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

Processo: 1028729-73.2024.8.26.0100
Classe Assunto: Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL
Requerente: Hospital e Pronto Socorro Comunitário Vila Iolanda Ltda – Hospital Central Leste e outro
Requerido: Associação Assistencial de Saúde Suplementar Cruz Azul Saúde

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 na ação supra referida, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões do trabalho pericial, cujo laudo segue anexo, composto de 54 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 penhorado, assim descrito na matrícula imobiliária número 143.864: *"Uma casa e respectivo terreno situado à Rua Albuquerque Maranhão, nº 72, no 12º Subdistrito – Cambuci, medindo 7,00m de frente, por 45,00m de frente aos fundos, formando uma área de 315,00m², confrontando do lado esquerdo com o prédio nº 82" Contribuinte: 043.011.0050-5".*

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA NÚMERO 143.864

2.1– INFORMAÇÕES PRELIMINARES:

Em data e horário previamente agendados para a vistoria, às 15h do dia 06 de outubro de 2025, dirigi-me ao endereço do imóvel objeto da presente avaliação, acompanhado pelos assistentes técnicos das partes, Sr. João Carlos e Sr. Jeferson.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

O imóvel consiste em uma edificação comercial de três pavimentos, composta por térreo, 1º e 2º andares, implantada em terreno localizado na zona urbana do bairro do Cambuci, município de São Paulo/SP, em área de zoneamento ZC – Zona Centralidade.

No pavimento térreo encontram-se a recepção, áreas de atendimento, sanitários, vestiários, copa e refeitório, além de depósitos de apoio.

Nos pavimentos superiores estão dispostas as áreas administrativas, salas de reunião, copas de apoio, sanitários individuais e uma sala destinada ao Centro de Processamento de Dados (CPD).

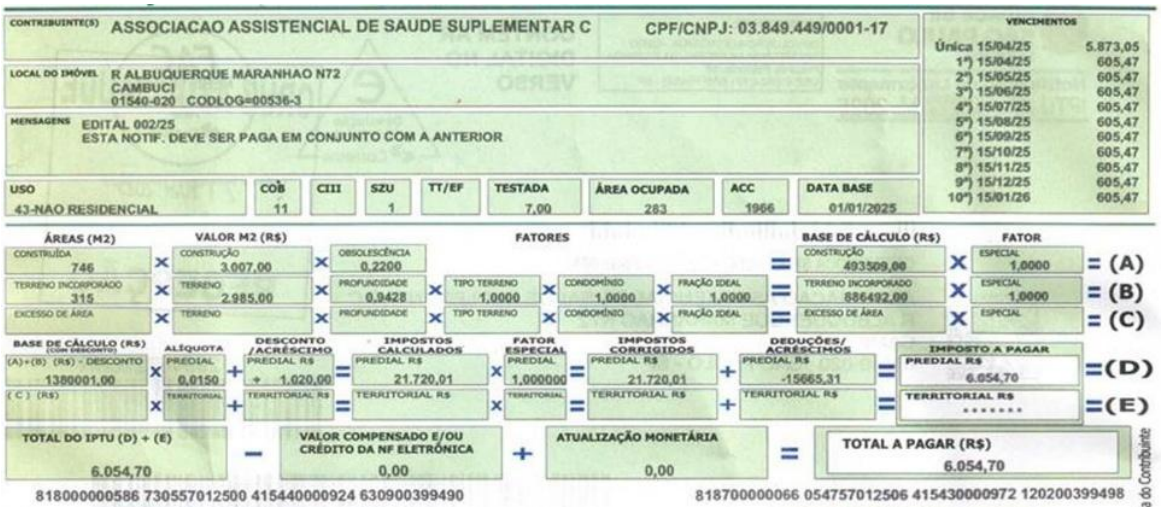
A edificação conta com elevador de passageiros, sistema de ar-condicionado em todos os ambientes (parte em sistema split e parte em VRV), forro modular e laje aparente, divisórias em drywall, piso vinílico ou cerâmico em áreas de trabalho, sanitário acessível, vestiários e copas em todos os andares.

O imóvel não possui vagas de garagem, característica compatível com edificações comerciais situadas em zonas centrais consolidadas, onde predominam construções implantadas sobre o alinhamento da via pública e voltadas para uso corporativo. Tal condição foi devidamente considerada na análise comparativa de valores, não interferindo em sua classificação de padrão construtivo, por tratar-se de aspecto de funcionalidade urbana e não de qualidade construtiva.

A edificação apresenta bom estado de conservação, estrutura funcional, e acabamentos compatíveis com uso corporativo de padrão elevado, enquadrando-se, portanto, como padrão construtivo superior, conforme critérios da ABNT NBR 14.653-2:2011. Essa classificação justifica-se pela presença de elementos de conforto, infraestrutura e qualidade construtiva que ultrapassam o padrão médio — tais como climatização integral, elevador, sanitários completos em todos os pavimentos, vestiários, copas e sala técnica (CPD) — ainda que sem elementos de luxo ou automação predial total.

Com base no IPTU e no levantamento cadastral do imóvel, a área construída do imóvel é de 746,00m².

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



CONTRIBUINTE(S) ASSOCIACAO ASSISTENCIAL DE SAUDE SUPLEMENTAR C — CPF/CNPJ: 03.849.449/0001-17

LOCAL DO IMÓVEL R ALBUQUERQUE MARANHAO N72 CAMBUCI 01540-020 CODLOG=00536-3

MENSAGENS EDITAL 002/25 ESTA NOTIF. DEVE SER PAGA EM CONJUNTO COM A ANTERIOR

USO	COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC	DATA BASE
43-NAO RESIDENCIAL	11		1		7,00	283	1966	01/01/2025

VENCIMENTOS	
Única 15/04/25	5.873,05
1ª) 15/04/25	605,47
2ª) 15/05/25	605,47
3ª) 15/06/25	605,47
4ª) 15/07/25	605,47
5ª) 15/08/25	605,47
6ª) 15/09/25	605,47
7ª) 15/10/25	605,47
8ª) 15/11/25	605,47
9ª) 15/12/25	605,47
10ª) 15/01/26	605,47

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R$)	FATORES					BASE DE CÁLCULO (R$)	FATOR	
CONSTRUÍDA 746	CONSTRUÇÃO 3.007,00	OBSOLESCÊNCIA 0,2200					CONSTRUÇÃO 493509,00	ESPECIAL 1,0000	= (A)
TERRENO INCORPORADO 315	TERRENO 2.985,00	PROFUNDIDADE 0,9428	TIPO TERRENO 1,0000	CONDOMÍNIO 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000		TERRENO INCORPORADO 886492,00	ESPECIAL 1,0000	= (B)
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDOMÍNIO	FRAÇÃO IDEAL		EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL	= (C)

BASE DE CÁLCULO (R$) (COM DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO /ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES/ ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
(A)+(B) (R$) - DESCONTO 1380001,00	PREDIAL 0,0150	PREDIAL R$ + 1.020,00	PREDIAL R$ 21.720,01	PREDIAL 1,000000	PREDIAL R$ 21.720,01	PREDIAL R$ -15665,31	PREDIAL R$ 6.054,70	=(D)
(C) (R$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R$	TERRITORIAL R$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R$	TERRITORIAL R$	TERRITORIAL R$ *******	=(E)

TOTAL DO IPTU (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR (R$)
6.054,70	−	0,00	+	0,00	=	6.054,70

818000000586 730557012500 415440000924 630900399490

818700000066 054757012506 415430000972 120200399498

a do Contribuinte

fl. 245 dos autos

Dados de Integração — Fechar painel

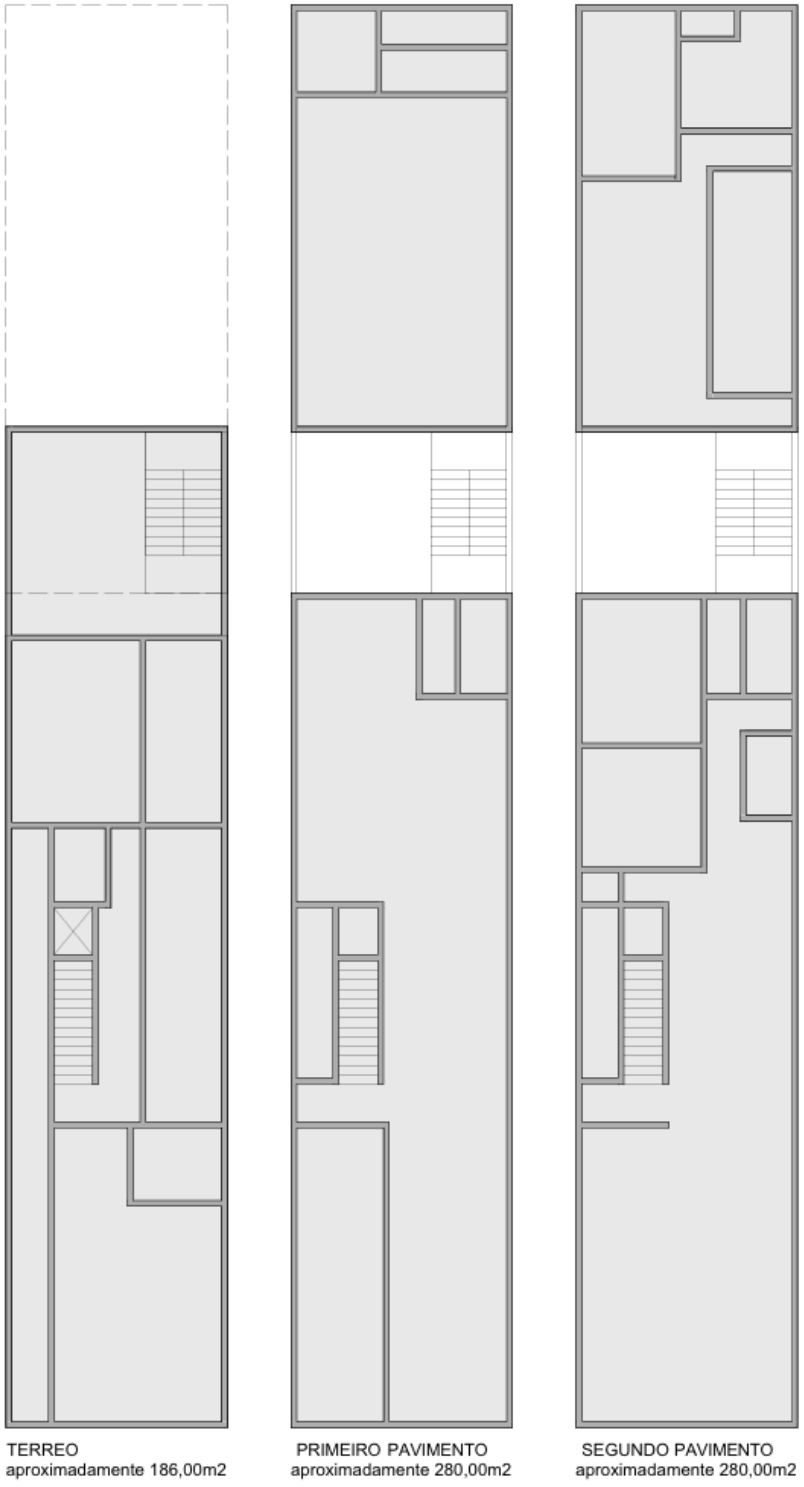
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Atributo	Valor
Setor	034
Quadra	011
Lote	0050
Situação	ATIVO
Dígito SQL	5
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R ALBUQUERQUE MARANHAO
Número da Porta	72
Tipo de Uso	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	315
Área construída	746

1 de 1

obtido no site GEOSAMPA da PMSP

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Levantamento efetuado durante a Vistoria.

A metodologia adotada para a apuração do valor do imóvel foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em função de existirem na região amostras semelhantes ao imóvel objeto da avaliação.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

2.2- VISTORIA:

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

2.3 – CARACTERISTICAS DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO:

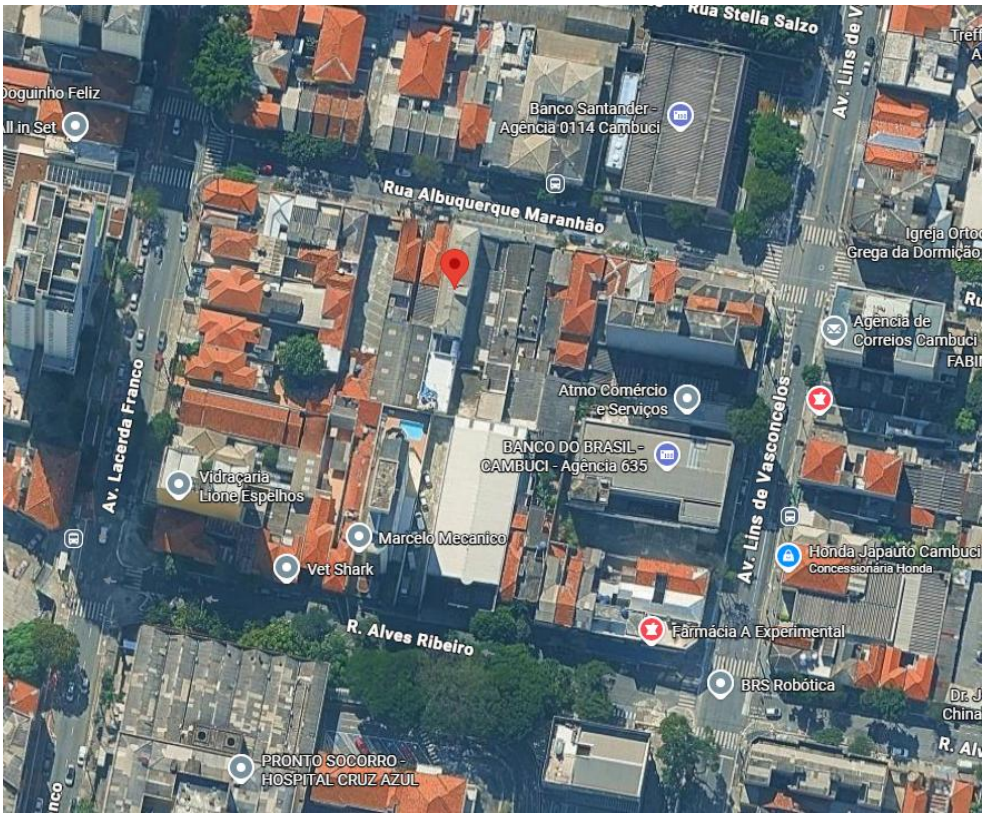
O imóvel apresenta idade aparente de 40 anos e está localizado na rua Albuquerque Maranhão, nº 72, Cambuci, São Paulo. O imóvel possui área de terreno de 315,00m² e área construída de 746,00m², conforme informações indicadas na Matrícula do Imóvel e no levantamento efetuado no local.

A região em que o imóvel está localizado possui escola, estabelecimentos comerciais, serviços de transporte, entre outros.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO:

Área Terreno	Área Construída	Vagas	Estado do imóvel	Padrão da construção
315,00 m²	746,00m²	00	Regular	superior

Setor 034 - Quadra 011 - zoneamento ZC - índice fiscal 2.985,00 / 2025.



