avenidas Nova Cantareira e Água Fria, próximo à Shoppings e centros comerciais, facilitando assim o acesso ao imóvel.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel possui padrão construtivo e de acabamento considerados médios, apresenta estado de conservação como Regular e Reparos Simples, estando assim, numa posição favorável.

Desta forma, o diagnóstico de mercado é favorável e espera-se uma absorção pelo mercado a médio e curto prazo se ofertado o imóvel pelo valor avaliado no presente laudo.



7.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do terreno avaliando, em março de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

DESCRIÇÃO	VALOR
a- Valor Justo de Mercado	R\$ 1.600.000,00 (Um Milhão e Seiscentos Mil Reais)

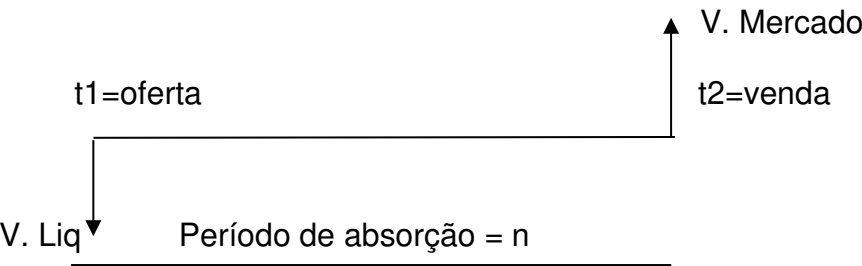
7.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Economia, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:





Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção **MÉDIA** pelo mercado imobiliário local em 10 (DEZ) meses (15%). Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em março de 2025, por arredondamento, equivale à:

DESCRIÇÃO	VALOR
Valor de Liquidez (15%)	R\$ 1.360.000,00 (Um Milhão Trezentos e Sessenta Mil Reais)





8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Item	Descrição	Graus		
		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 observadas no local 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, em módulo	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%	3%



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	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I com 6 pontos.

Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%





9. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação legal;

São Paulo, 05 de março de 2025.

Responsável Técnica Karina Summo

CNAI nº. 015771

Diretor – Felipe Cassiolato

LAUPERTEC AVALIAÇÕES

CNPJ 23.470.257/0001-02





Este documento é uma cópia digital, assinado digitalmente por BEATRIZ DE MELO PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 19:28, sob o número WBGP25700275406. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005113-24.2014.8.26.0099 e código RX5dILRSq.

ANEXO 1:

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO





PESQUISA DE MERCADO





Localização da Amostra - 1

Endereço	Rua Sardinha da Silveira
Bairro	Jardim França
Cidade	São Paulo
Data	05/03/2025
Fonte	Lopes Condessa
Informante	Imobiliária
Telefone	(11) 95246-9576

Dados do Imóvel

Área Construída (m²)	400,00	m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Regular		
Via	Coletora		
Dormitórios	3		
Valor de Mercado	R\$ 2.100.000,00		
Acesso	Fácil		
Padrão Constr.	Alto		
Vagas	5		

Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km) -

Localização da Amostra - 2

Endereço	Rua Sardinha da Silveira
Bairro	Jardim França
Cidade	São Paulo
Data	05/03/2025
Fonte	Sarti Imóveis
Informante	Imobiliária
Telefone	(11) 2236-0101

Dados do Imóvel

Área Construída (m²)	288,00	m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Regular		
Via	Coletora		
Dormitórios	4		
Valor de Mercado	R\$ 1.500.000,00		
Acesso	Fácil		
Padrão Constr.	Alto		
Vagas	4		

Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km) -





Localização da Amostra - 3		
Endereço	Rua Sardinha da Silveira	
Bairro	Jardim França	
Cidade	São Paulo	
Data	05/03/2025	
Fonte	Mirante Imóveis	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 2997-7940	
Dados do Imóvel		
Área Construída (m²)	400,00 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Regular e Rep. Simples	
Via	Coletora	
Dormitórios	4	
Valor de Mercado	R\$ 1.800.000,00	
Acesso	Fácil	
Padrão Constr.	Médio Alto	
Vagas	4	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		-

Localização da Amostra - 4			
Endereço	Rua Sardinha da Silveira		
Bairro	Jardim França		
Cidade	São Paulo		
Data	05/03/2025		
Fonte	Carlos Ferrari Imóveis		
Informante	Imobiliária		
Telefone	(11) 2287-4646		
Dados do Imóvel			
Área Construída (m²)	355,00	m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Regular		
Via	Coletora		
Dormitórios	4		
Valor de Mercado	R\$ 1.800.000,00		
Acesso	Fácil		
Padrão Constr.	Alto		
Vagas	6		
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)			-





Localização da Amostra - 5		
Endereço	Rua Sardinha da Silveira	
Bairro	Jardim França	
Cidade	São Paulo	
Data	05/03/2025	
Fonte	SH Prime Imóveis	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 4750-2300	
Dados do Imóvel		
Área Construída (m²)	380,00 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Regular	
Via	Coletora	
Dormitórios	7	
Valor de Mercado	R\$ 2.000.000,00	
Acesso	Fácil	
Padrão Constr.	Alto	
Vagas	5	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		-

Localização da Amostra - 6		
Endereço	Rua Sardinha da Silveira	
Bairro	Jardim França	
Cidade	São Paulo	
Data	05/03/2025	
Fonte	Mirante Imóveis	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 2997-7940	
Dados do Imóvel		
Área Construída (m²)	550,00 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Rep. Simples	
Via	Coletora	
Dormitórios	4	
Valor de Mercado	R\$ 2.200.000,00	
Acesso	Fácil	
Padrão Constr.	Médio ALto	
Vagas	5	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		-





Localização da Amostra - 7		
Endereço	Rua Sardinha da Silveira	
Bairro	Jardim França	
Cidade	São Paulo	
Data	05/03/2025	
Fonte	SH Prime Imóveis	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 4750-2300	
Dados do Imóvel		
Área Construída (m²)	424,00 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Novo	
Via	Coletora	
Dormitórios	3	
Valor de Mercado	R\$ 3.400.000,00	
Acesso	Fácil	
Padrão Constr.	Luxo	
Vagas	10	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km) -		

Localização da Amostra - 8		
Endereço	Rua Sardinha da Silveira	
Bairro	Jardim França	
Cidade	São Paulo	
Data	05/03/2025	
Data	Iraima	
Fonte	Corretora	
Informante	(11) 97504-9501	
Dados do Imóvel		
Área Construída (m²)	407,00 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Regular	
Via	Coletora	
Dormitórios	4	
Valor de Mercado	R\$ 2.400.000,00	
Acesso	Fácil	
Padrão Constr.	Alto	
Vagas	6	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km) -		





Localização da Amostra - 9		
Endereço	Rua Sardinha da Silveira	
Bairro	Jardim França	
Cidade	São Paulo	
Data	05/03/2025	
Data	Carlos Ferrari Imóveis	
Fonte	Imobiliária	
Informante	(11) 2287-4646	
Dados do Imóvel		
Área Construída (m²)	750,00 m²	FOTO DA AMOSTRA
Conservação	Rep. Importantes	
Via	Coletora	
Dormitórios	4	
Valor de Mercado	R\$ 1.800.000,00	
Acesso	Fácil	
Padrão Constr.	Médio Alto	
Vagas	5	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		-



MEMÓRIA DE CÁLCULO





Amostra

Nº Am.	V. Unit.	Ac	Atrat
1	5.250,00	400,00	2,00
2	5.208,33	288,00	2,00
3	4.500,00	400,00	1,00
4	5.070,42	355,00	2,00
5	5.263,16	380,00	2,00
6	4.000,00	550,00	1,00
7	8.018,87	424,00	3,00
8	5.896,81	407,00	2,00
9	2.400,00	750,00	1,00

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- V. Unit.: Variável que expressa o valor unitário do imóvel, expressa em R\$/m².

