

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA– SP.**

Processo nº: 0012029-34.2004.8.26.0005

Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença

KADSON KERVENY SILVA DE SOUSA, engenheiro civil, inscrito no CREA/SP sob o nº 5069921741, honrado pela nomeação para Perito Judicial nos autos do processo em epígrafe, requerido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAULISTA I**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, para apresentar conclusões expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	3
2	OBJETIVO DA PERÍCIA	3
3	DILIGÊNCIA PERICIAL.....	3
4	PRESUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES	3
5	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
6	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
8	METODOLOGIA APLICADA PARA DETERMINAR O VALOR DE MERCADO ...	7
9	DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
10.1	Graus de Precisão.....	9
10.2	Graus de Fundamentação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	10
11	RESULTADO DA AVALIAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO	12
11.1	Avaliação do valor de mercado do imóvel.....	12
12	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL	13
13	CONCLUSÃO	13
14	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	14
15	ANEXOS.....	15



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 INTRODUÇÃO

O presente Laudo Pericial foi elaborado com as conformidades vigentes, em especial a NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, a norma NBR 14.653/2011 – Avaliações de imóveis da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, de acordo com a Lei Federal 5.194/66 e com as Resoluções nº 205/71 e nº 218/73, ambas do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

2 OBJETIVO DA PERÍCIA

Consoante se depreende da análise dos autos e, no entender deste signatário, a perícia tem a seguinte finalidade precípua: Determinar o valor de mercado do imóvel objeto dos autos, conforme consta na r. decisão de fls. 2212.

3 DILIGÊNCIA PERICIAL

Preliminarmente, para fins de cumprimento do disposto no art. 466, §2º do CPC, este signatário informa que foi dada ciência às partes da data, horário e local para início da produção desta prova pericial.

O local de interesse foi vistoriado no dia **12 de novembro de 2025, 4ª feira - às 09h00.**

Na oportunidade, estiveram presentes para acompanhar a diligência:

- O Executado, Sr. **MARIO DE JESUS FERREIRA DA SILVA**, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.903.469;
- O auxiliar de manutenção da Exequente, Sr. **JOÃO HENRIQUE VIEIRA DA SILVA**, portador da Cédula de Identidade RG nº 60.016.992-3;

Na supracitada data foi realizado o registro fotográfico do imóvel.

4 PRESUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo foi elaborado de acordo com as conformidades legais da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial à ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais; à ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos; à Lei Federal nº 5.194/66; às Resoluções do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia nº 205/71, nº 218/73 e nº 345/90; à ABNT NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil; das orientações do IBAPE/SP –



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011 e das Normas CAJUFA/2019 – TJSP – Critérios, Parâmetros, Diretrizes e Metodologias para Avaliação e pautado no disposto no art. 473 do CPC/2015.

Outrossim, foram considerados:

- ✓ Informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 12.11.2025.
- ✓ Informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário.

É consignado que o *expert* tomou como base as dimensões constantes na Matrícula, juntada às fls. 1089/1091, e das medições realizadas *in loco*.

Abaixo se encontra a documentação fornecida para elaboração deste Laudo, que é, por premissa, considerada de boa-fé e válida, não tendo sido realizadas análises jurídicas:

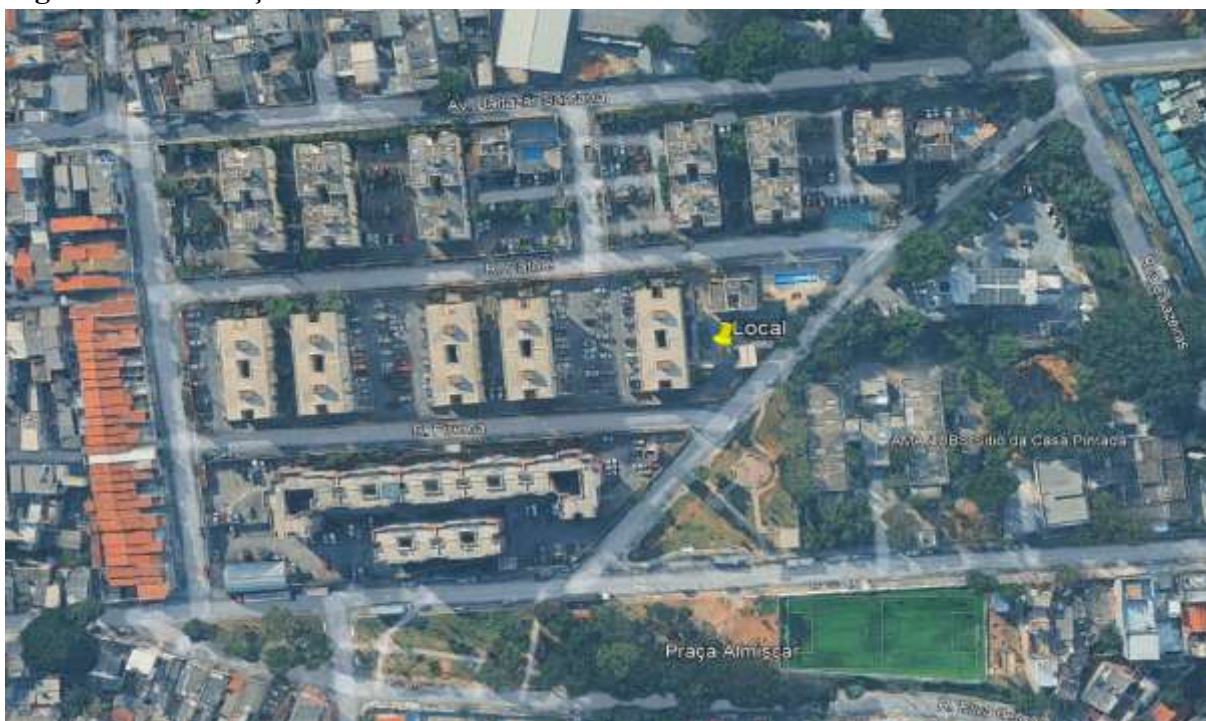
- a) Certidão de matrícula nº 116.482 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Ressalto que não possui nenhum interesse pessoal atual ou futuro, na propriedade objeto deste Laudo.

