

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional
de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo/SP**

Processo nº: 0009262-85.2025.8.26.0005

TÁSSIA ANA TOSETTO, arquiteta, perita deste juízo, nomeada e devidamente qualificada nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **requerer a juntada do Laudo Pericial** (ref. J_004.2026), elaborado em atendimento à determinação judicial, apresentando, para fins de síntese, o resumo técnico da avaliação:

Com base na vistoria técnica realizada, nas características físicas do imóvel, nas condições de mercado da região e nos procedimentos técnicos adotados conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto da presente perícia, na data-base de fevereiro de 2026, é de:

Descrição	Valor
Valor unitário de venda	R\$ 3.187,04/m²
Área construída	130,00 m²
Valor total de venda obtido	R\$ 414.315,40
Valor total de venda arredondado	R\$ 415.000,00

Valor de Mercado (venda) R. José Santana, 661 - Vila Reis, São Paulo - SP, 08040-390

R\$ 415.000,00

(QUATROCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

O valor acima reflete as condições físicas observadas, o padrão construtivo, o estado de conservação, a localização do bem e os dados de mercado analisados, bem como os tratamentos estatísticos aplicados, incluindo o campo de arbítrio técnico adotado.

Conforme determinação constante dos autos, o valor locatício mensal corresponderá à aplicação do percentual de **0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento)** sobre o valor de mercado ora apurado, cabendo sua apuração aritmética na fase processual própria.

Nada mais havendo a consignar, encerra-se o presente trabalho pericial, elaborado de forma técnica, imparcial e fundamentada, conforme os elementos disponíveis e os critérios da engenharia de avaliações.

Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2026.

TÁSSIA ANA TOSETTO

Perita Judicial – Arquiteta e Avaliadora de Imóveis

CAU/SP A144233-3

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

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

(ref. J_004.2026)

Solicitante	3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo/SP
Processo nº	0009262-85.2025.8.26.0005
Finalidade	Apuração do valor de mercado do imóvel para fins de liquidação por arbitramento, servindo de base para aplicação do percentual locatício fixado nos autos e para eventual alienação judicial.
Imóvel	Residencial
Localidade	R. José Santana, 661 - Vila Reis, São Paulo - SP, 08040-390
Data base	Fevereiro 2026



Sumário:

1	Considerações preliminares	03
1.1.	Solicitante	03
1.2.	Identificação cadastral	03
1.3.	Objeto da avaliação	03
1.4.	Pressupostos e ressalvas	03
1.5.	Atividades desenvolvidas	04
1.6.	Conceito de valor	04
1.7.	Condições e limitações	04
1.8.	Diagnóstico de mercado	05
2	Metodologia e critério de avaliação	06
2.1.	Método comparativo direto de dados de mercado	06
2.2.	Aproveitamento eficiente	06
2.3.	Especificação da avaliação	06
3	Descrição do objeto	09
3.1.	Identificação do imóvel	09
3.2.	Características Construtivas e Condições de Conservação	10
3.3.	Localização	11
3.4.	Acesso	11
3.5.	Ocupação circunvizinha	12
3.6.	Infraestrutura urbana	12
3.7.	Características físicas	12
4	Determinação do valor de mercado do imóvel	14
4.1.	Análise de regressão	14

4.2.	Coleta de dados	14
4.3.	Processamento e análise de dados	14
4.4.	Modelo de melhor ajuste	17
4.5.	Tratamento estatístico da amostra	18
4.6.	Cálculo do valor de mercado	21
4.7.	Classificação da avaliação	22
5.	Conclusão: valor de mercado do imóvel	23
6.	Encerramento	24
6.1.	Relatório de Anexos	24
6.2.	Declaração de conformidade com o código de ética	24
6.3.	Termo de encerramento	25
Anexo 1	Listagem dos elementos pesquisados	26
Anexo 2	Relatório fotográfico	28
Anexo 3	Relatório estatístico	37
Anexo 4	Documentos do imóvel	43
Anexo 5	RRT – Registro de responsabilidade técnica	54

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Solicitante

3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo/SP

1.2) Identificação Cadastral

- IPTU: nº 112.579.0077-2

1.3) Objetivo da Avaliação

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado (venda) do imóvel acima identificado, para fins de apuração judicial, apresentando os fatores técnicos e mercadológicos que fundamentam a estimativa.

1.4) Pressupostos, Premissas e Ressalvas Técnicas

O presente trabalho pericial foi elaborado com base nos elementos constantes dos autos, documentos disponibilizados e vistoria técnica realizada no imóvel, observando-se os seguintes pressupostos e limitações:

Identificação e Documentação

Para fins de caracterização cadastral do imóvel, foi utilizada a Certidão de Dados Cadastrais (IPTU) a qual segue anexada ao presente laudo. A área do terreno foi adotada como aproximadamente 118,00 m², com testada de 6,00 metros, conforme cadastro fiscal municipal, confirmada por conferência em imagens de satélite e no Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Embora não haja nos autos certidão de matrícula ou indicação do respectivo número e Cartório de Registro de Imóveis, os elementos documentais disponíveis, aliados à vistoria técnica realizada, mostraram-se suficientes para a adequada identificação e avaliação do bem, considerando que o objeto da presente perícia consiste na apuração do valor de mercado do imóvel, não abrangendo análise dominial ou registral.

Área Construída

A área construída foi apurada por estimativa técnica em vistoria in loco, considerando a configuração real da edificação composta por: Pavimento térreo: ~50 m²; Pavimento superior: ~50 m²; Garagem coberta: ~30 m². Totalizando aproximadamente 130 m². Verificou-se divergência em relação à área construída constante do cadastro fiscal, tendo sido adotada, para fins avaliativos, a área apurada por estimativa técnica em vistoria.

Unidade Imobiliária

O imóvel apresenta configuração construtiva em uma única edificação, composta por pavimento térreo e pavimento superior, com acessos independentes por meio de circulação lateral e escada externa, verificando-se divisão física informal entre os ambientes.

A edificação, portanto, encontra-se implantada sobre o mesmo lote urbano, configurando conjunto construtivo integrado, ainda que com utilização segregada entre os pavimentos. Para fins avaliativos, considerou-se o imóvel em sua integralidade, tomando-se como referência o conjunto edificado existente no terreno, sem segmentação de valor por pavimento.

Na data da vistoria, verificou-se que o pavimento térreo se encontrava ocupado pela Sra. Rebeca Joseli da Silva, conforme informado no local, enquanto o pavimento superior encontrava-se desocupado desde setembro de 2025.

A presente avaliação considera o imóvel conforme sua configuração física e condição de uso observadas na vistoria, não abrangendo análise de eventuais direitos possessórios, regularizações administrativas ou alterações posteriores à data da inspeção.

Objeto da Perícia

A presente avaliação destina-se à apuração do valor de mercado do imóvel objeto dos autos, conforme determinação judicial. O valor apurado servirá de base para a aplicação do percentual locatício fixado nos autos e para eventual alienação do bem.

O valor locatício não constitui objeto autônomo da presente perícia, tendo sido estabelecido judicialmente o percentual de 0,25% ao mês sobre o valor de mercado apurado.

O valor obtido refere-se às condições físicas e mercadológicas observadas na data da vistoria.

1.5) Atividades Desenvolvidas

O trabalho avaliativo compreendeu as seguintes etapas:

- Vistoria técnica do imóvel em 14/01/2026, às 14h, na presença da Sr. Rebeca Joseli da Silva, CPF. 296.215.868-44 - atual ocupante do imóvel.
- Diagnóstico do mercado imobiliário na região.
- Coleta de dados junto a imobiliárias, corretores, anúncios classificados e contatos diretos no entorno.
- Seleção e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- Cálculo do valor de mercado do imóvel.
- Considerações finais e conclusão.

1.6) Conceito de Valor de Mercado

De acordo com a NBR 14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), entende-se por valor de mercado:

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

Esse conceito pressupõe: homogeneidade dos bens, concorrência adequada, inexistência de pressões externas, racionalidade dos participantes e liberdade de negociação.