Variáveis Independentes :

- Ac : Variável que define a área construída, expressa em m².
- Atrat : Variável que define a atratividade do imóvel e suas propriedades, tais como material utilizado, estrutura, conservação, idade aparente, sendo 1 = baixa, 2 = média e 3 = alta.

Estatísticas Básicas

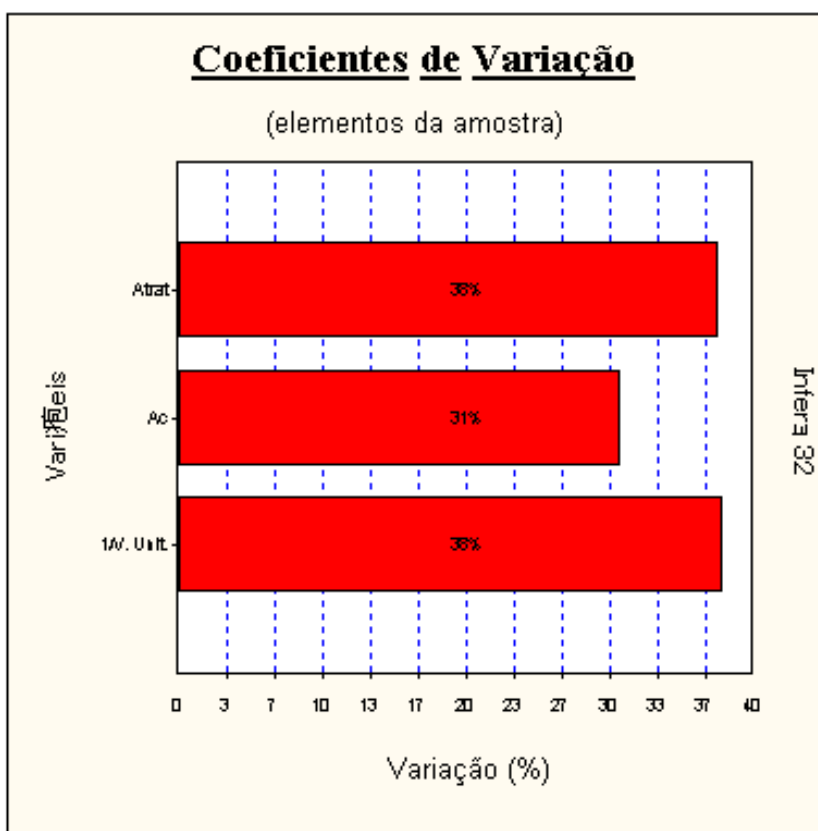
Nº de elementos da amostra : 9
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 6
 Desvio padrão da regressão : $3,6926 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/V. Unit.	$2,1698 \times 10^{-4}$	$8,2309 \times 10^{-5}$	37,93%
Ac	439,33	135,4021	30,82%
Atrat	1,78	0,6666	37,50%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.



Distribuição das Variáveis

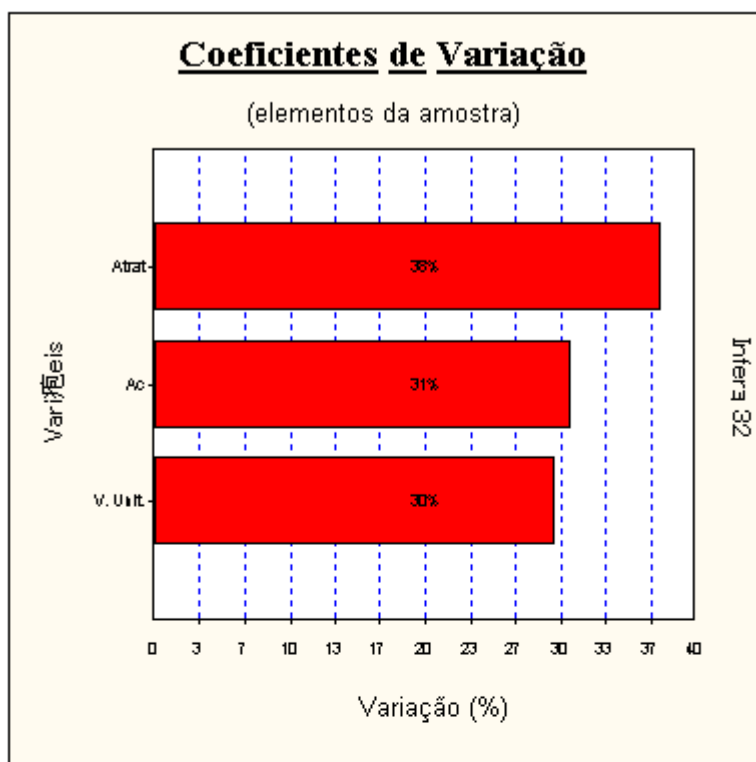


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

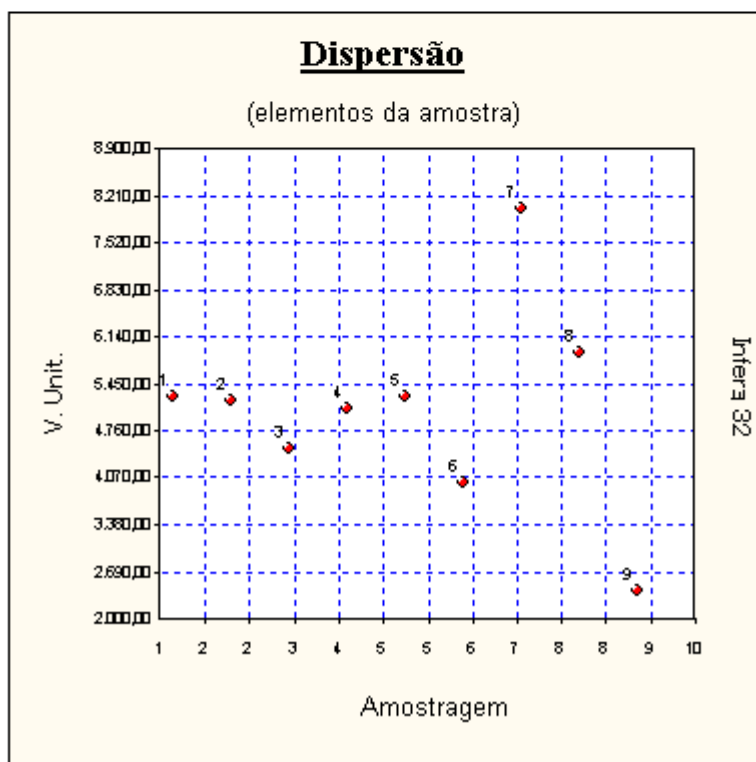
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
V. Unit.	5067,51	1502,7865	2400,00	8018,87	5618,87	29,6553
Ac	439,33	135,4021	288,00	750,00	462,00	30,8199
Atrat	1,78	0,6666	1,00	3,00	2,00	37,5000



