EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A)
DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIRETO DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO CAPITAL

Processo:	1086344-89.2022.8.26.0100
Classe Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Requerente:	Banco Safra S/A
Requerido:	Renesola do Brasil Comércio e Representação Ltda. e outro

Guilherme Augusto de Souza Nigro, arquiteto, CAU nº A30597-9, portador do CPF 275.502.728-24 e do RG 23.783.601-4, nomeado por V. Exa. Perito do Juízo, vem, respeitosamente, apresentar a conclusão do trabalho pericial, conforme laudo a seguir, composto de setenta e sete páginas.

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

1 - Objetivo:

Apurar o valor de mercado do imóvel descrito na matrícula imobiliária n° 363.483 (contribuinte 085.005.0129-4), concernente ao apartamento nº 01, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento do Edifício Veneza, situado na Rua Henri Dunant, 40, bem como do imóvel descrito na matrícula imobiliária nº 92.338 (contribuinte 087.455.0121-1), localizado na Rua Tamiko Fuzioka, 198, Santo Amaro.

2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEI DA MATRÍCULA 363.483

Aludido imóvel está descrito na matrícula imobiliária juntada aos autos, sob o nº 363.483, nesses termos: “com área útil de 76,16m², área comum de 31,77m², área total construída de 107,93m², correspondendo-lhe no terreno do prédio a fração ideal de 3,7943%.” Contribuinte Municipal: 085.055.0129-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

2.1 Informações preliminares:

Em data e horário previamente agendados para a vistoria, ou seja, às 09h do dia 28 de agosto de 2026, dirigi-me ao endereço do imóvel, ocasião em que realizei a vistoria acompanhado pela moradora, Sra. Cláudia.

Para a avaliação do apartamento foi utilizado o método comparativo direto, haja vista existirem para venda na região amostras de apartamentos similares, bem como apartamentos residências com ou sem vagas de garagem.

2.2 Vistoria:

Na vistoria foram apurados o estado de conservação e as características do apartamento, além de terem sido realizadas outras diligências necessárias para se alcançar o valor de mercado das amostras de imóveis na região.

2.3 Características do imóvel e localização:

O apartamento de número 01 está localizado no pavimento térreo do Edifício Veneza, situado na Rua Henri Dunant, 40.

O apartamento é composto de sala, dois dormitórios, um banheiro, cozinha, área de serviço e quintal descoberto. O apartamento apresenta ótimo estado de conservação, tendo sido reformado.

O edifício foi construído há mais de 50 anos, com padrão médio de construção, estando localizado em região que possui escola, estabelecimentos comerciais, transporte, entre outros serviços.

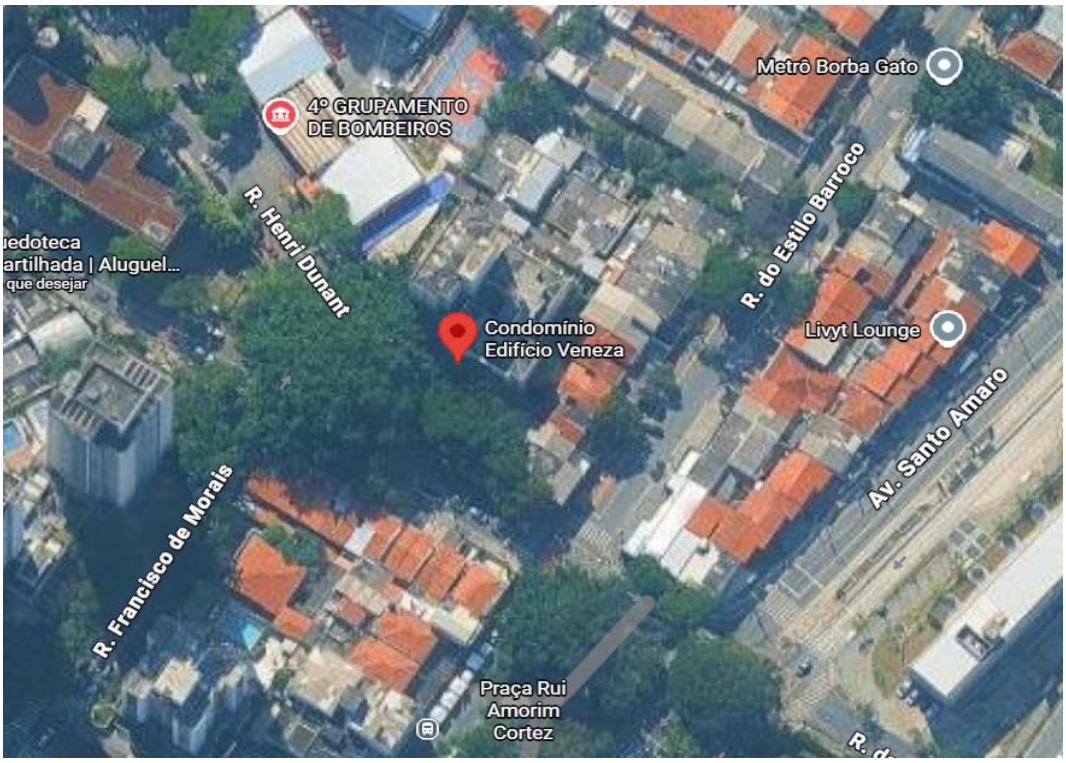
Características do Imóvel:

Área Útil	Vagas de garagem	Estado do imóvel	Padrão da construção
76,16 m²	00	reformado	médio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

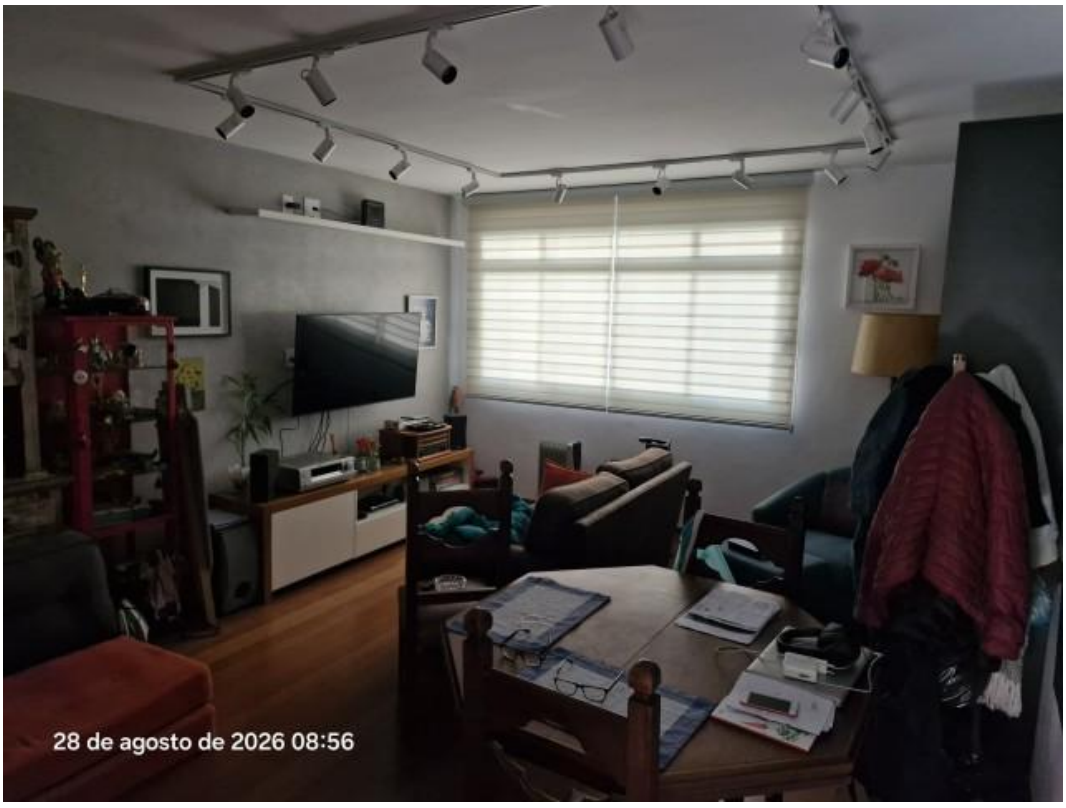


Fachada do prédio – Rua Henri Dunant, 40



Mapa de localização do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

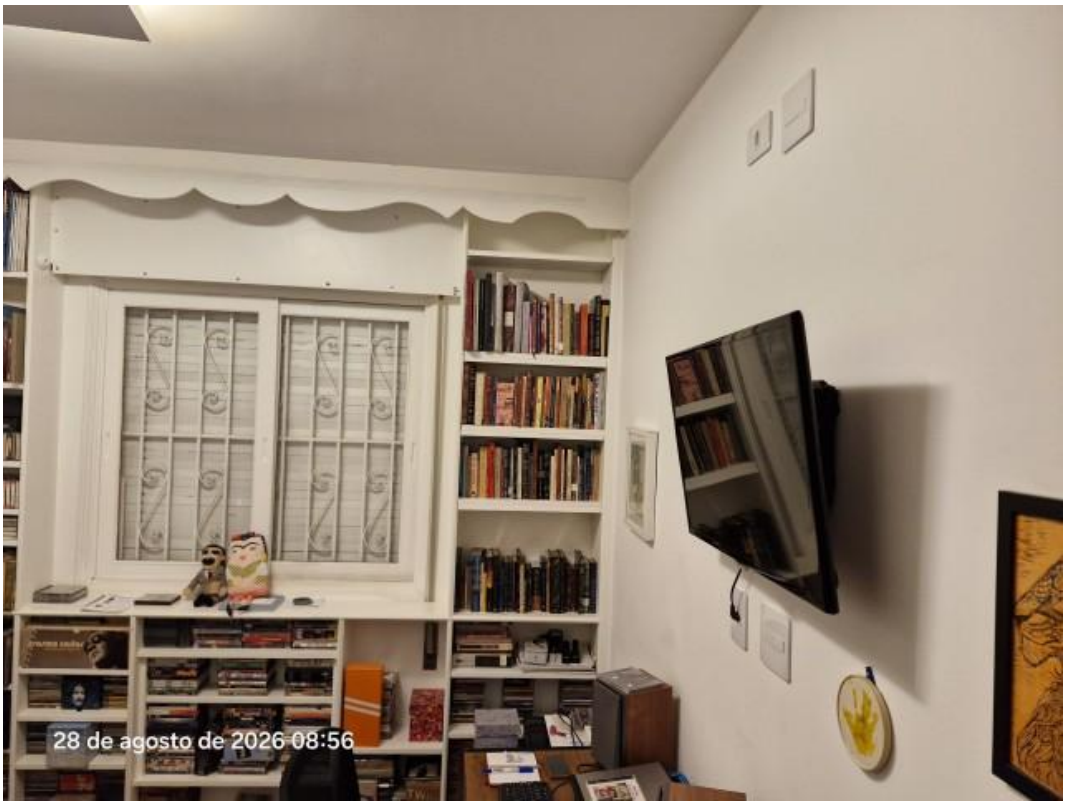


Sala de estar



Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Dormitório 01



Dormitório 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Cozinha



Área de serviço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Quintal



Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



2.4 Avaliação:

A avaliação contou com dezesseis amostras de apartamentos residenciais, com uma ou mais vagas de garagem, em oferta na região, conforme folhas 09/12 do presente laudo, de modo a fornecer parâmetros comparativos, além das seguintes variáveis:

Área útil – Vaga de garagem - Estado de conservação – Padrão da Construção

Para os cálculos, os valores foram corrigidos com uma redução de 10% que, por se tratar de oferta, é utilizada na negociação em mercado imobiliário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

2.5 Amostras de apartamentos a venda na região:

Amostra 01 – Rua Américo Brasiliense, 1025 - setembro de 2026

- Área privativa	53,00m²
- Número de Vagas	02
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Superior
-Valor anunciado:	R$ 760.000,00
Fonte de informação: Revenda Imóveis Cod. 893410236 – tel 11 27686261	



Amostra 02 – Rua Fernandes Moreira, 163 - setembro de 2026

- Área privativa	58,00m²
- Número de Vagas	01
- Estado do imóvel	Reformado
- Padrão da Construção	Superior
-Valor anunciado:	R$ 910.000,00
Fonte de informação: Alabe Imóveis - Cod. ALB749445 – tel 11 26596450	



Amostra 03 – Rua João Pimenta, 105 - setembro de 2026

- Área privativa	116,00m²
- Número de Vagas	02
- Estado do imóvel	Reparos importantes
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 906.000,00
Fonte de informação: Revenda Imóveis Cod. 895510741 – tel 11 27686261	



Amostra 04 – Rua Cancioneiro Popular, 116 - setembro de 2026

- Área privativa	96,00m²
- Número de Vagas	02
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 905.000,00
Fonte de informação: Scheid Prime Cod. BV14755 – tel 11 55465000	



Amostra 05 – Rua da Paz 944 - setembro de 2026

- Área privativa	58,00m²
- Número de Vagas	01
- Estado do imóvel	Reformado
- Padrão da Construção	Superior
-Valor anunciado:	R$ 825.000,00
Fonte de informação: Lopes Prime Cod. REO1159056 – tel 11 38941000	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Amostra 06 – Rua Antônio das Chagas, 833 - setembro de 2026

- Área privativa	54,00m²
- Número de Vagas	01
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 590.000,00
Fonte de informação: Casa Própria Cod. 119V730 – tel 11 991332222	



Amostra 07 – Rua Antônio das Chagas, 828 - setembro de 2026

- Área privativa	50,00m²
- Número de Vagas	01
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Superior
-Valor anunciado:	R$ 708.000,00
Fonte de informação: Farol Azul Imobiliária Cod. T8JBR4 – tel 11 22364405	



Amostra 08 – Rua Antônio das Chagas, 833 - setembro de 2026

- Área privativa	54,00m²
- Número de Vagas	01
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 690.000,00
Fonte de informação: Casa Onze Imóveis Cod. 893608207 – tel 11 936180941	



Amostra 09 – Rua Antônio das Chagas, 833 - setembro de 2026

- Área privativa	52,00m²
- Número de Vagas	01
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 530.000,00
Fonte de informação: Rodrigo Lourenço Cod. 0134– tel 11 992618005	



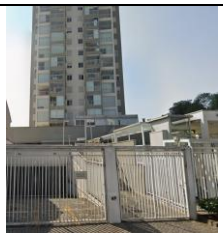
Amostra 10 – Rua da Paz, 944 - setembro de 2026

- Área privativa	58,00m²
- Número de Vagas	01
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Superior
-Valor anunciado:	R$ 819.000,00
Fonte de informação: Forte Prime Imóveis Cod. 117952 – tel 11 50283144	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Amostra 11 – Rua da Paz, 944 - setembro de 2026

- Área privativa	60,00m²	
- Número de Vagas	01	
- Estado do imóvel	Reformado	
- Padrão da Construção	Superior	
-Valor anunciado:	R$ 956.000,00	
Fonte de informação: LGKG Negócios Cod. 895536735 – tel 11 943131335		

Amostra 12 – Rua Henri Dunant 1066 - setembro de 2026

- Área privativa	46,00m²	
- Número de Vagas	01	
- Estado do imóvel	Reformado	
- Padrão da Construção	Superior	
-Valor anunciado:	R$ 900.000,00	
Fonte de informação: Casa e Tal Imóveis Cod. TI10776 – tel 11 51837002		

Amostra 13 Rua Henri Dunant 1066 - setembro de 2026

- Área privativa	55,00m²	
- Número de Vagas	01	
- Estado do imóvel	Reformado	
- Padrão da Construção	Superior	
-Valor anunciado:	R$ 890.000,00	
Fonte de informação: Scheid Imóveis Cod. MC12435– tel 11 55644044		

Amostra 14 – Rua Henri Dunant, 66 - setembro de 202

- Área privativa	106,00m²	Sem foto
- Número de Vagas	02	
- Estado do imóvel	Regular	
- Padrão da Construção	Médio	
-Valor anunciado:	R$ 730.000,00	
Fonte de informação: Quinto Andar Cod. 2547310		

Amostra 15 – Rua Joao pimenta - setembro de 2026

- Área privativa	52,00m²	Sem foto
- Número de Vagas	01	
- Estado do imóvel	Reformado	
- Padrão da Construção	Superior	
-Valor anunciado:	R$ 710.000,00	
Fonte de informação: Quinto Andar Cod. 2561202		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Amostra 16 – Rua Cancioneiro Popular - setembro de 2026

- Área privativa	20,00m²	Sem foto
- Número de Vagas	00	
- Estado do imóvel	Novo	
- Padrão da Construção	Superior	
-Valor anunciado:	R$ 650.000,00	
Fonte de informação: Bbz Imóveis Cod. AP01529 – tel 11 935031195		

2.6 - Cálculos Matemáticos – imóvel da matrícula 363.483

Amostras

Nº Am.	Valor	Área Útil	Nº de vagas	Estado de Conservação
1	684.000,00	53,00	2,00	regular
2	819.000,00	58,00	1,00	reformado
3	815.400,00	116,00	2,00	Reparos importante
4	814.500,00	96,00	2,00	regular
5	742.500,00	58,00	1,00	reformado
6	531.000,00	54,00	1,00	regular
7	637.200,00	50,00	1,00	regular
8	621.000,00	54,00	1,00	regular
9	477.000,00	52,00	1,00	regular
10	737.100,00	58,00	1,00	regular
11	860.400,00	60,00	1,00	reformado
12	810.000,00	46,00	1,00	reformado
13	801.000,00	55,00	1,00	reformado
14	657.000,00	106,00	2,00	regular
15	639.000,00	52,00	1,00	reformado
16	585.000,00	20,00	0,00	novo

Nº Am.	Padrão da Construção
1	Superior
2	Superior
3	Médio
4	Médio
5	Superior
6	Médio
7	Superior
8	Médio
9	Médio
10	Superior
11	Superior
12	Superior
13	Superior
14	Médio
15	Superior
16	Superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor

Variáveis Independentes:

• Área Útil

• Nº de vagas

• Estado de Conservação

Classificação:
Ruim = 1; Reparos importante = 2; reparos simples = 3; regular = 4; reformado = 5; novo = 6;

• Padrão da Construção

Classificação:
Muito baixo = 1; Baixo = 2; Médio = 3; Superior = 4;