Mapa de localização - fonte Google

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

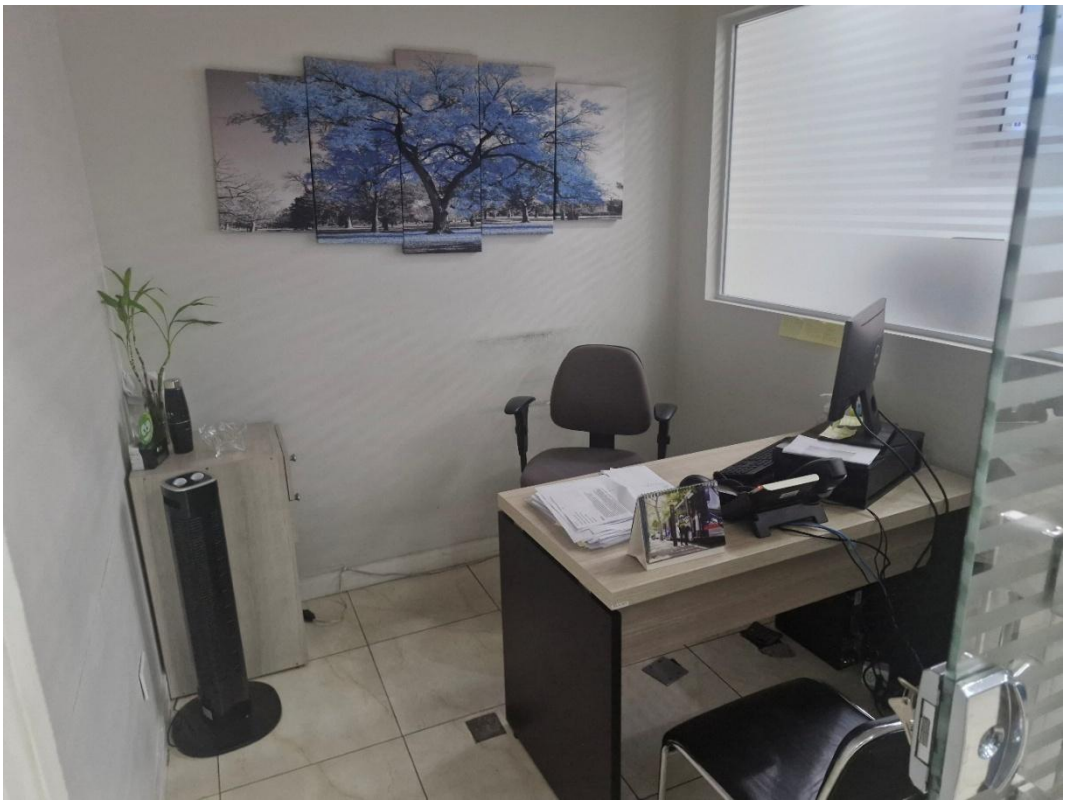


Foto da Fachada

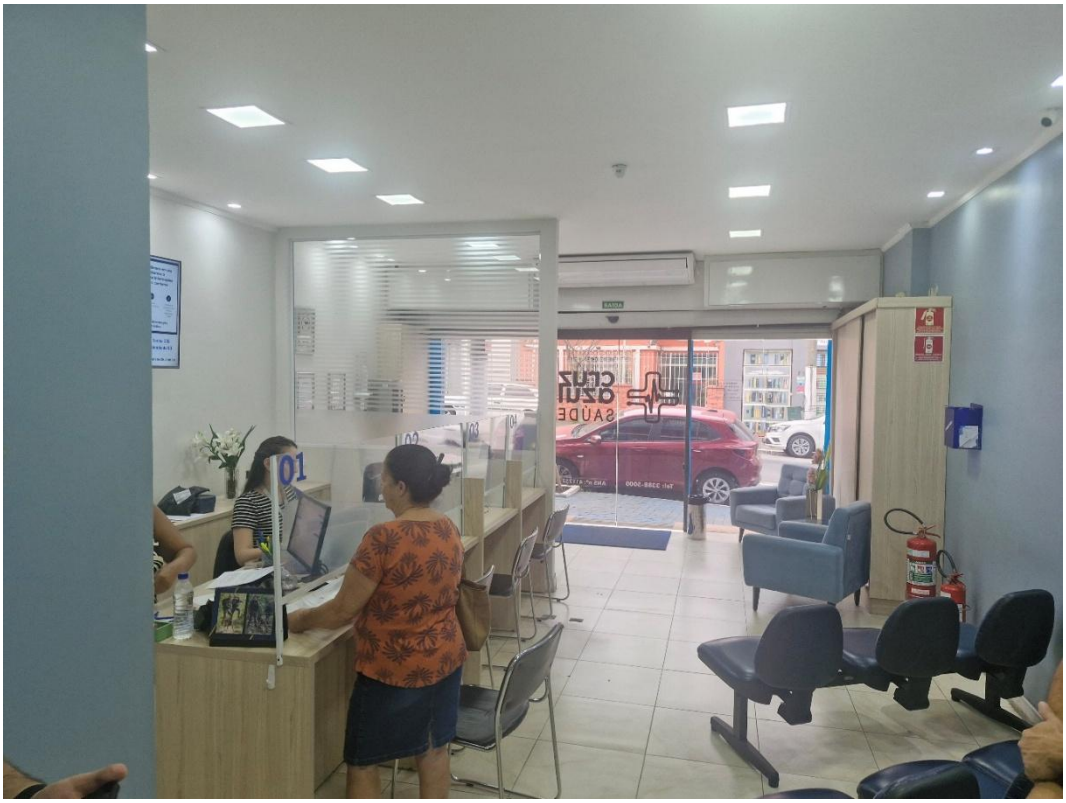


Recepção do Pavimento Térreo

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Sala - Térreo



Recepção do 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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Corredor interno com elevador.

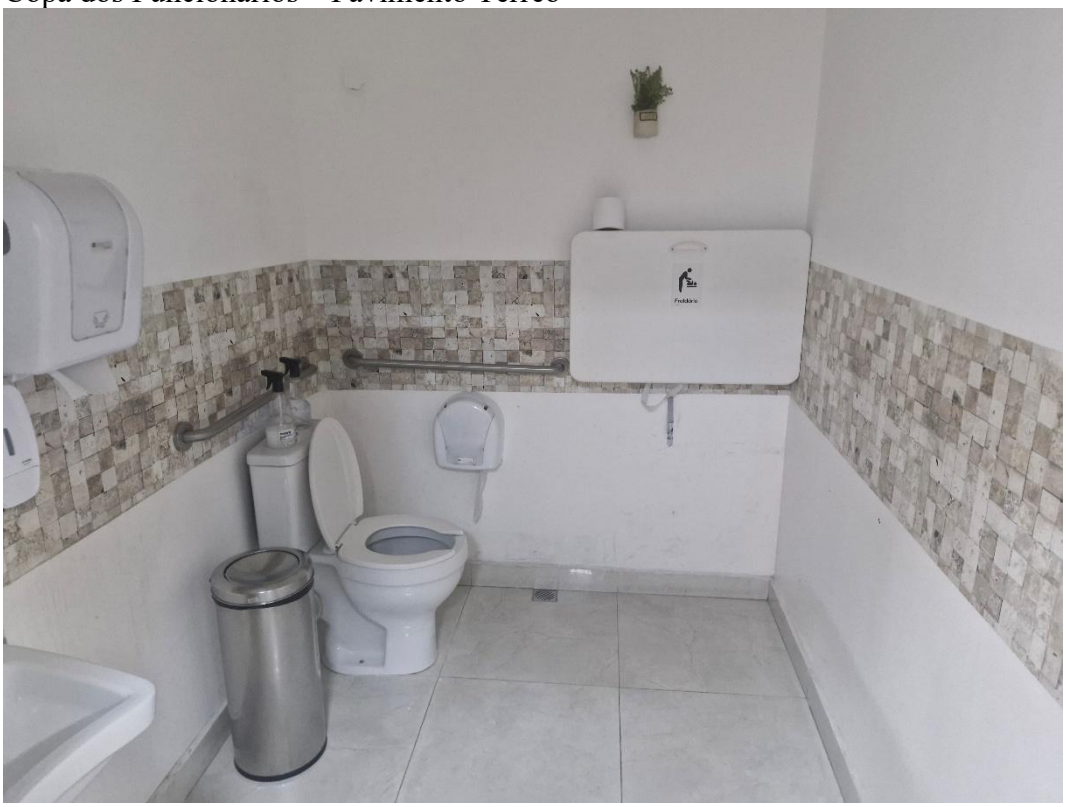


Corredor lateral de acesso dos funcionários.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Copa dos Funcionários – Pavimento Térreo



Sanitário Acessível – PavimentoTérreo

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Depósito – Pavimento Térreo.



Pátio Interno entre a edificação principal e o volume dos fundos.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Escritórios do 1º pavimento do volume dos fundos



Depósito no 1º pavimento do volume dos fundos

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

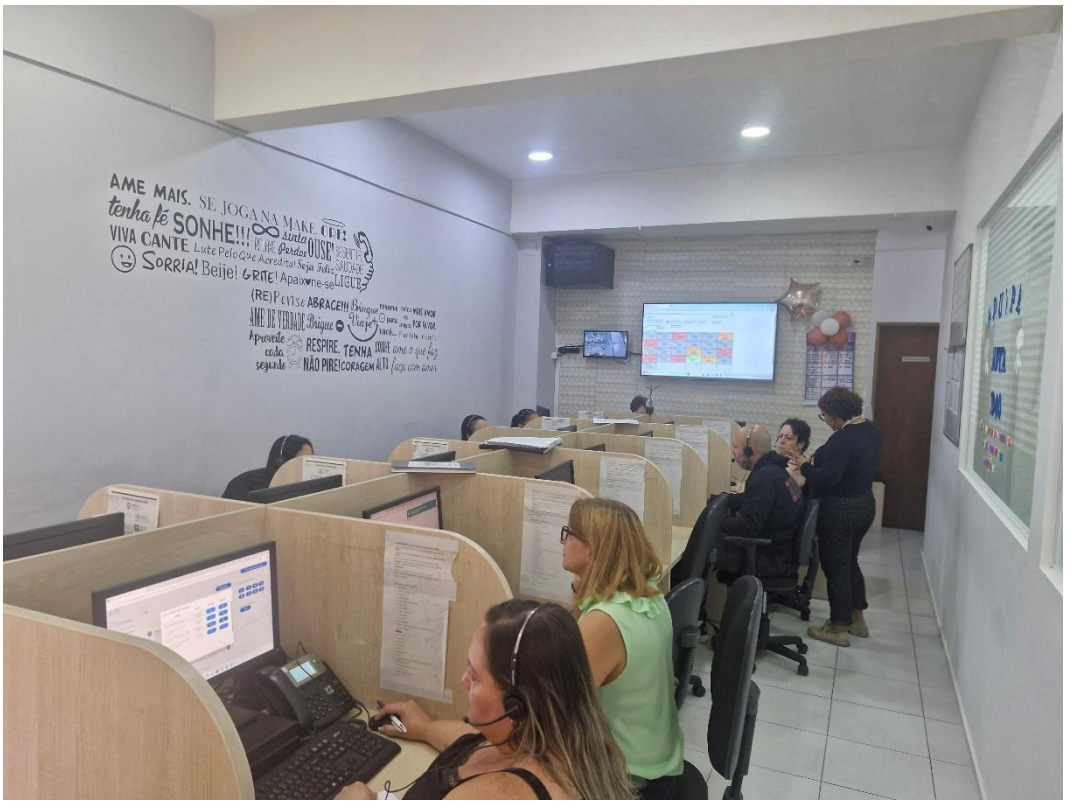


Passarela de ligação entre as construções



Acesso à laje do volume do fundo do lote

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Escritórios no 2º pavimento do volume dos fundos.


Vestiários no 2º pavimento do volume dos fundos

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Vestiários no 2º pavimento do volume dos fundos



Copa no 2º pavimento do volume dos fundos

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Hall do elevador no 2º pavimento do volume principal