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

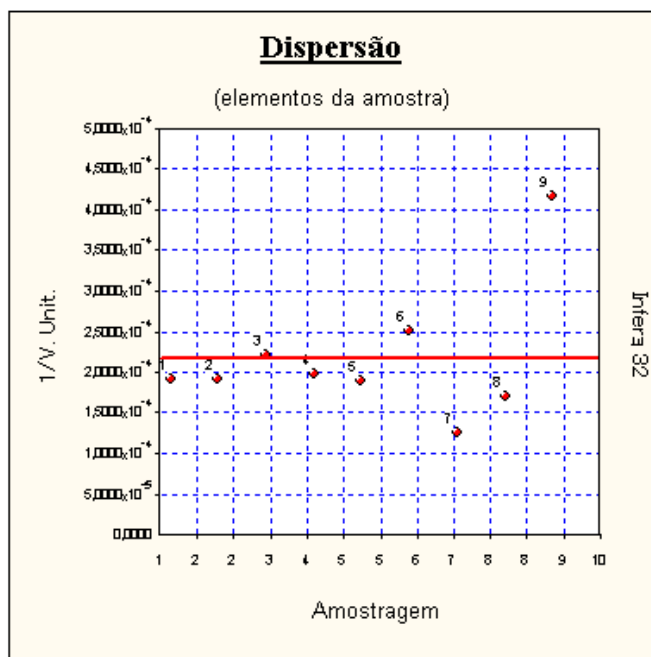


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável V. Unit..

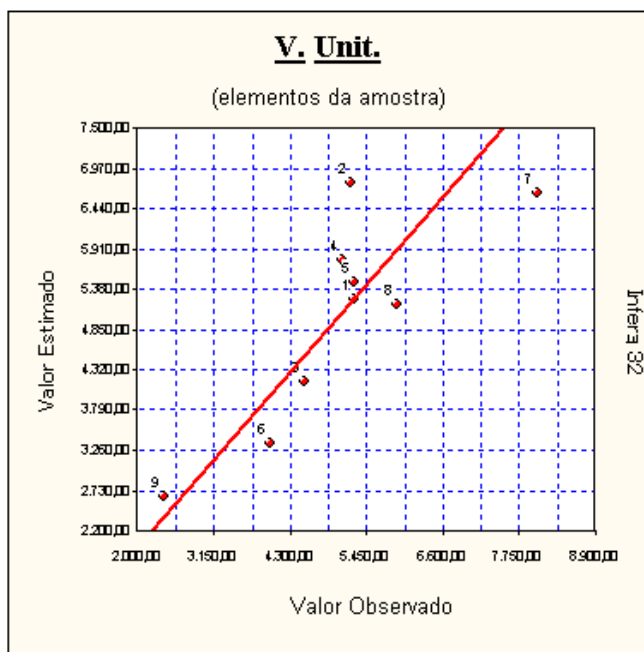
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	5.250,00	5.243,00	-7,00	-0,1334 %
2	5.208,33	6.787,02	1.578,69	30,3108 %
3	4.500,00	4.161,31	-338,69	-7,5263 %
4	5.070,42	5.770,44	700,02	13,8060 %
5	5.263,16	5.465,01	201,85	3,8351 %
6	4.000,00	3.350,97	-649,03	-16,2257 %
7	8.018,87	6.646,70	-1.372,17	-17,1117 %
8	5.896,81	5.169,49	-727,32	-12,3340 %
9	2.400,00	2.660,25	260,25	10,8439 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[V. Unit.] = 1,3492 \times 10^{-4} + 3,8742 \times 10^{-7} \times [Ac] - 4,9578 \times 10^{-5} \times [Atrat]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V. Unit.] = 1/(1,3492 \times 10^{-4} + 3,8742 \times 10^{-7} \times [Ac] - 4,9578 \times 10^{-5} \times [Atrat])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Ac	$b1 = 3,8741 \times 10^{-7}$	$1,1547 \times 10^{-7}$	$2,2116 \times 10^{-7}$	$5,5366 \times 10^{-7}$
Atrat	$b2 = -4,9578 \times 10^{-5}$	$2,3452 \times 10^{-5}$	$-8,3344 \times 10^{-5}$	$-1,5812 \times 10^{-5}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9214
 Valor t calculado : 5,809
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) : 0,8490
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,7987





Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	V. Unit.	Ac	Atrat
V. Unit.	$1,9528 \times 10^{-3}$	$4,7794 \times 10^{-7}$	0,9344	$3,1415 \times 10^{-3}$
Ac	3954,0000	0,9344	$1,8837 \times 10^6$	6632,0000
Atrat	16,0000	$3,1415 \times 10^{-3}$	6632,0000	32,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$4,6016 \times 10^{-8}$	2	$2,3008 \times 10^{-8}$	16,87
Residual	$8,1816 \times 10^{-9}$	6	$1,3636 \times 10^{-9}$	
Total	$5,4198 \times 10^{-8}$	8	$6,7747 \times 10^{-9}$	

F Calculado : 16,87

F Tabelado : 10,92 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 0,3%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NB 502/89, Nível Rigoroso Especial.

Correlações Parciais

	V. Unit.	Ac	Atrat
V. Unit.	1,0000	0,8583	-0,7522
Ac	0,8583	1,0000	-0,5502
Atrat	-0,7522	-0,5502	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V. Unit.	Ac	Atrat
V. Unit.	∞	4,096	-2,796
Ac	4,096	∞	-1,614
Atrat	-2,796	-1,614	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)





Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,4398

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Ac	b1	3,355	0,8%
Atrat	b2	-2,114	3,9%

