

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

Processo Digital: 0122158-49.2003.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**, requerido por **Hélio Sofiatti**, contra **Severino Dantas**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel R. Cônego Antônio Dias Pequeno, 246 – LT 6 QD 29 - Jardim Tiete - São Paulo - SP, 03945-050.	
Cidade São Paulo	UF SP
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 07/05/2025
Área construída do imóvel (m²) 261 m²	
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado	
Executado Hélio Sofiatti	



Pressupostos e Ressalvas Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 510.000,00 (Quinhentos e dez mil reais.)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel Liquidez Normal

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



Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado à R. Cônego Antônio Dias Pequeno, 246 – LT 6 QD 29 - Jardim Tiete - São Paulo - SP, 03945-050. Sob a matrícula nº 300.233 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

2. EXEQUENTE

Hélio Sofiatti.

3. EXECUTADO

Severino Dantas.

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito.

5. OBJETIVO

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

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um imóvel comercial registrado junto ao 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 07 de maio de 2025, às 15:40 horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, IPTU e vistoria in loco, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- Foram constatadas divergências nas informações presentes nos documentos oficiais do imóvel referente a metragem, por isso foi realizada a medição in loco.
- O imóvel se encontra locado.
- A vistoria foi acompanhada pelo inquilino Rodrigo.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área construída	261,00	m²
Área total	201,00	m²
Frente	11,00	m²
Comprimento	18,27	m²

Durante a vistoria técnica realizada in loco, esta perita constatou divergência entre as informações constantes nos documentos oficiais (matrícula e carnê de IPTU) e as características físicas efetivamente observadas no imóvel. Diante disso, foi realizada a medição do galpão, com o objetivo de garantir maior precisão na avaliação e oferecer maior confiabilidade às conclusões periciais.

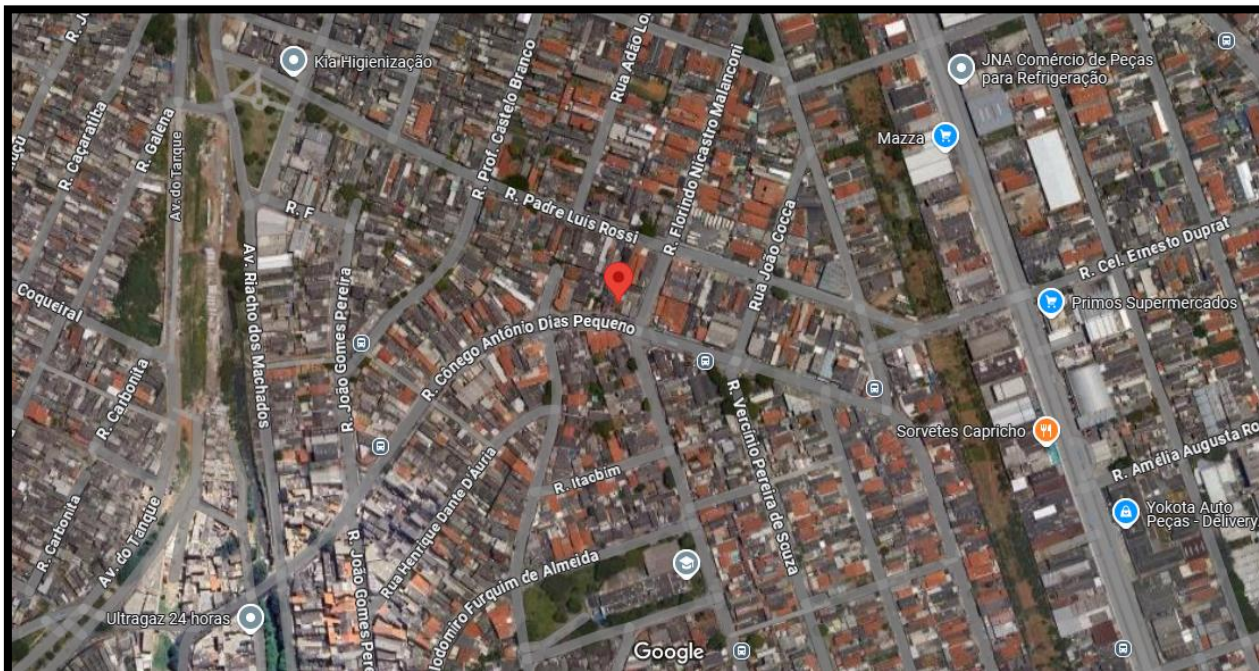
Ressalta-se que os dados foram obtidos por meio de medições com trena, respeitando os padrões técnicos de levantamento métrico.

A área é composta pela estrutura principal do galpão e por uma edificação interna independente, com aproximadamente 60 m², localizada no interior do terreno, utilizada como apoio administrativo ou funcional.

8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está R. Cônego Antônio Dias Pequeno, 246 – LT 6 QD 29 - Jardim Tiete - São Paulo - SP, 03945-050. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 12/05/2025

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico da região	Baixo
Intensidade de Tráfego:	Alta
Principais Pólos de Influência:	Sesc Itaquera; Ceu Sapopemba; Hospital dia da Rede Hora Certa
Principal Via de Acesso:	Av. Aricanduva; Av. Riacho dos Machados; Av. Mateo Bei
Uso Predominante:	Misto, residencial e comercial.

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial térreo, situado na Rua Cônego Antônio Dias Pequeno, nº 246 – Quadra 29 – Jardim Tietê, São Paulo – SP. A edificação está implantada em terreno de geometria regular e topografia plana, com testada de 11 metros voltada para a via pública, o que favorece a visibilidade e o acesso ao imóvel.

