
Luciana Prieto de Paula**Engenheira Civil**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL I - SANTANA**

Processo nº 1008669-27.2020.8.26.0001

LUCIANA PRIETO DE PAULA, Engenheira Civil, CREA nº 5063348883, nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial / Cobrança de Aluguéis - Sem despejo requerida por JOALVE VASCONCELOS DOS SANTOS, em face de RAFAEL ARAÚJO DOS SANTOS E OUTROS, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 9 de dezembro de 2025.



Eng.ª Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1 SÍNTESE DO TRABALHO	3
1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	3
2. IMÓVEL	4
2.1 REGIÃO	4
2.2 MUNICIPALIDADE	5
2.3 ZONEAMENTO	5
3. VISTORIA	6
4. AVALIAÇÃO	7
4.1 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO	8
4.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	9
4.2.1 Ferramenta Analítica Inferência Estatística	10
4.3 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES	14
4.3.1 Grau de Fundamentação	14
4.3.2 Grau de Precisão	15
4.4 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
4.4.1 Especificação da Avaliação	17
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
6. PENDÊNCIAS DO IMÓVEL	18
7. CONCLUSÃO	19
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	20
ANEXO: DOCUMENTOS DOS IMÓVEIS.....	21
APÊNDICE A: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	23
APÊNDICE B: RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS – REGRESSÃO LINEAR.....	25

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do lote 12, da quadra A, gleba B, São Miguel Paulista, localizado na Rua Clarice Bueno de Miranda. Para fins deste estudo, considera-se que a documentação apresentada a esta signatária é fidedigna e que as informações fornecidas por terceiros foram prestadas de boa-fé, pressupondo-se sua veracidade.

1.1 SÍNTESE DO TRABALHO

NaturezaLaudo de Avaliação
 Objeto Imóvel Urbano
 Finalidade Processo Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado de acordo com os requisitos estabelecidos pelas seguintes normas técnicas:

- ✓ NBR – 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2019;
- ✓ NBR – 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2011;
- ✓ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, 2011;
- ✓ Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP, 2017.

2. IMÓVEL

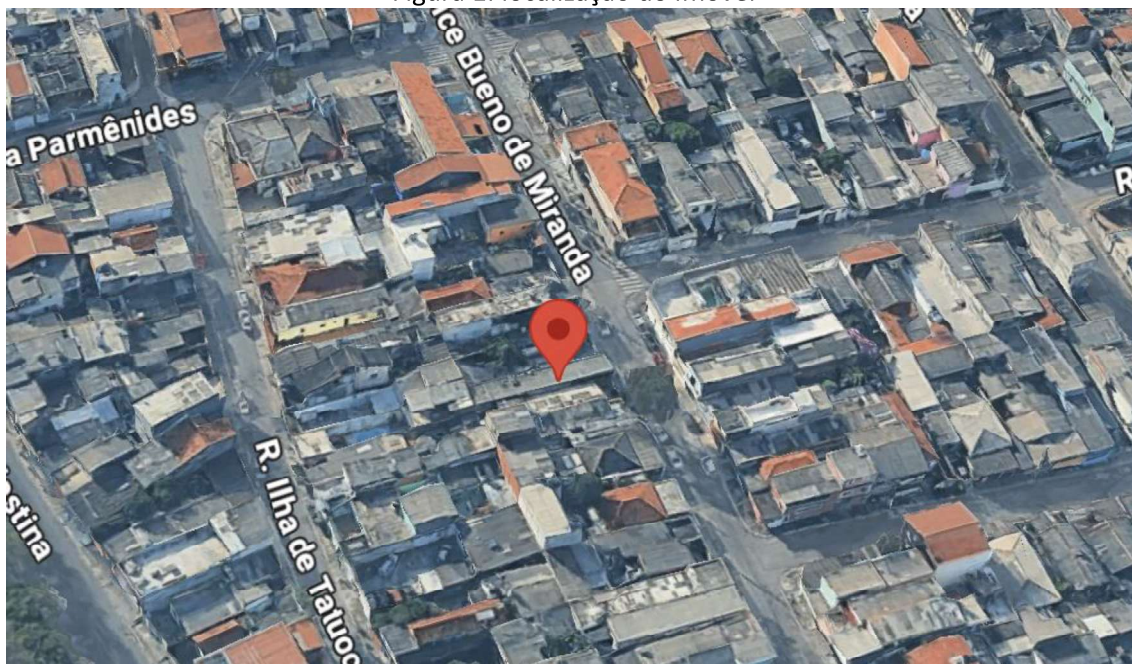
O imóvel, objeto desta avaliação, apresenta as seguintes características:

