

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
COMARCA DE ITU – FORO DE ITU – 02ª VARA CÍVEL

PROCESSO N°. 0000106-11.2022.8.26.0286

FLÁVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA - SP nº 5061865406, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação **Cumprimento de sentença - Condomínio** promovida pelo Condomínio Chácaras Residenciais Paraíso Marriot em face de Alexandre Marcus dos Santos, tendo concluído a vistoria, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

ÍNDICE

1. OBJETIVO
2. METODOLOGIA
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
4. VISTORIA
5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
6. LOCALIZAÇÃO
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO
9. RESUMO DO VALOR DE MERCADO
10. CONCLUSÃO
11. ENCERRAMENTO

ANEXOS

- I- ART - Anotação de Responsabilidade Técnica
- II- IPTU
- III- Matrícula
- IV- Registro Fotográfico
- V- Pesquisa das Amostras
- VI- Memória de Cálculo

1. OBJETIVO

Constitui o objetivo do presente trabalho, a realização de Perícia de Engenharia Civil para apurar o valor de mercado do imóvel descrito no item 6. LOCALIZAÇÃO.

2. METODOLOGIA

O desenvolvimento do presente trabalho fundamenta-se nas prescrições normativas da publicação da ABNT:

- NBR 13.752:2024 – Perícias de engenharia na construção civil;
- NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

A metodologia empregada constou de pesquisa das amostras e a utilização do método comparativo direto de dados de mercado para posterior emissão do Laudo Técnico.

Adotando a **NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais** segue a classificação pertinente para o entendimento desse trabalho.

3 Termos, definições, símbolos e abreviaturas

• 3.1 Termos e definições

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.

- 3.1.2 amostra: conjunto de dados representativos de uma população;
- 3.1.47 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

6 Atividades básicas

- 6.3 Vistoria do bem avaliando
 - 6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.
- 6.8 Resultado da avaliação
 - 6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio **em até 1%**.

Adotando a **NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos** – segue a classificação pertinente para o entendimento desse trabalho.

8. Procedimentos metodológicos

- 8.1 Procedimentos gerais
 - 8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o **método comparativo direto de dados de mercado**, [...].

Em resumo:

O **método comparativo direto de dados de mercado** identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

9. Especificação das avaliações

- 9.1 Generalidades
 - 9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende

exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

- 9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados laudos de avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderem ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.
- 9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo
 - 9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme Tabela 1, observando o descrito em 9.1 e 9.2.

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

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

- 9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

➤ 9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

➤ 9.2.3 O Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se a presente Ação Cumprimento de sentença - Condomínio promovida pelo Condomínio Chácaras Residenciais Paraíso Marriot em face de Alexandre Marcus dos Santos

Na sequência do feito, o signatário foi honrado com sua nomeação para atuar como Perito do Juízo na realização da prova pericial fls. (548).

4. VISTORIA

No dia 12 do mês de setembro do ano de 2.025 às 09:00 h, este perito procedeu ao trabalho de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e outros documentos anexados a este Laudo Técnico, onde obteve todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este signatário (fls. 649 – 650).

Relação das pessoas presentes no acompanhamento da diligência:

- Perito: Eng. Flávio Almeida do Nascimento;
- Usuária do imóvel: Senhora Iris Martins de Souza

5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região de acesso ao condomínio é dotada de total infraestrutura pública.

O imóvel objeto do estudo é atendido por rede de energia elétrica, possui poço e fossa.

6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo localiza-se na Rua: Beija Flor nº 270 – Lote nº 05 – Quadra D – Loteamento Chácaras Residenciais Paraíso Marriot – Bairro: Chácara Residencial Paraíso Marriot – CEP: 13.307-263 – Itu / SP.



01 – Identificação do Condomínio Residencial Paraíso Marriot



02 – Vista Frontal do Imóvel



03 – Posicionando-se em frente ao Imóvel e olhando para a direita



04 – Posicionando-se em frente ao Imóvel e olhando para a esquerda



05 – Coordenadas Geográficas



06 – Localização

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- Finalidade:
 - Judicial para a determinação do justo valor de mercado do imóvel.
- Imóvel avaliando:
 - Tipo: Sobrado com 03 (três) pavimentos e demais ambientes que serão detalhados nesse capítulo;
 - Uso: Residencial;
 - Situação: Ocupado;
 - Área do terreno: 2.500,00 m²;
 - Testada: 50,00 m;
 - Fundos: 50,00 m;
 - Laterais (direita / esquerda): 50,00 m cada lado;
 - Construção averbada (fls. 553) no ano 2000 (dois mil): 383,38 m²;
 - Lançamento do IPTU (fls. 584) em relação a construção no ano 2000 (dois mil): 383,38 m²;
 - Lançamento do IPTU (fls. 584) em relação a construção no ano 2015 (dois mil e quinze): 200,00 m²;
 - Área total construída lançada no IPTU (fls. 584): 583,38 m²;
 - Estado de Conservação do imóvel: Bom, mas com a presença de manifestações patológicas voltadas para umidade, caixilhos danificados, instalações elétricas improvisadas e necessidade de pintura.

Observação: O trabalho em tela não é uma inspeção predial, mas o estado de conservação do imóvel impacta na determinação do seu valor entre mínimo, médio ou máximo;

- Contribuinte número: 100073000005000;
- Caixilhos: Madeira, alumínio e aço;
- Revestimento do piso: Cerâmico, porcelanato, rústico, terra, grama e pedra;
- Revestimento das paredes: Textura, pintura látex, papel de parede, pastilha, sendo adotado revestimento cerâmico nas paredes do banheiro, área de serviço, churrasqueira e cozinha;
- Divisão externa do imóvel objeto do estudo:
 - Garagem: Coberta;
 - Piscina;
 - Pergolado / área de descanso;
 - Viveiro;
 - Espaço descoberto para descanso;
 - Depósito 01;
 - Depósito 02;
 - Banheiro externo;
 - Quadra;
 - Varandas;
 - Espaço gourmet:
 - Terraço;
 - Cozinha;
 - Salão.
- Divisão interna do imóvel objeto do estudo:
 - Pavimento Inferior:
 - Salão de jogos;
 - Área de serviço;
 - Bar;
 - Banheiro;
 - Setor da hidromassagem;
 - Hall de acesso ao pavimento térreo;
 - Acesso ao pavimento térreo.
 - Pavimento Térreo:

- Acesso aos pavimentos (inferior / superior);
 - Hall de acesso a varanda externa;
 - Escritório;
 - Lavabo;
 - Cozinha;
 - Despensa da cozinha;
 - Espaço gourmet;
 - Sala de estar 01;
 - Sala de estar 02;
 - Sala de TV.
- Pavimento Superior:
- Área de luz;
 - Hall de circulação interno;
 - Acesso ao pavimento térreo;
 - Dormitório 01;
 - Dormitório 02;
 - Banheiro com banheira para atendimento dos dormitórios 01 e 02;
 - Hall de circulação interna entre os dormitórios 01 e 02;
 - Suíte 01;
 - Banheiro com banheira da suíte 01;
 - Closet da suíte 01.
 - Suíte 02;
 - Banheiro com banheira da suíte 02;
 - Varanda da suíte 02.
 - Suíte 03;
 - Banheiro com banheira da suíte 03;
 - Varanda da suíte 03.
- Topografia: Plano no acesso principal com pequeno declive no sentido da garagem do setor fundos do imóvel;
- Posição do lote: Esquina;
- Idade estimada: Aproximadamente 25 (vinte e cinco) anos a primeira etapa da construção e a ampliação com 10 (dez) anos;
- Vegetação: sim;

- Climatização: suítes, salão de jogos e nos espaços gourmet;
- Imóvel erigido com elementos estruturais em concreto armado e alvenaria de vedação;
- Cobertura e estrutura do telhado da garagem: Metálica;
- Sem laje nos depósitos;
- Fechamento frontal: Alambrado e gradil;
- Fechamento Fundos e Laterais: Alambrado;
- Telhado: Telhas cerâmicas com a estrutura de madeira.
- Condomínio:
 - Composição da área de uso comum:
 - Portaria;
 - Segurança;
 - Quiosque;
 - Churrasqueira;
 - Piscinas (adulto / infantil);
 - Banheiro do setor da churrasqueira;
 - Quadra Poliesportiva;
 - Quadra de Tênis;
 - Espaço de descanso em frente a quadra de tênis;
 - Quadra de Beach Tennis;
 - Playground.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Informações gerais:

Banco Central – Boletim Focus (até meados de agosto de 2025)

De acordo com o Boletim Focus, divulgado na semana encerrada em 18 de agosto de 2025, as projeções do mercado financeiro (mediana dos analistas consultados) apontam:

- Inflação (IPCA 2025): redução da projeção de 5,05 % para 4,95 % ao ano — aproximando-se do teto da meta (4,5 %) Diário do Povo.
- PIB (2025): crescimento estimado em 2,21 % Diário do Povo.
- Taxa Selic (2025): projetada em 15 % ao ano, sem expectativa de aumento adicional Diário do Povo.
- Selic futura: queda para 12,5 % em 2026, 10,5 % em 2027 e 10 % em 2028 Diário do Povo.

Dados de Mercado – cotações e índices (G1, com base no Boletim Focus).

Embora não provenientes diretamente do Banco Central ou do Valor Econômico, os números abaixo oferecem contexto do mercado em 11 de agosto de 2025, conforme publicado pelo G1 com base no Focus:

- Dólar comercial: R\$ 5,398 (queda de -0,84 %);
- Ibovespa: 138.157 pontos (alta de +1,87 %) G1.

Em maio de 2025, o mercado elevou a projeção de PIB para 2,14 % e manteve a estimativa de inflação em 5,5 %, conforme o Focus Valor Econômico.

Resumo dos Indicadores:

Projeção (agosto 2025):

- Inflação (IPCA 2025, mediana) 4,95 % ao ano;
- PIB 2025 (mediana) 2,21 %;
- Selic (2025, mediana) 15 % ao ano;

- Dólar Comercial (cotação) R\$ 5,398 (em 11 de agosto);
- Ibovespa (nível) 138.157 pontos (em 11 de agosto);
- Projeções anteriores (maio) Inflação: 5,5 %; PIB: 2,14 %.

Interpretação:

- Inflação em trajetória de queda: as projeções mantêm um tom de leve otimismo, com a expectativa de 2025 ficando mais próxima do teto da meta oficial (4,5 %);
- Crescimento econômico moderado: o PIB projetado em torno de 2,2 % reflete estabilidade, mas sem aceleração expressiva.
- Selic em nível alto: a continuidade dos juros em 15 % mostra que o Banco Central e o mercado ainda priorizam o controle inflacionário.
- Mercado acionário resiliente e câmbio estável: o Ibovespa e o dólar indicam um ambiente financeiro relativamente estável em meados de agosto.

Diante de todas as informações em relação ao diagnóstico de mercado e considerando a existência de manifestações patológicas no imóvel objeto do estudo não é possível praticar o preço máximo de mercado.

Dessa forma, é possível adotar a condição do “Preço Médio de Mercado” para a definição do valor do imóvel objeto do estudo do presente trabalho.

9. RESUMO DO VALOR DE MERCADO

Formação do valor do imóvel

Valor Mínimo: R\$ 3.594.071,12

Valor Médio: R\$ 4.393.956,31

Valor Máximo: R\$ 5.193.841,49

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio em até 1%.

Arredondamento de: R\$ 4.393.956,31 para R\$ 4.400.000,00

10. CONCLUSÃO

Em função do exposto e, conforme documentação compulsada nos autos, é possível afirmar que:

- ❖ Considerando as informações indicadas no **item 08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO** foi adotado o **“Preço Médio de Mercado”** para o valor de mercado do imóvel na presente data.
- ❖ O valor total do imóvel monta em **R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais).**

11. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e editado o presente Laudo Técnico, que se compõe de 06 (seis) anexos e 92 (noventa e duas) folhas escritas de um só lado, sendo essa página datada e assinada.

