**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Engenheiro Avaliador de Imóveis
intimacao@peritomauricio.com.br

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DE CUBATÃO – SP.**

| | |
|---|---|
| Processo n.º: | **0009348-76.2011.8.26.0157** |
| Classe: | **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** |
| Exequente: | **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** |
| Executado: | **ALCIDES FELICIANO DE OLIVEIRA** |
| Executado: | **ADÉLIA CUQUI PEREIRA** |
| Executado: | **ESPÓLIO DE NILTON BARROS CAVALCANTE** |

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

**Maurício Camargo Ferreira**, engenheiro civil, engenheiro de segurança do trabalho, **CREA/SP n.º 5070249150**, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às diligências e após profundos exames, pesquisas, coleta de dados e estudos diversos, vem apresentar o resultado do seu trabalho, consubstanciado no presente.

Santos, 08 de abril de 2024.

**Maurício Camargo Ferreira**
**Perito - Engenheiro Civil - CREA SP 5070249150**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

## Sumário

1. NOMEAÇÃO ..... 3
2. OBJETO E FINALIDADE DO TRABALHO ..... 3
3. VALOR FINAL CALCULADO ..... 3
4. EMBASAMENTO NORMATIVO ..... 3
5. METODOLOGIA ADOTADA ..... 4
6. RESSALVAS E PRINCÍPIOS ..... 4
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 5
8. CARACTERIZAÇÃO ..... 6
8.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ..... 6
8.2 CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO SITO À RUA BENEDITO AIRES ..... 7
8.2.1 CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE AVALIANDO ..... 10
8.2.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 11
8.2.3 CARACTERIZAÇÃO DO PADRÃO DE ACABAMENTO ... 12
8.3 CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO SITO À RUA ESTADOS UNIDOS ..... 14
8.3.1 CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE AVALIANDO ..... 16
8.3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 17
8.3.3 CARACTERIZAÇÃO DO PADRÃO DE ACABAMENTO ... 18
9. VISTORIA ..... 20
10. AVALIAÇÃO ..... 20
10.1 AMOSTRAS COLETADAS ..... 20
10.2 VARIÁVEIS LEVANTADAS EM PESQUISA ..... 21
10.3 ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS ..... 23
11. VALOR DETERMINADO E CONCLUSÃO ..... 26
12. TERMO DE ENCERRAMENTO ..... 27
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – RUA BENEDITO AIRES ..... 28
ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – RUA ESTADOS UNIDOS ..... 37
ANEXO III – AMOSTRAS UTILIZADAS ..... 45
ANEXO IV – DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ..... 48
ANEXO V – RELATÓRIO ESTATÍSTICO DE REGRESSÃO LINEAR – RUA BENEDITO AIRES ..... 49
ANEXO VI – RELATÓRIO ESTATÍSTICO DE REGRESSÃO LINEAR – RUA ESTADOS UNIDOS ..... 55



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

## 1. NOMEAÇÃO

O R. Decisão de fls. 543, houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

## 2. OBJETO E FINALIDADE DO TRABALHO

O objetivo do trabalho é determinar o **VALOR DE MERCADO** de dois imóveis:

Rua Benedito Aires, nº 120, Apartamento 13, Edifício Rio Juruá, Vila Paulista, Cubatão.

Rua Estados Unidos, nº 431, Apartamento 22, Edifício Residencial Vila Rica, Jardim Casqueiro, Cubatão.

O trabalho foi elaborado por solicitação do Dr. **RODRIGO PINATI DA SILVA**.

## 3. VALOR FINAL CALCULADO

Para o imóvel localizado à Rua Benedito Aires, nº 120, Apartamento 13, Edifício Rio Juruá, Vila Paulista, Cubatão:

**R$ 240.000,00**
**(Duzentos e quarenta mil reais)**

Para o imóvel localizado à Rua Estados Unidos, nº 431, Apartamento 22, Edifício Residencial Vila Rica, Jardim Casqueiro, Cubatão:

**R$ 215.000,00**
**(Duzentos e quinze mil reais)**

## 4. EMBASAMENTO NORMATIVO

Vistoria realizada de acordo com as seguintes normatizações:

- NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil;



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

- NBR 16747:2020 - Versão Corrigida 2020 incorporada errata 1 - Inspeção Predial - Diretrizes, Conceitos, Terminologia e Procedimentos;
- NBR 16280:2015 - Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos;
- Norma de Inspeção Predial do IBAPE Nacional.

Para isto foi adotada a **NBR 14.653-1** e **14.653-2**, Avaliação de Bens, para a verificação do valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

## 5. METODOLOGIA ADOTADA

Foi adotado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, por inferência estatística, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR-14.653-1, no seu artigo 8.3.1, esta avaliação utilizando o *software* SISDEA.