Lote 12, da quadra A, gleba B, São Miguel Paulista

Rua Clarice Bueno de Miranda, nº 12

Matrícula 100.113 do 12º CRI da Capital (fls. 206 – 210)

Figura 1: localização do imóvel



2.1 REGIÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado no bairro de São Miguel Paulista, Zona Leste do Município de São Paulo. Trata-se de região predominantemente urbana, com ocupação consolidada, caracterizada por edificações de uso residencial e misto, apresentando padrão construtivo compatível com a média do entorno imediato.

A região conta com infraestrutura urbana completa, dispondo de pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, coleta regular de resíduos sólidos e

serviços postais, atendendo de forma adequada às necessidades básicas da população local.

O entorno é servido por comércio e serviços de apoio ao uso residencial, além de contar com acesso a vias locais e coletoras que interligam o bairro às demais regiões da cidade, proporcionando mobilidade urbana compatível com os padrões da Zona Leste paulistana.

2.2 MUNICIPALIDADE

De acordo com a municipalidade, o imóvel possui a seguinte situação:

Inscrição Cadastral: 139.134.0031-0

Área do terreno = 258 m²

Testada = 10,00 m

Área construída = 90 m²

Índice Fiscal (PGV - 2021): R\$ 658,00 /m²

2.3 ZONEAMENTO

O zoneamento municipal corresponde à divisão do território em áreas com regras específicas de uso, ocupação e adensamento do solo, estabelecidas de acordo com as características urbanísticas, ambientais e locais de cada região. Tem por finalidade orientar o crescimento urbano de forma ordenada, promovendo o adequado aproveitamento do solo, o equilíbrio entre as funções da cidade, a melhoria da mobilidade urbana e a elevação da qualidade de vida da população.

O imóvel avaliando encontra-se inserido em área classificada como Zona de Centralidade (ZC), caracterizada pela predominância de atividades comerciais, de serviços, cultura e lazer, sendo também permitido o uso residencial, em região dotada

de infraestrutura urbana desenvolvida e com elevado potencial de valorização imobiliária.

Figura 2: mapa de zoneamento da região estudada – Lei nº 18.177/24



3. VISTORIA

Esta signatária dirigiu-se ao imóvel avaliando para a realização da vistoria judicialmente agendada para o dia 17 de novembro de 2025. No local, quem atendeu foi a Sra. Irinaide Araújo, que se identificou como inquilina do imóvel, informando que o requerido, Sr. Rafael Araújo dos Santos, é seu sobrinho. Relatou ainda que não mantém contato com ele nem com os demais familiares há aproximadamente três anos, em razão de desentendimentos familiares ocorridos após o falecimento de sua mãe. A referida Sra. Irinaide informou desconhecer a avaliação judicial agendada e, por esse motivo, não autorizou o ingresso desta signatária no interior do imóvel. Registra-se que nem o requerente, tampouco os requeridos, compareceram à vistoria.

Dessa forma, a caracterização da benfeitoria limitou-se à análise externa da edificação, por meio de observação direta de sua fachada, não sendo possível a inspeção interna dos ambientes.

Consideradas as características construtivas visíveis e o estado geral aparente da benfeitoria, bem como mediante consulta ao Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, a edificação foi enquadrada no item “2.4 – Casa padrão simples”, cuja definição inclui:

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Para fins de aspecto de conservação e depreciação, a benfeitoria enquadra-se na referência “F – necessitando de reparos simples a importantes”, caracterizada por:

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.

4. AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) a avaliação de um bem consiste em uma análise técnica, realizada por um engenheiro de avaliações, para calcular o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. O valor de mercado é definido pela mesma norma (ABNT, 2019, p. x) como a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

4.1 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

O primeiro passo é a vistoria do imóvel avaliando pelo engenheiro, buscando suas características e especificidades. A ABNT (2011) indica a análise de aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que formam o valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. A vistoria também serve para orientar a coleta dos dados que irão compor a amostra.