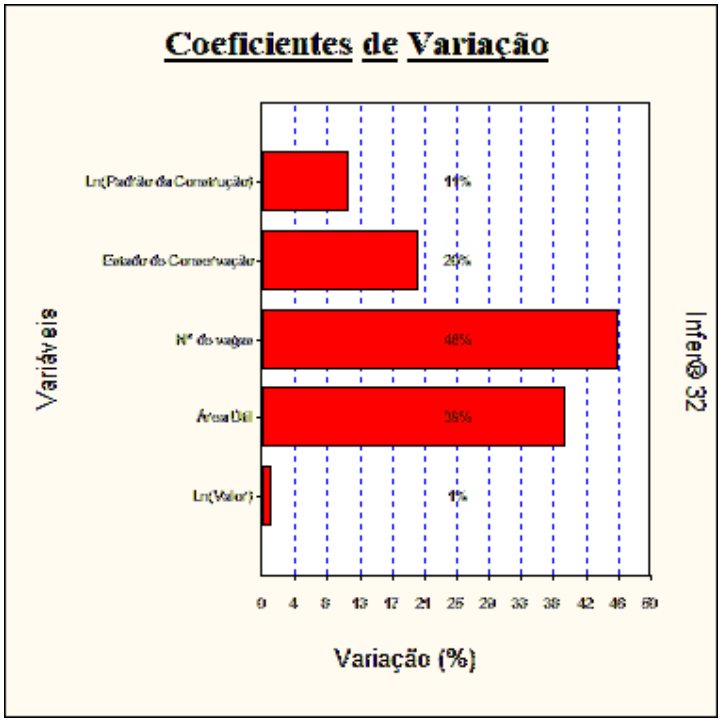
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16
Nº de variáveis independentes : 4
Nº de graus de liberdade : 11
Desvio padrão da regressão : 0,1153

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor)	13,4480	0,1730	1,29%
Área Útil	61,75	24,0568	38,96%
Nº de vagas	1,19	0,5439	45,80%
Estado de Conservação	4,38	0,8850	20,23%
Ln(Padrão da Construção)	1,2784	0,1438	11,25%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Distribuição das Variáveis



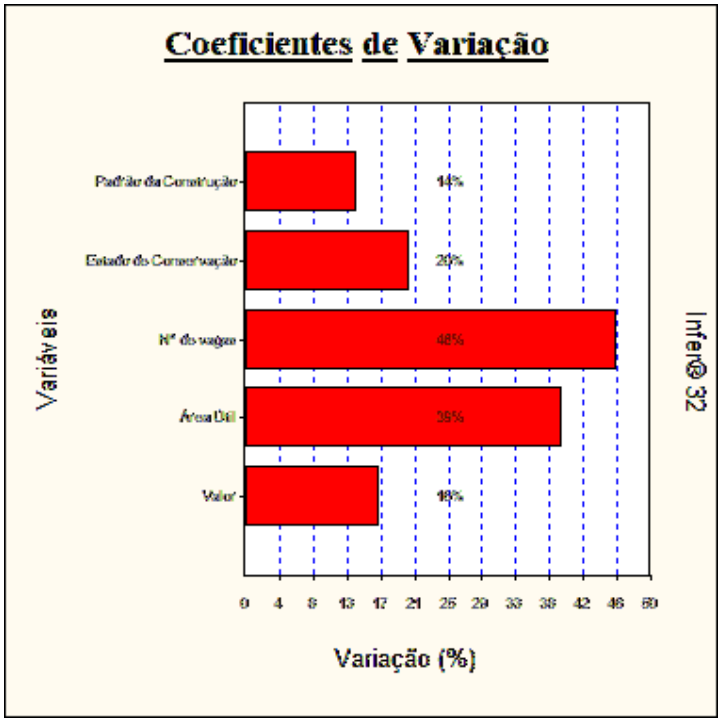
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor	701943,75	$1,1525x10^5$	477000,00	860400,00	383400,00
Área Útil	61,75	24,0568	20,00	116,00	96,00
Nº de vagas	1,19	0,5439	0,00	2,00	2,00
Estado de Conservação	4,3750	0,8850	2,0000	6,0000	4,0000
Padrão da Construção	3,6250	0,5000	3,0000	4,0000	1,0000

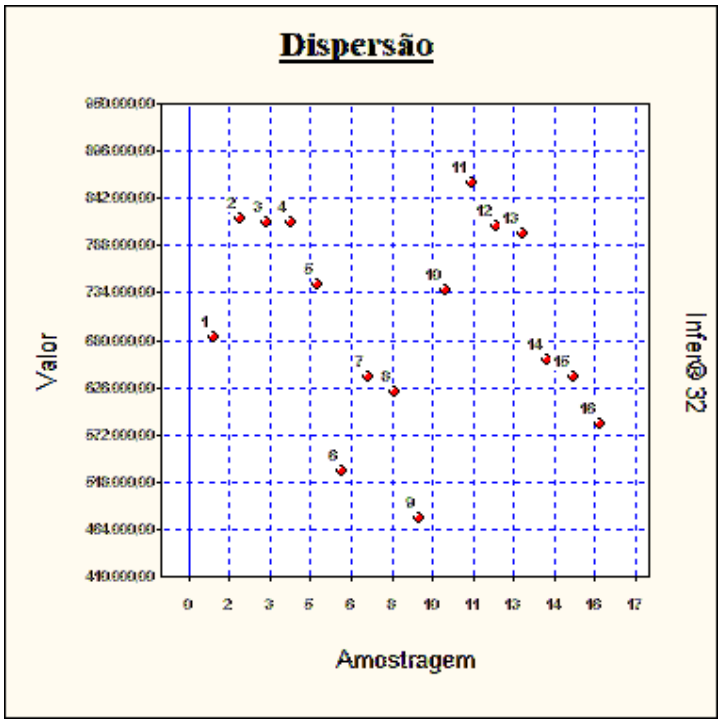
Nome da Variável	Coeficiente de variação
Valor	16,4198
Área Útil	38,9585
Nº de vagas	45,8025
Estado de Conservação	20,2299
Padrão da Construção	13,7931

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Dispersão em Torno da Média

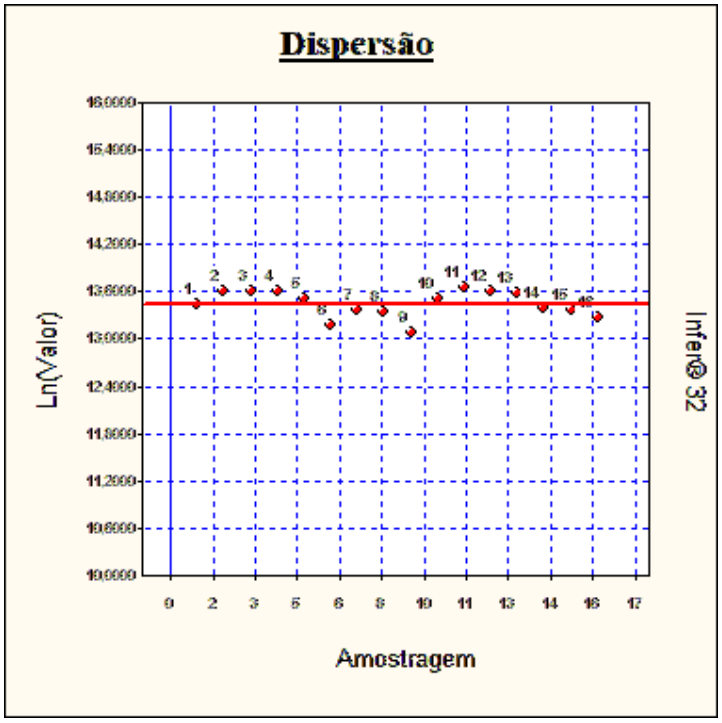


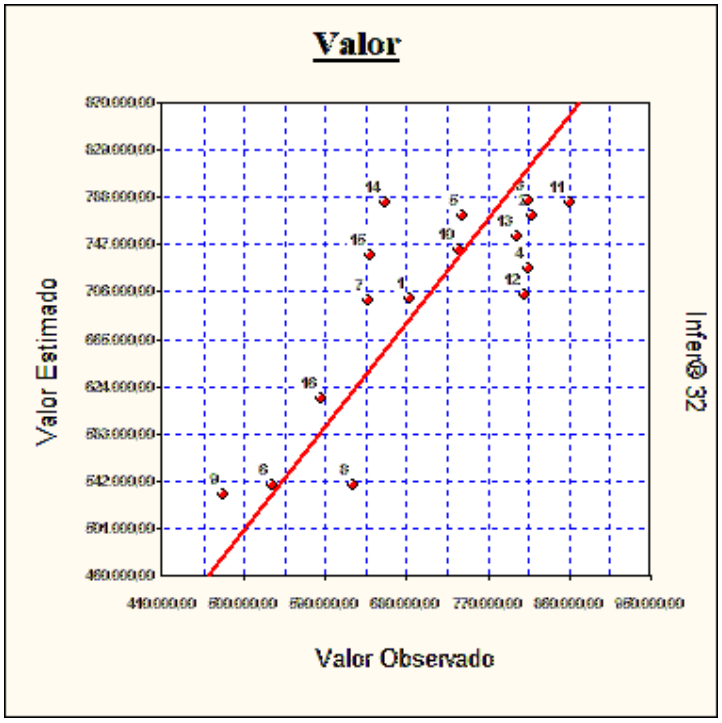
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	684.000,00	699.470,24	15.470,24	2,2617 %
2	819.000,00	772.055,67	-46.944,33	-5,7319 %
3	815.400,00	784.688,25	-30.711,75	-3,7665 %
4	814.500,00	726.341,64	-88.158,36	-10,8236 %
5	742.500,00	772.055,67	29.555,67	3,9806 %
6	531.000,00	538.232,62	7.232,62	1,3621 %
7	637.200,00	699.006,00	61.806,00	9,6996 %
8	621.000,00	538.232,62	-82.767,38	-13,3281 %
9	477.000,00	530.040,88	53.040,88	11,1197 %
10	737.100,00	743.230,44	6.130,44	0,8317 %
11	860.400,00	783.987,72	-76.412,28	-8,8810 %
12	810.000,00	704.181,71	-105.818,29	-13,0640 %
13	801.000,00	754.497,23	-46.502,77	-5,8056 %
14	657.000,00	784.231,30	127.231,30	19,3655 %
15	639.000,00	737.338,10	98.338,10	15,3894 %
16	585.000,00	612.807,55	27.807,55	4,7534 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

Ln([Valor]) = 11,537 + 7,6684x10^{-3} x [Área Útil] - 2,2341x10^{-2} x [Nº de vagas] + 0,03805 x [Estado de Conservação] + 1,0152 x Ln([Padrão da Construção])

Modelo para a Variável Dependente

[Valor] = Exp(11,537 + 7,6684x10^{-3} x [Área Útil] - 2,2341x10^{-2} x [Nº de vagas] + 0,03805 x [Estado de Conservação] + 1,0152 x Ln([Padrão da Construção]))

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Útil	b1 = 7,6683x10^{-3}	2,6056x10^{-3}	4,1156x10^{-3}	0,0112
Nº de vagas	b2 = -0,0223	0,1082	-0,1699	0,1252
Estado de Conservação	b3 = 0,0380	0,0560	-0,0383	0,1144
Padrão da Construção	b4 = 1,0151	0,2847	0,6269	1,4033

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8210
Valor t calculado ..... : 4,770
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,6741
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,5556

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Tabela de Somatórios

	1	Valor	Área Útil	Nº de vagas
Valor	215,1693	2894,0634	13309,2916	255,9428
Área Útil	988,0000	13309,2916	69690,0000	1339,0000
Nº de vagas	19,0000	255,9428	1339,0000	27,0000
Estado de Conservação	70,0000	941,3779	4089,0000	78,0000
Padrão da Construção	20,4546	275,2118	1232,1467	23,7504

	Estado de Conservação	Padrão da Construção
Valor	941,3779	275,2118
Área Útil	4089,0000	1232,1467
Nº de vagas	78,0000	23,7504
Estado de Conservação	318,0000	90,7115
Padrão da Construção	90,7115	26,4598

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,3026	4	0,0756	5,688
Residual	0,1463	11	0,0133	
Total	**0,4489**	**15**	**0,0299**	

F Calculado : 5,688
F Tabelado : 3,357 (para o nível de significância de 5,000 %)
Significância do modelo igual a 1,0%
Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Valor	Área Útil	Nº de vagas	Estado de Conservação
Valor	1,0000	0,3618	0,3042	0,0053
Área Útil	0,3618	1,0000	0,8445	-0,7311
Nº de vagas	0,3042	0,8445	1,0000	-0,7098
Estado de Conservação	0,0053	-0,7311	-0,7098	1,0000
Padrão da Construção	0,3656	-0,5958	-0,4596	0,6403

	Padrão da Construção
Valor	0,3656
Área Útil	-0,5958
Nº de vagas	-0,4596
Estado de Conservação	0,6403
Padrão da Construção	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor	Área Útil	Nº de vagas
Valor	∞	1,287	1,059
Área Útil	1,287	∞	5,230
Nº de vagas	1,059	5,230	∞
Estado de Conservação	$1{,}763 \times 10^{-2}$	-3,554	-3,342
Padrão da Construção	1,303	-2,460	-1,717

	Estado de Conservação	Padrão da Construção
Valor	$1{,}763 \times 10^{-2}$	1,303
Área Útil	-3,554	-2,460
Nº de vagas	-3,342	-1,717
Estado de Conservação	∞	2,764
Padrão da Construção	2,764	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,0877

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Útil	b1	2,943	1,3%	Sim
Nº de vagas	b2	-0,2064	84%	Não
Estado de Conservação	b3	0,679	51%	Não
Padrão da Construção	b4	3,565	0,4%	Sim

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5399

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Útil	b1	2,943	0,7%
Nº de vagas	b2	-0,2064	42%
Estado de Conservação	b3	0,679	26%
Padrão da Construção	b4	3,565	0,22%

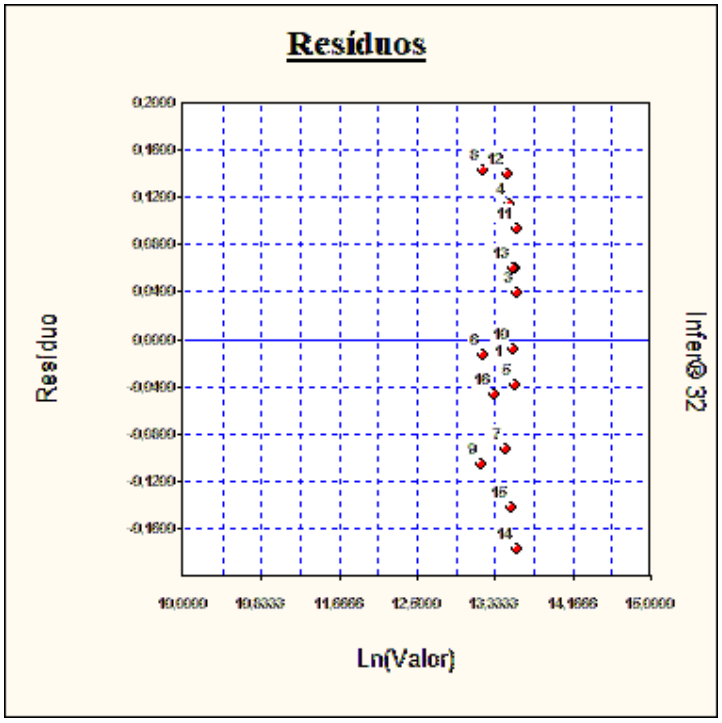
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	13,4357	13,4580	-0,0223	-0,1939	-0,4842	$5,0020x10^{-4}$
2	13,6158	13,5568	0,0590	0,5118	0,5517	$3,4842x10^{-3}$
3	13,6114	13,5730	0,0383	0,3328	0,6272	$1,4739x10^{-3}$
4	13,6103	13,4957	0,1145	0,9932	1,2573	0,0131
5	13,5177	13,5568	-0,0390	-0,3384	-0,3648	$1,5236x10^{-3}$
6	13,1825	13,1960	-0,0135	-0,1173	-0,1393	$1,8302x10^{-4}$
7	13,3648	13,4574	-0,0925	-0,8026	-0,9295	$8,5702x10^{-3}$
8	13,3390	13,1960	0,1430	1,2402	1,4732	0,0204
9	13,0752	13,1807	-0,1054	-0,9142	-1,1036	0,0111
10	13,5104	13,5187	$-8,2825x10^{-3}$	-0,0718	-0,0832	$6,8601x10^{-5}$
11	13,6651	13,5721	0,0930	0,8064	0,8784	$8,6497x10^{-3}$
12	13,6047	13,4647	0,1399	1,2138	1,2929	0,0195
13	13,5936	13,5338	0,0598	0,5185	0,5529	$3,5771x10^{-3}$
14	13,3954	13,5724	-0,1770	-1,5348	-2,0855	0,0313
15	13,3676	13,5108	-0,1431	-1,2411	-1,3161	0,0204
16	13,2793	13,3258	-0,0464	-0,4026	-0,5265	$2,1565x10^{-3}$

Resíduos x Valor Estimado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

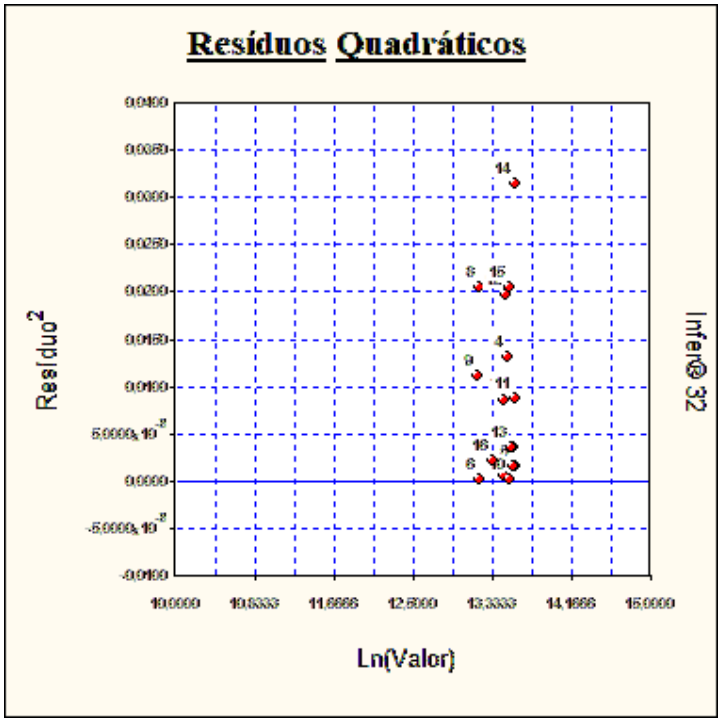


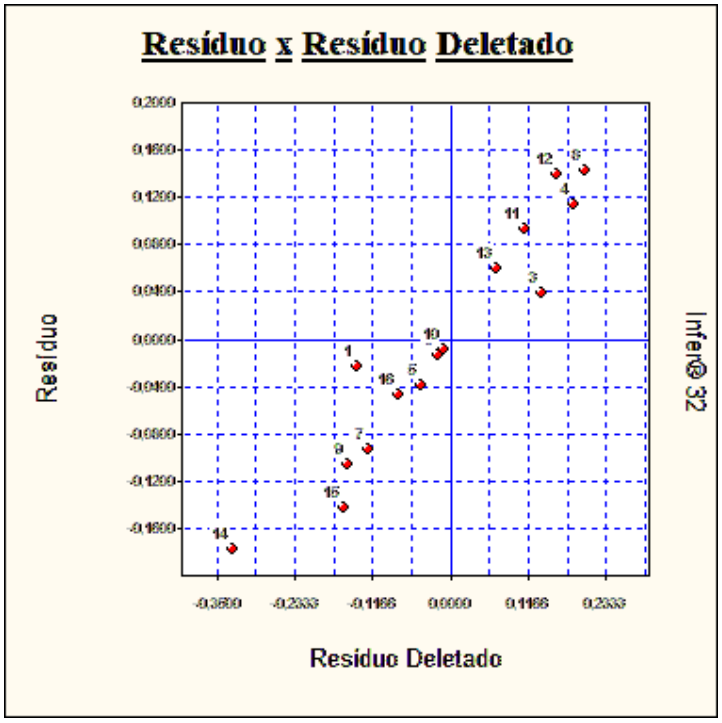
Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor]).