Tabela de Resíduos

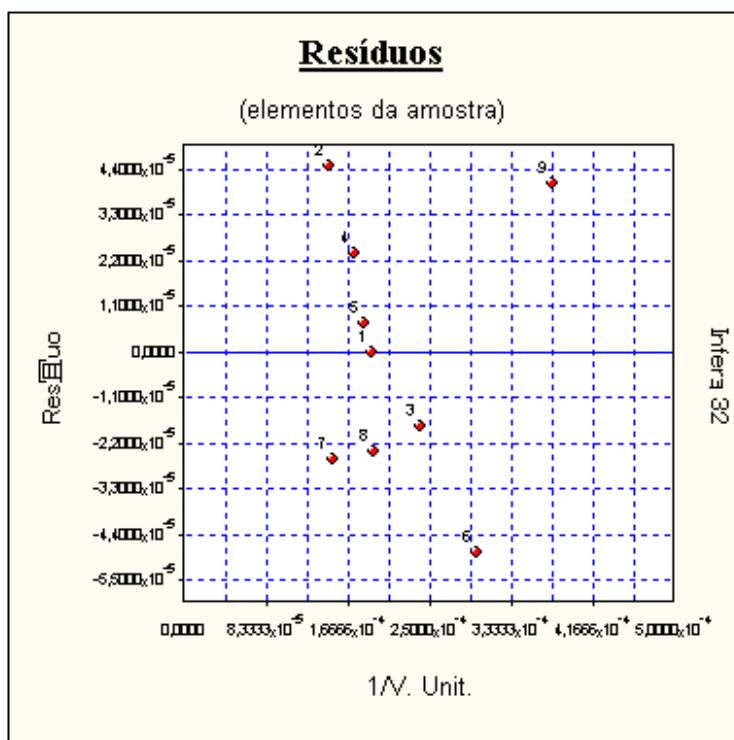
Resíduos da variável dependente 1/[V. Unit.].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1,9047×10 ⁻⁴	1,9073×10 ⁻⁴	-2,5441×10 ⁻⁷	-6,8896×10 ⁻³	-7,3740×10 ⁻³	6,4726×10 ⁻¹⁴
2	1,9200×10 ⁻⁴	1,4734×10 ⁻⁴	4,4660×10 ⁻⁵	1,2094	1,4267	1,9945×10 ⁻⁹
3	2,2222×10 ⁻⁴	2,4030×10 ⁻⁴	-1,8086×10 ⁻⁵	-0,4897	-0,6528	3,2711×10 ⁻¹⁰
4	1,9722×10 ⁻⁴	1,7329×10 ⁻⁴	2,3925×10 ⁻⁵	0,6479	0,7067	5,7242×10 ⁻¹⁰
5	1,8999×10 ⁻⁴	1,8298×10 ⁻⁴	7,0176×10 ⁻⁶	0,1900	0,2045	4,9247×10 ⁻¹¹
6	2,5000×10 ⁻⁴	2,9842×10 ⁻⁴	-4,8420×10 ⁻⁵	-1,3112	-1,5526	2,3445×10 ⁻⁹
7	1,2470×10 ⁻⁴	1,5045×10 ⁻⁴	-2,5744×10 ⁻⁵	-0,6971	-1,2229	6,6278×10 ⁻¹⁰
8	1,6958×10 ⁻⁴	1,9344×10 ⁻⁴	-2,3859×10 ⁻⁵	-0,6461	-0,6909	5,6926×10 ⁻¹⁰
9	4,1666×10 ⁻⁴	3,7590×10 ⁻⁴	4,0762×10 ⁻⁵	1,1038	2,3056	1,6615×10 ⁻⁹



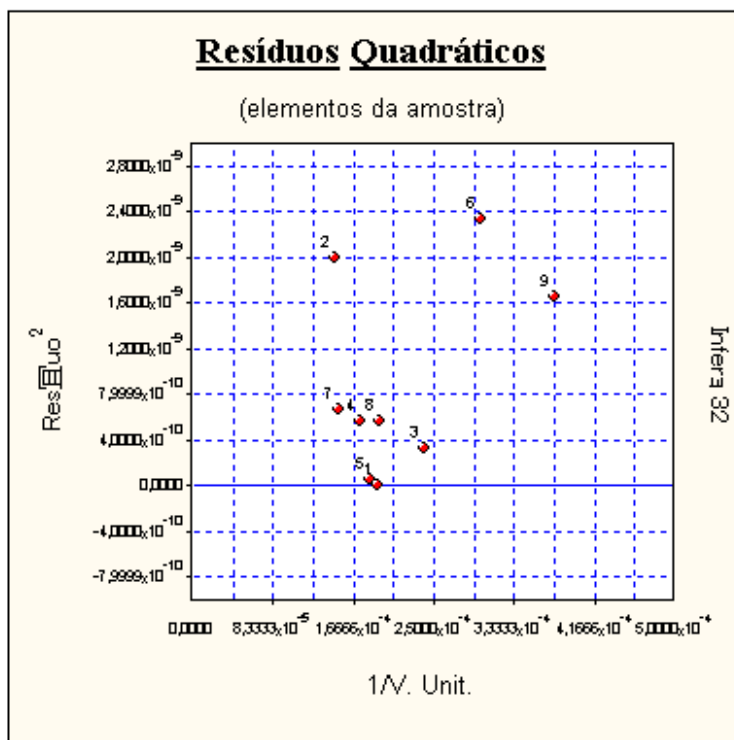


Resíduos x Valor Estimado



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

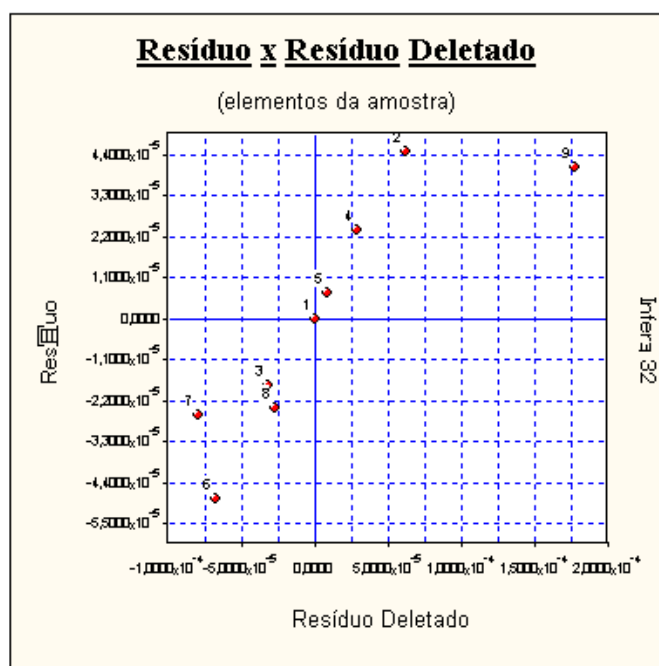
Gráfico de Resíduos Quadráticos



Resíduos deletados da variável dependente 1/[V. Unit.].

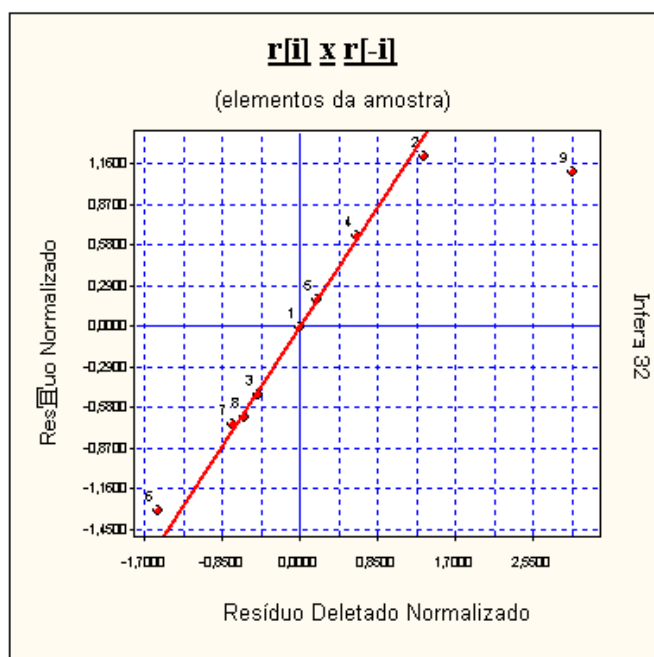
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	$-2,9144 \times 10^{-7}$	$1,6363 \times 10^{-9}$	$-6,2893 \times 10^{-3}$	$-6,7315 \times 10^{-3}$
2	$6,2155 \times 10^{-5}$	$1,0811 \times 10^{-9}$	1,3582	1,6023
3	$-3,2131 \times 10^{-5}$	$1,5200 \times 10^{-9}$	-0,4638	-0,6183
4	$2,8469 \times 10^{-5}$	$1,5000 \times 10^{-9}$	0,6177	0,6738
5	$8,1282 \times 10^{-6}$	$1,6249 \times 10^{-9}$	0,1740	0,1873
6	$-6,7889 \times 10^{-5}$	$9,7887 \times 10^{-10}$	-1,5476	-1,8325
7	$-7,9215 \times 10^{-5}$	$1,2284 \times 10^{-9}$	-0,7345	-1,2884
8	$-2,7284 \times 10^{-5}$	$1,5061 \times 10^{-9}$	-0,6147	-0,6574
9	$1,7783 \times 10^{-4}$	$1,8648 \times 10^{-10}$	2,9849	6,2347