São Paulo, 21 de setembro de 2.025



FLÁVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO – Engenheiro Civil
CREA-SP: 5061865406

Anexo I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251667843

1. Responsável Técnico

FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO
Título Profissional: Engenheiro Civil
Empresa Contratada:

RNP: 2603265946
Registro: 5061865406-SP
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**
Endereço: **Avenida A**
Complemento: **Rua: Beija Flor nº 270 Lote nº 05 Quadra D**
Cidade: **Itu**
Processo Judicial: **0000106-11.2022.8.26.0286**
Valor: **R\$ 6.500,00**
Ação Institucional:

Nº:
Bairro: **CHÁCARA RESIDENCIAL PARAÍSO MARRIOT**
UF: **SP** CEP: **13307-250**
Vinculada à Art nº:

Data de Nomeação: **25/03/2025**
Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida A**
Complemento: **Rua: Beija Flor nº 270 ? Lote nº 05 ? Quadra D**
Cidade: **Itu**
Data de Início: **04/04/2025**
Previsão de Término: **31/12/2025**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial**

Nº:
Bairro: **CHÁCARA RESIDENCIAL PARAÍSO MARRIOT**
UF: **SP** CEP: **13307-250**
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Perícia de edificação de alvenaria	583,38000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Perícia para determinar o valor de mercado do imóvel.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro ser em verdadeiras as informações acima

São Paulo 19 de setembro de 2025

Local data

Flávio Nascimento

FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO - CPF: 186.786.038-44

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br



Valor ART R\$: 103,03
Impresso em: 19/09/2025 15:42:52

Registrada em: 19/09/2025

Valor Pago R\$: 103,03

Nosso Número: 2620251667843

Autenticação de ART
2620251667843

pericia@almeidanascimento.com.br

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS FICHA ESPELHO - IPTU 2025				DATAS DE VENCIMENTO				R\$ 584							
ACÓRDÃO MUNICIPAL 100073000005000		EXERCÍCIO 2025	REGISTRO 0025976	TÍTULO IMPOSTO PREDIAL		ÚNICA PARCELA 31/01/2025 2ª PARCELA 10/03/2025 3ª PARCELA 10/07/2025 4ª PARCELA 10/11/2025		1ª PARCELA 10/01/2025 2ª PARCELA 12/05/2025 3ª PARCELA 10/09/2025 4ª PARCELA 10/10/2025							
PROPRIETÁRIO IRIS MARTINS DE SOUZA COMPROSSARIO															
ENDEREÇO DO IMÓVEL BEUA-FLOI 00270 - - - ITU - SP - CEP: 13307-263				ENDEREÇO DE ENTREGA BEUA-FLOI 00270											
QUADRA D				LITR05											
VL M TERREIRO - R\$	17,53	X	RAZÃO IMPOSTO	0,8944	X	RAZÃO IMPOSTO	1	VL M TERREIRO - R\$	15,67	X	ÁREA TERREIRO	2500,00	VL M TERREIRO - R\$	39.197,00	
CODIGO	0104	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA	1036,24	2000	1	CODIGO	0104	200	1036,24	2015	1	CODIGO	0104	
VL M CONSTRUTIVA	1036,24	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA	1036,24	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA	1036,24	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA	1036,24	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA	1036,24	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA
ÁREA CONSTRUTIVA	1036,24	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA	1036,24	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA	1036,24	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA	1036,24	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA	1036,24	ÁREA CONSTRUTIVA	VL M CONSTRUTIVA
TERREIRO	50,00	TOTAL M CONSTRUTIVA	604,521,69	VALOR TOTAL CONSTRUTIVA - R\$	0,00	REPARAÇÃO	RESIDENCIAL	VALOR TOTAL DO IMÓVEL - R\$	643.716,69	VALORES IMPOSTO ÚNICA - R\$	6.437,09				
VALORES IMPOSTO REPARAÇÃO - R\$	0,00	PERCENTUAL DO IMPOSTO	0,00	VALOR TOTAL DO IMPOSTO - R\$	6.437,09	PARCELA	11	VALOR PARCELA - R\$	585,19						
OBSERVAÇÃO EXISTE(M) DEBITO(S) INSCRITO(S) EM DIVIDA ATIVA(A) SE ESTIVER PAGO, DESCONSIDERAR O AVISO)															

Página 20 | 92

Anexo III – Matrícula



Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ea5cd4fb-ea30-40c0-a63d-20c10a91212e

fls. 551

CNM n.º 120986.2.0036862-63

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **36.862** ficha **01**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE ITU - SP

Itu, 13 de agosto de 1991

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a rua Sete, constituído pelo lote n.º 05 da quadra "D", do loteamento denominado "Chácaras Residenciais Paraíso Marriot", situado no Bairro do Pirapitingui, nesta cidade, medindo 50,00m de frente, igual medida nos fundos, por 50,00m de frente aos fundos, em ambos os lados; encerrando a área - de 2.500,00m²; dividindo do lado direito, com o lote n.º 04, do lado esquerdo com o Sistema de Lazer, e nos fundos, com o lote n.º 08.-

PROPRIETÁRIA: IMOBILIÁRIA ZEITUNE LTDA, (CGC/MF sob n.º..... 48.064.505/0001-46), com sede à rua São Bento, n.º 290, 2º andar, sala 11, em São Paulo-SP.-

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob n.º 02, na matrícula n.º 25.228, deste Registro.-

CONTRIBUINTE: 10.0073.00.0005.000000

A Oficial, *[Assinatura]* (Ilza Persona Fioravanti).-

Av.01 - Em 07 de abril de 1.994.-
O loteamento denominado "Chácaras Residenciais Paraíso Marriot", está sujeito às restrições constantes do Processo de Loteamento e integrantes do Contrato-Padrão arquivados neste Cartório, cujo cumprimento atinge todos os proprietários e -/ seus sucessores.-

O escrevente autorizado, *[Assinatura]* (Carlos Roberto Dias).-

R.02 - Em 07 de abril de 1.994.-
Por escritura de 10 de novembro de 1.992, lavrada no 29º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, livro n.º 307, fls.178, a -/ proprietária, já qualificada; transmitiu por venda feita a -/ JORGE LUIZ MATTIELLO, (RG 4.103.797.073-SSP/RS), aeronauta, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da -/ Lei n.º 6.515/77, com JUREMA COELHO MATTIELLO, (RG sob n.º..... 5.007.836.547-SSP/RS), do lar, brasileiros, portadores do CPF n.º. 094.635.939/34, residentes e domiciliados à rua Galileu, n.º. 373-A, em São Paulo-SP; pelo preço de Cr\$-170,00, (valor verbal: Cr\$-1.953.823,25), o imóvel objeto desta matrícula. Compa

-continua no verso-

PARA FIM NOTARIAL, O PRAZO DE VALIDADE DAS ESCRITURAS É DE 30 DIAS, PRIMA 1999 CAP. XIV, 11.13. REGISTRAÇÃO NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA GRACIOLI FRAGOSO e Titular de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2025 às 11:24, sob o número WITU25700315637. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000106-11.2022.8.26.0286 e código 5T6JWvnt.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash eufod4t1b-ea3d-4c0d-a63d-20c1da91212a

fls. 552

CNM n.º 120998.2.0036862-63

matrícula

ficha

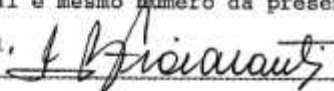
36.862

01

receu como anuentes-cedentes: WILLY DUMONT, (RNE sob nº..... 1.116.082-SE/DPMAF), belga, engenheiro mecânico, e sua mulher DALVA CARVALHO DA SILVA DUMONT, (RG 5.229.177-SSP/SP), brasileira, professora, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, portadores do CPF nº... 668.734.018/20, residentes e domiciliados à Rua Cleto Fanchini, nº 348, aptº 51-C, nesta cidade, na qualidade de promitentes compradores do imóvel, conforme Instrumento Particular datado de 29.12.76, "não registrado", o qual fica inteiramente-cumprido.-

O escrevente autorizado,  (Carlos Roberto Dias).-

Av.03 - Em 22 de maio de 2009.
Procede-se a presente averbação a vista de problemas técnicos que ocorrem nas matrículas descerradas por máquinas de escrever antigas e as atuais modernas impressoras, conforme autorização da Exma. Juíza Corregedora Permanente, Dra. ADRIANA CARDOSO DOS REIS exarada "in caput" da petição de 21 de dezembro de 2.006 que acordou com a abertura de nova ficha sequencial e mesmo número da presente.

A Oficial,  (Ilza Persona Fioravanti).

continua na ficha 002

saec

Serviço de Atendimento
Exercícios Conquistados

onr

www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA GRACIOLI FRACIOLAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 11:24, sob o número WITU25700315637. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000106-11.2022.8.26.0286 e código 5T6JWvnt.

10 – Matrícula (fls. 552)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.dores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e55cd4b-es3d-4cc0-a03d-20c1da91212a

fls. 553

CNM n.º 120998.2.0036062-63

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
036862

folha
002

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

Itu, 22 de Maio de 2009.

Av.04 - Em 22 de maio de 2009. (microfilme 152.893).
À vista da escritura de 10 de novembro de 1992, lavrada no 29º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro nº 307, fls. 178, registrada sob nº 02, nesta matrícula e microfilmada sob nº 72.136, em 07 de abril de 1994, neste Registro, verificou-se que, por ocasião do referido registro, houve erro na tomada da indicação do número do Registro Geral (R.G.) do proprietário JORGE LUIZ MATTIELLO, assim, com fulcro nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, alterados pelo art. 59 da Lei nº 10.931/04, atuado no procedimento nº 070/09, deste Registro, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o número correto do Registro Geral (R.G.) do proprietário JORGE LUIZ MATTIELLO é 4013797073-SSP/RS.

A Oficial, *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.05 - Em 22 de maio de 2009. (microfilme 152.737).
A Rua Sete do loteamento denominado "Chácaras Residenciais Paraíso Marriot", nesta cidade, teve sua denominação alterada para "RUA BEIJA-FLOR", nos termos da Lei Municipal nº 4.310/99, arquivada neste Registro.

A Oficial, *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.06 - Em 22 de maio de 2009. (microfilme 152.737).
A requerimento datado de 13 de maio de 2009, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que no terreno objeto desta matrícula foi CONSTRUÍDO, no ano de 2000, um prédio residencial, de padrão bom, constituído de 03 pavimentos, que recebeu o nº 270 da Rua Beija-Flor, contendo 383,38m2 de área construída, avaliado em R\$-362.562,46 (valor do m2: R\$-945,70), cadastrado sob nº 10.0073.00.0005.000, conforme comprovam, Certidão nº 429 expedida pela Prefeitura local, em 28 de abril de 2009 e Habite-se nº 106/2000, de 24 de fevereiro de 2000, apresentados e microfilmados. Foi apresentada e microfilmada a CND do INSS sob nº 058552009-21038030, CEI nº "70.000.64752/64", emitida em 08 de maio de 2009, cuja veracidade foi confirmada via internet.

A Oficial, *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

continua no verso

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DAS CERTIDÕES É DE 05 DIAS (PROV. 589/04, art. 1º, § 1º). A VALIDADE NÃO VÁLIDA COMO CERTIDÃO!

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA GRACIOSA FRACOSAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2025 às 11:24, sob o número WITU25700315637. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000106-11.2022.8.26.0286 e código 5T6JWvnt.

saec

22

Registro em nome do SSUJ
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse <https://reguladores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e5d5d4fb-ea3d-4c00-a63d-20c1da91212a

fls. 554

CNM n.º 120998.2.0036862-83

matrícula
036862

ficha
002
verso

Av.07-Em 21 de outubro de 2020(Prot. 245011 de 06/10/2020).
Pela escritura a seguir registrada, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o número correto do Registro Geral (R.G.) da proprietária JUREMA COELHO MATTIELLO é 5.007.836-546, conforme comprova a Cédula de Identidade, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado do Rio Grande do Sul, apresentada e microfilmada.

Selo Digital - 120998331RI0245011000220P.

A Escrevente Autª, *Sandra Regina Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

R.08-Em 21 de outubro de 2020(Prot. 245011 de 06/10/2020).
Por escritura de 24 de setembro de 2020, lavrada no 1º Tabelião de Notas local, livro nº 0851, fls. 100/103, os proprietários JORGE LUIZ MATTIELLO (RG nº 4013797073-SSP-RS - CPF nº 094.635.939-34), brasileiro, aposentado, e sua mulher JUREMA COELHO MATTIELLO (RG nº 5.007.836.546-SSP-RS - CPF nº 147.583.770-49), brasileira, aposentada, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Alameda Egeu, nº 161, Jardim Plaza Athenee, nesta cidade, transmitiram por VENDA feita a IRIS MARTINS DE SOUZA (RG nº 1.775.296-SSP-DF - CPF nº 884.093.331-04), brasileira, solteira, maior, publicitária, residente e domiciliada à Rua Beija Flor, nº 270, Chácara Residencial Paraíso Marriot, nesta cidade, pelo valor de R\$-475.000,00 (valor base para o recolhimento do ITBI - R\$-928.532,00), o imóvel objeto desta matrícula, em solução ao Compromisso de Venda e Compra datado de 19 de agosto de 2011, "não registrado", que fica integralmente cumprido.

Selo Digital - 120998321RI0245011000120T.

A Escrevente Autª, *Sandra Regina Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

O LOTEAMENTO POSSUI RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS, CONFORME CONTRATO PADRÃO ARQUIVADO NO PROCESSO.

PARA FIM NOTARIAL, O PRAZO DE VALIDADE DAS CERTIDÕES É DE 30 DIAS, PROV. 8899-CAP, RV. 15 O. VALIDADE NÃO VÁLIDA COMO CERTIDÃO.

Certifico e dou fé, que em relação ao imóvel da matrícula referida nada mais consta, do que já foi relatado nesta certidão, expedida nos termos do artigo 19 par.º 1º da Lei 6.015/73, com referência a alienações e constituições de onus reais. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

Rio de Janeiro, 24 de março de 2025 às 11:09:01 hs

GUA - 58 Escrevente - ISABELLA L. OLIVEIRA

Selo Digital 120998331RI0245011000220P - Protocolo - 000000, Assinatura "IsabellaL.Oliveira" no campo e QR Code

ORIGINAL DE REGISTRO DE IMÓVEL DA	
COMARCA DE RIO DE JANEIRO	
Ag. SERVIÇO JURÍDICO	44,20
Ag. ESTADO	62,50
Ag. DEPAZ	8,00
Ag. SINDICATO	2,33
Ag. TRIBUNAL	3,03
Ag. SOGRI	0,88
Ag. MIN. P. G. B.	2,12
TOTAL	119,72

UA: 8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2025 às 21:03, sob o número WITU25701135578. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000106-11.2022.8.26.0286 e código 5T6Jwvnt.

