

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE
DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO
PAULO/SP, FORO REGIONAL II – SANTO AMARO.**

PROCESSO Nº 0023797-62.2024.8.26.0002

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários**
Exequente: **Banco Bradesco S.A.**
Executada: **Beatriz Nunes de Miranda**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos retro mencionado, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado do imóvel situado na **Rua Antônio Pinto de Miranda, nºs 55 e 57 (Lote 13 da Quadra 02)**, Vila da Paz, Capela do Socorro, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 375.189, 11º CRI de São Paulo/SP (fls. 170/174).

1.2 - Às fls. 257/258 dos autos, o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos (fls. 299/300) e executada no dia **23 de abril de 2026**, com início às 10:30 horas no imóvel mencionado em 1.1.1 retro.

1.4 – A vistoria foi acompanhada pela Sra. **Maria Ribas de Oliveira**, que se identificou como proprietária e moradora do imóvel nº 55.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em questão situa-se na **Rua Antônio Pinto de Miranda, nºs 55 e 57 (Lote 13 da Quadra 02)**, no quarteirão completado pelas Rua Epaminondas Nery Silveira e a Avenida João Paulo da Silva, Vila da Paz, Capela do Socorro, São Paulo/SP.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Trata-se de uma região bastante ativa na cidade de São Paulo, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais térreos e de múltiplos andares, sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local amplo e variado.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



1. Vista do Lote 13 da Quadra 02, ocupado pelos imóveis da Rua Antônio Pinto de Miranda, nºs 55 e 57.

2.2 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel em questão (**Lote 13 da Quadra 02**), objeto da matrícula nº 375.189, 11º CRI de São Paulo/SP (fls. 170/174), encontra-se subdividido fisicamente em 2 (dois) meio lotes, sendo ocupado pelos **prédios residenciais** da **Rua Antônio Pinto de Miranda, nºs 55 e 57**.

Encontram-se cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo (IPTU) sob nºs 162.040.0024-0 (prédio de nº 55) e 162.040.0024-09 (prédio de nº 57).

2.2.1. TERRENO:

a) **topografia:** em alicive no sentido da frente para os fundos.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

b) dimensões (matrícula nº 375.189 – 11º CRI de São Paulo):

- frente: 12,30 m;
- fundos: 16,50 m;
- Lado direito: 19,00 m;
- Lado esquerdo: 24,50 m;
- área total: **298,00 m²**

matrícula	ficha	
375.189	01	São Paulo, 11 de abril de 2011
IMÓVEL:- TERRENO situado na Rua Dois, constante do lote 13 da quadra 02, do loteamento denominado “Vila da Paz”, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, medindo mede 12,30ms de frente para a Rua Dois; 19,00ms da frente aos fundos, do lado direito, de quem da via olha para o imóvel, confrontando com o lote 12; 24,50ms da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 14; tendo nos fundos 16,50ms, confrontando com o lote 10; encerrando a área de 298,00m². CONTRIBUINTES:- 162.040.0024-0 e 162.040.0025-9.		

2.2.2. EDIFICAÇÕES:

Sobre o terreno mencionado constatamos a existência das seguintes edificações:

2.2.2.1. PRÉDIO Nº 55 DA RUA ANTÔNIO PINTO DE MIRANDA:

- área do terreno: **149,00 m²**
- área da edificação: **85,00 m²**

Sobrado dotado de garagem na frente e pavimento superior com 2 dormitórios, sala, copa e cozinha, banheiro e varanda superior com banheiro.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Atributo	Valor
Setor	162
Quadra	040
Lote	0024
Situação	ATIVO
Dígito SQL	0
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R ANTONIO PINTO DE MIRANDA
Número da Porta	55
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	149
Área construída	85
◀ << 1 de 1 >> ▶	

- **Idade aparente:** 30 anos;
- **Estado de Conservação:** Regular.
- **Ocupação:** Maria Ribas de Oliveira

Não nos foi exibida planta aprovada no momento da vistoria.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2. Vista imóvel da Rua Antônio Pinto de Miranda, nº 55.