O imóvel possui área total de terreno de 201,00 m² e área construída de 261,00 m², composta pelo galpão principal e uma edificação interna de dois pavimentos. A edificação interna possui, no pavimento térreo, uma sala, uma cozinha e um banheiro, e, no pavimento superior, dois dormitórios, totalizando aproximadamente 60,00 m² de área construída.

Atualmente, o imóvel é utilizado como oficina mecânica e apresenta padrão construtivo simples. A estrutura do galpão é em alvenaria, com cobertura em telhas do tipo Brasilit apoiadas sobre estrutura metálica. O galpão não possui laje. Apenas a edificação interna conta com laje em concreto armado.

Observam-se necessidades importantes de reparos e adequações, sobretudo nos acabamentos e infraestrutura, para que o imóvel possa atender a outros tipos de atividade comercial. Os sistemas elétrico e hidráulico estão funcionais, porém podem demandar revisões para adequação às normas técnicas vigentes.

Figura 3: Matrícula 300.233

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
300.233

ficha
01

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

São Paulo, 10 de julho de 2017

IMÓVEL: - UM TERRENO situado na Rua D-1, esquina com a Rua E-5, lote 6 da quadra 29, do Jardim Tietê, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, medindo 16,90m de frente para a Rua D-1, compreendendo nessa dimensão a curva de concordância da Rua D-1 com a Rua E-5; por 16,57m da frente aos fundos, do lado direito, no alinhamento da mesma Rua E-5; 26,02m do lado esquerdo, confrontando com o lote 5; e, 12,00m nos fundos, confrontando com terrenos da Cidade São Mateus.

PROPRIETÁRIO: SEVERINO DANTAS, brasileiro, casado, aposentado, RG nº 3.674.814-6-SSP/SP, CPF/MF nº 115.404.518-87, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1.910, aptº 51C, Edifício Flávio.

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº 214.951 do 11º Registro de Imóveis desta Capital, feita em 28/07/1971.

C.CONTRIBUINTE: - 149.253.0017-1.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL



Figura 4: IPTU



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 149.253.0017-1

Local do Imóvel:
R CONEGO ANTONIO DIAS PEQUENO, 246 - LT 6 QD 29
JD TIETE CEP 03945-050
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONEGO ANTONIO DIAS PEQUENO, 246 - LT 6 QD 29
JD TIETE CEP 03945-050

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	289	Testada (m):	13,37
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	289		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	180	Padrão da construção:	5-A
Área ocupada pela construção (m²):	180	Uso: oficina	
Ano da construção corrigido:	1997		