## 6. RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- Os honorários profissionais do avaliador não estão, em qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem comtempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto dessa avaliação;

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Apesar do evidente término da crise econômica mundial originada pela ascensão pandêmica do novo coronavírus, alterando a dinâmica na aquisição de imóveis devido a alteração da taxa de juros para financiamento imobiliário, impulsionando as transações realizadas, inclusive alterando a preferência e tipologia do imóvel buscado, esta ainda afeta consideravelmente a economia e, consequentemente, o mercado imobiliário.

Somado a este fator a guerra que ocorre no continente europeu, afetando o mercado global de maneira tão significativa quanto a pandemia, tornando evidente os efeitos inflacionários no mercado de *commodities*, influenciando o também na economia nacional, insumos utilizados na construção civil e, consequentemente, no valor dos imóveis comercializados.

O patamar atual da taxa Selic fomenta um processo de discussão na sociedade, sendo essa em processo de constantes diminuições. A taxa Selic regula o volume de negócios realizados no mercado e, da maneira atual, tende cada vez mais a diminuir o volume de negócios realizados.

Logo, somando-se ao legado econômico da pandemia, guerra no continente europeu, oriente médio e condições internas da economia brasileira, entende-se que há um horizonte de incertezas prazo para o mercado imobiliário.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

## 8. CARACTERIZAÇÃO

### 8.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ambos os avaliandos estão no zoneamento ZQU (Zona de Qualificação Urbana)[1], sendo servido dos principais melhoramentos urbanos e possui infraestrutura tais como:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação;
- Rede de água tratada;
- Rede de esgoto;
- Rede de águas pluviais;
- Rede telefônica e de internet;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Transporte público;
- Entrega postal.

São também características da região:

- **Condições econômicas:**
  - Mista (comercial e residencial);
- **Condições de relevo/topografia:**
  - Plano;
- **Condições de ocupação:**
  - Regular;
- **Usos recomendáveis da região:**
  - Residencial.

[1] https://www.cubatao.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/11/Anexo-I-%E2%80%93-Mapa-de-Zoneamento-2.pdf



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

Ambos os avaliandos estão localizados em via local, e próximo a infraestrutura de serviços preponderante da região.

A seguir estão listados os principais estabelecimentos da região na qual o avaliando sito à Rua Benedito Aires está, além da distância em metros.

Distância dos principais estabelecimentos a partir do avaliando à Rua Benedito Aires.

| Estabelecimento | Tipologia | Distância (m) |
|---|---|---|
| Câmara Municipal de Cubatão | Serviço público | 250 |
| Bradesco | Serviço bancário | 450 |
| Droga Raia | Comércio | 450 |
| ETEC Cubatão | Educação | 450 |
| Poliesportivo Roberto Dick | Lazer | 450 |
| Poupatempo Cubatão | Serviço público | 500 |
| Prefeitura Municipal de Cubatão | Serviço público | 500 |
| SENAI | Educação | 550 |
| Biblioteca Municipal de Cubatão | Cultura | 600 |
| Magazine Luiza | Comércio | 600 |
| Paróquia Nossa Senhora da Lapa | Serviço religioso | 650 |

A seguir estão listados os principais estabelecimentos da região na qual o avaliando sito à Rua Estados Unidos está, além da distância em metros.

Distância dos principais estabelecimentos a partir do avaliando à Rua Estados Unidos.

| Estabelecimento | Tipologia | Distância (m) |
|---|---|---|
| Farma Conde | Comércio | 260 |
| Mercado Extra | Comércio | 350 |
| Paróquia São Judas Tadeu | Serviço religioso | 350 |
| Posto Petrobrás | Comércio | 350 |
| UME Nossa Senhora de Fátima | Educação | 350 |
| Cruzeiro Carnes | Comércio | 400 |
| Esporte Clube Jardim Casqueiro | Lazer | 450 |
| AGF Casqueiro | Serviço público | 450 |
| Biblioteca Municipal Padre Antônio Livieri | Cultura | 550 |
| 2º Distrito Policial | Serviço público | 900 |
| Santa Clara Diagnósticos Médicos | Saúde | 900 |

## 8.2 CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO SITO À RUA BENEDITO AIRES

O avaliando vistoriado na Rua Benedito Aires nº 120, está localizado no Edifício Rio Juruá, no bairro Vila Paulista, CEP 11.510-120[2], coordenadas 23°53'08.9"S 46°25'25.5"W.

[2] http://www.buscacep.correios.com.br/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

Vista aérea indicando a localização do edifício no qual se situa o avaliando.

Fachada do condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

Identificação na via de acesso.