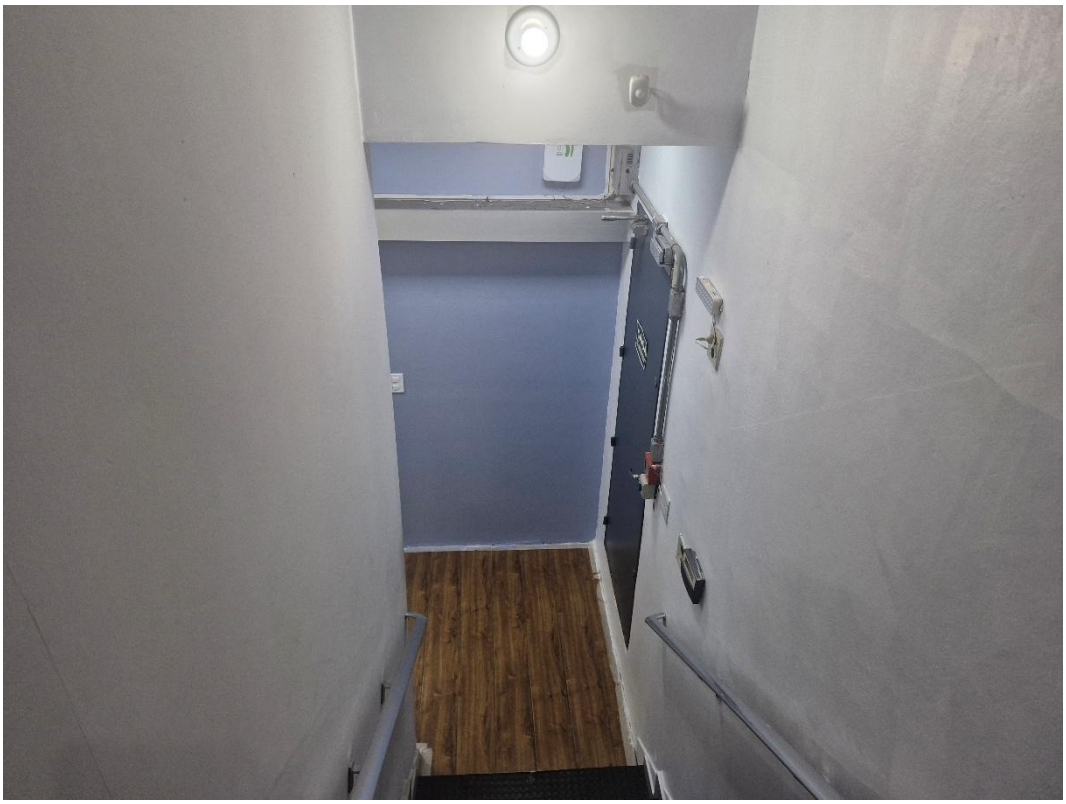


Escritórios no 1º pavimento do volume principal

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

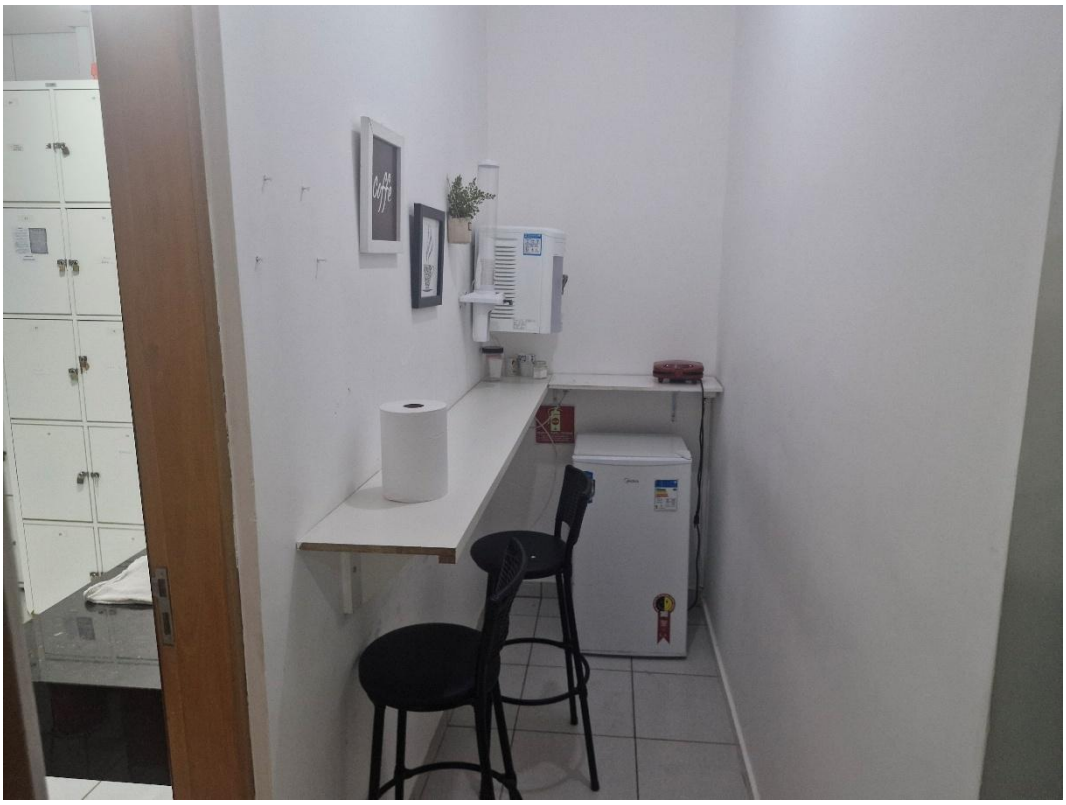


Escritórios no 1º pavimento do volume principal



Escada de acesso no volume principal

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

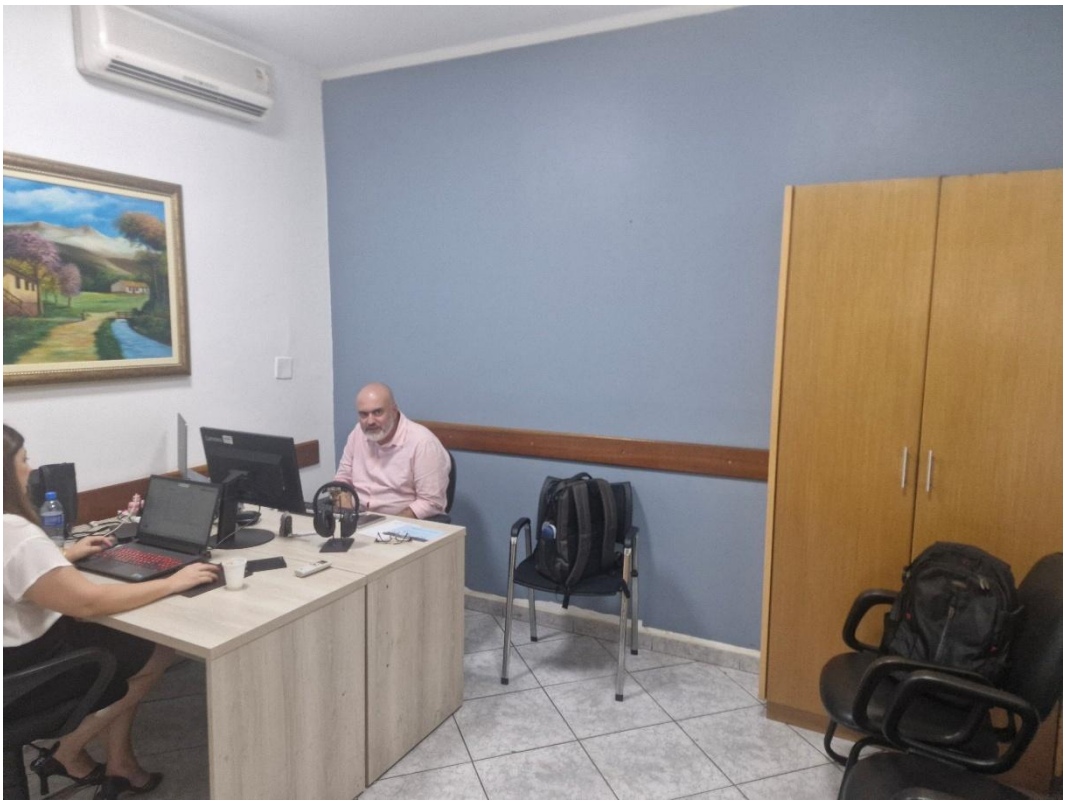


Copa de um dos escritórios

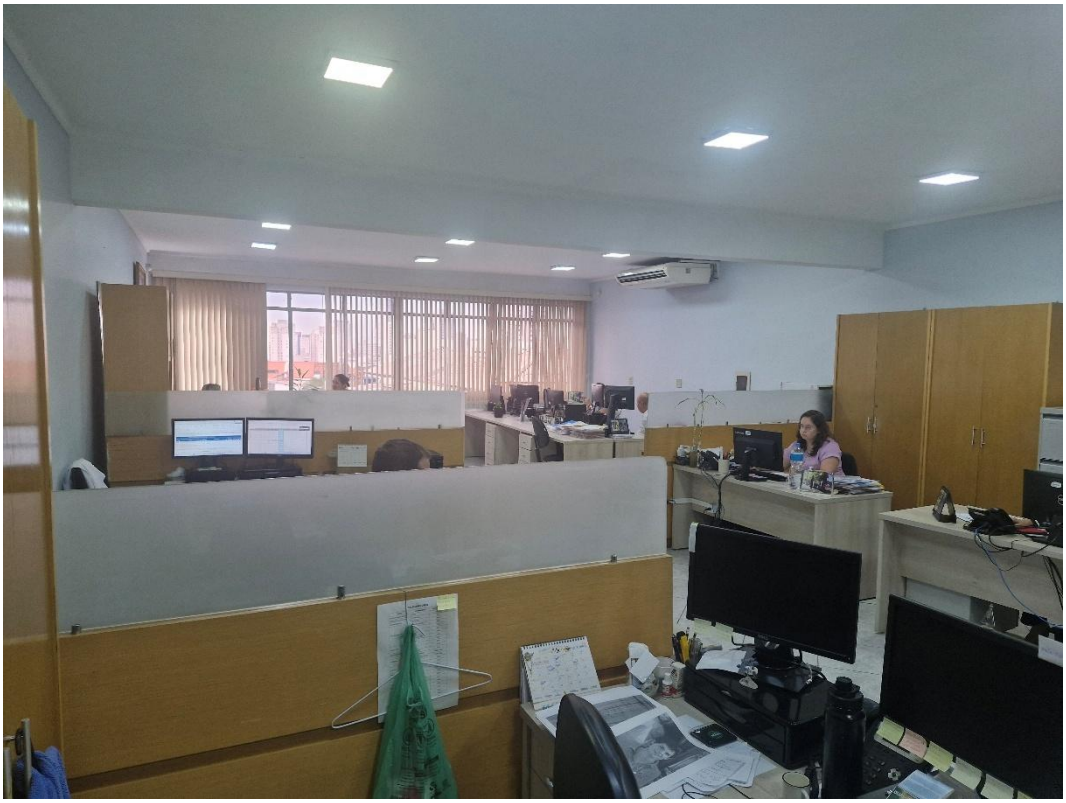


Sanitário dos funcionários

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Escritório

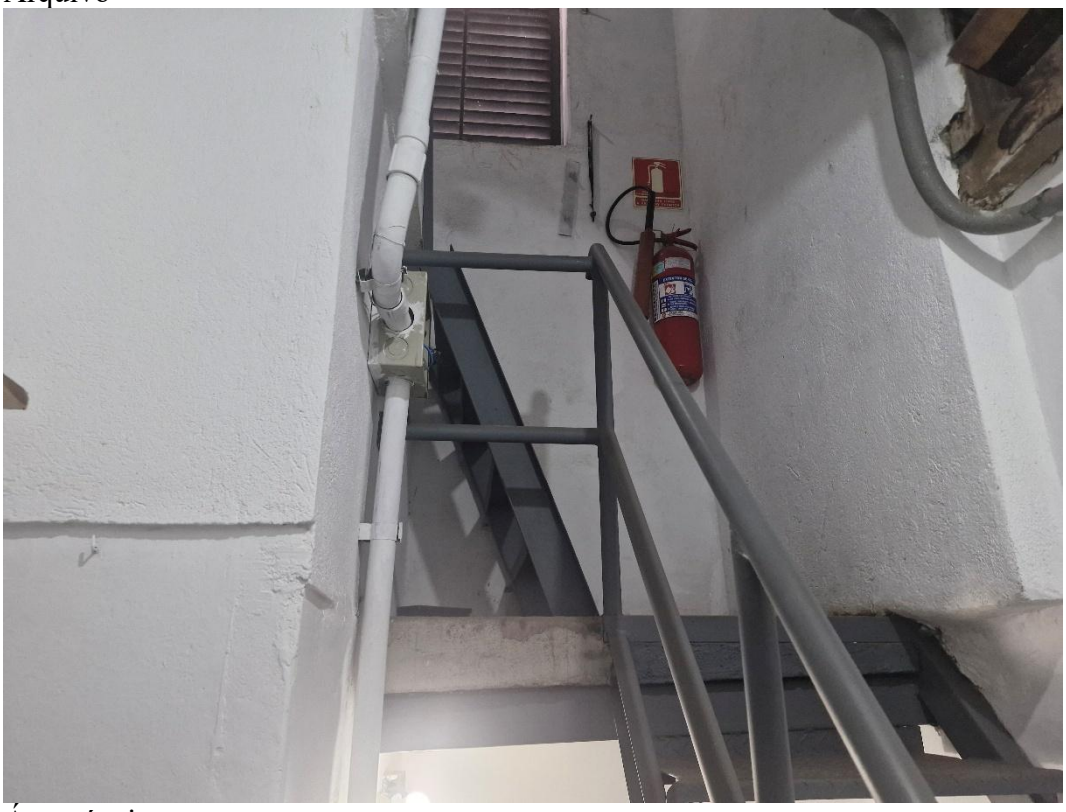


Escritório

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Arquivo



Área técnica

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

2.4 – AVALIAÇÃO:

A avaliação do valor do imóvel contou com dezoito amostras de imóveis em oferta para venda na região (fls. 19/23), de modo a fornecer parâmetros comparativos, além das seguintes variáveis:

ÁREA DO TERRENO – ÁREA CONSTRUÍDA – NÚMERO DE VAGAS
FRENTE DO LOTE - PADRÃO DA CONSTRUÇÃO

Para os cálculos, os valores foram corrigidos com uma redução de 10%, o que, por se tratar de oferta, é utilizada na negociação em mercado imobiliário. Anoto que a variável "estado de conservação" não apresentou significância na formação dos valores, não tendo sido, por isso, utilizada nos cálculos.

2.5 – AMOSTRAS DE IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO:

Amostra 01 – Rua Albuquerque Maranhão, 102- ZC–outubro de 2025 – IF=2.985,00

- Área do terreno	531,00m² - frente 7,50m
- Área Construída	647,00m²
- Número de vagas	00 Vagas
- Estado de Conservação	Regular -50 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 2.600.000,00
Fonte de informação: Sr. Simão Moema Vitória Imóveis – 5103-0300	



Amostra 02– Rua Backer, 236 - ZM– outubro de 2025 – IF= 3.672,00

- Área do terreno	450,00m² - frente 10,00m
- Área Construída	250,00m²
- Número de vagas	04 vagas
- Estado de Conservação	Reparos importantes 50 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.700.000,00
Fonte de informação: Sr. Miguel Paulo Roberto Leardi - 29366613	



Amostra 03– Rua Backer, 306 - ZM– outubro de 2025 – IF=2.223,00

- Área do terreno	340,00m² -frente 10,00m
- Área Construída	250,00m²
- Número de vagas	04 vagas
- Estado de Conservação	Reparos importantes 50 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.500.000,00
Fonte de informação: Sra. Priscila Farias Farias Prime Imóveis - 966197434	



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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Amostra 04– Rua Gama Cerqueira, 303 - ZM– outubro de 2025 – IF= 3.613,00

- Área do terreno	338,00m² - frente 12,50m
- Área Construída	169,00m²
- Número de vagas	04 vagas
- Estado de Conservação	Reparos importantes 50 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.250.000,00
Fonte de informação: Sra. Renata Pedroso Digway Imóveis 55735552	



Amostra 05– Rua Teodureto Souto, 455 - ZM– outubro de 2025 – IF= 3.559,00

- Área do terreno	463,00m² - frente 12.30m
- Área Construída	209,00m²
- Número de vagas	06 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos importantes 50 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 2.000.000,00
Fonte de informação: Sr. Paulo Nunes Tecnozil Imóveis - 50846001	



Amostra 06– Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho, 523 ZC–out de 2025 –IF= 3.785,00

- Área do terreno	480,00m² - frente 6.05m
- Área Construída	409m²
- Número de vagas	02 vagas
- Estado de Conservação	Reparos importantes 40 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 3.500.000,00
Fonte de informação: Sr. Ramos Mirante Imóveis - 38718446	



Amostra 07– Rua Alexandre Levi, 123- ZM– outubro de 2025 – IF= 2.055,00

- Área do terreno	1197,00m² - frente 24.35m
- Área Construída	1592,00m²
- Número de vagas	00 vagas
- Estado de Conservação	Reparos importantes 60 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 5.900.000,00
Fonte de informação: Sr. Roger Schneider Corretor Autônomo 984102287	



Amostra 08– Rua Climaco Barbosa, 155- ZM– outubro de 2025 – IF= 3.285,00

- Área do terreno	629,00m² - frente 14,80m
- Área Construída	1060,00m²
- Número de vagas	25 vagas
- Estado de Conservação	Reparos Simples
- Padrão da Construção	Superior
-Valor anunciado:	R$ 7.500.000,00
Fonte de informação: Sr. José Carlos Arruda Rhodia Imóveis 945651192	



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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Amostra 09– Rua Gama Cerqueira, 186- ZM– outubro de 2025 – IF= 3.647,00

- Área do terreno	265,00m² - frente 8.50m
- Área Construída	250,00m²
- Número de vagas	02 vagas
- Estado de Conservação	Reparos Simples 40 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.300.000,00
Fonte de informação: Sra. Gil Salvador Imóveis 50586655	



Amostra 10– Avenida Lins de Vasconcelos, 543 - ZC– outubro de 2025 – IF= 5.802,00

- Área do terreno	300,00m² - frente 10,00m
- Área Construída	513,00m²
- Número de vagas	04 vagas
- Estado de Conservação	Reparos Simples 40 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 4.250.000,00
Fonte de informação: Sr. Edgar Hirota Base Imóveis 55811800	



Amostra 11– Avenida Lacerda Franco, 235- ZC– outubro de 2025 – IF= 3.051,00

- Área do terreno	400,00m² - frente 10,00m
- Área Construída	399,00m²
- Número de vagas	10 vagas
- Estado de Conservação	Reparos importantes 50 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.500.000,00
Fonte de informação: Sr. Fernando Serripierri RZK Imóveis	



Amostra 12– Avenida Lacerda Franco, 239- ZC– outubro de 2025 – IF= 3.051,00

- Área do terreno	400,00m² - frente 10,00m
- Área Construída	275,00m²
- Número de vagas	10 vagas
- Estado de Conservação	Reparos simples 40 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 1.600.000,00
Fonte de informação: Sr. Fernando Serripierri RZK Imóveis	



Amostra 13– Avenida Lacerda Franco, 259 - ZC– outubro de 2025 – IF= 3.051,00

- Área do terreno	400,00m² - frente 10,00m
- Área Construída	300,00m²
- Número de vagas	08 vagas
- Estado de Conservação	Reparos simples 40 anos
- Padrão da Construção	Médio sem elevador
-Valor anunciado:	R$ 2.150.000,00
Fonte de informação: Sr. Fernando Serripierri RZK Imóveis	



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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Amostra 14– Avenida Lacerda Franco, 462 - ZC– outubro de 2025 – IF= 3.885,00

- Área do terreno	480,00m² - frente 12,00m
- Área Construída	300,00m²
- Número de vagas	08 vagas
- Estado de Conservação	Regular 40 anos
- Padrão da Construção	Superior
-Valor anunciado:	R$ 2.700.000,00
Fonte de informação: Sra. Renata Pedroso Digiway Imóveis 55735552	



Amostra 15– Avenida Lacerda Franco, 721 - ZC– outubro de 2025 – IF= 3.726,00

- Área do terreno	286,00m² - frente 13,00m
- Área Construída	268,00m²
- Número de vagas	08 vagas
- Estado de Conservação	Reparos Simples 20 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 2.100.000,00
Fonte de informação: Sr. Eduardo Dalanese Guaira Imóves 55558191	



Amostra 16– Avenida Lacerda Franco, 1131 - ZC– outubro de 2025 – IF= 3.286,00

- Área do terreno	296,00m² - frente 8,00m
- Área Construída	380,00m²
- Número de vagas	05 vagas
- Estado de Conservação	Reparos Simples 40 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 3.000.000,00
Fonte de informação: Sr. Claudemir ARK Imóveis 42850112	



Amostra 17– Avenida Lacerda Franco, 1142 - ZC– outubro de 2025 – IF= 4.918,00

- Área do terreno	697,00m² - frente 5,50m
- Área Construída	280,00m²
- Número de vagas	50 vagas
- Estado de Conservação	Reparos importantes 50 anos
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R$ 4.650.000,00
Fonte de informação: Sra. Neuza Klabin Imóveis 55756988	

