

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 45ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP****Processo nº 0047540-69.2022.8.26.0100**

**FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA**  
**(MEGA LEILÕES)**, Leiloeiro Oficial, matriculado na Jucesp nº 844, nos autos do  
**Cumprimento Provisório de Sentença** ajuizada por **VHM GESTÃO**  
**EMPRESARIAL EIRELI** contra **LANDERMAR DO BRASIL PARTICIPAÇÃO E**  
**ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, vem, respeitosamente à presença de Vossa  
Excelência, requerer a juntada autos de novo laudo de avaliação, devendo ser  
desconsiderado o laudo de avaliação acostado às fls. 390/395.

Sendo assim, este Leiloeiro aguarda pela homologação  
do presente laudo de avaliação, para posterior continuidade na alienação do bem.

Por fim, eventual intimação da decisão proferida poderá  
ocorrer de forma eletrônica através do e-mail [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br)

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 09 de setembro de 2025.

---

**Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**  
**Jucesp nº 844**  
**OAB/SP nº 268.408**



---

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

---



**Razão social/Contratante:**

**MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL**

**CNPJ:**

**10.915.046/0001-94;**

**Finalidade:**

**Avaliação de Imóvel Urbano;**

**Objetivo:**

**Determinação do valor justo de Mercado**

**Objeto da avaliação:**

**Casa Residencial – Matrícula número 132.624 da Serventia do Registro de Imóveis da Cidade de Cotia - SP.**

**Localização:**

**Rua Irene Campos, Lotes números 14, 15 e 16, bairro São Paulo II – Cotia - SP;**

---

## EMPRESA

---

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

---

## NORMAS TÉCNICAS

---

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA<sup>1</sup>, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT<sup>2</sup>. A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR<sup>3</sup> 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

<sup>1</sup> CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

<sup>2</sup> ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

<sup>3</sup> NBR – Norma Brasileira.

## SUMÁRIO

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL; .....</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>3 HISTÓRIA .....</b>                                           | <b>5</b>  |
| <b>4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>4.1 ASPECTOS GERAIS .....</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>4.2 INFRAESTRUTURA URBANA .....</b>                            | <b>6</b>  |
| <b>4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS .....</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>5 DOCUMENTAÇÃO .....</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....</b>                          | <b>7</b>  |
| <b>6.1 LOCALIZAÇÃO.....</b>                                       | <b>7</b>  |
| <b>6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>                              | <b>8</b>  |
| <b>7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>                             | <b>12</b> |
| <b>8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO .....</b>                          | <b>13</b> |
| <b>8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO E LOCAÇÃO .....</b> | <b>13</b> |
| <b>8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....</b>                           | <b>13</b> |
| <b>8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS .....</b>                            | <b>14</b> |
| <b>8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>            | <b>15</b> |
| <b>8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....</b>                           | <b>15</b> |
| <b>8.2.1.1 GRAU ATINGIDO .....</b>                                | <b>16</b> |
| <b>8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....</b>                                | <b>16</b> |
| <b>9 ANEXOS .....</b>                                             | <b>17</b> |
| <b>9.1 DOCUMENTAÇÃO .....</b>                                     | <b>17</b> |
| <b>9.2 DADOS DE MERCADO .....</b>                                 | <b>19</b> |
| <b>9.3 MEMORIAL DE CÁLCULO.....</b>                               | <b>21</b> |

## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

| VALOR DE MERCADO                                   |
|----------------------------------------------------|
| <b>R\$ 8.000.000,00</b><br>(Oito Milhões de Reais) |

| Metodologia:                           | Tratamento de dados: |
|----------------------------------------|----------------------|
| Comparativo Direto de Dados de Mercado | Dados                |
| Grau de Fundamentação:                 | Grau de Precisão:    |
| Grau I                                 | Grau III             |

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 08 de Setembro de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

### 3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 08 de Setembro 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

### 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

#### 4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área Territorial: 323.994 km<sup>2</sup> (2024)
- População Estimada: 289.493 habitantes (2024)
- Densidade Demográfica: 846,97 habitantes/km<sup>2</sup> (2022)
- Produto Interno Bruto (PIB) per capita: R\$ 62.486,58 (2021)
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M): 0,780 (2010)

## 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

## 4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

## 5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia da matrícula de número 132.624 expedida pela Serventia do Registro de Imóveis da Cidade de Cotia - SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

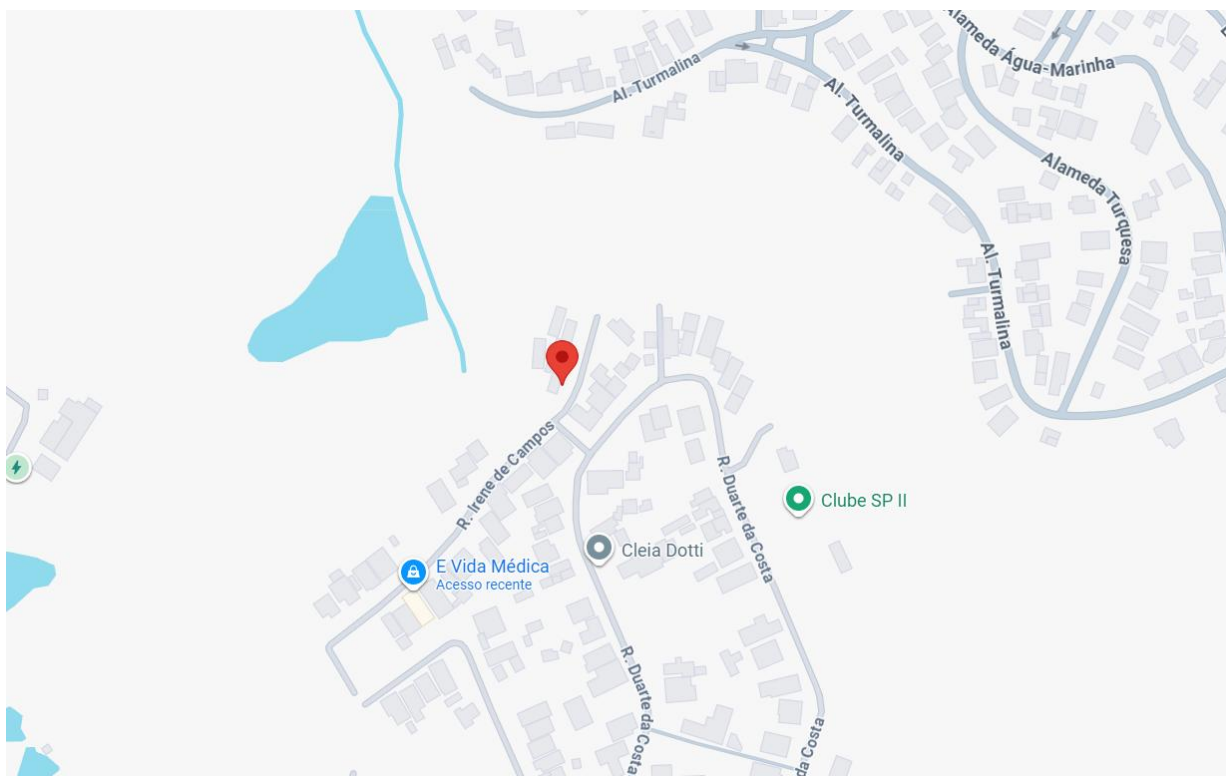
## 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Irene Campos, Lotes números 14, 15 e 16, São Paulo II – Cotia - SP. A via local do avaliando possui fluxo baixo de pessoas e veículos e recebe pavimentação asfáltica.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



O imóvel objeto da presente avaliação consiste em uma residência unifamiliar de alto padrão, localizada em condomínio fechado. A unidade possui área de terreno equivalente a 1.508,84 m<sup>2</sup> e área construída estimada em aproximadamente 1.200,00 m<sup>2</sup>. Ressalta-se que não foi possível realizar a vistoria interna do bem, motivo pelo qual adotou-se, para fins de avaliação, a consideração de uma situação paradigma compatível com imóveis de tipologia e padrão construtivo semelhantes.

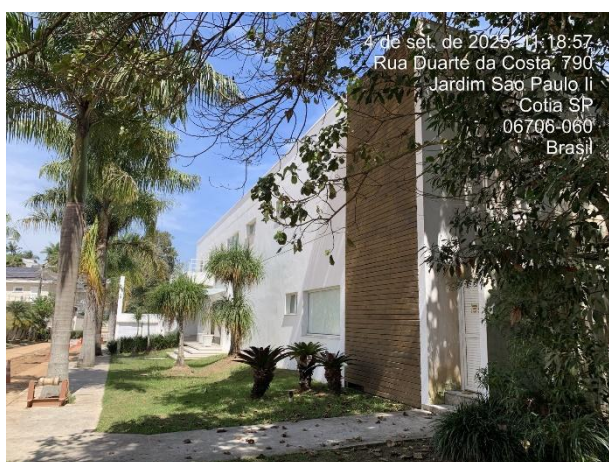
### 6.3 MEMORIAL FOTOGRFICO



### DETALHES GERAIS



## DETALHES GERAIS



## DETALHES GERAIS



DETALHES GERAIS

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui localização estratégica em uma região nobre da cidade.