São características básicas do condomínio conforme vistoria:

- **Padrão:**
  - Simples sem elevador[3];
- **Estado de conservação:**
  - Regular (requer pequenos reparos simples)[4];
- **Idade aparente:**
  - Aproximadamente 30 (trinta) anos;
- **Formato do terreno:**
  - Irregular (esquina);
- **Divisão dos pavimentos:**
  - 2 blocos;

[3] Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP. http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834393-IUP_0410__baixa.pdf
[4] Idem nota 3



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

- 1º pavimento (térreo) – área comum, garagem e apartamentos;
- 2º e 3º pavimentos – apartamentos;

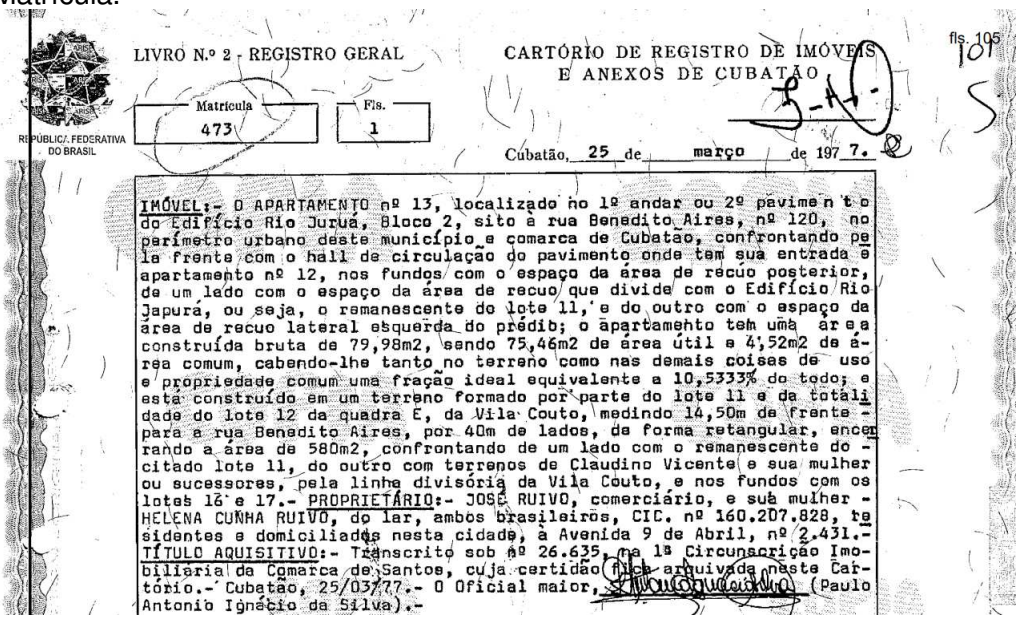
- **Garagem:**
  - Não descrita na matrícula, fls. 105, porém presente *in loco*;
- **Tipologia das unidades tipo:**
  - 2 dormitórios;
- **Itens de segurança:**
  - Não constatado;
- **Infraestrutura do condomínio:**
  - Não constatado;

Constatou-se na vistoria que o edifício não apresenta avarias e manifestações patológicas aparentes, sendo que os elementos estruturais do edifício (lajes, vigas e pilares) se encontram aparentemente em boas condições de habitabilidade bem como dos imóveis no entorno do edifício.

## 8.2.1 CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE AVALIANDO

Conforme indicado a seguir a matrícula do avaliando, fls. 105/106, está identificado sob nº 473, Livro 2, Oficial de Registro de Imóveis de Cubatão/SP.

Matrícula.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CUBATÃO

fls. 105

101

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Matrícula 473 | Fls. 1

Cubatão, 25 de março de 197 7.

IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Rio Juruá, Bloco 2, sito à rua Benedito Aires, nº 120, no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento onde tem sua entrada e apartamento nº 12, nos fundos com o espaço da área de recuo posterior, de um lado com o espaço da área de recuo que divide com o Edifício Rio Japurá, ou seja, o remanescente do lote 11, e do outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda do prédio; o apartamento tem uma área construída bruta de 79,98m2, sendo 75,46m2 de área útil e 4,52m2 de área comum, cabendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso e propriedade comum uma fração ideal equivalente a 10,5333% do todo; e está construído em um terreno formado por parte do lote 11 e da totalidade do lote 12 da quadra E, da Vila Couto, medindo 14,50m de frente para a rua Benedito Aires, por 40m de lados, de forma retangular, encerrando a área de 580m2, confrontando de um lado com o remanescente do citado lote 11, do outro com terrenos de Claudino Vicente e sua mulher ou sucessores, pela linha divisória da Vila Couto, e nos fundos com os lotes 16 e 17.- PROPRIETÁRIO:- JOSÉ RUIVO, comerciário, e sua mulher - HELENA CUNHA RUIVO, do lar, ambos brasileiros, CIC. nº 160.207.828, residentes e domiciliados nesta cidade, à Avenida 9 de Abril, nº 2.431.- TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrito sob nº 26.635, na 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Santos, cuja certidão fica arquivada neste Cartório.- Cubatão, 25/03/77.- O Oficial maior, (Paulo Antonio Ignácio da Silva).-



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

Conforme espelho de IPTU da Prefeitura Municipal Cubatão/SP, o imóvel possui inscrição cadastral nº 01-06-0024-0294-018.