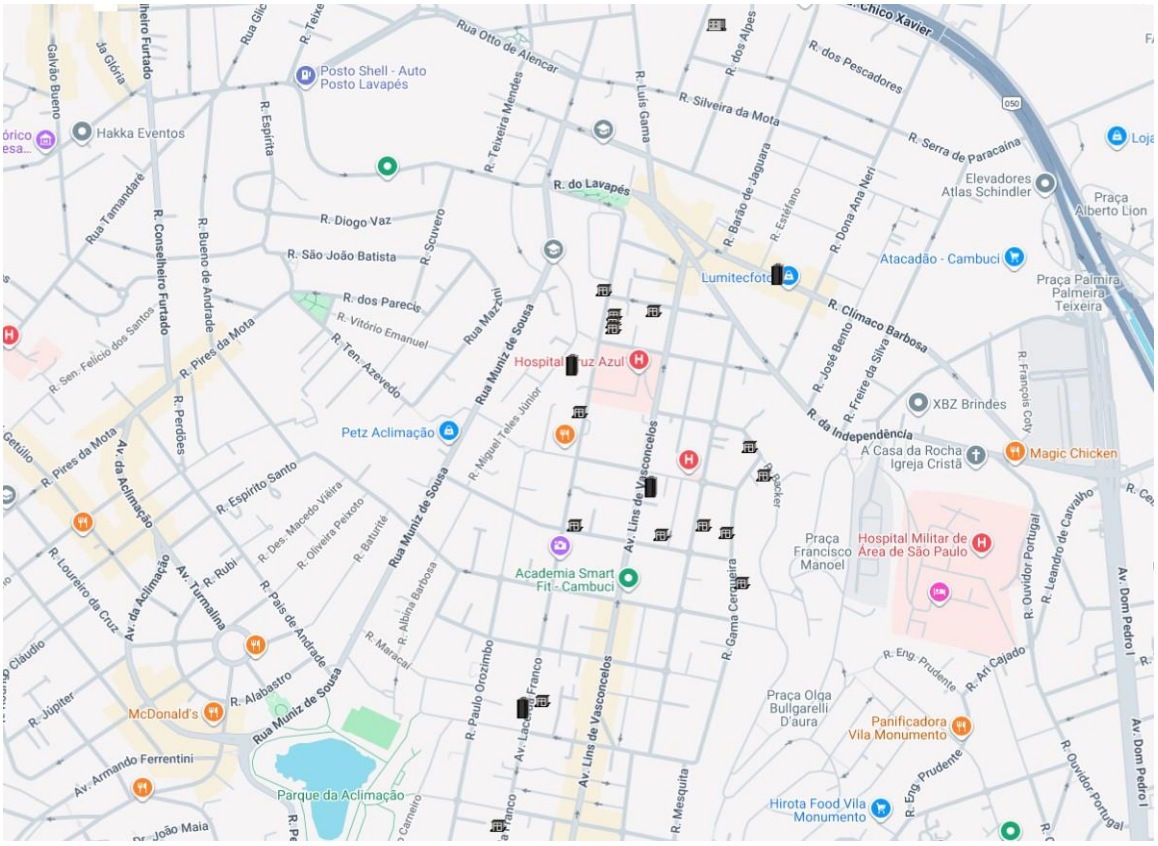


Amostra 18– Avenida Lacerda Franco, 1432 - ZC– outubro de 2025 – IF= 3.476,00

- Área do terreno	234,00m² - frente 9,00m
- Área Construída	475,00m²
- Número de vagas	04 vagas
- Estado de Conservação	Reparos simples 40 anos
- Padrão da Construção	Superior sem elevador
-Valor anunciado:	R$ 3.300.000,00
Fonte de informação: Sr. Marcelo Bitencourt Hanni Imóveis 50846459	



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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Mapa de localização das amostras

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

2 – CÁLCULOS MATEMÁTICOS:

Amostras

Nº Am.	Valor	Área do Terreno	Área Construída	nº vagas	Frente Lote
1	2.340.000,00	531,00	647,00	0	7,50
2	1.700.000,00	450,00	250,00	4	10,00
3	1.350.000,00	340,00	250,00	4	10,00
4	1.125.000,00	338,00	169,00	4	12,50
5	1.800.000,00	463,00	209,00	6	12,30
6	3.150.000,00	480,00	409,00	2	6,05
7	5.310.000,00	1.197,00	1.592,00	0	24,35
8	6.750.000,00	629,00	1.060,00	25	14,80
9	1.170.000,00	265,00	250,00	2	8,50
10	3.825.000,00	300,00	513,00	4	10,00
11	1.350.000,00	400,00	396,00	10	10,00
12	1.440.000,00	400,00	275,00	10	10,00
13	1.935.000,00	400,00	300,00	8	10,00
14	2.430.000,00	480,00	300,00	8	12,00
15	1.890.000,00	286,00	286,00	8	13,00
16	2.700.000,00	296,00	380,00	5	8,00
17	4.185.000,00	697,00	280,00	50	5,50
18	2.970.000,00	234,00	475,00	4	9,00

Nº Am.	padrao da construção
1	Médio
2	Médio
3	Médio
4	Médio
5	Médio
6	Médio
7	Médio
8	Superior
9	Médio
10	Médio
11	Médio
12	Médio
13	Médio
14	Superior
15	Médio
16	Médio
17	Médio
18	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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :
• Valor

Variáveis Independentes :
• Área do Terreno
• Área Construída
• nº vagas
• Frente Lote
• padrao da construção

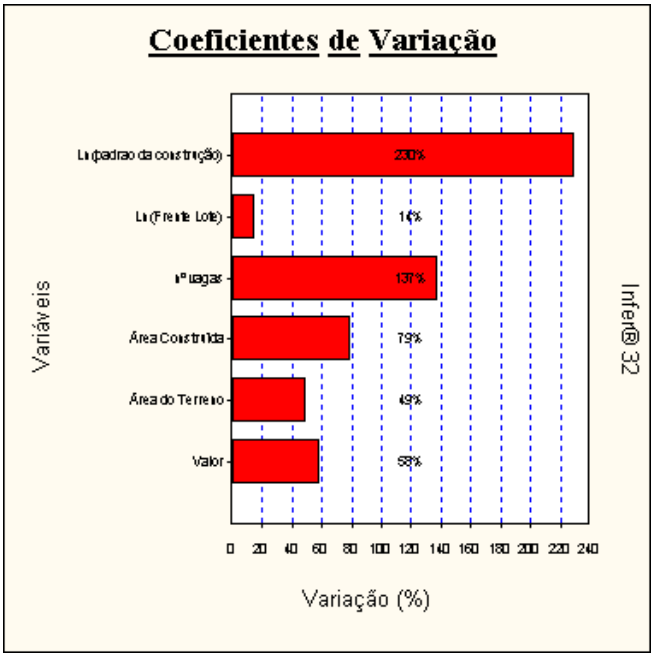
Classificação :
Médio = 1; Superior = 2;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 18
Nº de variáveis independentes : 5
Nº de graus de liberdade : 12
Desvio padrão da regressão : $6{,}4752 \times 10^5$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor	2634444,44	$1{,}5375 \times 10^6$	58,37%
Área do Terreno	454,78	222,9897	49,03%
Área Construída	446,72	352,9233	79,00%
nº vagas	8,56	11,7534	137,38%
Ln(Frente Lote)	2,3180	0,3357	14,48%
Ln(padrao da construção)	0,1155	0,2658	230,09%

Distribuição das Variáveis



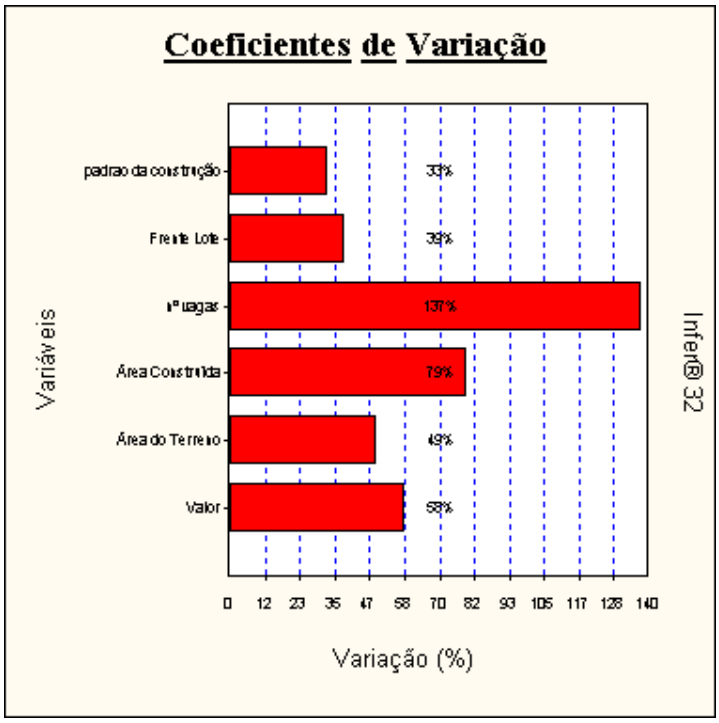
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor	2634444,44	$1,5375x10^6$	1125000,00	6750000,00	5625000,00
Área do Terreno	454,78	222,9897	234,00	1197,00	963,00
Área Construída	446,72	352,9233	169,00	1592,00	1423,00
nº vagas	9	11,7534	0	50	50
Frente Lote	10,75	4,1496	5,50	24,35	18,85
padrao da construção	1,1666	0,3834	1,0000	2,0000	1,0000

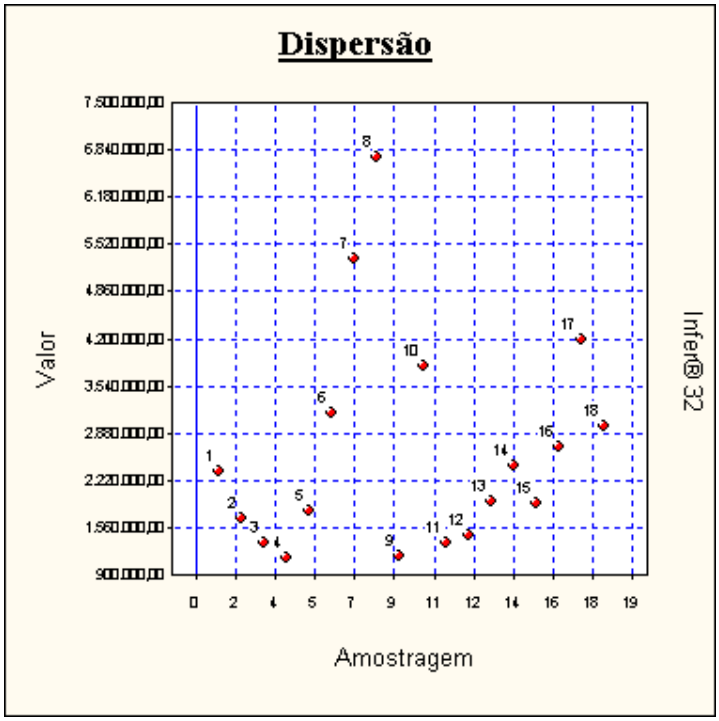
Nome da Variável	Coeficiente de variação
Valor	58,3651
Área do Terreno	49,0326
Área Construída	79,0028
nº vagas	137,3780
Frente Lote	38,6011
padrao da construção	32,8699

Distribuição das Variáveis não Transformadas

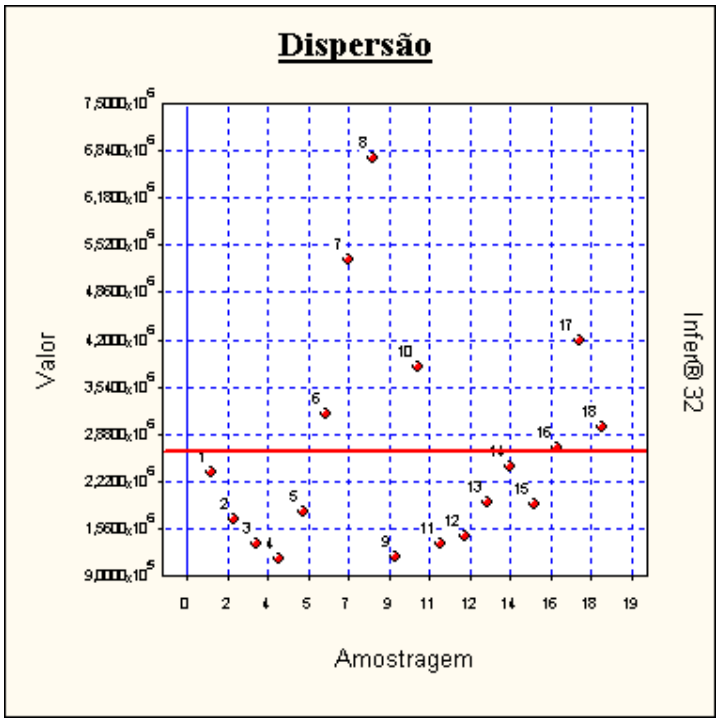


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



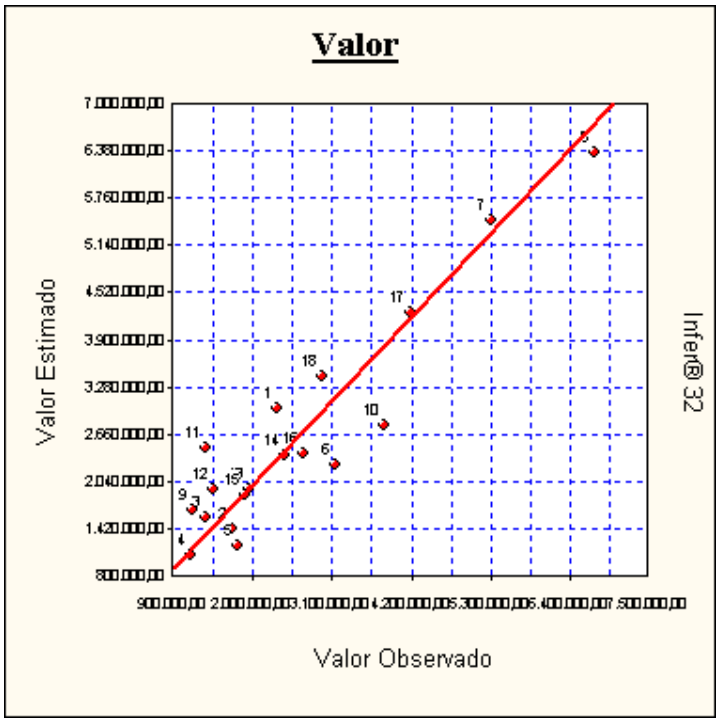
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.340.000,00	2.986.672,22	646.672,22	27,6356 %
2	1.700.000,00	1.412.953,04	-287.046,96	-16,8851 %
3	1.350.000,00	1.566.569,32	216.569,32	16,0422 %
4	1.125.000,00	1.075.696,55	-49.303,45	-4,3825 %
5	1.800.000,00	1.202.912,74	-597.087,26	-33,1715 %
6	3.150.000,00	2.263.771,66	-886.228,34	-28,1342 %
7	5.310.000,00	5.470.354,31	160.354,31	3,0199 %
8	6.750.000,00	6.353.617,85	-396.382,15	-5,8723 %
9	1.170.000,00	1.655.781,26	485.781,26	41,5198 %
10	3.825.000,00	2.775.830,28	-1.049.169,72	-27,4293 %
11	1.350.000,00	2.472.123,94	1.122.123,94	83,1203 %
12	1.440.000,00	1.941.472,00	501.472,00	34,8244 %
13	1.935.000,00	1.934.759,31	-240,69	-0,0124 %
14	2.430.000,00	2.369.798,24	-60.201,76	-2,4774 %
15	1.890.000,00	1.869.795,78	-20.204,22	-1,0690 %
16	2.700.000,00	2.394.749,49	-305.250,51	-11,3056 %
17	4.185.000,00	4.246.558,11	61.558,11	1,4709 %
18	2.970.000,00	3.426.583,91	456.583,91	15,3732 %

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Modelo da Regressão

[Valor] = 2140792 - 1396,5 x [Área do Terreno] + 4385,6 x [Área Construída] + 58176 x [nº vagas] - 620390 x Ln([Frente Lote]) + 951992 x Ln([padrao da construção])

Modelo para a Variável Dependente

[Valor] = 2140792 - 1396,5 x [Área do Terreno] + 4385,6 x [Área Construída] + 58176 x [nº vagas] - 620390 x Ln([Frente Lote]) + 951992 x Ln([padrao da construção])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área do Terreno	b1 = -1396,5116	1462,0738	-3379,4015	586,3782
Área Construída	b2 = 4385,5532	912,0971	3148,5512	5622,5551
nº vagas	b3 = 58175,7579	17405,8639	34569,6235	81781,8922
Frente Lote	b4 = $-6{,}2038 \times 10^{5}$	$6{,}3496 \times 10^{5}$	$-1{,}4815 \times 10^{6}$	$2{,}4076 \times 10^{5}$
padrao da construção	b5 = $9{,}5199 \times 10^{5}$	$6{,}9839 \times 10^{5}$	4812,2482	$1{,}8991 \times 10^{6}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9353
Valor t calculado ..... : 9,157
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8748
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,8226