Referente as características intrínsecas o imóvel possui idade aparente de 5 anos, padrão construtivo alto, boa distribuição arquitetônica, frente projetada para a via de acesso e estado de conservação de regular/novo.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

## 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

### 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

#### 8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

*8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.*

*8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). 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, pois algumas variáveis consideradas no*

*planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.*

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

### **8.1.2 Tratamento de Dados**

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

## 8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

| Item | Descrição                                                       | Graus                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                 | III                                                                                                                                                             | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando.                             | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      |                                                                 | 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. | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|      |                                                                 | 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.                             | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|      |                                                                 | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo. | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.                                                                                                                                                                                                                                                             | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4    | Extrapolação                                                    | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                             | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|      |                                                                 | Não admitida.                                                                                                                                                   | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo. | Admitida, desde que:<br>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;<br>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                                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                             | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|   |                                                                                                                                |                                     |                          |                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | 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.              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|   |                                                                                                                                | 1%                                  | 2%                       | 3%                       |

### 8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 12

| Graus              | III                                                       | II                                                                | I                          |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 16                                                        | 12                                                                | 6                          |
| Itens obrigatórios | <input type="checkbox"/>                                  | <input checked="" type="checkbox"/>                               | <input type="checkbox"/>   |
|                    | 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. |

### 8.2.2 Grau de precisão

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

| Descrição                                                                               | Graus                    |                                     |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                         | III                      | II                                  | I                        |
|                                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central. | ≤30%                     | ≤40%                                | ≤50%                     |

## 9 ANEXOS

### 9.1 DOCUMENTAÇÃO

**ONR** | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **132.624** | ficha: **01**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **23** de **Maio** de **2018**

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO designado LOTE nºs 14, 15 e 16 da QUADRA 04 do loteamento denominado "RESIDENCIAL MOINHO VELHO", situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: mede 78,72 metros de frente para a Rua Irene Campos, em três segmentos: 7,91 metros, 14,92 metros e 55,89 metros; 19,10 metros do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confrontando com a área verde; 20,15 metros do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, confronta com área verde; e 71,66 metros nos fundos em sete segmentos, de 12,45 metros, 9,08 metros, 9,90 metros, 3,30 metros, 6,15 metros, 6,09 metros e 24,69 metros, onde confronta com área verde, encerrando a área de 1.508,84 metros quadrados.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** nº 23233.13.06-0364/0242-00.000.- (unificadas.)

**REGISTRO ANTERIOR:** R.11/M.82.122 em 27/10/2014, e R.04/M.82.123 em 16/09/2015 deste Registro.

**PROPRIETÁRIO:** LANDERMAR DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ/ME nº 10.225.330/0001-39, com sede na Rua Frei Galvão, 59, sala 07, Granja Viana, Cotia-SP.

O escrevente autorizado Gerson Q. dos Santos Júnior, (Título digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares Camargo).  
Prenotado sob nº 282.052, em 14/05/2018.  
D.R\$ 9,61

**CONTINUAÇÃO:**  
12,45 m.  
Prenotado sob nº 362.407, em 23/03/2023.  
AV.01, em 19 de abril de 2023.

**PENHORA**

Nos termos da certidão expedida aos 23 de março de 2023 (protocolo eletrônico: PH000458522, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 45º Ofício Judicial, Foro Central da Comarca de São Paulo, extraída dos autos do processo nº 0047540-69.2022.8.26.0100, ação de Execução Civil, tendo como Exequente: VHM SERVICOS DE GESTAO FINANCEIRA E EMPRESARIAL LTDA; o imóvel desta matrícula pertencente a LANDERMAR DO BRASIL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA foi **penhorado**, para

continua no verso

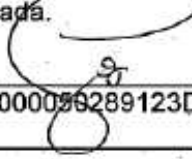
MOD. 10

SOLICITADO POR: TCEFC LTDA - CPF/CNPJ: \*\* 150.469-\*\* DATA: 15/06/2025 09:17:30 - VALOR: R\$ 22,56

 Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| matrícula      | ficha                             |
| <b>132.624</b> | <b>01</b><br><small>verso</small> |

garantia da dívida no valor de R\$ 3.079.518,78, tendo sido nomeado fiel depositário: LANDERMAR DO BRASIL PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA., já qualificada.

Escrevente autorizado,  Gerson Quintino dos Santos Junior.  
Selo digital: 119917321000000059289123D

---

Prenotado sob nº 402.578, em 23/06/2025.  
Protocolo ONR: AC009699979  
AV.02, em 18 de julho de 2025.

**RETIFICAÇÃO**

Em cumprimento a decisão com força de ofício expedida em 04 de fevereiro de 2025, pela 45ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, extraída do processo nº 0047540-69.2022.8.26.0100, procede-se a presente, nos termos do artigo 213, inciso "I" letra "g" da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.931/2004, para constar que o valor da dívida correto é R\$ 1.257.847,36, conforme planilha atualizada do débito.

Escrevente autorizado,  Marcos Antonio de Oliveira Junior.  
Selo digital: 119917331000000077483225T

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,56**

 Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: \*\*\* 150 460-\*\* DATA: 15/08/2025 09:17:30 - VALOR: R\$ 22,56

## 9.2 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Setembro de 2025.

| Ele. | Localização                    | Bairro                  | Área Construída (m²) | Valor (R\$)       | V. Unit (R\$) |
|------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| 1    | Avenida Estácio de Sá          | Condomínio São Paulo II | 1.045,00             | R\$ 3.400.000,00  | R\$ 3.253,59  |
| 2    | Rua Duarte da Costa            | Condomínio São Paulo II | 1.200,00             | R\$ 8.400.000,00  | R\$ 7.000,00  |
| 3    | Rua Mascarenhas Homem          | Condomínio São Paulo II | 991,00               | R\$ 5.999.900,00  | R\$ 6.054,39  |
| 4    | Rua Duarte da Costa            | Condomínio São Paulo II | 980,00               | R\$ 11.300.000,00 | R\$ 11.530,61 |
| 5    | Rua Lucia Santarcangelo Romano | Condomínio São Paulo II | 912,00               | R\$ 6.200.000,00  | R\$ 6.798,25  |
| 6    | Rua Raphael Penna              | Condomínio São Paulo II | 1.120,00             | R\$ 15.900.000,00 | R\$ 14.196,43 |
| 7    | Avenida Estácio de Sá          | Condomínio São Paulo II | 1.100,00             | R\$ 7.300.000,00  | R\$ 6.636,36  |
| 8    | Rua Mascarenhas Homem          | Condomínio São Paulo II | 921,00               | R\$ 3.990.000,00  | R\$ 4.332,25  |
| 9    | Rua Diogo Fredi Fichman        | Condomínio São Paulo II | 986,00               | R\$ 11.900.000,00 | R\$ 12.068,97 |
| 10   | Rua Felipe Camarão             | Condomínio São Paulo II | 980,00               | R\$ 8.500.000,00  | R\$ 8.673,47  |
| 11   | Rua Rúben Dario Almonacid      | Condomínio São Paulo II | 950,00               | R\$ 6.350.000,00  | R\$ 6.684,21  |
| 12   | Avenida Estácio de Sá          | Condomínio São Paulo II | 910,00               | R\$ 7.000.000,00  | R\$ 7.692,31  |
| 13   | Avenida Estácio de Sá          | Condomínio São Paulo II | 1.045,00             | R\$ 3.395.000,00  | R\$ 3.248,80  |
| 14   | Rua Duarte da Costa            | Condomínio São Paulo II | 980,00               | R\$ 11.300.000,00 | R\$ 11.530,61 |
| 15   | Rua Duarte da Costa            | Condomínio São Paulo II | 980,00               | R\$ 5.800.000,00  | R\$ 5.918,37  |