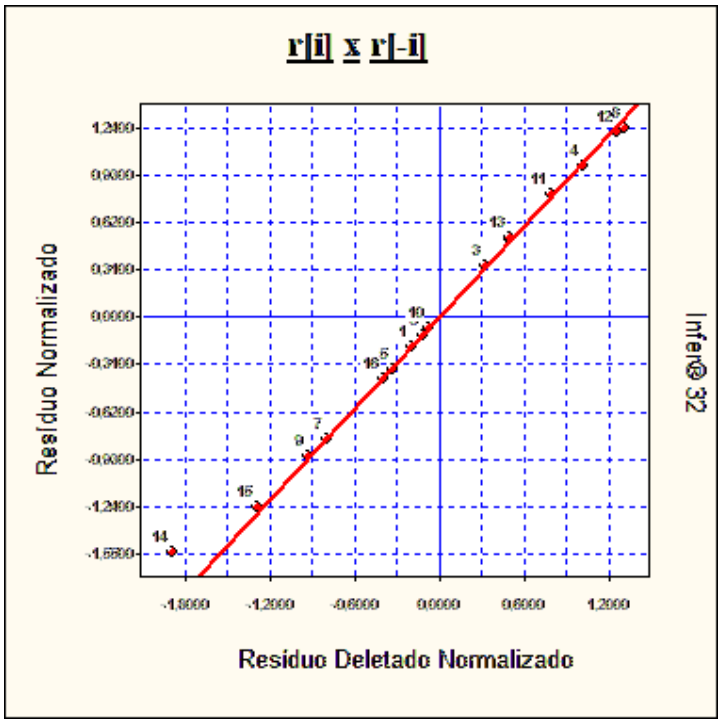
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-0,1394	0,0143	-0,1869	-0,4666
2	0,0686	0,0142	0,4948	0,5335
3	0,1363	0,0141	0,3232	0,6090
4	0,1835	0,0125	1,0234	1,2955
5	-0,0453	0,0144	-0,3246	-0,3500
6	-0,0190	0,0146	-0,1119	-0,1329
7	-0,1241	0,0134	-0,7973	-0,9233
8	0,2018	0,0117	1,3199	1,5678
9	-0,1536	0,0130	-0,9243	-1,1158
10	-0,0111	0,0146	-0,0684	-0,0793
11	0,1103	0,0136	0,7973	0,8686
12	0,1588	0,0124	1,2568	1,3386
13	0,0680	0,0142	0,5014	0,5347
14	-0,3268	$8,8457 \times 10^{-3}$	-1,8821	-2,5574
15	-0,1609	0,0123	-1,2892	-1,3671
16	-0,0794	0,0142	-0,3888	-0,5084

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Resíduo x Resíduo Deletado

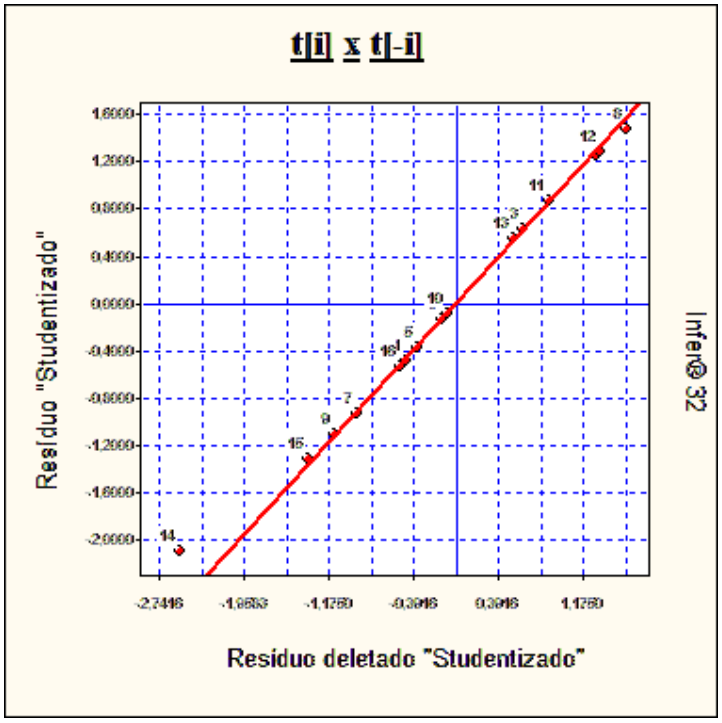


Resíduos Deletados Normalizados



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Resíduos Deletados Studentizados



statística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 16
Graus de liberdade ..... : 15
Valor médio ..... : $1,5720 \times 10^{-18}$
Variância ..... : $9,1445 \times 10^{-3}$
Desvio padrão ..... : 0,0956
Desvio médio ..... : 0,0809
Variância (não tendenciosa) ..... : 0,0133
Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,1153
Valor mínimo ..... : -0,1770
Valor máximo ..... : 0,1430
Amplitude ..... : 0,3200
Número de classes ..... : 5
Intervalo de classes ..... : 0,0640

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $1,5720 \times 10^{-18}$
Momento central de 2ª ordem : $9,1445 \times 10^{-3}$
Momento central de 3ª ordem : $-1,3531 \times 10^{-4}$
Momento central de 4ª ordem : $-8,4570 \times 10^{-6}$

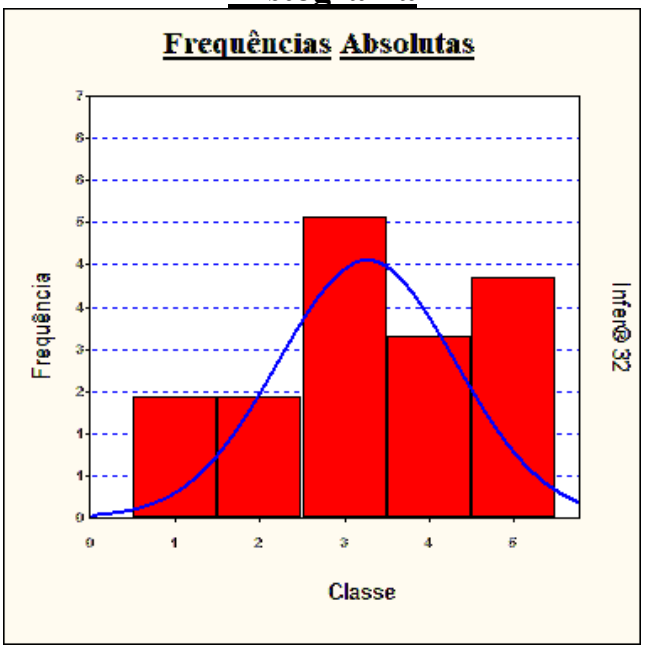
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1547	0	0
Curtose	-3,1011	0	Indefinido

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

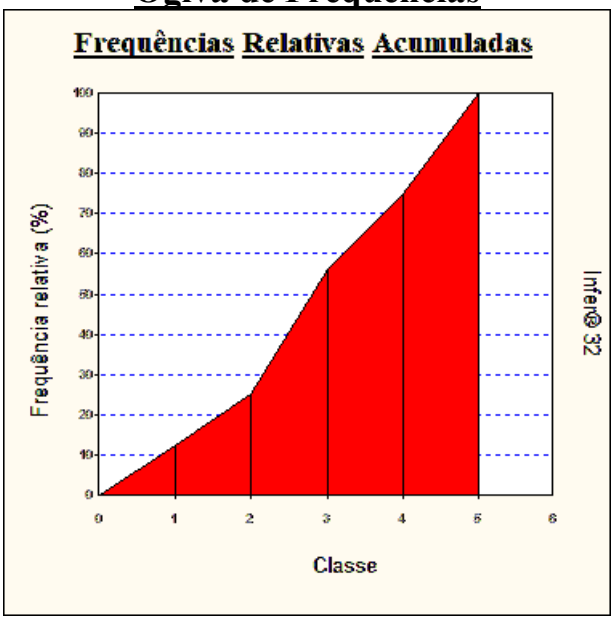
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1770	-0,1130	2	12,50	-0,1600
2	-0,1130	-0,0489	2	12,50	-0,0990
3	-0,0489	0,0150	5	31,25	-0,0259
4	0,0150	0,0790	3	18,75	0,0524
5	0,0790	0,1430	4	25,00	0,1226

Histograma



Ogiva de Frequências



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

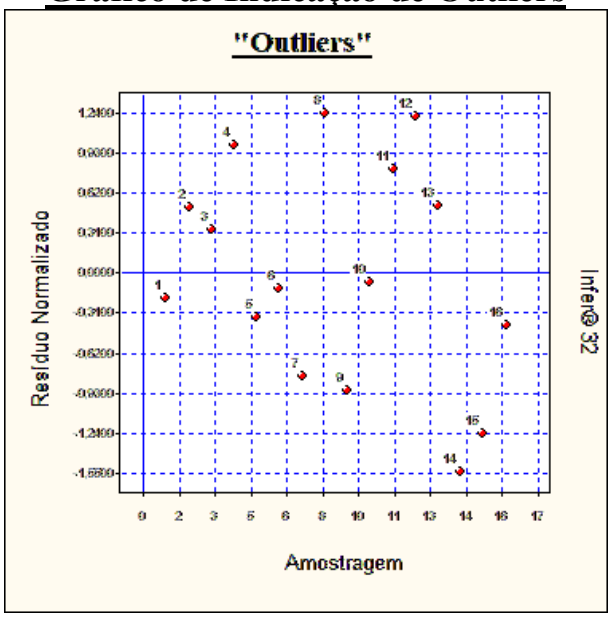
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



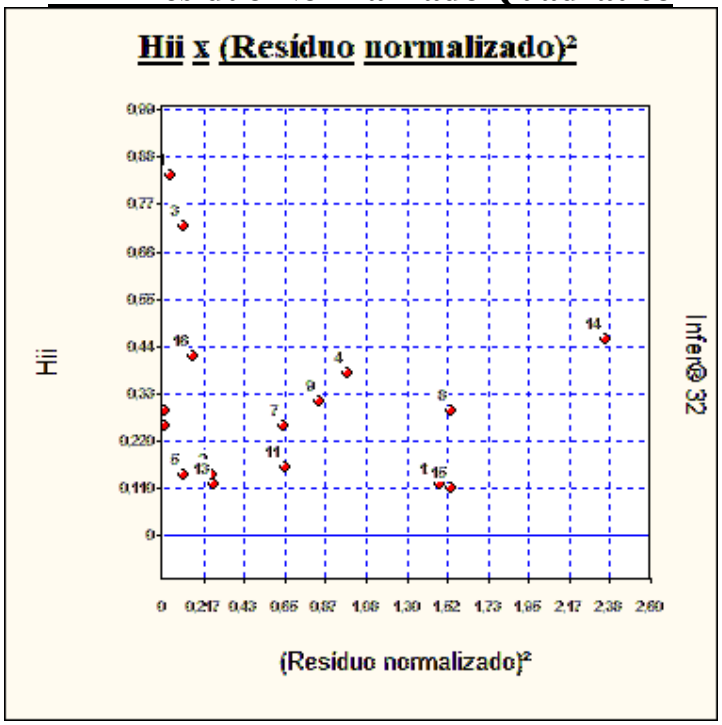
Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 9,578 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2454	0,8396	Sim
2	$9,8774 \times 10^{-3}$	0,1395	Sim
3	0,2006	0,7183	Sim
4	0,1905	0,3759	Sim
5	$4,3193 \times 10^{-3}$	0,1395	Sim
6	$1,5962 \times 10^{-3}$	0,2913	Sim
7	0,0589	0,2543	Sim
8	0,1784	0,2913	Sim
9	0,1113	0,3137	Sim
10	$4,7522 \times 10^{-4}$	0,2554	Sim
11	0,0288	0,1573	Sim
12	0,0449	0,1185	Sim
13	$8,3820 \times 10^{-3}$	0,1205	Sim
14	0,7362	0,4583	Sim
15	0,0431	0,1106	Sim
16	0,0393	0,4152	Sim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

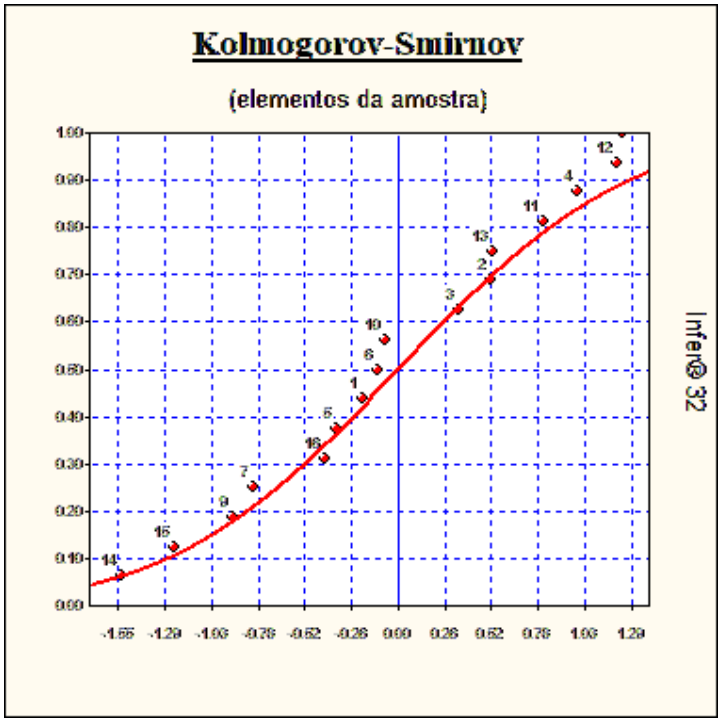
Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
14	-0,1770	0,0624	0,0625	0,0624	$9{,}4669 \times 10^{-5}$
15	-0,1431	0,1073	0,1250	0,0447	0,0177
9	-0,1054	0,1803	0,1875	0,0553	$7{,}1995 \times 10^{-3}$
7	-0,0925	0,2111	0,2500	0,0235	0,0389
16	-0,0464	0,344	0,3125	0,0935	0,0310
5	-0,0390	0,368	0,3750	0,0550	$7{,}4882 \times 10^{-3}$
1	-0,0223	0,423	0,4375	0,0481	0,0143
6	-0,0135	0,453	0,5000	0,0158	0,0466
10	$-8{,}2825 \times 10^{-3}$	0,471	0,5625	0,0286	0,0911
3	0,0383	0,630	0,6250	0,0678	$5{,}3908 \times 10^{-3}$
2	0,0590	0,696	0,6875	0,0706	$8{,}1081 \times 10^{-3}$
13	0,0598	0,698	0,7500	0,0104	0,0520
11	0,0930	0,790	0,8125	0,0399	0,0225
4	0,1145	0,840	0,8750	0,0272	0,0352
12	0,1399	0,888	0,9375	0,0126	0,0498
8	0,1430	0,893	1,0000	0,0449	0,1074

Maior diferença obtida: 0,1074
Valor crítico: 0,2950 (para o nível de significância de 10 %)
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7
Número de elementos negativos . : 9
Número de sequências ..... : 7
Média da distribuição de sinais .... : 8
Desvio padrão ..... : 2,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : -0,7237
Limite superior . : -1,2501
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

.

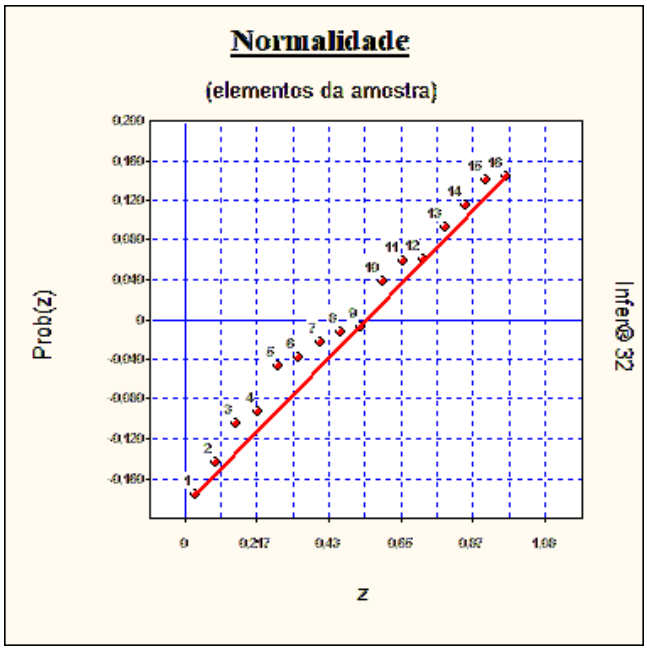
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,5000
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Reta de Normalidade

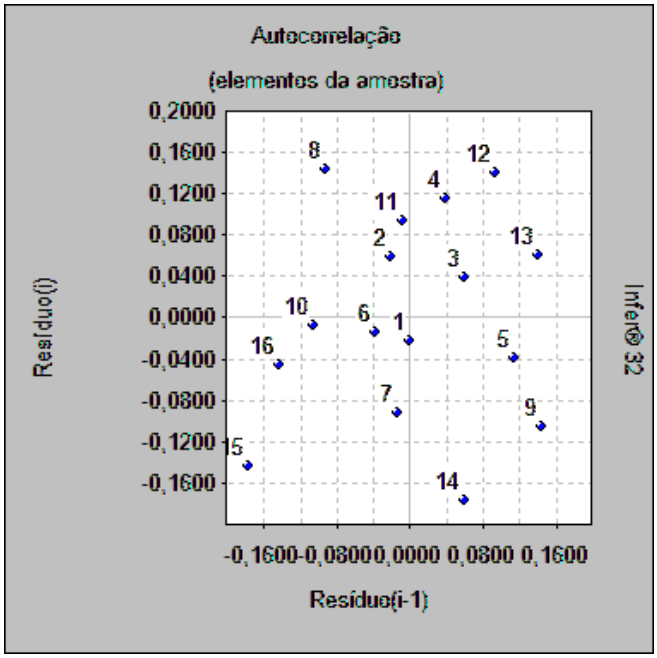
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7464
(nível de significância de 5,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,90
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,10
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,83 4-DU = 2,17

