

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

LAUDO PERICIAL

Processo nº: 0006815-70.2024.8.26.0002
EXEQUENTE: Toledo Participacoes Ltda
EXECUTADO: Supermercado Marçalo Ltda - Matriz

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	3
3. DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	5
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
5. METODOLOGIA DE INSPEÇÃO	20
6. CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES UTILIZADOS	20
6.1. Diagnóstico do mercado	21
6.2. Metodologia de avaliação	21
6.3. Descrição das variáveis	21
6.4. Tratamento dos dados e equação de regressão	22
6.5. Graus de Fundamentação e Precisão	23
7. CONCLUSÕES	24
8. REFERÊNCIAS	24
9. ENCERRAMENTO	25
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART	26
RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS – REGRESSÃO LINEAR	29

1. INTRODUÇÃO

A Decisão Interlocutória do processo 0006815-70.2024.8.26.0002 proferida nos autos pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 13ª Vara Cível da Comarca De São Paulo Foro Regional - Santo Amaro em que **Toledo Participacoes Ltda** (EXEQUENTE) movem em desfavor de **Supermercado Marçalo Ltda - Matriz** (EXECUTADO), determina a produção de prova pericial.

O presente laudo pericial tem o objetivo de fornecer subsídios a este Juízo, descrevendo todas as atividades de inspeção realizadas, procurando a avaliação do imóvel descrito na matrícula nº 450.353 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 181/185 e fls. 285 a 289) em nome de ALEXANDRE PEREIRA FERNANDES, tendo como respaldo documental todas as provas contidas nos autos, as quais foram devidamente colhidas e analisadas por esta *expert* em seu trabalho pericial.

Destaca-se que foram tomados e computados como corretos os elementos e documentos consultados juntados aos autos, sendo a veracidade destes de inteira responsabilidade de quem os forneceu, bem como as informações prestadas por terceiros de boa fé no momento da diligência.

Ressalta-se ainda que, além da análise documental, foi instalada perícia no dia 28/03/2026 às 09:00h no endereço R. Itajara, 67, apartamento 223, Torre A - Vila Andrade, São Paulo - SP, 05717-250, de maneira a coletar dados necessários à elaboração do presente laudo pericial.

Este laudo pericial está registrado no CREA-SP pela ART de número 2620260959097, que se encontra em anexo I.

2. LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A unidade residencial em estudo está localizada na R. Itajara, 67, apartamento 223, Torre A - Vila Andrade, São Paulo - SP, 05717-250. Coordenadas geográficas: -23.631496785541145, -46.73134276829446 (figura 1).

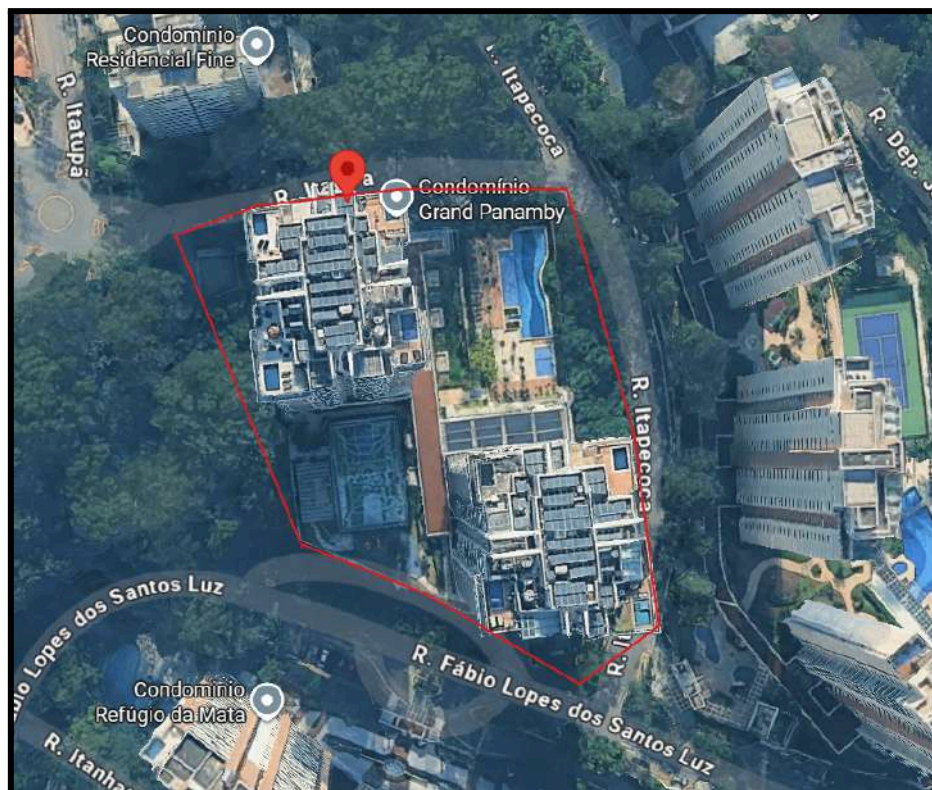


Figura 1 – Imagem com vista superior do imóvel.
Fonte: Google Maps, 2026

O bairro Vila Andrade, pertencente à Subprefeitura do Campo Limpo, situado na Zona Sul de São Paulo, caracteriza-se como uma região em expansão imobiliária, próxima ao Morumbi, ao Parque Burle Marx e ao Shopping Jardim Sul. Apresenta infraestrutura consolidada, com presença de centros comerciais, hospitais, escolas e áreas verdes. O mercado local é marcado por contrastes socioeconômicos, com condomínios de alto padrão coexistindo com comunidades de baixa renda, como Paraisópolis. O perfil predominante dos imóveis é de apartamentos em condomínios fechados, dotados de áreas de lazer e segurança. A região possui boas conexões viárias, embora sujeita a congestionamentos nos horários de pico.

A região em que o bem imóvel está inserido goza de equipamentos públicos, infraestrutura e lazer tais como:

1. Vias revestidas com pavimentação asfáltica;
2. Infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
3. Infraestrutura para distribuição de água potável;
5. Infraestrutura para captação de águas pluviais e coleta de esgotos;
6. Infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);

7. Infraestrutura para gás encanado;
8. Coleta de resíduos sólidos domiciliares;
9. Acesso por transporte público;
10. Iluminação pública;
11. Serviços de saúde e afins;
12. Educação;
13. Esporte e lazer;
14. Segurança.

3. DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

O condomínio é constituído de 2 (duas) torres. Cada torre possui 30 (trinta) andares, 04 (quatro) apartamentos por andar e 02 subsolos utilizados como garagem. 01 (um) elevador social e 01 (um) elevador de serviço, cada torre. Como áreas de lazer o condomínio conta com academia, piscina externa e piscina interna aquecida, quadra esportiva (com quadra de tênis squash), salão de festas completo, churrasqueira, playground, sauna, salão de jogos e brinquedoteca.