| Ele. | Estado de Conservação | Padrão Construtivo | Contato                                             |
|------|-----------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| 1    | Regular               | Normal             | B E G Imóveis - (11) 94756-8523                     |
| 2    | Regular/Novo          | Normal/Alto        | Zarif Imóveis - (11) 99235-4540                     |
| 3    | Regular               | Normal/Alto        | Labele Imóveis - (11) 99958-6062                    |
| 4    | Novo                  | Normal/Alto        | JRS IMÓVEIS Assessoria Imobiliária - (11) 4326-9714 |
| 5    | Regular/Novo          | Normal/Alto        | Jrs Imóveis Assessoria Imobiliária - (11) 4326-9714 |
| 6    | Novo                  | Alto               | Cdia Corretores De Imóveis - (11) 3087-9222         |
| 7    | Regular/Novo          | Normal/Alto        | Labele Imóveis - (11) 99958-6062                    |
| 8    | Regular               | Normal             | MK Prime Imóveis - (11) 3692-4348                   |
| 9    | Novo                  | Alto               | Casa Crystal Imóveis - (11) 91556-8469              |
| 10   | Regular/Novo          | Normal/Alto        | JRS IMÓVEIS Assessoria Imobiliária - (11) 4326-9714 |
| 11   | Regular/Novo          | Normal/Alto        | Jrs Imóveis Assessoria Imobiliária - (11) 4326-9714 |
| 12   | Regular/Novo          | Normal/Alto        | Bruno S Nascimento - (11) 98043-3838                |
| 13   | Regular               | Normal             | Pitale Vip - (11) 99319-8761                        |
| 14   | Novo                  | Alto               | Casa Crystal Imóveis - (11) 91556-8469              |
| 15   | Regular               | Normal/Alto        | MK Prime Imóveis - (11) 3692-4348                   |

| ELE. | REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-1045m2-venda-R\$3400000-id-2690863993/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-1045m2-venda-R\$3400000-id-2690863993/?source=ranking%2Crp</a>   |
| 2    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-1200m2-venda-R\$8400000-id-2798415221/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-1200m2-venda-R\$8400000-id-2798415221/?source=ranking%2Crp</a>   |
| 3    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-7-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-991m2-venda-R\$5999900-id-2704505462/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-7-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-991m2-venda-R\$5999900-id-2704505462/?source=ranking%2Crp</a>     |
| 4    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-980m2-venda-R\$11300000-id-2818044728/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-980m2-venda-R\$11300000-id-2818044728/?source=ranking%2Crp</a>   |
| 5    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-912m2-venda-R\$6200000-id-2717931594/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-912m2-venda-R\$6200000-id-2717931594/?source=ranking%2Crp</a>     |
| 6    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-1120m2-venda-R\$15900000-id-2829176035/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-sao-paulo-ii-bairros-cotia-com-garagem-1120m2-venda-R\$15900000-id-2829176035/?source=ranking%2Crp</a> |
| 7    | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-para-venda-e-aluguel-em-sao-paulo-3017897568.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-para-venda-e-aluguel-em-sao-paulo-3017897568.html</a>                                                                                                         |
| 8    | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-casa-921mts-5-dorm-4-suites-cond.-sao-paulo-ii-2961490338.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-casa-921mts-5-dorm-4-suites-cond.-sao-paulo-ii-2961490338.html</a>                                                                                                         |
| 9    | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-para-venda-em-sao-paulo-ii-de-3017759175.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-para-venda-em-sao-paulo-ii-de-3017759175.html</a>                                                                                                                 |
| 10   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dormitorios-a-venda-980-m-por-r\$-3000545982.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dormitorios-a-venda-980-m-por-r\$-3000545982.html</a>                                                                                                                         |
| 11   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-sao-paulo-ii-de-950.00m-com-4-3017448642.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-sao-paulo-ii-de-950.00m-com-4-3017448642.html</a>                                                                                                                 |
| 12   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-6-dormitorios-a-venda-910-m-por-r\$-2997785847.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-6-dormitorios-a-venda-910-m-por-r\$-2997785847.html</a>                                                                                                                         |
| 13   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cond.-sao-paulo-ii-4-suites-impecavel-mobiliada-3014942807.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cond.-sao-paulo-ii-4-suites-impecavel-mobiliada-3014942807.html</a>                                                                                                                   |
| 14   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-980-m-por-r\$-11.300.000-00-sao-paulo-3000723944.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-980-m-por-r\$-11.300.000-00-sao-paulo-3000723944.html</a>                                                                                                             |
| 15   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-para-venda-em-granja-viana-de-3015737875.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-para-venda-em-granja-viana-de-3015737875.html</a>                                                                                                                 |

### 9.3 MEMORIAL DE CÁLCULO

#### Amostra

| Nº Am. | Valor Unitário R\$/m² | Área (m²) | Atratividade |
|--------|-----------------------|-----------|--------------|
| 1      | 3.253,59              | 1.045,00  | Baixo        |
| 2      | 7.000,00              | 1.200,00  | Alto         |
| 3      | 6.054,39              | 991,00    | Médio        |
| 4      | 11.530,61             | 980,00    | Alto         |
| 5      | 6.798,25              | 912,00    | Médio        |
| 6      | 14.196,43             | 1.120,00  | Muito Alto   |
| 7      | 6.636,36              | 1.100,00  | Médio        |
| 8      | 4.332,25              | 921,00    | Baixo        |
| 9      | 12.068,97             | 986,00    | Muito Alto   |
| 10     | 8.673,47              | 980,00    | Alto         |
| 11     | 6.684,21              | 950,00    | Médio        |
| 12     | 7.692,31              | 910,00    | Alto         |
| 13     | 3.248,80              | 1.045,00  | Baixo        |
| 14     | 11.530,61             | 980,00    | Muito Alto   |
| 15     | 5.918,37              | 980,00    | Médio        |

#### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável numérica que define a área construída de cada imóvel expressa em (m²) .
- Atratividade: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração a via de localização, estado de conservação e padrão construtivo. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4, com conceitos dentro dos intervalos.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado.

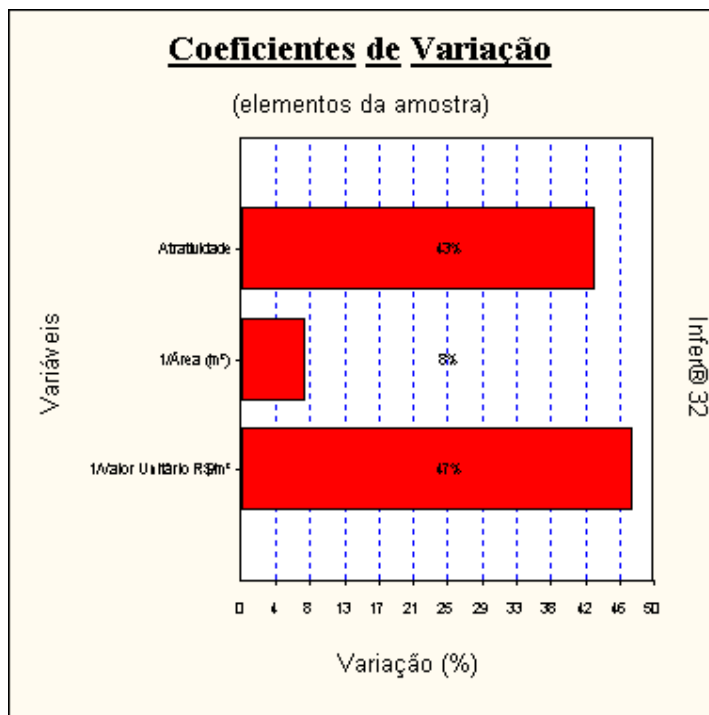
## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15  
 Nº de variáveis independentes : 2  
 Nº de graus de liberdade : 12  
 Desvio padrão da regressão :  $3,2874 \times 10^{-5}$

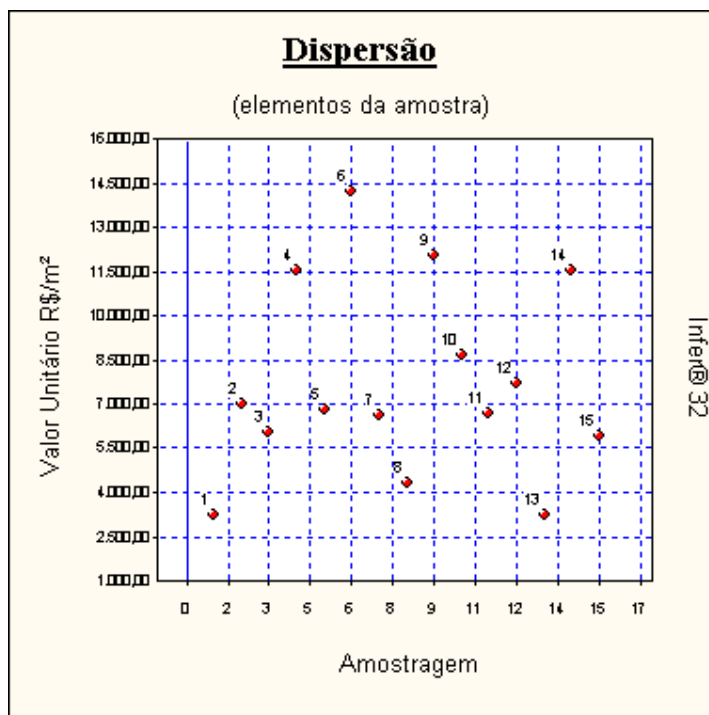
| Variável                | Média                   | Desvio Padrão           | Coef. Variação |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| 1/Valor Unitário R\$/m² | $1,5616 \times 10^{-4}$ | $7,4029 \times 10^{-5}$ | 47,41%         |
| 1/Área (m²)             | $9,9919 \times 10^{-4}$ | $7,6713 \times 10^{-5}$ | 7,68%          |
| Atratividade            | 2,47                    | 1,0600                  | 42,98%         |