Gráfico de Autocorrelação

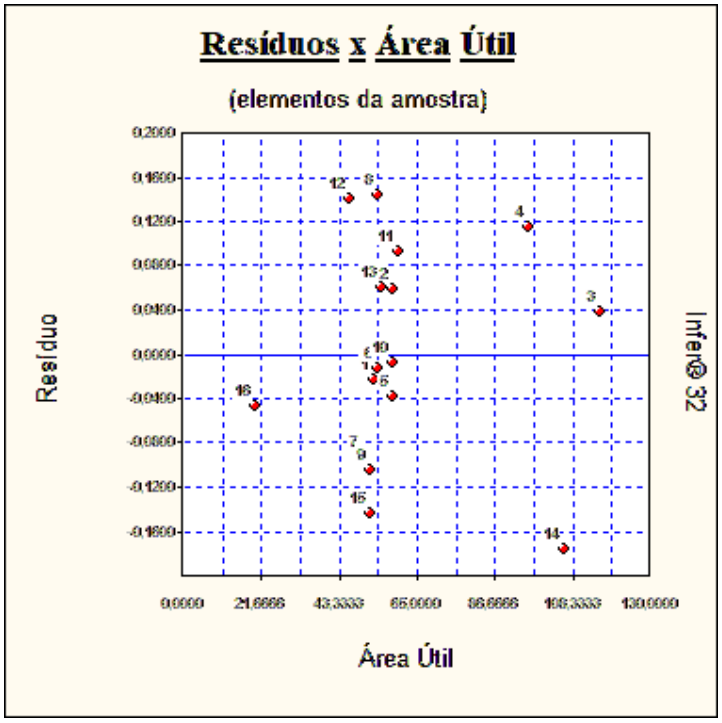


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

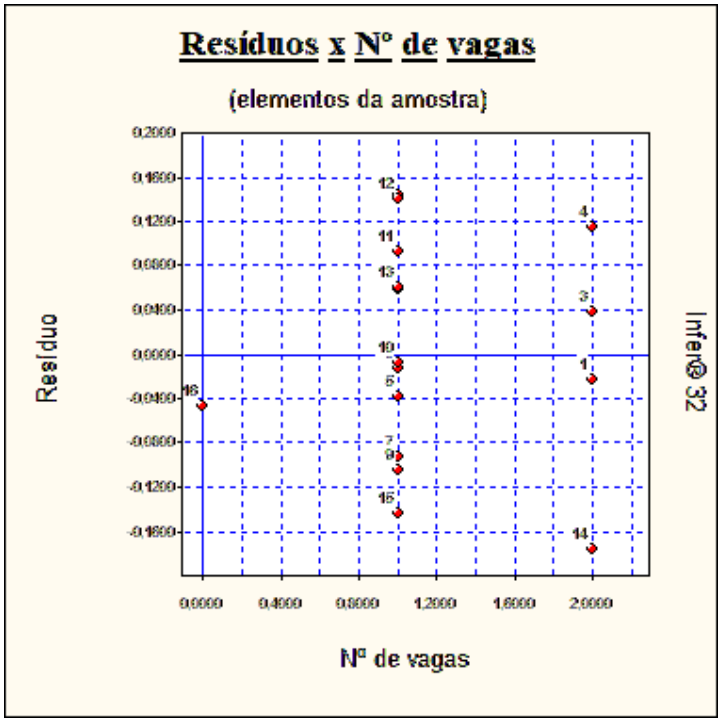
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

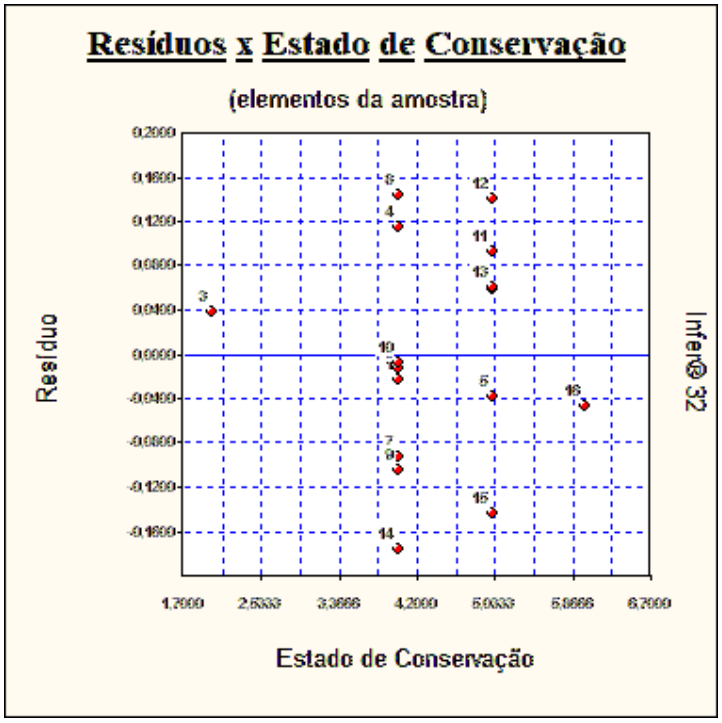


Resíduos x Variáveis Independentes

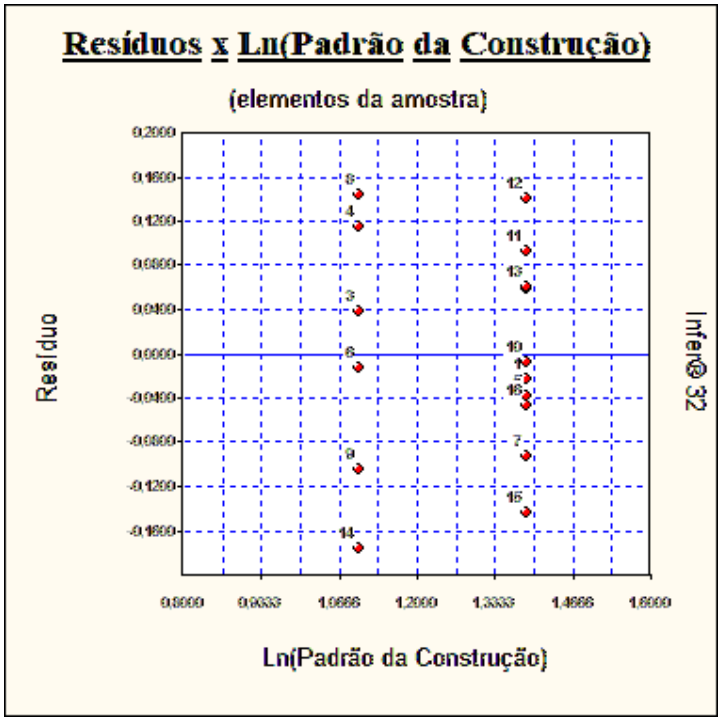


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Independentes



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Útil	20,00	116,00	76,16
Nº de vagas	0,00	2,00	0,00
Estado de Conservação	Reparos importante	novo	reformado
Padrão da Construção	Médio	Superior	Médio

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Útil ..... = 76,16
- Nº de vagas ..... = 0,00
- Estado de Conservação .....= reformado
- Padrão da Construção ..... = Médio

Estima-se Valor = R$ 677.637,97

O modelo utilizado foi:

[Valor] = Exp(11,537 + 7,6684x10^{-3} x [Área Útil] - 2,2341x10^{-2} x [Nº de vagas] + 0,03805 x [Estado de Conservação] + 1,0152 x Ln([Padrão da Construção]))

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:
Mínimo: R$ 547.844,88
Máximo: R$ 838.181,08
O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +100,0% do limite amostral superior e de -50,0% 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 20,0% acima do limite amostral superior.
- Até 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação
Área Útil	20,00	116,00	76,16
Nº de vagas	0,00	2,00	0,00
Estado de Conservação	Reparos importante	novo	reformado
Padrão da Construção	Médio	Superior	Médio

Característica do objeto sob avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área Útil	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Nº de vagas	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Estado de Conservação	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Padrão da Construção	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.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

• Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 1.720.800,00
• Limite inferior: 50,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 238.500,00

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
Valor	477.000,00	860.400,00	677.637,97	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% 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.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

• Valor estimado no ponto de avaliação: 677.637,97
• Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 1.355.275,94

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

• Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação
Área Útil	440.521,18	919.766,95	35,7% acima do lim. superior
Nº de vagas	677.637,97	648.026,05	4,3% abaixo do lim. inferior
Estado de Conservação	604.536,26	703.919,28	10,7% abaixo do lim. inferior
Padrão da Construção	677.637,97	907.465,07	33,9% acima do lim. superior

Variável independente	Situação
Área Útil	Aprovada
Nº de vagas	Aprovada
Estado de Conservação	Aprovada
Padrão da Construção	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 Útil	643.820,12	713.232,17	69.412,05	10,23 %
Nº de vagas	568.689,99	807.457,89	238.767,91	34,70 %
Estado de Conservação	646.055,66	710.764,18	64.708,52	9,54 %
Padrão da Construção	631.952,81	726.625,81	94.673,00	13,94 %
Valor estimado	547.844,88	838.181,08	290.336,20	41,89 %

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

Variação da Função Estimativa

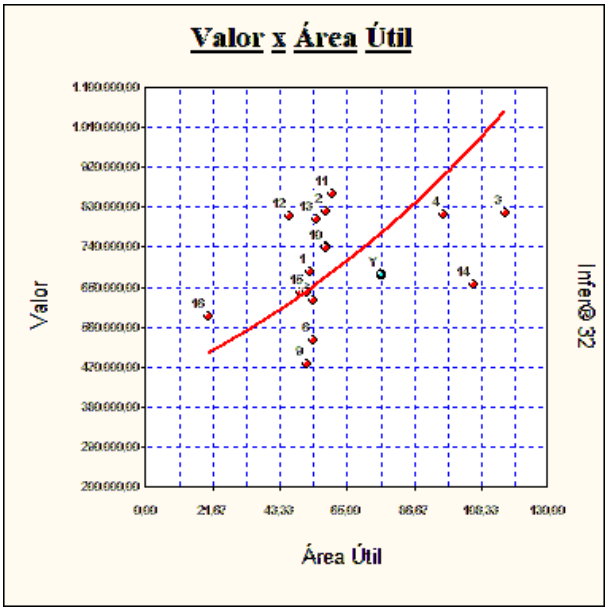
Variação da variável dependente (Valor) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Útil	5196,3664	0,5840%
Nº de vagas	-15139,2060	0,0000%
Estado de Conservação	25784,4706	0,1902%
Padrão da Construção	$2,2930 \times 10^5$	1,0151%

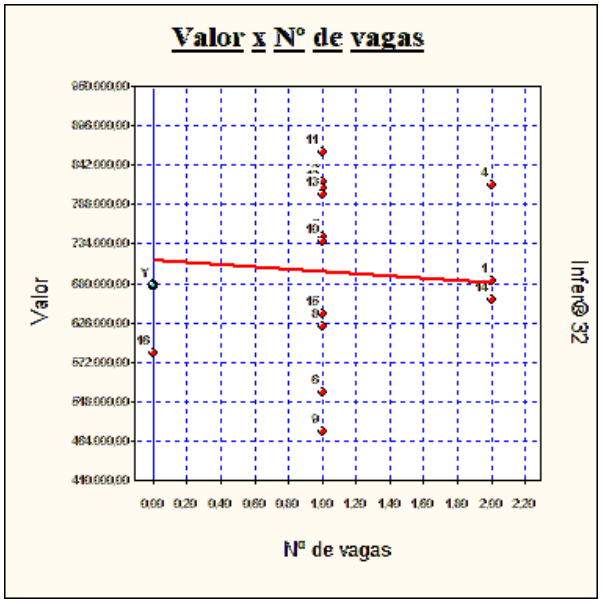
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:
- Área Útil = 61,7500
- Nº de vagas = 1,1875
- Estado de Conservação = 4,3750
- Padrão da Construção = 3,5909



Gráficos da Regressão (2D)

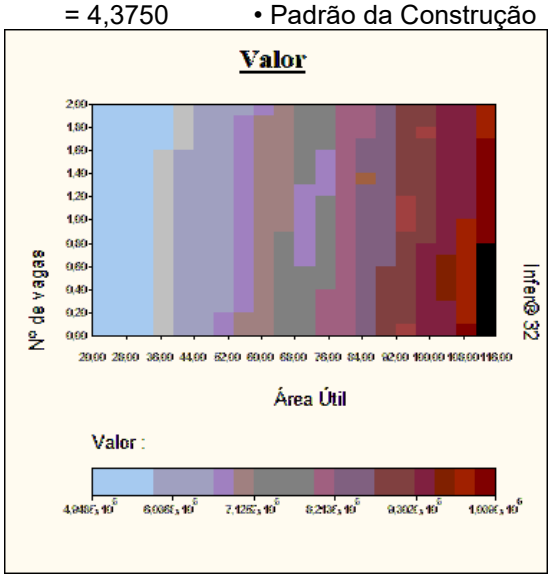


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

• Área Útil	= 61,7500	• Nº de vagas	= 1,1875
• Estado de Conservação	= 4,3750	• Padrão da Construção	= 3,5909



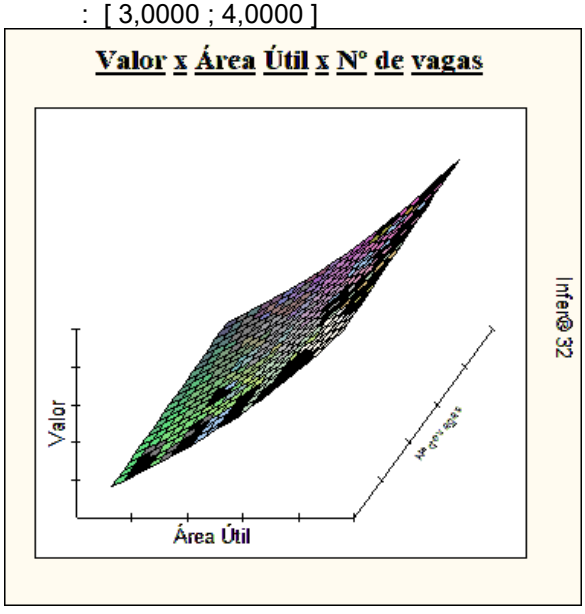
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

• Área Útil	= 61,7500	• Nº de vagas	= 1,1875
• Estado de Conservação	= 4,3750	• Padrão da Construção	= 3,5909

Limites dos eixos dos gráficos:

• Valor	:	[4,7700x10^5 ; 8,6040x10^5]
• Área Útil	:	[20,0000 ; 116,0000]
• Nº de vagas	:	[0,0000 ; 2,0000]
• Estado de Conservação	:	[2,0000 ; 6,0000]
• Padrão da Construção	:	[3,0000 ; 4,0000]



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

2.7 - Grau de Fundamentação

No presente caso, o estudo foi elaborado a partir de 16 (dezesseis) amostras válidas, nas quais foram aplicados os devidos tratamentos de homogeneização e normalização. Em virtude do número obtido de amostras e as variáveis utilizadas nos cálculos matemáticos, obteve-se o Grau I de fundamentação, em atendimento aos requisitos normativos.

A modelagem estatística aplicada apresentou consistência e aderência aos dados disponíveis, sendo a estimativa tecnicamente obtida representativa do mercado para a finalidade desta avaliação

2.8 - Valor do Imóvel:

Os cálculos matemáticos, seguindo os critérios acima, foram elaborados com base nas amostras indicadas às fls. 09/12 do laudo. O valor mercadológico do imóvel da matrícula número 363.483 é de, aproximadamente, R$ 677.637,97 (seiscentos e setenta e sete mil, seiscentos e trinta e sete reais e noventa e sete centavos) para setembro de 2.026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MÁTRICULA 92.338

Aludido imóvel está descrito na matrícula imobiliária sob o nº 92.338, nesses termos: "Prédio, situado a Rua Tamiko Fuziola nº 214, antiga Rua Um na quadra A, do conjunto Residencial Yara, Chácara Japoneses, ou Lorena, no 29º subdistrito Santo Amaro e seu respectivo Terreno medindo 3.60m de frente, 3,60m de fundos, 22m de frente aos fundos de ambos os lados encerrando a área de 79,20m²...".

Contribuinte Municipal: 087.455.0121-1.

3.1 Informações preliminares:

Em data e horário previamente agendados para a vistoria, ou seja, às 10h do dia 28 de agosto de 2026, dirigi-me ao endereço do aludido imóvel, ocasião em que realizei a vistoria acompanhado do morador, Sr. Eduardo.

A metodologia adotada para a apuração do valor do imóvel foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por inferência estatística, tendo em vista a existência de amostras representativas e compatíveis na mesma região.

3.2 Vistoria:

Durante a vistoria apurou-se o estado de conservação, as características físicas e construtivas do imóvel, além de terem sido realizadas diligências técnicas necessárias para subsidiar a determinação do valor de mercado, em conformidade com as práticas da Engenharia de Avaliações e com base nas amostras de imóveis disponíveis na região.

3.3 Características do imóvel e localização:

O imóvel está localizado na Rua Tamiko Fuzioka, 198, Santo Amaro, composto por dois pavimentos, assim caracterizados. No pavimento térreo há vaga de garagem, sala de estar, cozinha, quintal, dormitório de apoio e sanitário externo, e no pavimento superior existem duas suítes, uma delas com varanda sobre a garagem.