Figura 2 – Fachada do prédio



Figura 3 – Identificação do condomínio

- Tipo do imóvel: residencial unifamiliar;
- Tipo da edificação: múltiplos andares;
- Estrutura: concreto armado;
- Vedação da fachada: blocos;
- Medidores de energia individualizados;
- Medidores de água unificado para o condomínio.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado no 22º (vigésimo segundo andar), sendo o apartamento 223 (duzentos e vinte e três) conforme figuras 4 e 5.

As figuras 6 a 55 indicam que ao adentrar na unidade, foi possível verificar que ela aparentemente possui bom estado de conservação (com idade aparente de 07 anos), onde não identificamos danos ou anomalias aparentes. No dia da vistoria a unidade estava desocupada e sem energia elétrica. Possui as seguintes características construtivas:

- Revestimento de piso em porcelanato;
- Banheiro de serviço com revestimento do piso e azulejo em cerâmica;
- Paredes pintadas;
- Paredes com papel parede parcialmente nas suítes 1 e quarto 2;
- Teto com rebaixo em gesso na sala de jantar, sala de estar e área gourmet;
- Pé direito duplo na sala de jantar, na sala de estar e na área gourmet;
- Móveis planejados;
- Pias e balcões em mármore ou granito;
- Varandas envidraçadas;
- Infraestrutura de ar-condicionado.

A unidade é constituída de hall de serviço, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, hall social, lavabo, sala de jantar, sala de estar, área gourmet, 02 suítes sendo 01 com varanda, 02 quartos sendo 01 com varanda e 01 corredor, totalizando 196,23 m² de área privativa (matrícula 450.353, **fls. 181/185 e fls. 285 a 289**), além de 1 depósito de 2,0m² no 2º subsolo (nº 43) e 03 vagas de garagem localizadas no 1º subsolo totalizando 29,61 m² (vagas: 450M, 463M e 464M).