Ficha de lançamento do imóvel.

fls. 541

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**
**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO**
11510-039 - PRAÇA DOS EMANCIPADORES, S/N CENTRO CUBATAO SP Fone (13) 3362-6363

I.P.T.U. EXERCÍCIO 2019
Emissão 1 ª Via

Inscrição 01-06-0024-0294-018 Nº Lançamento 745600 IdFisico 6642
Proprietário ADELICA CUQUI PEREIRA
Local do Imóvel 11510-120 - RUA BENEDITO AIRES, 120 APTO 13 BL 2
Loteamento VILA COUTO Utilização Residencial
Quadra Lotes QUADRA E LOTE 10
Endereço de Entrega 11520-020 - RUA SETE DE SETEMBRO, 103 VILA NOVA CUBATAO - CUBATAO - SP

| | | | |
|---|---|---|---|
| UNICA | 25/01/2019 | 7 | 25/07/2019 |
| 1 | 25/01/2019 | 8 | 25/08/2019 |
| 2 | 25/02/2019 | 9 | 25/09/2019 |
| 3 | 25/03/2019 | 10 | 25/10/2019 |
| 4 | 25/04/2019 | 11 | 25/11/2019 |
| 5 | 25/05/2019 | 12 | 25/12/2019 |
| 6 | 25/06/2019 | | |

| Eventos | Valor |
|---|---|
| IMPOSTO PREDIAL URBANO | 305,79 |
| Total Lançado | 305,79 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valor Venal Terreno | 62.734,02 | Valor Venal Prédio | 82.757,97 | Valor Venal Imóvel | 145.491,99 |
| Área do Terreno | 1.503,89 m2 | Área da Construção | 101,16 m2 | Data de Lançamento | |
| Valor M2 Terreno | 834,29 | Valor M2 Construção | 1.134,66 | Tipo de Imposto | PREDIAL |
| Fração Ideal | 0,050 | Fator Conserv. Prédio | 1,00 | Alíquota | 0,25 |
| Fator Correção | 1,000 | Pontos Construção | 1,03 | Situação do Imóvel | |
| Área da Edicula | 0,000 m2 | Fator Correção Prédio | 1,00 | Total Área Edifcada | 2.020,09 |
| | | Fator Obsolecencia | 0,70 | Quantidade Edificações | 1 |
| | | Ano Construção | 1980 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Exercício : | 2019 | Desconto : | 15,29 |
| Parcela : | 25,51 | Total : | 305,79 |
| Qtd. parc.: | 12 | Única : | 290,50 |
| Vlr Sem Isencao : | | | 305,79 |
| Desconto Isencao : | | | 0,00 |

Obs.:

## 8.2.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- **Tipologia:**
  - Apartamento (residencial);
- **Padrão construtivo:**
  - Simples sem elevador[5];
- **Posição referente ao logradouro:**
  - Área posterior do bloco;
- **Zoneamento:**
  - ZQU (Zona de Qualificação Urbana)[6]
- **Endereço e entrada/saída principal de pessoas:**
  - Rua Benedito Aires, nº 120, Apartamento 13, Edifício Rio Juruá, Vila Paulista, Cubatão;

[5] Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP. http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834393-IUP_0410__baixa.pdf
[6] https://www.cubatao.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/11/Anexo-I-%E2%80%93-Mapa-de-Zoneamento-2.pdf



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

- **Entrada/saída de veículos:**
  - Rua Benedito Aires, nº 120, Apartamento 13, Edifício Rio Juruá, Vila Paulista, Cubatão;
- **Estacionamento:**
  - Não averbada, demarcada, desbloqueada, coberta;
- **Área Privativa:**
  - 75,46 m²;
- **Área comum:**
  - 4,52 m²;
- **Área Total:**
  - 79,98 m²;
- **Fração ideal no terreno:**
  - 10,5333% do todo;
- **Distribuição interna do imóvel avaliando:**
    - 2 Dormitório;
    - 1 Banheiro social;
    - 1 Hall de circulação interna;
    - 1 Sala de estar e jantar;
    - 1 Cozinha;
    - 1 Área de serviço;
- **Estado de conservação:**
  - Regular (requer pequenos reparos simples)[7];
- **Cômodos com armários embutidos:**
  - Não constatado durante a diligência.

### 8.2.3 CARACTERIZAÇÃO DO PADRÃO DE ACABAMENTO

- **Pisos:**
  - Sala, corredor e dormitórios:
    - Cerâmica comercial;
  - Cozinha, área de serviço, banheiro de social:

[7] Idem nota 5



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

        - Cerâmica comercial;