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada



Imagem 2 – Vista da Rua

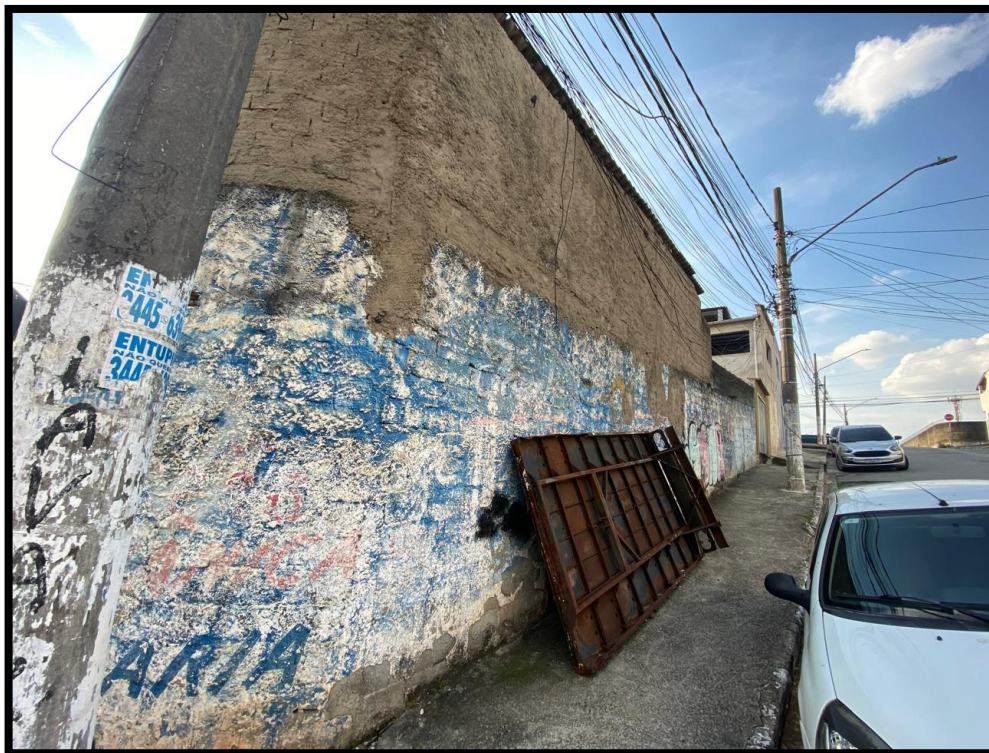


Imagem 3 – Entrada

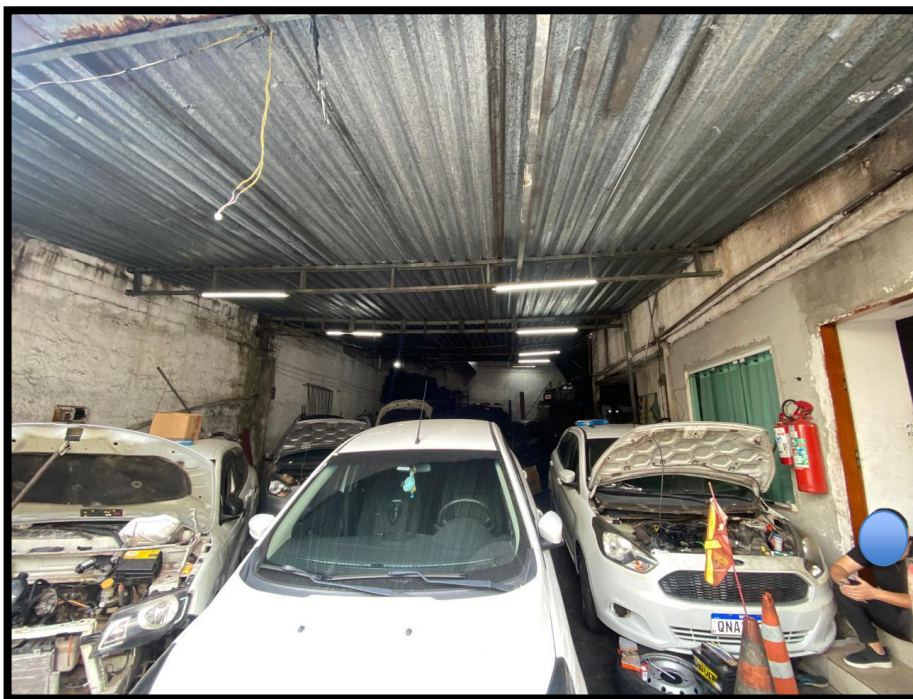


Imagem 4 – Galpão

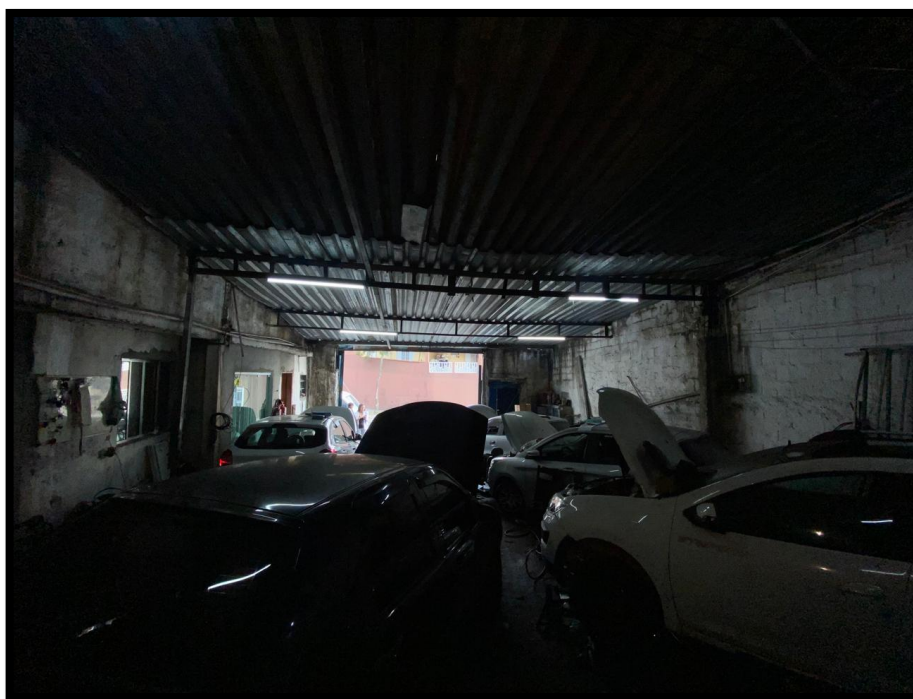


Imagem 5 – Galpão



Imagem 6 – Galpão



Imagem 7 – Galpão



