Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr., JUIZ DE DIREITO da 41º VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO / SP.

L A U D O P E R I C I A L T É C N I C O

Referência:

N° do PROCESSO:	0000326-87.2019.8.26.0100.
Classe:	Assunto: Cumprimento de Sentença - Rescisão / Resolução
OBJETO:	Imóvel residencial, 04 (QUATRO) apartamento tipo *31, 71, 91 e 151, situado a Av. Ibijaú, 199, Indianápolis, São Paulo – SP, CEP 04524-02*.
AUTOR:	Marco Deluiggi;
RÉU:	Irmãos Amato Empreendimentos Imobiliários Ltda.

PERITO OFICIAL

Wilson Neves da Costa Junior, Perito do Juízo, vem, mui respeitosamente, perante V.Exa. apresentar o Laudo Oficial e colaborar ao esclarecimento do objeto deste litígio:



* Imagem 1: *Condomínio do Edifício Santa Maria Di Castellabate*.

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

SINOPSE:

I. Considerações Preliminares.
II. Normas Pertinentes.
III. Dos Exames.
IV. Dos Documentos Apresentados.
V. Levantamentos Técnicos.
VI. Resposta aos Quesitos do Réu.
VII. Resposta aos Quesitos do Autor.
VIII. Conclusão.
IX. Encerramento.

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Apresentação

Wilson Neves da Costa Junior, Engenheiro Civil, Especialista em Perícia de Engenharia Civil: Engenharia Diagnóstica em Edificações, Durabilidade e Patologia das Estruturas de Concreto, Renovatória/Revisional de Aluguel, Avaliação de Imóveis Urbanos, Perito Judicial desde 1996, nos estados de MG e SP, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, e especialista em Perícia de Periculosidade e Insalubridade, membro associado da AMES – Associação Mineira de Engenharia de Segurança, em atendimento à nomeação em tela, procede à apresentação do Laudo Técnico Pericial, relativo ao evento em referência.

Objetivos

Constitui-se objetivo precípuo do presente trabalho, a realização de perícia na área em referência, cuja análise busca determinar o Justo e Real Valor de Mercado do imóvel em questão, consoante as **Normas Regulamentadora** e **Leis Vigentes** e em obediência a nomeação Pg. 2064 dos **autos** e objeto deste litígio.

O presente trabalho objetiva ainda fornecer ao julgador, elementos técnico e legal de ordem pericial, no sentido de atingir o objetivo, valor de mercado do bem e/ou a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

II. NORMAS PERTINENTES:

O presente Laudo está estabelecido consoante as diretrizes que preconiza a NBR-14.653-1:2019 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"*Valor de Mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente*".

A ***metodologia*** adotada para determinação do valor, foi através do método comparativo direto de dados do mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR – 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, consoante a definição:

"*Método Comparativo Direto de dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos.*"

Não obstante, o referido método define o valor, mediante a comparação com dados de mercado análogos, no que concerne, as características intrínsecas e extrínsecas. De maneira que, os itens da mostra que compõem o ***QUADRO AMOSTRAL*** influenciam no valor.

Em função disto, são ponderados por ***homogeneização*** ou por ***inferência estatística***, obedecendo os níveis de fundamentação e precisão estabelecidos na NR.

É fundamental para aplicação deste método, o conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR – 14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos).

Especificação da avaliação: A NBR-14.653-1:2019 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão.

De maneira que, a norma prevê ainda que, apresentação do laudo de avaliação pode ser resumida, de acordo com o estabelecido entre as partes contratantes, desde que atendidos os requisitos na própria peça técnica principal ou em arquivos e documentos a ela vinculados.

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

*"A **Fundamentação** será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.*

*A **Precisão** será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza) da metodologia e dos instrumentos utilizados."*

Aproveitamento eficiente:

O presente Laudo Pericial Técnico converge ao aproveitamento eficiente aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente."

AVALIAÇÃO:

Consoante às informações obtidas e aos dados disponíveis, aplicamos a metodologia estatística inferencial visando a determinação dos valores mínimo e máximo do imóvel pretendido, o que representa os limites do Campo de Arbítrio, gerando o intervalo onde se determina o valor do imóvel.

A elaboração dos cálculos relativos aos procedimentos estatísticos foram desenvolvidos num programa específico para microcomputadores, denominado INFER-Estatística para Engenharia de Avaliações, cujos resultados encontram-se em anexo.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação, esteja contido em um Campo de Arbítrio, nos termos do item A-5 do Anexo A, de modo que, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico encontrado no resultado final.