- **Parede (sala):**
    - Massa corrida e pintura na cor bege;
- **Paredes (dormitórios):**
    - Massa corrida e pintura na cor bege;
- **Paredes (Banheiro, cozinha, área de serviço):**
    - Azulejo cerâmico, padrão comercial, com cobrimento até o teto.
- **Teto:**
    - Cobrimento por laje;
    - Acabamento em massa corrida e tinta em todo o imóvel na cor branca;
    - Moldura de gesso em todos os cômodos;
- **Janelas e Esquadrias:**
    - Alumínio com 4 (quatro) folhas nos dormitórios, área de serviço e sala;
    - Basculante no banheiro social;
- **Portas e Batentes:**
    - Madeira em todos os cômodos do imóvel exceto área de serviço**;**
- **Instalações Elétricas:**
    - Embutidas.
- **Instalações Hidráulicas:**
    - Embutidas.
- **Equipamentos presentes:**
    - Ralos;
    - Torneiras;
    - Louça sanitária;
    - Interruptores de luz;
    - Pia de banheiros;
    - Pia da cozinha;



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

## 8.3 CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO SITO À RUA ESTADOS UNIDOS

O avaliando vistoriado na Rua Estados Unidos nº 431, está localizado no Edifício Residencial Vila Rica, no bairro Jardim Casqueiro, CEP 11.533-040[8], coordenadas 23°55'37.3"S 46°24'19.2"W.

Vista aérea indicando a localização do edifício no qual se situa o avaliando.

Fachada do condomínio.

[8] http://www.buscacep.correios.com.br/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

Identificação na via de acesso.

São características básicas do condomínio conforme vistoria:

- **Padrão:**
  - Simples sem elevador[9];
- **Estado de conservação:**
  - Regular (requer pequenos reparos simples)[10];
- **Idade aparente:**
  - Aproximadamente 10 (dez) anos;
- **Formato do terreno:**
  - Regular (meio de quadra);
- **Divisão dos pavimentos:**
  - 1º pavimento (térreo) – área comum, churrasqueira, garagem e apartamentos;

[9] Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP. http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834393-IUP_0410__baixa.pdf
[10] Idem nota 9



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

  - 2º e 3º pavimentos – apartamentos;
- **Garagem:**
  - Não descrita na matrícula, fls. 105, porém presente *in loco*;
- **Tipologia das unidades tipo:**
  - 2 dormitórios;
- **Itens de segurança:**
  - Circuito de segurança;
- **Infraestrutura do condomínio:**
  - Não constatado;

Constatou-se na vistoria que o edifício não apresenta avarias e manifestações patológicas aparentes, sendo que os elementos estruturais do edifício (lajes, vigas e pilares) se encontram aparentemente em boas condições de habitabilidade bem como dos imóveis no entorno do edifício.

### 8.3.1 CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE AVALIANDO

Conforme indicado a seguir a matrícula do avaliando, fls. 91/92, está identificado sob nº 3200, Livro 2, Oficial de Registro de Imóveis de Cubatão/SP.

Matrícula.

fls. 91

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CUBATÃO

Matrícula 3.200 | Fls. 1

Cubatão, 14 de abril de 1982.

IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Residencial Vila Rica, sito à rua Estados Unidos, 431, no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, contendo 02 dormitorios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e hall de circulação interno, com a área útil de 48,6200m2, a área comum de 19,4275m2, encerrando a área total construída de 68,0475m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 13,2077% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo, na frente com o referido hall, escadarias e aptº de final 1 do respectivo andar, do lado direito com o recuo lateral direito do edifício e aptº de final 1 do respectivo andar, do lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do edifício e nos fundos com o recuo de fundos do edifício;construído sobre o lote de terreno nº 04 da quadra 37, do Jardim - Casqueiro, com a área de 300m2, medindo 10m de frente para a citada rua Estados Unidos, por 30m da frente aos fundos, de ambos os lados, e 10m de largura nos fundos, confrontando de ambos os lados e fundos com Mário da Cunha Machado e outros, ou sucessores.- PROPRIETÁRIO:- A.Z. COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA. (CGC. 46.057.378/0001-22), com sede em Santos, à rua Padre Donizetti, nº 83.- TÍTULO AQUISITIVO:- Registrado, em maior área, sob nº 5, na matrícula nº 245, deste Cartório.- Cubatão,14 de abril de 1.982.- O Oficial maior, (Paulo Antonio Ignácio da Silva).-



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

Conforme espelho de IPTU da Prefeitura Municipal Cubatão/SP, o imóvel possui inscrição cadastral nº 02-01-0004-0509-007.

Ficha de lançamento do imóvel.

fls. 542

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**
**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO**
11510-039 - PRAÇA DOS EMANCIPADORES, S/N CENTRO CUBATAO SP Fone (13) 3362-6363