IV – Registro Fotográfico

Condomínio:



13 – Portaria



14 – Piscinas (adulto / infantil)



15 – Quiosque



16 – Churrasqueira



17 – Banheiro do setor da churrasqueira



18 – Quadra Poliesportiva



19 – Quadra de Tênis



20 – Espaço de descanso em frente a quadra de tênis



21 – Quadra de Beach Tennis



22 – Playground



23 – Playground

Imóvel objeto do estudo:

24 – Vista Geral



25 – Fachada Frontal



26 – Fachada Lateral Direita



27 – Fachada Fundos



28 – Fachada Lateral Esquerda



29 – Piscina



30 – Pergolado / Área de descanso



31 – Viveiro



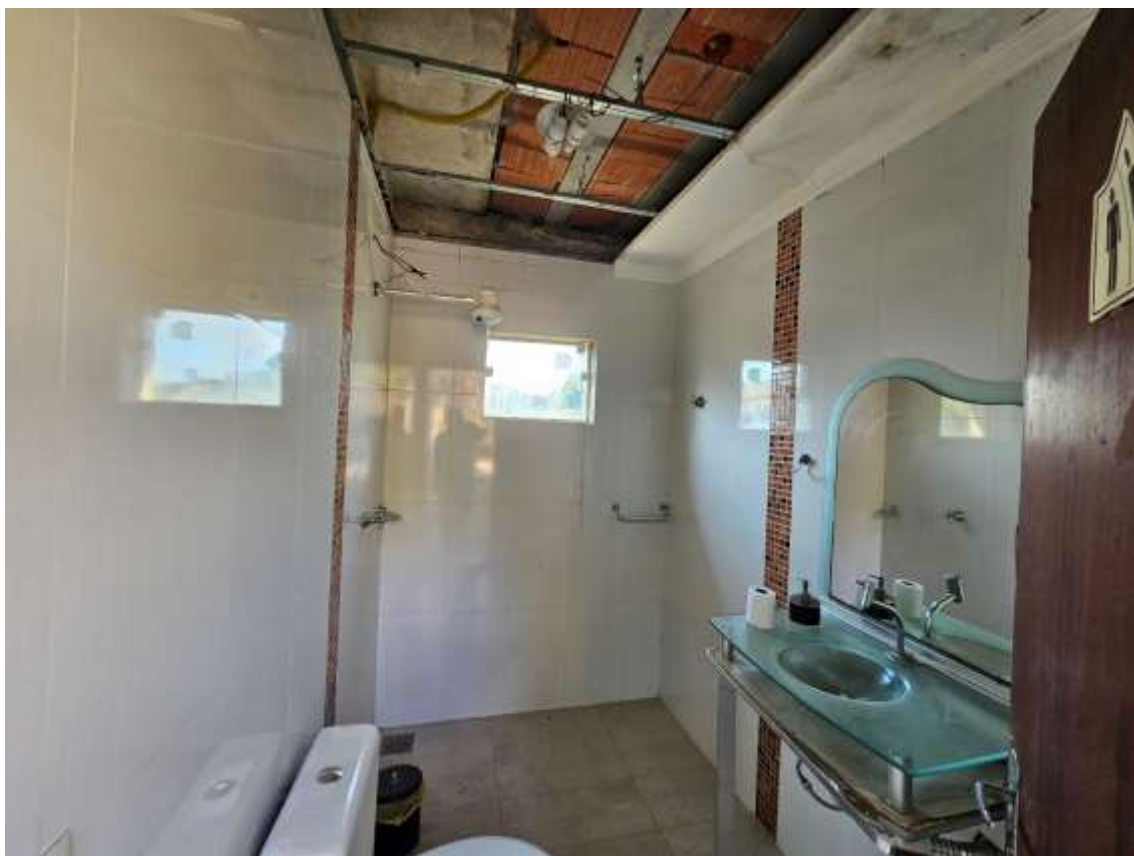
32 – Espaço descoberto para descanso



33 – Depósito 01



34 – Depósito 02



35 – Banheiro externo



36 – Fachada do espaço gourmet



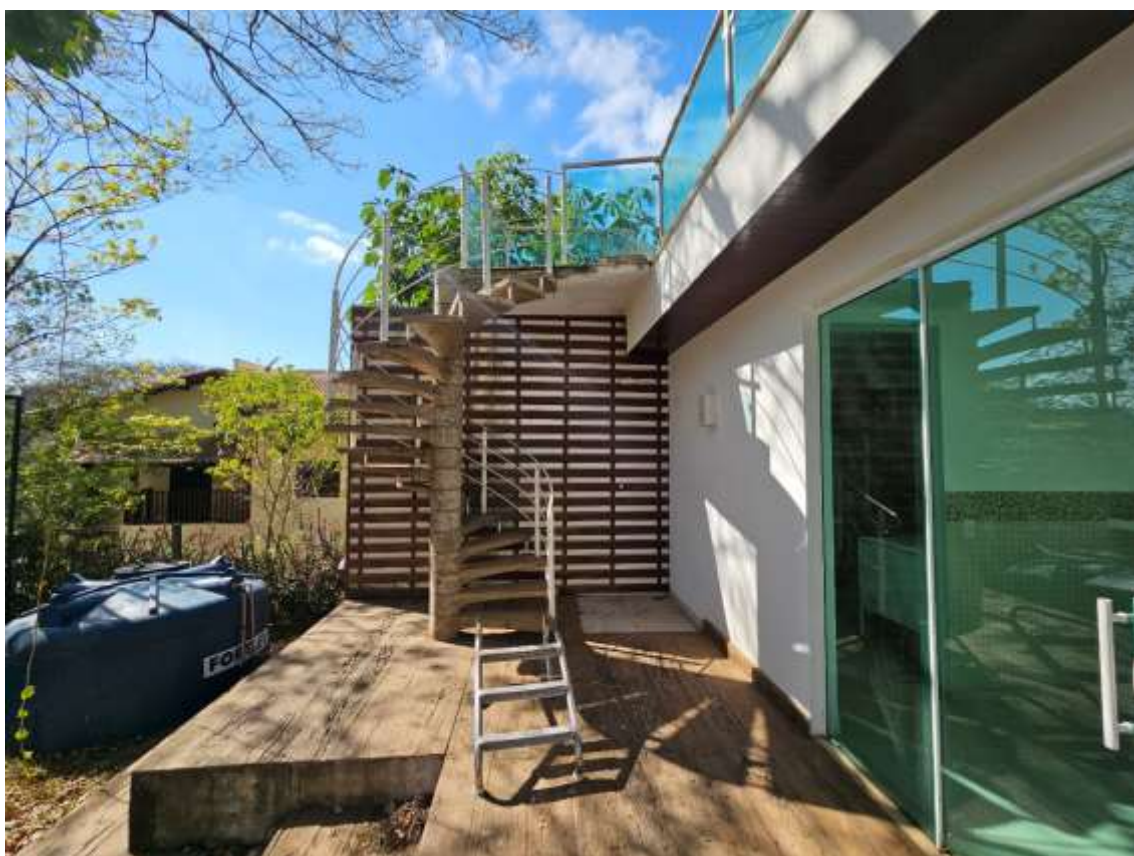
37 – Salão do espaço gourmet



38 – Cozinha do espaço gourmet



39 – Terraço do espaço gourmet



40 – Escada de acesso para o terraço do espaço gourmet



41 – Quadra



42 – Garagem coberta



43 – Rampa de acesso da garagem para a rua



44 – Fechamento Externo



45 – Fechamento Externo



46 – Medidores



47 – Vista geral da área externa



48 – Vista geral da área externa



49 – Vista geral da área externa



50 – Vista geral da área externa



51 – Vista geral do telhado



52 – Vista geral do telhado



53 – Pavimento Inferior – Acesso externo via garagem



54 – Pavimento Inferior – Acesso interno para o setor da piscina



55 – Pavimento Inferior – Acesso externo para o Pavimento Térreo



56 – Pavimento Inferior – Salão de jogos



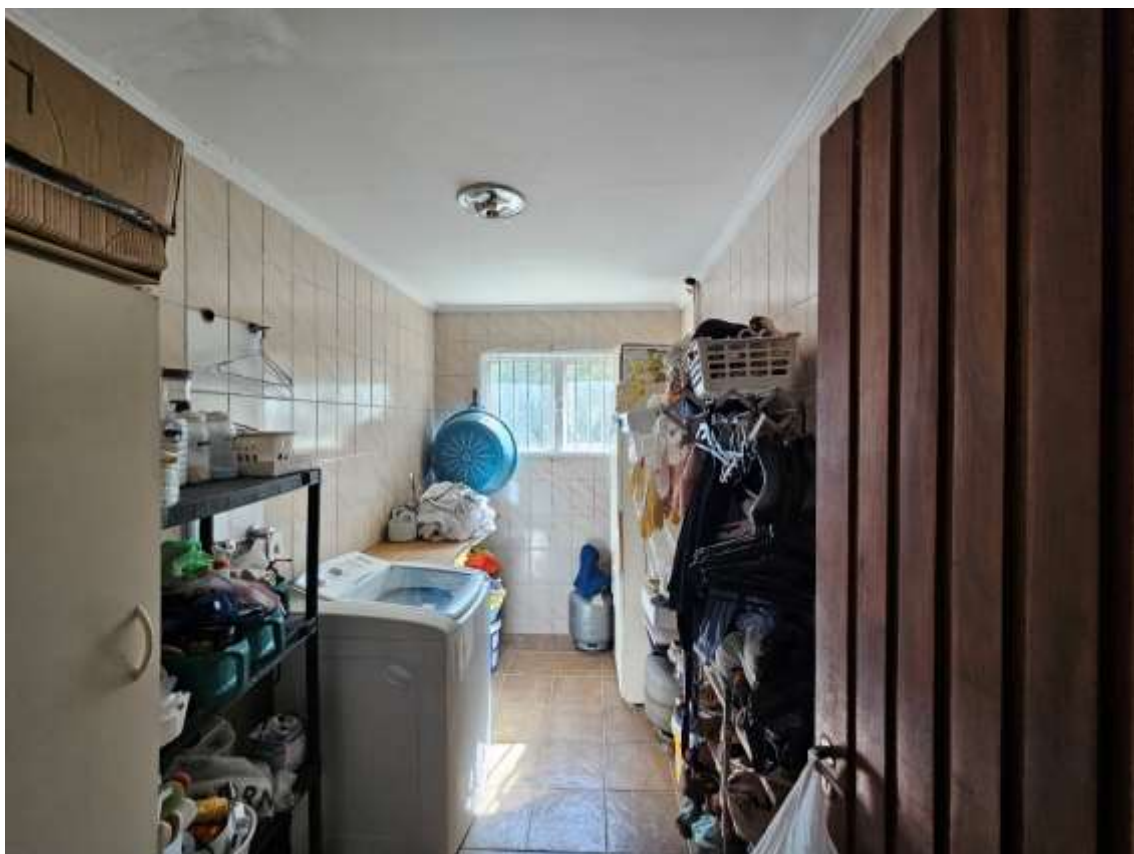
57 – Pavimento Inferior – Setor da Hidromassagem