3. Vista da garagem e da escada para o pavimento superior.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



4. Escada de acesso a residência e corredor lateral.

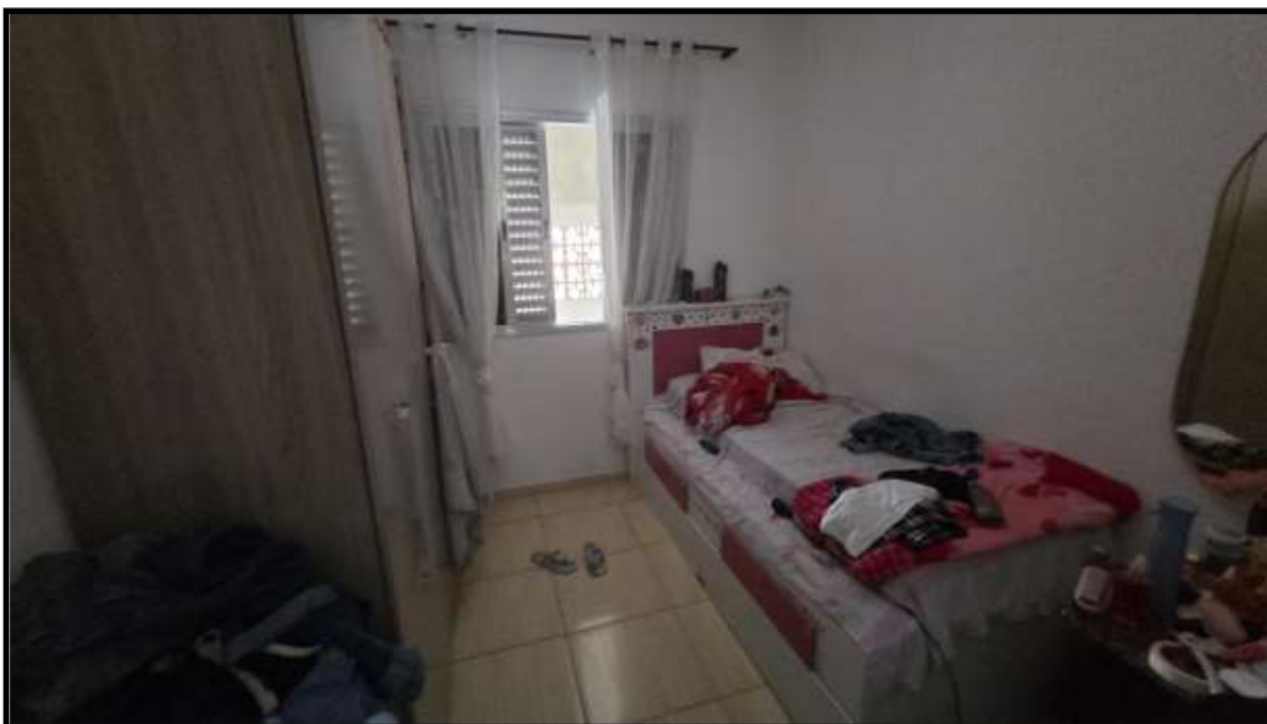
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



5. Vista interna da sala.



6. Vista de um dos dormitórios.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



7. Copa e cozinha.



8. Vista interna do banheiro.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2.2.2. PRÉDIO Nº 57 DA RUA ANTÔNIO PINTO DE MIRANDA:

- área do terreno: **149,00 m²**
- área da edificação: **87,00 m²**

Casa térrea dotado de corredor descoberto, casa com 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro. Edícula nos fundos (cozinha, banheiro e quarto).