I.P.T.U. EXERCÍCIO 2019
Emissão 1 ª Via

Inscrição 02-01-0004-0509-007 Nº Lançamento 2155907 IdFisico 11060
Proprietário ADELICA CUQUI PEREIRA
Local do Imóvel 11533-040 - RUA ESTADOS UNIDOS, 431 APTO 22
Loteamento JARDIM CASQUEIRO Utilização Residencial
Quadra Lotes QUADRA 37 LOTE 4
Endereço de Entrega 11520-020 - RUA SETE DE SETEMBRO, 103 VILA NOVA CUBATAO - CUBATAO - SP

| | | | |
|---|---|---|---|
| UNICA | 25/01/2019 | 7 | 25/07/2019 |
| 1 | 25/01/2019 | 8 | 25/08/2019 |
| 2 | 25/02/2019 | 9 | 25/09/2019 |
| 3 | 25/03/2019 | 10 | 25/10/2019 |
| 4 | 25/04/2019 | 11 | 25/11/2019 |
| 5 | 25/05/2019 | 12 | 25/12/2019 |
| 6 | 25/06/2019 | | |

| Eventos | Valor |
|---|---|
| IMPOSTO PREDIAL URBANO | 211,21 |
| Total Lançado | 211,21 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Valor Venal Terreno | 28.918,50 | Valor Venal Prédio | 68.034,58 |
| Área do Terreno | 300,00 m2 | Área da Construção | 66,92 m2 |
| Valor M2 Terreno | 741,50 | Valor M2 Construção | 1.134,66 |
| Fração Ideal | 0,130 | Fator Conserv. Prédio | 1,00 |
| Fator Correção | 1,000 | Pontos Construção | 1,28 |
| Área da Edicula | 0,000 m2 | Fator Correção Prédio | 1,00 |
| | | Fator Obsolecencia | 0,70 |
| | | Ano Construção | 1982 |

| | |
|---|---|
| Valor Venal Imóvel | 96.953,08 |
| Data de Lançamento | |
| Tipo de Imposto | PREDIAL |
| Alíquota | 0,25 |
| Situação do Imóvel | |
| Total Área Edifcada | 515,20 |
| Quantidade Edificações | 1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Exercício : | 2019 | Desconto : | 10,56 |
| Parcela : | 17,61 | Total : | 211,21 |
| Qtd. parc.: | 12 | Única : | 200,65 |
| Vlr Sem Isencao : | | | 211,21 |
| Desconto Isencao : | | | 0,00 |

Obs.:

## 8.3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- **Tipologia:**
  - Apartamento (residencial);
- **Padrão construtivo:**
  - Simples sem elevador[11];
- **Posição referente ao logradouro:**
  - Área posterior do edifício;
- **Zoneamento:**
  - ZQU (Zona de Qualificação Urbana)[12]
- **Endereço e entrada/saída principal de pessoas:**
  - Rua Estados Unidos, nº 431, Apartamento 22, Edifício Residencial Vila Rica, Jardim Casqueiro, Cubatão.

[11] Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP. http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834393-IUP_0410__baixa.pdf
[12] https://www.cubatao.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/11/Anexo-I-%E2%80%93-Mapa-de-Zoneamento-2.pdf



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

- **Entrada/saída de veículos:**
  - Rua Estados Unidos, nº 431, Apartamento 22, Edifício Residencial Vila Rica, Jardim Casqueiro, Cubatão.
- **Estacionamento:**
  - Não averbada, bloqueada, insuficiente;
- **Área Privativa:**
  - 48,62 m²;
- **Área comum:**
  - 19,4275 m²;
- **Área Total:**
  - 68,0475 m²;
- **Fração ideal no terreno:**
  - 13,2077% do todo;
- **Distribuição interna do imóvel avaliando:**
    - 2 Dormitório;
    - 1 Banheiro social;
    - 1 Hall de circulação interna;
    - 1 Sala de estar e jantar;
    - 1 Cozinha;
    - 1 Área de serviço;
- **Estado de conservação:**
  - Regular (requer pequenos reparos simples)[13];
- **Cômodos com armários embutidos:**
  - Não constatado durante a diligência.

## 8.3.3 CARACTERIZAÇÃO DO PADRÃO DE ACABAMENTO

- **Pisos:**
  - Sala, corredor e dormitórios:
    - Cerâmica comercial;
  - Cozinha, área de serviço, banheiro de social:

[13] Idem nota 11



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

        - Cerâmica comercial;

- **Parede (sala):**
    - Massa corrida e pintura na cor bege;
- **Paredes (dormitórios):**
    - Massa corrida e pintura na cor bege;
- **Paredes (Banheiro, cozinha, área de serviço):**
    - Azulejo cerâmico, padrão comercial, com cobrimento até o teto.
- **Teto:**
    - Cobrimento por laje;
    - Acabamento em massa corrida e tinta em todo o imóvel na cor branca;
    - Moldura de gesso em todos os cômodos;
- **Janelas e Esquadrias:**
    - Alumínio com 4 (quatro) folhas nos dormitórios, área de serviço e sala;
    - Basculante no banheiro social;
- **Portas e Batentes:**
    - Madeira em todos os cômodos do imóvel exceto área de serviço**;**
- **Instalações Elétricas:**
    - Embutidas.
- **Instalações Hidráulicas:**
    - Embutidas.
- **Equipamentos presentes:**
    - Ralos;
    - Torneiras;
    - Louça sanitária;
    - Interruptores de luz;
    - Pia de banheiros;
    - Pia da cozinha;



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

## 9. VISTORIA

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao engenheiro conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra.