Figura 4 – Identificação da unidade



Figura 5 – Identificação do andar da unidade



Figura 6 – Vista da cozinha



Figura 7 – Vista da cozinha



Figura 8 – Vista da área de serviço



Figura 9 – Vista da área de serviço



Figura 10 – Vista da área de serviço - Banheiro

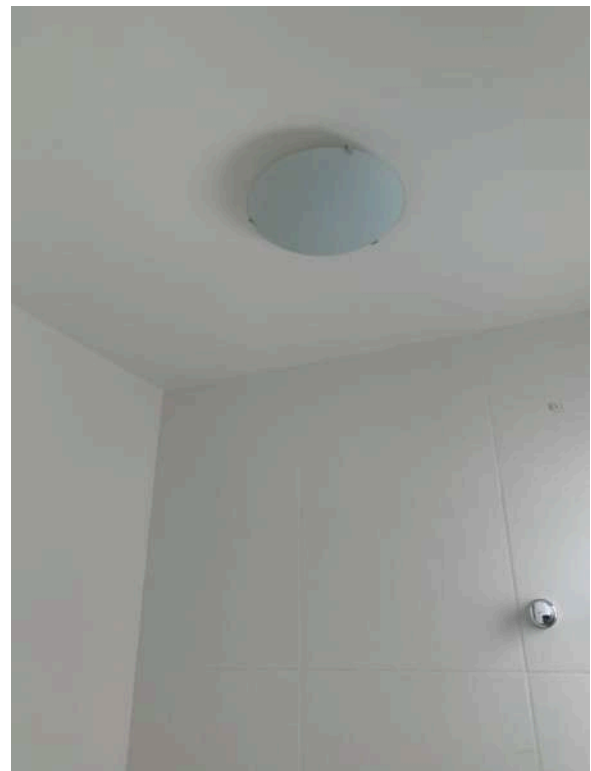


Figura 11 – Vista da área de serviço - Banheiro



Figura 12 – Vista da área de serviço



Figura 13 – Vista da área de serviço



Figura 14 – Vista do hall social



Figura 15 – Vista do hall social



Figura 16 – Vista do hall social - Lavabo

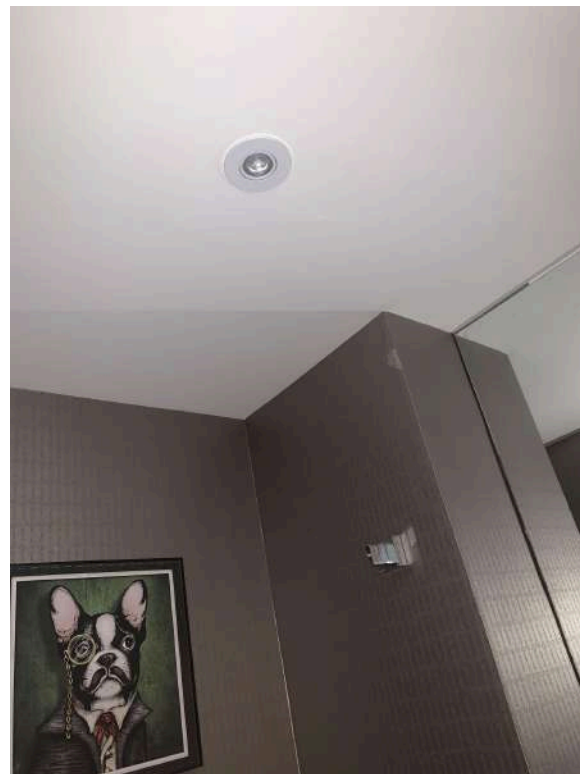


Figura 17 – Vista do hall social - Lavabo



Figura 18 – Vista da sala de jantar e sala de estar



Figura 19 – Vista da sala de jantar e sala de estar

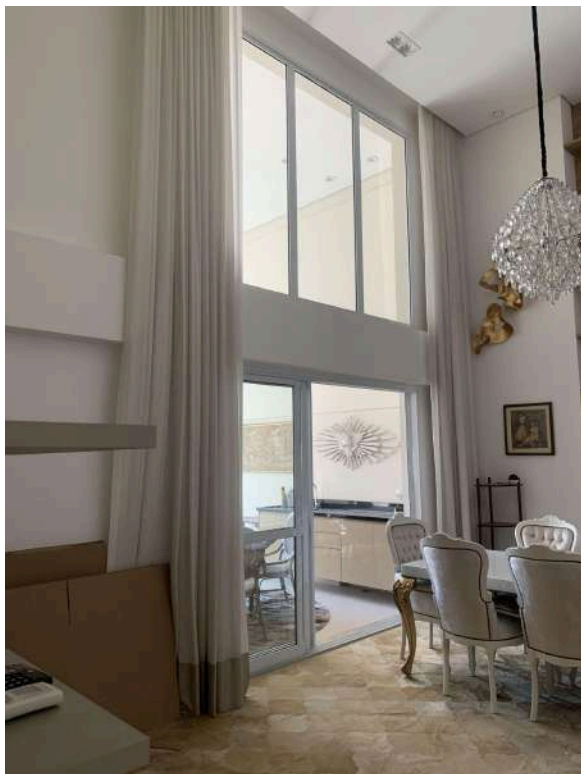


Figura 20 – Vista da sala de jantar e sala de estar



Figura 21 – Vista da sala de jantar e sala de estar



Figura 22 – Vista da área gourmet

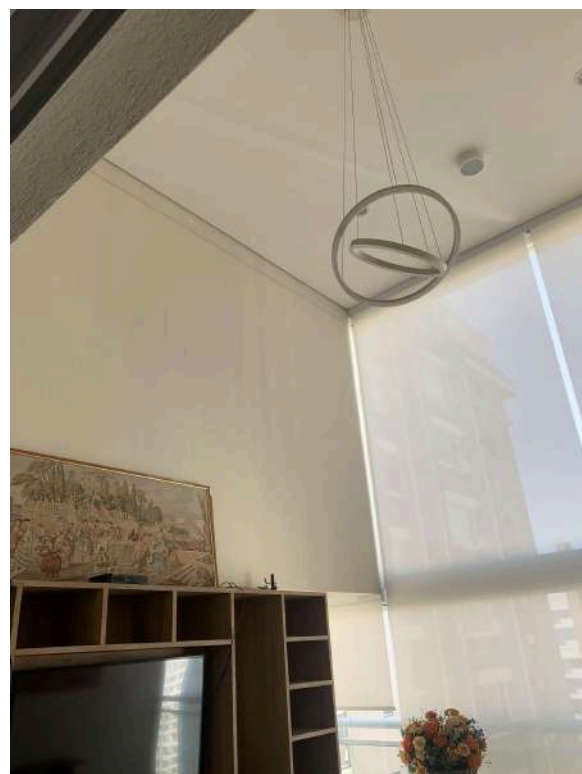


Figura 23 – Vista da área gourmet



Figura 24 – Vista da área gourmet

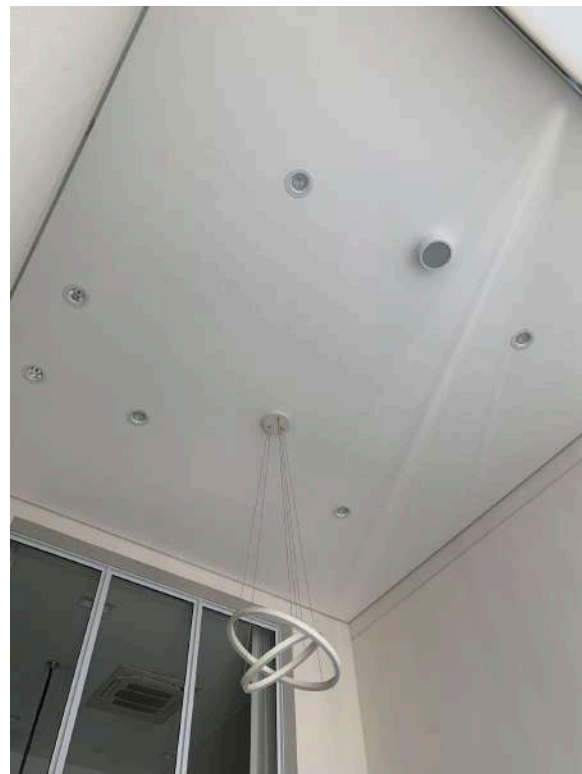


Figura 25 – Vista da área gourmet



Figura 26 – Vista do quarto 01 - Varanda



Figura 27 – Vista do quarto 01 - Varanda



Figura 28 – Vista do quarto 01

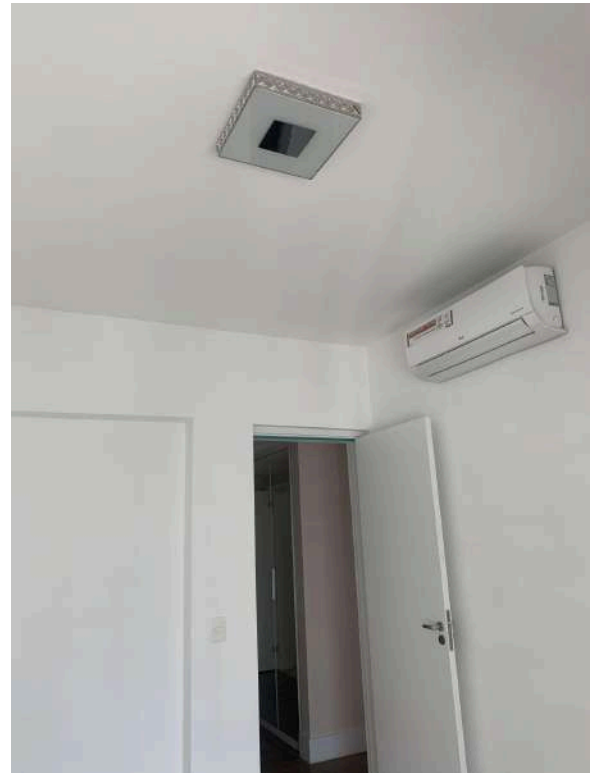


Figura 29 – Vista do quarto 01



Figura 30 – Vista do quarto 01

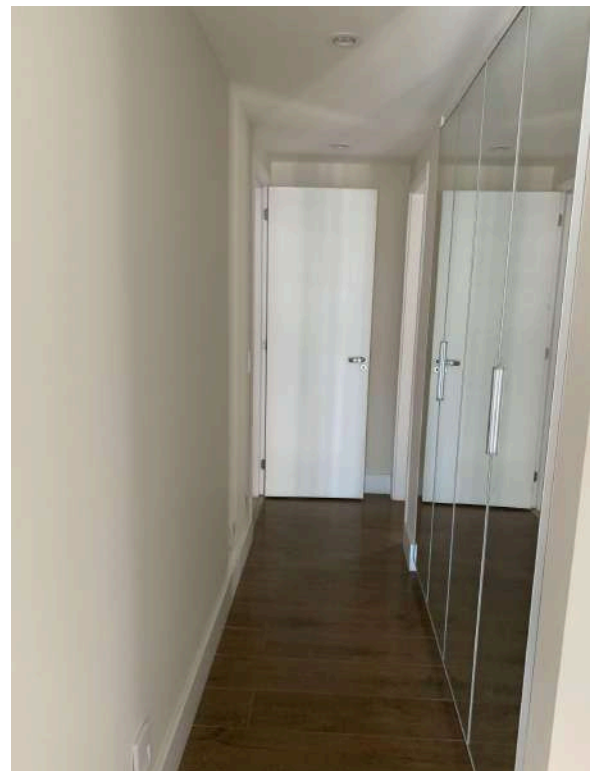


Figura 31 – Vista do corredor



Figura 32 – Vista da suíte 02



Figura 33 – Vista da suíte 02



Figura 34 – Vista da suíte 02



Figura 35 – Vista da suíte 02



Figura 36 – Vista da suíte 02 - Banheiro



Figura 37 – Vista da suíte 02 - Banheiro



Figura 38 – Vista da suíte 02 - Varanda

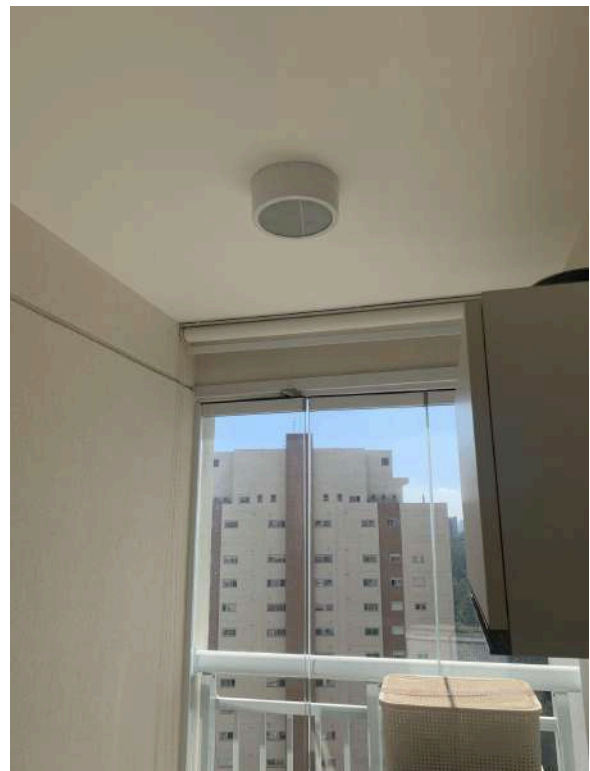


Figura 39 – Vista da suíte 02 - Varanda



Figura 40 – Vista da suíte 01



Figura 41 – Vista da suíte 01



Figura 42 – Vista da suíte 01



Figura 43 – Vista da suíte 01 - Banheiro



Figura 44 – Vista do quarto 02



Figura 45 – Vista do quarto 02



Figura 46 – Vista do quarto 02



Figura 47 – Vista do quarto 02

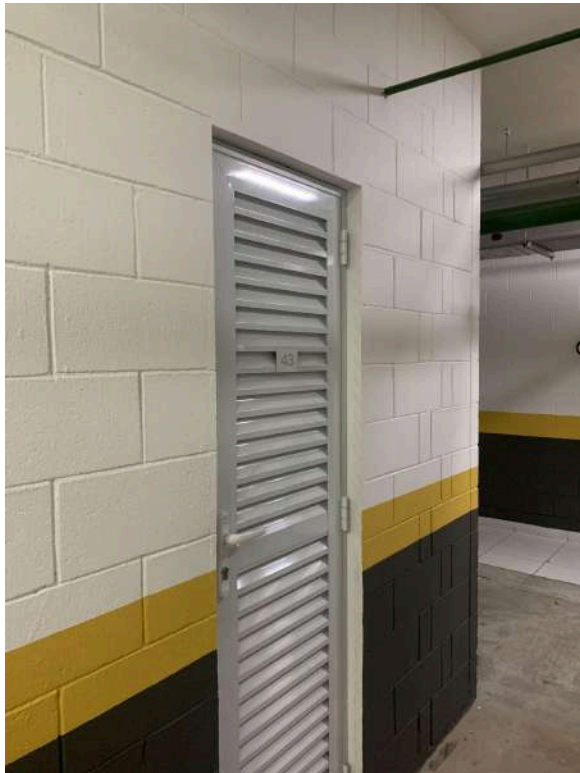


Figura 48 – Vista do depósito



Figura 49 – Vista do depósito

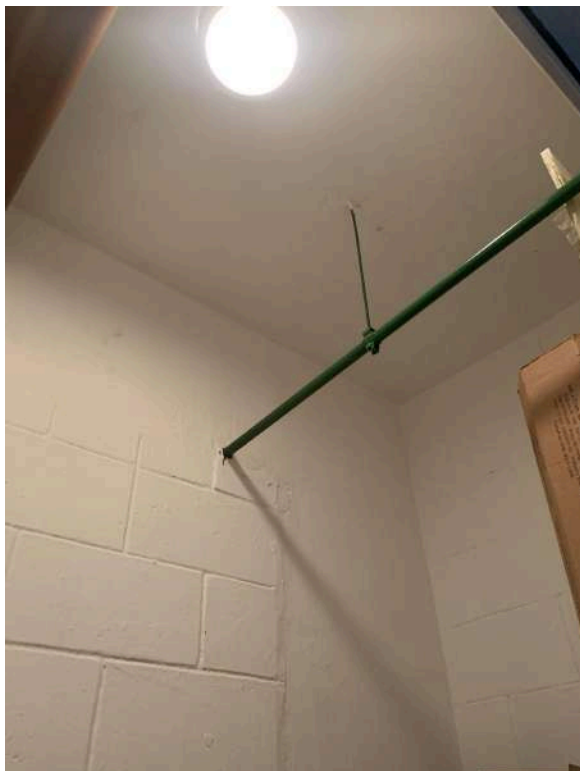


Figura 50 – Vista do depósito

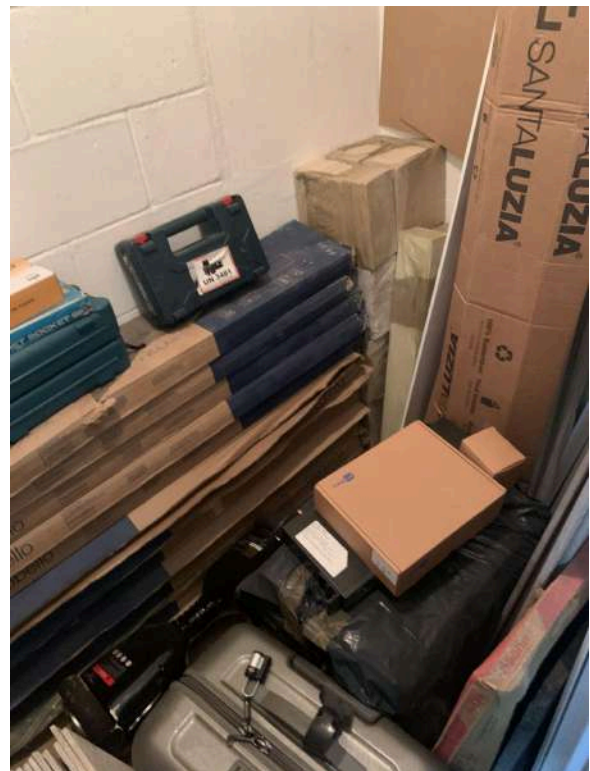


Figura 51 – Vista do depósito