Tabela de Somatórios

	1	Valor	Área do Terreno	Área Construída
Valor	$4{,}7420 \times 10^{7}$	$1{,}6511 \times 10^{14}$	$2{,}5259 \times 10^{10}$	$2{,}8383 \times 10^{10}$
Área do Terreno	8186,0000	$2{,}5259 \times 10^{10}$	$4{,}5681 \times 10^{6}$	$4{,}7167 \times 10^{6}$
Área Construída	8041,0000	$2{,}8383 \times 10^{10}$	$4{,}7167 \times 10^{6}$	$5{,}7095 \times 10^{6}$
nº vagas	154,0000	$5{,}3276 \times 10^{8}$	80299,0000	65398,0000
Frente Lote	41,7242	$1{,}1225 \times 10^{8}$	19550,2061	19823,6277
padrao da construção	2,0794	$8{,}4217 \times 10^{6}$	930,8966	1271,9250

	nº vagas	Frente Lote	padrao da construção
Valor	$5{,}3276 \times 10^{8}$	$1{,}1225 \times 10^{8}$	$8{,}4217 \times 10^{6}$
Área do Terreno	80299,0000	19550,2061	930,8966
Área Construída	65398,0000	19823,6277	1271,9250
nº vagas	3666,0000	337,3322	25,6464
Frente Lote	337,3322	98,6337	5,1131
padrao da construção	25,6464	5,1131	1,4413

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$3{,}5159 \times 10^{13}$	5	$7{,}0319 \times 10^{12}$	16,77
Residual	$5{,}0315 \times 10^{12}$	12	$4{,}1929 \times 10^{11}$	
Total	**$4{,}0191 \times 10^{13}$**	**17**	**$2{,}3642 \times 10^{12}$**	

F Calculado : 16,77
F Tabelado : 3,106 (para o nível de significância de 5,000 %)
Significância do modelo igual a $4{,}8 \times 10^{-3}$%
Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Correlações Parciais

	Valor	Área do Terreno	Área Construída	nº vagas	Frente Lote
Valor	1,0000	0,6338	0,7805	0,4136	0,2665
Área do Terreno	0,6338	1,0000	0,7922	0,2303	0,4517
Área Construída	0,7805	0,7922	1,0000	-0,0482	0,5880
nº vagas	0,4136	0,2303	-0,0482	1,0000	-0,2928
Frente Lote	0,2665	0,4517	0,5880	-0,2928	1,0000
padrao da construção	0,4237	-0,0147	0,2151	0,1479	0,1931

	padrao da construção
Valor	0,4237
Área do Terreno	-0,0147
Área Construída	0,2151
nº vagas	0,1479
Frente Lote	0,1931
padrao da construção	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor	Área do Terreno	Área Construída	nº vagas
Valor	∞	2,838	4,325	1,573
Área do Terreno	2,838	∞	4,497	0,820
Área Construída	4,325	4,497	∞	-0,1671
nº vagas	1,573	0,820	-0,1671	∞
Frente Lote	0,958	1,754	2,518	-1,061
padrao da construção	1,620	-0,0508	0,763	0,518

	Frente Lote	padrao da construção
Valor	0,958	1,620
Área do Terreno	1,754	-0,0508
Área Construída	2,518	0,763
nº vagas	-1,061	0,518
Frente Lote	∞	0,682
padrao da construção	0,682	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,0832

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área do Terreno	b1	-1,983	7,1%	Sim
Área Construída	b2	9,855	$4{,}2 \times 10^{-5}$%	Sim
nº vagas	b3	4,354	0,09%	Sim
Frente Lote	b4	-1,326	21%	Sim
padrao da construção	b5	1,611	13%	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.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,5386

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área do Terreno	b1	-0,955	18%
Área Construída	b2	4,808	$2,1x10^{-2}$%
nº vagas	b3	3,342	0,3%
Frente Lote	b4	-0,977	17%
padrao da construção	b5	1,363	9,9%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	$2,3400x10^{6}$	$2,9866x10^{6}$	$-6,4667x10^{5}$	-0,9986	-1,2082
2	$1,7000x10^{6}$	$1,4129x10^{6}$	$2,8704x10^{5}$	0,4432	0,4784
3	$1,3500x10^{6}$	$1,5665x10^{6}$	$-2,1656x10^{5}$	-0,3344	-0,3511
4	$1,1250x10^{6}$	$1,0756x10^{6}$	49303,4540	0,0761	0,0854
5	$1,8000x10^{6}$	$1,2029x10^{6}$	$5,9708x10^{5}$	0,9221	1,0494
6	$3,1500x10^{6}$	$2,2637x10^{6}$	$8,8622x10^{5}$	1,3686	1,7764
7	$5,3100x10^{6}$	$5,4703x10^{6}$	$-1,6035x10^{5}$	-0,2476	-0,7395
8	$6,7500x10^{6}$	$6,3536x10^{6}$	$3,9638x10^{5}$	0,6121	1,0159
9	$1,1700x10^{6}$	$1,6557x10^{6}$	$-4,8578x10^{5}$	-0,7502	-0,8021
10	$3,8250x10^{6}$	$2,7758x10^{6}$	$1,0491x10^{6}$	1,6202	1,8692
11	$1,3500x10^{6}$	$2,4721x10^{6}$	$-1,1221x10^{6}$	-1,7329	-1,8173
12	$1,4400x10^{6}$	$1,9414x10^{6}$	$-5,0147x10^{5}$	-0,7744	-0,8106
13	$1,9350x10^{6}$	$1,9347x10^{6}$	240,6869	$3,7170x10^{-4}$	$3,8712x10^{-4}$
14	$2,4300x10^{6}$	$2,3697x10^{6}$	60201,7573	0,0929	0,1558
15	$1,8900x10^{6}$	$1,8697x10^{6}$	20204,2239	0,0312	0,0366
16	$2,7000x10^{6}$	$2,3947x10^{6}$	$3,0525x10^{5}$	0,4714	0,5171
17	$4,1850x10^{6}$	$4,2465x10^{6}$	-61558,1146	-0,0950	-0,3092
18	$2,9700x10^{6}$	$3,4265x10^{6}$	$-4,5658x10^{5}$	-0,7051	-0,9582

Nº Am.	Quadrático
1	$4,1818x10^{11}$
2	$8,2395x10^{10}$
3	$4,6902x10^{10}$
4	$2,4308x10^{9}$
5	$3,5651x10^{11}$
6	$7,8540x10^{11}$
7	$2,5713x10^{10}$
8	$1,5711x10^{11}$
9	$2,3598x10^{11}$
10	$1,1007x10^{12}$
11	$1,2591x10^{12}$
12	$2,5147x10^{11}$
13	57930,2147
14	$3,6242x10^{9}$
15	$4,0821x10^{8}$
16	$9,3177x10^{10}$
17	$3,7894x10^{9}$
18	$2,0846x10^{11}$

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Resíduos x Valor Estimado

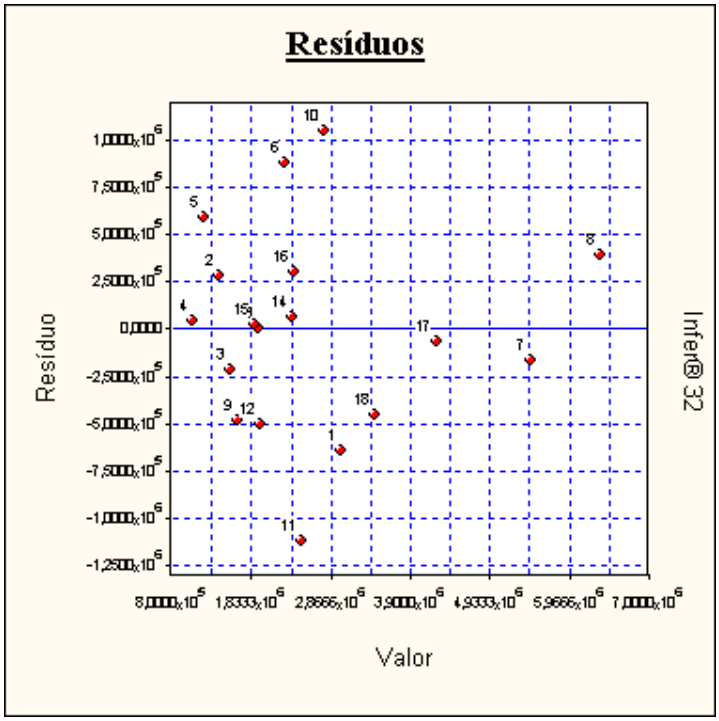
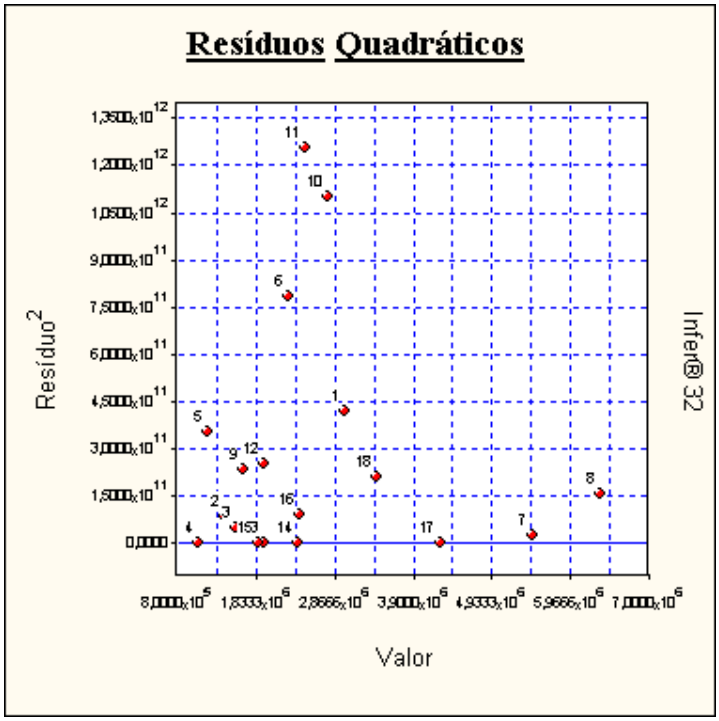


Gráfico de Resíduos Quadráticos



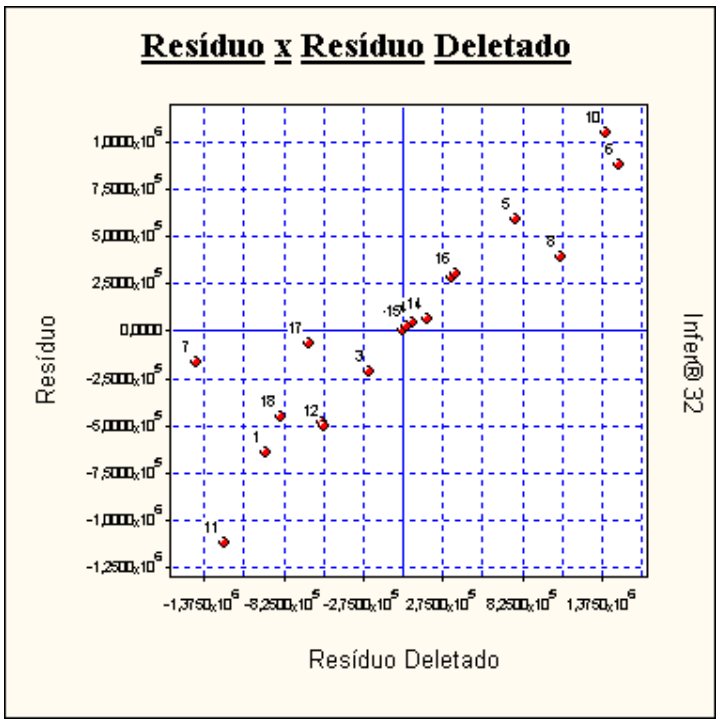
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Valor].

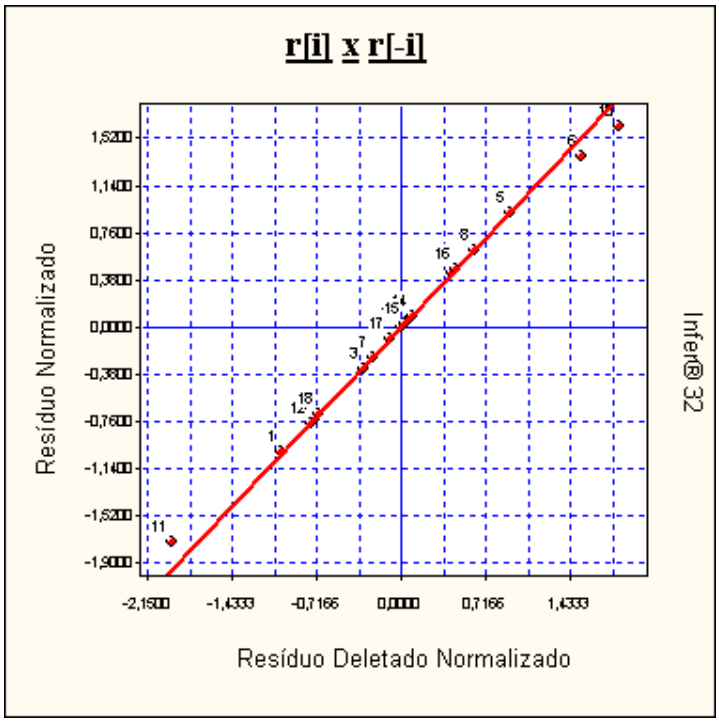
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-9,4653x10^{5}	4,0176x10^{11}	-1,0202	-1,2343
2	3,3431x10^{5}	4,4868x10^{11}	0,4285	0,4624
3	-2,3870x10^{5}	4,5270x10^{11}	-0,3218	-0,3379
4	62134,1959	4,5713x10^{11}	0,0729	0,0818
5	7,7344x10^{5}	4,1542x10^{11}	0,9263	1,0543
6	1,4931x10^{6}	3,3711x10^{11}	1,5263	1,9812
7	-1,4299x10^{6}	4,3656x10^{11}	-0,2426	-0,7247
8	1,0917x10^{6}	4,1806x10^{11}	0,6130	1,0173
9	-5,5535x10^{5}	4,3288x10^{11}	-0,7383	-0,7894
10	1,3964x10^{6}	3,2421x10^{11}	1,8425	2,1257
11	-1,2340x10^{6}	3,3151x10^{11}	-1,9488	-2,0438
12	-5,4950x10^{5}	4,3235x10^{11}	-0,7626	-0,7983
13	261,0742	4,5740x10^{11}	3,5587x10^{-4}	3,7064x10^{-4}
14	1,6913x10^{5}	4,5648x10^{11}	0,0891	0,1493
15	27904,8745	4,5735x10^{11}	0,0298	0,0351
16	3,6734x10^{5}	4,4721x10^{11}	0,4564	0,5007
17	-6,5158x10^{5}	4,5376x10^{11}	-0,0913	-0,2973
18	-8,4326x10^{5}	4,2240x10^{11}	-0,7025	-0,9547

Resíduo x Resíduo Deletado

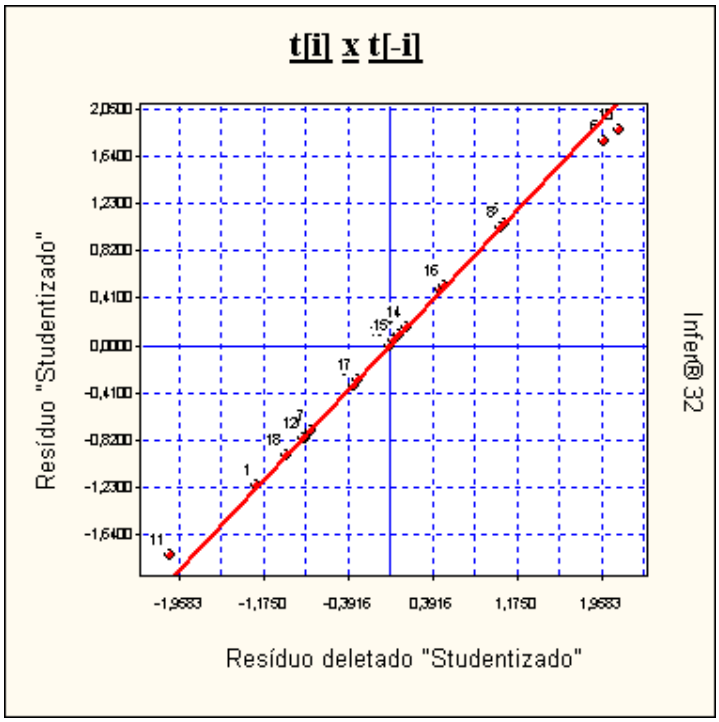


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Resíduos Deletados Normalizados