1.7) Condições e Limitações

- Os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros foram considerados de boa-fé e confiáveis.
- Dívidas “propter rem” não foram consideradas para a obtenção do valor de mercado, embora possam ser mencionadas em conclusão, se necessário.
- Os resultados são válidos exclusivamente para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com outros trabalhos.
- A responsabilidade técnica está delimitada pela legislação e regulamentos do respectivo conselho profissional.
- Questões de ordem jurídica, tais como títulos de propriedade, superposição de divisas não são objeto desta avaliação, sendo de caráter jurídico.

1.8) Diagnóstico de Mercado

O imóvel avaliado localiza-se na Rua José Santana, nº 661 – Vila Reis, bairro situado na Zona Leste do município de São Paulo/SP. Trata-se de área de ocupação urbana consolidada, caracterizada predominantemente por uso residencial, com presença significativa de edificações unifamiliares térreas e sobrados, observando-se também pequenas construções de uso misto e comércio de bairro ao longo das vias de maior circulação.

O entorno imediato apresenta padrão urbanístico típico de bairros residenciais consolidados da Zona Leste, com malha viária definida e edificações implantadas de forma contínua, em lotes de dimensões reduzidas, compatíveis com o parcelamento predominante da região. A área conta com infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação asfáltica, rede pública de abastecimento de água, energia elétrica, coleta e tratamento de esgoto, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos e serviços de telecomunicações.

A Rua José Santana caracteriza-se por tráfego predominantemente local, com circulação majoritária de veículos leves, inserida em contexto residencial. O imóvel apresenta acesso facilitado às vias estruturais da região, destacando-se a proximidade com a Avenida São Miguel, Avenida Águia de Haia e Avenida Nordestina, importantes eixos de circulação que promovem conexão com bairros adjacentes e demais regiões da cidade.

O transporte público é atendido por linhas regulares de ônibus municipais que interligam o bairro a polos comerciais e terminais urbanos da Zona Leste, ampliando as alternativas de deslocamento. A região encontra-se a distância compatível de estações da CPTM e corredores viários de maior fluxo, favorecendo a mobilidade urbana.

O entorno dispõe de oferta de comércios e serviços de caráter local, incluindo mercados, farmácias, padarias, escolas públicas e particulares, unidades básicas de saúde e estabelecimentos varejistas de pequeno porte, conferindo funcionalidade urbana adequada ao padrão residencial predominante.

O perfil socioeconômico predominante é de classe média e média-baixa, com mercado imobiliário caracterizado por demanda estável por imóveis residenciais de padrão simples a médio, tanto para moradia própria quanto para investimento, especialmente em imóveis com possibilidade de utilização multifamiliar ou geração de renda locatícia, como observado na configuração do avaliando.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

A metodologia adotada para determinação do valor de venda foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais): *"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."*

Este método estabelece o valor do imóvel por meio da comparação com dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Os atributos pesquisados que influenciam na formação do preço devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitando os níveis de fundamentação e precisão estabelecidos na Norma.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser considerado, estatisticamente, como amostra representativa do mercado imobiliário.

2.2 Aproveitamento eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, definido pela NBR-14.653-2 da ABNT como:

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

Assim, considerou-se o uso atual do imóvel (residencial unifamiliar) como o mais adequado e economicamente viável, em conformidade com o zoneamento e a configuração da área.

2.3 Especificação da avaliação

De acordo com o item 8 da NBR 14.653-1, a especificação da avaliação deve considerar prazos, recursos disponíveis, dados de mercado e a natureza do tratamento aplicado, garantindo fundamentação e precisão adequadas. Para o presente trabalho, foram observados os critérios definidos na NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos), quanto ao enquadramento do grau de fundamentação e de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear, conforme Tabelas 1, 2 e 5 a seguir.

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

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

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 no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Assim, o presente laudo observa os parâmetros estabelecidos nas normas da ABNT supracitadas, garantindo a rastreabilidade dos dados, a coerência metodológica e a confiabilidade dos resultados obtidos.

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Identificação do Imóvel

Trata-se de imóvel residencial urbano localizado na Rua José Santana, nº 661 – Vila Reis – São Paulo/SP – CEP 08040-390, implantado em terreno com área aproximada de 118,00 m², conforme cadastro fiscal municipal (IPTU nº 112.579.0077-2).

O conjunto edificado possui aproximadamente 130,00 m² de área construída, apurada por estimativa técnica em vistoria in loco, considerando a configuração física real observada. O imóvel é composto por uma única edificação implantada em lote urbano, desenvolvida em dois pavimentos (térreo e superior), além de garagem coberta frontal. Embora apresente acessos independentes entre os pavimentos, por meio de circulação lateral e escada externa, trata-se de um único conjunto construtivo edificado sobre o mesmo lote.

A edificação desenvolve-se funcionalmente conforme segue:

- Pavimento térreo (aprox. 50 m²): unidade residencial composta por sala, cozinha, dormitórios e banheiro, com acesso direto pela lateral do imóvel;
- Pavimento superior (aprox. 50 m²): unidade residencial composta por sala, dormitórios, cozinha e banheiro, com acesso por escada externa;
- Garagem coberta (aprox. 30 m²): situada na parte frontal do lote, com acesso direto pela via pública, com capacidade aproximada para dois veículos de pequeno porte.

Componentes externos

- Acesso frontal pela via pública;
- Portão metálico de acesso à garagem;
- Circulação lateral descoberta que dá acesso ao pavimento superior;
- Escada externa em alvenaria para acesso ao pavimento superior;
- Implantação em lote urbano de testada aproximada de 6,00 metros.

O imóvel caracteriza-se como residência urbana de padrão construtivo simples, tipologia predominante na região, com utilização independente entre pavimentos, ainda que configurando um único conjunto edificado.

3.2) Características Construtivas e Condições de Conservação

A edificação foi executada em sistema construtivo convencional, com estrutura em concreto armado e vedações em alvenaria, compatível com construções residenciais de pequeno porte típicas da região.

Materiais e sistemas predominantes

- Estrutura: concreto armado;
- Cobertura: telhas cerâmicas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira;
- Pisos: revestimento cerâmico de padrão simples nas áreas internas;
- Revestimentos de paredes: pintura sobre alvenaria nas áreas secas; revestimento cerâmico parcial em áreas molhadas;
- Forros: laje com acabamento em pintura;
- Esquadrias: metálicas e/ou alumínio de padrão simples;
- Portas internas: madeira lisa com acabamento simples;
- Instalações elétricas e hidráulicas: padrão convencional aparente.

Para fins avaliativos, considerando os materiais empregados, padrão dos acabamentos e especificações construtivas observadas, o imóvel enquadra-se em Padrão de Acabamento 1 – Baixo (Simples), conforme critérios usuais adotados na engenharia de avaliações.

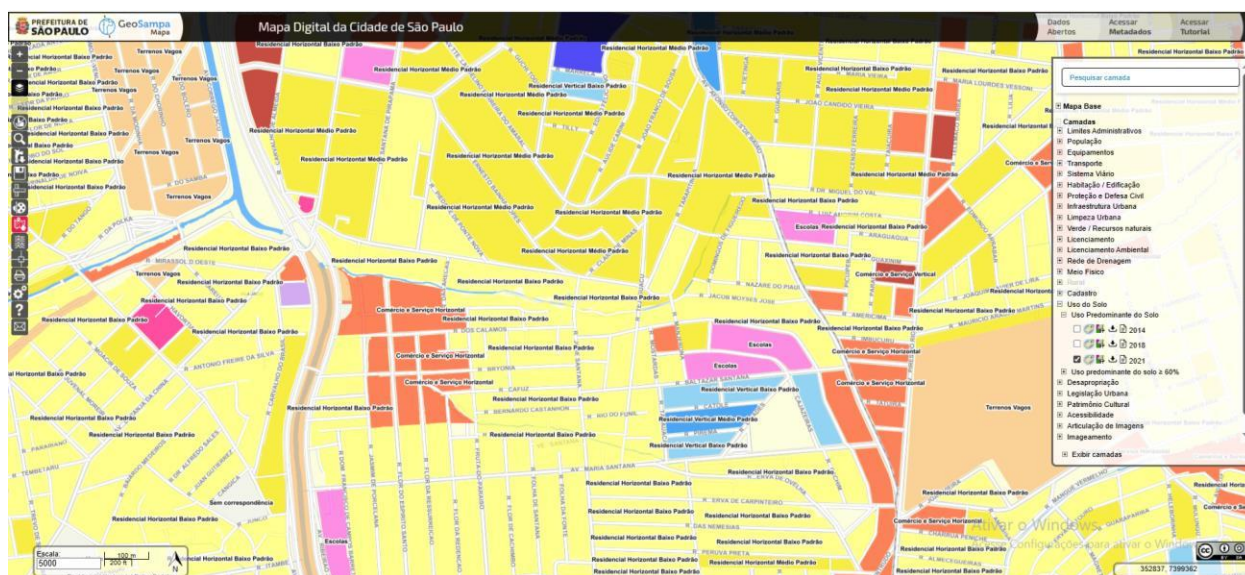
Condições gerais observadas

A vistoria técnica evidenciou que o imóvel apresenta desgaste decorrente do tempo de uso, com necessidade de intervenções corretivas e manutenção, notadamente em elementos de acabamento. Observam-se sinais de envelhecimento dos materiais, compatíveis com o tempo de utilização da edificação. Não foram identificados, durante a inspeção visual realizada, indícios aparentes de comprometimento estrutural relevante.