Imagem 8 – Edícula - Cozinha



Imagem 9 – Edícula - Banheiro

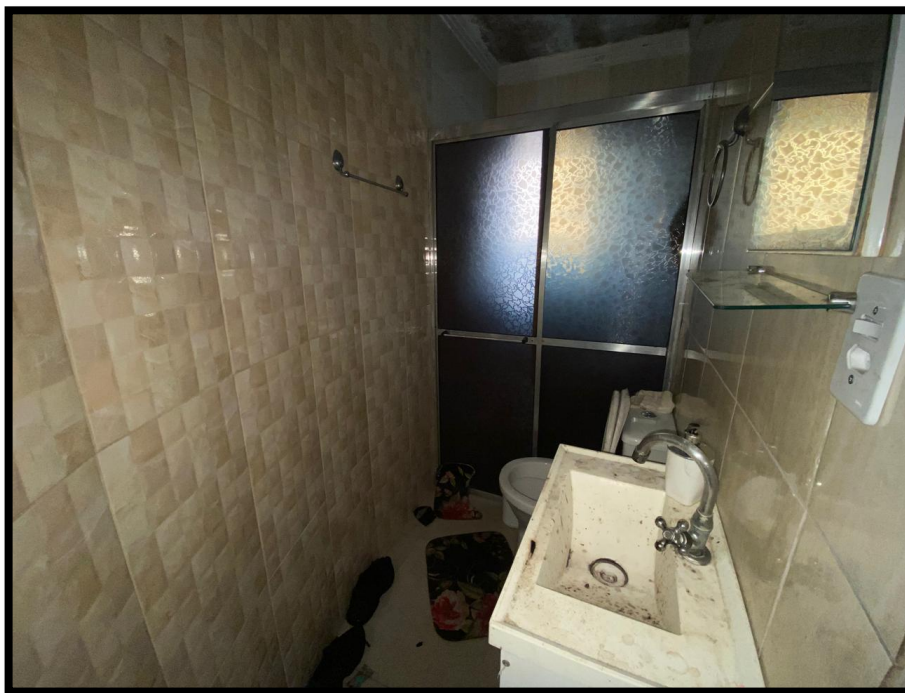


Imagem 10 – Edícula - Sala

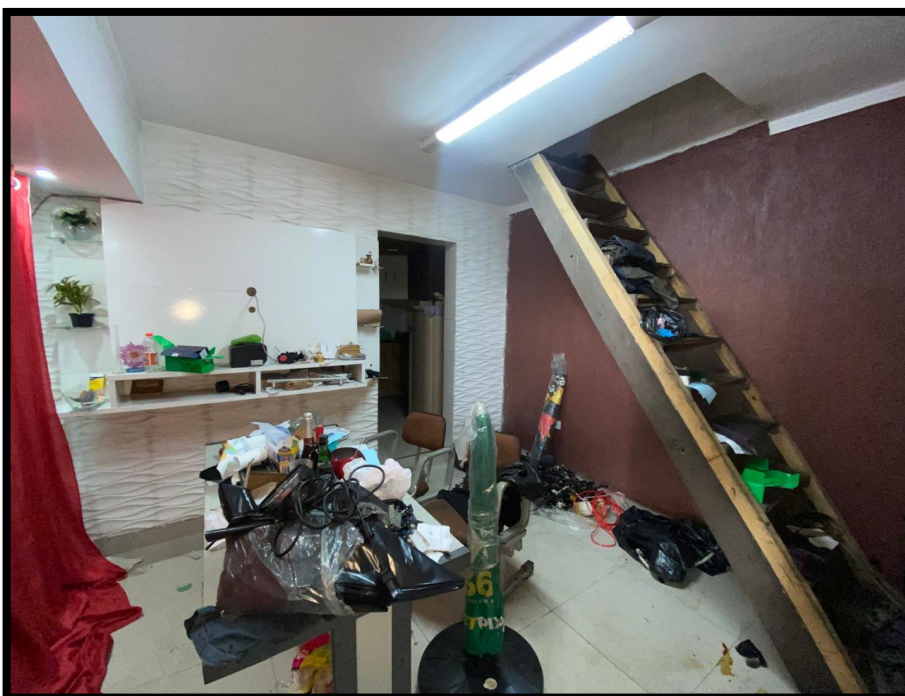


Imagem 11 – Edícula – Dormitório 1

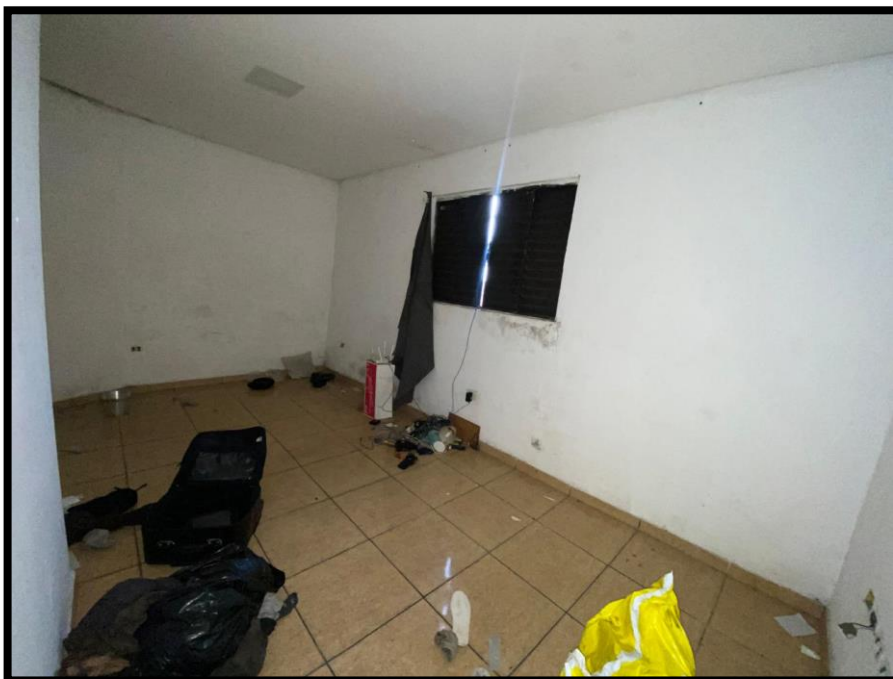
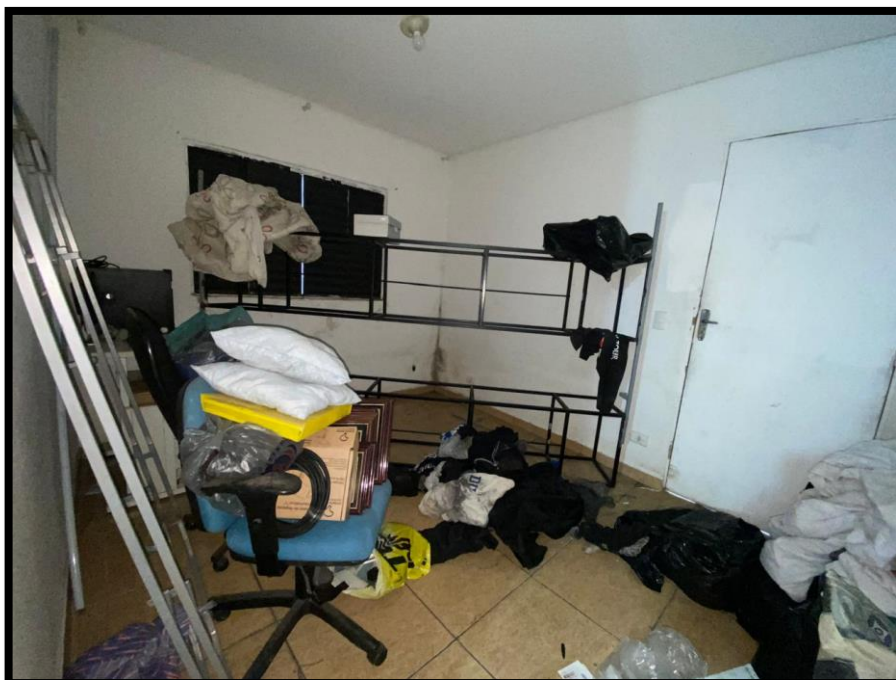