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

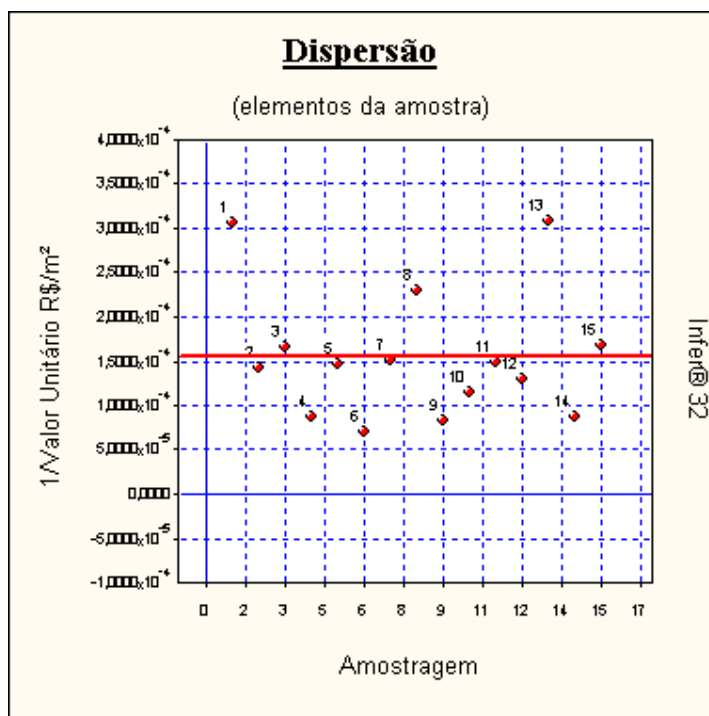
## Distribuição das Variáveis



## Dispersão dos elementos



## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

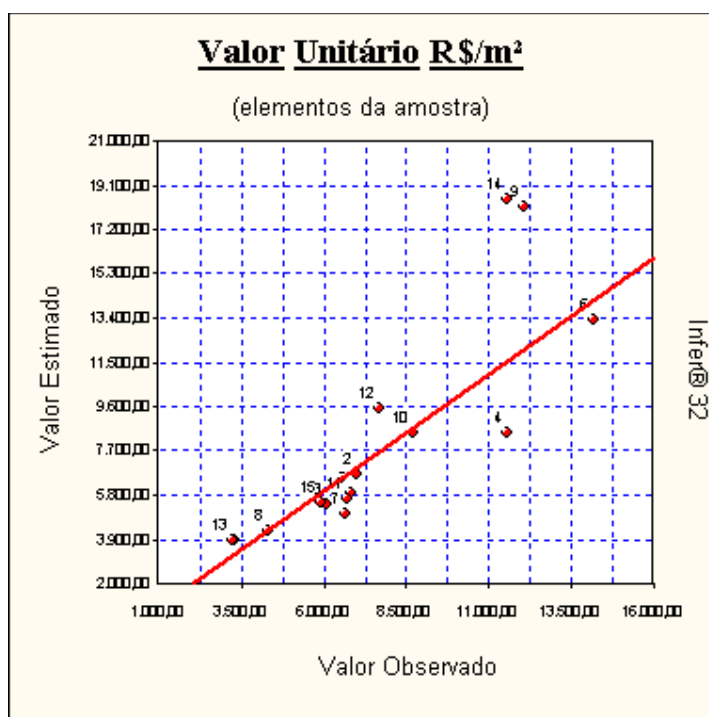
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

| Nº Am. | Valor observado | Valor estimado | Diferença | Variação % |
|--------|-----------------|----------------|-----------|------------|
| 1      | 3.253,59        | 3.884,64       | 631,05    | 19,3955 %  |
| 2      | 7.000,00        | 6.701,77       | -298,23   | -4,2605 %  |
| 3      | 6.054,39        | 5.419,06       | -635,33   | -10,4937 % |
| 4      | 11.530,61       | 8.447,90       | -3.082,71 | -26,7350 % |
| 5      | 6.798,25        | 5.878,09       | -920,16   | -13,5352 % |
| 6      | 14.196,43       | 13.314,29      | -882,14   | -6,2138 %  |
| 7      | 6.636,36        | 4.974,67       | -1.661,69 | -25,0393 % |
| 8      | 4.332,25        | 4.234,00       | -98,25    | -2,2680 %  |
| 9      | 12.068,97       | 18.147,98      | 6.079,01  | 50,3689 %  |
| 10     | 8.673,47        | 8.447,90       | -225,57   | -2,6007 %  |
| 11     | 6.684,21        | 5.638,44       | -1.045,77 | -15,6454 % |
| 12     | 7.692,31        | 9.484,78       | 1.792,47  | 23,3021 %  |
| 13     | 3.248,80        | 3.884,64       | 635,84    | 19,5715 %  |
| 14     | 11.530,61       | 18.491,51      | 6.960,90  | 60,3689 %  |
| 15     | 5.918,37        | 5.474,46       | -443,91   | -7,5006 %  |

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

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

## Valores Estimados x Valores Observados



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

## Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 4,7948 \times 10^{-4} - 0,16486 / [\text{Área (m}^2)] - 6,4294 \times 10^{-5} \times [\text{Atratividade}]$$

## Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1 / ( 4,7948 \times 10^{-4} - 0,16486 / [\text{Área (m}^2)] - 6,4294 \times 10^{-5} \times [\text{Atratividade}] )$$

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis    | Coefficiente                  | D. Padrão               | Mínimo                   | Máximo                   |
|--------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Área (m²)    | b1 = -0,1648                  | 0,1157                  | -0,3218                  | -7,8546x10 <sup>-3</sup> |
| Atratividade | b2 = -6,4293x10 <sup>-5</sup> | 8,3776x10 <sup>-6</sup> | -7,5655x10 <sup>-5</sup> | -5,2931x10 <sup>-5</sup> |

## Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9116  
 Valor t calculado ..... : 7,681  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8310  
 Coeficiente r² ajustado ..... : 0,8028

**Classificação: Correlação Fortíssima**

## Tabela de Somatórios

|                       | 1                       | Valor Unitário R\$/m²   | Área (m²)               | Atratividade            |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Valor Unitário R\$/m² | 2,3424x10 <sup>-3</sup> | 4,4251x10 <sup>-7</sup> | 2,3376x10 <sup>-6</sup> | 4,7937x10 <sup>-3</sup> |
| Área (m²)             | 0,0149                  | 2,3376x10 <sup>-6</sup> | 1,5058x10 <sup>-5</sup> | 0,0368                  |
| Atratividade          | 37,0000                 | 4,7937x10 <sup>-3</sup> | 0,0368                  | 107,0000                |

## Análise da Variância

| Fonte de erro | Soma dos quadrados      | Graus de liberdade | Quadrados médios        | F calculado |
|---------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| Regressão     | 6,3756x10 <sup>-8</sup> | 2                  | 3,1878x10 <sup>-8</sup> | 29,50       |
| Residual      | 1,2969x10 <sup>-8</sup> | 12                 | 1,0807x10 <sup>-9</sup> |             |
| Total         | 7,6725x10 <sup>-8</sup> | 14                 | 5,4804x10 <sup>-9</sup> |             |

F Calculado : 29,50  
 F Tabelado : 3,885 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 2,3x10<sup>-3</sup>%

**Aceita-se a hipótese de existência da regressão.**

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

### Correlações Parciais

|                                   | Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> | Área (m <sup>2</sup> ) | Atratividade |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------|
| Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> | 1,0000                            | -0,0366                | -0,8958      |
| Área (m <sup>2</sup> )            | -0,0366                           | 1,0000                 | -0,1458      |
| Atratividade                      | -0,8958                           | -0,1458                | 1,0000       |

### Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

|                                   | Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> | Área (m <sup>2</sup> ) | Atratividade |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------|
| Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> | ∞                                 | -0,1269                | -6,981       |
| Área (m <sup>2</sup> )            | -0,1269                           | ∞                      | -0,511       |
| Atratividade                      | -6,981                            | -0,511                 | ∞            |

Valor t tabelado (t crítico): 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)

### Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0832

| Variável               | Coefficiente | t Calculado | Significância          | Aceito |
|------------------------|--------------|-------------|------------------------|--------|
| Área (m <sup>2</sup> ) | b1           | -1,439      | 18%                    | Sim    |
| Atratividade           | b2           | -7,757      | 5,1x10 <sup>-4</sup> % | 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.

### Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,5386

| Variável               | Coefficiente | t Calculado | Significância          |
|------------------------|--------------|-------------|------------------------|
| Área (m <sup>2</sup> ) | b1           | -1,424      | 9,0%                   |
| Atratividade           | b2           | -7,674      | 2,9x10 <sup>-4</sup> % |

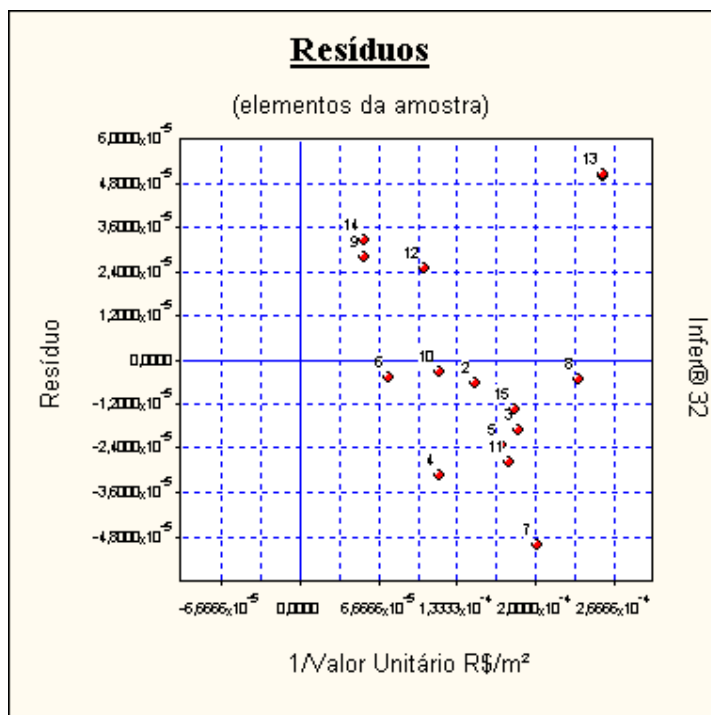
## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário R\$/m²].

| Nº Am. | Observado               | Estimado                | Resíduo                  | Normalizado | Studentizado |
|--------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|--------------|
| 1      | 3,0735x10 <sup>-4</sup> | 2,5742x10 <sup>-4</sup> | 4,9928x10 <sup>-5</sup>  | 1,5187      | 1,7475       |
| 2      | 1,4285x10 <sup>-4</sup> | 1,4921x10 <sup>-4</sup> | -6,3572x10 <sup>-6</sup> | -0,1933     | -0,2502      |
| 3      | 1,6516x10 <sup>-4</sup> | 1,8453x10 <sup>-4</sup> | -1,9364x10 <sup>-5</sup> | -0,5890     | -0,6143      |
| 4      | 8,6725x10 <sup>-5</sup> | 1,1837x10 <sup>-4</sup> | -3,1646x10 <sup>-5</sup> | -0,9626     | -1,0111      |
| 5      | 1,4709x10 <sup>-4</sup> | 1,7012x10 <sup>-4</sup> | -2,3026x10 <sup>-5</sup> | -0,7004     | -0,7764      |
| 6      | 7,0440x10 <sup>-5</sup> | 7,5107x10 <sup>-5</sup> | -4,6670x10 <sup>-6</sup> | -0,1419     | -0,1717      |
| 7      | 1,5068x10 <sup>-4</sup> | 2,0101x10 <sup>-4</sup> | -5,0333x10 <sup>-5</sup> | -1,5310     | -1,7037      |
| 8      | 2,3082x10 <sup>-4</sup> | 2,3618x10 <sup>-4</sup> | -5,3565x10 <sup>-6</sup> | -0,1629     | -0,1901      |
| 9      | 8,2857x10 <sup>-5</sup> | 5,5102x10 <sup>-5</sup> | 2,7754x10 <sup>-5</sup>  | 0,8442      | 0,9609       |
| 10     | 1,1529x10 <sup>-4</sup> | 1,1837x10 <sup>-4</sup> | -3,0785x10 <sup>-6</sup> | -0,0936     | -0,0983      |
| 11     | 1,4960x10 <sup>-4</sup> | 1,7735x10 <sup>-4</sup> | -2,7747x10 <sup>-5</sup> | -0,8440     | -0,8945      |
| 12     | 1,2999x10 <sup>-4</sup> | 1,0543x10 <sup>-4</sup> | 2,4567x10 <sup>-5</sup>  | 0,7473      | 0,8474       |
| 13     | 3,0780x10 <sup>-4</sup> | 2,5742x10 <sup>-4</sup> | 5,0381x10 <sup>-5</sup>  | 1,5325      | 1,7634       |
| 14     | 8,6725x10 <sup>-5</sup> | 5,4078x10 <sup>-5</sup> | 3,2646x10 <sup>-5</sup>  | 0,9930      | 1,1342       |
| 15     | 1,6896x10 <sup>-4</sup> | 1,8266x10 <sup>-4</sup> | -1,3701x10 <sup>-5</sup> | -0,4167     | -0,4354      |

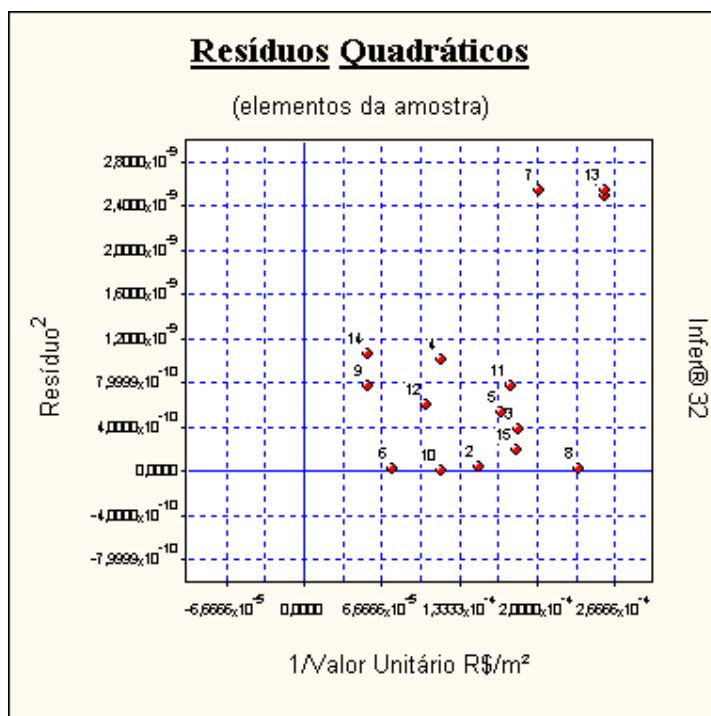
| Nº Am. | Quadrático               |
|--------|--------------------------|
| 1      | 2,4928x10 <sup>-9</sup>  |
| 2      | 4,0414x10 <sup>-11</sup> |
| 3      | 3,7497x10 <sup>-10</sup> |
| 4      | 1,0015x10 <sup>-9</sup>  |
| 5      | 5,3022x10 <sup>-10</sup> |
| 6      | 2,1781x10 <sup>-11</sup> |
| 7      | 2,5334x10 <sup>-9</sup>  |
| 8      | 2,8692x10 <sup>-11</sup> |
| 9      | 7,7031x10 <sup>-10</sup> |
| 10     | 9,4775x10 <sup>-12</sup> |
| 11     | 7,6993x10 <sup>-10</sup> |
| 12     | 6,0357x10 <sup>-10</sup> |
| 13     | 2,5383x10 <sup>-9</sup>  |
| 14     | 1,0658x10 <sup>-9</sup>  |
| 15     | 1,8771x10 <sup>-10</sup> |