Ainda na vistoria devem ser escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diversas características que diferenciam um imóvel de outro, se todos os dados possuem uma mesma característica ela deixa de ser uma variável. De acordo com a ABNT (2011, p.13) “As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos {...}”. No processo de avaliação as variáveis devem ser analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

De acordo com a ABNT (2011), na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados para compor uma amostra representativa da população na qual o imóvel avaliando está inserido, a partir de informações contemporâneas e confiáveis de ofertas de imóveis na região e transações efetivadas.

A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores que influenciam na fundamentação do trabalho. O ideal é que os dados tenham fontes de informação diversas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. A ABNT (2011) recomenda que seja verificado o equilíbrio da amostra, influência das variáveis na formação do valor e se existem duas ou mais variáveis que sejam dependentes entre si.

Em uma próxima etapa, os dados devem passar por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2019, p. 7), consiste na “Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.”. A ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) recomenda que a metodologia escolhida pelo avaliador, para o tratamento dos dados, seja compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Essa mesma Norma (ABNT, 2019) recomenda que seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

4.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com a ABNT (2019, p. 14), o método comparativo direto de dados de mercado “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. No tratamento dos dados pode ser utilizado o tratamento por fatores ou o tratamento científico.

De acordo com a ABNT (2011), o tratamento por fatores consiste na homogeneização da amostra por fatores e critérios fundamentados por estudos. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando. Os fatores podem ser retirados de estudos realizados por profissionais de engenharia ou arquitetura, e publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas, universidades ou entidades públicas com registro no sistema Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou deduzidos e fundamentados pelo próprio engenheiro avaliador.

O tratamento científico consiste no “{...} tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.”, (ABNT, 2011, p. 15). Ele é aplicável a uma amostra composta por dados diferentes do imóvel avaliando e diferentes entre si. Essas diferenças darão origem às variáveis que irão explicar o comportamento do mercado e a formação de valores. Para o cálculo podem ser utilizadas diversas ferramentas analíticas, como regressão linear, regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, dentre outras, todas devem ser devidamente justificadas.

A ABNT (2011) determina a verificação do poder de predição do modelo a partir do gráfico de valores observados versus valores estimados pelo modelo. Um bom modelo irá plotar pontos próximos à bissetriz do primeiro quadrante.

O engenheiro avaliador deve verificar a coerência do modelo (ABNT, 2011), bem como examinar sua elasticidade.

A Norma de Avaliações de Bens da ABNT (2011) permite que o engenheiro de avaliações arbitre o valor do imóvel avaliando em 15% para mais ou para menos em torno da média encontrada. Esse intervalo é chamado de campo de arbítrio e pode ser utilizado quando variáveis importantes não tiverem sido apreciadas na avaliação do imóvel. A arbitragem do valor dentro do campo de arbítrio deve ser justificada. A ABNT (2019) não recomenda a extrapolação de variáveis, principalmente quando essa extrapolação ultrapassar os limites do campo de arbítrio.

A ABNT (2019, p. 13) permite que o resultado da avaliação seja arredondado, por se tratar de uma estimativa. O ajuste final não pode variar mais de 1% em relação ao valor estimado.

4.2.1 Ferramenta Analítica Inferência Estatística

A NBR (2011) define diversos tipos de variáveis que podem ser aplicadas em uma avaliação. Uma variável pode ser dependente ou independente.

A variável dependente é aquela explicada pelas variáveis independentes, no caso do presente trabalho é o preço por metro quadrado da área privativa de um imóvel. Em outras palavras essa variável "{...}" é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório {...}", (ABNT, 2011, p.34).

Variáveis independentes são aquelas que explicam a variação dos preços de mercado coletados na amostra. Essas variáveis podem ser quantitativas, podendo ser medidas ou contadas (por exemplo a área privativa ou idade de um imóvel), ou podem ser qualitativas, podendo ser descritivas e não numéricas (por exemplo o estado de conservação de um imóvel).

De acordo com a NBR (2011), as variáveis independentes qualitativas podem ser:

- a) dicotômicas, assumindo apenas duas posições, normalmente 1 e 0, como por exemplo se o imóvel está em um prédio com ou sem elevador;
- b) *proxy*, utilizada para substituir outra de difícil mensuração, mas que possui uma escala lógica ordenada, obtida por meio de indicadores publicados ou inferidos em outros estudos de mercado, como por exemplo coeficientes de depreciação utilizados para expressar a obsolescência de um imóvel;
- c) códigos ajustados, que devem ser extraídos da amostra a partir de uma regressão linear;
- d) códigos alocados, com descrição clara para cada código e escala composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2, 3...), como por exemplo padrão de acabamentos (sendo código um para padrão baixo, código dois para padrão normal e código três para padrão alto).