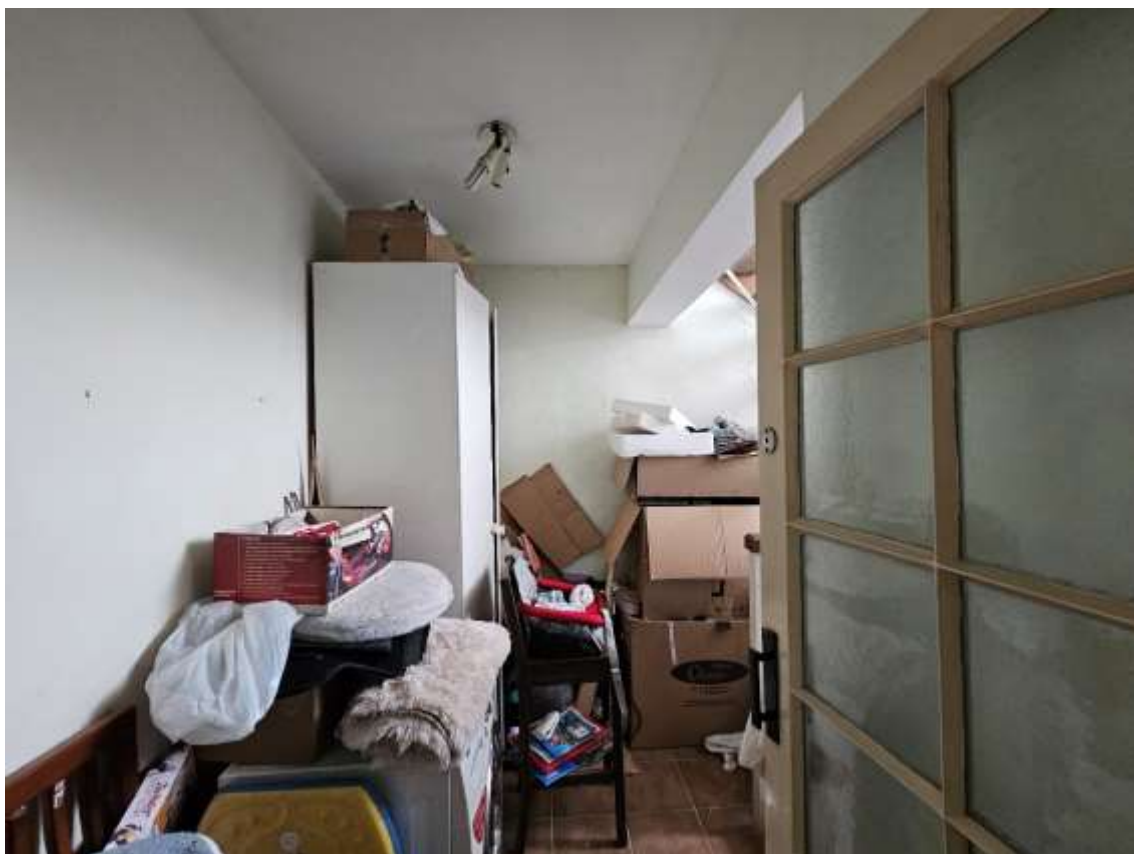
58 – Pavimento Inferior – Bar



59 – Pavimento Inferior – Banheiro



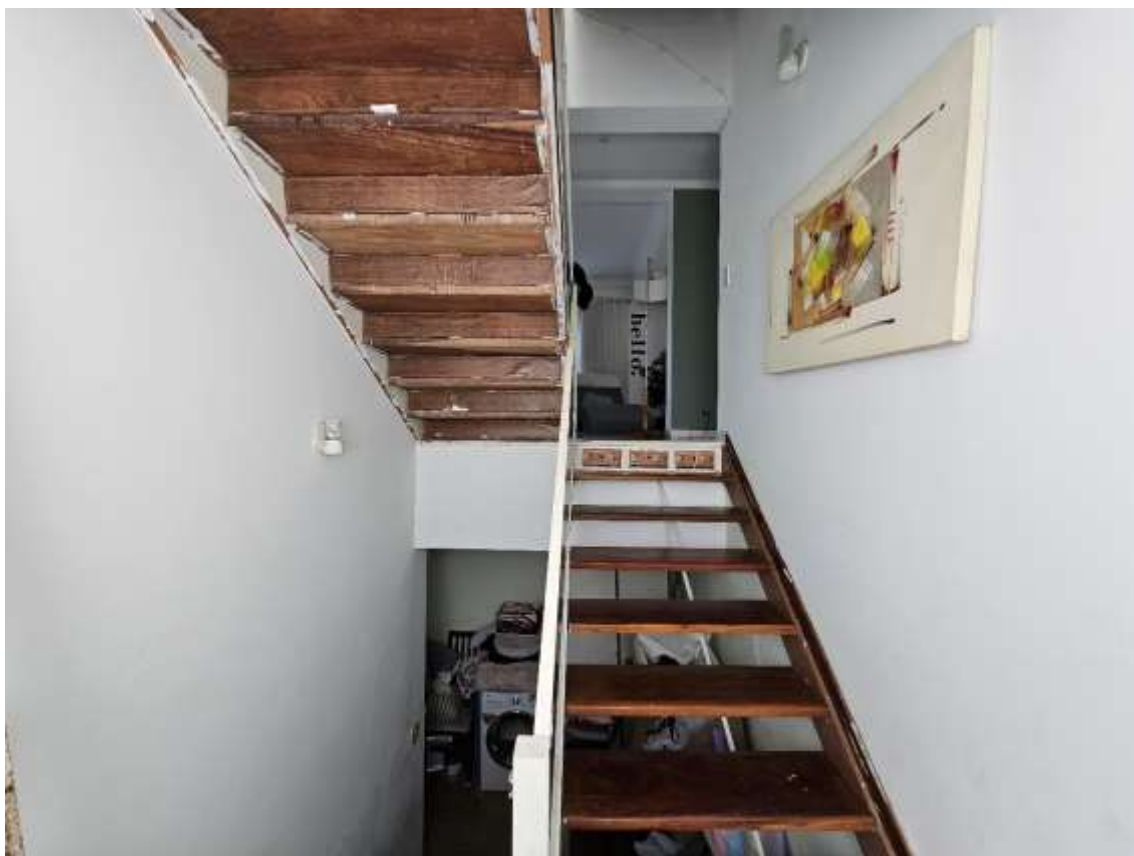
60 – Pavimento Inferior – Área de serviço



61 – Pavimento Inferior – Hall de acesso ao Pavimento Térreo



62 – Pavimento Inferior – Acesso ao Pavimento Térreo



63 – Pavimento Inferior – Acesso ao Pavimento Térreo



64 – Pavimento Térreo – Acesso ao Pavimento Inferior / Pavimento Superior



65 – Pavimento Térreo – Hall de acesso a varanda externa



66 – Pavimento Térreo – Escritório



67 – Pavimento Térreo – Lavabo



68 – Pavimento Térreo – Cozinha



69 – Pavimento Térreo – Acesso para a despensa da cozinha



70 – Pavimento Térreo – Espaço gourmet



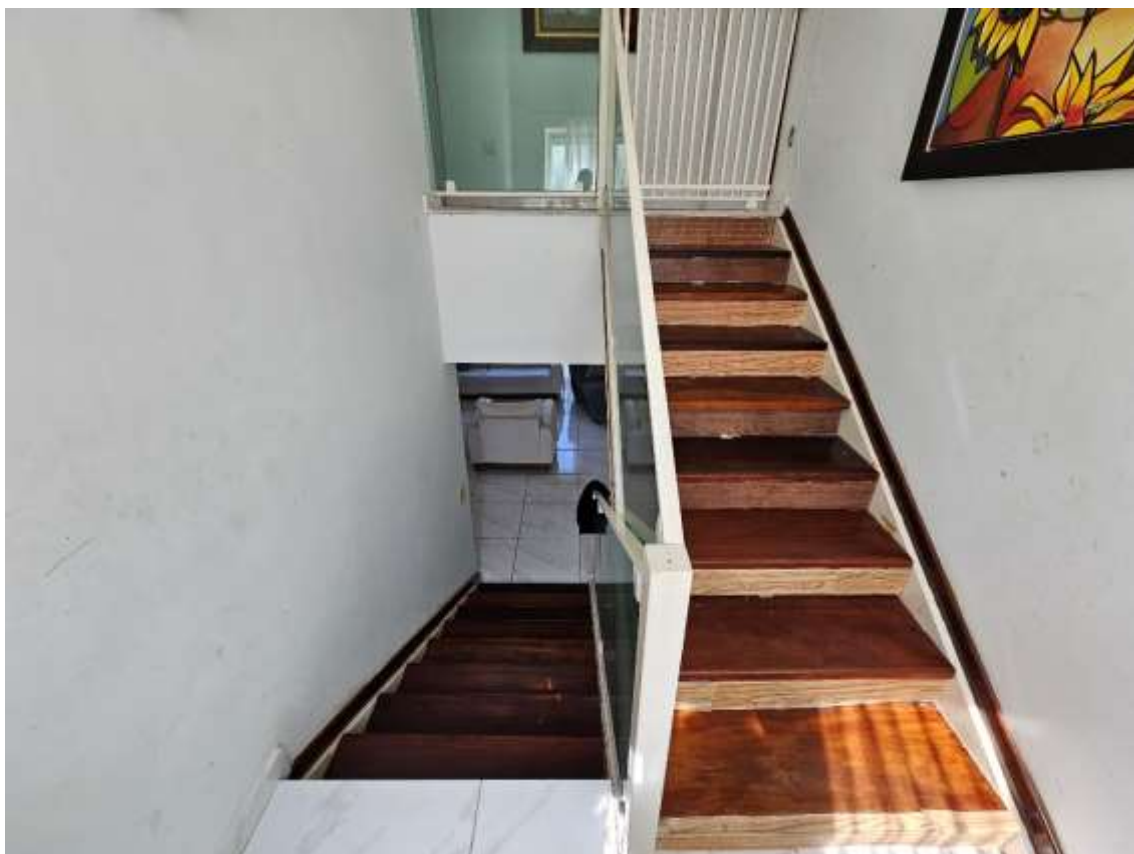
71 – Pavimento Térreo – Sala de estar 01



72 – Pavimento Térreo – Sala de estar 02



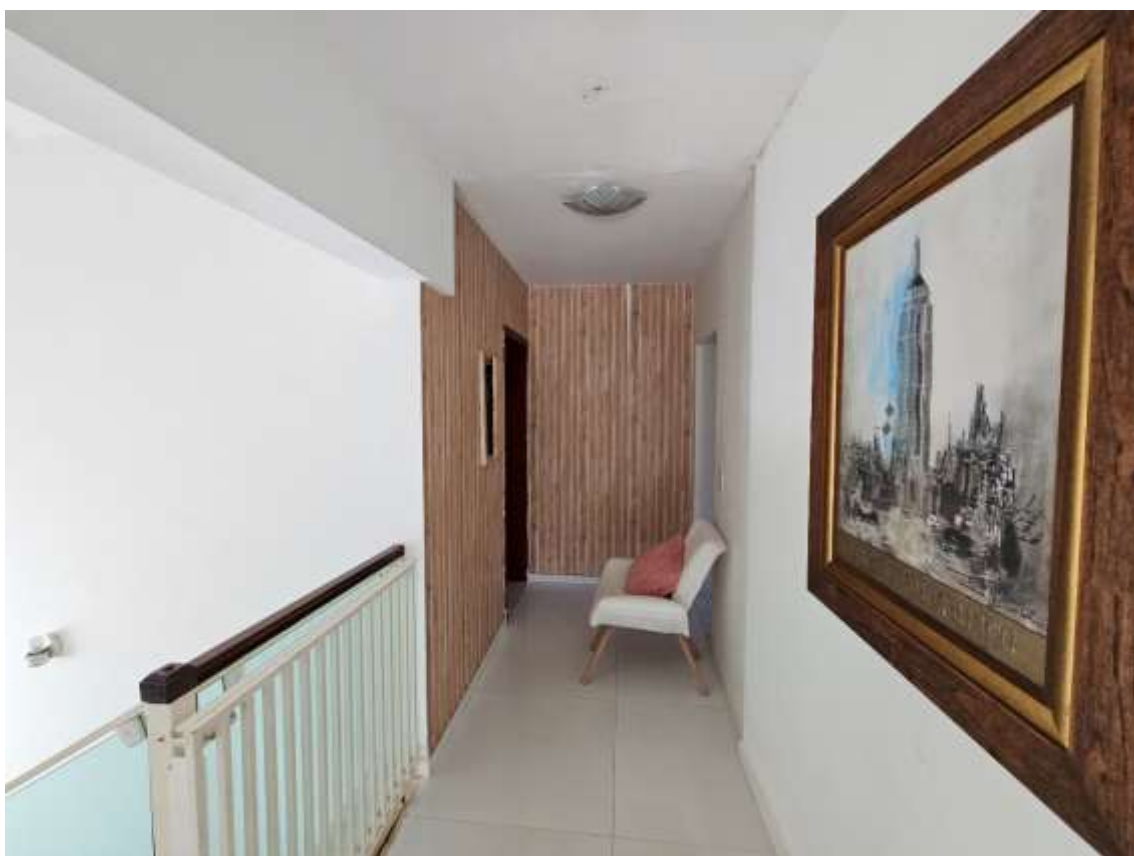
73 – Pavimento Térreo – Sala de TV



74 – Pavimento Térreo – Acesso ao Pavimento Superior



75 – Pavimento Superior – Hall de circulação



76 – Pavimento Superior – Hall de circulação



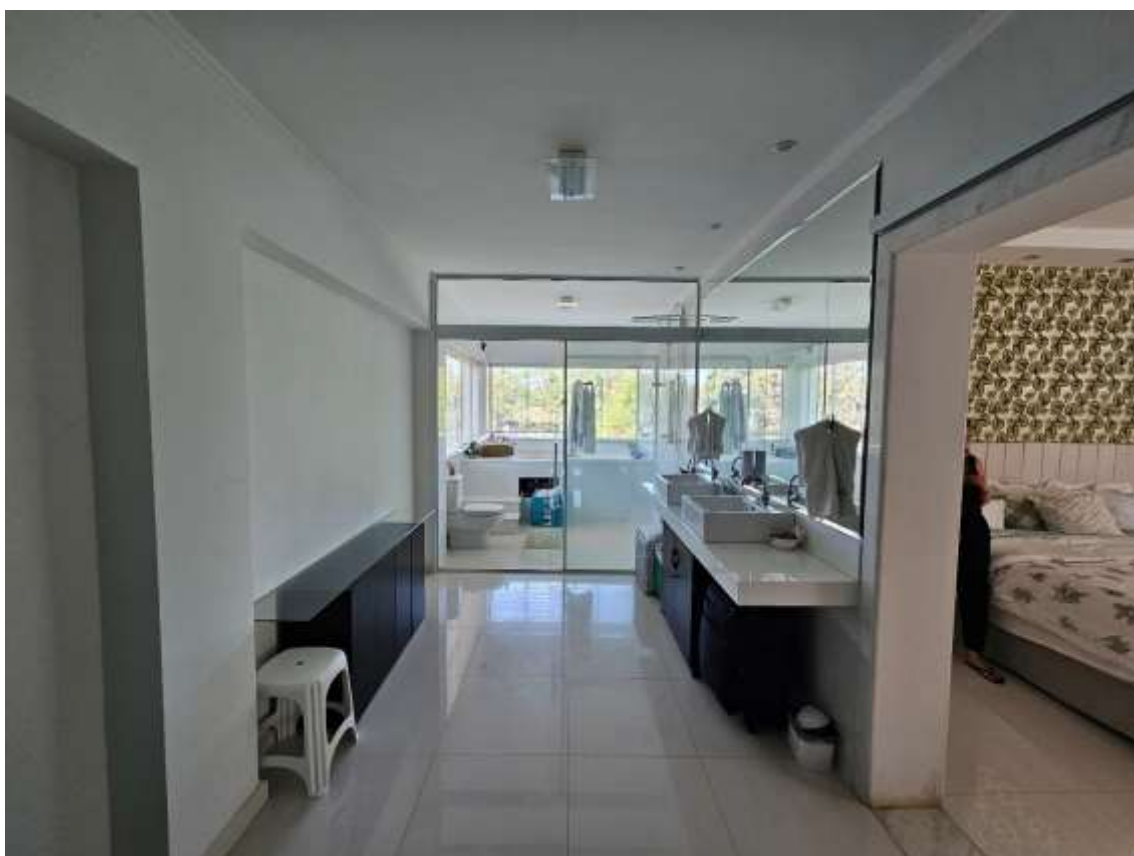
77 – Pavimento Superior – Quadro elétrico



78 – Pavimento Superior – Suíte 01



79 – Pavimento Superior – Closet da suíte 01



80 – Pavimento Superior – Banheiro da suíte 01



81 – Pavimento Superior – Suíte 02



82 – Pavimento Superior – Banheiro da suíte 02



83 – Pavimento Superior – Varanda da suíte 02



84 – Pavimento Superior – Suíte 03



85 – Pavimento Superior – Banheiro da suíte 03



86 – Pavimento Superior – Varanda da suíte 03



87 – Pavimento Superior – Dormitório 1



88 – Pavimento Superior – Dormitório 2



89 – Pavimento Superior – Hall de circulação entre o Dormitório 1 / Dormitório 2



90 – Pavimento Superior – Banheiro de atendimento do Dormitório 1 / Dormitório 2



91 – Pavimento Superior – Acesso a área de luz



92 – Pavimento Superior – Área de luz



93 – Pavimento Superior – Área de luz

Anexo V – Pesquisa das Amostras

O levantamento das amostras ocorreu no dia 19/09/2025 (dezenove de setembro de dois mil e vinte e cinco).