## Resíduos x Valor Estimado

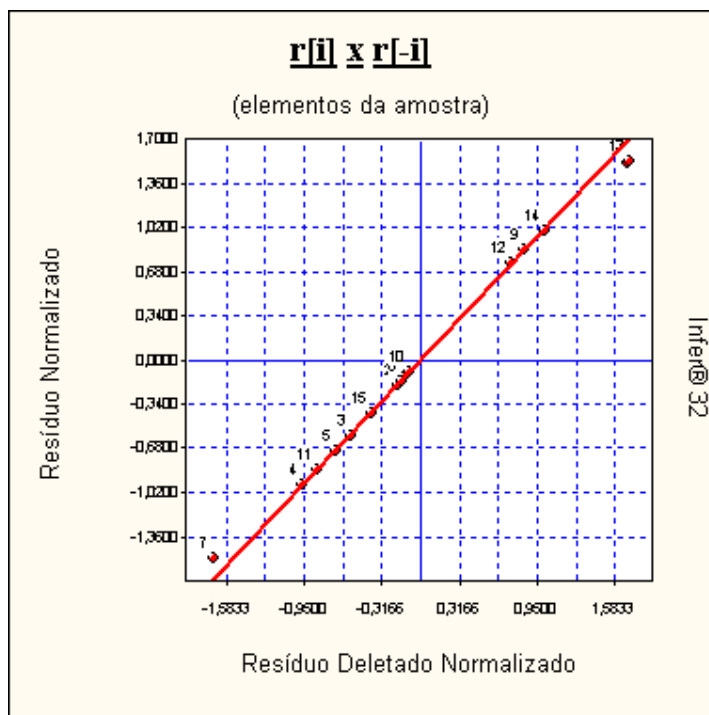


*Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.*

## Gráfico de Resíduos Quadráticos



## Resíduos Deletados Normalizados



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

## Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 15  
Graus de liberdade ..... : 14  
Valor médio ..... :  $-1,1911 \times 10^{-23}$   
Variância ..... :  $8,6460 \times 10^{-10}$   
Desvio padrão ..... :  $2,9404 \times 10^{-5}$   
Desvio médio ..... :  $2,4703 \times 10^{-5}$   
Variância (não tendenciosa) ..... :  $1,0807 \times 10^{-9}$   
Desvio padrão (não tend.) ..... :  $3,2874 \times 10^{-5}$   
Valor mínimo ..... :  $-5,0333 \times 10^{-5}$   
Valor máximo ..... :  $5,0381 \times 10^{-5}$   
Amplitude ..... :  $1,0071 \times 10^{-4}$   
Número de classes ..... : 4  
Intervalo de classes ..... :  $2,5178 \times 10^{-5}$

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $-1,1911 \times 10^{-23}$

Momento central de 2ª ordem :  $8,6460 \times 10^{-10}$

Momento central de 3ª ordem :  $8,0128 \times 10^{-15}$

Momento central de 4ª ordem :  $5,3419 \times 10^{-16}$

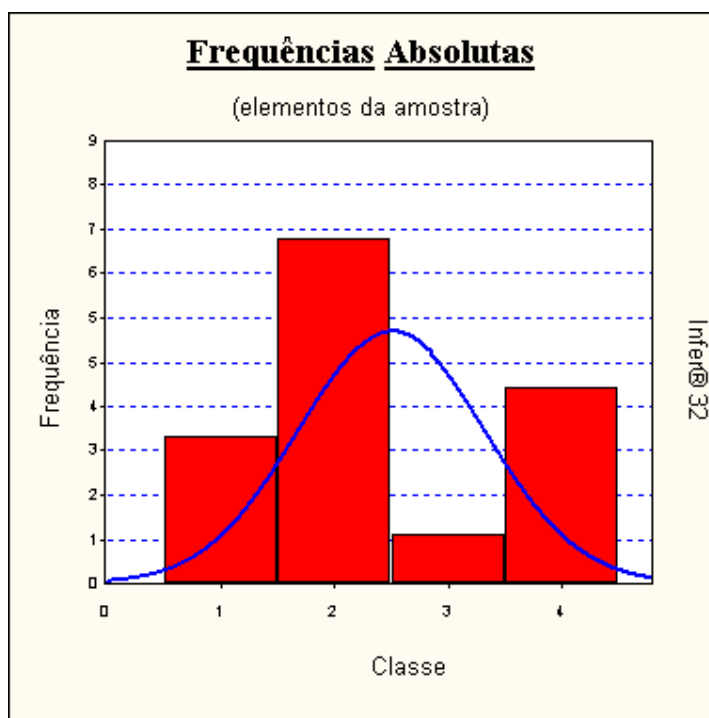
| Coeficiente | Amostral | Normal | t de Student |
|-------------|----------|--------|--------------|
| Assimetria  | 0,3151   | 0      | 0            |
| Curtose     | 711,5912 | 0      | Indefinido   |

*Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.*

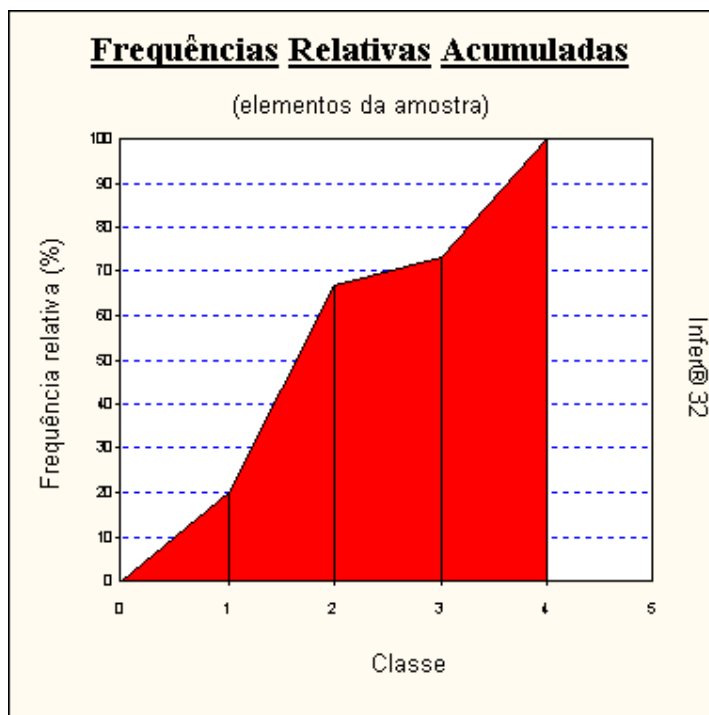
## Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo                   | Máximo                   | Freq. | Freq.(%) | Média                    |
|--------|--------------------------|--------------------------|-------|----------|--------------------------|
| 1      | $-5,0333 \times 10^{-5}$ | $-2,5154 \times 10^{-5}$ | 3     | 20,00    | $-3,6576 \times 10^{-5}$ |
| 2      | $-2,5154 \times 10^{-5}$ | $2,4112 \times 10^{-8}$  | 7     | 46,67    | $-1,0793 \times 10^{-5}$ |
| 3      | $2,4112 \times 10^{-8}$  | $2,5202 \times 10^{-5}$  | 1     | 6,67     | $2,4567 \times 10^{-5}$  |
| 4      | $2,5202 \times 10^{-5}$  | $5,0381 \times 10^{-5}$  | 4     | 26,67    | $4,0177 \times 10^{-5}$  |

## Histograma



## Ogiva de Frequências



## Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 10,80 (para o nível de significância de 0,10 %)

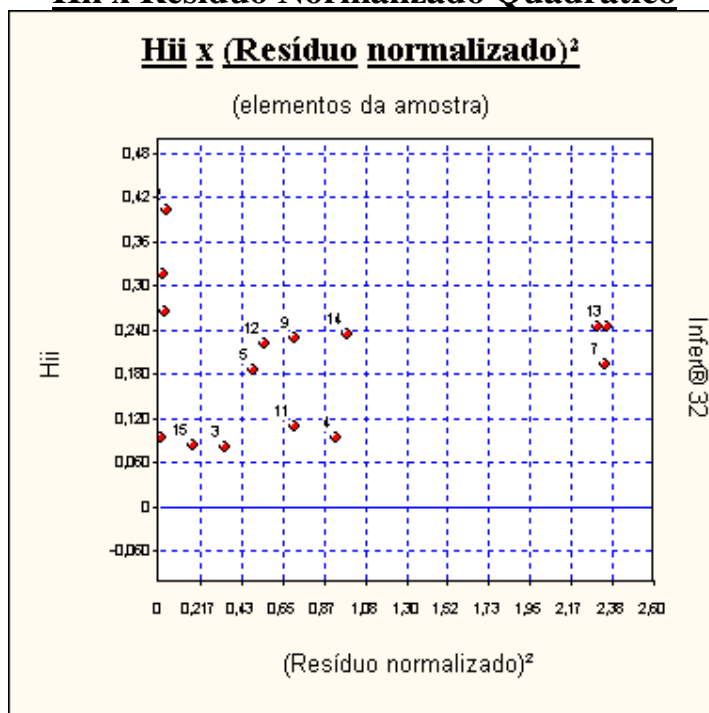
| Nº Am. | Distância de Cook(*)    | Hii(**) | Aceito |
|--------|-------------------------|---------|--------|
| 1      | 0,3298                  | 0,2447  | Sim    |
| 2      | 0,0141                  | 0,4031  | Sim    |
| 3      | 0,0110                  | 0,0808  | Sim    |
| 4      | 0,0352                  | 0,0936  | Sim    |
| 5      | 0,0460                  | 0,1863  | Sim    |
| 6      | $4,5621 \times 10^{-3}$ | 0,3168  | Sim    |
| 7      | 0,2306                  | 0,1924  | Sim    |
| 8      | $4,3720 \times 10^{-3}$ | 0,2660  | Sim    |
| 9      | 0,0909                  | 0,2281  | Sim    |
| 10     | $3,3338 \times 10^{-4}$ | 0,0936  | Sim    |
| 11     | 0,0328                  | 0,1096  | Sim    |
| 12     | 0,0684                  | 0,2223  | Sim    |
| 13     | 0,3358                  | 0,2447  | Sim    |
| 14     | 0,1305                  | 0,2334  | Sim    |
| 15     | $5,7799 \times 10^{-3}$ | 0,0838  | Sim    |