Para fins de avaliação — considerando a escala usual de 1 a 3 — o imóvel é enquadrado em Estado de Conservação 1 – Necessita Reparos Simples, refletindo condição geral regular e necessidade de manutenção.

3.5) Ocupação Circunvizinha

A região é caracterizada por uso predominantemente residencial (horizontal), e presença de comércios e serviços. O padrão construtivo predominante é baixo.



Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo
(https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

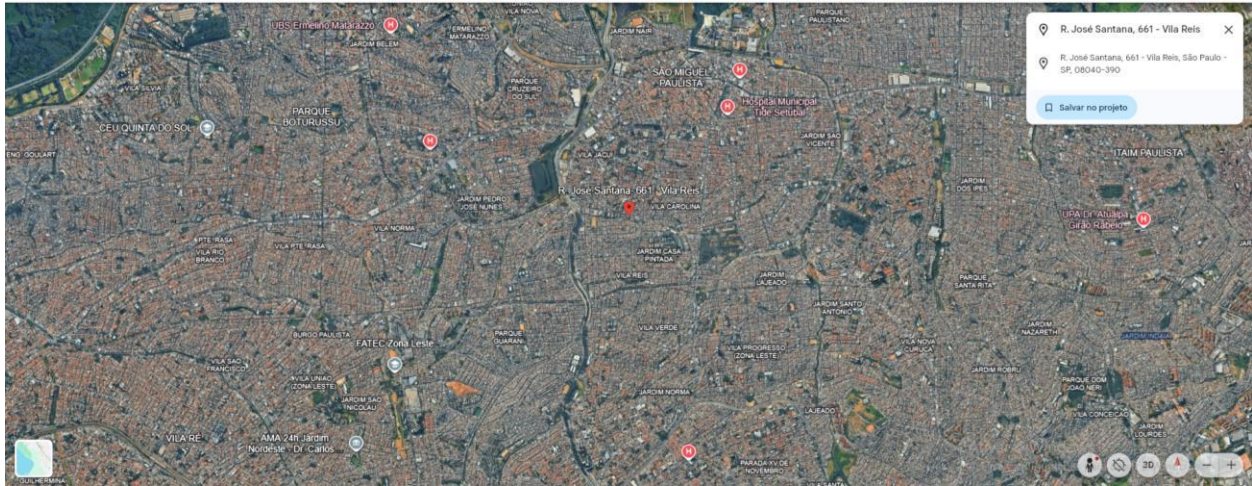
3.6) Infraestrutura Urbana

O entorno do imóvel dispõe dos seguintes melhoramentos e serviços públicos:

- Pavimentação asfáltica e drenagem superficial;
- Passeios públicos e meio-fio;
- Rede de água potável e energia elétrica;
- Iluminação pública e arborização;
- Rede telefônica e coleta de lixo;
- Transporte coletivo urbano.

3.7) Características Físicas

- Área do terreno: aproximadamente 118,00 m²;
- Área construída: aproximadamente 130,00 m²;
- Testada: aproximadamente 6,00 metros;
- Topografia: predominantemente plana;
- Situação do solo: aparenta condições regulares;
- Ocupação: uso residencial, composto por edificação desenvolvida em dois pavimentos, implantada no lote;
- Fechamento frontal: muro em alvenaria com portão metálico de acesso à garagem;
- Posição da edificação: voltada para a Rua José Santana, via asfaltada de tráfego local.



Localização do imóvel no setor urbano

Fonte: Google Earth 2024 – barra de escala 1000 m., acesso em 02/02/2026 às 08h.



Localização do imóvel no bairro.

Fonte: Google Earth 2024 – barra de escala 100 m., acesso em 02/02/2026 às 08h.



Delimitação do terreno

Fonte: Google Earth 2024 – barra de escala 10 m., acesso em 02/02/2026 às 08h.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

4.1) Análise de Regressão

A análise de regressão corresponde à aplicação de métodos matemáticos e estatísticos destinados à interpretação do comportamento das variáveis que influenciam a formação do valor, identificando como as variáveis independentes impactam a variável dependente.

No âmbito avaliatório, a inferência estatística possibilita o estudo da relação entre a variável dependente (valor) e as variáveis independentes, que podem ser de natureza quantitativa (ex.: área, frente, etc.) ou qualitativa (ex.: padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação).

Esse procedimento permite mensurar a influência de cada atributo na formação do valor, avaliar sua relevância para a composição do modelo e aferir o grau de confiabilidade dos resultados obtidos.

4.2) Coleta de Dados

A coleta de dados constitui etapa fundamental da avaliação e compreendeu o levantamento de informações de imóveis com características semelhantes ao avaliando. Para garantir a representatividade da amostra, foi realizada pesquisa seletiva contemplando imóveis residenciais usados, localizados no mesmo bairro que o imóvel avaliando, assegurando coerência ao retrato do mercado imobiliário local.

As fontes consultadas incluíram plataformas imobiliárias, anúncios locais e contatos diretos com corretores atuantes na região, garantindo a atualidade das informações. A listagem completa dos elementos pesquisados, com detalhamento dos dados e respectivos links de anúncios, encontra-se no ANEXO 2 – Listagem dos elementos pesquisados.

4.3) Processamento e Análise dos Dados

O valor de mercado de um imóvel, seja para venda ou locação, resulta da combinação de variáveis que exercem influência distinta na sua composição, exigindo análise criteriosa quanto à relevância de cada uma.

Após a coleta e organização das informações, foram selecionadas as seguintes variáveis para análise:

- **Valor de venda:** Variável derivada, obtida mediante aplicação de desconto de 10 % sobre o valor anunciado do imóvel, com a finalidade de estimar valor mais aderente às condições reais de negociação. A adoção do desconto segue prática consolidada na engenharia de avaliações e orientações usuais em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2, visando mitigar eventuais superestimativas dos preços de oferta.

- **Valor/m² (Valor por metro quadrado):** variável dependente, de natureza quantitativa contínua, correspondente ao resultado da divisão do valor total ofertado do imóvel pelo respectivo tamanho de sua área construída (R\$/m²). Trata-se da variável objeto da presente avaliação, sendo aquela que sofre influência direta das demais variáveis independentes analisadas. Amplitude observada:
R\$ 2.149,41/m² a R\$ 7.161,97/m².
- **Área construída:** variável independente, de natureza quantitativa contínua, correspondente à área construída. É um dos principais fatores de formação do valor, pois dimensiona o espaço efetivamente utilizado pelo morador. Amplitude observada:
68 m² a 165 m².
- **Estado de conservação:** variável independente, de natureza qualitativa, utilizada para representar o nível de preservação do imóvel no momento da pesquisa, considerando o desgaste natural decorrente do uso e da idade da construção. Avalia a necessidade de manutenção e reparos, não se confundindo com o padrão de acabamento. Para fins deste trabalho, a classificação adotada foi:

1 – Ruim / Necessidade de reparos: Imóvel com conservação deficiente, apresentando desgaste acentuado, danos em revestimentos, instalações antigas ou inadequadas e necessidade de reparos, os quais impactam negativamente o uso, a funcionalidade e o valor do bem.

2 – Regular: Imóvel em condições aceitáveis de uso, apresentando desgastes naturais do tempo ou necessidade de manutenção simples, sem comprometimento imediato da habitabilidade.