Amostra 01

Valor: R\$ 5.500.000,00

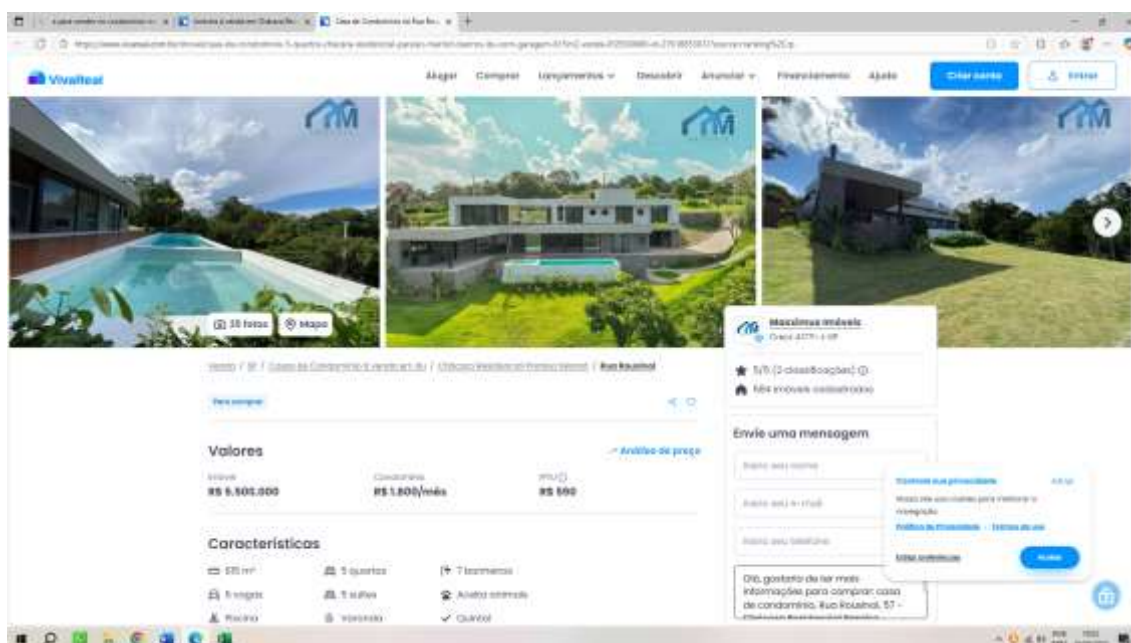
Área: 615,00 m²

Endereço: Rua Rouxinol, 57 - Chácara Residencial Paraíso Marriot, Itu - SP

Anunciante: Maxximus Imóveis

Código do anúncio: 2761885367

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-chacara-residencial-paraíso-marriot-bairros-itu-com-garagem-615m2-venda-RS5500000-id-2761885367/?source=ranking%2Crp>



94 – Amostra 01

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br**Amostra 02**

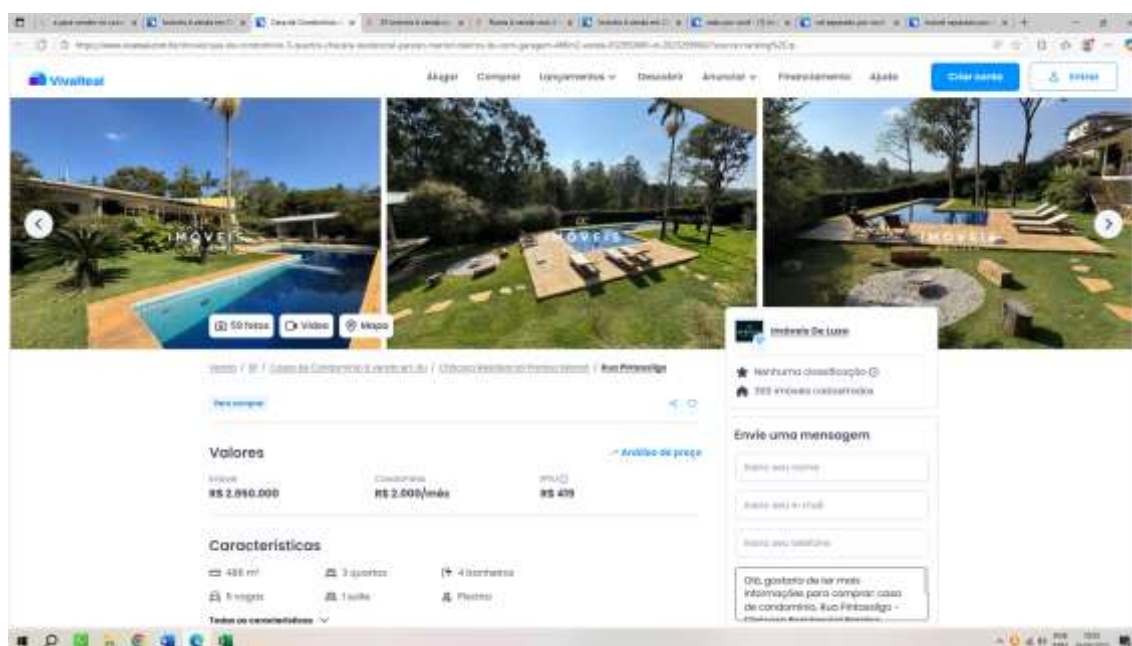
Valor: R\$ 2.950.000,00

Área: 486,00 m²

Endereço: Rua Pintassilgo - Chácara Residencial Paraíso Marriot, Itu - SP

Anunciante: Imóveis de Luxo

Código do anúncio: 2823299960

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-chacara-residencial-paraíso-marriot-bairros-itu-com-garagem-486m2-venda-RS2950000-id-2823299960/?source=ranking%2Crp>

95 – Amostra 02

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br**Amostra 03**

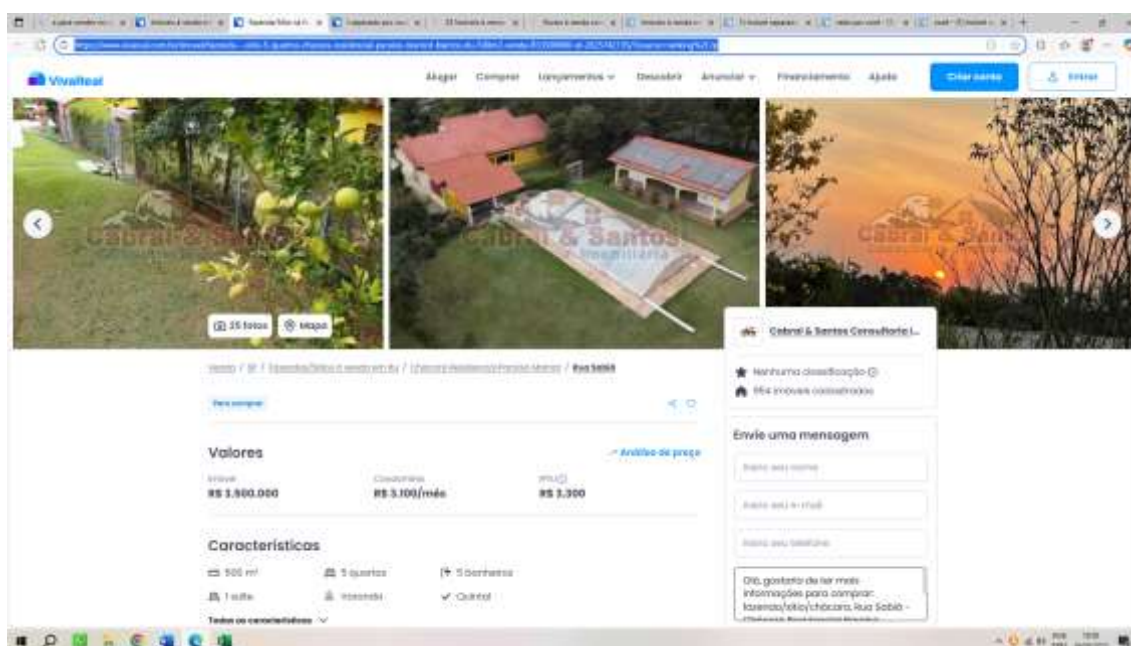
Valor: R\$ 3.500.000,00

Área: 500,00 m²

Endereço: Rua Sabiá - Chácara Residencial Paraíso Marriot, Itu - SP

Anunciante: Cabral & Santos Consultoria

Código do anúncio: 2825742135

Site: [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-5-quartos-chacara-residencial-paraíso-marriot-bairros-itu-500m2-venda-R\\$3500000-id-2825742135/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-5-quartos-chacara-residencial-paraíso-marriot-bairros-itu-500m2-venda-R$3500000-id-2825742135/?source=ranking%2Crp)

96 – Amostra 03

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br**Amostra 04**

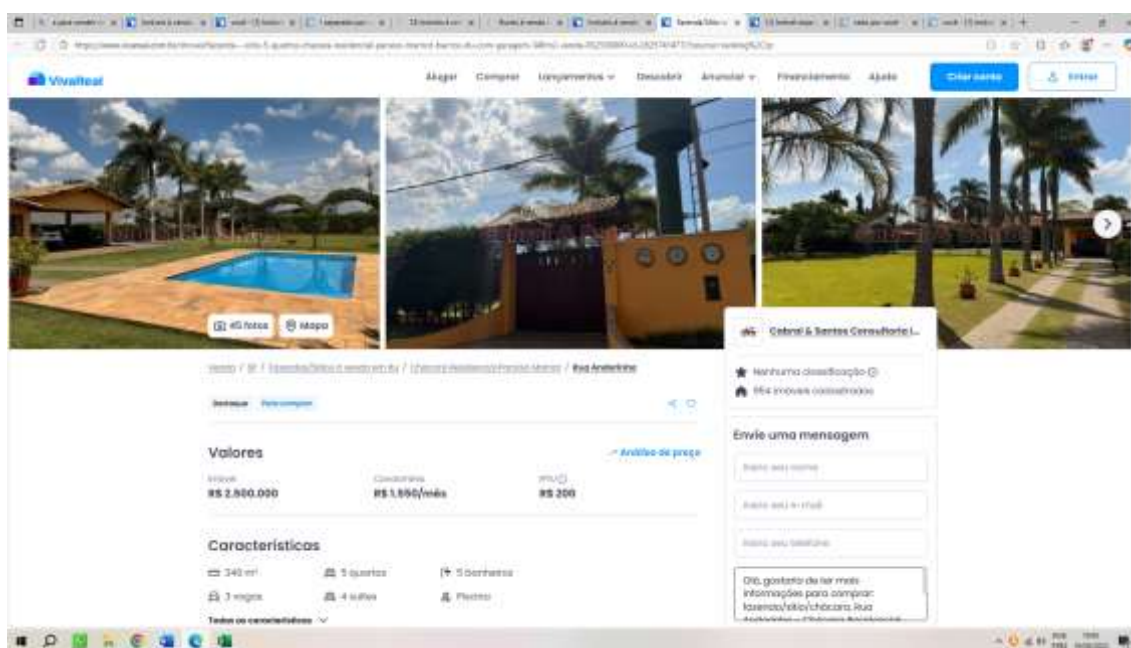
Valor: R\$ 2.500.000,00

Área: 340,00 m²

Endereço: Rua Andorinha - Chácara Residencial Paraíso Marriot, Itu - SP

Anunciante: 2825741477

Código do anúncio: Cabral & Santos Consultoria

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-5-quartos-chacara-residencial-paraíso-marriot-bairros-itu-com-garagem-340m2-venda-RS2500000-id-2825741477/?source=ranking%2Crp>

97 – Amostra 04

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br**Amostra 05**

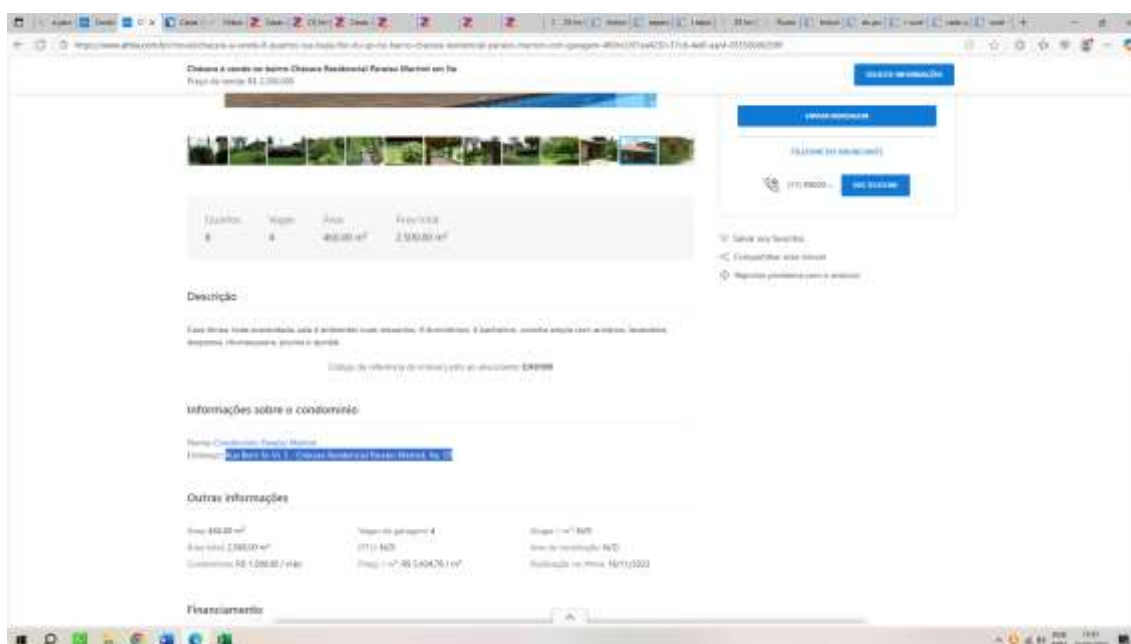
Valor: R\$ 2.500.000,00

Área: 460,00 m²

Endereço: Rua Bem-Te-Vi, 5 - Chácara Residencial Paraíso Marriot, Itu, SP

Anunciante: Empreendimentos Costa

Código do anúncio: CH0100

Site: <https://www.attria.com.br/imovel/chacara-a-venda-8-quartos-rua-beija-flor-itu-sp-no-bairro-chacara-residencial-paraíso-marriot-com-garagem-460m2/87aa4230-37cd-4e6f-aac4-055560d6298f>