Figura 52 – Vista da vaga 463

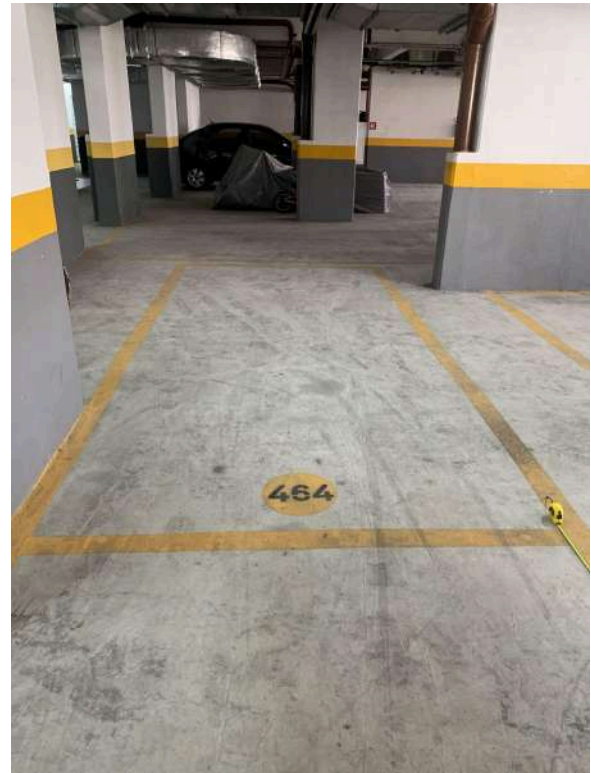


Figura 53 – Vista da vaga 464



Figura 54 – Vista da vaga 450



Figura 55 – Vista da vaga 450

5. METODOLOGIA DE INSPEÇÃO

O trabalho se desenvolveu através de uma sequência lógica e objetiva de tarefas, previamente estabelecidas, conforme apresentado na Figura 56.

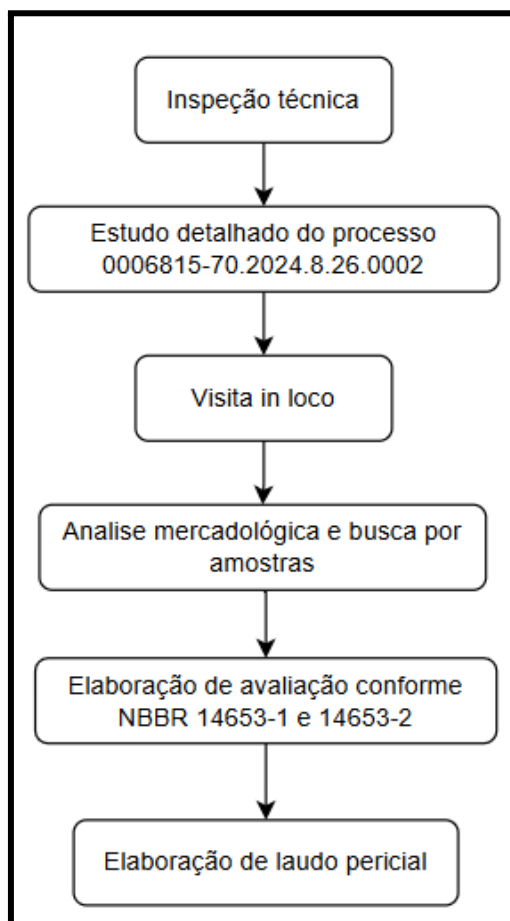


Figura 56– Fluxograma de trabalho

6. CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES UTILIZADOS

Este laudo foi concebido em conformidade com as disposições normativas contidas na NBR 13752, relativas a perícias de engenharia na construção civil.

Para a elaboração da avaliação foram adotadas as informações constantes em matrícula nº 450.353 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 181/185 e fls. 285 a 289) e a visita técnica, tomando-se como verdadeiras e válidas, considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi

destinada esta avaliação não sendo considerado nenhum valor intangível que possa existir sobre o mesmo.

6.1. Diagnóstico do mercado

O avaliando se encontra bem localizado e a quantidade de imóveis para comercialização na região é média. Considerando que o avaliando é bom e comparando com os imóveis do bairro e os imóveis a venda, pode – se concluir que a absorção do mercado e sua liquidez também será boa. O público alvo deste imóvel é voltado para famílias e casais de classe social média.

6.2. Metodologia de avaliação

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM, seguindo os preceitos normativos das normas técnicas aplicáveis (NBR 14653-1 e NBR 14653-2). A escolha da metodologia se deu pela vasta quantidade de amostras disponíveis e possibilidade de explicação das variáveis atribuídas ao modelo.

Conforme as supracitadas normas, devem ser coletados elementos comparativos tanto quanto possível ao imóvel avaliando, respeitando suas características. Diante disto, foi realizada pesquisa de mercado com o objetivo de se obter amostras representativas que possam indicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido. Este perito investigou o mercado imobiliário da região onde se encontra o imóvel objeto da lide, e a pesquisa imobiliária foi realizada no mês de abril de 2026. As amostras coletadas, bem como suas características e descrições encontram-se no ANEXO II.