O imóvel apresenta ótimo estado de conservação, tendo sido reformado, estando localizado em região que possui escola, estabelecimentos comerciais, transporte, entre outros serviços.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Características do Imóvel:

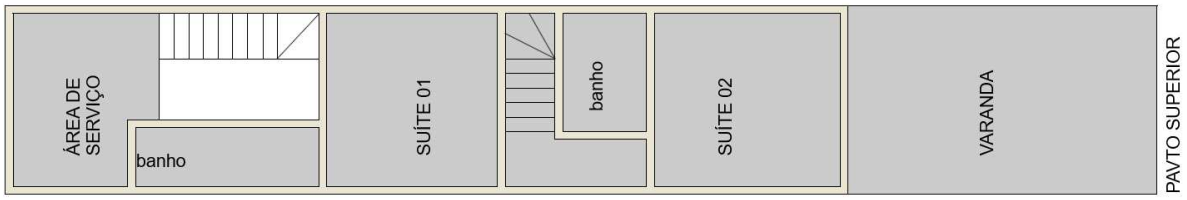
Área do terreno	Área Útil	Vagas de garagem	Estado do imóvel	Padrão da construção
79,20 m²	87,00 m²	01	reformado	médio

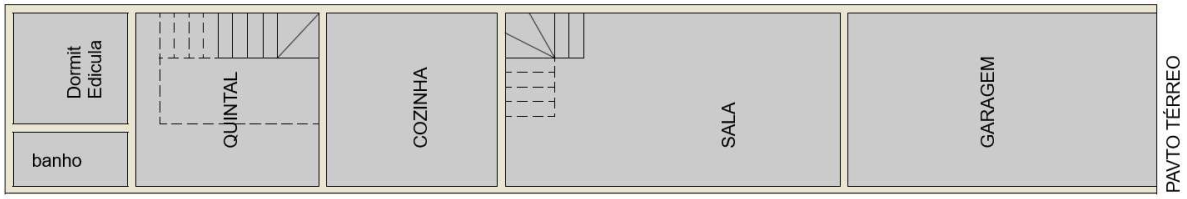
Dados de Integração
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano
Fechar painel

Atributo	Valor
Setor	087
Quadra	455
Lote	0121
Situação	ATIVO
Dígito SQL	1
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R TAMIKO FUZIOKA
Número da Porta	198
Tipo de Uso	RESIDENCIAL
Tipo do terreno	NORMAL
Área do terreno	79
Área construída	87
Código CIB	SNJ4JFS4
Situação do código CIB	Ativa

1 de 1

Dados IPTU – fonte site GEOSAMPA – Prefeitura de São Paulo



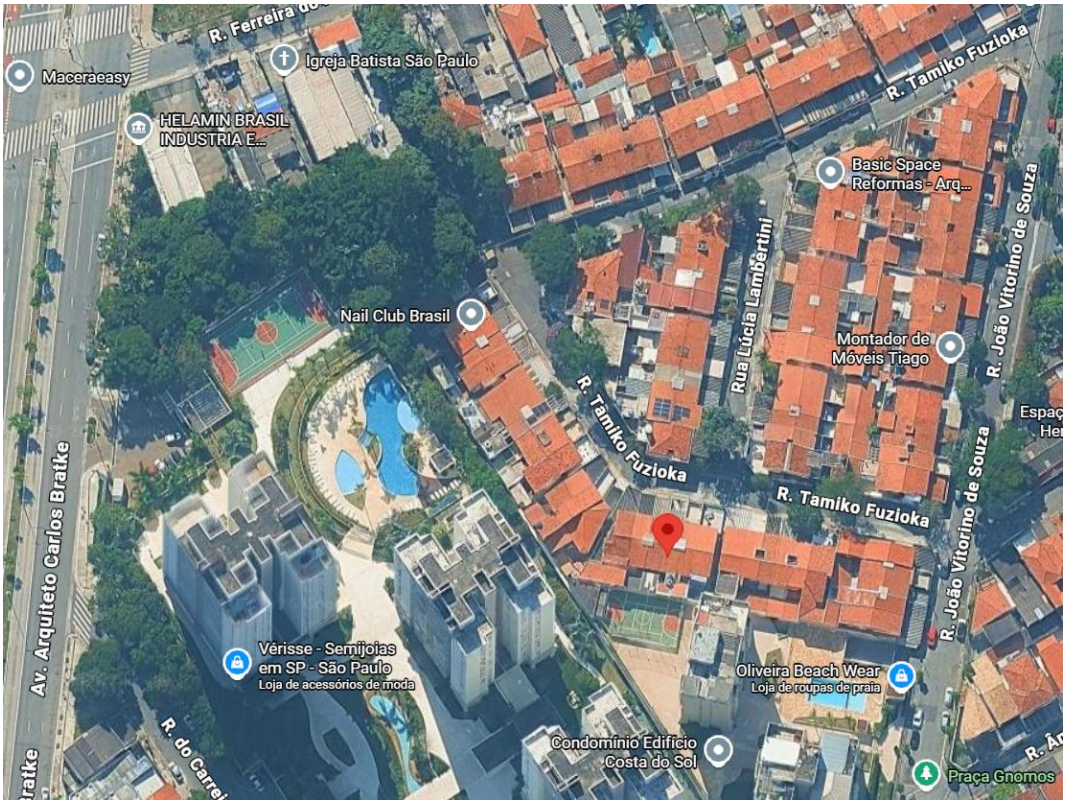


Planta elaborada com base na vistoria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Fachada do imóvel



Mapa de localização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Garagem



Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Cozinha



Edícula no pavimento térreo+

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Dormitório da Edícula



Banheiro da Edícula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Lavanderia no pavimento superior da edícula.



Suíte 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Banheiro da suíte 01.



Suíte 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



Banheiro da suíte 02.



Varanda da suíte 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

3.4 Avaliação:

A avaliação contou com dezesseis amostras de imóveis residênciais, em oferta na região, conforme folhas 46/49 do laudo, de modo a fornecer parâmetros comparativos, além das seguintes variáveis:

Área de terreno - Área útil – Vagas - Estado de conservação

Para os cálculos, os valores foram corrigidos com uma redução de 10% que, por se tratar de oferta, é utilizada na negociação em mercado imobiliário. Todos os imóveis apresentam o mesmo padrão de construção.

3.5 Amostras de imóveis a venda na região:

Amostra 01 – Rua Doutor Danton Marques, 84 - setembro de 2026 – contribuinte 087.426.0007

- Área de Terreno	250,00m²
- Área Construída	150,00m²
- Número de Vagas	03
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.300.000,00
Fonte de informação: LPS Urban Consult. Cod, REO1103420– tel 11 5694-2222	



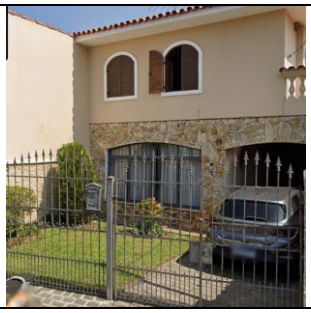
Amostra 02 – Rua Clarence, 431 - setembro de 2026 – contribuinte 087.209.0084

- Área de Terreno	125,00m²
- Área Construída	125,00m²
- Número de Vagas	01
- Estado do imóvel	Reparos simples
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 765.000,00
Fonte de informação: Casa Onze Imóveis Cod, 893448823 – tel 11 936180941	



Amostra 03 – Rua João Brás de Souza, 71 - setembro de 2026 – contribuinte 087.360.0006

- Área de Terreno	200,00m²
- Área Construída	187,00m²
- Número de Vagas	02
- Estado do imóvel	Reparos Simples
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.400.000,00
Fonte de informação: Flow Imóveis Cod, FL1767829– tel 11 50712679	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Amostra 04 – Rua Wadih Mattar, 35 - setembro de 2026 – contribuinte 087.362.0002

- Área de Terreno	244,00m²	Sem foto
- Área Construída	190,00m²	
- Número de Vagas	06	
- Estado do imóvel	Regular	
- Padrão da Construção	Médio	
-Valor anunciado:	R$ 1.790.000,00	
Fonte de informação: LPS Urban Consult. Cod, REO594638– tel 11 56942222		

Amostra 05 – Rua Baldomero Girbal Cortada, 145 -setembro de 2026 –contribuinte 087.355.0012

- Área de Terreno	213,00m²	
- Área Construída	320,00m²	
- Número de Vagas	03	
- Estado do imóvel	Regular	
- Padrão da Construção	Médio	
-Valor anunciado:	R$ 1.875.000,00	
Fonte de informação: Casa Onze Imóveis Cod, – tel 11 936180941		

Amostra 06 – Rua Dona Aurora Alegretti, 75 - setembro de 2026 – contribuinte 087.424.0040

- Área de Terreno	125,00m²	
- Área Construída	220,00m²	
- Número de Vagas	02	
- Estado do imóvel	Regular	
- Padrão da Construção	Médio	
-Valor anunciado:	R$ 1.650.000,00	
Fonte de informação: Rofe Imóveis Cod, – tel 11 55425902		

Amostra 07 – Rua Ferreira do Alentejo, 230 - setembro de 2026 – contribuinte 087.424.0250

- Área de Terreno	106,00m²	Sem foto
- Área Construída	130,00m²	
- Número de Vagas	02	
- Estado do imóvel	Novo	
- Padrão da Construção	Médio	
-Valor anunciado:	R$ 1.370.000,00	
Fonte de informação: LPS Urban Consult. Cod, REO906086– tel 11 56942222		

Amostra 08 – Rua Vicente Costilhas, 156 - setembro de 2026 – contribuinte 087.358.0013

- Área de Terreno	140,00m²	
- Área Construída	140,00m²	
- Número de Vagas	03	
- Estado do imóvel	Reparos Simples	
- Padrão da Construção	Médio	
-Valor anunciado:	R$ 960.000,00	
Fonte de informação: Casa Onze Imóveis Cod. 893157610 – tel 11 936180941		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Amostra 09 – Rua Doutor Danton Marques, 60 - setembro de 2026 – contribuinte 087.426.0010

- Área de Terreno	250,00m²
- Área Construída	100,00m²
- Número de Vagas	02
- Estado do imóvel	Reparos importantes
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.100.000,00
Fonte de informação: Brasisul Imóveis Cod, CA1128 – tel 11 55244157	



Amostra 10 – Rua Tamiko Fuzioka, 117 - setembro de 2026 – contribuinte 087.456.0016

- Área de Terreno	153,00m²
- Área Construída	102,00m²
- Número de Vagas	03
- Estado do imóvel	Reparos importantes
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 999.000,00
Fonte de informação: Lopes Prime Cod, REO939515 – tel 11 38941000	



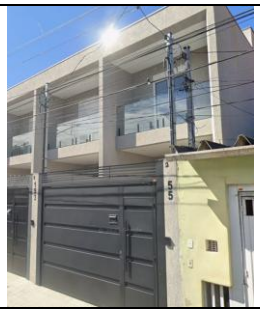
Amostra 11 – R Baldomero Cortada de Almeida, 74-setembro de 2026-contribuinte 087.357.0038

- Área de Terreno	113,00m²
- Área Construída	115,00m²
- Número de Vagas	01
- Estado do imóvel	Reparos simples
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 820.000,00
Fonte de informação: LPS Urban Consult Cod, REO784858 – tel 11 56942222	



Amostra 12 – Rua Vicente Costilhas, 155 - setembro de 2026

- Área de Terreno	324,00m²
- Área Construída	130,00m²
- Número de Vagas	01
- Estado do imóvel	Novo
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.170.000,00
Fonte de informação: Adriano Silva Imóveis Cod, AB8213 – tel 11 50531790	



Amostra 13 – Rua Vicente Costilhas, 175 - setembro de 2026 – contribuinte087.357.0019

- Área de Terreno	164,00m²
- Área Construída	120,00m²
- Número de Vagas	02
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 860.000,00
Fonte de informação: LPS Urban Consult Cod, REO594627 – tel 11 56942222	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Amostra 14 – Rua Tamiko Fuzioka, 126 - setembro de 2026 – contribuinte 087.455.0160

- Área de Terreno	119,00m²
- Área Construída	110,00m²
- Número de Vagas	02
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.250.000,00
Fonte de informação: LPS Urban Consult Cod, REO688639 – tel 11 56942222	



Amostra 15 – Rua Tamiko Fuzioka, 86 - setembro de 2026 – contribuinte 087.455.0094

- Área de Terreno	117,00m²
- Área Construída	150,00m²
- Número de Vagas	02
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.065.000,00
Fonte de informação: Casa Onze Imóveis Cod. 892859793 – tel 11 936180941	



Amostra 16 – Rua Ângelo Pariz Fornaza, 179 - setembro de 2026 – contribuinte 087.455.0140

- Área de Terreno	123,00m²
- Área Construída	177,00m²
- Número de Vagas	02
- Estado do imóvel	Regular
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.010.000,00
Fonte de informação: Oliveira & Hatheyer Cod. ME4475– tel 11 910552024	



.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

3.6 Cálculos Matemáticos – imóvel da matrícula 92.338

Amostras

Nº Am.	Valor	Área de Terreno	Área Construída	nº de vagas
1	1.170.000,00	250,00	150,00	3,00
2	688.500,00	125,00	125,00	1,00
3	1.260.000,00	200,00	187,00	2,00
4	1.611.000,00	244,00	190,00	6,00
5	1.687.500,00	213,00	320,00	3,00
6	1.485.000,00	125,00	220,00	2,00
7	1.233.000,00	106,00	130,00	2,00
8	864.000,00	140,00	140,00	3,00
9	990.000,00	250,00	100,00	2,00
10	899.100,00	153,00	102,00	3,00
11	738.000,00	113,00	115,00	1,00
12	1.053.000,00	80,00	130,00	1,00
13	774.000,00	164,00	120,00	2,00
14	1.125.000,00	119,00	110,00	2,00
15	958.500,00	117,00	150,00	2,00
16	909.000,00	123,00	177,00	2,00

Nº Am.	Estado de Conservação
1	regular
2	reparos simples
3	reparos simples
4	regular
5	regular
6	regular
7	novo
8	reparos simples
9	Reparos importante
10	Reparos importante
11	reparos simples
12	novo
13	regular
14	regular
15	regular
16	regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:
• Valor

Variáveis Independentes:
• Área de Terreno
• Área Construída
• nº de vagas
• Estado de Conservação

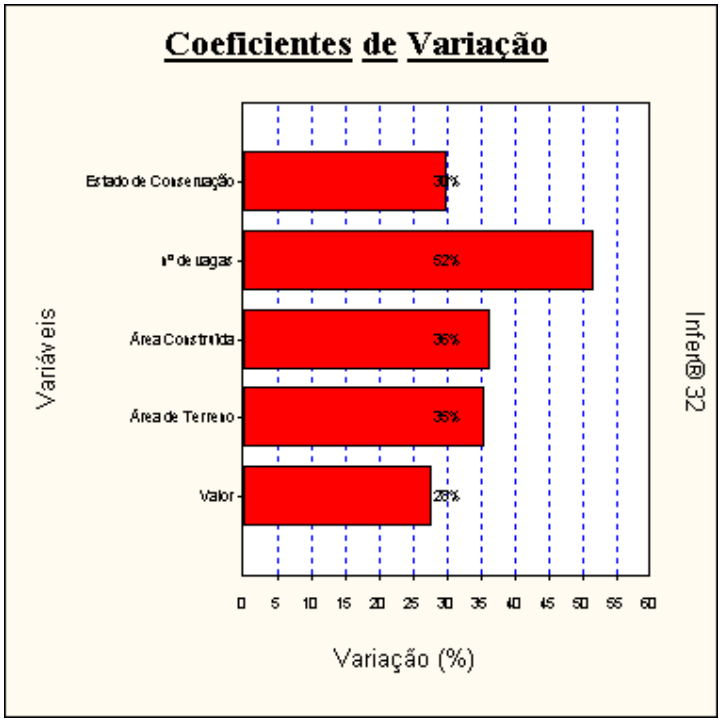
Classificação:
Ruim = 1; Reparos importante = 2; reparos simples = 3; regular = 4; reformado = 5; novo = 6;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16
Nº de variáveis independentes : 4
Nº de graus de liberdade : 11
Desvio padrão da regressão : $1{,}6197 \times 10^5$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor	1090350,00	$3{,}0280 \times 10^5$	27,77%
Área de Terreno	157,63	55,9248	35,48%
Área Construída	154,13	56,1425	36,43%
nº de vagas	2,31	1,1954	51,70%
Estado de Conservação	3,75	1,1254	30,01%

Distribuição das Variáveis



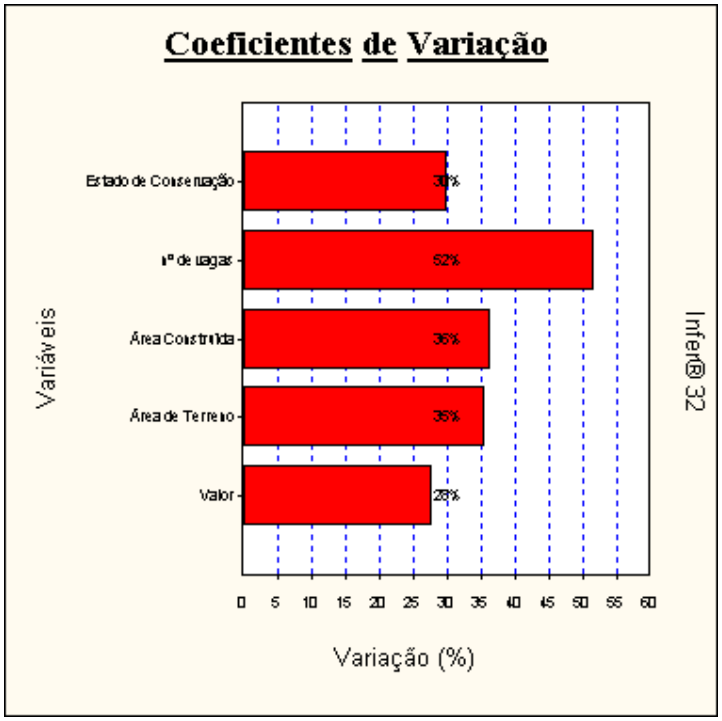
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor	1090350,00	$3{,}0280 \times 10^5$	688500,00	1687500,00	999000,00
Área de Terreno	157,63	55,9248	80,00	250,00	170,00
Área Construída	154,13	56,1425	100,00	320,00	220,00
nº de vagas	2,31	1,1954	1,00	6,00	5,00
Estado de Conservação	3,7500	1,1254	2,0000	6,0000	4,0000

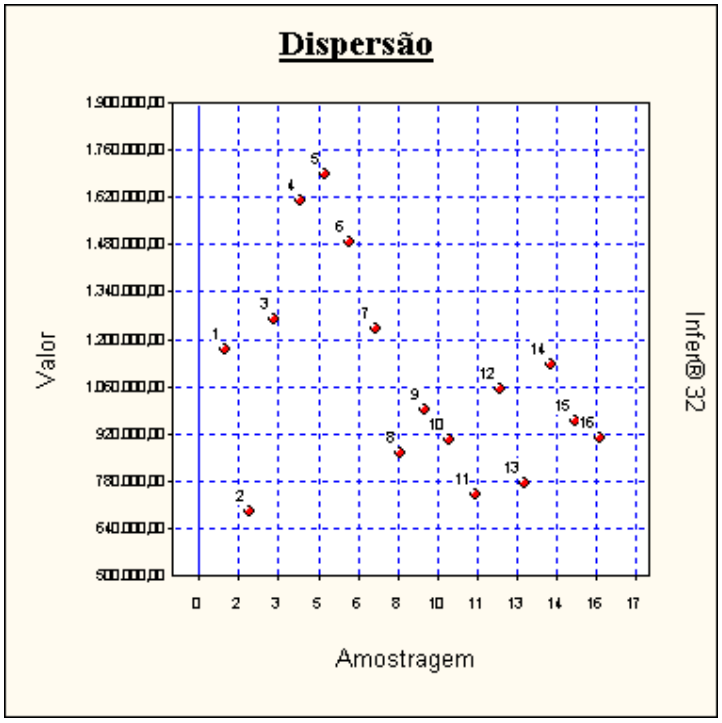
Nome da Variável	Coeficiente de variação
Valor	27,7712
Área de Terreno	35,4796
Área Construída	36,4266
nº de vagas	51,6963
Estado de Conservação	30,0123