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

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

## Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

| Intervalo    | Distribuição de Gauss | % de Resíduos no Intervalo |
|--------------|-----------------------|----------------------------|
| -1; +1       | 68,3 %                | 80,00 %                    |
| -1,64; +1,64 | 89,9 %                | 100,00 %                   |
| -1,96; +1,96 | 95,0 %                | 100,00 %                   |

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

| Nº Am. | Resíduo                  | F(z)   | G(z)   | Dif. esquerda           | Dif. Direita            |
|--------|--------------------------|--------|--------|-------------------------|-------------------------|
| 7      | -5,0333x10 <sup>-5</sup> | 0,0629 | 0,0667 | 0,0628                  | 3,7896x10 <sup>-3</sup> |
| 4      | -3,1646x10 <sup>-5</sup> | 0,1679 | 0,1333 | 0,1011                  | 0,0345                  |
| 11     | -2,7747x10 <sup>-5</sup> | 0,1993 | 0,2000 | 0,0659                  | 6,7645x10 <sup>-4</sup> |
| 5      | -2,3026x10 <sup>-5</sup> | 0,2418 | 0,2667 | 0,0418                  | 0,0248                  |
| 3      | -1,9364x10 <sup>-5</sup> | 0,278  | 0,3333 | 0,0112                  | 0,0554                  |
| 15     | -1,3701x10 <sup>-5</sup> | 0,338  | 0,4000 | 5,0926x10 <sup>-3</sup> | 0,0615                  |
| 2      | -6,3572x10 <sup>-6</sup> | 0,423  | 0,4667 | 0,0233                  | 0,0433                  |
| 8      | -5,3565x10 <sup>-6</sup> | 0,435  | 0,5333 | 0,0313                  | 0,0980                  |
| 6      | -4,6670x10 <sup>-6</sup> | 0,444  | 0,6000 | 0,0897                  | 0,1564                  |
| 10     | -3,0785x10 <sup>-6</sup> | 0,463  | 0,6667 | 0,1373                  | 0,2039                  |
| 12     | 2,4567x10 <sup>-5</sup>  | 0,773  | 0,7333 | 0,1058                  | 0,0392                  |
| 9      | 2,7754x10 <sup>-5</sup>  | 0,801  | 0,8000 | 0,0674                  | 7,3445x10 <sup>-4</sup> |
| 14     | 3,2646x10 <sup>-5</sup>  | 0,840  | 0,8667 | 0,0396                  | 0,0270                  |
| 1      | 4,9928x10 <sup>-5</sup>  | 0,936  | 0,9333 | 0,0689                  | 2,2533x10 <sup>-3</sup> |
| 13     | 5,0381x10 <sup>-5</sup>  | 0,937  | 1,0000 | 3,9707x10 <sup>-3</sup> | 0,0626                  |

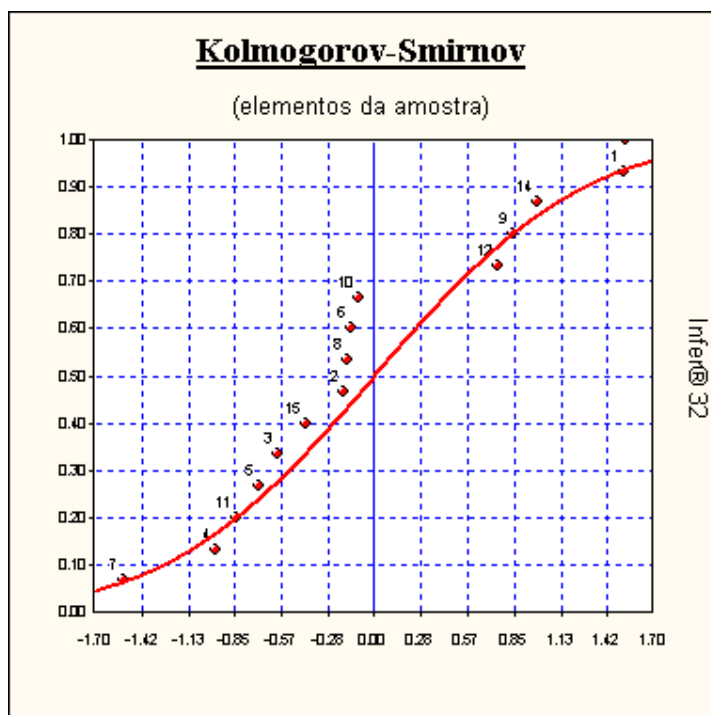
Maior diferença obtida: 0,2039

Valor crítico: 0,3040 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 5  
 Número de elementos negativos . : 10  
 Número de sequências ..... : 6  
 Média da distribuição de sinais .... : 7,5  
 Desvio padrão ..... : 1,936

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : -0,7102  
 Limite superior . : -1,3190  
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

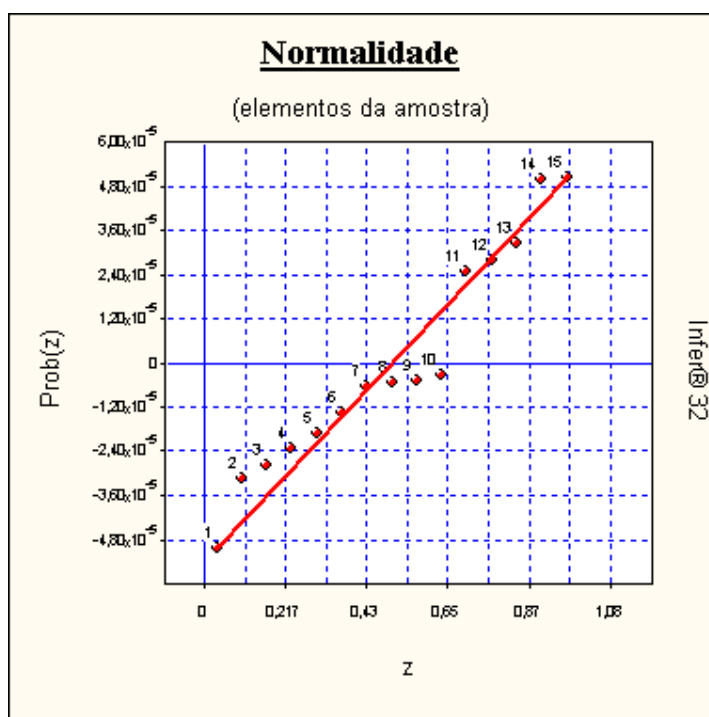
## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 1,2910  
 Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sinais, rejeita-se a hipótese nula. A distribuição dos desvios em torno da média não apresenta características de normalidade.*

## Reta de Normalidade



## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,2745  
(nível de significância de 5,0%)

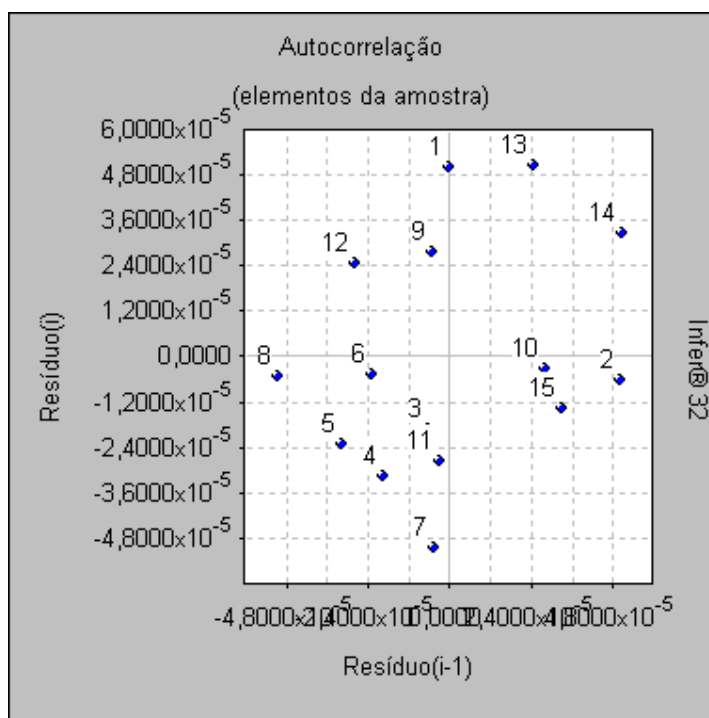
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