III. DOS EXAMES

O signatário na companhia do Sr. Dr. Raul Machado Lucato / assistente técnico do Réu, Sra. Dra. Adélia Rinck / Advogada do REU, Sr. Dr. Leonardo Fernandes / Assistente Técnico do AUTOR e Sr. Dr. Reuel Barboza Siqueira / Advogado do AUTOR, compareceu à área em apreço no dia 16 de outubro de 2025, às 15h00min, com o objetivo de levantar as características físicas do local, a fim de, coligir os dados técnicos.

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

IV. DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS

Todos os documentos apresentados são os que constam nos autos.

V. LEVANTAMENTOS TÉCNICOS

IMÓVEL EM REFERÊNCIA:

"O imóvel aqui caracterizado trata-se de 04 (QUATRO) apartamentos tipo, uso residencial, situados à Avenida Ibijaú, 199, Condomínio do Edifício Santa Maria Di Castellabate, Indianápolis, no 24º Subdistrito, São Paulo – SP:

O presente Laudo Pericial Técnico consiste na *AVALIAÇÃO* mercadológica dos imóveis, situados na Avenida Ibijaú, nº 199, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP: 04524-020:

- *Apto **31** descrito no objeto da matrícula sob o nº 246.252 no 14º Cartório de Registro de Imóvel da cidade de São Paulo;*
- *Apto **71** descrito no objeto da matrícula sob o nº 246.260 no 14º Cartório de Registro de Imóvel da cidade de São Paulo;*
- *Apto **91** descrito no objeto da matrícula sob o nº 246.264 no 14º Cartório de Registro de Imóvel da cidade de São Paulo; e*
- *Apto **151** descrito no objeto da matrícula sob o nº 246.276 no 14º Cartório de Registro de Imóvel da cidade de São Paulo."*

Descrição dos imóveis:

LAUDO	Vagas, 1º e/ou 2º subsolos	Quartos	Suíte	WC	DCE	Varanda
2ª Parte do Laudo Técnico: Apto nº **31**, 3º andar.	2	3	1	2	1	2
3ª Parte do Laudo Técnico: Apto nº **71**, 7º andar.	2	3	1	2	1	2
4ª Parte do Laudo Técnico: Apto nº **91**, 9º andar.	2	3	1	2	1	2
5ª Parte do Laudo Técnico: Apto nº **151**, 15º andar.	2	3	1	2	Ñ	2

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

Descrição dos imóveis, consoante Certidão de Registro de Imóveis:

Laudo Pericial Técnico	Imovel a Avaliar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Privativa Descoberta (m²)	Área Comum Descoberta (m²)	Área Total Construída + Descoberta (m²)
2ª Parte do Laudo	Apto nº **31**, 3º andar	121,47	73,228	2,360	22,609	219,667
3ª Parte do Laudo	Apto nº **71**, 7º andar	121,47	73,228	2,360	22,609	219,667
4ª Parte do Laudo	Apto nº **91**, 9º andar	121,47	73,228	2,360	22,609	219,667
5ª Parte do Laudo	Apto nº **151**, 15º andar	121,47	73,228	2,360	22,609	219,667

LAUDO	Constituído	Sala	Quartos	Cozinha e WC	Suíte
2ª Parte do Laudo Técnico: Apto nº **31**, 3º andar.	3 Quartos sendo 1 Suíte; Cozinha; 2 WC; 1 Sala, 2 varandas ; DCE, e 02 vagas.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida; e Piso Madeira.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida; piso madeira.	PISO: Pedra.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida e Piso Madeira; e banheiro piso pedra.
3ª Parte do Laudo Técnico: Apto nº **71**, 7º andar.	3 Quartos sendo 1 Suíte; Cozinha; 2 WC; 1 Sala, 2 varandas ; DCE, e 02 vagas.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida; e Piso Madeira.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida; piso madeira.	PISO: Pedra.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida e Piso Madeira; e banheiro piso pedra.
4ª Parte do Laudo Técnico: Apto nº **91**, 9º andar.	3 Quartos sendo 1 Suíte; Cozinha; 2 WC; 1 Sala, 2 varandas ; DCE, e 02 vagas.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida; e Piso Madeira.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida; piso madeira.	PISO: Pedra.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida e Piso Madeira; e banheiro piso pedra.
5ª Parte do Laudo Técnico: Apto nº **151**, 15º andar.	3 Quartos sendo 1 Suíte; Cozinha; 2 WC; 1 Sala, 2 varandas ; Área de serviço, e 02 vagas.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida; e Piso Madeira.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida; piso madeira.	PISO: Pedra.	Pintura ***parede*** tinta latex sobre massa corrida e Piso Madeira; e banheiro piso pedra.