5 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Avaliação de um imóvel situado na Rua Dríades, nº 180, AP 14, BL 9, São Miguel Paulista, São Paulo/SP.

Figura 1: Localização do imóvel.





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 1: Vista da fachada do condomínio.



6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região do imóvel avaliando é de uso predominante residencial, contudo, no entorno do bairro foram identificados comércios locais, tais como: bares, mercearias e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas, assobradadas e condomínios verticais residenciais de padrão construtivo simples e econômico.

De acordo com a Lei nº 18.177/2024, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel objeto da presente demanda situa-se em área classificada com **ZM - Zona Mista**

A imagem a seguir, obtida por meio do site oficial da Prefeitura Municipal de São Paulo, indica a localização do imóvel no zoneamento:

Figura 2: Zoneamento do imóvel.

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 140.282.0173-9

R CATOLE,110

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Figura 3: Certidão de dados cadastrais do imóvel

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 140.282.0173-9

Local do Imóvel:
R CATOLE, 110 - AP 14 BL 9
S M PAULISTA RES PAULISTANO 1 CEP 08040-470
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CATOLE, 110 - AP 14 BL 9
S M PAULISTA RES PAULISTANO 1 CEP 08040-470

Contribuinte(s):
CPF 041.950.228-94 MARIO DE JESUS FERREIRA DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	9.517	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0050
Área total (m²):	9.517		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	91	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.144	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.159,00
- da construção:	1.995,00

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

- da área incorporada:	91.573,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	114.374,00
Base de cálculo do IPTU:	205.947,00

Tabela 1: Localização e atividade existentes.

CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO	
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Baixo/médio
Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Distribuição da Ocupação	Predominante horizontal
Acessibilidade	Regular
Intensidade do Tráfego	Baixo
Área de enchentes	Não

Tabela 2: Melhoramentos públicos.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Coleta de lixo	Sim
Água potável e esgoto sanitário	Sim
Energia elétrica	Sim
Redes de telefone e televisão	Sim
Gás encanado	Não



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tabela 3: Serviços públicos disponíveis.

TRANSPORTE PÚBLICO		EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	
Ônibus	Sim	Educação	Sim
Lotação	Sim	Saúde	Sim
Metrô	Não	Segurança	Sim
CPTM	Sim	Cultura	Não

Tabela 4: Polos valorizantes.

POLOS VALORIZANTES	
Bancos Públicos e Privados	Sim
Supermercados, mercearias e hortifrúti	Sim
Hospital, UBS, UPA e farmácias	Sim
Shopping Center	Não
Parques e Praças	Sim

Tabela 5: Polos desvalorizantes.

POLOS DESVALORIZANTES	
Favela	Não
Presídio	Não
Córregos e Rios	Sim
Alagamento	Sim

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando possui característica residencial, com média capacidade de absorção, com oferta e procura média de imóveis e com possibilidade de venda média, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo entre 12 (doze) a 18 (dezoito) meses.

8 METODOLOGIA APLICADA PARA DETERMINAR O VALOR DE MERCADO

Para a composição final do valor de mercado do imóvel, e devido à alta capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo perito avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM**, com aplicação de inferência estatística do software **SISDEA**.

Ressalta-se que, para o cálculo inferencial estatístico, foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – **SISDEA**, com cálculos em anexo, além de planilha Excel.



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

9 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

Para composição do modelo foram, inicialmente, testadas 6 (seis) Variáveis Independentes, considerando como Variável Dependente o **Valor Unitário (R\$/m²)**, incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação o **Valor Total**, este não foi considerado no cálculo.

Tabela 6: Variáveis utilizadas.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa existente no local.	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 – Necessitando de reparos importantes, 2 – Necessitando de reparos simples e importante 3 – Necessitando de reparos simples (pintura)	Sim
Distância a estação	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância estação da CPTM em metros mais próxima.	Sim
Valor Total	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel	Não
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m²)	Sim

Além das Variáveis Independentes apresentadas acima, foi testada, inicialmente, as variáveis **dormitórios e padrão de acabamento**, todavia, após análise preliminar estas restaram descartadas por atribuir características ao modelo que inviabilizaria sua fundamentação e/ou apresentava alta dependência linear com outras variáveis independentes.

Tabela 7: Variáveis não utilizadas.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios e suítes	Não
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo - Cerâmica antiga, 2 - Normal – Cerâmica popular 3 - Alto – Porcelanato	Não



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a elaboração deste Laudo de Avaliação, foram utilizados 30 (trinta) dados, coletados no mês de janeiro de 2026, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização com características semelhantes ao do imóvel avaliando.

Tabela 8: Dados do modelo.