Para o tratamento das amostras, foi utilizada metodologia empregada com base no cálculo inferencial estatístico valendo-se do *software* de regressão linear múltipla SISDEA.

6.3. Descrição das variáveis

A tabela seguinte mostra a classificação e descrição das variáveis atribuídas ao modelo e que mais explicam a variação no preço das amostras coletadas de

acordo com o mercado imobiliário local, sendo considerada uma variável dependente (valor unitário (R\$/m²)), e 4 variáveis independentes (área privativa, padrão construtivo, estado de conservação e valor unitário).

A escolha das variáveis independentes se deu mediante vasta pesquisa de mercado. Verificou-se que quanto maior a área privativa, menor é seu valor unitário. Imóveis com padrão de construção maior (maior qualidade dos materiais de acabamento) possuem valor unitário maior quando comparados a imóveis com padrão de construção menor (menor qualidade dos materiais de acabamento). O estado de conservação também impacta diretamente o valor, uma vez que imóveis reformados ou em bom estado apresentam maior atratividade frente aos que demandam reparos. O valor unitário, por sua vez, reflete a interação dessas variáveis, servindo como parâmetro de comparação entre os imóveis avaliados e os de referência no mercado.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

6.4. Tratamento dos dados e equação de regressão

Para se obter o valor de mercado do imóvel, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com 25 elementos coletados e 24 efetivamente utilizados, após o tratamento e validação do modelo, atendendo os preceitos da NBR14653-2. A equação de regressão é apresentada a seguir:

$$1/\text{Valor unitário} = +0,0001735674305 - 0,005416418556 / \text{Area privativa} - 1,062181799\text{E-}05 * \text{Padrão construtivo} - 7,172284751\text{E-}06 * \text{Estado de conservação}$$

Desta forma, considerando todas as análises/constatações realizadas, tem-se que o valor médio do metro quadrado do imóvel é de **R\$ 9.059,87** (nove mil, cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos).

Multiplicando-se pela área privativa do imóvel (196,23 m²) obtemos o valor de **R\$ 1.777.818,29** (um milhão, setecentos e setenta e sete mil, oitocentos e dezoito reais e vinte e nove centavos).