Atributo	Valor
Setor	162
Quadra	040
Lote	0025
Situação	ATIVO
Dígito SQL	9
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R ANTONIO PINTO DE MIRANDA
Número da Porta	57
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	149
Área construída	87

- **Idade aparente:** 30 anos;
- **Estado de Conservação:** Regular.
- **Ocupação atual:** Edivaldo Albino Silva, Maria Célia Silva e Manoel Albino Silva

Não nos foi exibida planta aprovada no momento da vistoria e nem permitida a inspeção interna.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



9. Vista imóvel da Rua Antônio Pinto de Miranda, nº 57.



10. Vista imóvel da Rua Antônio Pinto de Miranda, nº 57.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



11. Fachada do Rua Antônio Pinto de Miranda, nº 57 e corredor lateral de acsso.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

*O **Método Comparativo** é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.*

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 20 elementos), em anexo, bem como a definição do **valor de mercado mais provável do imóvel** em estudo, foi feito por método científico com tratamento técnico com a utilização da **Regressão Linear/Inferência Estatística**, observando-se os procedimentos básicos

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

constantes do **ANEXO A** (*Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear*) da **NBR 14.653 - 2ª PARTE**.

Foi empregado o software “**SISDEA Windows 1.72 – Regressão Linear e Redes Neurais**”, de autoria da Pelli Sistemas Engenharia.

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

O **valor do imóvel** (apartamento e vagas de garagem), obtido por meio de **Inferência Estatística/Regressão Linear**, apresentou os seguintes resultados:

DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:

- Área total = 85,00
- Dormitórios = 2
- Vagas de garagem = 1

VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

- VALOR UNITÁRIO
- Mínimo (2,13%) = 5.569,53
- **Médio = 5.690,81**
- Máximo (2,23%) = 5.817,49
- INTERVALO PREDIÇÃO
- Mínimo (6,55%) = 5.318,12
- Máximo (7,54%) = 6.119,69
- CAMPO DE ARBITRÁRIO
- RL Mínimo = 4.837,19
- RL Máximo = 6.544,44

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tendo-se em conta os valores obtidos, o signatário entende que o valor médio entre os resultados é o que melhor representa o valor unitário de mercado do imóvel em questão, ou seja:

3.2.1. PRÉDIO DA RUA ANTÔNIO PINTO DE MIRANDA, Nº 55:

$$V_{\text{PRÉDIO Nº 55 - MAIO/2026}} = 85,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.690,81/\text{m}^2 = \text{R\$ } 483.719,00$$

$V_{\text{PRÉDIO Nº 55 - MAIO/2026}} = \text{R\$ } 485.000,00$
(quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ $\pm 1\%$ CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

3.2.2. PRÉDIO DA RUA ANTÔNIO PINTO DE MIRANDA, Nº 57:

$$V_{\text{PRÉDIO Nº 57 - MAIO/2026}} = 87,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.690,81/\text{m}^2 = \text{R\$ } 495.100,00$$

$V_{\text{PRÉDIO Nº 57 - MAIO/2026}} = \text{R\$ } 495.000,00$
(quatrocentos e noventa e cinco mil reais)

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ $\pm 1\%$ CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