De acordo com a ABNT (2011), na utilização da ferramenta analítica inferência estatística, o engenheiro avaliador deve expor as hipóteses relativas ao comportamento das variáveis, com base em seu conhecimento do mercado.

Segundo a ABNT NBR 14653-2 (ABNT, 2011), a avaliação deve ser realizada de forma não tendenciosa, eficiente e consistente, e, para isso, alguns pressupostos devem ser verificados: micronumerosidade, linearidade, normalidade, homocedasticidade, não

autocorrelação, não multicolinearidade, independência e inexistência de pontos atípicos.

Quanto à micronumerosidade a ABNT (2011) define que o engenheiro de avaliações deve garantir que as características específicas do imóvel avaliando, e dos dados que compõe a amostra, estejam contempladas em número representativo. Para isso deve ser utilizado um número mínimo de dados com as mesmas características, ou seja, um número mínimo de dados com variáveis independentes qualitativas iguais. Os seguintes critérios devem ser adotados:

para $n \leq 30$, $n_i \geq 3$ (1)

para $30 < n \leq 100$, $n \geq 10\% n$ (2)

para $n > 100$, $n_i \geq 10$ (3)

onde:

n = número de dados efetivamente utilizados;

n_i = número de dados de mesma característica.

Segundo a ABNT NBR 14653-2 (ABNT, 2011), a linearidade do modelo pode ser verificada pelo engenheiro avaliador a partir da análise dos gráficos da variável dependente versus cada variável independente, para orientar a escolha da transformação mais adequada.

De acordo com a ABNT (2011), a normalidade pode ser verificada por uma das seguintes formas:

- a) pela análise da forma de distribuição dos resíduos amostrais padronizados no histograma, que deve ser semelhante com a forma da curva normal;
- b) pela análise do gráfico de dispersão dos resíduos, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo $[-2; +2]$;
- c) “pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de $[-1; +1]$, $[-1,64; +1,64]$ e $[-1,96; +1,96]$,

com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68%, 90% e 95%", (ABNT, 2011, p. 36);

- d) pela análise do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus distribuição normal padronizada, que deve apresentar pontos dispostos próximos à bissetriz do primeiro quadrante;
- e) "Pelos testes de aderência não paramétricos, como, por exemplo, o qui-quadrado, o de Kolmogorov-Smirnov ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.", (ABNT, 2011, p. 36).

A ABNT NBR 14653-2 (ABNT, 2011) define como pressuposto que os erros, variáveis aleatórias, devem ser homocedásticos, ou seja, devem apresentar variância constante. A homocedasticidade e a autocorrelação podem ser verificadas pela análise do gráfico de dispersão dos resíduos, que devem apresentar pontos plotados aleatoriamente, sem nenhum padrão. A homocedasticidade também pode ser verificada pelos testes de Park e de White.

Quando uma ou mais variáveis independentes explicam a mesma variação de valor significa que elas não são independentes entre si, e acontece o que a ABNT (2011) chama de colinearidade (correlação entre duas variáveis independentes) ou multicolinearidade (correlação entre três ou mais variáveis independentes). A ocorrência desse fenômeno deve ser evitada, pois "As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.", (ABNT, 2011, p. 36). Para a verificação da multicolinearidade o engenheiro avaliador deve procurar valores superiores a 0,80 na matriz das correlações que apresenta as dependências entre as variáveis.

Pontos atípicos, ou outliers, são pontos discrepantes em relação aos demais dados da amostra. De acordo com a ABNT (2011) a verificação de sua ocorrência pode ser feita pela análise do gráfico de dispersão dos resíduos, pela técnica estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciantes, dentre outros métodos.

O nível de significância da avaliação é definido pela ABNT (2019) como a probabilidade de se rejeitar a hipótese de que uma ou mais variáveis independentes não explicam a variação da variável dependente, ou seja, são nulas.

De acordo com a ABNT (2011), a aderência do modelo à realidade pode ser aferida pelo coeficiente de determinação (R^2), “{...} que define a parcela da variação total inicial causada pelo conjunto de características (variáveis independentes) estudadas na equação.” (PELLI, 2013, p.45). Quanto mais próximo esse coeficiente for da unidade melhor, o ideal é que ele seja maior do que 0,70.