3 – Ótimo: Imóvel em excelentes condições de uso e manutenção, apresentando aspecto geral plenamente satisfatório, materiais em bom estado de conservação e inexistência de necessidade de reparos relevantes.
- **Padrão de acabamento:** variável independente, de natureza qualitativa, destinada a identificar a qualidade e o nível de sofisticação dos materiais, equipamentos e soluções construtivas empregados no imóvel. Diferencia-se do “estado de conservação”, pois avalia a categoria do acabamento originalmente adotado, e não o seu grau de preservação ou manutenção. A classificação utilizada foi:

Padrão 1 – Simples: Imóveis com acabamento básico, uso de materiais de menor qualidade e características construtivas econômicas, com aparência simples e conforto reduzido.

Padrão 2 – Intermediário: Imóveis com acabamento completo e funcional, utilizando materiais de padrão médio ou mais antigos, com nível de conforto e conservação adequados, porém sem características de sofisticação.

Padrão 3 – Superior: Imóveis com acabamento de melhor qualidade, materiais atuais e bom nível de execução, apresentando conforto, estética e melhor desempenho construtivo.

- **Vagas de garagem:** variável independente, de natureza quantitativa discreta, que representa a presença de vagas de estacionamento vinculadas ao imóvel, consideradas como parte integrante de sua unidade autônoma. Amplitude observada:
1 a 3.

Todas as variáveis foram tabuladas em planilha, relacionando-se os valores (variável dependente) com seus respectivos atributos (variáveis independentes). Dos 20 elementos inicialmente coletados, 20 foram aproveitados integralmente na inferência estatística. *Após os testes efetuados sobre as variáveis, tomados os diversos elementos constantes da pesquisa efetuada, concluímos que a melhor composição de variáveis foi a seguinte:*

Dados de amostra da pesquisa

Nº Am.	área construída	«valor de venda»	valor/m ²	padrão de acabamento	estado de conservação	vaga de garagem
1	153,00	328.860,00	2.149,41	1	1	2,00
2	165,00	441.000,00	2.672,73	1	2	2,00
3	165,00	472.410,00	2.863,09	1	1	2,00
4	109,00	324.000,00	2.972,48	1	2	2,00
5	150,00	450.000,00	3.000,00	1	1	1,00
6	141,00	431.802,00	3.062,43	2	1	3,00
7	158,00	486.000,00	3.075,95	2	1	3,00
8	160,00	495.000,00	3.093,75	2	1	3,00
9	160,00	504.000,00	3.150,00	1	2	2,00
10	110,00	371.700,00	3.379,09	1	2	2,00
11	130,00	450.000,00	3.461,54	1	2	2,00
12	130,00	459.000,00	3.530,77	2	1	3,00
13	110,00	393.300,00	3.575,45	1	2	2,00
14	160,00	607.500,00	3.796,88	1	2	1,00
15	80,00	395.100,00	4.938,75	1	2	1,00
16	68,00	342.000,00	5.029,41	1	2	2,00
17	87,00	441.000,00	5.068,97	2	2	1,00
18	100,00	531.000,00	5.310,00	3	3	2,00
19	120,00	675.000,00	5.625,00	3	2	1,00
20	71,00	508.500,00	7.161,97	3	3	2,00

4.4) Modelo de melhor ajuste:

A operacionalização dos dados foi realizada no programa INFER-32, resultando na equação que apresentou o melhor ajuste ao conjunto amostral, conforme a expressão a seguir:

$$[\text{valor/m}^2] = -790,61 + 234568 / [\text{área construída}] + 778,73 \times [\text{padrão de acabamento}] + 427,68 \times [\text{estado de conservação}] + 1134,6 / [\text{vaga de garagem}]$$

4.5) Tratamento estatístico da amostra:

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

♦ Coeficiente de correlação (r):

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

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

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido: $r = 0,9716$ ou 97,16% (Correlação Fortíssima)

♦ Coeficiente de determinação (r²):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,89, então o coeficiente de correlação será igual a 0,79. Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 79% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 21% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos: $r^2 \text{ ajustado} = 0,9292$ ou 92,92% (Correlação Fortíssima)

♦ Análise de variância:

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

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

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,8220x10 ⁷	4	7,0550x10 ⁶	63,31
Residual	1,6716x10 ⁶	15	1,1144x10 ⁵	
Total	2,9891x10⁷	19	1,5732x10⁶	

F Calculado : 63,31

F Tabelado : 3,056 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 3,3x10-7%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra, segundo a NBR 14.653-2, no Grau I.

♦ Significância dos regressores:

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

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

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0735

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
área construída	b1	8,323	5,3x10 ⁻⁵ %	Sim
padrão de acabamento	b2	7,719	1,3x10 ⁻⁴ %	Sim
estado de conservação	b3	3,567	0,3%	Sim
vaga de garagem	b4	3,712	0,21%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.

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

“Quando for adotado o valor arbitrado, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- A) ao intervalo em torno do valor arbitrado com amplitude igual à do intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;
- B) ao campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central (ver figura A.2):

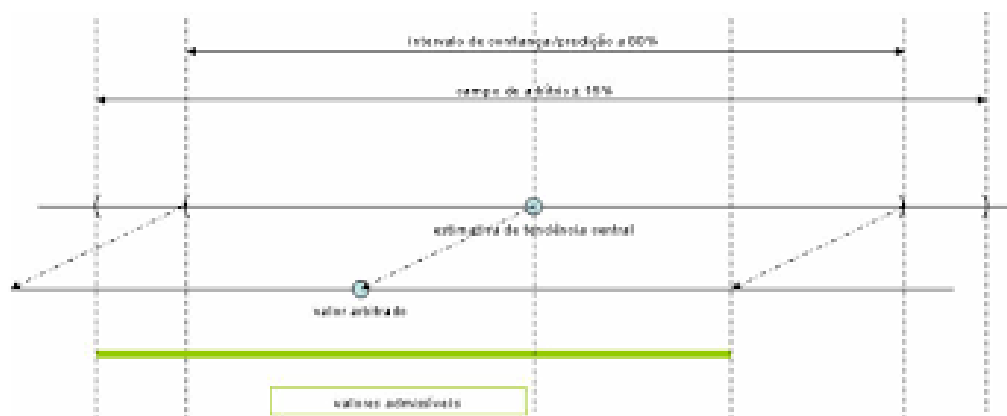


Figura A.2

Pelas condições físicas observadas durante a vistoria técnica, verificou-se que o estado de conservação do imóvel avaliando apresenta nível ligeiramente inferior à média das amostras enquadradas como Padrão 1 – Simples e Estado de Conservação 1 utilizadas no modelo estatístico. Embora o modelo tenha considerado as variáveis de padrão e conservação por meio dos fatores de homogeneização adotados, constatou-se que o desgaste e a necessidade de intervenções corretivas, notadamente em elementos de acabamento, não se refletem integralmente na parametrização estatística.

Tal circunstância caracteriza hipótese prevista na prática da engenharia de avaliações para aplicação de campo de arbítrio técnico, conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653-2.

Dessa forma, visando adequar o valor estimado à condição específica do bem avaliando e à sua efetiva atratividade no mercado imobiliário local, foi aplicado redutor de 5% (cinco por cento) sobre o valor correspondente à estimativa de tendência central.

O valor final adotado permanece contido dentro dos limites admissíveis do campo de arbítrio, em conformidade com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2.

Tabela de Valores unitários do modelo inferido

Descrição	Valor (R\$/m²)
Valor unitário mínimo	R\$ 3.099,91/m²
Valor unitário médio	R\$ 3.354,78/m²
Valor unitário máximo	R\$ 3.609,65/m²

Tabela de Aplicação do campo de arbítrio

Descrição	Valor
Valor unitário	R\$ 3.354,78/m²
Percentual de arbitramento	–5%
Valor unitário adotado	R\$ 3.187,04/m²

4.6) Cálculo do valor de mercado

Com base na área útil e nos parâmetros definidos pelo modelo inferido, foi obtido o intervalo de valor de mercado a seguir, considerando as características específicas do imóvel avaliando.