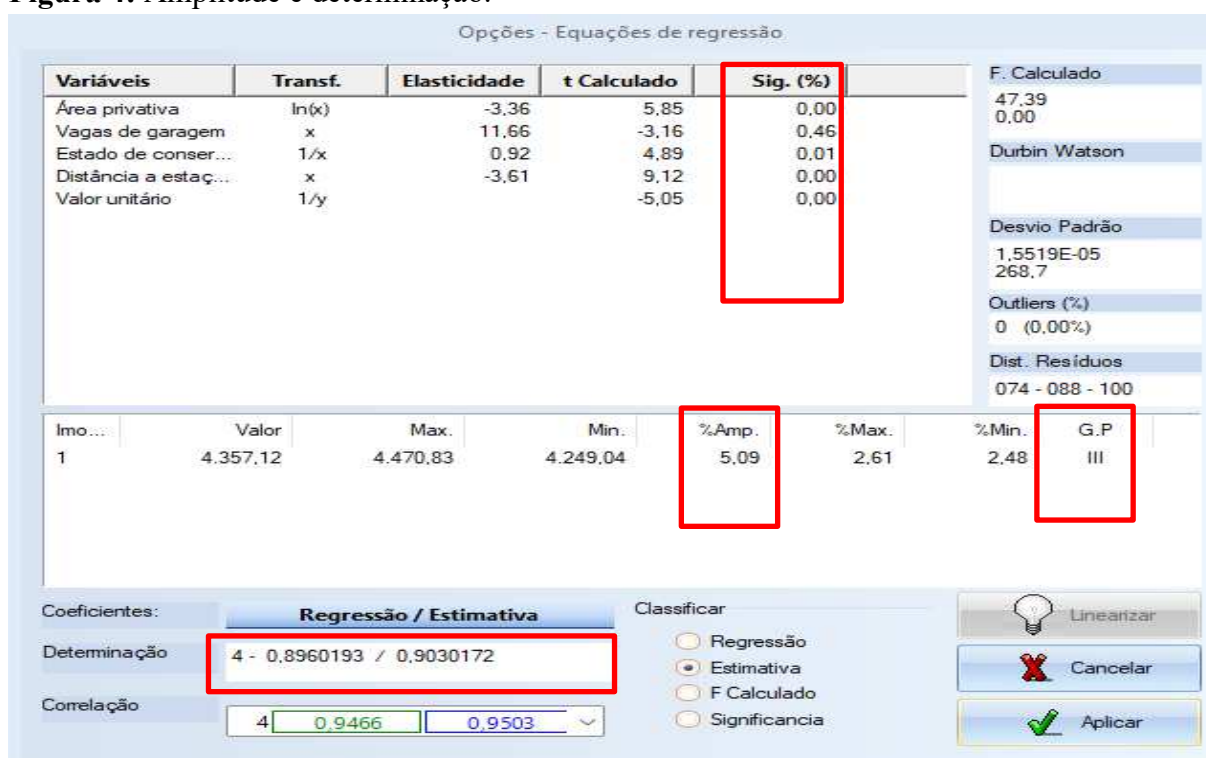
Total de Variáveis	8
Variáveis utilizadas	5
Total de dados	30
Dados utilizados	27

10.1 Graus de Precisão

Aplicando o subitem 9.2.2 – Grau de Precisão para modelos de regressão linear da Norma NBR 14653-2, o presente Laudo de Avaliação atingiu o **Grau III de Precisão**.

O modelo desta avaliação obteve uma amplitude em torno do valor médio de 5,09% para um nível de confiança de 80%, atingindo, portanto, um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma precisão de **Grau III**.

Figura 4: Amplitude e determinação.





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

10.2 Graus de Fundamentação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Considerando os graus de fundamentação da Norma NBR 14653-2 Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente no item 9 – Especificação das Avaliações, subitem 9.2.1 Graus de Fundamentação com uso de modelos de regressão linear, e os parâmetros adotados, já expostos nos itens anteriores, e seguindo as premissas da referida Norma, o presente Laudo de Avaliação classifica-se como **Grau II de Fundamentação**, este modelo obteve um total de **16 pontos** em relação a tabela de fundamentação.



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tabela 9: Fundamentação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO

11.1 Avaliação do valor de mercado do imóvel

O valor de mercado do imóvel objeto dos autos será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDDM, utilizando-se de tratamentos por meio de Inferência Estatística com o “software SISDEA”, chegando-se no valor unitário médio para o imóvel avaliando, o qual será obtido pela multiplicação do valor unitário médio homogeneizado pela área construída.

Tabela 10: Dados do imóvel avaliando.

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Dríades, 180, AP 14, BL 9	-
Bairro	São Miguel Paulista	-
Município	São Paulo	-
Telefone		-
Informante		-
Área privativa	49,00	Não
Vagas de garagem	1,00	Não
Elevador	0,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Distância a estação	2.500,00	Não

Tabela 11: Resultado para moda, mediana e média, com intervalo de confiança ao nível de 80%.

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.249,04	2,48%	
Valor Médio	4.357,12	-	III
Valor Máximo	4.470,83	2,61%	

Tabela 12: Resultados para o Valor Médio adotado.

Estimativa	Moda (R\$/m²)	Área privativa (m²)	Total (R\$)
Valor Mínimo	4.249,04	49,00	R\$ 208.202,96
Calculado	4.357,12	49,00	R\$ 213.498,88
Valor Máximo	4.470,83	49,00	R\$ 219.070,67



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Utilizando-se do campo de arbítrio, serão deduzidos 10% (dez por cento) do valor médio calculado **R\$ 213.498,88 (duzentos e treze mil, quatrocentos e noventa e oito reais e oitenta e oito centavos)**, para cobrir o risco de eventual superestimava dos valores das ofertas (elasticidade dos negócios).

BASE DE CÁLCULO

Valor Médio = R\$ 213.498,88 x 0,90

Valor Médio = R\$ 192.148,99

Desta feita, o valor de mercado do imóvel avaliando recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais)**, sendo este o valor de tendência central, com arredondamento inferior a 1% (um por cento) permitido pela ABNT NBR 14.653.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais)

Válido para janeiro de 2026.

12 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Este Laudo de Avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, ABNT NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **KADSON KERVENY SILVA DE SOUSA**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia **CREA/SP sob nº 5069921741**.

13 CONCLUSÃO

Conforme cálculos apresentados no conteúdo do presente Laudo Pericial, o valor de mercado do imóvel situado na Rua Driades, nº 180, AP 14, BL 9, São Miguel Paulista, São Paulo/SP, objeto de avaliação nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAULISTANO I**, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, é de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais)

Válido para janeiro de 2026.



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

14 TERMO DE ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, não havendo mais nada a ser esclarecido, encerramos o presente Laudo Pericial, composto por 48 (quarenta e oito) folhas digitadas, que segue devidamente datada assinada, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

São Paulo, 16 de janeiro de 2026.

KADSON KERVENY SILVA DE SOUSA

Engenheiro Civil – Perito do Juízo

CREA/SP: 5069921741



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

15 ANEXOS

Integram o presente Laudo Pericial os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório fotográfico;

Anexo II – Relatório Estatístico Regressão Linear.