98 – Amostra 05

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br**Amostra 06**

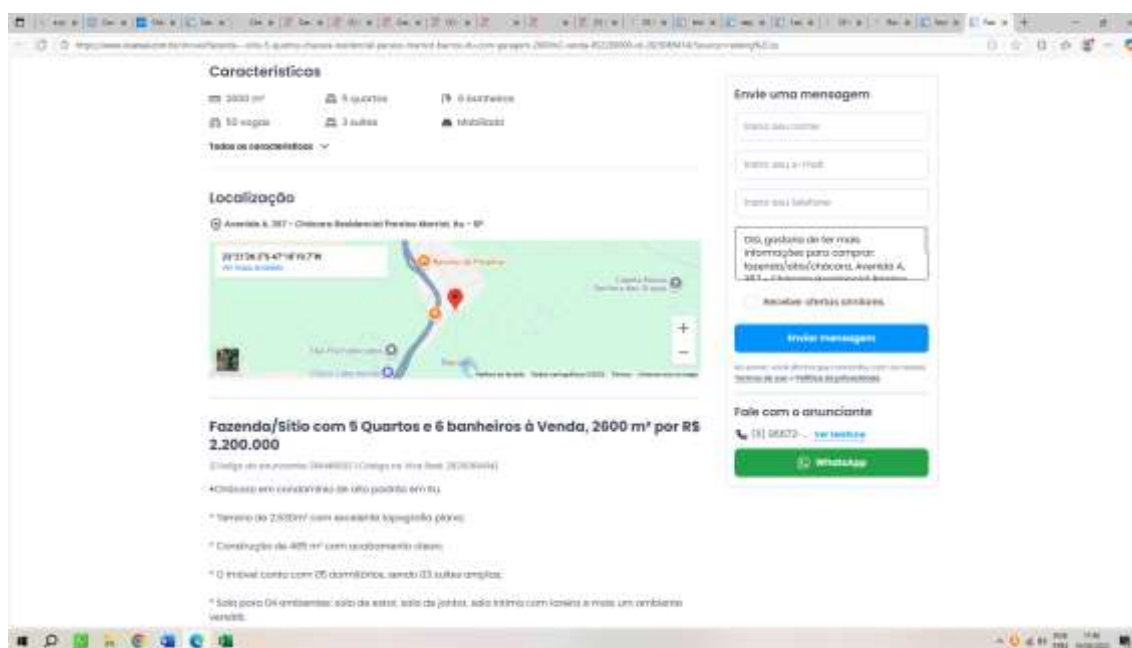
Valor: R\$ 2.200.000,00

Área: 465,00 m²

Endereço: Avenida A, 357 - Chácara Residencial Paraíso Marriot, Itu - SP

Anunciante: Walter Mendes do Prado

Código do anúncio: 2829089414

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-5-quartos-chacara-residencial-paraíso-marriot-bairros-itu-com-garagem-2600m2-venda-RS2200000-id-2829089414/?source=ranking%2Crp>

99 – Amostra 06

Anexo VI – Memória de Cálculo**Amostras**

Nº	Valor do Imóvel em R\$	Área em m²	«Valor em R\$ / m²»
1	5.500.000,00	615,00	8.943,09
2	2.950.000,00	486,00	6.069,96
3	3.500.000,00	500,00	7.000,00
4	2.500.000,00	340,00	7.352,94
5	2.500.000,00	460,00	5.434,78
6	2.200.000,00	465,00	4.731,18

Variáveis marcadas com "<<" e ">>" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,8229	0,5964	8,3882	1 em 1	0
2	0,8102	0,5705	7,6417	1 em 1	0
3	0,7790	0,5085	6,1725	1 em 1	0
4	0,7567	0,4658	5,3604	1 em 1	0
5	0,7491	0,4514	5,1134	1 em 1	0
6	0,7235	0,4043	4,3940	1 em 1	0
7	0,6836	0,3342	3,5097	1 em 1	0
8	0,6804	0,3286	3,4472	1 em 1	0
9	0,6601	0,2947	3,0892	1 em 1	0

MODELOS

- (1) : [Valor do Imóvel em R\$] = $b_0 + b_1 * [\text{Área em m}^2]$
- (2) : $\text{Ln}([\text{Valor do Imóvel em R\$}]) = b_0 + b_1 * [\text{Área em m}^2]$
- (3) : $1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * [\text{Área em m}^2]$
- (4) : [Valor do Imóvel em R\$] = $b_0 + b_1 * \text{Ln}([\text{Área em m}^2])$
- (5) : $\text{Ln}([\text{Valor do Imóvel em R\$}]) = b_0 + b_1 * \text{Ln}([\text{Área em m}^2])$
- (6) : $1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * \text{Ln}([\text{Área em m}^2])$
- (7) : [Valor do Imóvel em R\$] = $b_0 + b_1 * 1/[\text{Área em m}^2]$
- (8) : $\text{Ln}([\text{Valor do Imóvel em R\$}]) = b_0 + b_1 * 1/[\text{Área em m}^2]$
- (9) : $1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * 1/[\text{Área em m}^2]$

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
- (b) Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%

(d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%

(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor do Imóvel em R\$

Variáveis Independentes:

- Área em m²
- Valor em R\$ / m² (variável não utilizada no modelo)

Equação: [Valor do Imóvel em R\$] ÷ [Área em m²]

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 6
Nº de variáveis independentes	: 1
Nº de graus de liberdade	: 4
Desvio padrão da regressão	: 7,7403x10 ⁵

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor do Imóvel em R\$	3191666,67	1,2183x10 ⁶	38,17%
Área em m ²	477,67	88,1513	18,45%

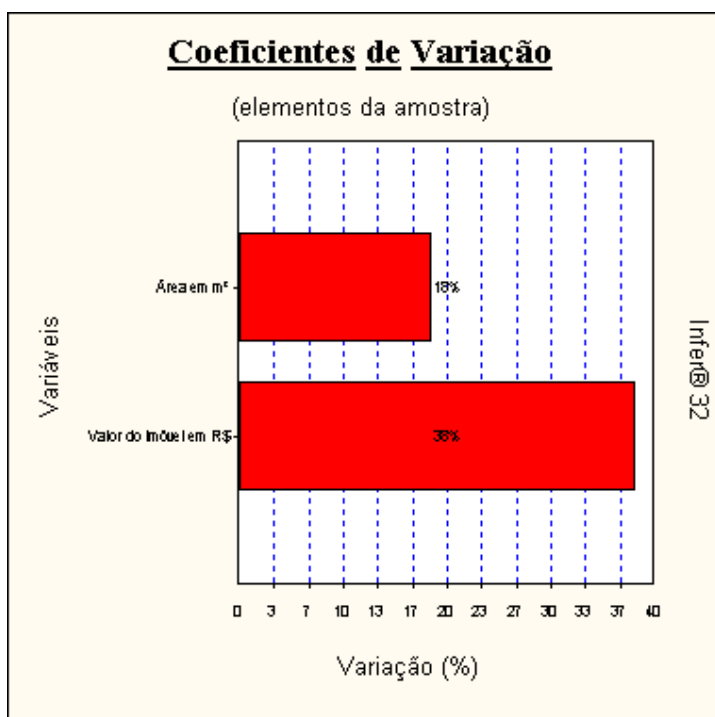
Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes: 6.

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

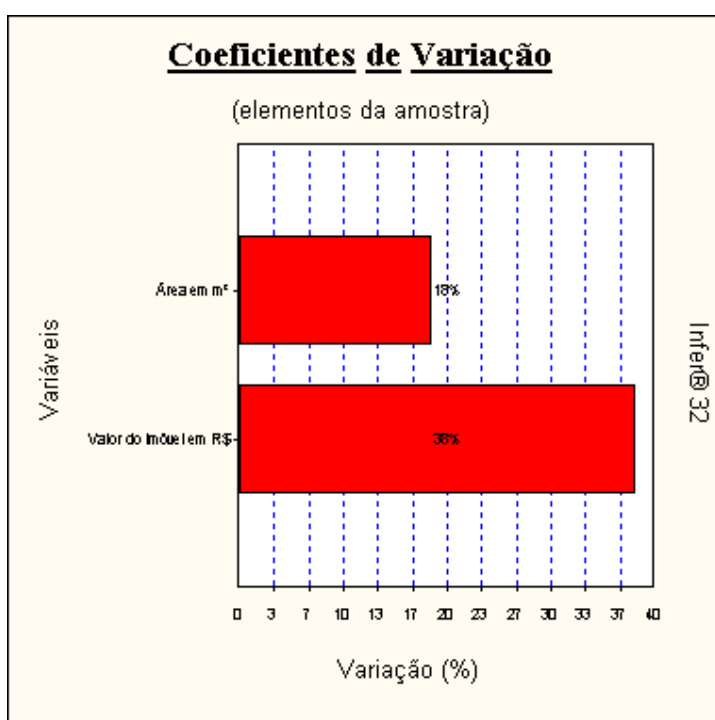
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor do Imóvel em R\$	3191666,67	1,2183x10 ⁶	2200000,00	5500000,00	3300000,00
Área em m ²	477,67	88,1513	340,00	615,00	275,00

Nome da Variável	Coefficiente de variação
Valor do Imóvel em R\$	38,1733
Área em m ²	18,4545

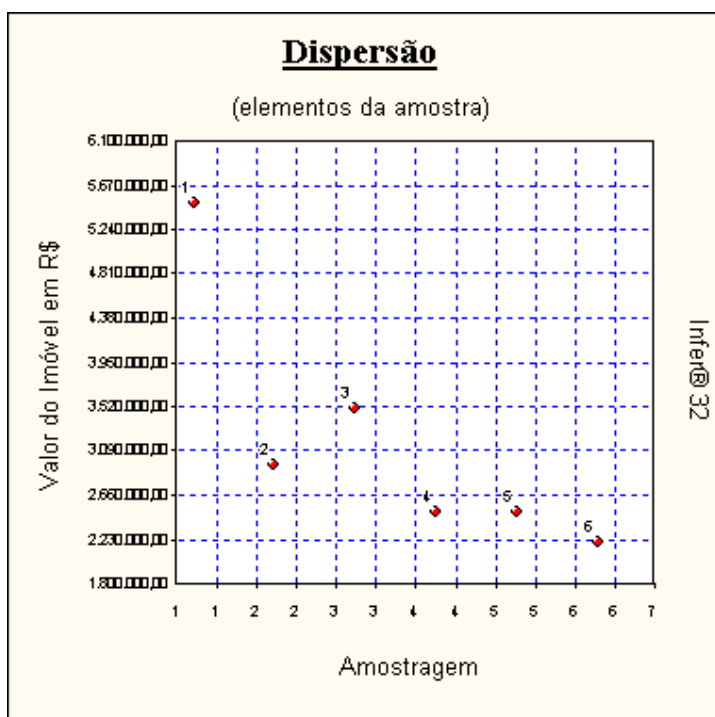
Distribuição das Variáveis



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

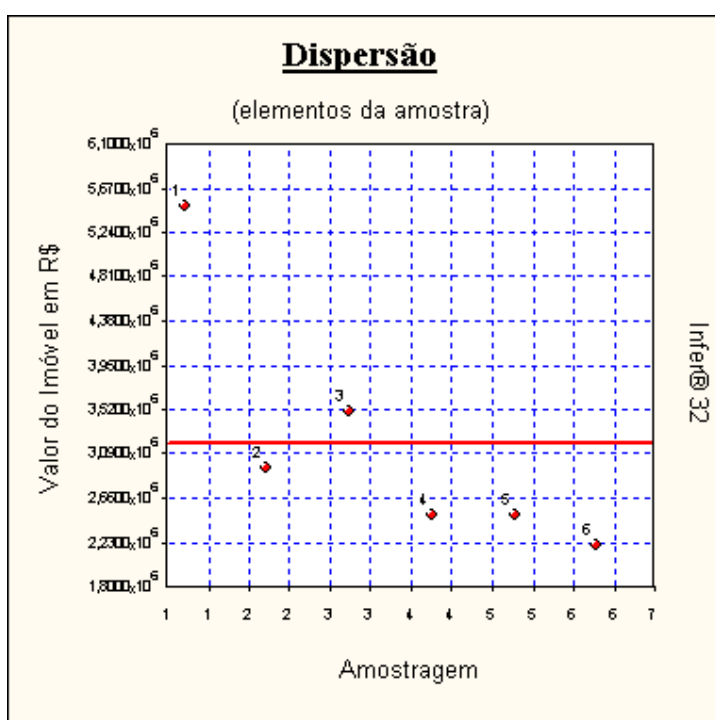


Tabela de valores estimados e observados

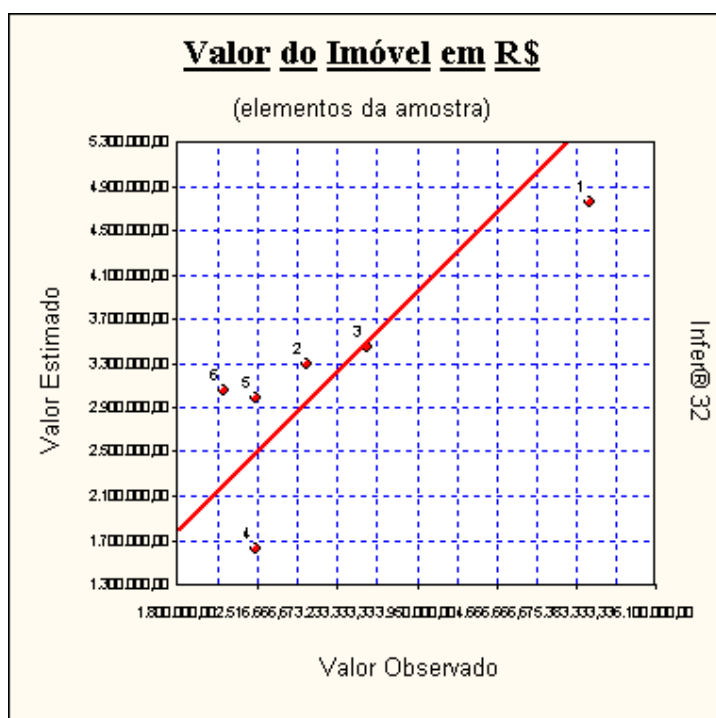
Valores para a variável Valor do Imóvel em R\$.