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo cartório desse honroso "*munus*", este perito executou diligência nos imóveis avaliando para realização de vistoria e início trabalhos, dia 06/09/2023, conforme exposto abaixo, ressalta-se que não compareceram representantes em nenhuma das vistorias.

- Apartamento nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, Edifício Juruá, Bloco 2, Rua Benedito Aires, nº 120, Cubatão/SP. Peticionada e iniciada às 09:20 horas, sendo atendido pela inquilina, imagens disponíveis no Anexo I.
- Apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, Edifício Residencial Vila Rica, Rua Estados Unidos, nº 431, Cubatão. Peticionada e iniciada às 10:10 horas, sendo atendido pela inquilina, imagens disponíveis no Anexo II.

## 10. AVALIAÇÃO

### 10.1 AMOSTRAS COLETADAS

A fim de elaborar o trabalho avaliatório, realizou-se o levantamento de 41 (quarenta e uma) amostras, sendo essas localizadas nos bairros Vila Paulista, Jardim Casqueiro e Vila Nova, todas devidamente identificadas conforme anexo III.

A fim de melhor fundamentar este laudo foi realizada visita *in loco* de 3 (três) amostras coletadas, inclusive com registro fotográfico a fim de atestar as condições na qual estes imóveis se encontram, anexo III.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

Marcações na cor amarela conforme o número identificador, vermelha indicando o avaliando sito à Rua Benedito Aires e azul indicando o avaliando sito à Rua Estados Unidos.

Após a análise estatística por meio de regressão linear, foi necessário descartar as amostras 01, 05, 06, 07, 11, 20, 28, 31 e 35 para se poder obedecer aos padrões estatísticos exigidos conforme normatização.

## 10.2 VARIÁVEIS LEVANTADAS EM PESQUISA

No momento da coleta de amostras foram levantadas as seguintes informações que, posteriormente, foram analisadas e estão válidas para a valoração de mercado a ser realizada:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

- **Fator de homogeneização**:
  - Aplicou-se um redutor de 5% no valor de mercado de cada amostra coletada, pois conforme item 9.2.1.3 da NBR 14653-2, há necessidade de tratamento prévio dos preços identificados, considerando que ocorre negociação no momento da venda de um imóvel, por isso o valor ofertado não significa o valor pelo qual este será comercializado;
- **Área Privativa**;
- **Padrão construtivo**:
  - Análise do padrão construtivo tendo como referência Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP[14];
- **Estado de conservação**:
  - O estado de conservação de cada imóvel foi definido por meio da análise de cada amostra a fim de se diferenciar valores de mercado para imóveis que estejam reformados ou em melhores condições de habitabilidade, e posterior aplicação do Índice de Unidades Padronizadas elaborado pelo IBAPE-SP[15].
- **IBGE:**
  - Utilizou-se a renda censitária obtida por meio de página virtual do IBGE[16] para realizar a equalização das amostras obtidas em bairros distintos, este valor é consultado a partir da coordenada geográfica de cada amostra;
- **Dormitórios**;

[14] http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834393-IUP_0410__baixa.pdf
[15] Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP. http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834393-IUP_0410__baixa.pdf
[16] http://nuvem.castler.com.br/clr/inServer/contentPages/GetKrigPoint/WebForm1.aspx



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

## 10.3 ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS

Após a aplicação do modelo de regressão linear e exclusão das amostras reprovadas, as equações geradas pelo software, anexos V (Rua Benedito Aires) e VI (Rua Estados Unidos), atingiu os parâmetros normativos que definem o valor de mercado dos avaliandos, além do grau de fundamentação da avaliação apontada no anexo IV.

Para isso, os gráficos abaixo foram analisados a fim de verificar a distribuição das amostras e se estas não estão classificadas como outliers e não prejudicam a qualidade do valor de mercado.

Gráfico de resíduos para regressão linear para o imóvel da Rua Benedito Aires.