Resíduos Deletados Studentizados



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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 18
Graus de liberdade ..... : 17
Valor médio ..... : $-2,5263x10^{-13}$
Variância ..... : $2,7952x10^{11}$
Desvio padrão ..... : $5,2870x10^{5}$
Desvio médio ..... : $4,0567x10^{5}$
Variância (não tendenciosa) ..... : $4,1929x10^{11}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : $6,4752x10^{5}$
Valor mínimo ..... : $-1,1221x10^{6}$
Valor máximo ..... : $1,0491x10^{6}$
Amplitude ..... : $2,1712x10^{6}$
Número de classes ..... : 5
Intervalo de classes ..... : $4,3425x10^{5}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,5263x10^{-13}$
Momento central de 2ª ordem : $2,7952x10^{11}$
Momento central de 3ª ordem : $8,0393x10^{15}$
Momento central de 4ª ordem : $4,4663x10^{14}$

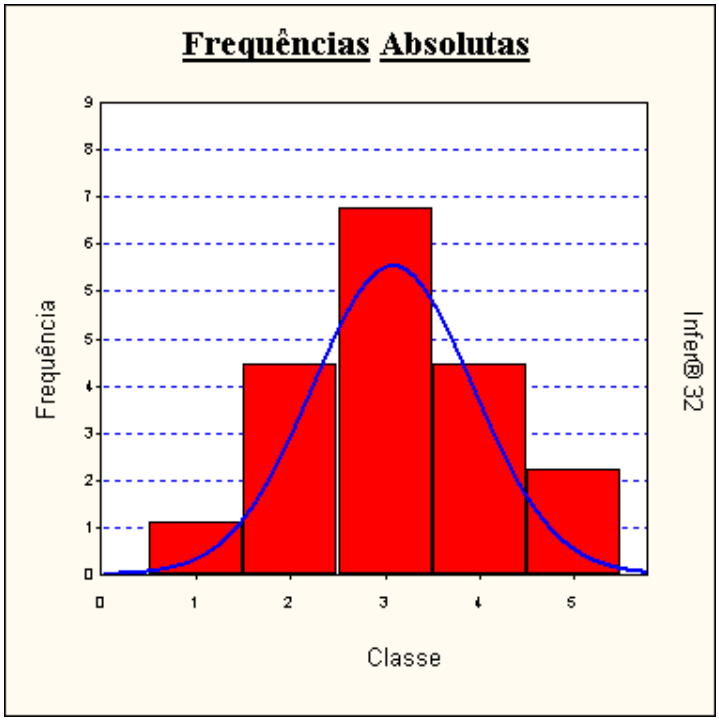
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0543	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

Intervalos de Classes

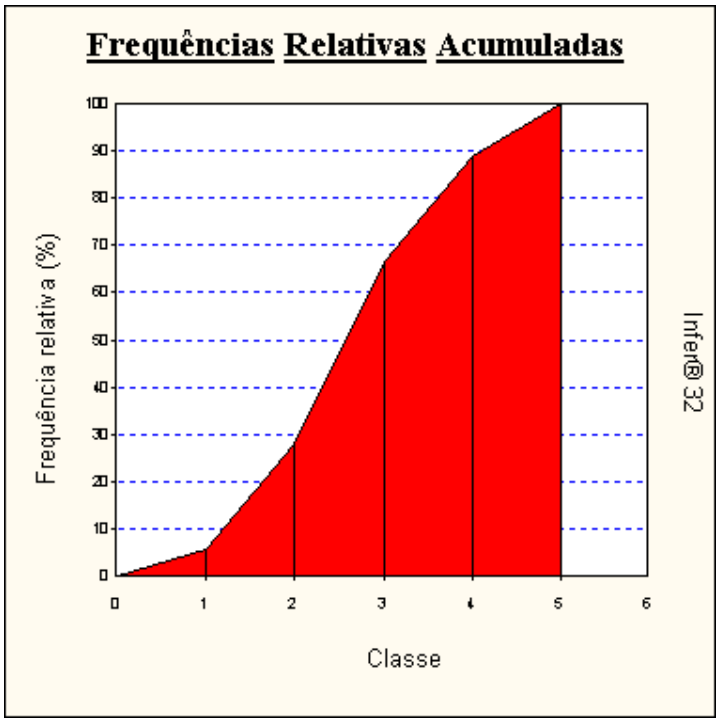
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,1221x10^{6}$	$-6,8786x10^{5}$	1	5,56	$-1,1221x10^{6}$
2	$-6,8786x10^{5}$	$-2,5360x10^{5}$	4	22,22	$-5,2262x10^{5}$
3	$-2,5360x10^{5}$	$1,8065x10^{5}$	7	38,89	-44075,9459
4	$1,8065x10^{5}$	$6,1491x10^{5}$	4	22,22	$3,9644x10^{5}$
5	$6,1491x10^{5}$	$1,0491x10^{6}$	2	11,11	$9,6769x10^{5}$

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

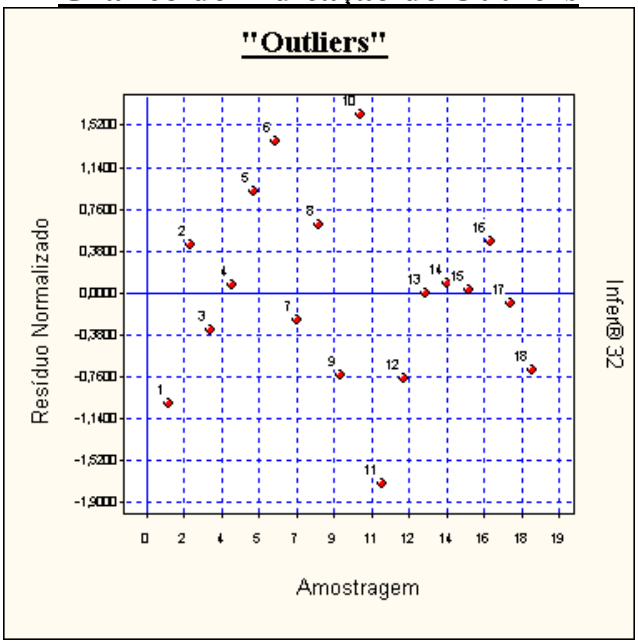
Amostragens eliminadas

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



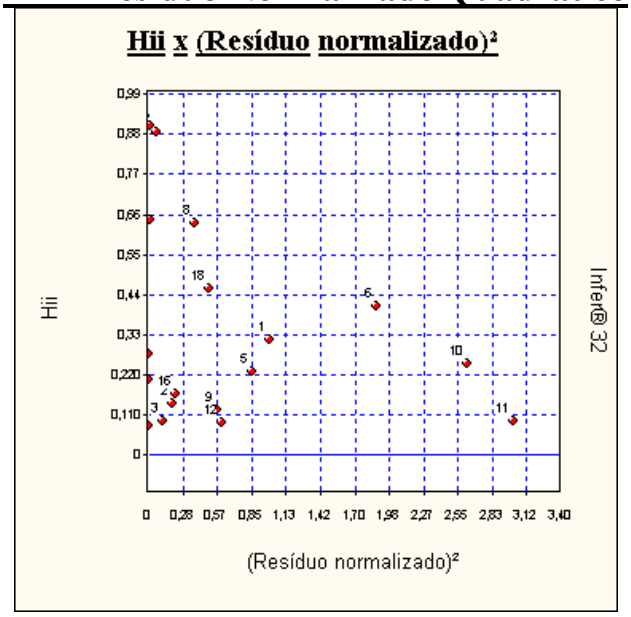
Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 8,379 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1128	0,3167	Sim
2	$6,2821 \times 10^{-3}$	0,1414	Sim
3	$2,1004 \times 10^{-3}$	0,0927	Sim
4	$3,1689 \times 10^{-4}$	0,2065	Sim
5	0,0542	0,2280	Sim
6	0,3601	0,4064	Sim
7	0,7216	0,8878	Sim
8	0,3017	0,6369	Sim
9	0,0153	0,1252	Sim
10	0,1927	0,2486	Sim
11	0,0549	0,0907	Sim
12	0,0104	0,0874	Sim
13	$2,1157 \times 10^{-9}$	0,0780	Sim
14	$7,3231 \times 10^{-3}$	0,6440	Sim
15	$8,5416 \times 10^{-5}$	0,2759	Sim
16	$9,0663 \times 10^{-3}$	0,1690	Sim
17	0,1528	0,9055	Sim
18	0,1296	0,4585	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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	83,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,44 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
11	$-1{,}1221\times10^{6}$	0,0416	0,0556	0,0415	0,0140
1	$-6{,}4667\times10^{5}$	0,1590	0,1111	0,1034	0,0478
12	$-5{,}0147\times10^{5}$	0,2193	0,1667	0,1082	0,0526
9	$-4{,}8578\times10^{5}$	0,2266	0,2222	0,0598	$4{,}3420\times10^{-3}$
18	$-4{,}5658\times10^{5}$	0,2404	0,2778	0,0181	0,0374
3	$-2{,}1656\times10^{5}$	0,369	0,3333	0,0912	0,0356
7	$-1{,}6035\times10^{5}$	0,402	0,3889	0,0688	0,0133
17	-61558,1146	0,462	0,4444	0,0732	0,0176
13	240,6869	0,500	0,5000	0,0557	$1{,}4828\times10^{-4}$
15	20204,2239	0,512	0,5556	0,0124	0,0431
4	49303,4540	0,530	0,6111	0,0252	0,0807
14	60201,7573	0,537	0,6667	0,0740	0,1296
2	$2{,}8704\times10^{5}$	0,671	0,7222	$4{,}5577\times10^{-3}$	0,0509
16	$3{,}0525\times10^{5}$	0,681	0,7778	0,0408	0,0964
8	$3{,}9638\times10^{5}$	0,730	0,8333	0,0479	0,1035
5	$5{,}9708\times10^{5}$	0,822	0,8889	0,0115	0,0671
6	$8{,}8622\times10^{5}$	0,914	0,9444	0,0255	0,0300
10	$1{,}0491\times10^{6}$	0,947	1,0000	$2{,}9684\times10^{-3}$	0,0525

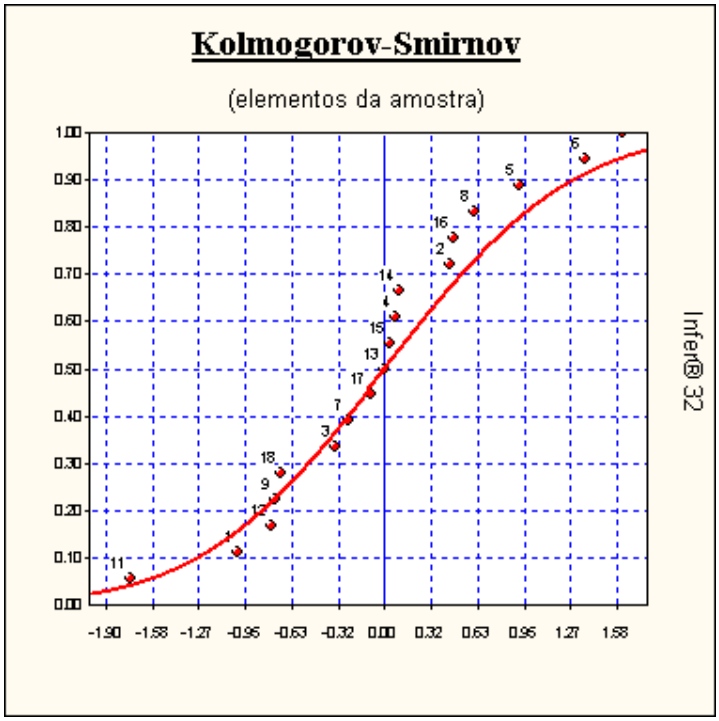
Maior diferença obtida : 0,1296
Valor crítico : 0,2780 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 10
Número de elementos negativos . : 8
Número de sequências ..... : 11
Média da distribuição de sinais .... : 9
Desvio padrão ..... : 2,121

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : 0,7933
Limite superior . : 0,3009
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

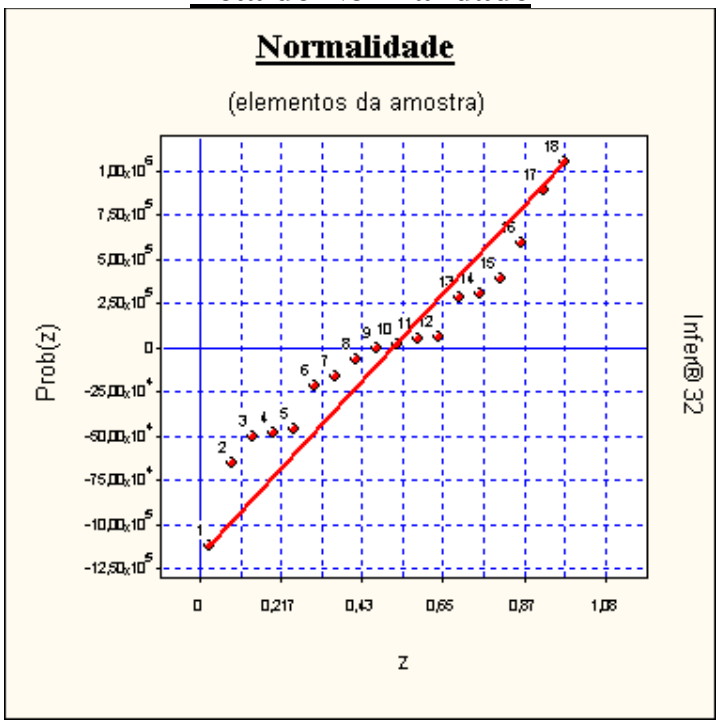
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,4714
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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Reta de Normalidade

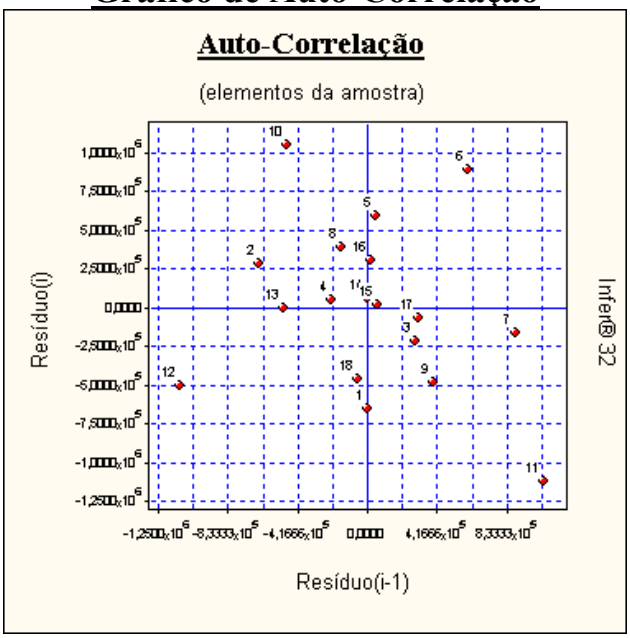


Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3547 (nível de significância de 5,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,79
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,21
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,99 4-DU = 2,01