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 2: Vista da fachada do condomínio



Foto 3: Vista da entrada e saída do condomínio





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 4: Vista da Rua Dríades



Foto 5: Vista da Rua Dríades





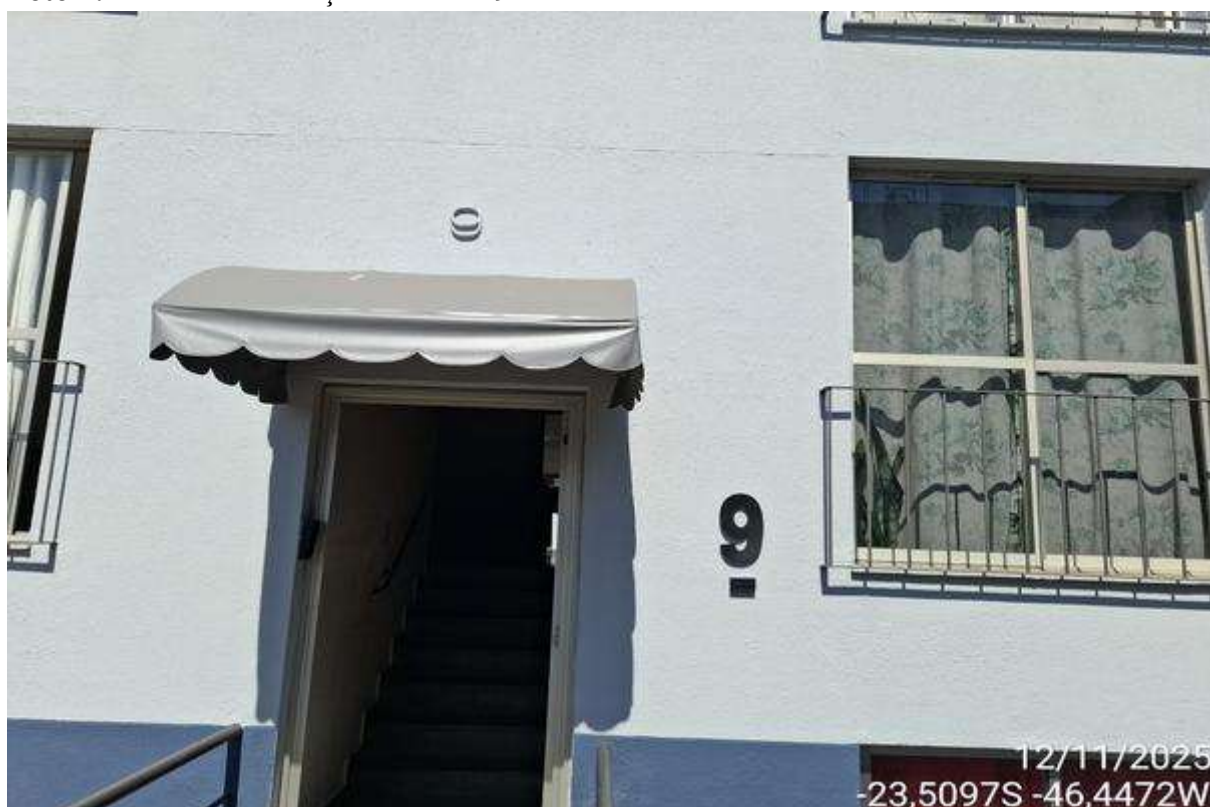
KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 6: TimePhoto_20251112_091910



Foto 7: Vista da numeração do bloco 9





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 8: Vista da porta de entrada do apartamento



Foto 9: Vista da sala





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 10: Vista da lavanderia e cozinha



Foto 11: Vista do reparo no azulejo da lavanderia





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 12: Vista da cozinha



Foto 13: Vista do corredor





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 14: Vista do dormitório 1



Foto 15: Vista do dormitório 2





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 16: Vista do banheiro



Foto 17: Vista do banheiro





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 18: Vista do banheiro



Foto 19: Vista do banheiro





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 20: Vista do banheiro



Foto 21: Vista do banheiro





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 22: Vista da vaga de garagem



Foto 23: Vista da piscina





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 24: Vista do playground



Foto 25: Vista da quadra





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 26: Vista da quadra



Foto 27: Vista do salão de festa





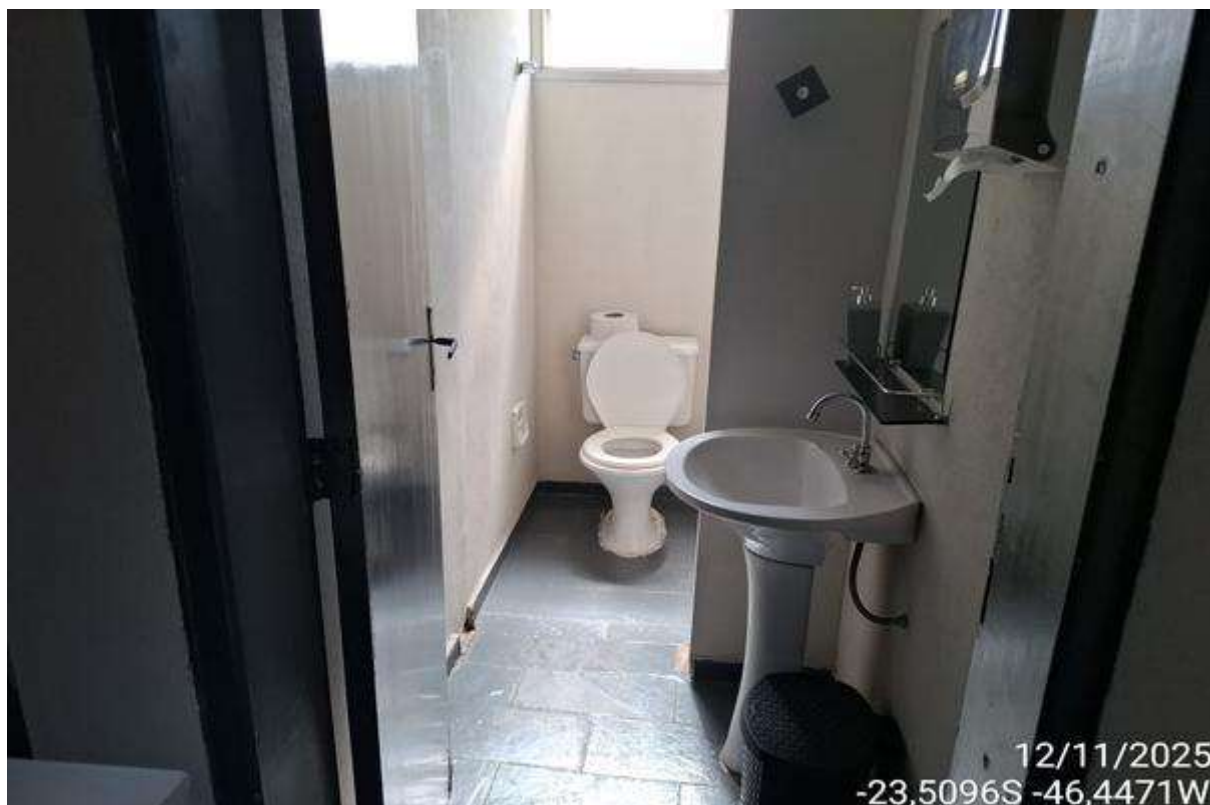
KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 28: Vista do banheiro do salão de festa