- área construída = 130,00
- padrão de acabamento = 1
- estado de conservação = 1
- vaga de garagem = 1,00

Tabela de Valores obtidos do modelo inferido

Descrição	Valor (R\$/m²)
Valor de mercado mínimo	R\$ 402.988,35
Valor de mercado médio	R\$ 436.121,47
Valor de mercado máximo	R\$ 469.254,60

Tabela de Aplicação do campo de arbítrio

Descrição	Valor
Valor de mercado	R\$ 436.121,47
Percentual de arbitramento	–5%
Valor de mercado adotado	R\$ 414.315,40

4.7) Classificação da avaliação (conforme NBR 14.653-2, item 9.2.1.6):**♦ Quanto ao grau de fundamentação:**

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

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

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

♦ Quanto ao grau de precisão:

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

$$\text{Ic} = \frac{\text{Vmáx.} - \text{Vmín.}}{\text{Vmédio}} = \frac{402.988,35 - 469.254,60}{436.121,47} = 15,19 \%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

5) CONCLUSÃO

Com base na vistoria técnica realizada, nas características físicas do imóvel, nas condições de mercado da região e nos procedimentos técnicos adotados conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto da presente perícia, na data-base de fevereiro de 2026, é de:

Descrição	Valor
Valor unitário de venda	R\$ 3.187,04/m²
Área construída	130,00 m²
Valor total de venda obtido	R\$ 414.315,40
Valor total de venda arredondado	R\$ 415.000,00

Valor de Mercado (venda) R. José Santana, 661 - Vila Reis, São Paulo - SP, 08040-390

R\$ 415.000,00
(QUATROCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

O valor acima reflete as condições físicas observadas, o padrão construtivo, o estado de conservação, a localização do bem e os dados de mercado analisados, bem como os tratamentos estatísticos aplicados, incluindo o campo de arbítrio técnico adotado.

Conforme determinação constante dos autos, o valor locatício mensal corresponderá à aplicação do percentual de **0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento)** sobre o valor de mercado ora apurado, cabendo sua apuração aritmética na fase processual própria.

Nada mais havendo a consignar, encerra-se o presente trabalho pericial, elaborado de forma técnica, imparcial e fundamentada, conforme os elementos disponíveis e os critérios da engenharia de avaliações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TS7 Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, conforme o processo 00093802-85.2026.8.26.0005 e código 35B92Jm. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00093802-85.2026.8.26.0005 e código 35B92Jm.

6) ENCERRAMENTO

6.1) Anexos:

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

6.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

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

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

6.3) Termo de encerramento:

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

O presente laudo é composto por 26 (vinte e seis) páginas digitadas, sendo a última assinada, e 5 (cinco) anexos.

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

São Paulo, 12 de fevereiro de 2026.

TÁSSIA ANA TOSETTO

Perita Judicial – Arquiteta e Avaliadora de Imóveis
CAU/SP A144233-3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÁSSIA ANA TOSETTO, em 12/02/2026 às 14:45:00, em um documento assinado digitalmente por TÁSSIA ANA TOSETTO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00093802-85.2026.8.26.0005 e código 35B92JmW.

ANEXO 1 – LISTAGEM DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Dados de amostra da pesquisa

Nº Am.	área construída	«valor de venda»	valor/m²	padrão de acabamento	estado de conservação	vaga de garagem
1	153,00	328.860,00	2.149,41	1	1	2,00
2	165,00	441.000,00	2.672,73	1	2	2,00
3	165,00	472.410,00	2.863,09	1	1	2,00
4	109,00	324.000,00	2.972,48	1	2	2,00
5	150,00	450.000,00	3.000,00	1	1	1,00
6	141,00	431.802,00	3.062,43	2	1	3,00
7	158,00	486.000,00	3.075,95	2	1	3,00
8	160,00	495.000,00	3.093,75	2	1	3,00
9	160,00	504.000,00	3.150,00	1	2	2,00
10	110,00	371.700,00	3.379,09	1	2	2,00
11	130,00	450.000,00	3.461,54	1	2	2,00
12	130,00	459.000,00	3.530,77	2	1	3,00
13	110,00	393.300,00	3.575,45	1	2	2,00
14	160,00	607.500,00	3.796,88	1	2	1,00
15	80,00	395.100,00	4.938,75	1	2	1,00
16	68,00	342.000,00	5.029,41	1	2	2,00
17	87,00	441.000,00	5.068,97	2	2	1,00
18	100,00	531.000,00	5.310,00	3	3	2,00
19	120,00	675.000,00	5.625,00	3	2	1,00
20	71,00	508.500,00	7.161,97	3	3	2,00

Dados de amostra da pesquisa

Nº Am.	endereço	Link do anuncio	Valor anunciado
1	Rua Axuá, 38 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-153m2-venda-RS365400-id-2740447072/?source=ranking%2Crp	R\$ 365.400,00
2	Rua João Álvares Pires, 128 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-165m2-venda-RS490000-id-2813109969/?source=ranking%2Crp	R\$ 490.000,00
3	Rua João Álvares Pires, 50 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-165m2-venda-RS524900-id-2868502879/?source=ranking%2Crp	R\$ 524.900,00
4	Via de Pedestre Pedro Augusto Reais, 62 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-109m2-venda-RS360000-id-2802438316/?source=ranking%2Crp	R\$ 360.000,00
5	Travessa Rio Salvador - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS500000-id-2864929125/?source=ranking%2Crp	R\$ 500.000,00
6	Travessa Madeleine Colaço - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-141m2-venda-RS479780-id-2868103894/?source=ranking%2Crp	R\$ 479.780,00
	Rua Cafuz, 122 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-158m2-venda-RS540000-id-2813112065/?source=ranking%2Crp	R\$ 540.000,00
8	Rua dos Cálamos, 144 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS550000-id-2855605078/?source=ranking%2Crp	R\$ 550.000,00
9	Rua Tejuguaçu, 230 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS560000-id-2833632345/?source=ranking%2Crp	R\$ 560.000,00
10	Rua Taiuvinha, 51 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS413000-id-2638671457/?source=ranking%2Crp	R\$ 413.000,00
11	Rua Cambiteiros, 222 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS500000-id-2742272155/?source=ranking%2Crp	R\$ 500.000,00
12	Rua João Álvares Pires, 50 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS510000-id-2676599797/?source=ranking%2Crp	R\$ 510.000,00
13	Rua Taiuvinha, 51 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS437000-id-2624424208/?source=ranking%2Crp	R\$ 437.000,00
14	Avenida Tenente Laudelino Ferreira do Amaral, 717 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS675000-id-2664796526/?source=ranking%2Crp	R\$ 675.000,00
15	Rua Jasmim de Porcelana, 809 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS439000-id-2848198231/?source=ranking%2Crp	R\$ 439.000,00
16	Rua Cafuz, 92 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS380000-id-2864049478/?source=ranking%2Crp	R\$ 380.000,00
17	Rua Taiuvinha, 437 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-87m2-venda-RS490000-id-2435307688/?source=ranking%2Crp	R\$ 490.000,00
18	Rua Baiepau, 164 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS590000-id-2787343739/?source=ranking%2Crp	R\$ 590.000,00
19	Avenida Tenente Laudelino Ferreira do Amaral, 768 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS750000-id-2823503730/?source=ranking%2Crp	R\$ 750.000,00
20	Avenida Mário Alves, 203 - Vila Jacuí, São Paulo - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-71m2-venda-RS565000-id-2843417721/?source=ranking%2Crp	R\$ 565.000,00