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

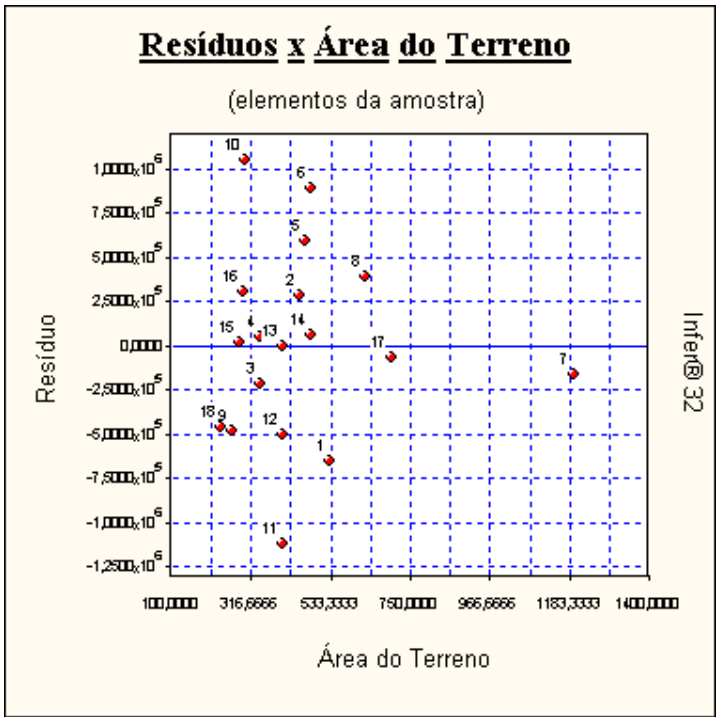
Gráfico de Auto-Correlação

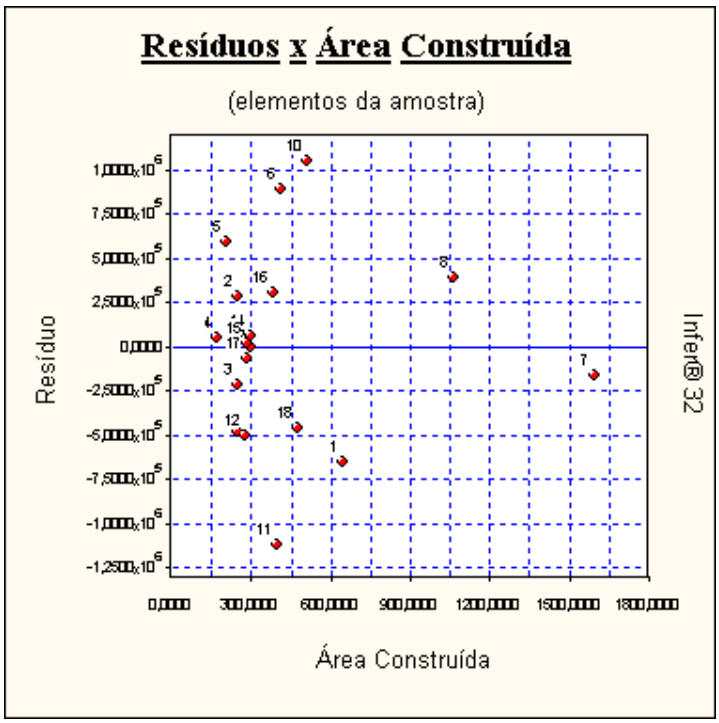


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

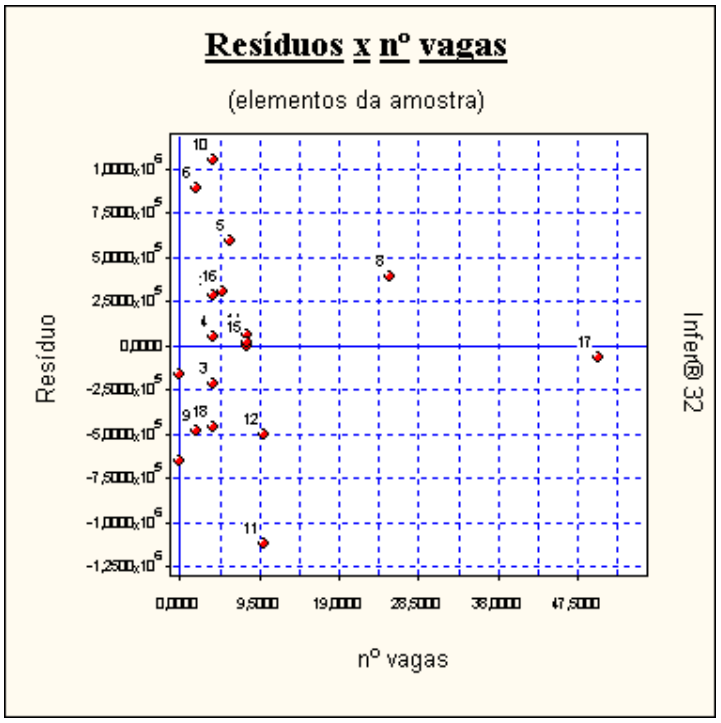
Resíduos x Variáveis Independentes

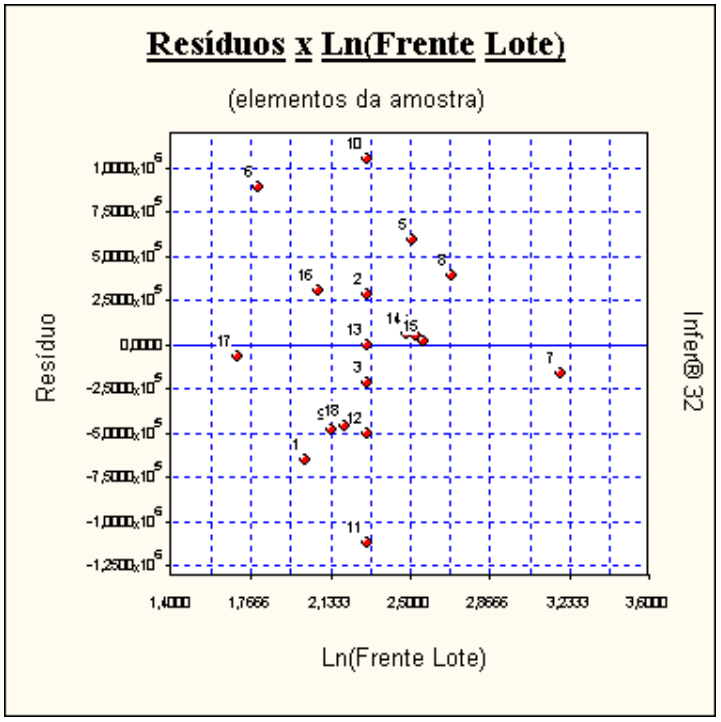
Verificação de multicolinearidade :



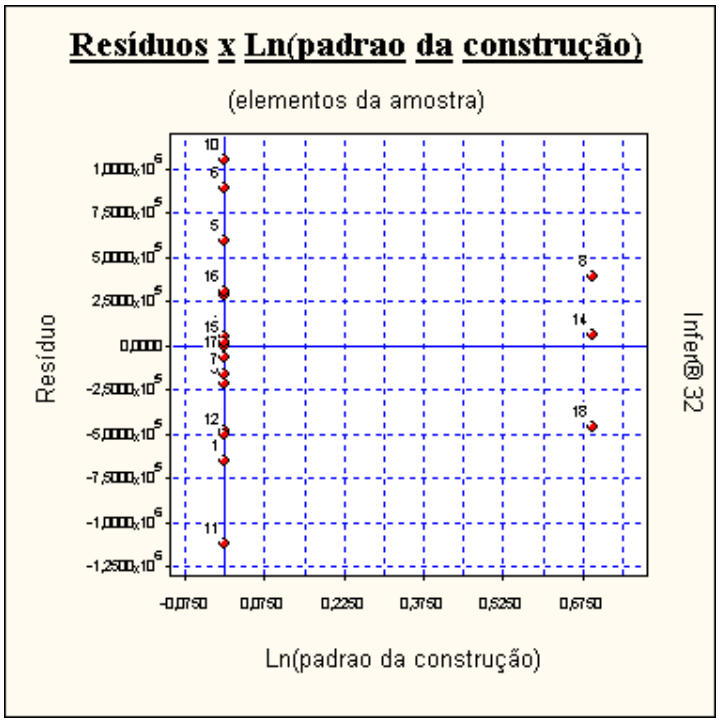


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA NIGRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.





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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área do Terreno	234,00	1.197,00	315,00
Área Construída	169,00	1.592,00	746,00
nº vagas	0	50	0
Frente Lote	5,50	24,35	7,00
padrao da construção	Médio	Superior	Superior

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :
- Área do Terreno ..... = 315,00
- Área Construída ..... = 746,00
- nº vagas ..... = 0
- Frente Lote ..... = 7,00
- padrao da construção = Superior

Estima-se Valor = R$ 4.425.161,27

O modelo utilizado foi :
[Valor] = 2140792 - 1396,5 x [Área do Terreno] + 4385,6 x [Área Construída] + 58176 x [nº vagas] - 620390 x Ln([Frente Lote]) + 951992 x Ln([padrao da construção])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :
Mínimo : R$ 3.613.550,36
Máximo : R$ 5.236.772,17

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área do Terreno	234,00	1.197,00	315,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Área Construída	169,00	1.592,00	746,00	Dentro do intervalo	Aprovada
nº vagas	0	50	0	Dentro do intervalo	Aprovada
Frente Lote	5,50	24,35	7,00	Dentro do intervalo	Aprovada
padrao da construção	Médio	Superior	Superior	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área do Terreno	4.538.278,71	3.193.438,01	4.425.161,27
Área Construída	1.894.697,07	8.135.339,28	4.425.161,27
nº vagas	4.425.161,27	7.333.949,16	4.425.161,27
Frente Lote	4.574.775,75	3.651.769,86	4.425.161,27
padrao da construção	3.765.290,97	4.425.161,27	4.425.161,27

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área do Terreno	Dentro do intervalo	Aprovada
Área Construída	Dentro do intervalo	Aprovada
nº vagas	Dentro do intervalo	Aprovada
Frente Lote	Dentro do intervalo	Aprovada
padrao da construção	Dentro do intervalo	Aprovada

** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente 999 variáveis podem extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área do Terreno	4.147.997,32	4.702.325,22	554.327,90	12,53
Área Construída	4.054.954,06	4.795.368,47	740.414,41	16,73
nº vagas	4.223.197,67	4.627.124,86	403.927,19	9,13
Frente Lote	4.104.719,49	4.745.603,04	640.883,55	14,48
padrao da construção	3.878.049,02	4.972.273,52	1.094.224,50	24,73
E(Valor)	3.229.365,73	5.620.956,81	2.391.591,08	54,05
Valor Estimado	3.613.550,36	5.236.772,17	1.623.221,81	36,68

Amplitude do intervalo de confiança : até 50,0% em torno do valor central da estimativa.
O E(Valor) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

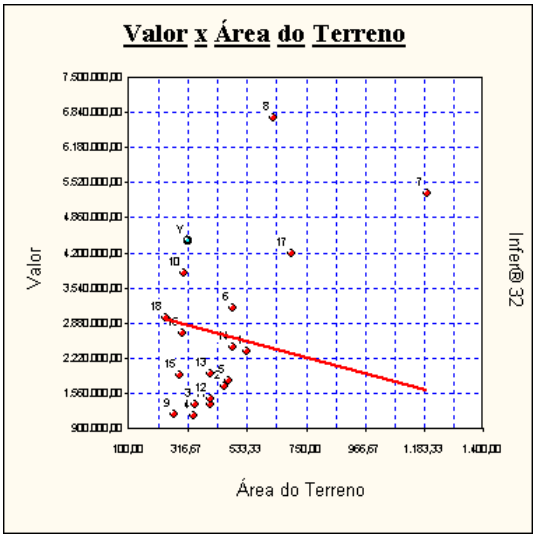
Variação da variável dependente (Valor) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

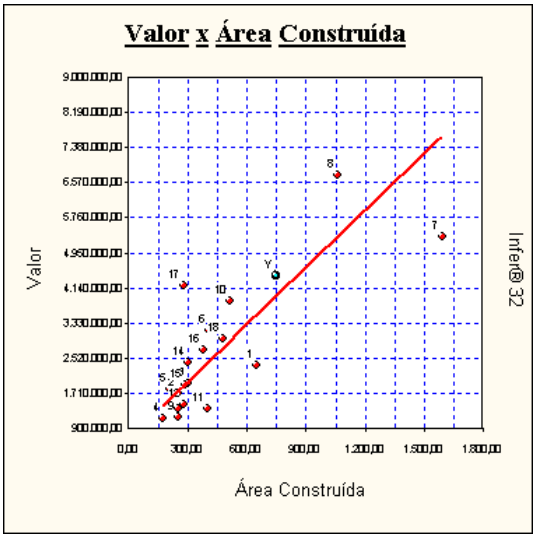
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área do Terreno	-1396,5116	-0,0994%
Área Construída	4385,5532	0,7393%
nº vagas	58175,7579	0,0000%
Frente Lote	-88627,1168	-0,1402%
padrao da construção	$4,7599 \times 10^5$	0,2151%

Gráficos da Regressão (2D)

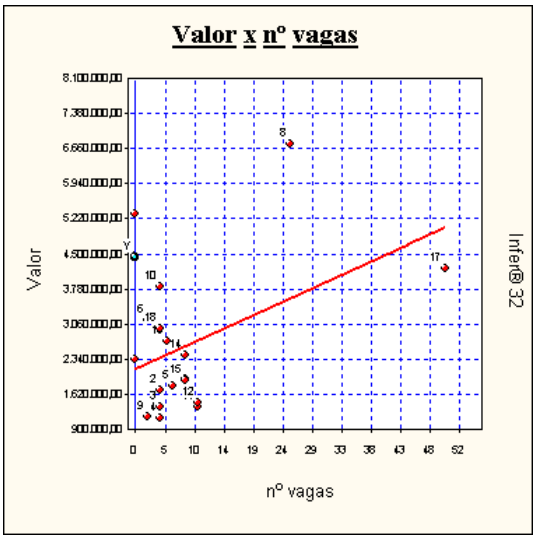
Calculados no ponto médio da amostra, para :

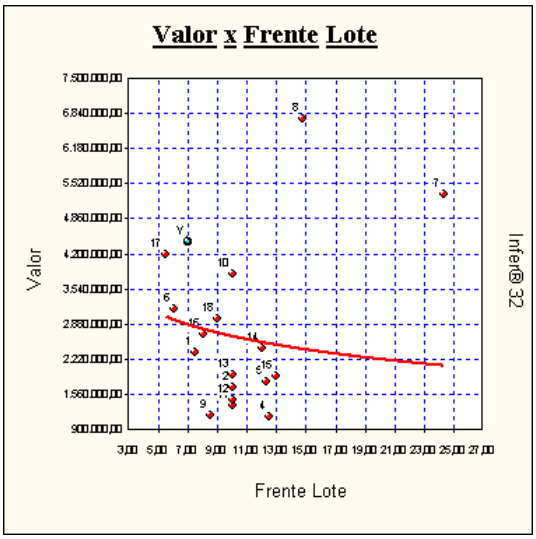
- Área do Terreno = 454,7777
- Área Construída = 446,7222
- nº vagas = 8,5555
- Frente Lote = 10,1555
- padrao da construção = 1,1224





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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