Os relatórios completos matemáticos/estatísticos de regressão linear/inferência estatística extraídos do *software* SISDEA encontram-se no ANEXO II.

6.5. Graus de Fundamentação e Precisão

De acordo com as normas técnicas aplicáveis NBR 14653-1 e NBR 14653-2, para se garantir a fundamentação e precisão da avaliação, devem ser atingidas pontuações. Estas pontuações variam de acordo com as informações apresentadas e colhidas durante o processo de avaliação, existindo os graus de I a III para precisão e fundamentação.

Na presente avaliação foram obtidos 15 pontos e amplitude da amostra igual a 5,85%, enquadrando-se no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme tabelas abaixo (extraídas da NBR 14653-2). O relatório completo com as pontuações e precisão obtidas são apresentadas no ANEXO II.

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

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

7. CONCLUSÕES

Portanto, avalia-se o imóvel em **R\$ 1.777.818,29** (um milhão, setecentos e setenta e sete mil, oitocentos e dezoito reais e vinte e nove centavos) para a **data base: abril/2026**, uma vez que se pode realizar arredondamento de até 1% em torno do valor central, conforme indicam as normas técnicas aplicáveis (NBR 14653-1 e 14653-2).

8. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 13752; **Perícias de engenharia na construção civil**. Rio de Janeiro, 1996;

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1; **Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2019;

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2; **Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.

9. ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial é composto de 25 (vinte e cinco) páginas. Desta forma, responsabilizo-me pelas informações relativas à vistoria de avaliação realizada dia 28/03/2026 às 09:00h no endereço **Rua Itajara, 67, apartamento 223, Torre A, Vila Andrade, São Paulo - SP, 05717-250.**

São Paulo, 07 de abril de 2026



RODRIGO AMÉRICO CAVALLARO

Eng. Civil e Eng. de segurança do trabalho

CREA 5071477096

Perito Judicial

ANEXO I
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260959097

1. Responsável Técnico

RODRIGO AMÉRICO CAVALLARO

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

Empresa Contratada:

RNP: 2622627530

Registro: 5071477096-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: JUIZADO ESPECIAL DE PEQUENAS CAUSAS DE SANTO AMARO

Endereço: Avenida DAS NAÇÕES UNIDAS

Complemento: TORRE BRIGADEIRO - 7º ANDAR

Cidade: São Paulo

Processo Judicial: 0006815-70.2024.8.26.0002

Valor: R\$ 4.000,00

Ação Institucional:

Data de Nomeação: 29/09/2025

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Nº: 22939

Bairro: VILA ALMEIDA

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CEP: 04795-100

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua ITAJARA

Complemento: apartamento 223, Torre A

Cidade: São Paulo

Data de Início: 29/09/2025

Previsão de Término: 07/04/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Proprietário: Alexandre Pereira Fernandes

Nº: 67

Bairro: VILA ANDRADE

UF: SP

CEP: 05717-250

Código:

CPF/CNPJ: 165.437.208-08

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de imóveis

**para fins
residenciais**

1,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PROVENIENTE DE PERÍCIA JUDICIAL DA 13ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - TJSP. PROCESSO: 0006815-70.2024.8.26.0002.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

RODRIGO AMÉRICO CAVALLARO - CPF: 388.777.288-17

JUIZADO ESPECIAL DE PEQUENAS CAUSAS DE SANTO AMARO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 07/04/2026

Valor Pago R\$

108,39

Nosso Número: 2620260959097

Versão do sistema

Impresso em: 07/04/2026 22:20:29

RODRIGO
AMERICO
CAVALLARO:

38877728817

Assinado de forma
digital por
RODRIGO AMERICO
CAVALLARO:38877
728817

Dados: 2026.04.07
22:29:10 -03'00'



Autenticação de ART
2620260959097

ANEXO II
RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS – REGRESSÃO LINEAR

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	RODRIGO AMÉRICO
Modelo:	Condomínio Grand Panamby
Data do modelo:	segunda-feira, 6 de abril de 2026
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	136,00	211,00	75,00	160,63
Padrão construtivo	2,00	3,00	1,00	2,75
Estado de conservação	2,00	3,00	1,00	2,58
Valor unitário	7.957,32	13.695,65	5.738,33	11.149,03

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7199503 / 0,6902150
Coeficiente de determinação:	0,5183284

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Fisher - Snedecor:	7,17
Significância do modelo (%):	0,19

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	7,174
Não Explicada	0,000	20	0,000	
Total	0,000	23		

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

1/Valor unitário = +0,0001735674305 -0,005416418556 / Area privativa -1,062181799E-05 * Padrão construtivo -7,172284751E-06 * Estado de conservação

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-1,64	11,57
Padrão construtivo	x	-1,58	13,03
Estado de conservação	x	-1,45	16,37
Valor unitário	1/y	9,25	0,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,58	0,22	-0,56
Padrão construtivo	x2	0,58	0,00	0,49	-0,64
Estado de conservação	x3	0,22	0,49	0,00	-0,49
Valor unitário	y	-0,56	-0,64	-0,49	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,37	0,18	0,35
Padrão construtivo	x2	0,37	0,00	0,30	0,33
Estado de conservação	x3	0,18	0,30	0,00	0,31
Valor unitário	y	0,35	0,33	0,31	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00009300	0,00008700	0,00000600	6,0640%	0,538571	0,00799600
2	0,00009200	0,00008700	0,00000500	5,8959%	0,522708	0,00753200
3	0,00007500	0,00008700	-0,00001100	-15,2294%	-1,102647	0,03351800
4	0,00008800	0,00008700	0,00000100	1,4308%	0,121105	0,00040400
5	0,00007800	0,00008700	-0,00000900	-11,9646%	-0,891525	0,02191100
6	0,00007600	0,00008700	-0,00001100	-14,2692%	-1,041804	0,02992100
7	0,00007300	0,00008100	-0,00000800	-10,8467%	-0,759862	0,02230700
8	0,00008100	0,00008800	-0,00000700	-9,1773%	-0,710584	0,04078400
9	0,00008900	0,00008800	0,00000100	1,5279%	0,130301	0,00150800
11	0,00008000	0,00008100	-0,00000100	-1,5304%	-0,117047	0,00052900
12	0,00009200	0,00008700	0,00000500	5,1757%	0,455376	0,00571700
13	0,00010300	0,00011100	-0,00000800	-7,2930%	-0,723224	0,04229200
14	0,00008400	0,00009400	-0,00001000	-11,7408%	-0,948903	0,07196600
15	0,00011200	0,00011200	-0,00000100	-0,5991%	-0,064171	0,00043000
16	0,00009800	0,00011200	-0,00001500	-14,9704%	-1,403074	0,20550800
17	0,00012400	0,00010900	0,00001500	12,4525%	1,481256	0,14054000
18	0,00012600	0,00010500	0,00002100	16,4861%	1,987790	0,31199100
19	0,00009000	0,00008800	0,00000200	2,3150%	0,200337	0,00324200
20	0,00008900	0,00008800	0,00000100	0,5912%	0,050273	0,00020400
21	0,00009700	0,00008500	0,00001300	12,9906%	1,211151	0,03112700
22	0,00008600	0,00008100	0,00000500	5,5164%	0,453374	0,00794100
23	0,00010100	0,00008700	0,00001400	13,9052%	1,350607	0,05250800
24	0,00009300	0,00008700	0,00000600	6,0640%	0,538571	0,00799600
25	0,00007800	0,00009200	-0,00001300	-17,0344%	-1,278577	2,14577400