Resíduo x Resíduo Deletado



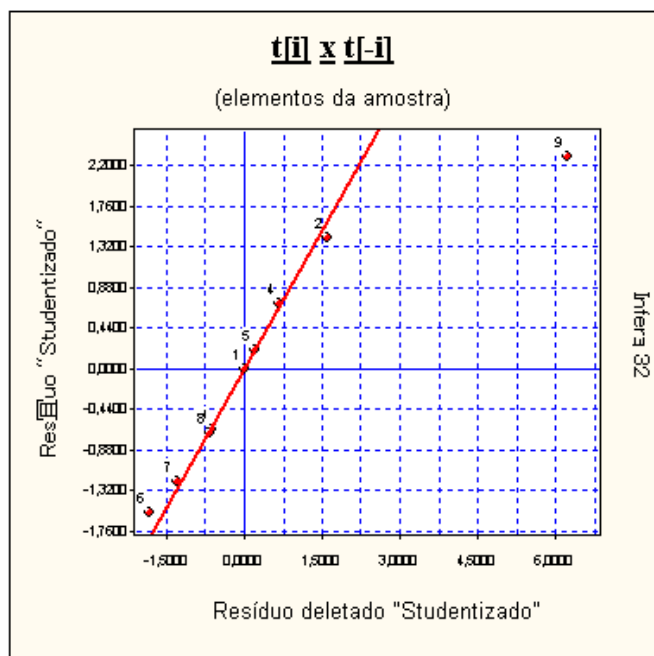


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.





Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 9
Graus de liberdade : 8
Valor médio : 0,0000
Variância : $9,0906 \times 10^{-10}$
Desvio padrão : $3,0150 \times 10^{-5}$
Desvio médio : $2,5859 \times 10^{-5}$
Variância (não tendenciosa) : $1,3636 \times 10^{-9}$
Desvio padrão (não tend.) : $3,6926 \times 10^{-5}$
Valor mínimo : $-4,8420 \times 10^{-5}$
Valor máximo : $4,4660 \times 10^{-5}$
Amplitude : $9,3080 \times 10^{-5}$
Número de classes : 4
Intervalo de classes : $2,3270 \times 10^{-5}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 0,0000
Momento central de 2ª ordem : $9,0906 \times 10^{-10}$
Momento central de 3ª ordem : $2,3064 \times 10^{-15}$
Momento central de 4ª ordem : $2,5627 \times 10^{-16}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0841	0	0
Curtose	307,1107	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

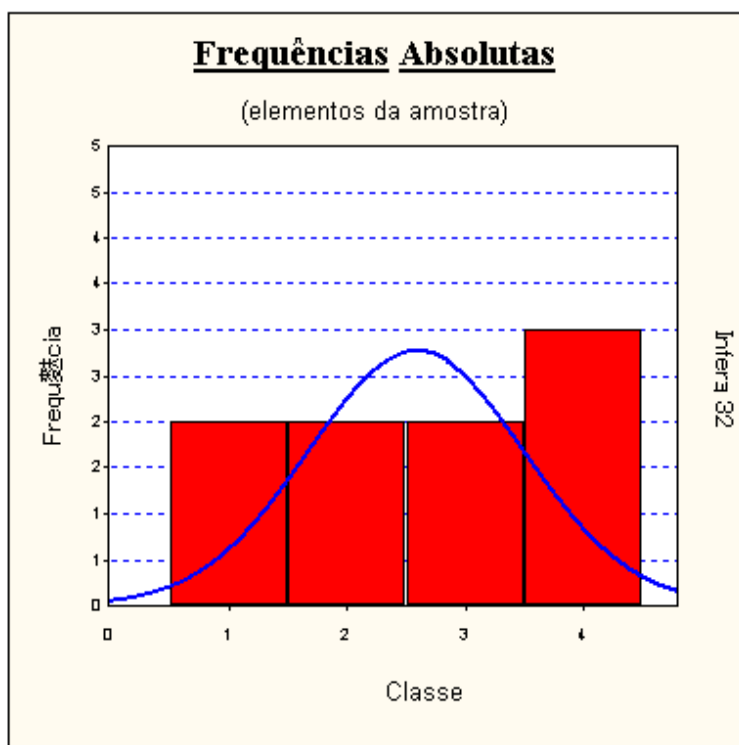
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-4,8420 \times 10^{-5}$	$-2,5150 \times 10^{-5}$	2	22,22	$-3,7082 \times 10^{-5}$
2	$-2,5150 \times 10^{-5}$	$-1,8804 \times 10^{-6}$	2	22,22	$-2,0972 \times 10^{-5}$
3	$-1,8804 \times 10^{-6}$	$2,1389 \times 10^{-5}$	2	22,22	$3,3816 \times 10^{-6}$
4	$2,1389 \times 10^{-5}$	$4,4660 \times 10^{-5}$	3	33,33	$3,6449 \times 10^{-5}$

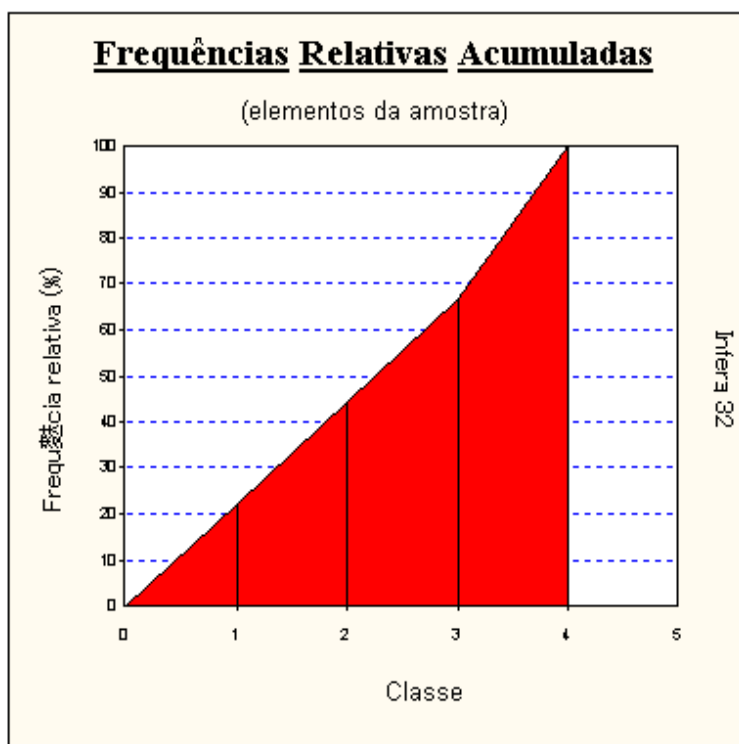




Histograma



Ogiva de Frequências





Todas as amostragens foram utilizadas.