Imagem 12 – Edícula – Dormitório 2



10. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel apresenta características construtivas compatíveis com usos comerciais de pequeno porte, com estrutura em alvenaria e cobertura em telhas do tipo Brasilit, apoiadas sobre estrutura metálica. Apenas a edificação interna conta com laje de concreto armado. O padrão construtivo é considerado simples, sendo adequado para atividades com baixa exigência técnica ou de acabamento.

A distribuição interna do imóvel é funcional para o uso atual (oficina mecânica), contando com salão amplo no galpão principal e uma construção interna com dependências distribuídas em dois pavimentos. No entanto, adaptações serão necessárias caso se pretenda destinar o imóvel a outro tipo de atividade comercial, especialmente aquelas que demandem melhor acabamento ou divisão interna diferenciada.

A localização na Rua Cônego Antônio Dias Pequeno, no Jardim Tietê, é razoável para uso comercial, especialmente para serviços voltados à vizinhança. A via possui circulação local, com acesso facilitado a bairros adjacentes, porém com menor visibilidade e fluxo de clientes em comparação a corredores comerciais mais consolidados.

O estado de conservação do imóvel é classificado com necessidade de reparos importantes e intervenções em sistemas construtivos e acabamentos para garantir melhores condições de uso e segurança.

A **LIQUIDEZ** do imóvel é considerada **NORMAL** para a região, considerando seu padrão construtivo, estado atual e características específicas.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, apresentados na memória de cálculo em anexo a este laudo.

13. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

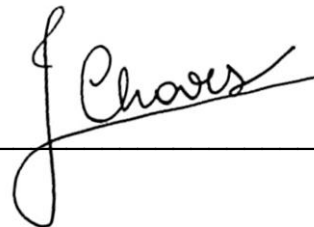
Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Valor	
R\$ 510.000,00	Quinhentos e dez mil reais.

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 30 (trinta) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembí Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 19 de maio de 2025.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670

Anexo I - Memória de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	01
Data do modelo:	quarta-feira, 14 de maio de 2025
Tipologia:	Armazéns

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitado
ITEM	Texto	Texto		Sim
DATA DA COLETA	Texto	Texto		Sim
CIDADE	Texto	Texto		Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
CONTATO INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Quantitativa		Não
EVENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Venda 2- Oferta	Não
MACROLOCALIZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Periférica 2- Não Central 3- Central	Sim
ÁREA CONSTRUÍDA	Numérica	Quantitativa		Sim
PADRÃO CONSTRUTIVO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Mínimo 2-Mínimo/Baixo 3-Baixo 4-Normal/Baixo 5-Normal 6-Alto/Normal 7-Alto	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Residual 2-Reparos importantes/Residual 3-Reparos importantes 4-Reparos simples/Reparos Importantes 5-Reparos simples 6-Regular/Reparos Simples 7-Regular 8-Novo/Regular 9-Novo	Sim
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
MACROLOCALIZAÇÃO	1,00	3,00	2,00	1,81
ÁREA CONSTRUÍDA	160,00	371,00	211,00	268,00
PADRÃO CONSTRUTIVO	3,00	6,00	3,00	4,48
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	3,00	6,00	3,00	4,38
VALOR TOTAL	420.000,00	880.000,00	460.000,00	615.857,14

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8634905 / 0,8634905
Coeficiente de determinação:	0,7456159
Fisher - Snedecor:	11,72
Significância do modelo (%):	0,01

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	61%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14350612805 2,417	4	35876532013, 104	11,724
Não Explicada	48960443376, 155	16	3060027711,0 10	
Total	19246657142 8,571	20		

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

VALOR TOTAL = +1126831,426 +88087,98111 * MACROLOCALIZAÇÃO -35117013,82 / ÁREA CONSTRUÍDA -52678,57528 * PADRÃO CONSTRUTIVO -1241183,407 / ESTADO DE CONSERVAÇÃO

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
MACROLOCALIZAÇÃO	x	5,08	0,01
ÁREA CONSTRUÍDA	1/x	-2,88	1,09
PADRÃO CONSTRUTIVO	x	-2,82	1,22
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1/x	-3,21	0,54
VALOR TOTAL	y	6,35	0,00

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
MACROLOCALIZAÇÃO	x1	0,00	0,17	0,19	-0,26	0,67
ÁREA CONSTRUÍDA	x2	0,17	0,00	0,00	-0,04	-0,23
PADRÃO CONSTRUTIVO	x3	0,19	0,00	0,00	-0,76	0,06
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x4	-0,26	-0,04	-0,76	0,00	-0,38
VALOR TOTAL	y	0,67	-0,23	0,06	-0,38	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
MACROLOCALIZAÇÃO	x1	0,00	0,54	0,45	0,41	0,79
ÁREA CONSTRUÍDA	x2	0,54	0,00	0,36	0,38	0,58
PADRÃO CONSTRUTIVO	x3	0,45	0,36	0,00	0,84	0,58
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x4	0,41	0,38	0,84	0,00	0,63
VALOR TOTAL	y	0,79	0,58	0,58	0,63	0,00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