Segue-se a devida juntada dos precedentes exigidos pela **NBR 14.653-2**.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	LOCAL	OFERTANTE	FONE (11)	ÁREA EDIFICADA	DORMIT.	BANHO.	VAGAS	FATOR FONTE	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR HOMOG. (R\$)	VALOR UNIT. (R\$/M²)
1	SO0474	R. Luciano Felício Biondo, Jd. Cristal, São Paulo/SP	Sandel Imobiliária Ltda	5631.4479	72,00	2	1	1	0,90	580.000,00	522.000,00	7.250,00
2	M0195	R. Silvino Xavier Borba, Jardim Cristal, São Paulo/SP	MTS Imóveis	5666.5420	69,00	2	2	1	0,90	450.000,00	405.000,00	5.869,57
3	1476	R. Luciano Felício Biondo, 92, Jd. Cristal, São Paulo/SP	Suede Oliveira Santos Resston	94732.1688	73,00	2	2	0	0,90	490.000,00	441.000,00	6.041,10
4	CA0021	R. Ernesto Biester, 26, Jd. Cristal, São Paulo/SP	Namérica Consult. Imob.	3080.2500	125,00	2	3	2	0,90	570.000,00	513.000,00	4.104,00
5	REO292253	R. Querino Landi, 117, Jd. Satélite, São Paulo/SP	Lopes Invest-Autódromo	5669.7070	85,00	2	2	0	0,90	600.000,00	540.000,00	6.352,94
6	REO1077793	R. Uma do Prelado, 419, Jd Campo Grande, São Paulo/SP	Lopes Invest-Autódromo	5669.7070	115,00	2	1	0	0,90	520.000,00	468.000,00	4.069,57
7	REO1153885	R. Antônio de Vaci, 231, Interlagos, São Paulo/SP	Lopes Invest-Autódromo	5669.7070	100,00	2	2	2	0,90	570.000,00	513.000,00	5.130,00
8	REO1134955	R. Luciano Felício Biondo, 126, Jd. Cristal, São Paulo/SP	Lopes Invest-Autódromo	5669.7070	80,00	2	1	1	0,90	350.000,00	315.000,00	3.937,50
9	REO838474	R. Dr. Saulo de Castro Bicudo, 264, Interlagos São Paulo/SP	Lopes Invest-Autódromo	5669.7070	110,00	3	2	2	0,90	550.000,00	495.000,00	4.500,00
10	REO493844	R. Aquilino Gonçalves da Silva, 53, 3ª Divisão de Interlagos, SP	Lopes Invest-Autódromo	5669.7070	108,00	2	2	2	0,90	570.000,00	513.000,00	4.750,00
11	REO1153885	R. Antônio Le Vaci, 231, 3ª Divisão de Interlagos, SP	Lopes Invest-Autódromo	5669.7070	100,00	2	2	2	0,90	570.001,00	513.000,90	5.130,01
12	REO1073803	R. Ubatã, 19, Interlagos, São Paulo/SP	Lopes Invest-Autódromo	5669.7070	96,00	3	2	3	0,90	550.000,00	495.000,00	5.156,25
13	REO445743	R. Manoel Fragoso, 85, Interlagos, São Paulo/SP	Lopes Invest-Autódromo	5669.7070	80,00	3	2	2	0,90	500.000,00	450.000,00	5.625,00
14	REO489448	R. Rubens Souto de Araújo, 678, Interlagos, São Paulo/SP	Lopes One	93500.5267	100,00	2	2	2	0,90	390.000,00	351.000,00	3.510,00
15	SG1518	R. João Rachel Gottfritz, Interlagos, São Paulo/SP	Scheid Imóveis - Marajoara	93431.0077	89,00	2	2	1	0,90	590.000,00	531.000,00	5.966,29
16	MR104328	R. Washington Rocha, Interlagos, São Paulo/SP	Scheid Imóveis - Marajoara	93431.0077	110,00	2	2	2	0,90	590.000,00	531.000,00	4.827,27
17	12264	R. Araguaia Vieira Ribeiro, 46, Jd. Satélite, São Paulo/SP	Jardim Golf Imóveis	91977.8194	80,00	2	1	0	0,90	470.000,00	423.000,00	5.287,50
18	REO1037581	R. Bento Rodrigues Bastos, 108, Capela do Socorro, São Paulo/SP	LPS Urban Cons. De Imóveis	94303.0338	88,00	3	3	2	0,90	490.000,00	441.000,00	5.011,36
19	REO588615	R. Raimundo Lopes, 98, Jd. Satélite, São Paulo/SP	Lopes Condovel VI. Mariana	93502.9290	69,00	2	1	1	0,90	580.000,00	522.000,00	7.565,22
20	SZ11838	R. Francisco de Seixas, Interlagos, São Paulo/SP	Reinaldo Farias Neg. Imobiliário	5929.8989	114,00	2	1	2	0,90	450.000,00	405.000,00	3.552,63