Nº	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	5.500.000,00	4.753.574,12	-746.425,88	-13,5714 %
2	2.950.000,00	3.286.442,60	336.442,60	11,4048 %
3	3.500.000,00	3.445.666,18	-54.333,82	-1,5524 %
4	2.500.000,00	1.625.968,17	-874.031,83	-34,9613 %
5	2.500.000,00	2.990.741,68	490.741,68	19,6297 %
6	2.200.000,00	3.047.607,24	847.607,24	38,5276 %

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



Modelo da Regressão

$$[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = -2240890 + 11373 \times [\text{Área em m}^2]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = -2240890 + 11373 \times [\text{Área em m}^2]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área em m ²	b1 = 11373,1125	3926,8478	5352,4447	17393,7803

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8229

Valor t calculado : 2,896

Valor t tabelado (t crítico) : 2,132 (para o nível de significância de 10,0 %)

Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,6771

Coefficiente r² ajustado : 0,5964

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor do Imóvel em R\$	Área em m ²
Valor do Imóvel em R\$	1,9150x10 ⁷	6,8542x10 ¹³	9,5892x10 ⁹
Área em m ²	2866,0000	9,5892x10 ⁹	1,4078x10 ⁶

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,0255x10 ¹²	1	5,0255x10 ¹²	8,388
Residual	2,3964x10 ¹²	4	5,9912x10 ¹¹	
Total	7,4220x10¹²	5	1,4844x10¹²	

F Calculado : 8,388

F Tabelado : 7,709 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 4,4%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor do Imóvel em R\$	Área em m ²
Valor do Imóvel em R\$	1,0000	0,8229
Área em m ²	0,8229	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor do Imóvel em R\$	Área em m ²
Valor do Imóvel em R\$	¥	2,896
Área em m ²	2,896	¥

Valor t tabelado (t crítico): 2,132 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,1896

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área em m ²	b1	2,896	4,4%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β 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) = 0,5686

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área em m ²	b1	2,896	2,2%

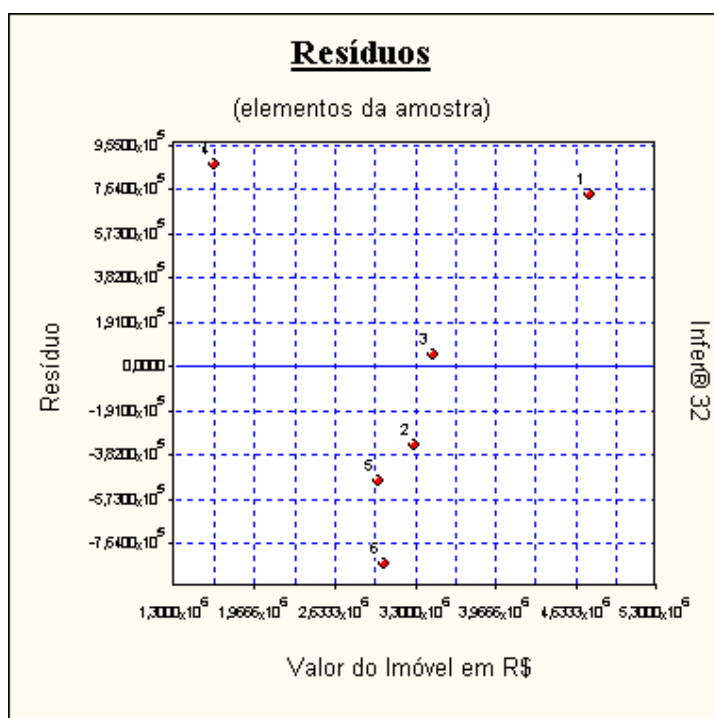
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor do Imóvel em R\$].

Nº	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	5,5000x10 ⁶	4,7535x10 ⁶	7,4642x10 ⁵	0,9643	1,6349
2	2,9500x10 ⁶	3,2864x10 ⁶	-3,3644x10 ⁵	-0,4346	-0,4766
3	3,5000x10 ⁶	3,4456x10 ⁶	54333,8194	0,0701	0,0774
4	2,5000x10 ⁶	1,6259x10 ⁶	8,7403x10 ⁵	1,1291	1,9209
5	2,5000x10 ⁶	2,9907x10 ⁶	-4,9074x10 ⁵	-0,6340	-0,6978
6	2,2000x10 ⁶	3,0476x10 ⁶	-8,4760x10 ⁵	-1,0950	-1,2025

Nº	Quadrático
1	5,5715x10 ¹¹
2	1,1319x10 ¹¹
3	2,9521x10 ⁹
4	7,6393x10 ¹¹
5	2,4082x10 ¹¹
6	7,1843x10 ¹¹

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

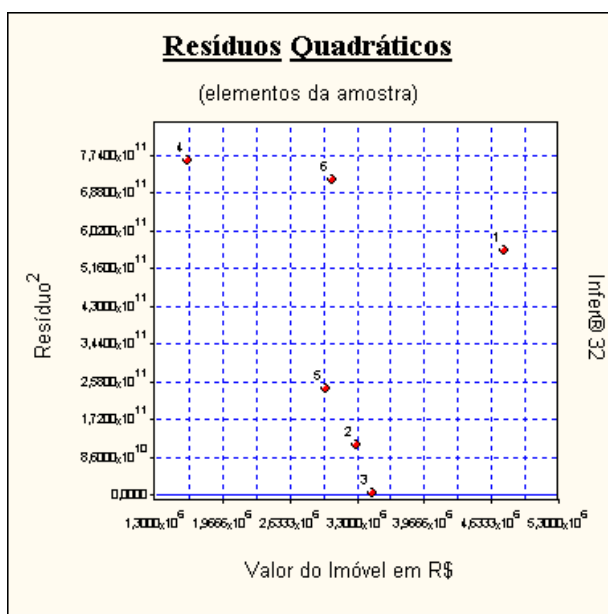


Tabela de Resíduos Deletados

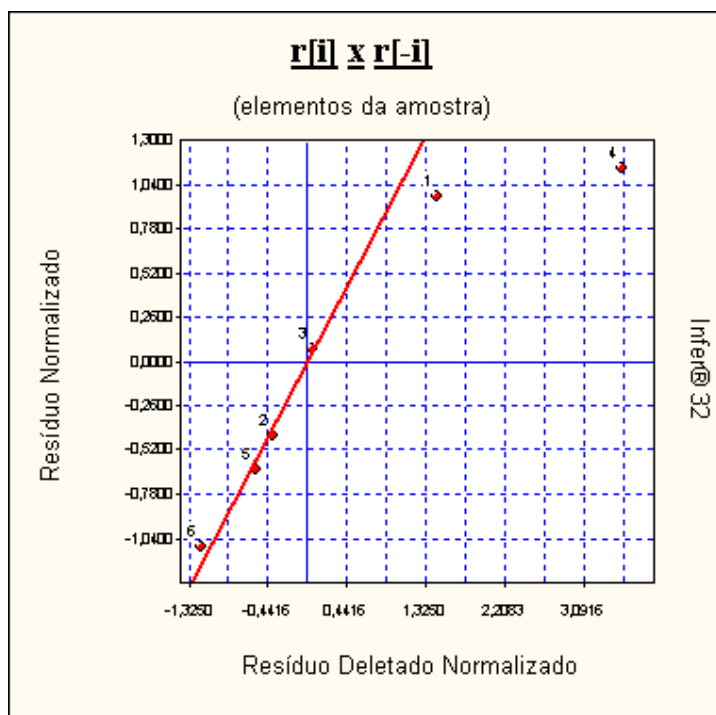
Resíduos deletados da variável dependente [Valor do Imóvel em R\$].

Nº	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	$2,1454 \times 10^6$	$2,6501 \times 10^{11}$	1,4499	2,4582
2	$-4,0459 \times 10^5$	$7,5345 \times 10^{11}$	-0,3875	-0,4250
3	66220,7095	$7,9763 \times 10^{11}$	0,0608	0,0671
4	$2,5294 \times 10^6$	$6,1902 \times 10^{10}$	3,5129	5,9761
5	$-5,9462 \times 10^5$	$7,0156 \times 10^{11}$	-0,5858	-0,6449
6	$-1,0221 \times 10^6$	$5,1002 \times 10^{11}$	-1,1868	-1,3033

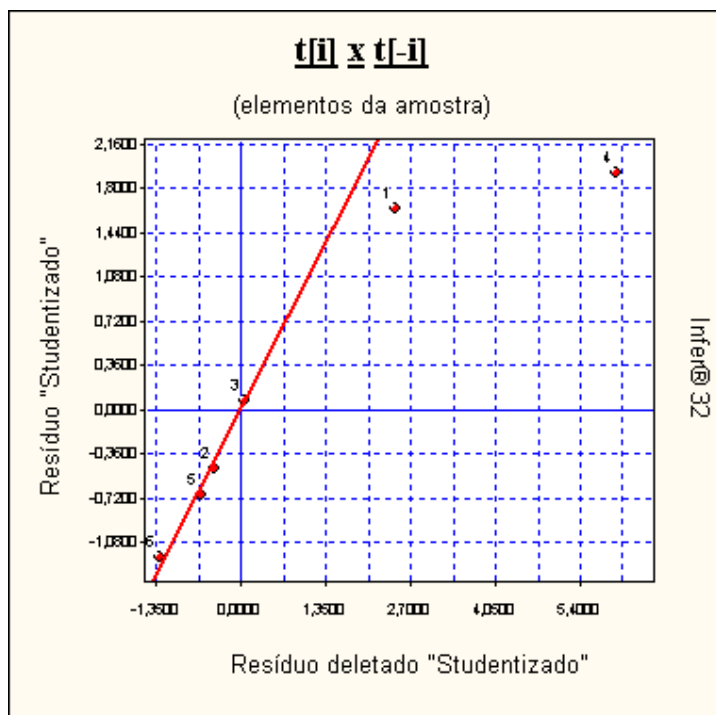
Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados



Resíduos Deletados Studentizados



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 6
 Graus de liberdade : 5
 Valor médio : $2,2737 \times 10^{-13}$
 Variância : $3,9941 \times 10^{11}$
 Desvio padrão : $6,3199 \times 10^5$
 Desvio médio : $5,5826 \times 10^5$
 Variância (não tendenciosa) : $5,9912 \times 10^{11}$
 Desvio padrão (não tend.) : $7,7403 \times 10^5$
 Valor mínimo : $-8,4760 \times 10^5$
 Valor máximo : $8,7403 \times 10^5$
 Amplitude : $1,7216 \times 10^6$
 Número de classes : 3
 Intervalo de classes : $5,7387 \times 10^5$

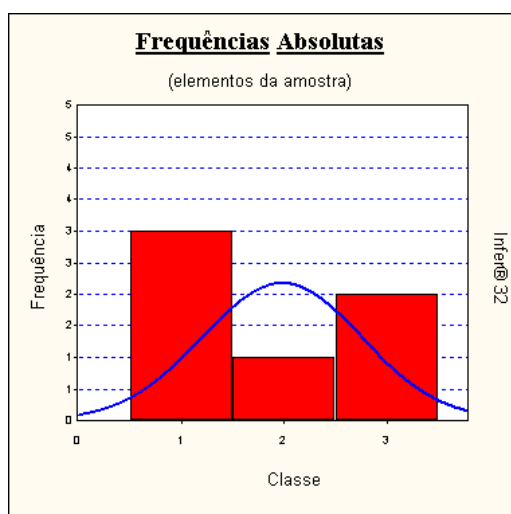
Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $2,2737 \times 10^{-13}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,9941 \times 10^{11}$
 Momento central de 3ª ordem : $5,3085 \times 10^{16}$
 Momento central de 4ª ordem : $8,8475 \times 10^{15}$

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-8,4760 \times 10^5$	$-2,7372 \times 10^5$	3	50,00	$-5,5826 \times 10^5$
2	$-2,7372 \times 10^5$	$3,0015 \times 10^5$	1	16,67	54333,8194
3	$3,0015 \times 10^5$	$8,7403 \times 10^5$	2	33,33	$8,1022 \times 10^5$

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

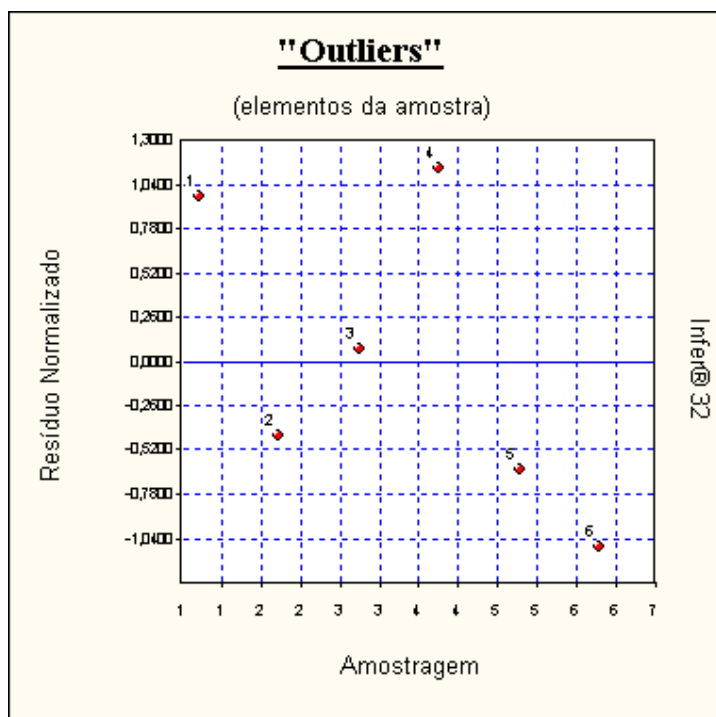
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