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

PADRÃO CONSTRUTIVO DO IMÓVEL:

- Em conformidade com o disposto na letra "b" do parágrafo 1º do art. 53 da lei 4.591/64, este enquadramento é definido em ALTO e NORMAL, a considerar, exclusivamente, as considerações de acabamentos. Logo, o PADRÃO CONSTRUTIVO DO IMÓVEL AVALIANDO é NORMAL.

- Consoante a classificação preconizada na NBR 12.721/92, foi observado durante a diligência as áreas internas do imóvel em referência, encontra-se regular estado de conservação, "ENTRE NOVA E REGULAR" consoante classificação da tabela de Ross-Heidecke para depreciação física, de imóveis, o estado de conservação "entre nova e regular":

"Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência".

- Idade aparente: 25 anos.

CONTEXTO URBANO:

O imóvel em referência localiza-se no Bairro Indianápolis, Posição Solar Nordeste, logradouro frontal Avenida Ibijaú, 199, com todos os recursos de infraestrutura básica, serviços públicos (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação), comércio, escolas e lazer.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- Liquidez:

Consoante a característica da região, imóvel avaliando está inserido no meio urbano de região metropolitana, provido de: melhoramentos públicos (rede de água/esgoto, rede de energia elétrica e de telefonia); sistema viário (pista de rolamento de veículos pavimentadas com camada asfáltica, iluminadas/sinalizadas, passeios de pedestres cimentados); equipamentos e serviços comunitários (coleta de lixo, limpeza de vias públicas, policiamento, assistência médico-hospitalar, escolas, transporte coletivo, entrega postal); população de médio poder aquisitivo;

- Desempenho de mercado: Médio;

- Número de Ofertas: Regular; e Absorção pelo mercado: Regular.

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

LOCALIZAÇÃO:

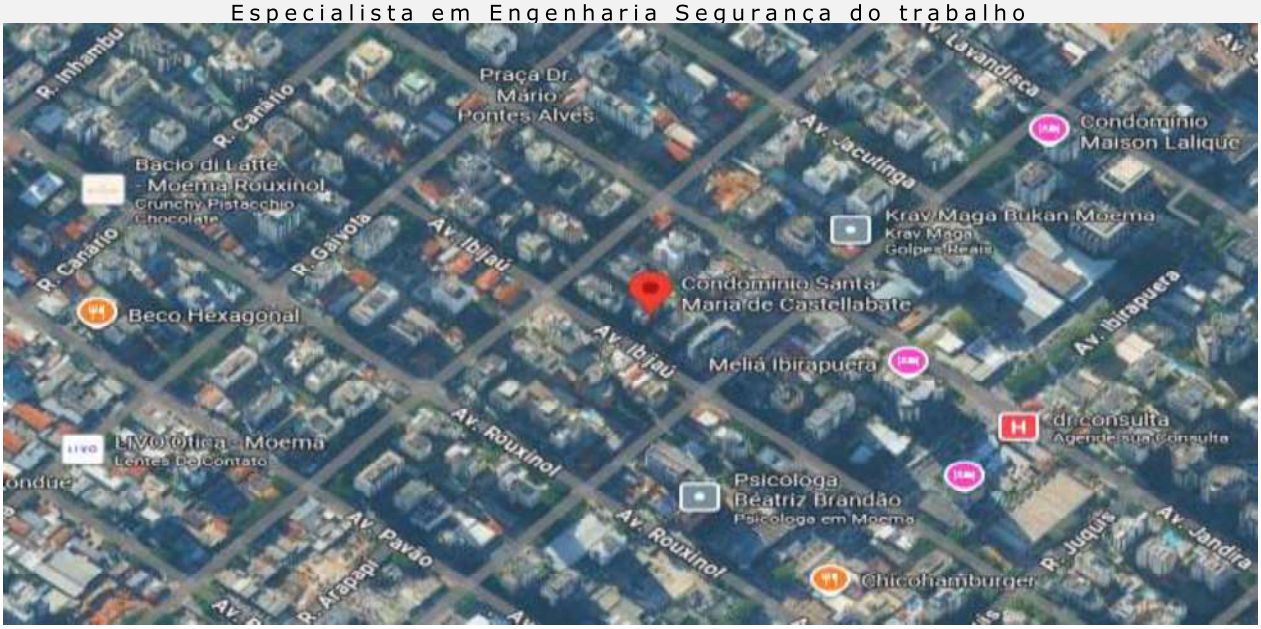
O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- Logradouro frontal: *Avenida Ibijaú, 199, Condomínio do Edifício Santa Maria Di Castellabate*;
- CEP: 04524-020;
- Bairro: *Indianápolis, no 24º Subdistrito, São Paulo – SP*;
- Quarteirão: Av. Jauaperi e Alameda dos Aropanés;
- Referência principal: Shopping Ibirapuera.
- Frente/Fachada do Imóvel em Questão = 15,15 metros;
- Pé direito com 3,00 metros aproximadamente;
- **ESTRUTURA**: Concreto armado (fundações, pilares, vigas e lajes).
- O imóvel avaliando, equipado com luminárias Plafon LED e incandescente;
- ***ESQUADRIAS**: Janelas em painéis de vidro temperado fixadas em perfis de alumínio anodizado*.
- Projetos Padrão Residenciais do Imóvel Avaliando: Normal/NBR 12721:2006;
- Estado de conservação do imóvel avaliando: Regular;
- Setor 041, Quadra 163; I. Fiscal = 6.125,00/24; e Zona ZEU
- Posição Solar: NORDESTE; e meio de quadra;
- Recuo/afastamento frontal = Não há;
- Frente principal: Avenida Ibijaú, 199 (15,00 m);
- Formato: Retangular;
- Os imóveis em referência estão ocupados.