Foto 29: Vista do banheiro do salão de festa





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 30: Vista da área de churrasqueira do salão de festa



Foto 31: Vista da churrasqueira do salão de festa





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 32: Vista da cozinha do salão de festa



Foto 33: Vista do salão de jogos





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 34: Vista do salão de jogos



Foto 35: Vista da brinquedoteca





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 36: Vista do banheiro da brinquedoteca



Foto 37: Vista da lavanderia





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 38: Vista da lavanderia



Foto 39: Vista do mercadinho





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foto 40: Vista da academia



Foto 41: Vista da academia





KADSON SOUSA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO II

RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	27

2. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Telefone	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	área privativa em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios e suítes	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo - Cerâmica antiga, 2 - Normal - Cerâmica popular, 3 - Alto - Porcelanato	Não
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Necessitando de reparos importantes, 2 - Necessitando de reparos simples e importante 3 - Necessitando de reparos simples (pintura)	Sim
Distância a estação	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância estação da CPTM em metros mais próxima.	Sim
Valor total	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	Sim

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

3. ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	38,00	63,00	25,00	47,78
Vagas de garagem	0,00	1,00	1,00	0,85
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,44
Distância a estação	1.800,00	4.000,00	2.200,00	2.996,30
Valor unitário	3.125,00	5.952,38	2.827,38	4.170,05

4. COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9465830 / 0,9502721
Coeficiente de determinação:	0,8960193
Fisher - Snedecor:	47,39
Significância do modelo (%):	0,00

5. NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	74%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

6. OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

7. ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	0,000
Não Explicada	0,000	22	0,000	

8. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO: (moda, mediana e média)

Valor unitário = $1/(-0,0006088037304+0,0001830817014*\ln(\text{Área privativa}) -2,80309963E-05$
 $*\text{Vagas de garagem}+7,94620939E-05/\text{Estado de conservação}+4,563688375E-08*\text{Distância a}$
 $\text{estação})$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

9. TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	ln(x)	5,85	0,00
Vagas de garagem	x	-3,16	0,46
Estado de conservação	1/x	4,89	0,01
Distância a estação	x	9,12	0,00
Valor unitário	1/y	-5,05	0,00

10. CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,27	-0,15	-0,00	0,31
Vagas de garagem	x2	0,27	0,00	0,09	0,16	0,03
Estado de conservação	x3	-0,15	0,09	0,00	0,41	0,57
Distância a estação	x4	-0,00	0,16	0,41	0,00	0,81
Valor unitário	y	0,31	0,03	0,57	0,81	0,00

11. CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,58	0,64	0,69	0,78
Vagas de garagem	x2	0,58	0,00	0,45	0,54	0,56
Estado de conservação	x3	0,64	0,45	0,00	0,52	0,72
Distância a estação	x4	0,69	0,54	0,52	0,00	0,89
Valor unitário	y	0,78	0,56	0,72	0,89	0,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12. TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00022700	0,00022000	0,00000700	3,2155%	0,470908	0,00404500
2	0,00021400	0,00022200	-0,00000800	-3,8587%	-0,531198	0,00533000
3	0,00022300	0,00022700	-0,00000400	-1,7786%	-0,255772	0,00148100
4	0,00024800	0,00024000	0,00000700	2,9199%	0,465891	0,00582700
5	0,00021300	0,00020800	0,00000500	2,5341%	0,348353	0,00240500
7	0,00027500	0,00025800	0,00001700	6,3233%	1,120938	0,21916200
8	0,00021400	0,00022300	-0,00000900	-4,0883%	-0,564505	0,00554100
10	0,00017300	0,00017000	0,00000200	1,3653%	0,151955	0,00582400
11	0,00020500	0,00019700	0,00000800	3,8061%	0,501650	0,03707200
12	0,00020000	0,00022500	-0,00002500	-12,2642%	-1,580531	0,04108900
13	0,00018700	0,00017400	0,00001200	6,5968%	0,793480	0,03656800
14	0,00016800	0,00017400	-0,00000600	-3,7814%	-0,409346	0,00973200
15	0,00028200	0,00029900	-0,00001700	-6,0385%	-1,098636	0,17177500
16	0,00023900	0,00024700	-0,00000800	-3,2567%	-0,501316	0,00655300
17	0,00032000	0,00030700	0,00001300	4,2066%	0,867395	0,09913300
18	0,00029300	0,00029500	-0,00000200	-0,6269%	-0,118495	0,00177700
19	0,00030700	0,00030300	0,00000300	1,0943%	0,216249	0,00566100
20	0,00027100	0,00025900	0,00001100	4,1115%	0,716867	0,02082600
21	0,00032000	0,00031300	0,00000700	2,1583%	0,445031	0,03764100
22	0,00028200	0,00029000	-0,00000700	-2,5761%	-0,468685	0,00643400
23	0,00026500	0,00027800	-0,00001300	-4,9507%	-0,844425	0,02521600
24	0,00028800	0,00025900	0,00002800	9,7519%	1,806603	0,13226600
25	0,00028100	0,00025500	0,00002600	9,1770%	1,663135	0,12530100
26	0,00028200	0,00029400	-0,00001200	-4,1924%	-0,762755	0,02057300
27	0,00022900	0,00025600	-0,00002700	-11,5647%	-1,707738	0,09206400
28	0,00027600	0,00026500	0,00001100	3,9096%	0,695792	0,02721400
29	0,00020900	0,00023100	-0,00002200	-10,5657%	-1,420844	0,02807500