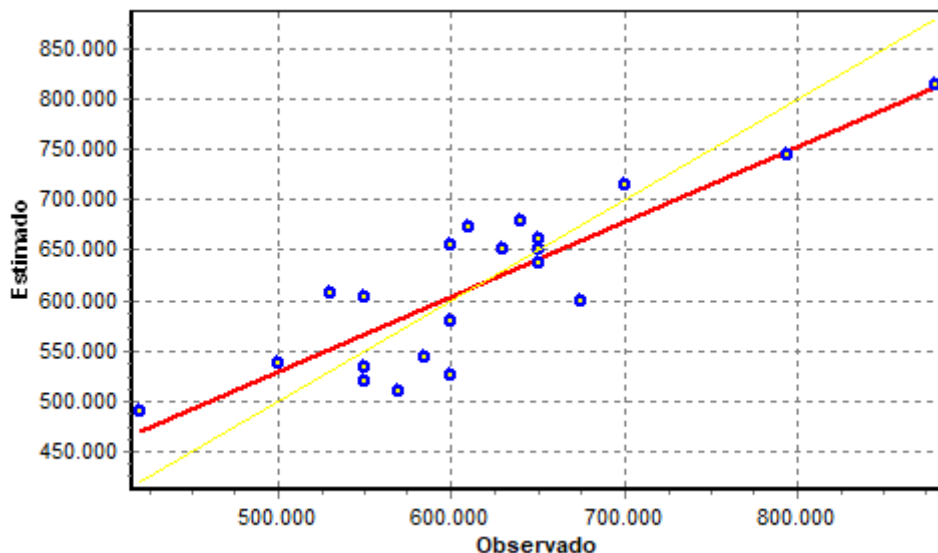
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	675.000,00	599.254,23	75.745,77	11,2216%	1,369291	0,09540800
2	585.000,00	544.389,33	40.610,67	6,9420%	0,734138	0,03186600
3	420.000,00	490.473,21	-70.473,21	-16,7793%	-1,273976	0,15307800
4	550.000,00	520.548,26	29.451,74	5,3549%	0,532413	0,02660900
5	550.000,00	602.955,52	-52.955,52	-9,6283%	-0,957301	0,05884800
6	640.000,00	679.737,71	-39.737,71	-6,2090%	-0,718357	0,03923600
7	610.000,00	672.256,57	-62.256,57	-10,2060%	-1,125440	0,03293200
9	550.000,00	534.224,14	15.775,86	2,8683%	0,285187	0,00655000
10	500.000,00	537.699,38	-37.699,38	-7,5399%	-0,681509	0,04797000
11	650.000,00	660.485,08	-10.485,08	-1,6131%	-0,189544	0,00068400
12	650.000,00	650.909,78	-909,78	-0,1400%	-0,016446	0,00000500
13	650.000,00	637.656,09	12.343,91	1,8991%	0,223147	0,00616700
14	569.000,00	510.208,74	58.791,26	10,3324%	1,062796	0,28486800
15	600.000,00	655.543,62	-55.543,62	-9,2573%	-1,004087	0,05214700
16	600.000,00	526.099,17	73.900,83	12,3168%	1,335939	0,16210500
17	600.000,00	579.363,95	20.636,05	3,4393%	0,373047	0,02183300
18	530.000,00	606.412,17	-76.412,17	-14,4174%	-1,381338	0,05381100
20	880.000,00	815.087,67	64.912,33	7,3764%	1,173450	0,22919500
21	700.000,00	714.424,20	-14.424,20	-2,0606%	-0,260753	0,01040100
22	794.000,00	744.667,31	49.332,69	6,2132%	0,891810	0,06089400
23	630.000,00	650.603,88	-20.603,88	-3,2705%	-0,372466	0,03005700

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

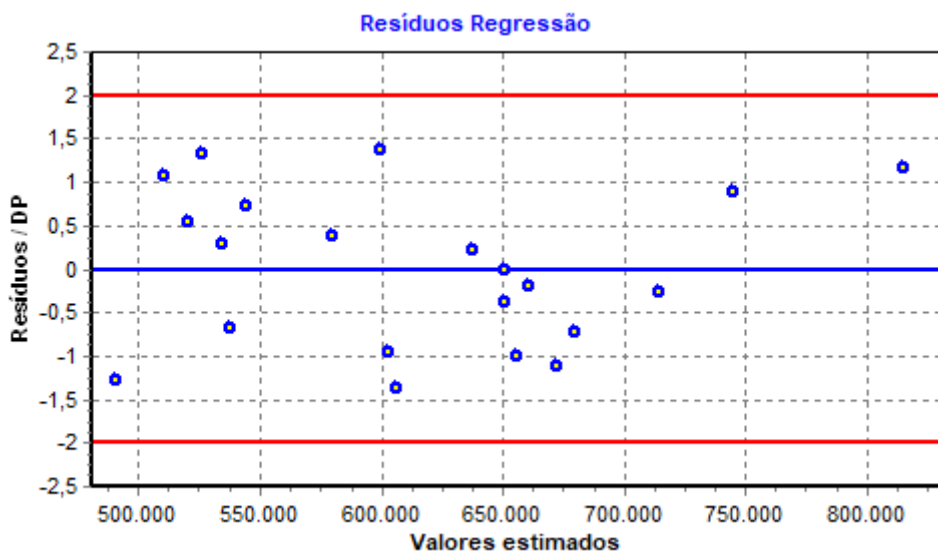
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