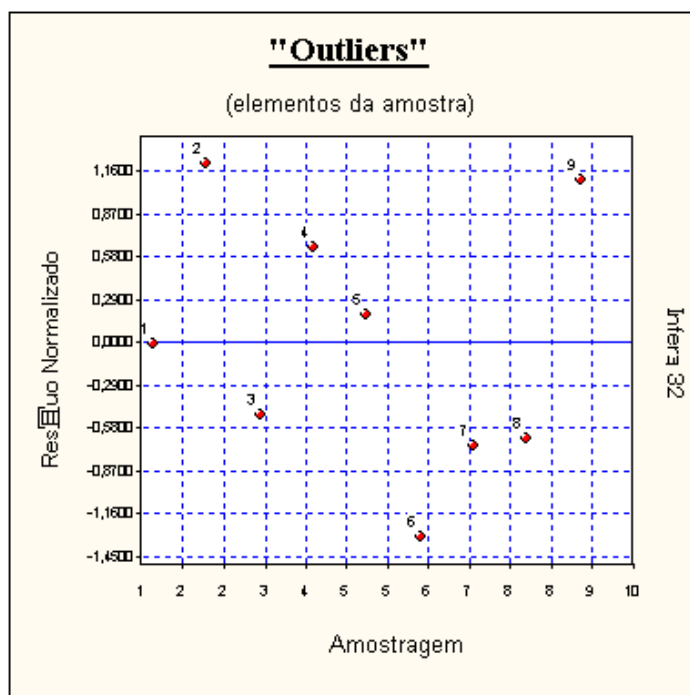
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	2,6381×10 ⁻⁶	0,1270	Sim
2	0,2658	0,2814	Sim
3	0,1103	0,4371	Sim
4	0,0316	0,1596	Sim
5	2,2067×10 ⁻³	0,1366	Sim
6	0,3230	0,2867	Sim
7	1,0354	0,6750	Sim
8	0,0228	0,1255	Sim
9	5,9590	0,7707	Sim

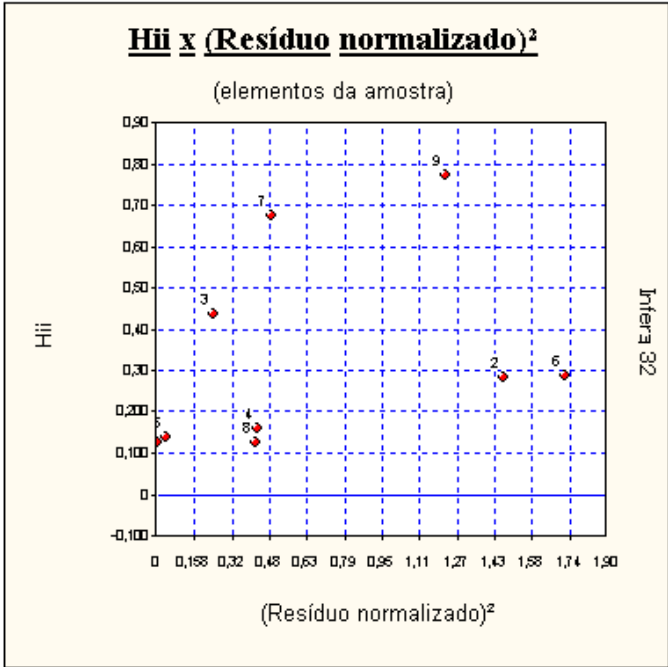
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.



(**) *Hii* são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
6	-4,8420×10 ⁻⁵	0,0949	0,1111	0,0948	0,0162
7	-2,5744×10 ⁻⁵	0,2428	0,2222	0,1317	0,0206
8	-2,3859×10 ⁻⁵	0,2591	0,3333	0,0368	0,0742
3	-1,8086×10 ⁻⁵	0,312	0,4444	0,0211	0,1323
1	-2,5441×10 ⁻⁷	0,497	0,5556	0,0528	0,0583
5	7,0176×10 ⁻⁶	0,575	0,6667	0,0198	0,0913
4	2,3925×10 ⁻⁵	0,741	0,7778	0,0748	0,0362
9	4,0762×10 ⁻⁵	0,865	0,8889	0,0873	0,0237
2	4,4660×10 ⁻⁵	0,887	1,0000	2,1408×10 ⁻³	0,1132

Maior diferença obtida : 0,1323
Valor crítico : 0,3390 (para o nível de significância de 20 %)



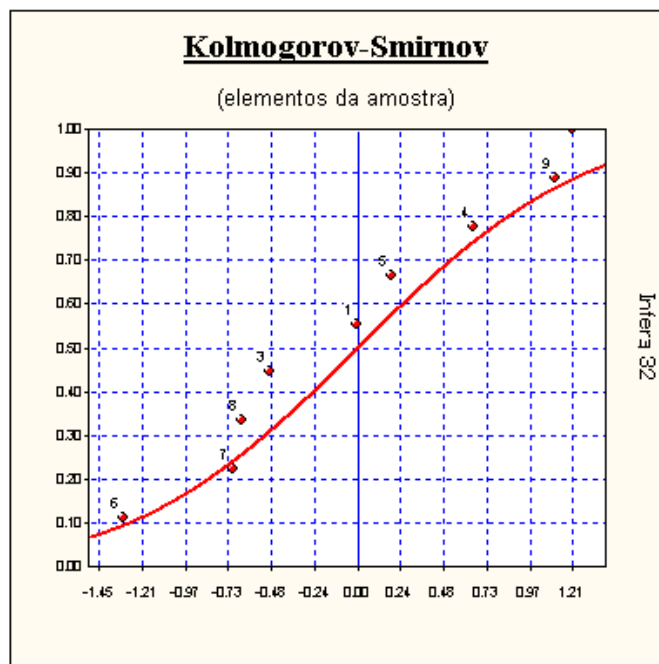


Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 20 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 4
 Número de elementos negativos : 5
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 4,5
 Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : 0,7631
 Limite superior : 0,0402
 Intervalo para a normalidade : [-0,8415 , 0,8415] (para o nível de significância de 20%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