**Teste de Durbin-Watson inconclusivo.**

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

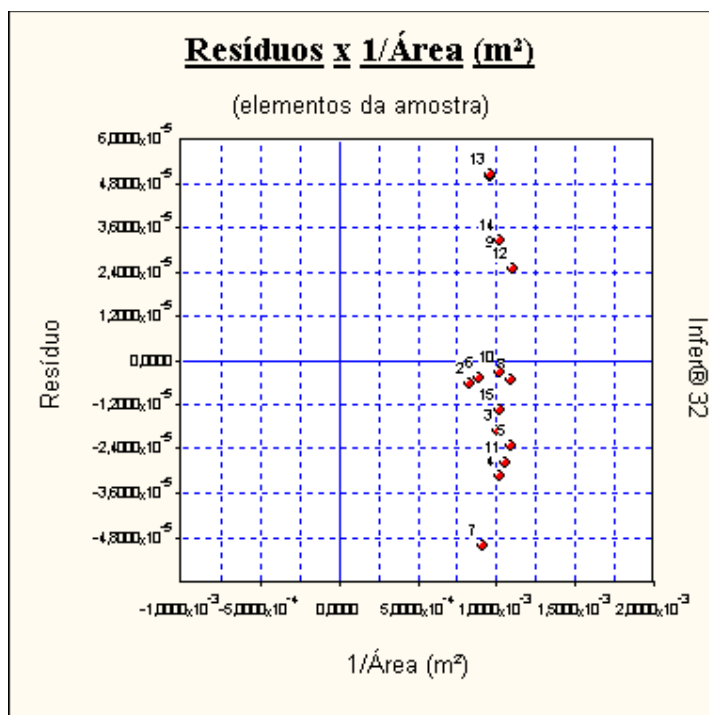
Gráfico de Autocorrelação



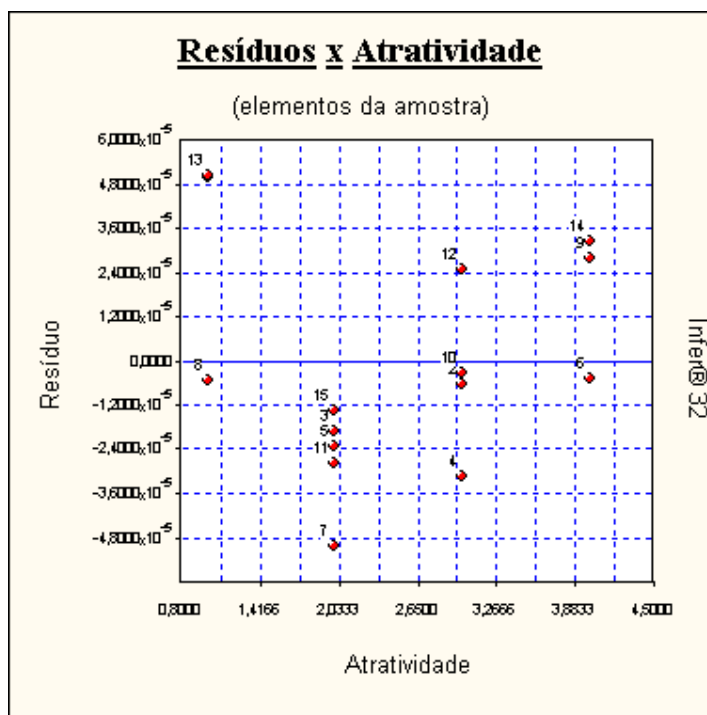
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



## Resíduos x Variáveis Independentes



## Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

| Nome da Variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Imóvel Avaliando |
|------------------|--------------|--------------|------------------|
| Área (m²)        | 910,00       | 1.200,00     | 1.200,00         |
| Atratividade     | Baixo        | Muito Alto   | Alto             |

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

## Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 1.200,00
- Atratividade ... = Alto

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Imóvel Residencial = R\$/m<sup>2</sup> 6.701,77

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1 / ( 4,7948 \times 10^{-4} - 0,16486 / [\text{Área (m}^2)] - 6,4294 \times 10^{-5} \times [\text{Atratividade}] )$$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 5.633,08

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 8.270,89

*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 de m<sup>2</sup> 1200, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 8.042.122,19

Valor de Mercado mínimo = R\$ 6.759.699,28

Valor de Mercado máximo = R\$ 9.925.065,66

## Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )

Intervalo de confiança de 80,0%:

| Nome da variável       | Limite Inferior | Limite Superior | Amplitude Total | Amplitude/média - Precisão - |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| Área (m <sup>2</sup> ) | 5.705,96        | 8.118,64        | 2.412,68        | 34,90 %                      |
| Atratividade           | 6.440,23        | 6.985,45        | 545,22          | 8,12 %                       |
| Valor estimado         | 5.633,08        | 8.270,89        | 2.637,81        | 37,94 %                      |

*Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 45ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP**

**Processo nº 0047540-69.2022.8.26.0100**

**FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA**  
(**MEGA LEILÕES**), Leiloeiro Oficial, matriculado na Jucesp nº 844, nos autos do  
**Cumprimento Provisório de Sentença** ajuizada por **VHM GESTÃO  
EMPRESARIAL EIRELI** contra **LANDERMAR DO BRASIL PARTICIPAÇÃO E  
ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, vem, respeitosamente à presença de Vossa  
Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 503, esclarecer o quanto segue.

Consoante se depreende do r. despacho de fls. 279/282,  
este leiloeiro foi nomeado para auxiliar este M.M Juízo na avaliação do bem e  
realização do leilão.

Para a elaboração do Laudo de Avaliação do imóvel  
matrícula nº 132.624, contratou o perito, Sr. André Nunes Oliveira, que elaborou  
o laudo de avaliação acostado às fls. 397/443.

Com a apresentação da impugnação ao referido laudo,  
este Leiloeiro contatou o Sr. Perito, que elaborou os esclarecimentos anexos, ora  
juntados para apreciação deste MM. Juízo.



Era o que cumpria informar e que está à disposição deste MM. Juízo para o que se fizer necessário. Eventual intimação de decisão proferida poderá ocorrer de forma eletrônica através do e-mail [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br).

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2026.

---

**Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**  
**Jucesp nº 844**  
**OAB/SP nº 268.408**







restrição de acesso ao imóvel, circunstância alheia à sua atuação. Essa limitação foi claramente registrada no laudo, em respeito ao princípio da transparência técnica.

A ABNT NBR 14.653, norma que rege as avaliações imobiliárias no Brasil, autoriza expressamente a adoção de situação paradigma quando não é possível acessar o imóvel, desde que as premissas adotadas sejam compatíveis com o padrão construtivo e com os dados de mercado — o que foi observado no presente caso.

Importante destacar que a avaliação judicial não busca identificar um valor excepcional ou máximo, mas sim o valor de mercado mais provável, considerando condições médias praticadas. A adoção da situação paradigma, nesse contexto, conduz a uma postura conservadora, evitando supervalorações baseadas em acabamentos internos não comprovados.

Ressalte-se, ainda, que, caso a parte entendesse imprescindível a vistoria interna, poderia ter viabilizado o acesso ao imóvel, o que não ocorreu.

**Item 3 – Alegação de que o imóvel possui valor superior a R\$ 12.000.000,00**

Questionamento:

A impugnação afirma que o imóvel teria valor de mercado superior a R\$ 12 milhões.

Resposta técnica:

A alegação de valor superior não foi acompanhada de qualquer demonstração técnica, inexistindo:

- amostra de mercado válida,
- método normatizado,
- memória de cálculo,
- ou tratamento estatístico conforme exige a NBR 14.653.

Valor de mercado não se comprova por afirmação, mas por análise técnica fundamentada em dados reais, o que foi realizado no laudo impugnado. Assim, trata-se de opinião subjetiva de parte, que não possui o mesmo peso técnico de um estudo elaborado segundo norma técnica.







## Conclusão

As impugnações apresentadas não evidenciam erro técnico, violação normativa ou inconsistência metodológica. Limitam-se a discordâncias subjetivas quanto ao valor apurado e a alegações genéricas, sem base técnica.

O laudo permanece tecnicamente consistente, normativamente adequado e elaborado de forma transparente, atendendo ao objetivo da avaliação judicial de determinar o valor de mercado mais provável do imóvel, nos termos da ABNT NBR 14.653.

André O

Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640



## Página de assinaturas



**André Oliveira**  
377.152.708-22  
Signatário

### HISTÓRICO

|                         |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 jan 2026<br>16:15:54 |    | <b>André Nunes Oliveira</b> criou este documento. ( Email: comercial@provaleengenharia.com.br, CPF: 377.152.708-22 )                                                                              |
| 30 jan 2026<br>16:15:55 |  | <b>André Nunes Oliveira</b> (Email: comercial@provaleengenharia.com.br, CPF: 377.152.708-22) visualizou este documento por meio do IP 187.114.13.237 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil |
| 30 jan 2026<br>16:15:57 |  | <b>André Nunes Oliveira</b> (Email: comercial@provaleengenharia.com.br, CPF: 377.152.708-22) assinou este documento por meio do IP 187.114.13.237 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil    |