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

13. TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

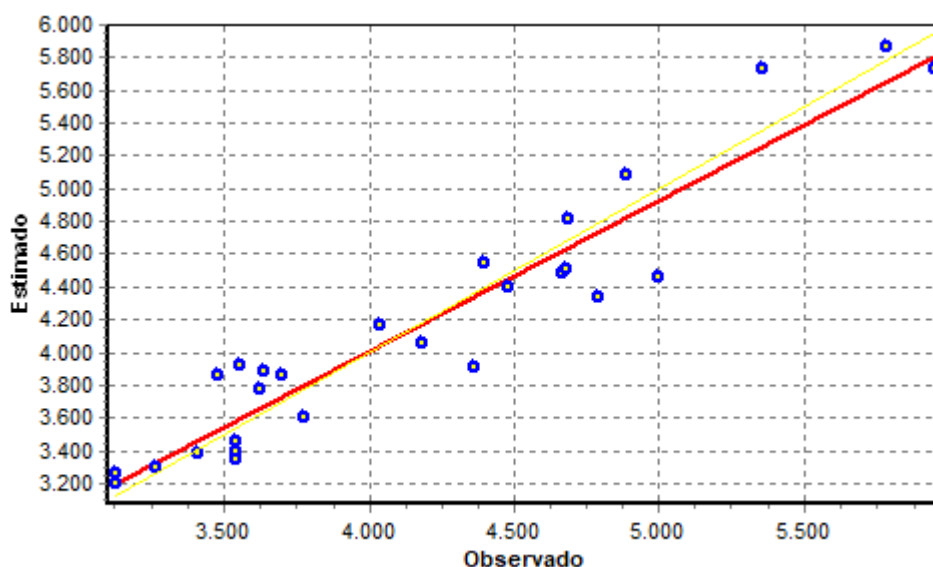
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

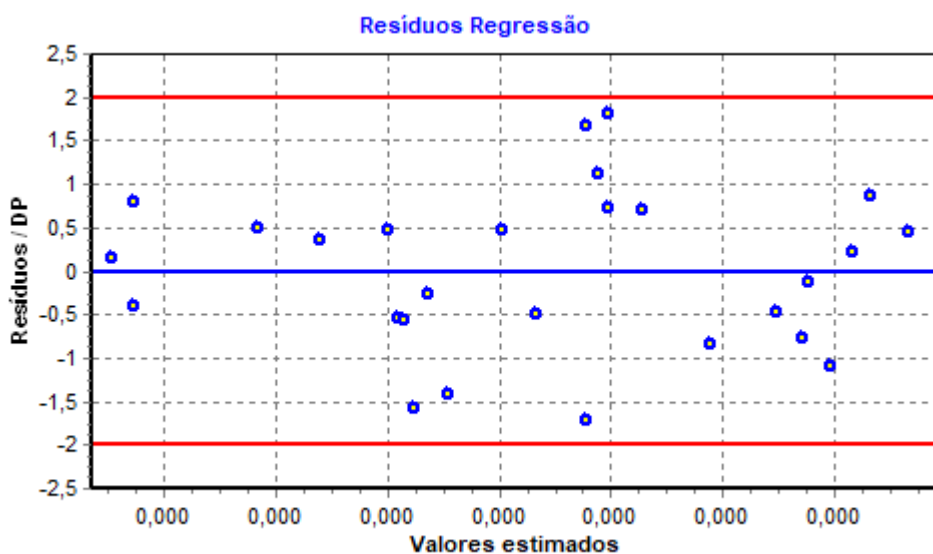
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14. GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