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

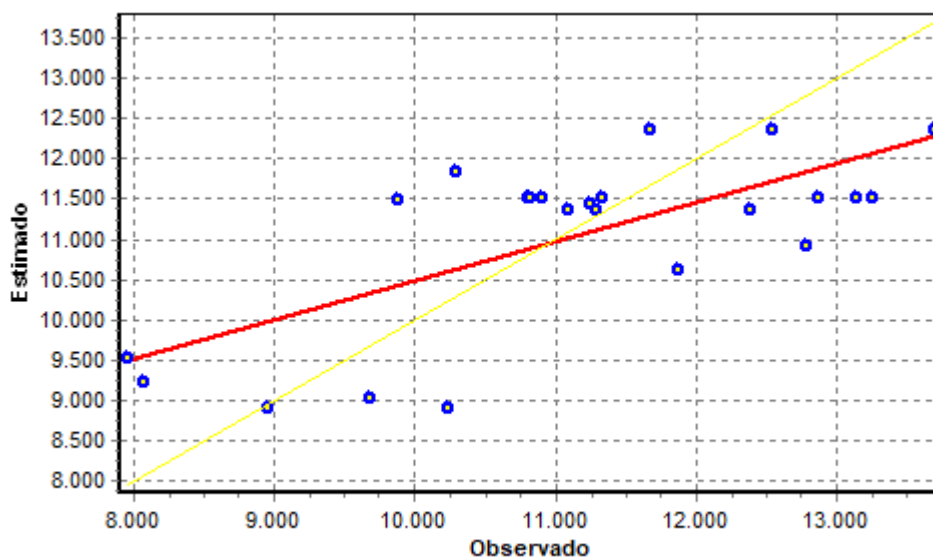
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

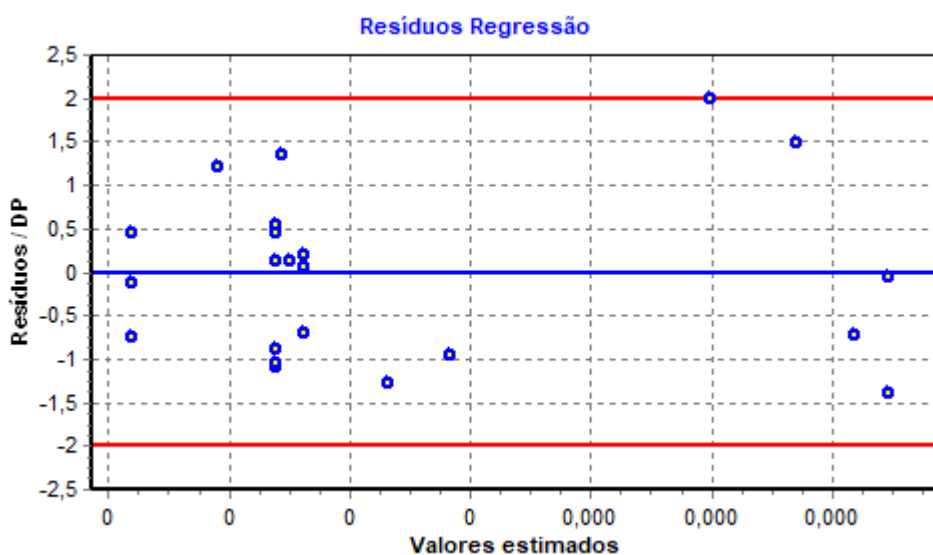
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