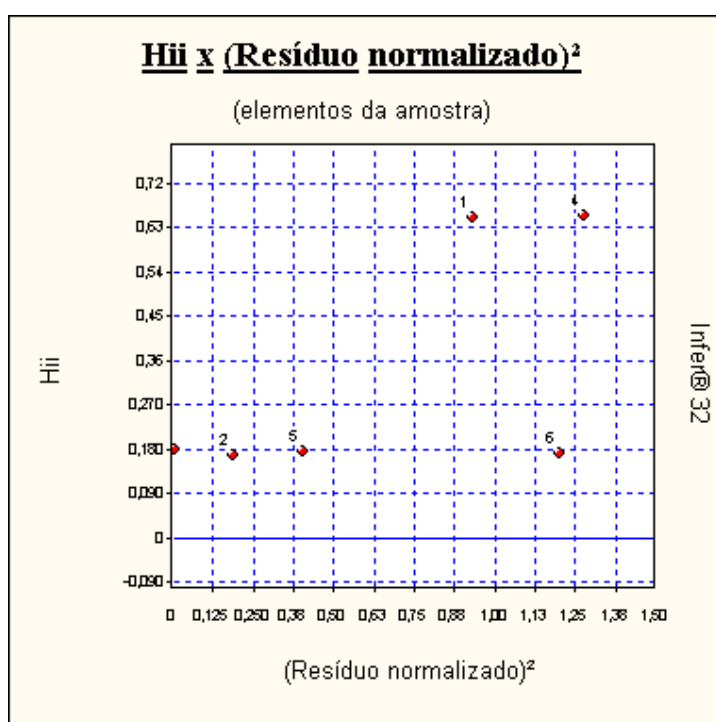
F tabelado: 61,25 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	2,5050	0,6520	Sim
2	0,0230	0,1684	Sim
3	$6,5692 \times 10^{-4}$	0,1795	Sim
4	3,4943	0,6544	Sim
5	0,0515	0,1746	Sim
6	0,1489	0,1707	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.

(**) H_{ii} 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.

H_{ii} x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
6	-8,4760x10 ⁵	0,1367	0,1667	0,1367	0,0299
5	-4,9074x10 ⁵	0,2630	0,3333	0,0963	0,0702
2	-3,3644x10 ⁵	0,332	0,5000	1,4298x10 ⁻³	0,1680
3	54333,8194	0,528	0,6667	0,0279	0,1386
1	7,4642x10 ⁵	0,833	0,8333	0,1658	7,7202x10 ⁻⁴
4	8,7403x10 ⁵	0,871	1,0000	0,0372	0,1294

Maior diferença obtida: 0,1680

Valor crítico: 0,4700 (para o nível de significância de 10 %)

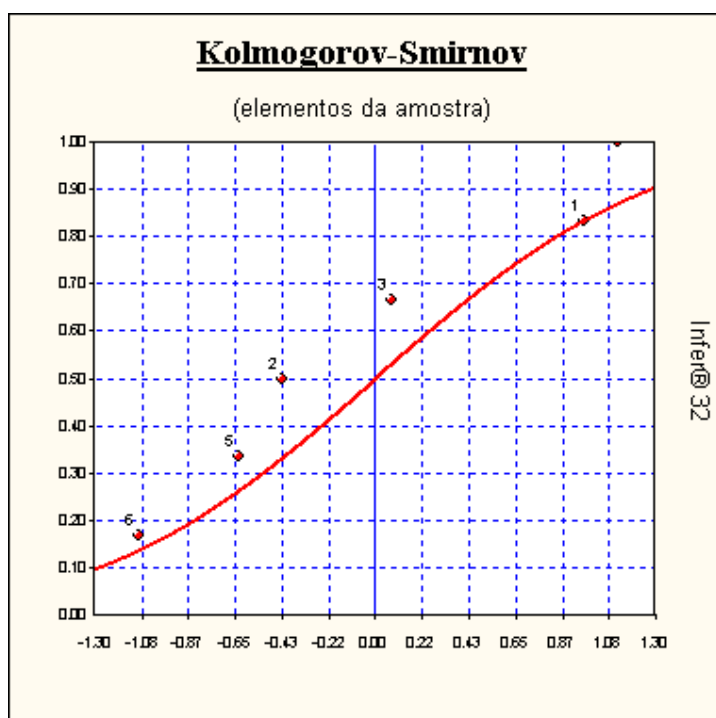
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 3
Número de elementos negativos .	: 3
Número de sequências	: 4
Média da distribuição de sinais	: 3

Desvio padrão : 1,225

Teste de Sequências
(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,4564

Limite superior . : -0,4564

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.

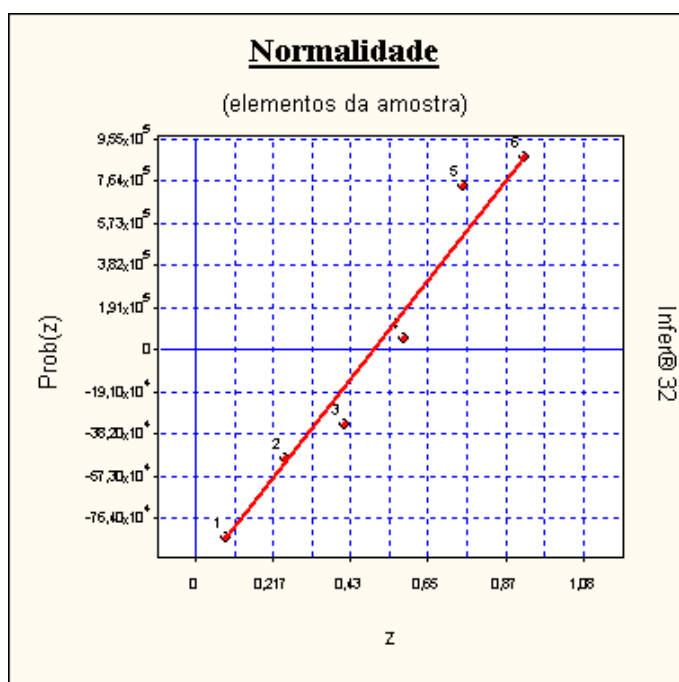
Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000

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

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6638
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva ($DW < DL$) : $DL = 1,08$

Autocorrelação negativa ($DW > 4-DL$) : $4-DL = 2,92$

Intervalo para ausência de autocorrelação ($DU < DW < 4-DU$)

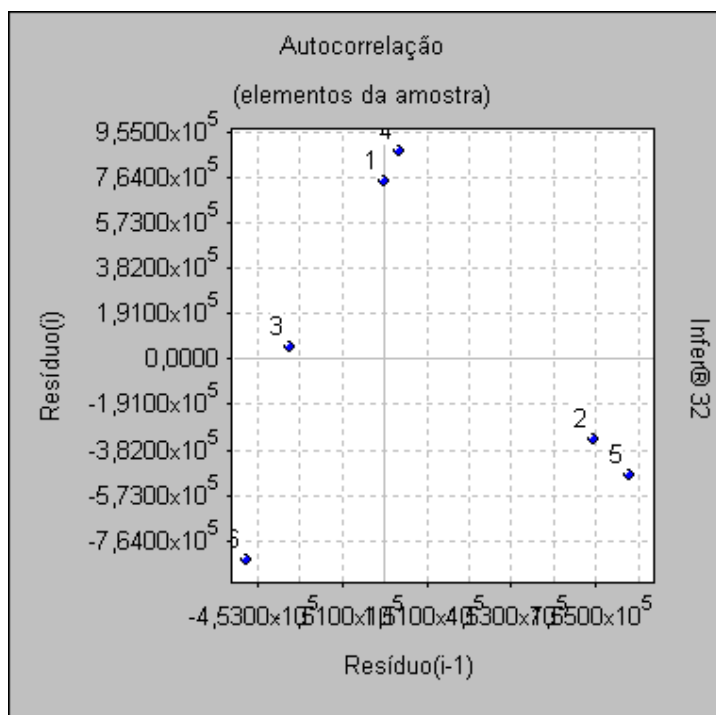
$DU = 1,36$ $4-DU = 2,64$

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

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

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.

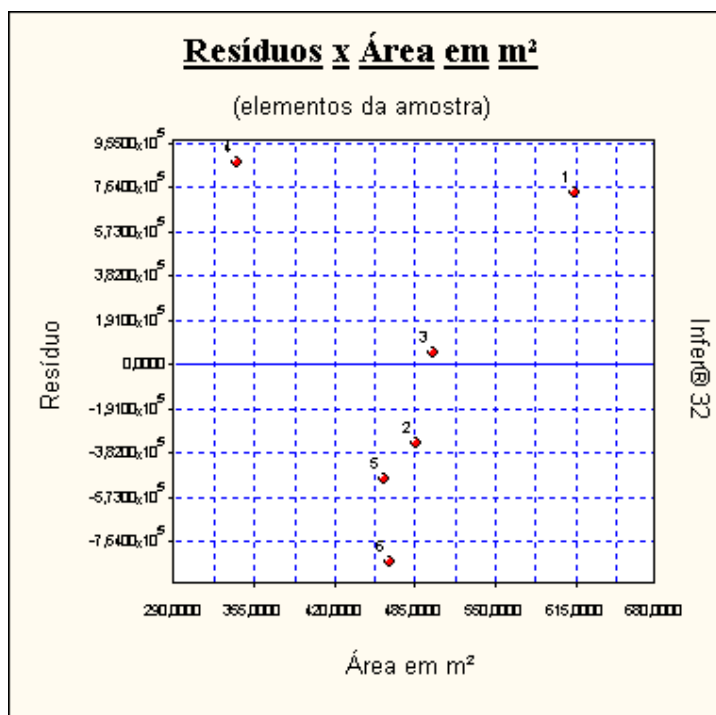
Gráfico de Autocorrelação



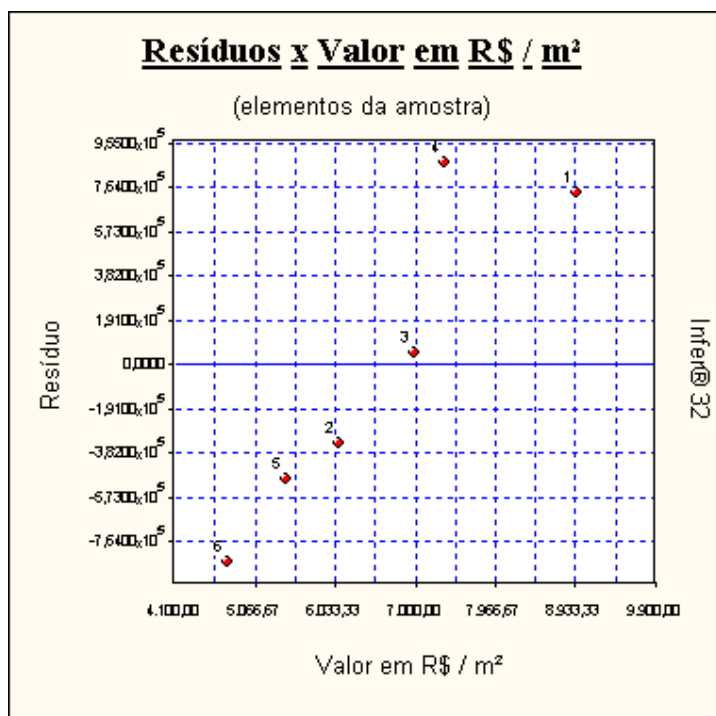
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área em m²	340,00	615,00	583,38

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área em m² = 583,38

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor em R\$ / m² = 0,00

Estima-se o Valor do Imóvel em R\$ 4.393.956,31

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = -2240890 + 11373 \times [\text{Área em m}^2]$$

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

Valor Mínimo: R\$ 3.594.071,12

Valor Máximo: R\$ 5.193.841,49

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.

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob

avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área em m ²	340,00	615,00	583,38	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
Valor do Imóvel em R\$	2.200.000,00	5.500.000,00	4.393.956,31	Dentro dos limites

Variável dependente	Situação
Valor do Imóvel em R\$	Aprovado

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

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Situação
Área em m ²	1.625.968,17	4.753.574,12	62,9% abaixo do lim. inferior	Aprovada

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

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área em m ²	3.757.491,45	5.030.421,17	1.272.929,72	28,97 %
Valor estimado	3.594.071,12	5.193.841,49	1.599.770,37	36,41 %

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

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor do Imóvel em R\$) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área em m ²	11373,1125	1,5099%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Resumo geral:

Valor Mínimo: R\$ 3.594.071,12
Valor Médio: R\$ 4.393.956,31
Valor Máximo: R\$ 5.193.841,49

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio **em até 1%.**

Arredondamento de: R\$ 4.393.956,31 para R\$ 4.400.000,00

Valor de mercado do imóvel = R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais).

Quanto ao Grau de Precisão:

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

$$\text{Intervalo de Confiança} = \frac{\text{Valor máximo} - \text{Valor mínimo}}{\text{Valor obtido}} =$$

$$= \frac{\text{R\$ 5.193.841,49} - \text{R\$ 3.594.071,12}}{\text{R\$ 4.393.956,31}} = 0,3640 \text{ ou } 36,40 \%$$

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

Quanto ao Grau de Fundamentação:

Classificação quanto à Fundamentação – Grau I
--