ANEXO 2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01: Fachada frontal



Foto 02: Vista da rua



Foto 03: Vista da rua

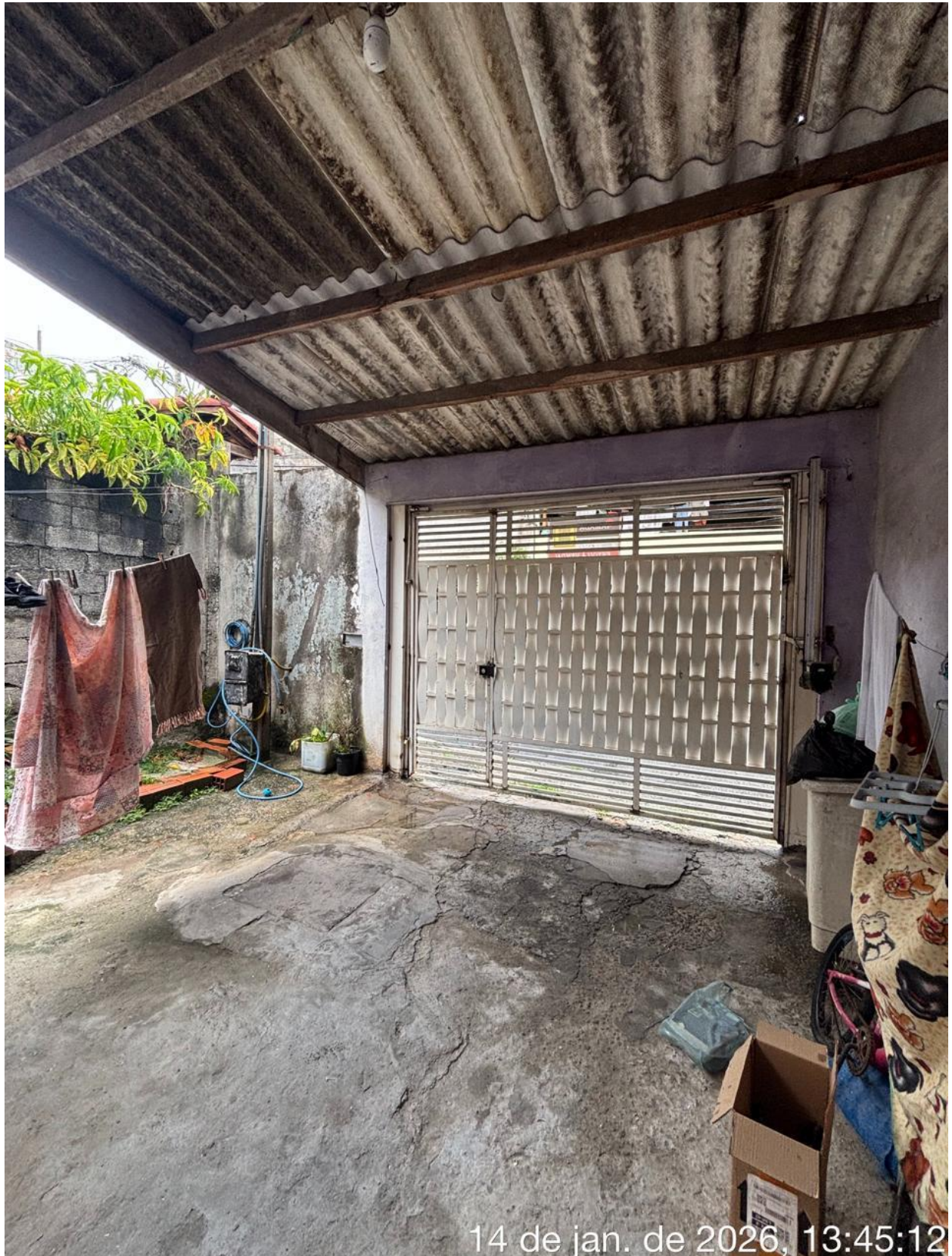


Foto 04: Vaga de garagem



Foto 05: Vaga de garagem



Foto 06: Corredor externo

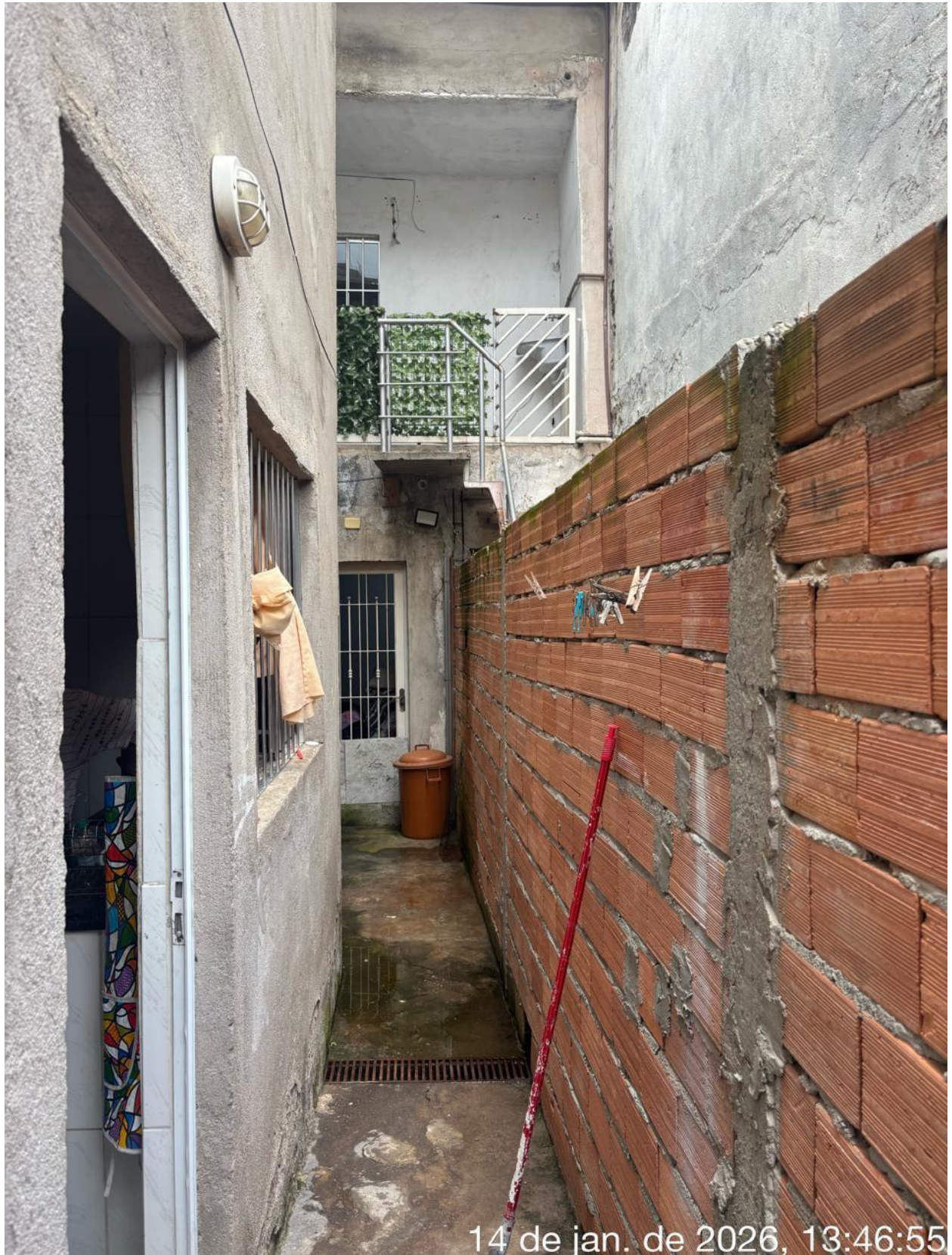


Foto 07: Corredor externo acesso ao térreo



Foto 08: Área de serviço

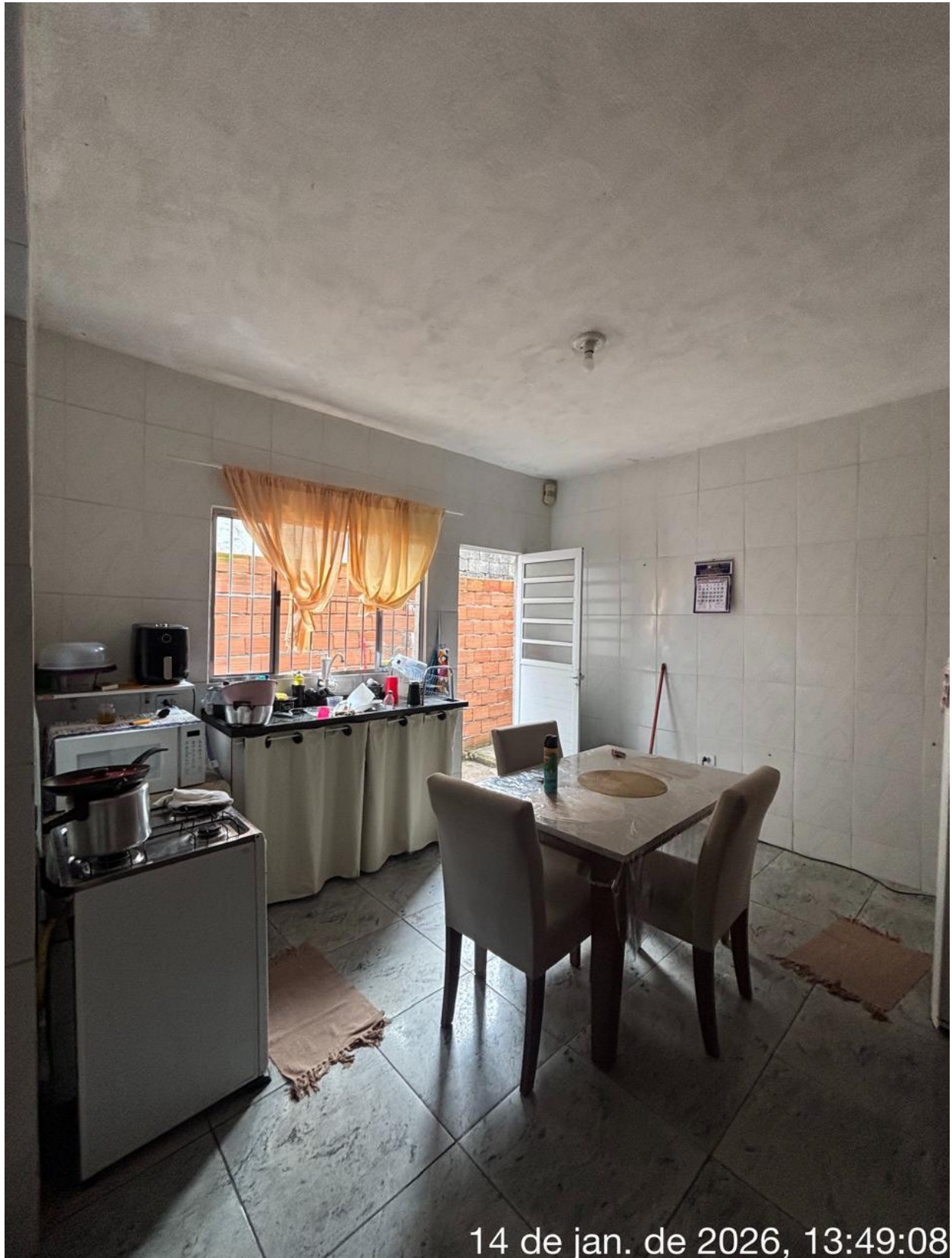


Foto 09: Cozinha



Foto 10: Cozinha



Foto 11: Sala de estar



Foto 12: Sala de estar



Foto 13: Dormitório

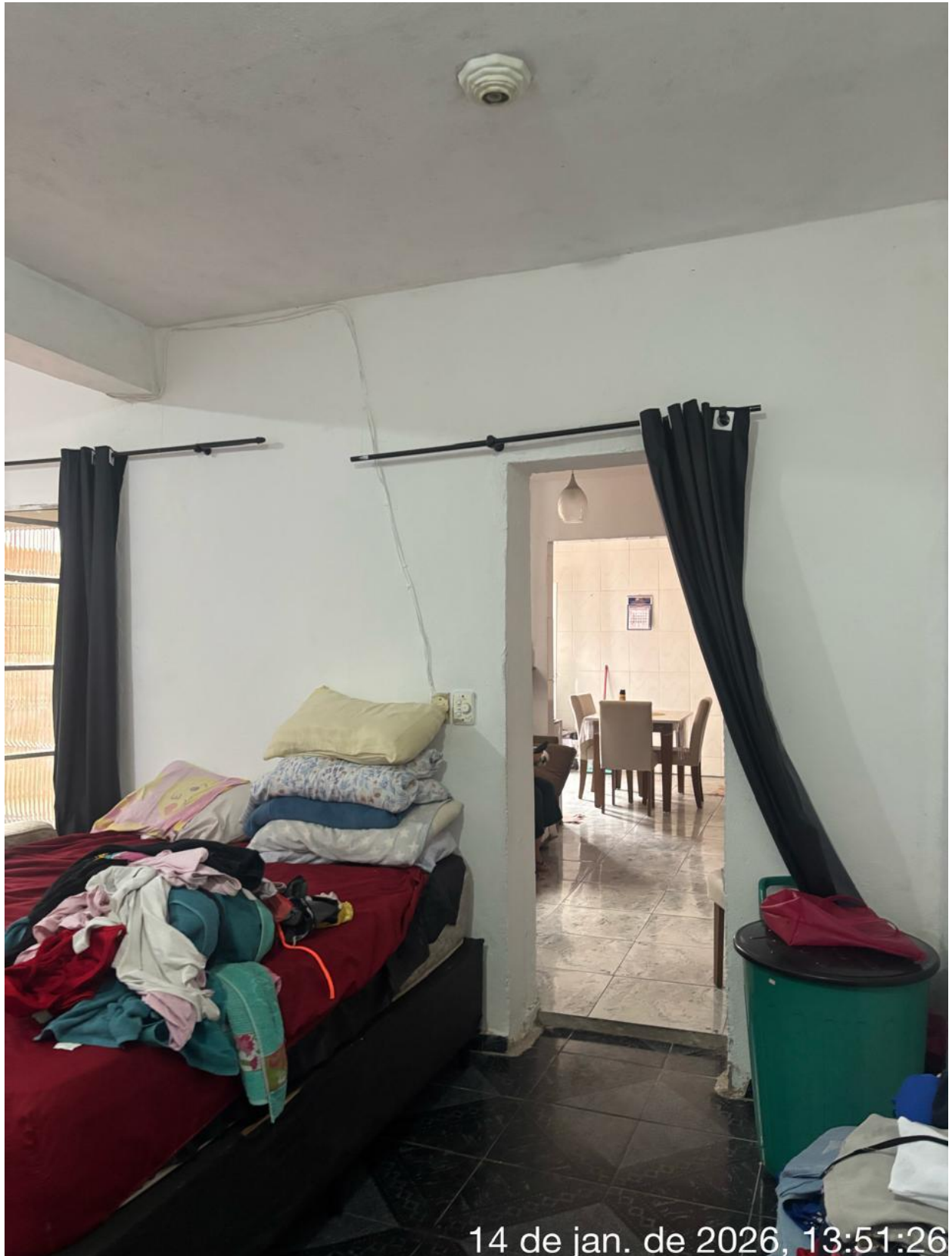


Foto 14: Dormitório



Foto 15: Banheiro



Foto 16: Corredor externo acesso ao pavimento superior



Foto 17: Escada externo acesso ao pavimento superior