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho



*** Localização do imóvel avaliando.**

(RELATÓRIO)

É de se considerar que, *a priori*, foi realizado pesquisa de mercado, que, concentrou-se em imóveis residenciais e *disponíveis ao mercado imobiliário* na Região do Imóvel em Referência.

Não obstante, os itens da amostra, que, resultou no **QUADRO AMOSTRAL**, foram digitalizados no software INFER 32 (Modo de Estatística Inferencial para Engenharia de Avaliações Inferencial - IW3) concomitantemente, através da metodologia estatística inferencial, que, determinou os intervalos do Campo de Arbítrio, consequentemente, os valores mercadológicos dos limites mínimo e máximo.

Além disso, está demonstrado o RELATÓRIO na íntegra e a sequência de cálculo, devidamente fundamentada pela metodologia científica (estudo estatístico), a explicar a influência dos diversos fatores, sobre o produto, entre, o preço unitário (R$/m²) e a área do imóvel avaliando.

Em obediência a NBR-14.653-2 (campo de arbítrio nos termos do item A-5 do Anexo A), foi necessário determinar os limites inferiores e superiores do valor específico do resultado do valor final do Justo Real Valor Mercadológico do Imóvel em Questão.

Convém salientar que, a coleta de dados (**QUADRO AMOSTRAL**) foi o ponto preponderante da avaliação. Pois, consistiu nos dados relativos dos imóveis residenciais coletados na Região do Imóvel em Questão, com características semelhantes ao imóvel avaliando, intrínsecas e extrínsecas, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo Oficial.

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

Neste caso, após a coleta de informações (**QUADRO AMOSTRAL**), seguiu o estudo das seguintes variáveis:

- **Valor/m² (PU)**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada varável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes;
- **Área**: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área da loja avaliando e das lojas pesquisadas, em m²;
- **WC**: variável independente, de natureza quantitativa, consoante ao número de banheiros existentes nos imóveis;
- **Quartos**: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de quartos existentes nos imóveis;
- **SUÍTE**: variável dicotômica, consoante a existência ou não da suíte nos imóveis;
- **VAGAS**: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas existentes nos imóveis.

De maneira que, o *Processamento* e *Análise dos Dados* compreende a etapa onde se extrai o maior número de informações obtidas sobre os elementos pesquisados, realizando a seleção das características a serem estudadas, num processo definido como *inferência estatística*:

"*Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões a partir do conhecimento de amostragem técnica da população*".

É de se considerar que, a **Análise de Regressão** consiste:

"*Na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da varável dependente*".

Em função disso, este estudo estatístico conduz à determinação da equação de um modelo que, representante de um conjunto de dados observados e permite predizer o valor possível da varável procurada, a partir do conhecimento dos valores das variáveis que explicam sua formação.