4.3 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com o IBAPE-SP (2011), uma avaliação é especificada por sua fundamentação e precisão. Os graus de fundamentação e precisão variam de I a III, quanto mais alto o grau maior é a assertividade da avaliação.

4.3.1 Grau de Fundamentação

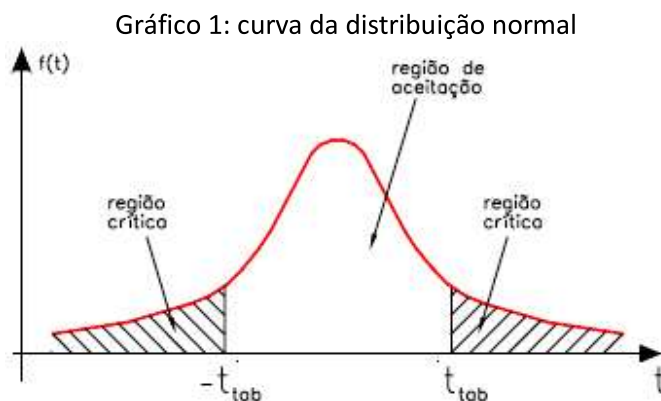
A fundamentação é estabelecida a partir do aprofundamento da avaliação e das informações que podem ser extraídas do mercado, ela é medida pelos critérios expostos no Apêndice B.

Para o enquadrar a avaliação nos graus de fundamentação deve-se dar um ponto para o atendimento a cada exigência do Grau I, dois pontos do Grau II e três pontos do Grau III.

4.3.2 Grau de Precisão

A precisão, aplicada somente no método comparativo direto de dados do mercado, mede o grau de incerteza da avaliação, dependendo exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada. A ABNT NBR 14653-2 (ABNT, 2011, p. 23) estipula uma “Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central”.

A probabilidade da rejeição da hipótese nula é calculada com base na função densidade t-student. O Gráfico 1 a seguir representa a função densidade de t-student.



Fonte: Acervo pessoal (2019)

4.4 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Para o cálculo do valor de mercado do imóvel do presente Laudo Técnico será empregado o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por inferência estatística.

Foram selecionadas as seguintes variáveis para compor o modelo:

- Valor Unitário (R\$/ m²): variável **dependente**, quantitativa, que representa o valor do imóvel dividido pela respectiva área privativa;
- Área construída (m²): variável **independente**, quantitativa, que expressa a área da benfeitoria;

- c) Padrão construtivo: variável **independente**, qualitativa do tipo *proxy*, utilizada para diferenciar os imóveis segundo seu padrão construtivo;
- d) Estado de conservação: variável **independente**, qualitativa do tipo *proxy*, empregada para diferenciar os imóveis conforme seu estado de conservação;
- e) Área de terreno (m²): variável **independente**, quantitativa, correspondente à área do terreno;
- f) Testada (m): variável **independente**, quantitativa, correspondente ao comprimento da frente do lote;
- g) Esquina: variável **independente dicotômica**, em que o valor “0” representa imóveis de meio de quadra e “1” representa imóveis de esquina;
- h) Índice Fiscal (R\$/m²): variável **independente**, qualitativa do tipo *proxy*, utilizada para diferenciar os imóveis quanto à sua localização relativa, com base nos valores unitários constantes da **Planta Genérica de Valores do Município**.

Com base no conhecimento prévio do mercado local e nos princípios econômicos aplicáveis, assumiram-se as seguintes hipóteses comportamentais das variáveis:

- imóveis com **menor área construída** tendem a apresentar **maiores valores unitários**;
- imóveis com **maior padrão construtivo, melhor estado de conservação, maior área de terreno e maior testada** tendem a apresentar **maiores valores unitários**;
- imóveis **localizados em esquina** usualmente apresentam **valor unitário superior**;
- imóveis situados em áreas com **Índice Fiscal mais elevado** tendem a apresentar **maior valor unitário**, em razão da valorização relativa da região.

Ao final da modelagem estatística, as variáveis “estado de conservação”, “testada” e “esquina” foram excluídas do modelo, em razão de apresentarem comportamento estatístico inconsistente com as hipóteses inicialmente formuladas ou

por insuficiência amostral, no caso da variável esquina. As hipóteses relativas ao comportamento das demais variáveis foram integralmente confirmadas. Ademais, os elementos amostrais 2, 8, 21, 22, 23 e 33 foram removidos por apresentarem características discrepantes em relação ao conjunto da amostra, em observância aos critérios de homogeneidade estatística.