Distribuição das Variáveis não Transformadas

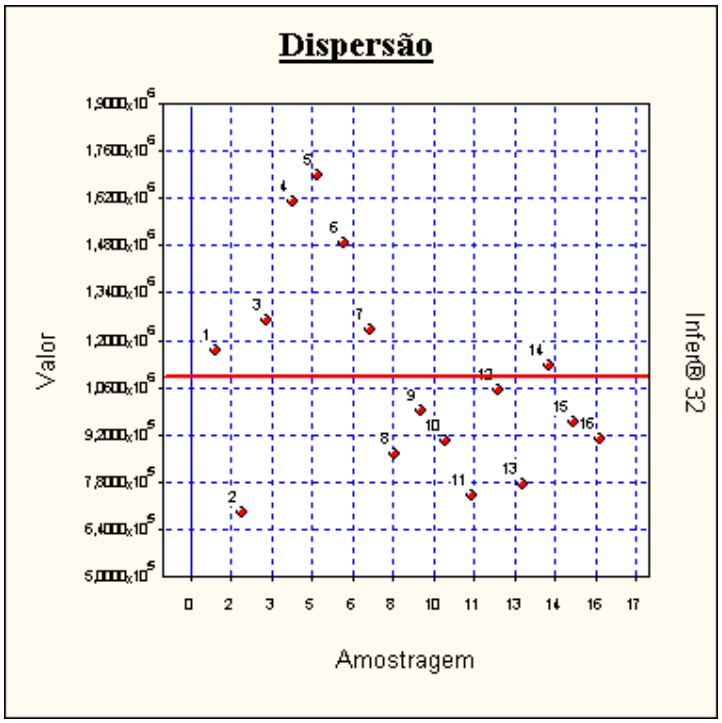


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



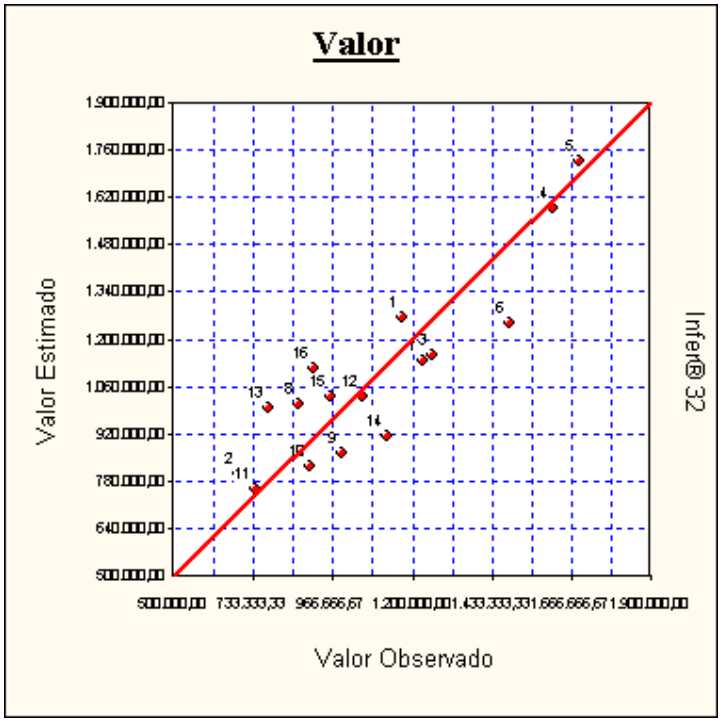
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1.170.000,00	1.263.185,71	93.185,71	7,9646 %
2	688.500,00	802.217,17	113.717,17	16,5167 %
3	1.260.000,00	1.151.176,28	-108.823,72	-8,6368 %
4	1.611.000,00	1.589.422,01	-21.577,99	-1,3394 %
5	1.687.500,00	1.725.745,75	38.245,75	2,2664 %
6	1.485.000,00	1.247.214,41	-237.785,59	-16,0125 %
7	1.233.000,00	1.134.253,91	-98.746,09	-8,0086 %
8	864.000,00	1.008.221,05	144.221,05	16,6923 %
9	990.000,00	862.977,63	-127.022,37	-12,8305 %
10	899.100,00	820.939,23	-78.160,77	-8,6932 %
11	738.000,00	757.561,61	19.561,61	2,6506 %
12	1.053.000,00	1.030.901,01	-22.098,99	-2,0987 %
13	774.000,00	996.330,73	222.330,73	28,7249 %
14	1.125.000,00	911.064,00	-213.936,00	-19,0165 %
15	958.500,00	1.028.154,20	69.654,20	7,2670 %
16	909.000,00	1.116.235,29	207.235,29	22,7982 %

Valores Estimados x Valores Observados



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Modelo da Regressão

[Valor] = -65686 + 1230,6 x [Área de Terreno] + 2988,8 x [Área Construída] + 71356 x [nº de vagas] + 89706 x [Estado de Conservação]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor] = -65686 + 1230,6 x [Área de Terreno] + 2988,8 x [Área Construída] + 71356 x [nº de vagas] + 89706 x [Estado de Conservação]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área de Terreno	b1 = 1230,6412	1101,3759	-271,0081	2732,2906
Área Construída	b2 = 2988,7868	830,4815	1856,4830	4121,0906
nº de vagas	b3 = 71356,2260	46473,3906	7992,9963	$1,3471x10^5$
Estado de Conservação	b4 = 89706,2532	43718,8668	30098,6247	$1,4931x10^5$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8889
Valor t calculado ..... : 6,436
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7902
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7139

Tabela de Somatórios

	1	Valor	Área de Terreno	Área Construída
Valor	$1,7445x10^7$	$2,0397x10^{13}$	$2,8578x10^9$	$2,8849x10^9$
Área de Terreno	2522,0000	$2,8578x10^9$	$4,4444x10^5$	$4,0201x10^5$
Área Construída	2466,0000	$2,8849x10^9$	$4,0201x10^5$	$4,2735x10^5$
nº de vagas	37,0000	$4,3476x10^7$	6458,0000	6034,0000
Estado de Conservação	60,0000	$6,7025x10^7$	9076,0000	9413,0000

	nº de vagas	Estado de Conservação
Valor	$4,3476x10^7$	$6,7025x10^7$
Área de Terreno	6458,0000	9076,0000
Área Construída	6034,0000	9413,0000
nº de vagas	107,0000	137,0000
Estado de Conservação	137,0000	244,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,0867x10^{12}$	4	$2,7168x10^{11}$	10,36
Residual	$2,8859x10^{11}$	11	$2,6235x10^{10}$	
Total	**$1,3753x10^{12}$**	**15**	**$9,1689x10^{10}$**	

F Calculado : 10,36
F Tabelado : 3,357 (para o nível de significância de 5,000 %)
Significância do modelo igual a 0,10%
Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Valor	Área de Terreno	Área Construída	nº de vagas
Valor	1,0000	0,4250	0,7693	0,5771
Área de Terreno	0,4250	1,0000	0,2827	0,6241
Área Construída	0,7693	0,2827	1,0000	0,3292
nº de vagas	0,5771	0,6241	0,3292	1,0000
Estado de Conservação	0,3139	-0,4041	0,1746	-0,0867

	Estado de Conservação
Valor	0,3139
Área de Terreno	-0,4041
Área Construída	0,1746
nº de vagas	-0,0867
Estado de Conservação	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor	Área de Terreno	Área Construída	nº de vagas
Valor	∞	1,557	3,994	2,343
Área de Terreno	1,557	∞	0,977	2,649
Área Construída	3,994	0,977	∞	1,156
nº de vagas	2,343	2,649	1,156	∞
Estado de Conservação	1,097	-1,465	0,588	-0,289

	Estado de Conservação
Valor	1,097
Área de Terreno	-1,465
Área Construída	0,588
nº de vagas	-0,289
Estado de Conservação	∞

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,0877

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área de Terreno	b1	1,117	29%	Sim
Área Construída	b2	3,599	0,4%	Sim
nº de vagas	b3	1,535	15%	Sim
Estado de Conservação	b4	2,052	6,5%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5399

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área de Terreno	b1	1,117	14%
Área Construída	b2	3,599	0,21%
nº de vagas	b3	1,535	7,6%
Estado de Conservação	b4	2,052	3,2%

Tabela de Resíduos

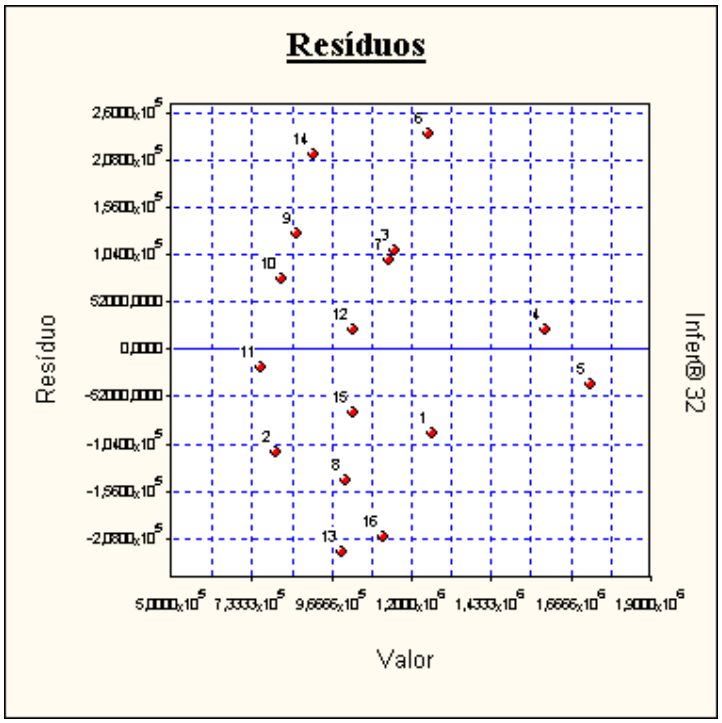
Resíduos da variável dependente [Valor].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	$1,1700x10^6$	$1,2631x10^6$	-93185,7096	-0,5753	-0,7422
2	$6,8850x10^5$	$8,0221x10^5$	$-1,1371x10^5$	-0,7020	-0,7780
3	$1,2600x10^6$	$1,1511x10^6$	$1,0882x10^5$	0,6718	0,7475
4	$1,6110x10^6$	$1,5894x10^6$	21577,9852	0,1332	0,2577
5	$1,6875x10^6$	$1,7257x10^6$	-38245,7491	-0,2361	-0,4138
6	$1,4850x10^6$	$1,2472x10^6$	$2,3778x10^5$	1,4680	1,6752
7	$1,2330x10^6$	$1,1342x10^6$	98746,0889	0,6096	0,7705
8	$8,6400x10^5$	$1,0082x10^6$	$-1,4422x10^5$	-0,8903	-1,0075
9	$9,9000x10^5$	$8,6297x10^5$	$1,2702x10^5$	0,7842	1,1369
10	$8,9910x10^5$	$8,2093x10^5$	78160,7687	0,4825	0,6167
11	$7,3800x10^5$	$7,5756x10^5$	-19561,6110	-0,1207	-0,1351
12	$1,0530x10^6$	$1,0309x10^6$	22098,9879	0,1364	0,1766
13	$7,7400x10^5$	$9,9633x10^5$	$-2,2233x10^5$	-1,3726	-1,4659
14	$1,1250x10^6$	$9,1106x10^5$	$2,1393x10^5$	1,3208	1,4146
15	$9,5850x10^5$	$1,0281x10^6$	-69654,1955	-0,4300	-0,4543
16	$9,0900x10^5$	$1,1162x10^6$	$-2,0723x10^5$	-1,2794	-1,3616

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Nº Am.	Quadrático
1	8,6835x10^{9}
2	1,2931x10^{10}
3	1,1842x10^{10}
4	4,6560x10^{8}
5	1,4627x10^{9}
6	5,6541x10^{10}
7	9,7507x10^{9}
8	2,0799x10^{10}
9	1,6134x10^{10}
10	6,1091x10^{9}
11	3,8265x10^{8}
12	4,8836x10^{8}
13	4,9430x10^{10}
14	4,5768x10^{10}
15	4,8517x10^{9}
16	4,2946x10^{10}

Resíduos x Valor Estimado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

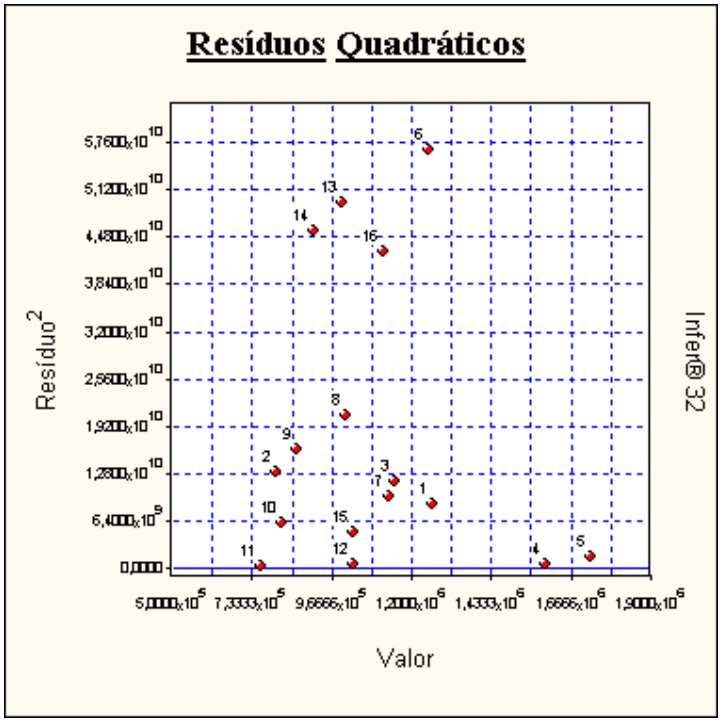


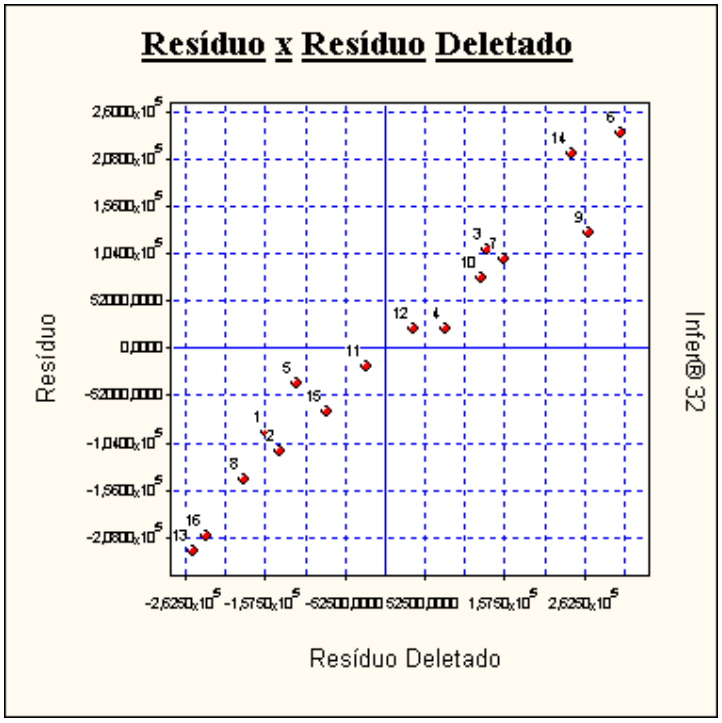
Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Valor].

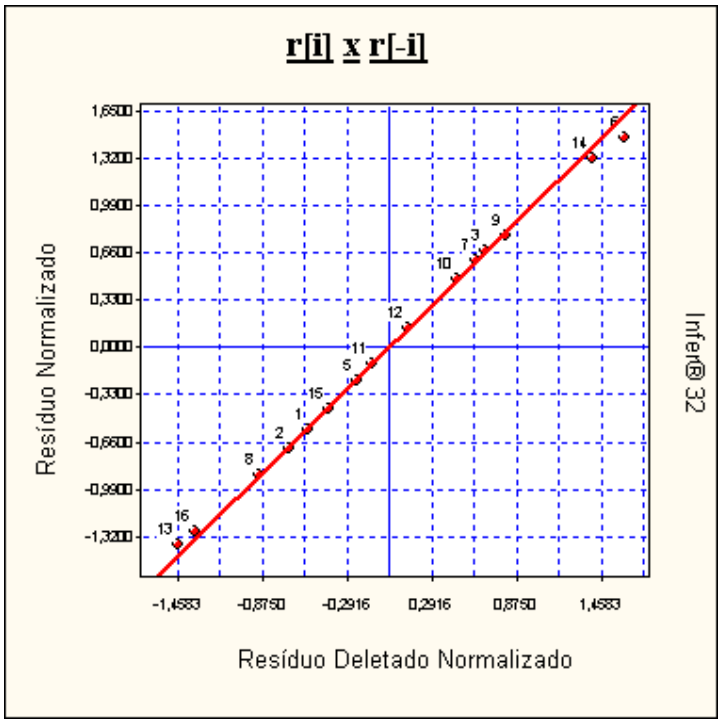
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-1,5510x10^5	2,7413x10^{10}	-0,5628	-0,7261
2	-1,3967x10^5	2,7270x10^{10}	-0,6886	-0,7631
3	1,3471x10^5	2,7393x10^{10}	0,6575	0,7315
4	80798,4022	2,8684x10^{10}	0,1274	0,2465
5	-1,1750x10^5	2,8409x10^{10}	-0,2269	-0,3977
6	3,0964x10^5	2,1496x10^{10}	1,6218	1,8507
7	1,5775x10^5	2,7301x10^{10}	0,5976	0,7553
8	-1,8466x10^5	2,6195x10^{10}	-0,8910	-1,0082
9	2,6698x10^5	2,5467x10^{10}	0,7959	1,1539
10	1,2768x10^5	2,7861x10^{10}	0,4682	0,5984
11	-24514,7478	2,8811x10^{10}	-0,1152	-0,1290
12	37026,8852	2,8777x10^{10}	0,1302	0,1686
13	-2,5360x10^5	2,3220x10^{10}	-1,4590	-1,5582
14	2,4541x10^5	2,3608x10^{10}	1,3923	1,4912
15	-77758,8005	2,8317x10^{10}	-0,4139	-0,4373
16	-2,3471x10^5	2,3995x10^{10}	-1,3378	-1,4237