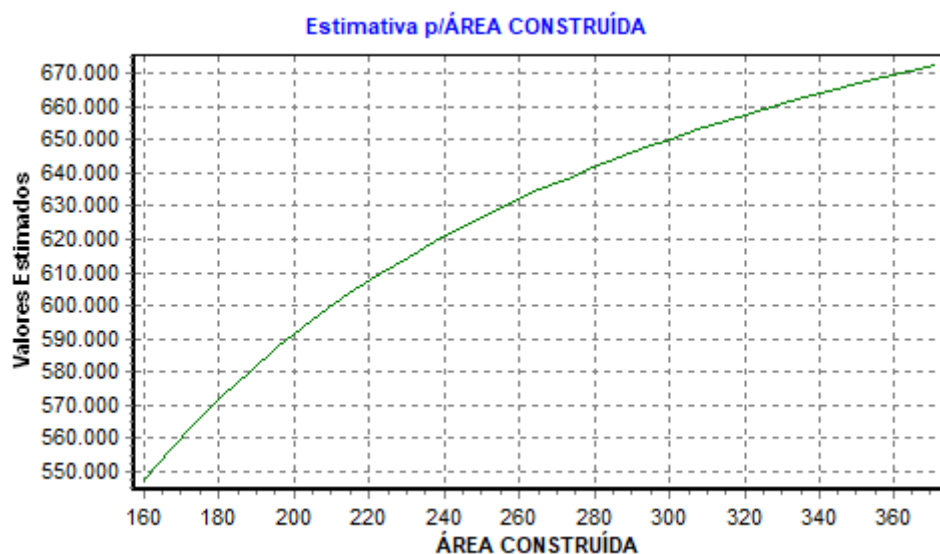
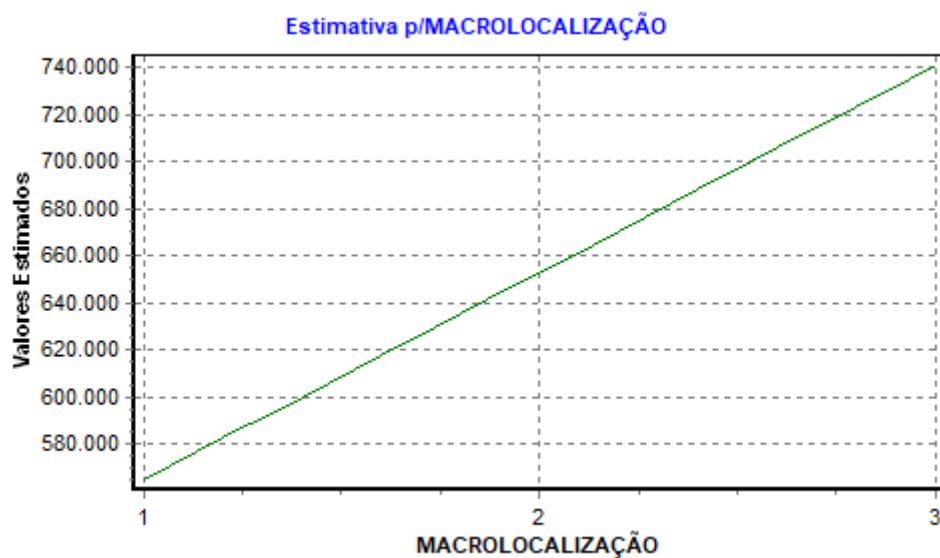
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

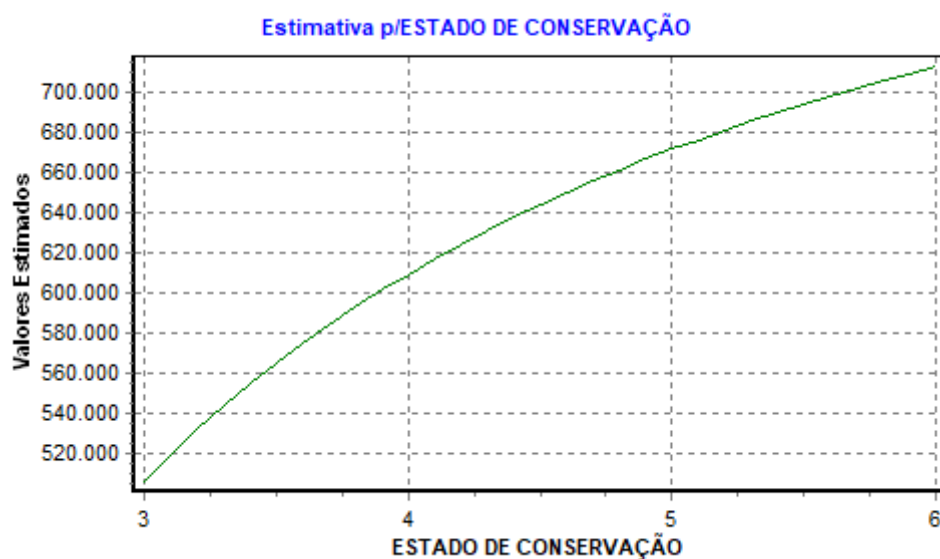


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ITEM	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO
1		1	Maio/2025	São Paulo	Rua Genaro Olavide, 352
2		2	Maio/2025	São Paulo	Rua Buenópolis, 259
3		3	Maio/2025	São Paulo	Rua José Vieira, SN
4		4	Maio/2025	São Paulo	Rua Buenópolis, 259
5		5	Maio/2025	São Paulo	Rua Miguel Sanches, SN
6		6	Maio/2025	São Paulo	Rua Moreira Neto, 474
7		7	Maio/2025	São Paulo	Avenida Sapopemba, 7420
8	*	8	Maio/2025	São Paulo	Rua Diogo de Moraes Lara, SN
9		9	Maio/2025	São Paulo	Rua Vigário Albernaz, 965
10		10	Maio/2025	São Paulo	Rua Frei Luís de Granada, SN
11		11	Maio/2025	São Paulo	Avenida Miguel Estefno
12		12	Maio/2025	São Paulo	Rua Miguel Ribeiro, 278
13		13	Maio/2025	São Paulo	Rua Xavier de Almeida, 1
14		14	Maio/2025	São Paulo	Avenida Miguel Estefno, 846
15		15	Maio/2025	São Paulo	Rua Sousa Coutinho
16		16	Maio/2025	São Paulo	Rua Rolando, 76
17		17	Maio/2025	São Paulo	Rua Urutaguá, 1
18		18	Maio/2025	São Paulo	Rua Aristódemo Gazzotti, SN
19	*	19	Maio/2025	São Paulo	Rua Visconde de Taunay, SN
20		20	Maio/2025	São Paulo	Avenida Rudge, SN
21		21	Maio/2025	São Paulo	Rua Talmud Thorá, 166
22		22	Maio/2025	São Paulo	Rua do Engenho, 108
23		23	Maio/2025	São Paulo	Rua Quatorze de Julho, 2
24	*	24	Maio/2025	São Paulo	Avenida Capitão Antão de Moura, 392