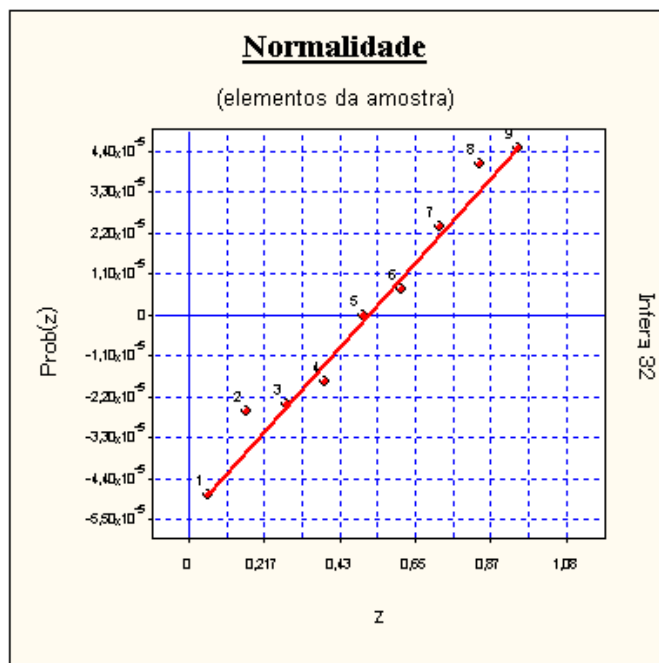
Valor z (calculado) : 0,3333
 Valor z (crítico) : 0,8415 (para o nível de significância de 20%)





Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9278
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

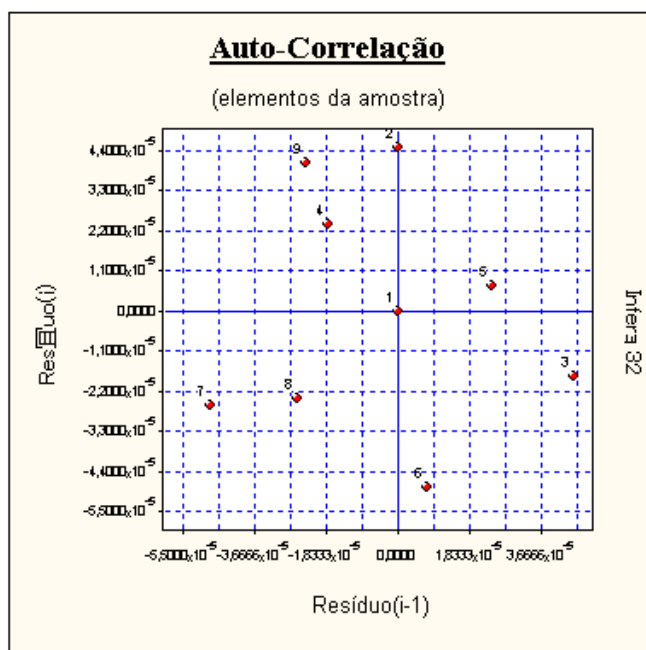
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostras estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.



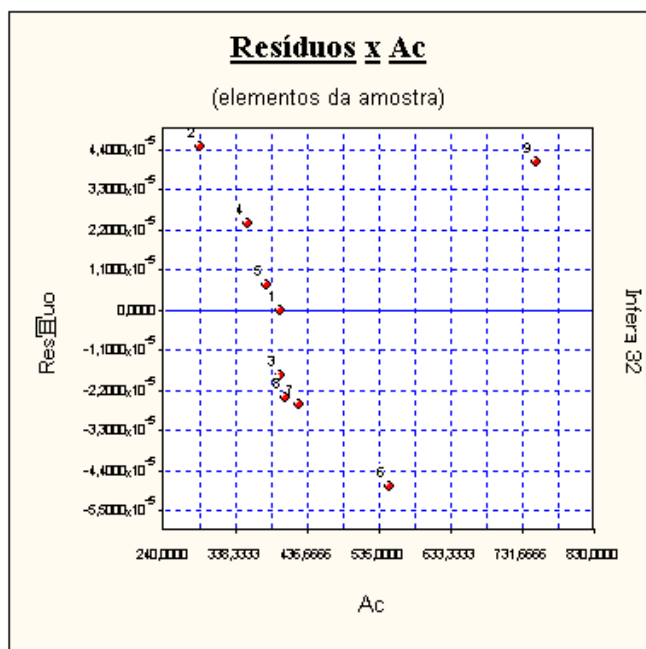
Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :





Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Ac	288,00	750,00	331,25
Atrat	1,00	3,00	1,00

Nenhuma característica da Casa Residencial sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Ac ... = 331,25
- Atrat = 1,00

Estima-se V. Unit. da Casa Residencial = 4.680,03 R\$/m²

O modelo utilizado foi :

$$[V. Unit.] = 1/(1,3492 \times 10^{-4} + 3,8742 \times 10^{-7} \times [Ac] - 4,9578 \times 10^{-5} \times [Atrat])$$

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

Mínimo : 3.896,53 R\$/m²

Máximo : 5.857,92 R\$/m²

Para uma Área de 331,25 m², teremos :

Valor do Imóvel obtido = R\$ 1.550.259,81

Valor do Imóvel mínimo = R\$ 1.290.725,85

Valor do Imóvel máximo = R\$ 1.940.434,58

Avaliação da Extrapolação

Admite-se extrapolação para este modelo.

Intervalos de Confiança

(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 (%)
Ac	4.316,99	5.109,73	792,74	16,82
Atrat	4.167,77	5.335,85	1.168,08	24,58
E(V. Unit.)	3.545,72	6.881,48	3.335,75	63,98
Valor Estimado	3.896,53	5.857,92	1.961,38	40,22

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.





Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (V. Unit.) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Ac	-8,4854	-0,6006%
Atrat	1085,8920	0,2320%

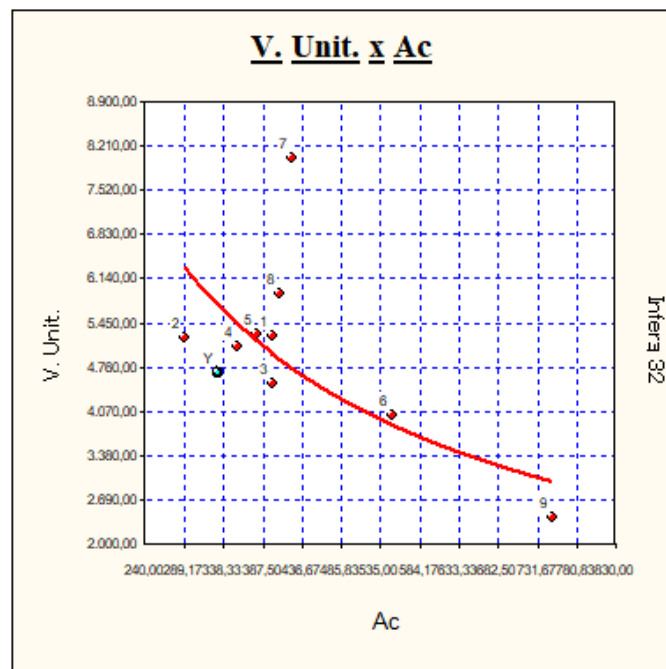
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