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Resíduo x Resíduo Deletado

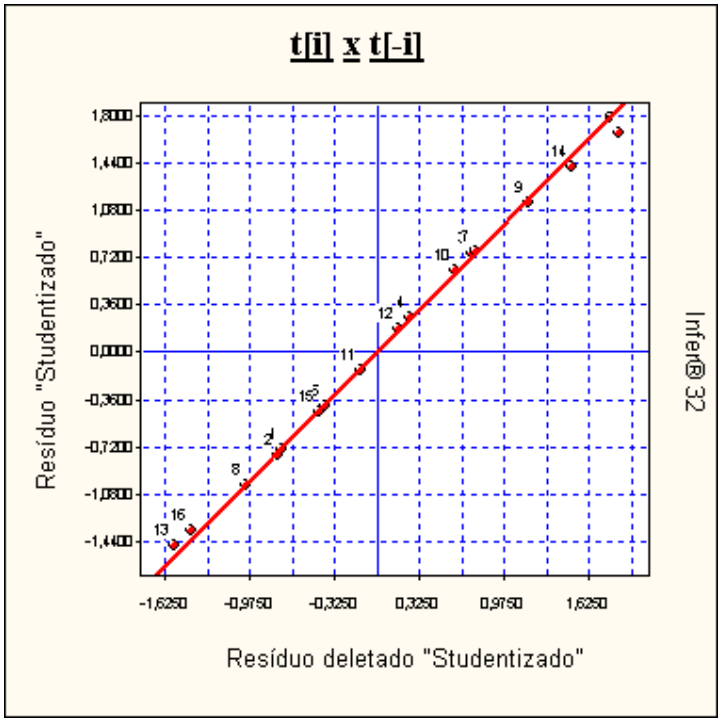


Resíduos Deletados Normalizados



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Resíduos Deletados Studentizados



Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 16
Graus de liberdade ..... : 15
Valor médio ..... : $4,9737 \times 10^{-14}$
Variância ..... : $1,8036 \times 10^{10}$
Desvio padrão ..... : $1,3430 \times 10^{5}$
Desvio médio ..... : $1,1351 \times 10^{5}$
Variância (não tendenciosa) ..... : $2,6235 \times 10^{10}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : $1,6197 \times 10^{5}$
Valor mínimo ..... : $-2,2233 \times 10^{5}$
Valor máximo ..... : $2,3778 \times 10^{5}$
Amplitude ..... : $4,6011 \times 10^{5}$
Número de classes ..... : 5
Intervalo de classes ..... : 92023,2646

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $4,9737 \times 10^{-14}$
Momento central de 2ª ordem : $1,8036 \times 10^{10}$
Momento central de 3ª ordem : $1,5405 \times 10^{14}$
Momento central de 4ª ordem : $9,6286 \times 10^{12}$

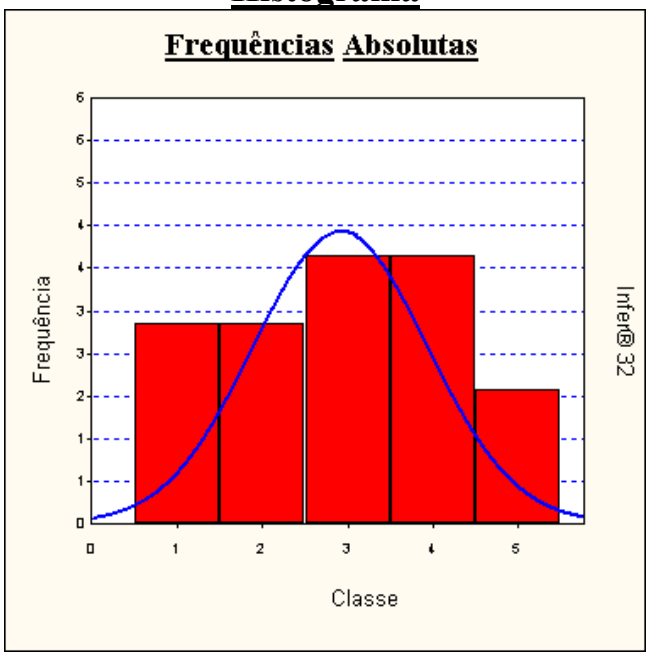
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0635	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

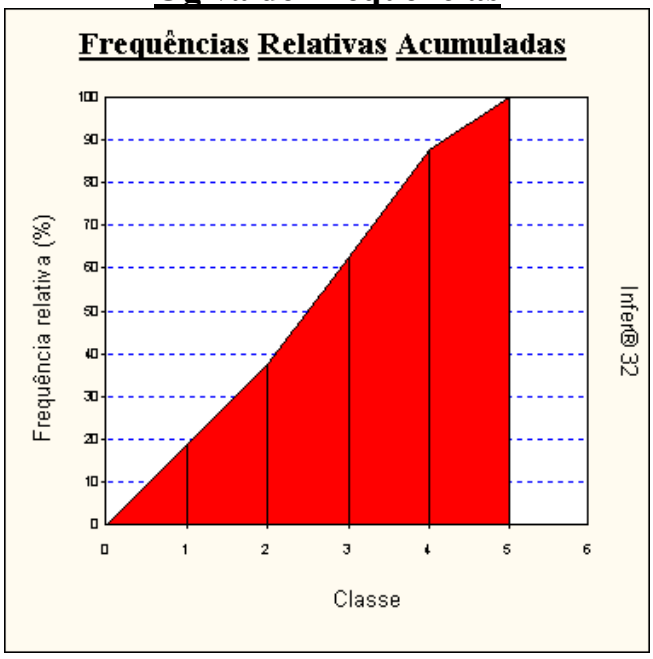
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-2,2233x10^5	-1,3030x10^5	3	18,75	-1,9126x10^5
2	-1,3030x10^5	-38284,1998	3	18,75	-92185,6933
3	-38284,1998	53739,0648	4	25,00	-3532,5967
4	53739,0648	1,4576x10^5	4	25,00	1,0318x10^5
5	1,4576x10^5	2,3778x10^5	2	12,50	2,2586x10^5

Histograma



Ogiva de Frequências



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

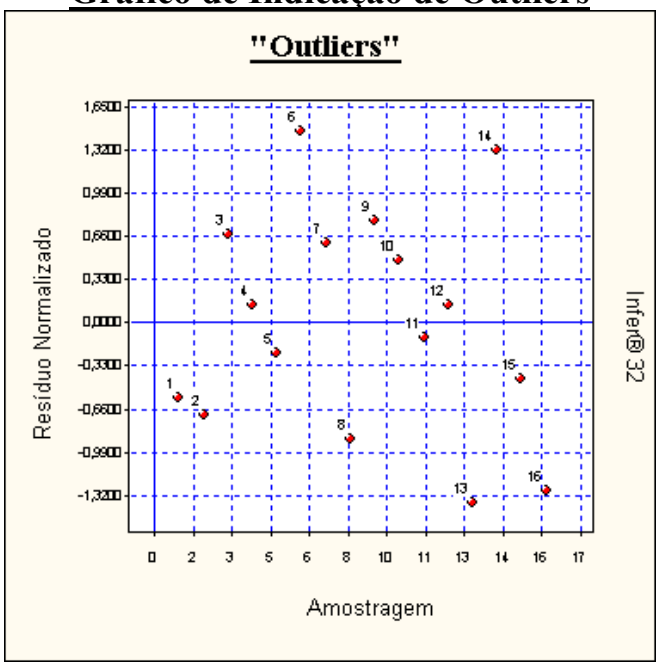
Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



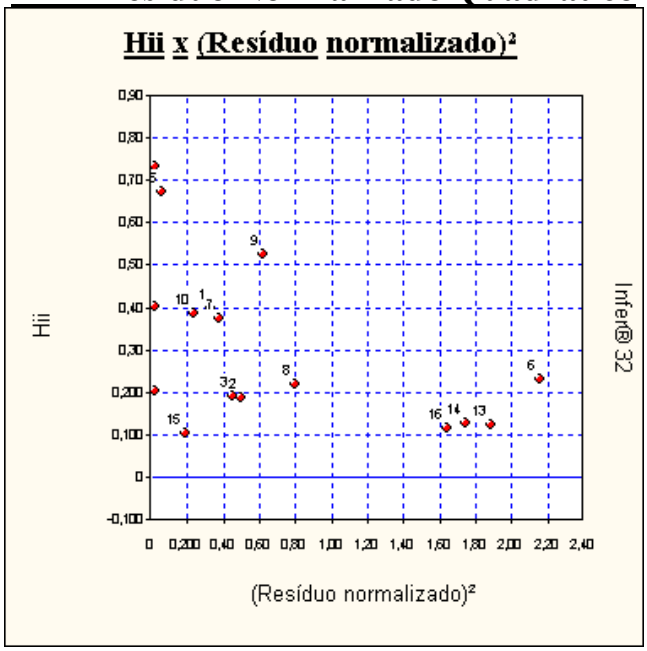
Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 9,578 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0732	0,3992	Sim
2	0,0276	0,1858	Sim
3	0,0265	0,1922	Sim
4	0,0364	0,7329	Sim
5	0,0709	0,6745	Sim
6	0,1696	0,2320	Sim
7	0,0709	0,3740	Sim
8	0,0569	0,2189	Sim
9	0,2848	0,5242	Sim
10	0,0482	0,3878	Sim
11	$9{,}2565 \times 10^{-4}$	0,2020	Sim
12	$4{,}2136 \times 10^{-3}$	0,4031	Sim
13	0,0604	0,1233	Sim
14	0,0588	0,1282	Sim
15	$4{,}8041 \times 10^{-3}$	0,1042	Sim
16	0,0491	0,1170	Sim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
13	-2,2233x10^5	0,0849	0,0625	0,0849	0,0224
16	-2,0723x10^5	0,1004	0,1250	0,0378	0,0246
8	-1,4422x10^5	0,1866	0,1875	0,0616	8,7354x10^{-4}
2	-1,1371x10^5	0,2413	0,2500	0,0538	8,6825x10^{-3}
1	-93185,7096	0,283	0,3125	0,0325	0,0299
15	-69654,1955	0,334	0,3750	0,0210	0,0414
5	-38245,7491	0,407	0,4375	0,0316	0,0308
11	-19561,6110	0,452	0,5000	0,0144	0,0480
4	21577,9852	0,553	0,5625	0,0529	9,5101x10^{-3}
12	22098,9879	0,554	0,6250	8,2384x10^{-3}	0,0707
10	78160,7687	0,685	0,6875	0,0602	2,2071x10^{-3}
7	98746,0889	0,729	0,7500	0,0414	0,0210
3	1,0882x10^5	0,749	0,8125	8,3653x10^{-4}	0,0633
9	1,2702x10^5	0,784	0,8750	0,0289	0,0914
14	2,1393x10^5	0,907	0,9375	0,0317	0,0307
6	2,3778x10^5	0,929	1,0000	8,5455x10^{-3}	0,0710

Maior diferença obtida: 0,0914

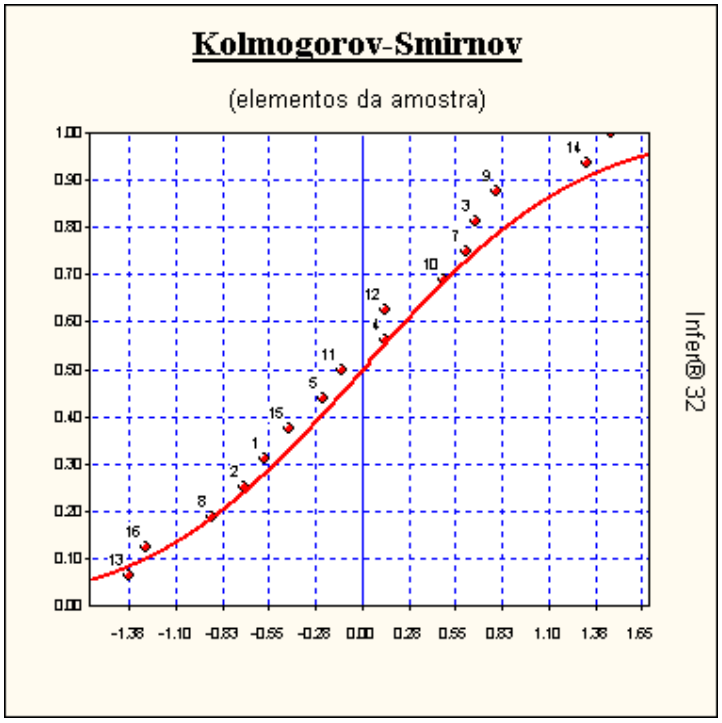
Valor crítico: 0,2950 (para o nível de significância de 10 %)

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 8
Número de elementos negativos . : 8
Número de sequências ..... : 11
Média da distribuição de sinais .... : 8
Desvio padrão ..... : 2,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 1,2939
Limite superior . : 0,7763
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

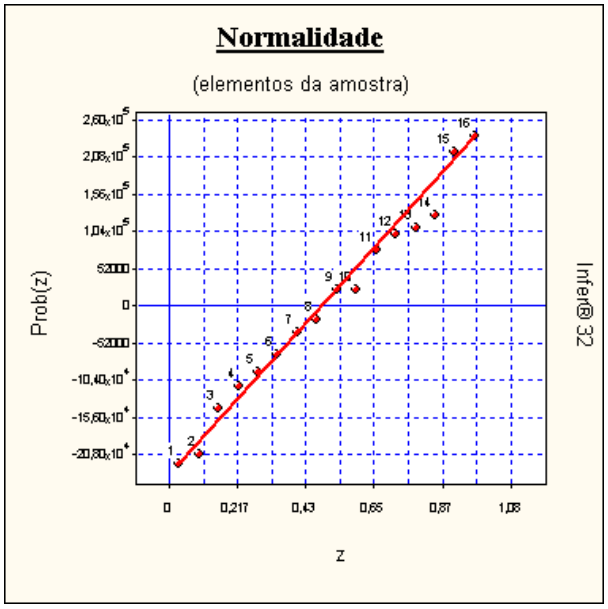
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,0000
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

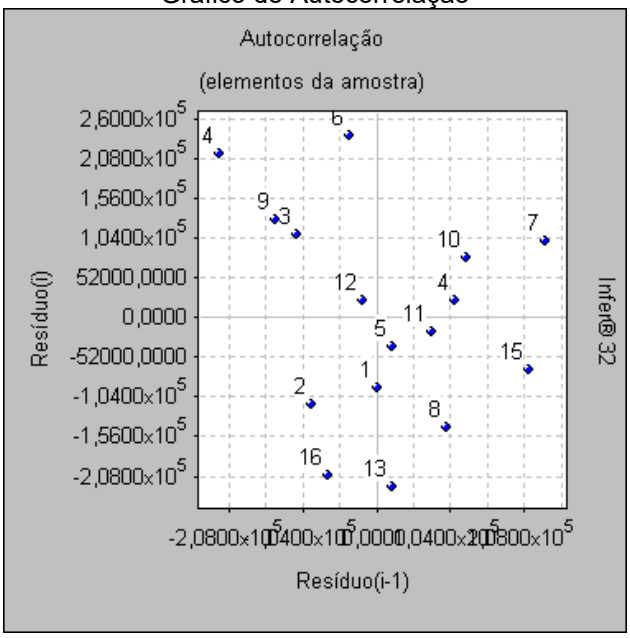
Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2605
(nível de significância de 5,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,90
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,10
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,83 4-DU = 2,17

Gráfico de Autocorrelação

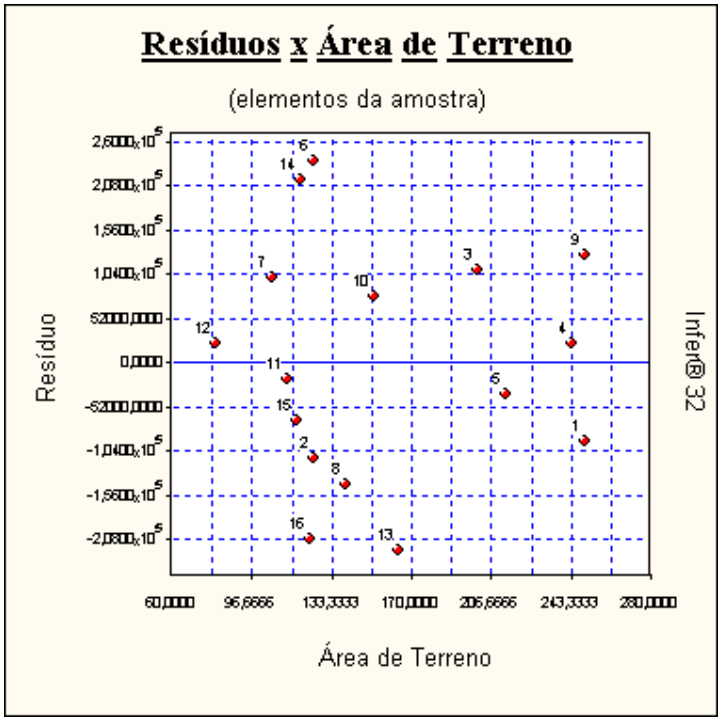


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

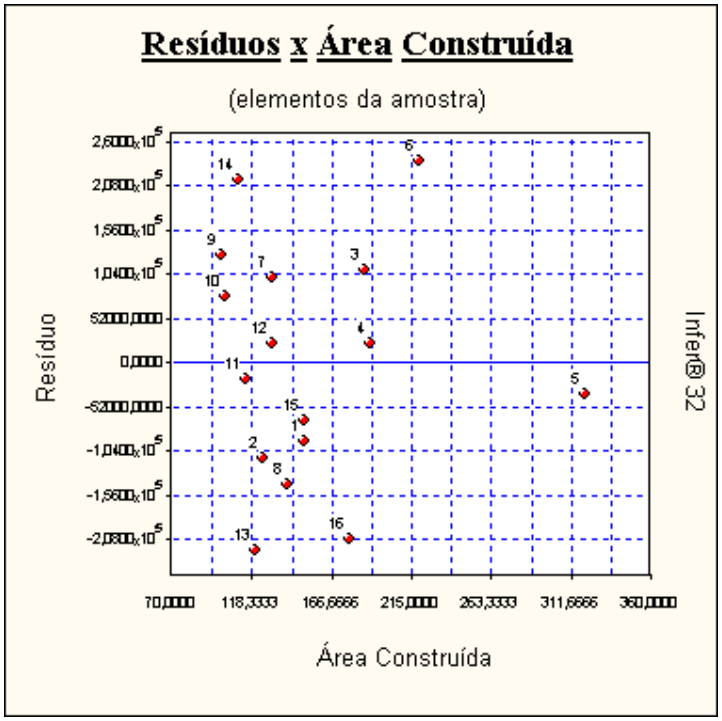
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