Assim, foi realizada a operacionalização dos dados, através do programa **INFER 32** – ***Modo de Estatística Inferencial para Engenharia de Avaliações Inferencial*** (IW3) e a curva que representou o conjunto de pontos (ou dados) do **Modelo Pesquisado**, com a seguinte forma:

$$[PU] = b0 + b1*1/[Área] + b2*1/[WC]$$

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

PESQUISA:

As amostras que compõem o **QUADRO AMOSTRAL** do presente Laudo Oficial, estão disponíveis a locação (*PESQUISA EFETUADA ENTRE OS DIAS 16/outubro/2025 a 21/outubro/2025*) situados na Região do Imóvel em Questão.

Quadro Amostral

Amostras	Código do Anunciante	Código Viva Real	Fonte: Imobiliária
1	AP0928	2638278624	Mj Imóveis, Fone: (11) 5051-9563. www.mjimóveis.com.br
2	V63052	2737799220	Grupo Kaza São Paulo 62 – (11) 977644621
3	CP1222	2772476313	Cleber Pinheiro Imóveis (11) 5051-04296
4	BV17503	2834957245	M.P.V.A. Negócios Imobiliários (11) 94313-1395
5	1026	2810156728	Claudia Nice Cardoso de Oliveira (11) 3627-2666
6	F51157	2844003562	R2 Flats Moema Li (11) 3388-5151
7	SF22534	2826622642	Só Flats Negócios Imobiliários (11) 3059-0846
8	RF4879	2844006522	R2 Flats Moema Li (11) 3388-5151
9	57293	2834119324	Forte Prime Imóveis (11) 997185894
10	140932	2839254263	Lello Vendas (11) 3018-0000
11	eXp 12060	2843631834	Exp Brasil (11) 3848-2090
12	AP 2732	2735401538	Sergio Rabelo Imóveis (11) 2198-5555
13	383347X	2843911212	NewCore (11) 4580-4274
14	10070	2782130313	De Andrade (11) 55360491 Imóveis
15	466996F	2843662361	NewCore (11) 4580-4274
16	AP13161	2829043656	Klabin Imóveis (11) 55756988
17	894206501	2834963493	M.P.V.A. Negócios Imobiliários (11) 94313-1395
18	720061	----------	Quinto Andar
19	AP00429	----------	Taurus Imóveis (11) 45804647
20	1706553	----------	Quinto Andar
21	AP13839-TAYQ	----------	Taylor Imóveis
22	AP00428	----------	Taurus Imóveis (11) 45804647

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 21/Out/2025
Nome do Arquivo: C:\Infer32\Apto 3Qt, sendo 1suíte, Indianápolis e Moema.IW3

Amostra

Nº Am.	PU	Área	Suíte	«Vaga»	«Quarto»	WC
1	13.153,85	132,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
2	13.779,53	127,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
3	12.478,57	140,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
4	13.000,00	130,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
5	12.676,06	142,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
«6»	14.379,84	129,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
«7»	15.079,36	126,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
«8»	15.750,00	120,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
«9»	16.112,00	125,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
«10»	14.115,00	130,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
11	11.777,78	135,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
12	11.500,00	130,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
13	12.497,67	120,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
14	13.043,48	115,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
15	13.586,07	117,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
16	12.792,00	125,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
17	11.450,38	131,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
18	20.629,63	135,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	3,00
«19»	21.060,61	132,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	4,00
20	21.481,48	135,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	3,00
«21»	21.212,12	132,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00
«22»	23.360,00	125,00	[x]1 Sim	2,00	3,00	2,00

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9776	0,9476	118,5176	2 em 2	0
2	0,9776	0,9476	118,5176	2 em 2	0
3	0,9776	0,9476	118,5176	2 em 2	0
4	0,9775	0,9473	117,9395	2 em 2	0
5	0,9775	0,9473	117,9395	2 em 2	0
6	0,9775	0,9473	117,9395	2 em 2	0
7	0,9773	0,9471	117,2989	2 em 2	0
8	0,9773	0,9471	117,2989	2 em 2	0
9	0,9773	0,9471	117,2989	2 em 2	0
10	0,9737	0,9438	219,1218	1 em 1	0
11	0,9737	0,9438	219,1218	1 em 1	0
12	0,9737	0,9438	219,1218	1 em 1	0
13	0,9637	0,9157	71,5619	2 em 2	0
14	0,9637	0,9157	71,5619	2 em 2	0
15	0,9637	0,9157	71,5619	2 em 2	0

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código hBt47dPR.