Foto 18: Varanda coberta



Foto 19: Sala de estar / Cozinha



Foto 20: Sala de estar / Cozinha



Foto 21: Corredor de circulação



Foto 22: Dormitório



Foto 23: Dormitório



Foto 24: Dormitório

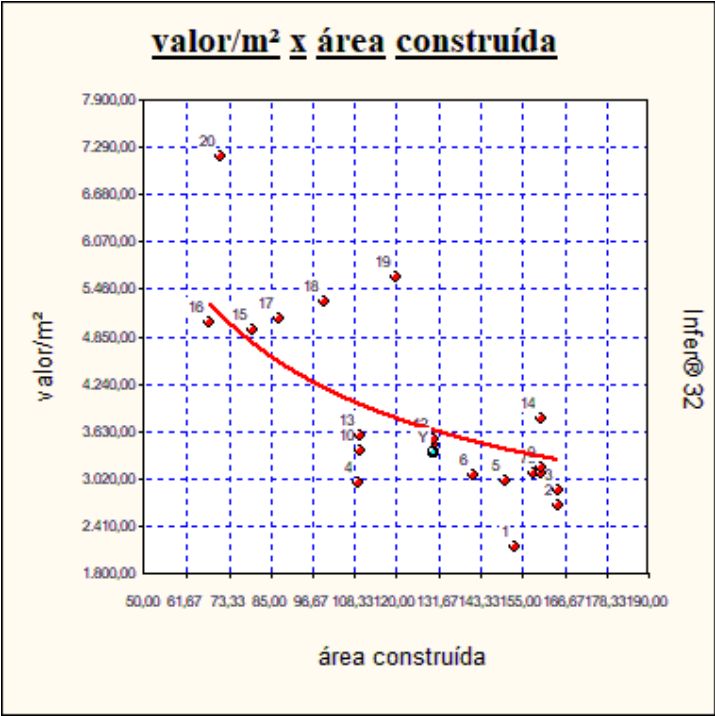


Foto 25: Banheiro

ANEXO 3 – RELATÓRIO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32

Gráficos da Regressão (2D)

- Calculados no ponto médio da amostra, para:
- área construída = 116,7175
 - padrão de acabamento = 1,5500
 - estado de conservação = 1,7500
 - vaga de garagem = 1,6901



Distribuição dos Resíduos Normalizados

MODELO VALIDADO

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

independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes.

Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:

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

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

Variável dependente	3.571,43	8.989,29	8.460,23	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado ⁽²⁾
valor/m²	2.149,41	7.161,97	3.354,78	Dentro dos limites	Aprovado

⁽²⁾ De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de 20,0% acima do limite amostral superior e de 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado está 53,2% abaixo do limite amostral superior e 56,1% acima do limite amostral inferior, portanto dentro dos limites de 20,0% acima do limite amostral superior e 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:

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

- Valor estimado no ponto de avaliação: 3.354,78
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 6.709,56
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais: 0,00

Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação	Aprovada ⁽³⁾
área construída	4.999,94	2.972,04	Dentro dos limites	Aprovada
padrão de acabamento	3.354,78	4.912,24	Dentro dos limites	Aprovada
estado de conservação	3.354,78	4.210,14	Dentro dos limites	Aprovada
vaga de garagem	3.354,78	2.598,38	Dentro dos limites	Aprovada

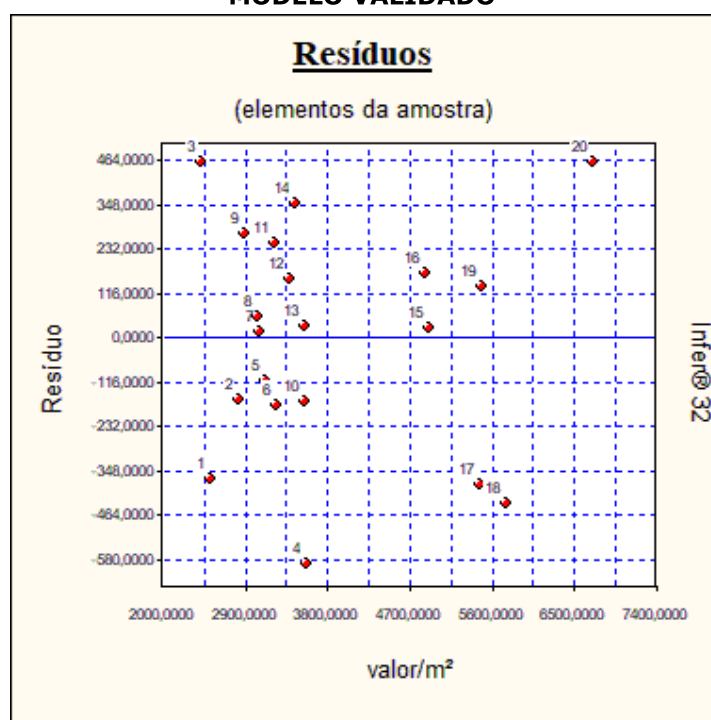
⁽³⁾ É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

Correlação do Modelo**MODELO VALIDADO**

Coeficiente de correlação (r) : 0,9716
 Valor t calculado : 15,91
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,753 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9441
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,9292

Classificação: Correlação Fortíssima

Resíduos x Valor Estimado**MODELO VALIDADO**

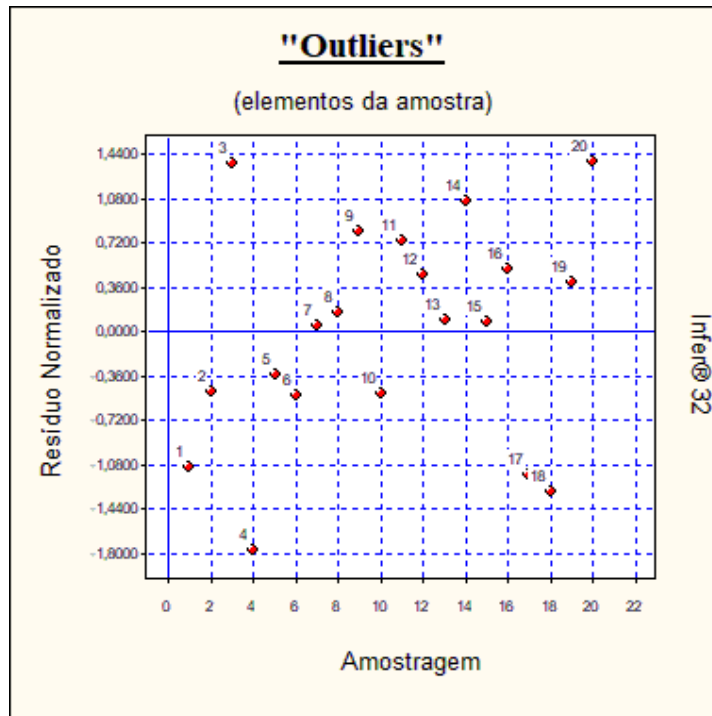
Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Presença de Outliers**MODELO VALIDADO**

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

Variáveis independentes:

- área construída = 130,00
- padrão de acabamento = 1
- estado de conservação = 1
- vaga de garagem = 1,00

Outras variáveis não usadas no modelo:

- valor de venda = ???

Estima-se valor/m² da casa = R\$/m² 3.354,78

O modelo utilizado foi:

$$[\text{valor/m}^2] = -790,61 + 234568 / [\text{área construída}] + 778,73 \times [\text{padrão de acabamento}] + 427,68 \times [\text{estado de conservação}] + 1134,6 / [\text{vaga de garagem}]$$

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

Mínimo: R\$/m² 3.099,91

Máximo: R\$/m² 3.609,65

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

Para um área construída de m² 130, teremos:

valor de mercado obtido = R\$ 436.121,47

valor de mercado mínimo = R\$ 402.988,35

valor de mercado máximo = R\$ 469.254,60

Data de Emissão: 11/09/2024
Número do Documento: 2.2024.003561419-2
Solicitante: TASSIA ANA TOSETTO (CPF 391.592.658-25)

fls 802

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É de uso exclusivo do usuário autorizado. Qualquer uso não autorizado é proibido e pode resultar em sanções legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00022802-85.2026.8.26.0005 e código 33842124rnmw. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00022802-85.2026.8.26.0005 e código 33842124rnmw.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 112.579.0077-2

Local do Imóvel:
R JOSE SANTANA, 661
VL JACUI CEP 08040-390
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE SANTANA, 661
VL JACUI CEP 08040-390

Contribuinte(s):

CPF 147.908.088-82 ALEXANDRE FERREIRA DE BARROS
CPF 296.215.868-44 REBECA JOSELI DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	118	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	118		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	50	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	997,00
- da construção:	1.332,00

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

- da área incorporada:	114.670,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	13.320,00
Base de cálculo do IPTU:	127.990,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/05/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 12/02/2026
Número do Documento: 2.2026.000649608-8
Solicitante: TASSIA ANA TOSETTO (CPF 391.592.658-25)

ANEXO 5 – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



CAU/BR
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16109604

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: TÁSSIA ANA TOSETTO	CPF: 391.XXX.XXX-25
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista	Nº do Registro: 00A1442333

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM16109604I00CT001	Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Data de Cadastro: 02/10/2025	Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 02/10/2025	Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40	Boleto nº 23128037	Pago em: 02/10/2025
-------------------------	--------------------	---------------------

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	CPF/CNPJ: 51.XXX.XXX/0001-93
Tipo: Órgão Público	Data de Início: 02/10/2025
	Data de Previsão de Término: 30/10/2025

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM16109604I00CT001	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	INICIAL	02/10/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista TÁSSIA ANA TOSETTO, registro CAU nº 00A1442333, na data e hora: 2025-10-02 08:14:42, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.cau.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 02/10/2025 às 15:28:12 por: siccau, ip 10.244.6.26.



www.cau.br.gov.br

Página 5/5