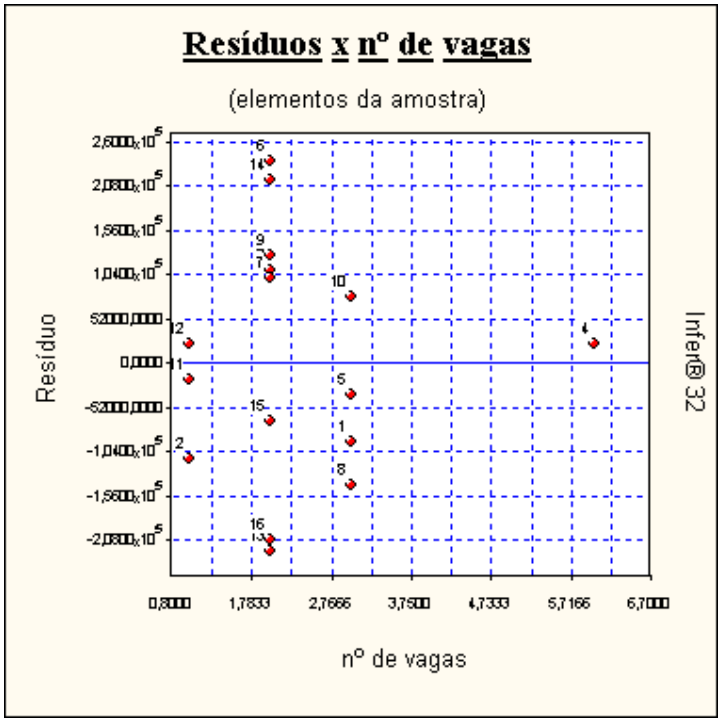


Resíduos x Variáveis Independentes

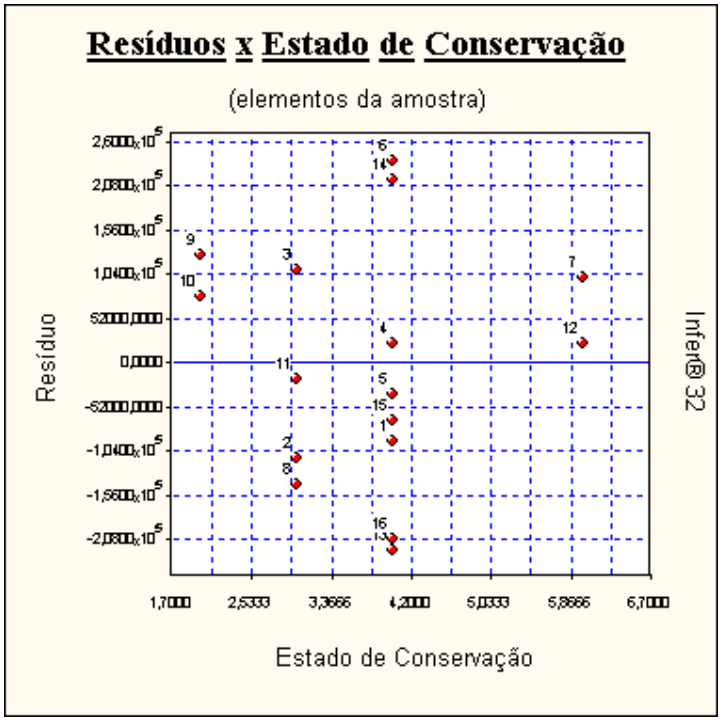


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Independentes



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área de Terreno	80,00	250,00	79,20
Área Construída	100,00	320,00	87,00
nº de vagas	1,00	6,00	1,00
Estado de Conservação	Reparos importante	novo	reformado

Algumas das características do objeto sob avaliação encontram-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área de Terreno ..... = 79,20
- Área Construída ..... = 87,00
- nº de vagas ..... = 1,00
- Estado de Conservação .....= reformado

2 variáveis extrapolaram o limite amostral: Área de Terreno,Área Construída.

Estima-se Valor = R$ 811.692,41

O modelo utilizado foi:

[Valor] = -65686 + 1230,6 x [Área de Terreno] + 2988,8 x [Área Construída] + 71356 x [nº de vagas] + 89706 x [Estado de Conservação]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:
Mínimo: R$ 690.371,78
Máximo: R$ 933.013,04
O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +100,0% do limite amostral superior e de -50,0% 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 20,0% acima do limite amostral superior.
- Até 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação
Área de Terreno	80,00	250,00	79,20
Área Construída	100,00	320,00	87,00
nº de vagas	1,00	6,00	1,00
Estado de Conservação	Reparos importante	novo	reformado

Característica do objeto sob avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área de Terreno	1% abaixo do lim. inferior	Aprovada
Área Construída	13% abaixo do lim. inferior	Aprovada
nº de vagas	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Estado de Conservação	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.
2 características do objeto sob avaliação extrapolaram os limites amostrais dentro dos limites de extrapolação permitidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I.
De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é permitido que até 999 características do objeto sob avaliação extrapolem os limites amostrais, portanto as extrapolações das características do objeto sob avaliação atendem aos parâmetros selecionados.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:
De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

• Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 3.375.000,00
• Limite inferior: 50,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 344.250,00

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
Valor	688.500,00	1.687.500,00	811.692,41	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% 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.
» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

• Valor estimado no ponto de avaliação: 811.692,41
• Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 1.623.384,82
• Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação
Área de Terreno	812.676,92	1.021.885,94	25,8% acima do lim. superior
Área Construída	850.546,64	1.508.079,75	85,7% acima do lim. superior
nº de vagas	811.692,41	1.168.473,54	43,9% acima do lim. superior
Estado de Conservação	542.573,65	901.398,66	33,1% abaixo do lim. inferior

Variável independente	Situação
Área de Terreno	Aprovada
Área Construída	Aprovada
nº de vagas	Aprovada
Estado de Conservação	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 de Terreno	693.925,56	929.459,26	235.533,71	29,02 %
Área Construída	735.686,52	887.698,30	152.011,78	18,73 %
nº de vagas	728.528,17	894.856,65	166.328,48	20,49 %
Estado de Conservação	737.182,88	886.201,95	149.019,07	18,36 %
Valor estimado	690.371,78	933.013,04	242.641,25	29,89 %

Variação da Função Estimativa

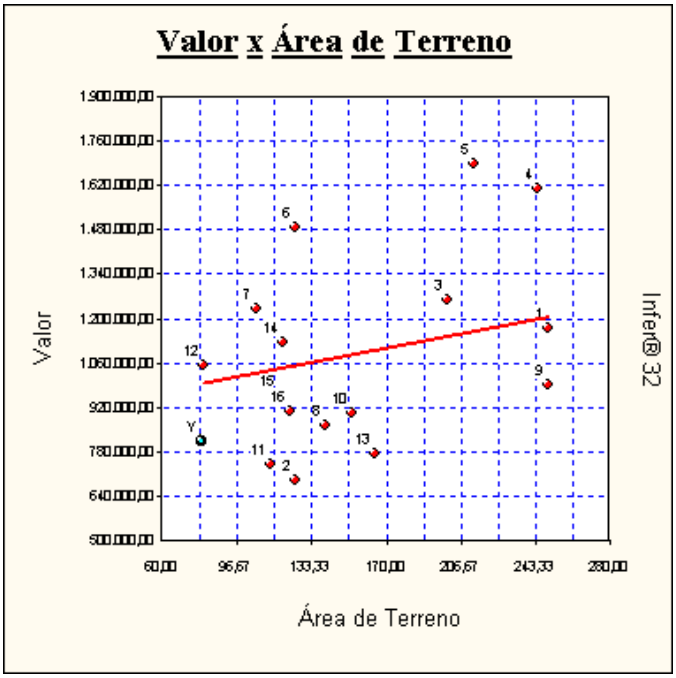
Variação da variável dependente (Valor) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área de Terreno	1230,6412	0,1200%
Área Construída	2988,7868	0,3203%
nº de vagas	71356,2260	0,0879%
Estado de Conservação	89706,2532	0,5525%

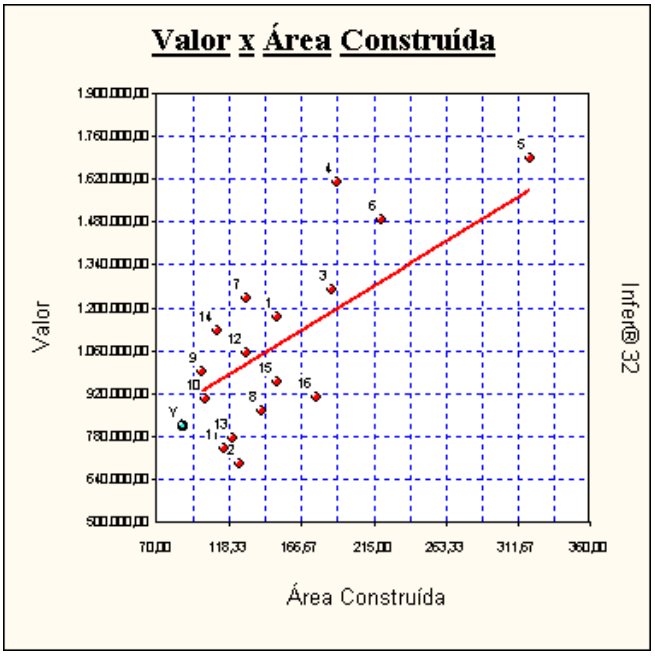
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:
- Área de Terreno = 157,6250
- Área Construída = 154,1250
- nº de vagas = 2,3125
- Estado de Conservação = 3,7500

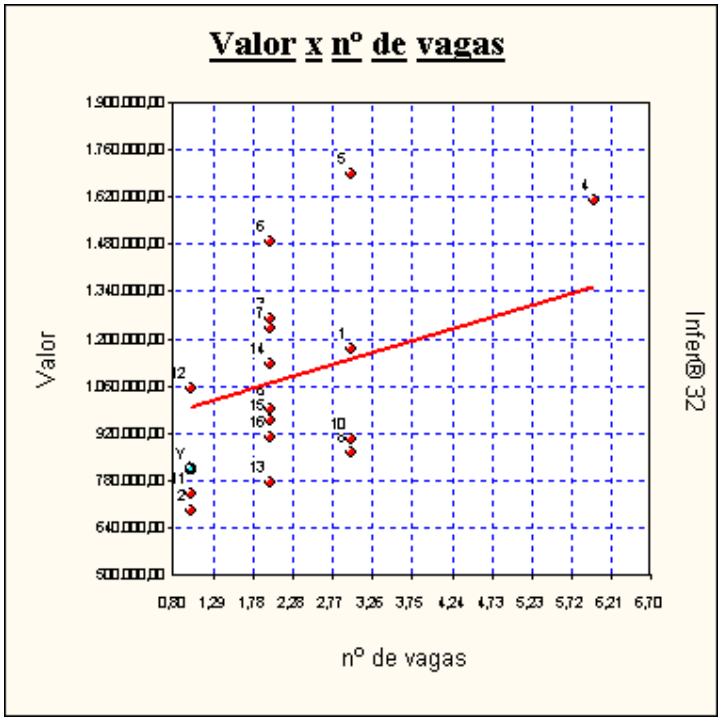


Gráficos da Regressão (2D)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

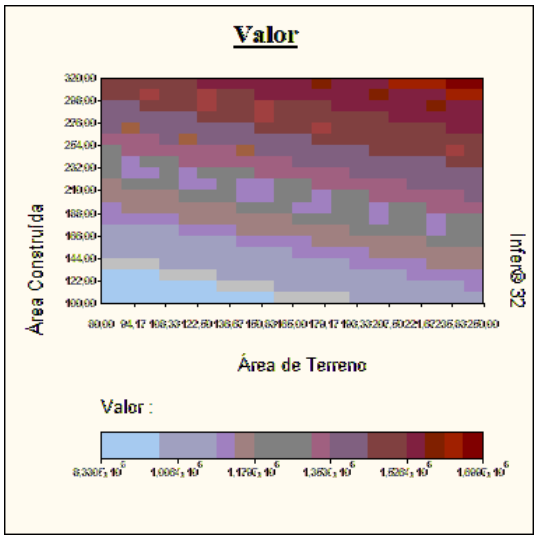
Gráficos da Regressão (2D)

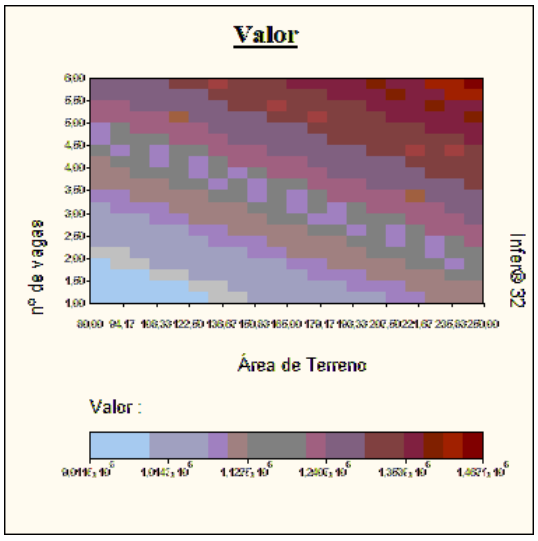


Curvas de Nível

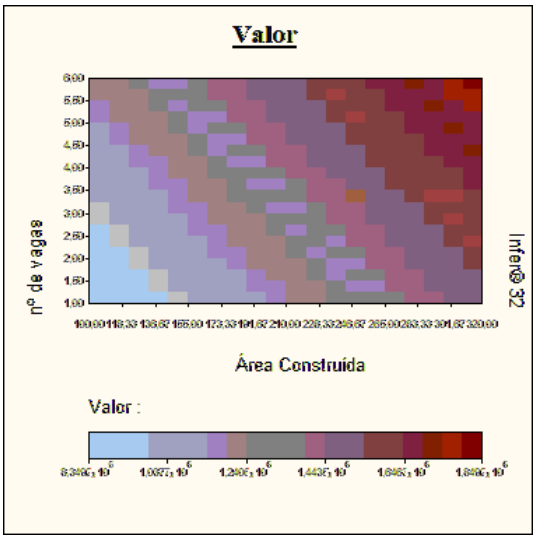
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área de Terreno = 157,6250
- Área Construída = 154,1250
- nº de vagas = 2,3125
- Estado de Conservação = 3,7500





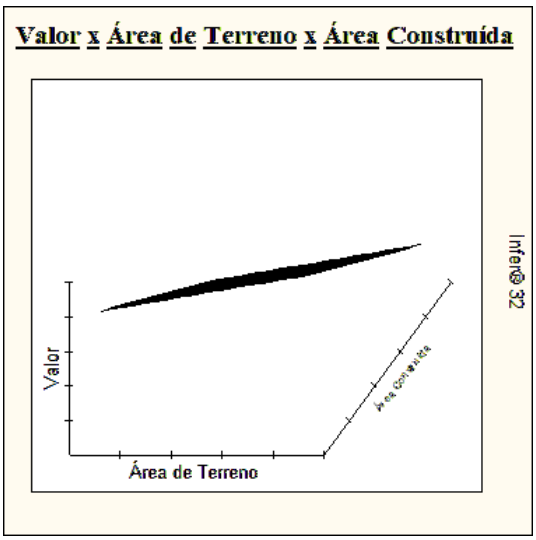
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.



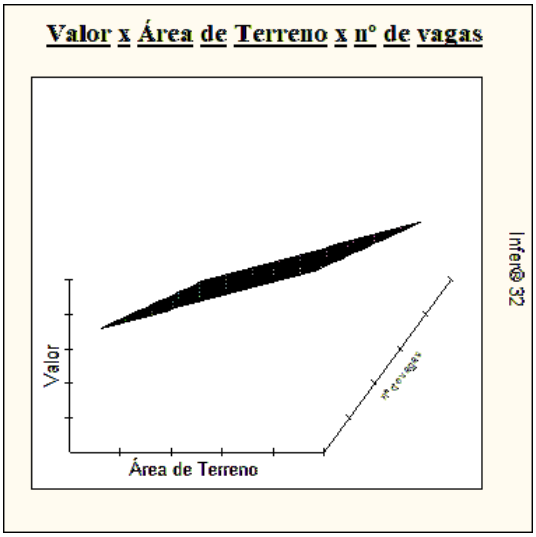
Gráficos da Regressão (3D)

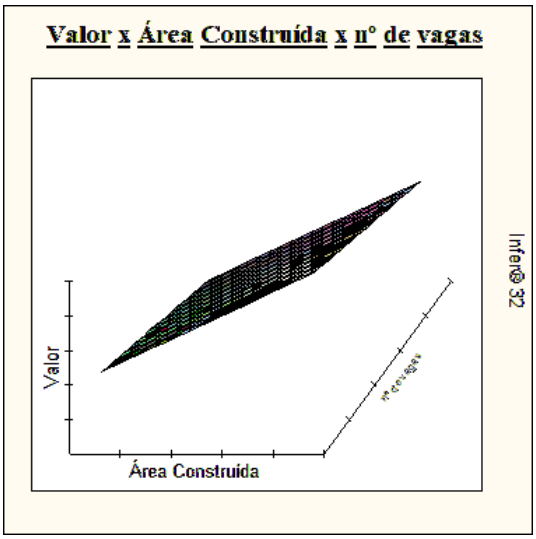
Calculados no ponto médio da amostra, para:
- Área de Terreno = 157,6250
- Área Construída = 154,1250
- nº de vagas = 2,3125
- Estado de Conservação = 3,7500

Limites dos eixos dos gráficos:
- Valor : [6,8850x10^5 ; 1,6875x10^6]
- Área de Terreno : [80,0000 ; 250,0000]
- Área Construída : [100,0000 ; 320,0000]
- nº de vagas : [1,0000 ; 6,0000]
- Estado de Conservação : [2,0000 ; 6,0000]



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

3.7 - Grau de Fundamentação

No presente caso, o estudo foi elaborado a partir de 16 (dezesseis) amostras válidas, nas quais foram aplicados os devidos tratamentos de homogeneização e normalização. Em virtude do número obtido de amostras e das variáveis utilizadas nos cálculos matemáticos, obteve-se o Grau I de fundamentação, em atendimento aos requisitos normativos.

A modelagem estatística aplicada apresentou consistência e aderência aos dados disponíveis, sendo a estimativa tecnicamente obtida representativa do mercado para a finalidade desta avaliação

3.8 - Valor do Imóvel:

Os cálculos matemáticos, seguindo os critérios acima, foram elaborados com base nas amostras indicadas às fls. 46/49 do laudo. O valor mercadológico do imóvel da matrícula número 92.338 é de, aproximadamente, R$ 811.692,41 (oitocentos e onze mil, seiscentos e noventa e dois reais e quarenta e um centavos) para setembro de 2.026.

4.0 Conclusão:

Valor do apartamento da matrícula n. **363.483**, localizado no Edifício Veneza, Rua Henri Dunant, 40, é de, aproximadamente, R$ 677.637,97 (seiscentos e setenta e sete mil, seiscentos e trinta e sete reais e noventa e sete centavos), para setembro 2026.

Valor do imóvel da matrícula n. **92.338**, localizado Rua Tamiko Fuzioka, 198, é de, aproximadamente, R$ 811.692,41 (oitocentos e onze mil, seiscentos e noventa e dois reais e quarenta e um centavos), para setembro de 2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico é composto de 77 (setenta e sete) páginas.

Coloco-me à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários à correta conclusão do presente laudo.

Termos em que,

P. deferimento.

São Paulo, 14 de setembro de 2026.



Arquiteto Guilherme A. de Souza Nigro - CPF- 275.502.728-24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2026 às 16:37 , sob o número WJMJ26411598347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086344-89.2022.8.26.0100 e código TksqSmQC.