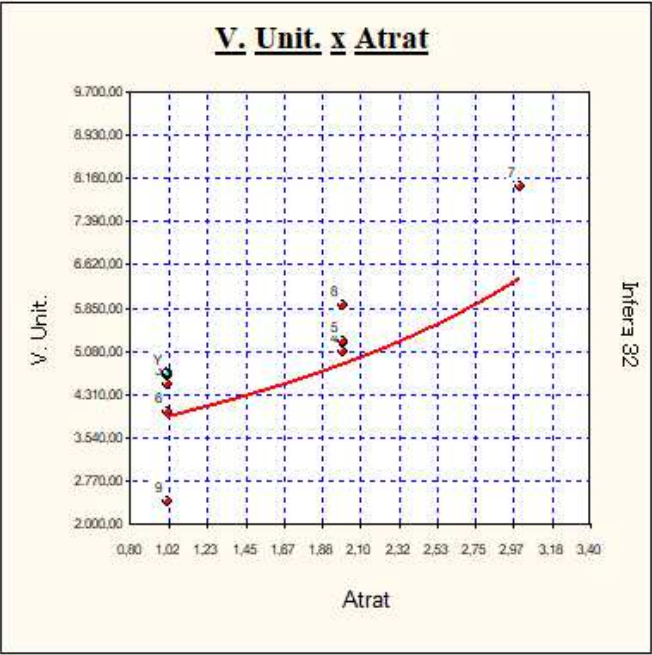
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Ac = 439,3333
- Atrat = 1,7777

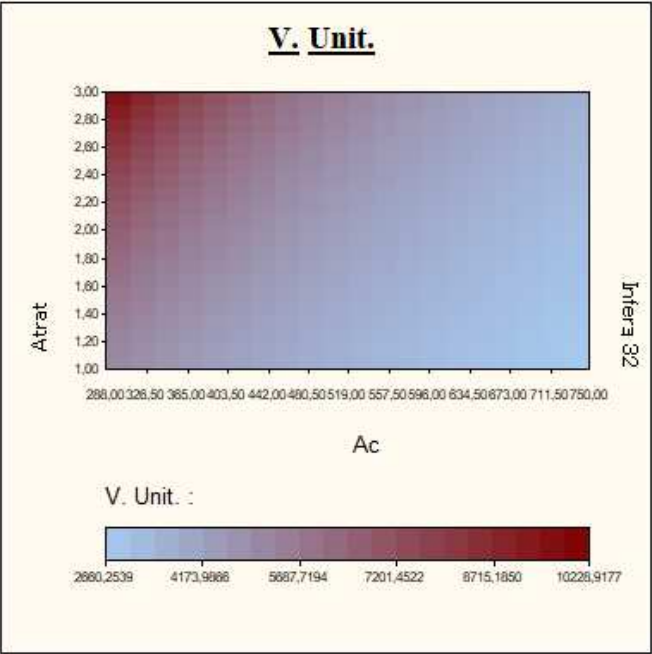




Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Ac = 439,3333
- Atrat = 1,7777





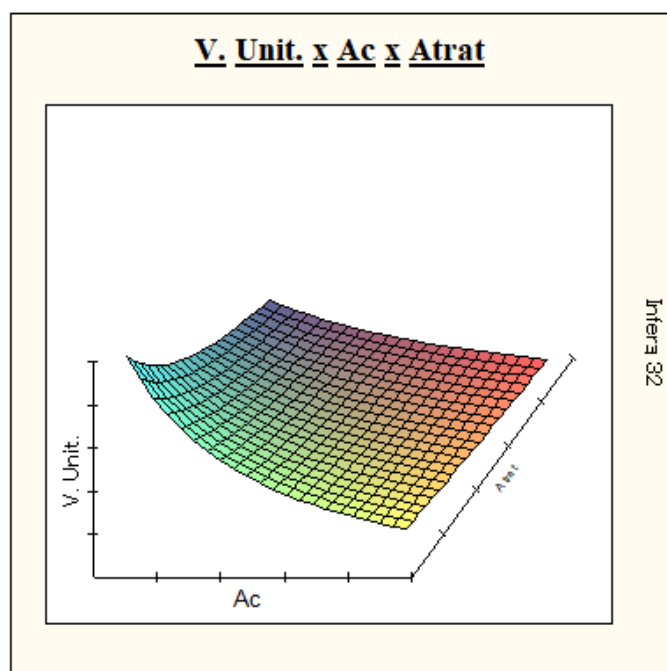
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Ac = 439,3333
- Atrat = 1,7777

Limites dos eixos dos gráficos :

- V. Unit. : [2400,0000 ; 8018,8700]
- Ac : [288,0000 ; 750,0000]
- Atrat : [1,0000 ; 3,0000]





Este documento é uma cópia digitalizada por BEATRIZ DE MELO PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2025 às 19:28, sob o número WBG25700275406. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005113-24.2014.8.26.0099 e código RX5dlRSq.

ANEXO 2:

DOCUMENTAÇÃO





onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0102437-67

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 102.437 ficha 01

São Paulo, 13 de Outubro de 19 86

IMÓVEL - Um terreno situado à Rua Sardinha da Silveira,-- correspondente ao lote nº 36 da quadra 6, do Jardim França - no 22º Subdistrito - Tucuruví, medindo 11,00 metros de frente para a referida rua, por 27,30 metros de frente aos fundos, no lado direito (de quem do terreno olha para a rua) e -- 28,50 metros no lado esquerdo, tendo nos fundos a largura - de 11,40 metros , encerrando a área de 307,00 metros quadra dos, confinando no lado direito com o lote nº 37, no lado- esquerdo com o lote nº 35, e nos fundos com os lotes nos- 9 e 10, todos da mesma quadra 6, achando-se localizado no - lado direito de quem da Rua Aracária (de qual dista... 83,65 metros mais ou menos) entra pela referida rua Sardi- nha da Silveira. Contribuinte nº 070.198.0037-8.

PROPRIETÁRIA - COMPANHIA TERRITORIAL FRANCO PAULISTA DE ÁGUA FRIA., com sede nesta Capital, à Rua Libero Baduró nº 488- 2º andar CGC/ME nº 60.577.970/0001-86.

TÍTULO = AQUISITIVO - Transcrito sob nº 7.726, no 2º Regis- tro, O Escrevente Mobilizado, (José Adilson Figueiredo Malheiros). O Oficial,

AV-01- 102.437 - São Paulo, 13 de Outubro de 1.986:

O imóvel da matrícula faz parte do loteamento inscrito - sob nº 10 no 3º Registro e este comprometido a ANTONIO -- MARTINS, casado com INÊS SUFICIEL MARTINS, por escritura - de 04 de janeiro de 1.982, de Notas do 23º Tabelião Tabe- -- lião desta Capital, Livro 1582, folhas 4vº averbada sob - numero 4.045 à margem da referida inscrição de loteamento- pelo valor de R\$ 2.210.000, sendo que os mesmos por escri- tura de 05 de maio de 1.983, das mesmas notas , Livro 1631 - fls. 27., averbada sob nº 4.101 à margem da referida inscri- ção de loteamento , prometeram ceder e transferir á JOSÉ CA-

SOLICITADO POR: ADGM LTDA - CPF/CNPJ: 059.090. DATA: 28/02/2025 11:44:23 - VALOR: R\$ 22.13