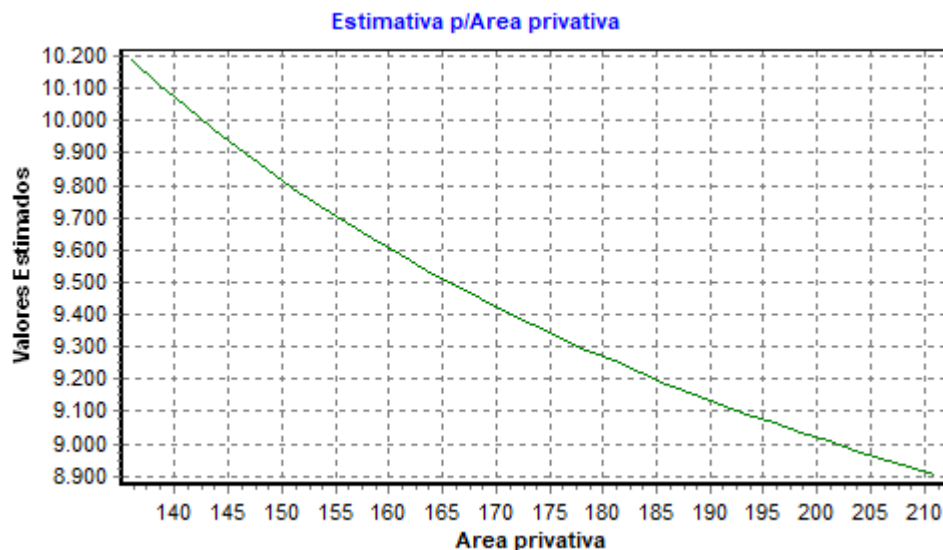


Resíduos da Regressão Linear

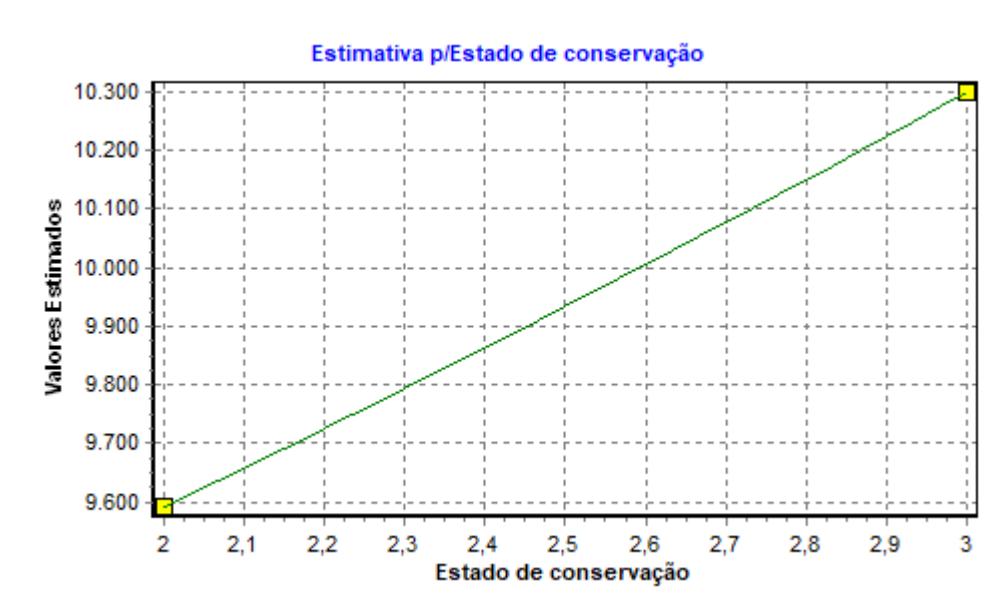


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante
1		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/895279932/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%229a237b0b-48d8-4d5f-aede-6a6a5fcb725%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%3Atrue%7D
2		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/895301508/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%229a237b0b-48d8-4d5f-aede-6a6a5fcb725%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%3Atrue%7D
3		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894799177/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%229a237b0b-48d8-4d5f-aede-6a6a5fcb725%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%3Atrue%7D

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			rom_route=%22search_results%22&house_tags=buyRented&search_id=%229a237b0b-48d8-4d5f-aede-6a6a5fcb7a725%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
4		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/895307171/comprar/apartamento-4-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%229a237b0b-48d8-4d5f-aede-6a6a5fcb7a725%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A4%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
5		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894798447/comprar/apartamento-4-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22d45483f5-e67d-489f-9363-7f4975e12dda%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			3A%22search%22%2C%22rank%22%3A9%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
6		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/895349590/comprar/apartamento-2-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%22d45483f5-e67d-489f-9363-7f4975e12dda%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A11%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
7		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894950484/comprar/apartamento-2-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=buyRented&search_id=%22d45483f5-e67d-489f-9363-7f4975e12dda%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A7%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
8		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/895158281/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%22d45483f5-e67d-489f-9363-7f4975e12dda%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A11%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			rom_route=%22search_results%22&search_id=%22d45483f5-e67d-489f-9363-7f4975e12da%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22%22personalization%22%3Atrue%7D
9		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/895171850/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22d45483f5-e67d-489f-9363-7f4975e12da%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22%22personalization%22%3Atrue%7D
10	*	Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/895324556/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=visualized&search_id=%2239218a9b-b70c-4096-8ace-843769ccabff%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			A%22search%22%2C%22rank%22%3A9%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
11		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/895341505/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%2239218a9b-b70c-4096-8ace-843769ccabff%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
12		Mesmo do avaliando	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894759133/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=isSaleGoodPrice&search_id=%2239218a9b-b70c-4096-8ace-843769ccabff%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A8%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
13		Outro	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894386582/comprar/apartamento-4-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			_results%22&search_id=%22567e3665-bcd9-41de-8844-82aa296d1a0c%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A66%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
14		Outro	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894822271/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%224ed1dd25-eb30-478d-aab5-f0d8aa8b5a12%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
15		Outro	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894884990/comprar/apartamento-4-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=isSaleGoodPrice&search_id=%224ed1dd25-eb30-478d-aab5-f0d8aa8b5a12%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personaliz

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			ation%22%3Atrue%7D
16		Outro	https://www.quintoandar.com.br/imovel/892988374/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%224ed1dd25-eb30-478d-aab5-f0d8aa8b5a12%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
17		Outro	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894012448/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=visualized&search_id=%22f16874f6-8580-4089-b445-575d4fd4797c%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%7D
18		Outro	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-panamby-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-164m2-venda-RS1450000-id-2870985772/?source=ranking%2Crp
19		Mesmo do avaliando	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-an

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			drade-zona-sul-sao-pa ulo-com-garagem-138 m2-venda-RS1700000- id-2820388338/?sourc e=ranking%2Crp
20		Outro	https://www.vivareal.c om.br/imovel/apartam ento-3-quartos-vila-an drade-zona-sul-sao-pa ulo-com-garagem-138 m2-venda-RS1730000- id-2621792118/?sourc e=ranking%2Crp
21		Outro	https://www.vivareal.c om.br/imovel/apartam ento-3-quartos-vila-an drade-zona-sul-sao-pa ulo-com-garagem-152 m2-venda-RS1738000- id-2680435810/?sourc e=ranking%2Crp
22		Mesmo do avaliando	https://www.vivareal.c om.br/imovel/apartam ento-3-quartos-panam by-zona-sul-sao-paulo- com-garagem-138m2- venda-RS1790000-id-2 716482697/?source=ra nking%2Crp
23		Outro	https://www.vivareal.c om.br/imovel/apartam ento-3-quartos-vila-an drade-zona-sul-sao-pa ulo-164m2-venda-RS1 799990-id-274834929 1/?source=ranking%2C rp
24		Mesmo do avaliando	https://www.vivareal.c om.br/imovel/apartam ento-3-quartos-panam by-zona-sul-sao-paulo- com-garagem-163m2- venda-RS1956500-id-2 878376044/?source=ra nking%2Crp
25		Mesmo do avaliando	https://www.vivareal.c om.br/imovel/apartam ento-3-quartos-panam by-zona-sul-sao-paulo-

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			com-garagem-138m2-venda-RS1960000-id-2877229602/?source=ranking%2Crp
--	--	--	--

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Valor unitário
1		163,00	3	3	10.802,76
2		163,00	3	3	10.822,09
3		163,00	3	3	13.251,53
4		163,00	3	3	11.335,58
5		163,00	3	3	12.876,07
6		163,00	3	3	13.141,10
7		138,00	3	3	13.695,65
8		138,00	3	2	12.391,30
9		136,00	3	2	11.250,00
10	*	174,00	3	3	14.301,72
11		138,00	3	3	12.544,57
12		163,00	3	3	10.904,91
13		200,00	2	2	9.675,00
14		163,00	3	2	11.871,17
15		211,00	2	2	8.957,35
16		211,00	2	2	10.236,97
17		184,00	2	2	8.065,76
18		164,00	2	2	7.957,32
19		138,00	3	2	11.086,96
20		138,00	3	2	11.282,61
21		152,00	3	3	10.290,79
22		138,00	3	3	11.673,91
23		164,00	3	3	9.877,99
24		163,00	3	3	10.802,76
25		138,00	2	3	12.782,61

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	8.585,72	5,23%	
Valor Médio	9.059,87	-	III

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor Máximo	9.589,45	5,85%
--------------	----------	-------

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Itajara, 67, apartamento 223 torre A, Vila Andrade, São Paulo - SP, 05717-250	-
Informante		-
Area privativa	196,23	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.777.818,29

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/04/2026 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

61 dias

1,015155

Percentual correspondente

61 dias

1,515518 %

Valor corrigido para 01/06/2026

(=)

R\$ 1.804.761,45

Sub Total

(=)

R\$ 1.804.761,45

Valor total

(=)

R\$ 1.804.761,45[Retornar](#) [Imprimir](#)