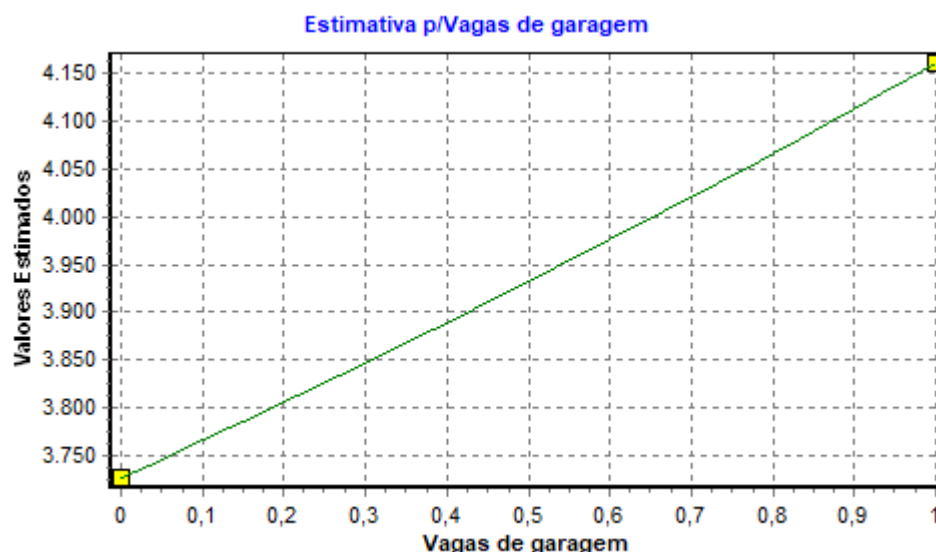
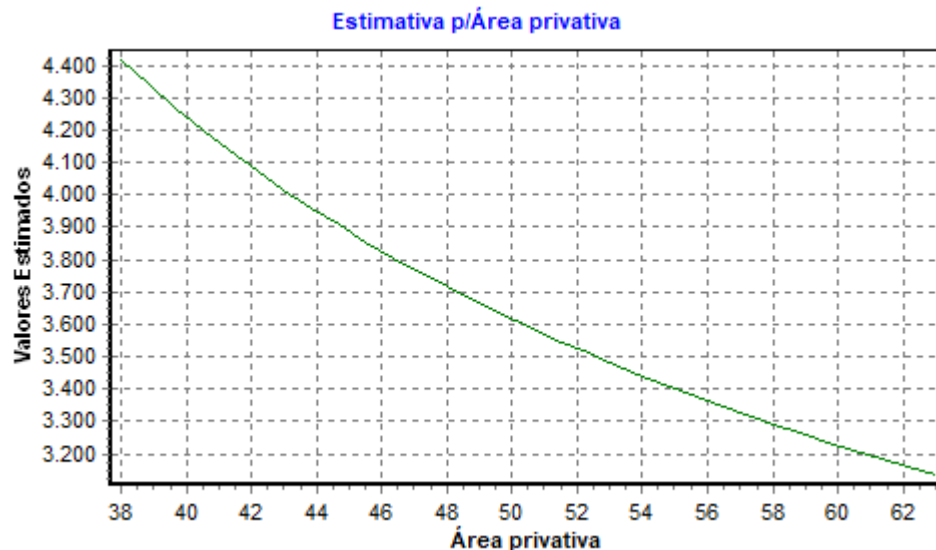


Resíduos da Regressão Linear

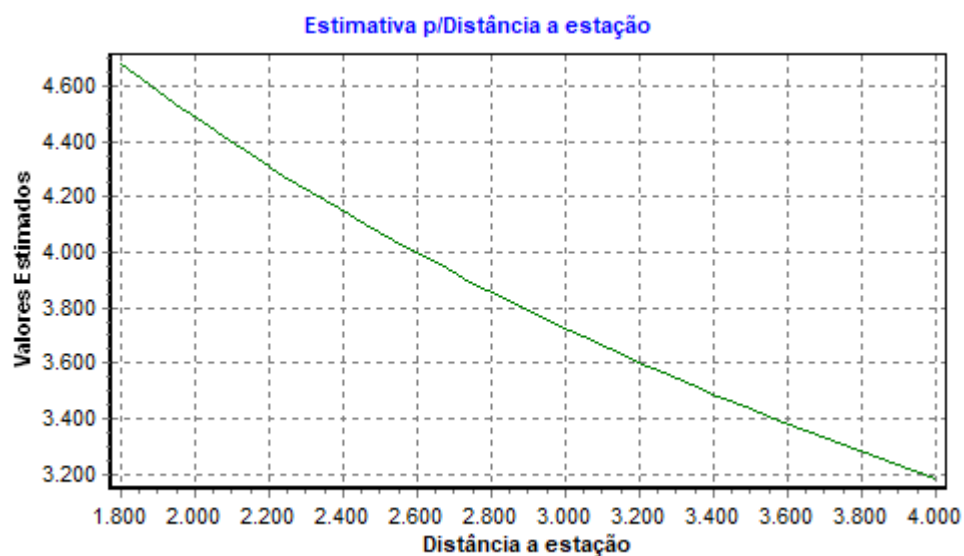
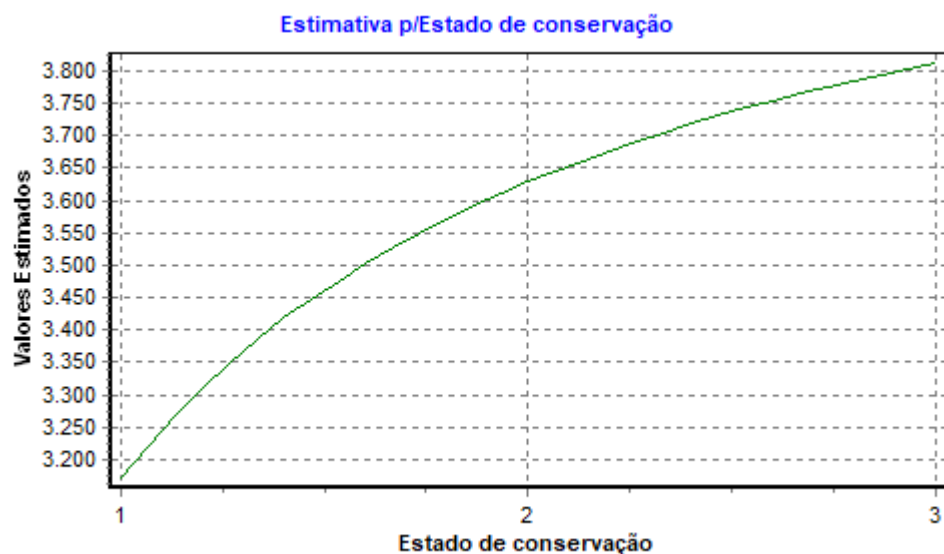