DADO	SIM	ENDEREÇO	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA TOTAL	DORMIT	VAGAS DE GARAGEM	VALOR UNITÁRIO
1	X	R. Luciano Felício Biondo, Jd. Cristal, São Paulo/SP	SO0474	72,00	2	1	7.250,00
2		R. Silvino Xavier Borba, Jardim Cristal, São Paulo/SP	M0195	69,00	2	1	5.869,57
3	X	R. Luciano Felício Biondo, 92, Jd. Cristal, São Paulo/SP	1476	73,00	2	0	6.041,10
4	X	R. Ernesto Biester, 26, Jd. Cristal, São Paulo/SP	CA0021	125,00	2	2	4.104,00
5		R. Querino Landi, 117, Jd. Satélite, São Paulo/SP	REO292253	85,00	2	0	6.352,94
6	X	R. Uma do Prelado, 419, Jd Campo Grande, São Paulo/SP	REO1077793	115,00	2	0	4.069,57
7	X	R. Antônio de Vaci, 231, Interlagos, São Paulo/SP	REO1153885	100,00	2	2	5.130,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

8		R. Luciano Felício Biondo, 126, Jd. Cristal, São Paulo/SP	REO1134955	80,00	2	1	3.937,50
9	X	R. Dr. Saulo de Castro Bicudo, 264, Interlagos São Paulo/SP	REO838474	110,00	3	2	4.500,00
10	X	R. Aquilino Gonçalves da Silva, 53, 3ª Divisão de Interlagos, SP	REO493844	108,00	2	2	4.750,00
11	X	R. Antônio Le Vaci, 231, 3ª Divisão de Interlagos, SP	REO1153885	100,00	2	2	5.130,01
12	X	R. Ubatã, 19, Interlagos, São Paulo/SP	REO1073803	96,00	3	3	5.156,25
13	X	R. Manoel Fragoso, 85, Interlagos, São Paulo/SP	REO445743	80,00	3	2	5.625,00
14		R. Rubens Souto de Araújo, 678, Interlagos, São Paulo/SP	REO489448	100,00	2	2	3.510,00
15	X	R. João Rachel Gottfritz, Interlagos, São Paulo/SP	SG1518	89,00	2	1	5.966,29
16	X	R. Washington Rocha, Interlagos, São Paulo/SP	MR104328	110,00	2	2	4.827,27
17	X	R. Araguaia Vieira Ribeiro, 46, Jd. Satélite, São Paulo/SP	12264	80,00	2	0	5.287,50
18	X	R. Bento Rodrigues Bastos, 108, Capela do Socorro, São Paulo/SP	REO1037581	88,00	3	2	5.011,36
19	X	R. Raimundo Lopes, 98, Jd. Satélite, São Paulo/SP	REO588615	69,00	2	1	7.565,22
20		R. Francisco de Seixas, Interlagos, São Paulo/SP	SZ11838	114,00	2	2	3.552,63

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

1. Data de referência:

- terça-feira, 5 de maio de 2026

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	15

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9728158 / 0.9741867
Coeficiente de determinação:	0.9463705
Fisher - Snedecor:	64.70
Significância do modelo (%):	0.01

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

5. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

6. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	3	0.000	64.704
Não Explicada	0.000	11	0.000	
Total	0.000	14		

7. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$1/\text{Valor unitário} = -0.0007051387963 + 0.0001908532111 * \ln(\text{Area total}) + 2.361930797\text{E-}005 * \text{Dormitórios} - 1.427230337\text{E-}005 * \text{Vagas de garagem}$

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	13.57	0.01
Dormitórios	x	3.82	0.28
Vagas de garagem	x	-4.21	0.15
Valor unitário	$1/y$	-10.63	0.01

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.00	0.78
Vagas de garagem	0.41	0.83
Valor unitário	0.92	0.97

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	0.53	0.83
Valor unitário	0.12	0.76

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.22	0.79

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
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	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