O modelo resultante encontra-se apresentado no Apêndice B, e sua equação de regressão é a seguinte:

$$\text{Valor Unitário} = 19.498,52176 - 4.040,386446 \times \ln(\text{Área construída}) + 3.169,541286 \times \text{Índice do padrão construtivo} + 8,566406 \times \text{Área do terreno} - (733.105,2148 / \text{Índice fiscal})$$

Aplicando-se a equação ao imóvel avaliando, com área construída de 90,00 m², padrão construtivo de casa simples (índice 1,251), área de terreno de 258,00 m² e Índice Fiscal de R\$ 658,00/m², obteve-se o valor unitário estimado de R\$ 6.378,64/m². Dessa forma, o valor total do imóvel foi apurado em R\$ 574.077,51, o qual foi arredondado para R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais), com referência ao mês de dezembro de 2025.

4.4.1 Especificação da Avaliação

A presente avaliação foi classificada como grau “II” de fundamentação e grau “III” de precisão, conforme exposto nas tabelas acostadas no Apêndice B.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário na microrregião onde se insere o imóvel avaliando apresenta dinâmica ativa, com oferta e demanda voltadas predominantemente a

imóveis residenciais unifamiliares e também a usos mistos, em função da proximidade com polos de comércio e serviços. Observa-se razoável liquidez para imóveis com padrão construtivo simples a médio, especialmente aqueles que atendem às necessidades de moradia própria e investimento para locação.

A procura é impulsionada, em grande parte, por famílias da própria região e por compradores com perfil de renda compatível com imóveis de padrão econômico e médio, sendo comum a utilização de financiamento habitacional nas transações. A oferta é composta, majoritariamente, por imóveis usados, com tipologias semelhantes, apresentando variação de valores em função do estado de conservação, das dimensões do lote e da funcionalidade da edificação.

De maneira geral, o mercado local mostra-se estável, com tendência de valorização gradual no médio prazo, acompanhando a consolidação da infraestrutura urbana, a permanência da atividade comercial do entorno e a contínua ocupação residencial. Fatores como acessibilidade, proximidade a transporte público e a oferta de serviços seguem exercendo influência direta na atratividade e na liquidez dos imóveis da região.

6. PENDÊNCIAS DO IMÓVEL

Foram realizadas consultas junto ao portal da Prefeitura Municipal de São Paulo, com a finalidade de verificar a existência de eventuais débitos ou restrições de natureza fiscal sobre o imóvel avaliando.

Ressalta-se que o imóvel objeto da presente avaliação trata-se de imóvel de rua, não integrante de condomínio edilício, razão pela qual não há incidência de despesas condominiais, inexistindo, portanto, débitos dessa natureza.

Por meio de consulta ao portal da Prefeitura Municipal de São Paulo, constatou-se que não há débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em aberto referentes ao imóvel. Os relatórios, certidões e demais documentos comprobatórios das pesquisas efetuadas encontram-se reunidos no Anexo deste Laudo Técnico.

7. CONCLUSÃO

O presente **Laudo Técnico** teve por finalidade **estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista do lote 12, quadra A, gleba B, localizado na Rua Clarice Bueno de Miranda, no bairro de São Miguel Paulista, em atendimento à determinação judicial.**

Por meio da aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento por **inferência estatística**, foram analisados **elementos amostrais representativos do mercado imobiliário local**, resultando na **equação de regressão apresentada no capítulo próprio**. Com base na referida modelagem, o **valor total do imóvel** foi apurado em **R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais)**, com **referência ao mês de dezembro de 2025**.

No que se refere às **pendências incidentes sobre o imóvel**, conforme consultas realizadas junto aos órgãos competentes, **não foram identificados débitos de IPTU em aberto**, na data-base da avaliação.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo de Avaliação é composto por 20 (vinte) páginas, sendo esta última datada e assinada. Integram o laudo os seguintes complementos: Anexo reunindo os relatórios e certidões obtidos nas pesquisas; Apêndice A correspondente ao relatório fotográfico; e Apêndice B aos relatórios estatísticos.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 9 de dezembro de 2025.



Eng.^a Luciana Prieto de Paula
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867