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15. GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16. TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Nº do Dado	Endereço	Bairro	Município	Telefone	Informante	Área Privativa
1	Rua Driades, 180, AP 23	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 2644-9144	Piton Imóveis	50,00
2	Rua Driades, 180, AP 31	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	47,00
3	Rua Driades, 180, AP 22	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 2076-5353	Conviver Imobiliária	52,00
4	Rua Driades, 180, AP 33	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 2076-5353	Conviver Imobiliária	52,00
5	Rua Driades, 175, AP 12	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 4580-4274	Fernando Leal	48,00
6*	Rua Driades, 175, AP 14	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 2783-2000	Imobiliária Xavier Brito	53,00
7	Rua Driades, 175, AP 34	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 4750-5988	B&G Imóveis	63,00
8	Rua Cajazeiras, 125, AP 44	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 2673-7081	Seni Imóveis	45,00
9*	Rua Mário Rodrigues Fon, 61, AP 33	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 97361-2948	All Tech Imóveis	38,00
10	Rua João Vessoni, 52, AP 12	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 5990-4369	Grupo Paes	38,00
11	Rua Pedro Soares de Andrade, 494, AP 31	São Miguel Paulista	São Paulo	(11) 2217-4700	Almar Imóveis	45,00
12	Rua Pedro de Campos Tourinho, 45, AP 11	Vila Nova Curuçá	São Paulo	(11) 4040-6222	Lopes Duquesa	50,00
13	Rua Aiuba, 3, AP 24	Parque Cruzeiro do Sul	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	42,00
14	Rua Aiuba, 3, AP 13	Parque Cruzeiro do Sul	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	42,00
15	Rua Sapupira, 344, AP 21	Jardim Pedro Jose Nunes	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	48,00
16	Rua Sapupira, 451, AP 14	Jardim Pedro Jose Nunes	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	43,00
17	Rua Sapupira, 451, AP 42	Jardim Pedro Jose Nunes	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	48,00
18	Rua Sapupira, 344, AP 33	Jardim Pedro Jose Nunes	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	44,00
19	Rua Sapupira, 344, AP 12	Jardim Pedro Jose Nunes	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	46,00
20	Rua Sapupira, 118, AP 31	Vila Jacuí	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	46,00
21	Rua Arraial de Santa Bárbara, 604, AP 44	Vila Jacuí	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	48,00
22	Rua Pedro Maciel, 21, AP 21	Vila Jacuí	São Paulo	(11) 2682-2320	Tamada Imóveis	48,00
23	Rua Pedro Maciel, 21, AP 32	Vila Jacuí	São Paulo	(11) 2682-2320	Tamada Imóveis	45,00
24	Rua Pedro Maciel, 31, AP 43	Vila Jacuí	São Paulo	(11) 2682-2320	Tamada Imóveis	46,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

25	Rua Pedro Maciel, 31, AP 14	Vila Jacuí	São Paulo	(11) 94022-8293	Solar Imóveis	45,00
26	Rua Pedro Maciel, 83, AP 24	Vila Jacuí	São Paulo	(11) 2943-6568	Magno Imóveis	48,00
27	Rua Inácio de Barros Accioly, 57, AP 22	Jardim Lajeado	São Paulo	(11) 4580-4274	Fernando Leal	55,00
28	Rua Inácio de Barros Accioly, 57, AP 41	Jardim Lajeado	São Paulo	(11) 98375-3285	Evandro Landim	58,00
29	Rua Inácio de Barros Accioly, 57, AP 14	Jardim Lajeado	São Paulo	(11) 2682-2320	Tamada Imóveis	48,00
30*	Rua Corveta Euterpe, 132, AP 11	Vila Progresso	São Paulo	(11) 2682-2320	Tamada Imóveis	54,00
AVA	Rua Driades, 180, AP 14, BL 9	São Miguel Paulista	São Paulo			49,00

Continuação dos dados amostrais

Nº do Dado	Dorm.	Vagas de Garagem	Elevador	Padrão Acabamento	Estado de Conservação	Distancia a estação	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	2	1	0	2,00	3	2500	220.000,00	4.400,00
2	2	1	0	2,00	2	2500	220.000,00	4.680,85
3	2	1	0	3,00	3	2500	233.000,00	4.480,77
4	2	1	0	2,00	2	2500	210.000,00	4.038,46
5	2	1	0	2,00	3	2400	225.000,00	4.687,50
6	2	1	0	2,00	2	2400	270.000,00	5.094,34
7	2	1	0	3,00	3	2400	229.000,00	3.634,92
8	2	1	0	2,00	2	2700	210.000,00	4.666,67
9	2	0	0	3,00	3	850	215.000,00	5.657,89
10	2	0	0	3,00	3	1900	220.000,00	5.789,47
11	2	0	0	3,00	3	1800	220.000,00	4.888,89
12	2	1	0	2,00	3	2600	250.000,00	5.000,00
13	2	1	0	2,00	3	2200	225.000,00	5.357,14
14	2	1	0	2,00	3	2200	250.000,00	5.952,38
15	2	0	0	1,00	2	3500	170.000,00	3.541,67
16	2	1	0	2,00	2	3400	180.000,00	4.186,05
17	2	1	0	1,00	1	3400	150.000,00	3.125,00
18	2	1	0	1,00	1	3500	150.000,00	3.409,09
19	2	1	0	1,00	1	3500	150.000,00	3.260,87
20	2	1	0	2,00	3	3700	170.000,00	3.695,65
21	2	0	0	2,00	2	3800	150.000,00	3.125,00
22	2	1	0	2,00	2	3900	170.000,00	3.541,67
23	2	1	0	2,00	2	3900	170.000,00	3.777,78
24	2	1	0	2,00	3	3700	160.000,00	3.478,26
25	2	1	0	2,00	3	3700	160.000,00	3.555,56

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

26	2	1	0	1,00	2	4000	170.000,00	3.541,67
27	2	1	0	2,00	3	2900	240.000,00	4.363,64
28	2	1	0	1,00	3	2900	210.000,00	3.620,69
29	2	1	0	2,00	3	2900	230.000,00	4.791,67
30	2	1	0	1,00	2	3200	239.000,00	4.425,93
AVA	2	1	0	1,00	2	2500		

17. ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.249,04	2,48%	
Valor Médio	4.357,12	-	III
Valor Máximo	4.470,83	2,61%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Dríades, 180, AP 14, BL 9	-
Bairro	São Miguel Paulista	-
Município	São Paulo	-
Telefone		-
Informante		-
Área privativa	49,00	Não
Vagas de garagem	1,00	Não
Elevador	0,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Distância a estação	2.500,00	Não