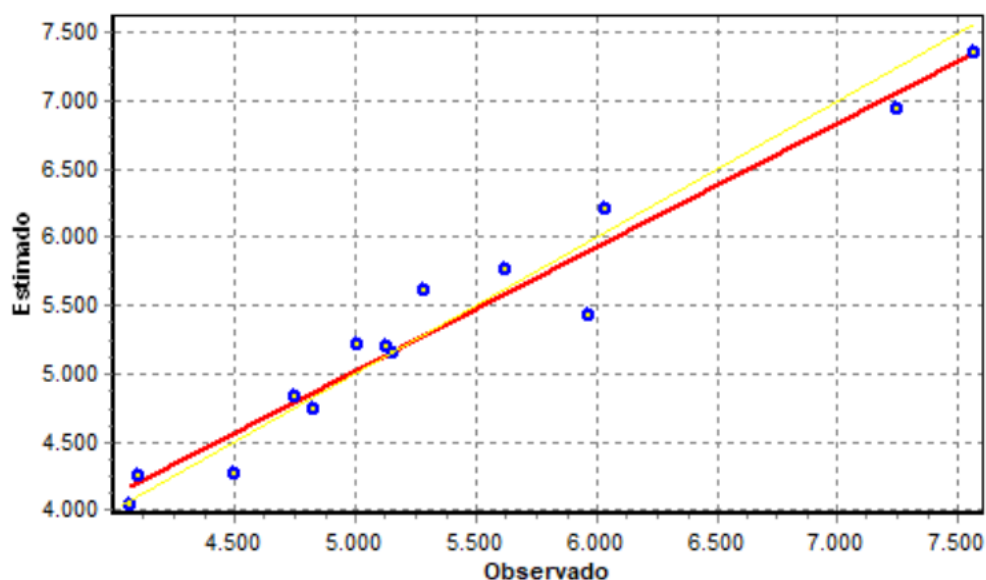
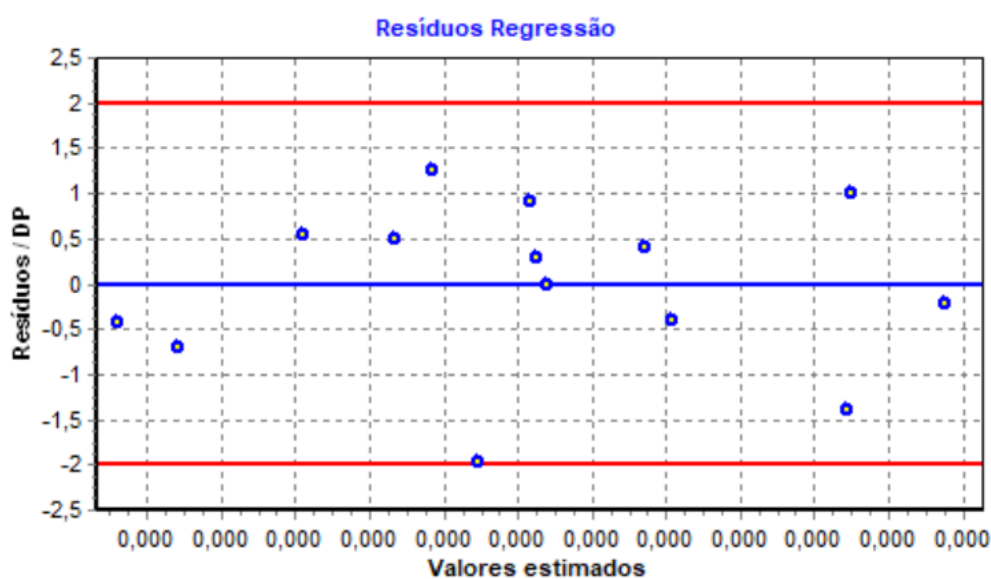


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**05 de maio de 2026**), em números inteiros, é de:

IMÓVEL	VALOR (R\$)
PRÉDIO Nº 55	485.000,00
PRÉDIO Nº 57	495.000,00
VALOR TOTAL – MAIO/2026	980.000,00

5 – QUESITOS

Nada consta dos autos.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 24 (vinte e quatro) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

São Paulo, 05 de maio de 2026.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA/SP Nº 060087686.1