ID	Desabilitado	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1		Jardim Marilu	Hildo Duccini Junior	(11) 99917-2290
2		Vila Santa Clara	Lello Vendas	(11) 3018-0000
3		Jardim Colorado	CLAUDINO IMOVEIS	(11) 2721-2100
4		Vila Santa Clara	BELLA CASA ADMINISTRACAO	(11) 4743-1501
5		Jardim Cinco de Julho	NUCLEAR ORGANIZACAO	(11) 2015-2000
6		Jardim do Divino	CONNEXÃO IMÓVEIS	(11) 5972-5022
7		Sapopemba	RE/MAX AGAPÉ	(11) 2916-8200
8	*	Jardim Rodolfo Pirani	Irene Lisboa Imóveis	(11) 2227-1939
9		Vila Gumerindo	VGv ASSESSORIA	(11) 2501-0305
10		Jardim Represa	LOPES INVEST HOUSE	(11) 5669-7070
11		Saúde	TAURUS IMÓVEIS	(11) 91612-5855
12		Jardim Consórcio	VGv ASSESSORIA	(11) 2501-0305
13		Ipiranga	Jorge Taba Consultoria	(11) 2914-9255
14		Saúde	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO	(11) 4056-5677
15		Sacomã	Imobiliária Marcelo Kavaleski	(11) 2373-1546
16		Vila Natalia	J NEGRAO IMOVEIS LTDA-ME	(11) 2062-1000
17		Vila Independência	Jorge Taba Consultoria	(11) 2914-9255
18		Campo Limpo	LOPES INVEST HOUSE	(11) 5669-7070
19	*	Bom Retiro	Rebeca Administração	(11) 3358-1500
20		Bom Retiro	LOPES BARÃO IMOVEIS	(11) 3214-5074
21		Bom Retiro	Site Location Imóveis	(11) 97611-2267
22		Bom Retiro	B E G IMOVEIS	(11) 94756-8523
23		Bela Vista	Equipe Maira Varanda	(11) 99236-4145
24	*	Parque Bitaru	Gomes Pacheco Imóveis - EIRELI	(13) 3469-6785

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	VALOR UNITÁRIO	EVENTO	MACROLO CALIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRU TIVO	ESTADO DE CONSERV AÇÃO	VALOR TOTAL
1		1.819,41	2,00	1,00	371,00	4,00	4,00	675.000,00
2		2.647,06	2,00	1,00	221,00	5,00	5,00	585.000,00
3		1.826,09	2,00	1,00	230,00	3,00	3,00	420.000,00

4		2.037,04	2,00	1,00	270,00	6,00	5,00	550.000,00
5		1.571,43	2,00	1,00	350,00	5,00	5,00	550.000,00
6		1.828,57	2,00	2,00	350,00	6,00	6,00	640.000,00
7		1.906,25	2,00	2,00	320,00	4,00	4,00	610.000,00
8	*	1.564,35	2,00	1,00	230,00	3,00	4,00	359.800,00
9		3.055,56	2,00	2,00	180,00	5,00	4,00	550.000,00
10		1.501,50	2,00	1,00	333,00	3,00	3,00	500.000,00
11		2.249,13	2,00	2,00	289,00	4,00	4,00	650.000,00
12		2.600,00	2,00	2,00	250,00	5,00	5,00	650.000,00
13		3.611,11	2,00	2,00	180,00	5,00	6,00	650.000,00
14		2.696,68	2,00	2,00	211,00	6,00	4,00	569.000,00
15		2.127,66	2,00	2,00	282,00	6,00	6,00	600.000,00
16		2.000,00	2,00	1,00	300,00	3,00	3,00	600.000,00
17		2.857,14	2,00	1,00	210,00	3,00	4,00	600.000,00
18		2.650,00	2,00	2,00	200,00	4,00	4,00	530.000,00
19	*	3.571,43	2,00	3,00	280,00	5,00	5,00	1.000.000,00
20		2.933,33	2,00	3,00	300,00	4,00	5,00	880.000,00
21		2.052,79	2,00	3,00	341,00	5,00	4,00	700.000,00
22		2.835,71	2,00	3,00	280,00	4,00	4,00	794.000,00
23		3.937,50	2,00	3,00	160,00	4,00	4,00	630.000,00
24	*	1.375,00	2,00	3,00	240,00	4,00	3,00	330.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	472.114,18	7,18%	
Valor Médio	508.607,93	-	III
Valor Máximo	545.101,69	7,18%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ITEM		-
DATA DA COLETA		-
CIDADE		-
ENDEREÇO		-
BAIRRO		-
INFORMANTE		-
CONTATO INFORMANTE		-
MACROLOCALIZAÇÃO	1,00	Não
ÁREA CONSTRUÍDA	261,00	Não
PADRÃO CONSTRUTIVO	3,00	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	3,00	Não