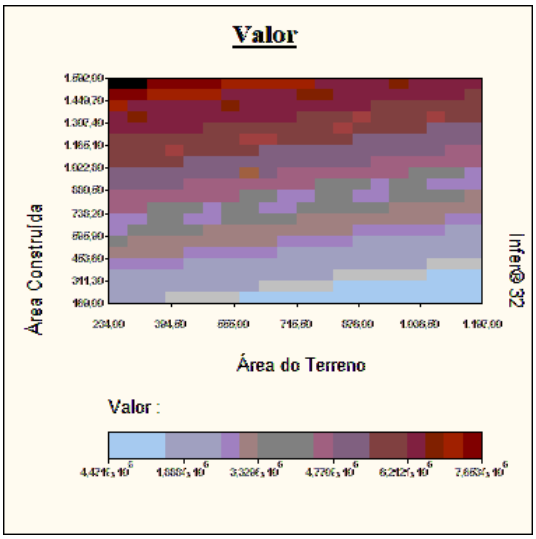


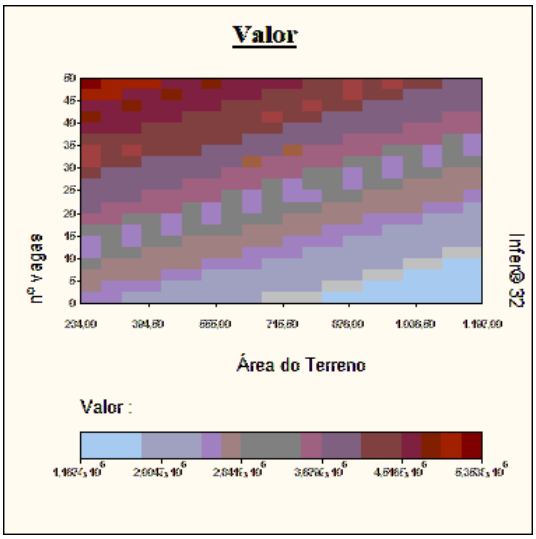


Curvas de Nível

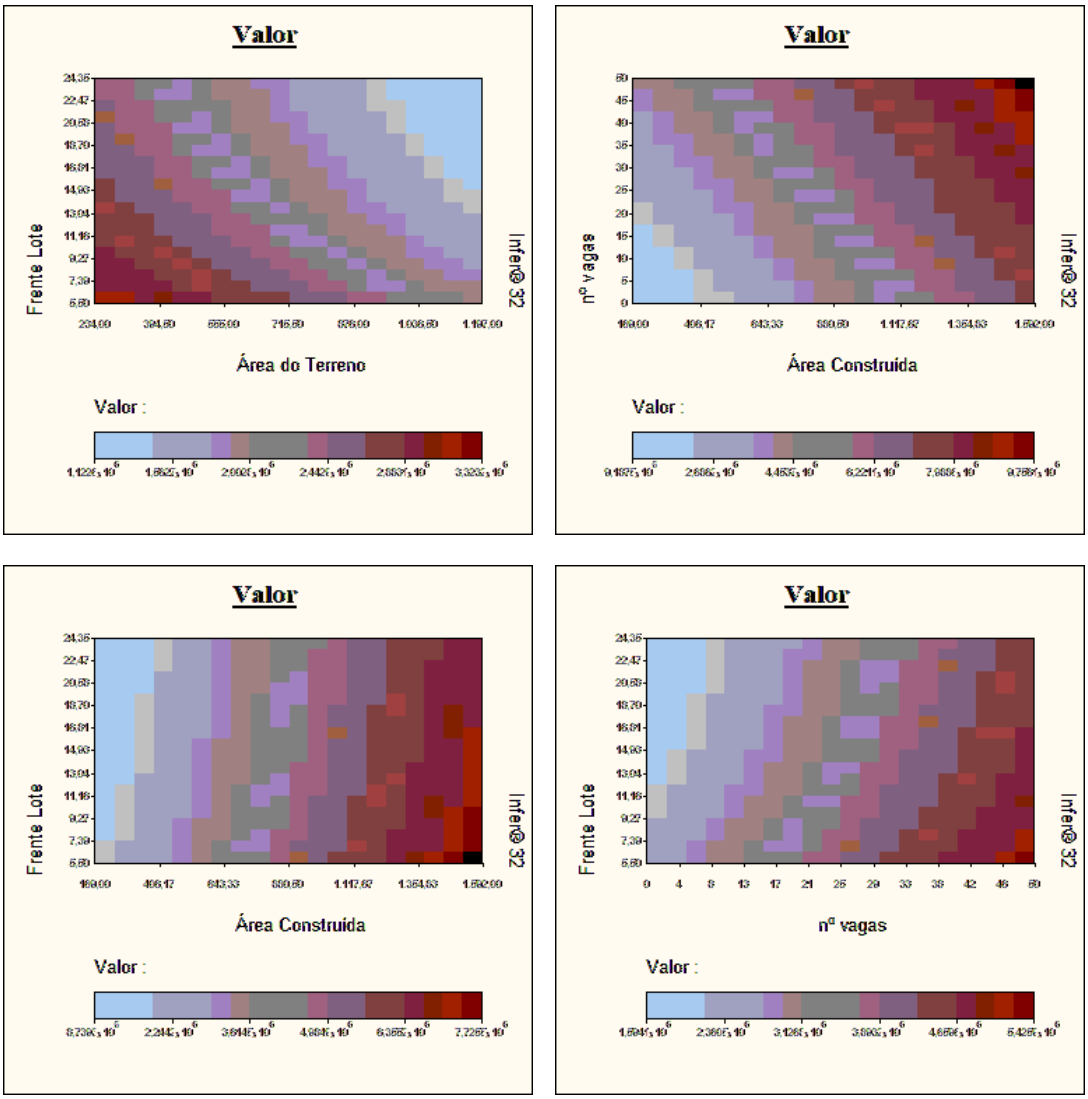
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área do Terreno = 454,7777
- Área Construída = 446,7222
- nº vagas = 8,5555
- Frente Lote = 10,1555
- padrao da construção = 1,1224





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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.



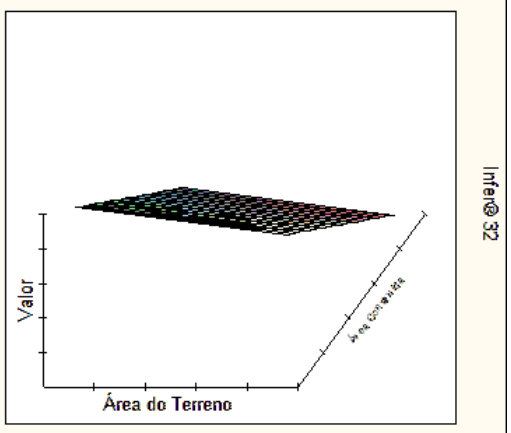
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área do Terreno = 454,7777
- Área Construída = 446,7222
- nº vagas = 8,5555
- Frente Lote = 10,1555
- padrao da construção = 1,1224

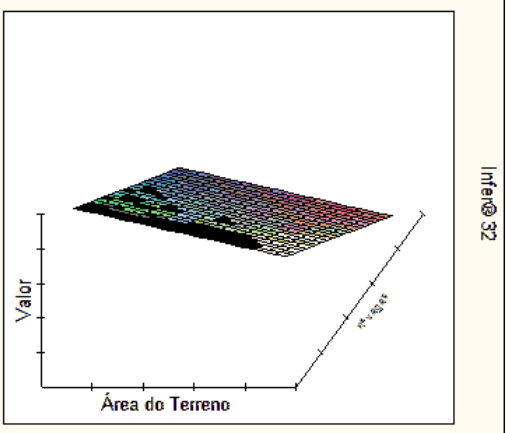
Limites dos eixos dos gráficos :
- Valor : [1,1250x10^6 ; 6,7500x10^6]
- Área do Terreno : [234,0000 ; 1197,0000]
- Área Construída : [169,0000 ; 1592,0000]
- nº vagas : [0,0000 ; 50,0000]
- Frente Lote : [5,5000 ; 24,3500]
- padrao da construção : [1,0000 ; 2,0000]

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

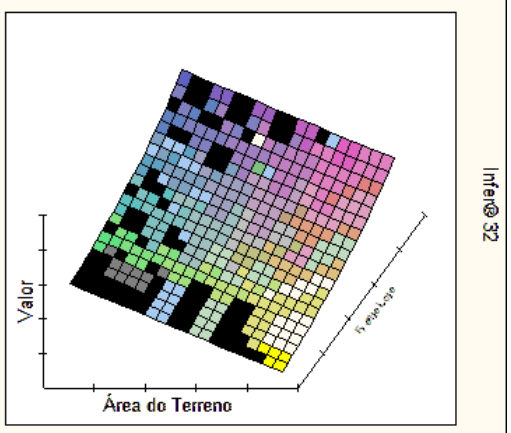
Valor x Área do Terreno x Área Construída



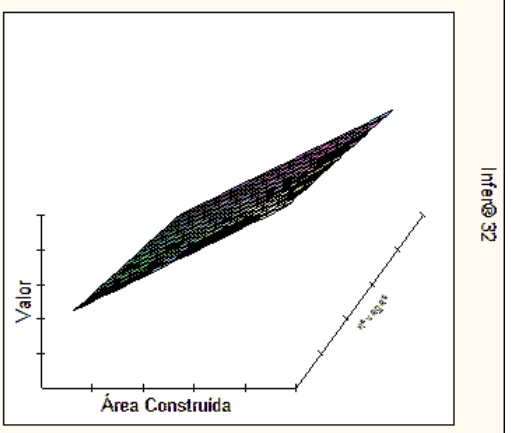
Valor x Área do Terreno x nº vagas



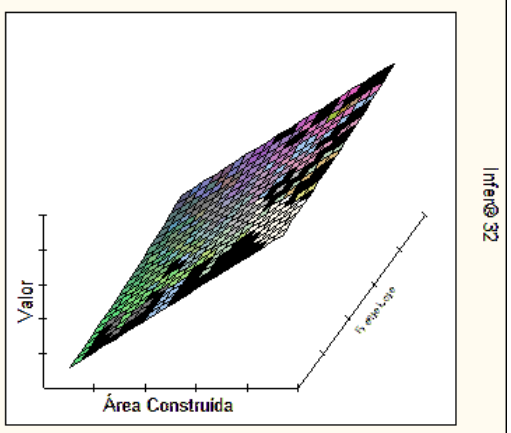
Valor x Área do Terreno x Frente Lote



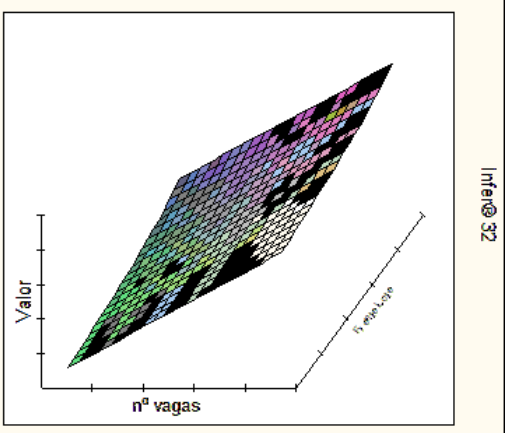
Valor x Área Construída x nº vagas



Valor x Área Construída x Frente Lote



Valor x nº vagas x Frente Lote



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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

4 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

No presente caso, o estudo foi elaborado a partir de 18 (dezoito) amostras válidas sobre as quais foram aplicados os devidos tratamentos de homogeneização e normalização. Em virtude do número obtido de amostras, obteve-se o Grau I de fundamentação, em atendimento aos requisitos normativos.

Ressalte-se que, em função da dispersão natural dos dados de mercado disponíveis e das características específicas do imóvel avaliado, o intervalo de confiança de uma variável resultou superior ao limite de 50% em torno do valor central, conforme previsto para o Grau de Precisão I da NBR 14.653-1/2011. A modelagem estatística aplicada apresentou consistência e aderência aos dados disponíveis, sendo a estimativa obtida tecnicamente representativa do mercado para a finalidade desta avaliação.

4 – VALOR DO IMÓVEL DA MATRÍCULA NÚMERO 143.864:

Os cálculos matemáticos, seguindo os critérios acima, foram elaborados com base na amostragem levantada em imóveis na região, razão pela qual fazemos remissão às fls. 15/19 do laudo.

5 – CONCLUSÃO:

O valor mercadológico aproximado do imóvel da matrícula número 143.864 é de R$ 4.425.161,27 (quatro milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e um reais e vinte e sete centavos) para novembro de 2.025.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico se compõe de 54 (cinquenta e quatro) páginas, incluindo as páginas com as respostas aos quesitos formulados pelas partes, a seguir descritas.

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, 05 de novembro de 2.025.



`

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

QUESITOS FORMULADOS PELO REQUERIDO - fls.274/275

1) Qual a formação técnica e a experiência do Sr. Perito na área de avaliação imobiliária, especialmente em avaliações mercadológicas?

RESP. O Perito é arquiteto e urbanista, com especialização e ampla experiência profissional na área de avaliações imobiliárias e perícias técnicas, atuando há mais de 20 anos em avaliações mercadológicas, seguindo as diretrizes da ABNT NBR 14.653-2:2011 e demais normas aplicáveis.

2) Qual a localização exata do imóvel, com base nos dados constantes do processo e levantamento em campo?

RESP. Faço remissão ao laudo pericial.

3) O imóvel possui matrícula regular ou registro atualizado junto ao cartório de registro de imóveis?

RESP. Os dados cadastrais e documentais concernentes ao imóvel foram obtidos a partir dos documentos que constam dos autos, não integrando o escopo deste trabalho pericial analisar a regularidade e atualidade dos mesmos.

4) Qual o valor venal do imóvel conforme registro municipal?

RESP. Faço remissão ao laudo pericial.

5) Qual a área construída efetiva do imóvel?

RESP. Faço remissão ao laudo pericial.

6) Há divergência entre a metragem registrada e a constante no carnê do IPTU? Qual deve prevalecer tecnicamente para fins de avaliação?

RESP. A área construída utilizada foi a constante no IPTU, de 746,00 m², valor muito próximo da área efetivamente levantada na pesquisa de campo.

7) Considerando a legislação e normas técnicas aplicáveis, qual é a metodologia mais adequada para avaliar o valor de mercado do referido imóvel?

RESP. O método mais adequado é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por inferência estatística, conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653-2:2011, utilizado no laudo.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

8) A avaliação judicial anterior, baseada exclusivamente em declaração verbal de uma corretora de imóveis, sem apresentação de laudo técnico ou pesquisa comparativa, atende aos requisitos normativos exigidos pelos órgãos competentes? Em caso negativo, quais vícios são observados?

RESP. Não constitui objeto da perícia a análise e emissão de manifestação técnica sobre o laudo anterior.

9) Foram realizadas pesquisas de mercado com imóveis de tipologia, metragem e localização semelhantes? Quais imóveis foram utilizados como comparativos e qual o valor médio do metro quadrado apurado?

RESP. Todas as amostras utilizadas, critérios de homogeneização e resultados encontram-se descritos detalhadamente no laudo pericial.

10) O imóvel avaliado possui características que o valorizam em relação a imóveis padrão da região, tais como localização estratégica, uso comercial, possibilidade de ampliação, zoneamento favorável ou benfeitorias?

RESP. As características que influenciam o valor de mercado, incluindo localização, características construtivas, áreas de terreno e construída, uso e zoneamento, foram devidamente tratadas no laudo pericial.

11) Existe depreciação significativa que afete o valor do imóvel? Justifique.

RESP. A análise do estado de conservação e o impacto da depreciação encontram-se descritos no corpo do laudo.

12) Qual o valor de mercado atual do imóvel, considerando: o a área construída real; o as características construtivas e comerciais; o os valores médios praticados na região do Cambuci?

RESP. Faço remissão ao laudo pericial.

13) Considerando todos os elementos técnicos e comparativos, qual é o valor de mercado mais adequado para o imóvel objeto da presente perícia?

RESP. Faço remissão ao laudo pericial.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

QUESITOS FORMULADOS PELO REQUERENTE - fls.277/279

1) *Solicita-se ao ilustre Perito que vistorie o imóvel objeto dessa avaliação, descrevendo-o, identificando-o, fotografando o, e apontando o nº da matrícula que lhes é correspondente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;*

RESP. Faço remissão ao laudo pericial.

2) *Tendo em vista as características do imóvel avaliando, as posturas municipais (zoneamento) e o mercado imobiliário, e em obediência às normas aplicáveis ao caso, qual seja, a NBR 14.653 – 2 , 2011 Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:*

a) Caracterizar a região do imóvel avaliando segundo os aspectos relevantes para explicação dos preços do metro quadrado de terreno e das edificações, identificando a situação no contexto urbano, a infraestrutura urbana, os equipamentos comunitários, as atividades existentes e os principais polos de influência.

b) Caracterizar o imóvel segundo sua situação na região e na via pública, com indicação da localização, limites e confrontações. Citar as restrições físicas e legais ao aproveitamento, e a infraestrutura urbana disponível.

c) Caracterizar o imóvel segundo o padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação, descrevendo as dimensões, número de cômodos, posição na quadra e demais atributos que expliquem o valor unitário.

d) Efetuar pesquisa de preços de imóveis semelhantes no mercado imobiliário citando e identificando as fontes das informações coletadas: nome, endereço e telefone dos informantes, declarando a data de referência da pesquisa, inclusive informando as datas das transações e formas de pagamento;

e) Se possível, vistoriar os imóveis a que se referem os elementos de pesquisa, descrevendo-os. Informar o endereço dos imóveis ou indicar sua localização em mapa do município;

f) Caso opte pelo método de estatística descritiva, proceder à homogeneização dos dados coletados na pesquisa de mercado imobiliário apresentando, em detalhes, os cálculos efetuados e explicitando o significado e a origem dos fatores técnicos de homogeneização utilizados.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.

g) Calcular a média saneada explicitando o critério de saneamento segundo o nível de precisão normal e informar o valor do metro quadrado do imóvel;

h) Caso opte pelo método científico, de inferência estatística, solicita-se identificar as variáveis explicativas (independentes) do modelo seguindo rigorosamente as recomendações explicitadas nos procedimentos metodológicos das normas NBR 14653-1-2 da ABNT.

RESP. Faço remissão ao laudo pericial.

3) *Partindo do valor unitário básico obtido para o imóvel em pesquisa de mercado imobiliário, calcular o valor da área total do imóvel.*

RESP. Faço remissão ao laudo pericial.

4) *Solicita-se ao ilustre Perito informar a situação do mercado imobiliário na região do imóvel avaliando.*

RESP. O objeto da perícia diz respeito a determinação do valor de mercado individual do imóvel avaliando, conforme metodologia comparativa prevista na ABNT NBR 14.653-2:2011, motivo pelo qual faço remissão ao laudo pericial.

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 05/11/2025 às 17:26 , sob o número WJMJ25425643691
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028729-73.2024.8.26.0100 e código noayR3sA.