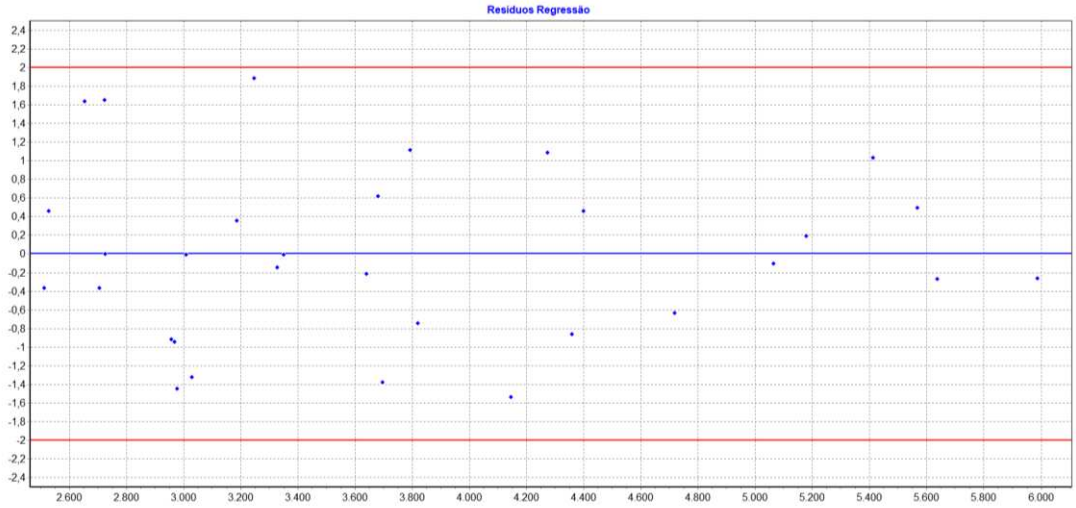
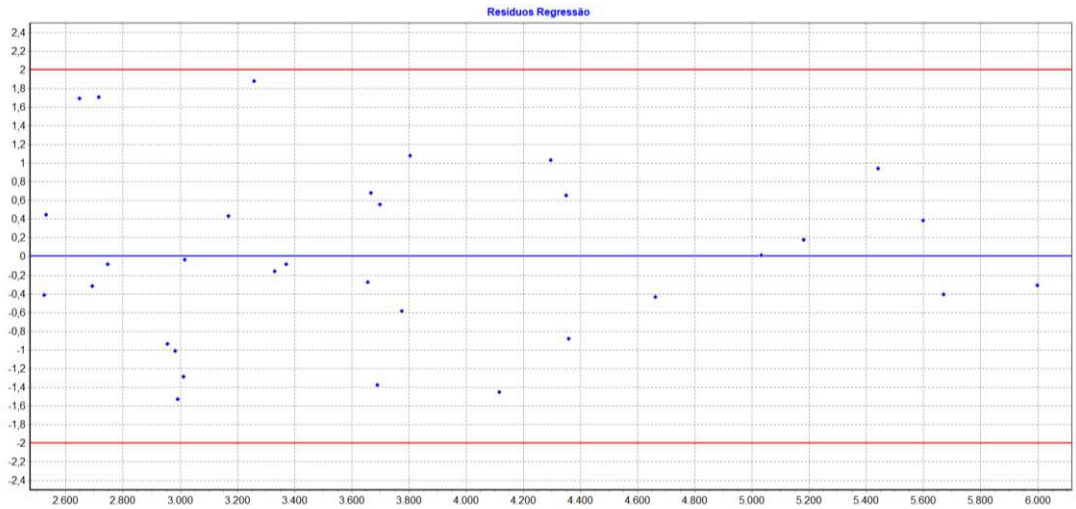



Gráfico de resíduos para regressão linear para o imóvel da Rua Estados Unidos.






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

Por meio dos gráficos abaixo analisou-se a aderência das amostras e o quanto estas se ajustaram para estarem de acordo com o modelo equacionado.

Gráfico de aderência para regressão linear entre os dados e os valores observados para o avaliando da Rua Benedito Aires.

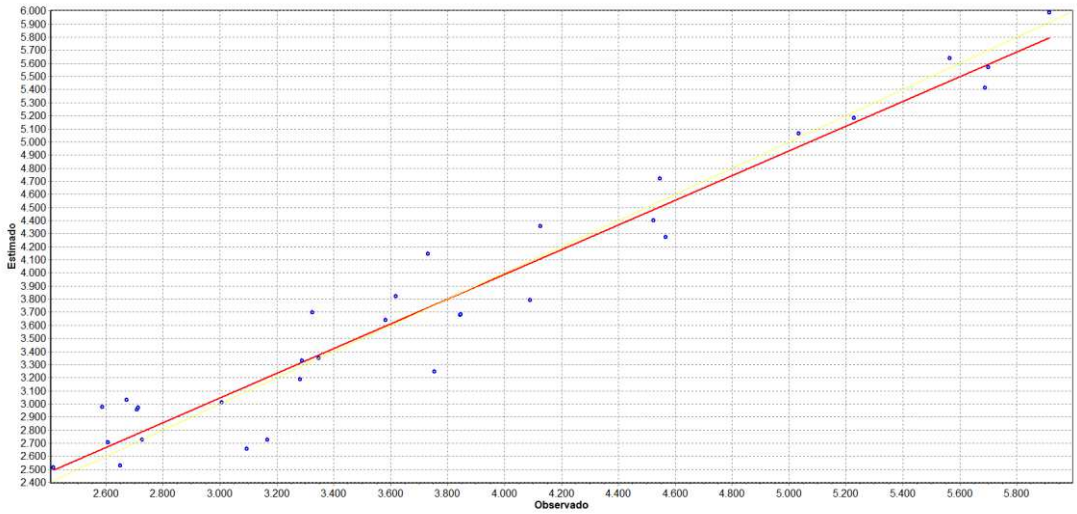
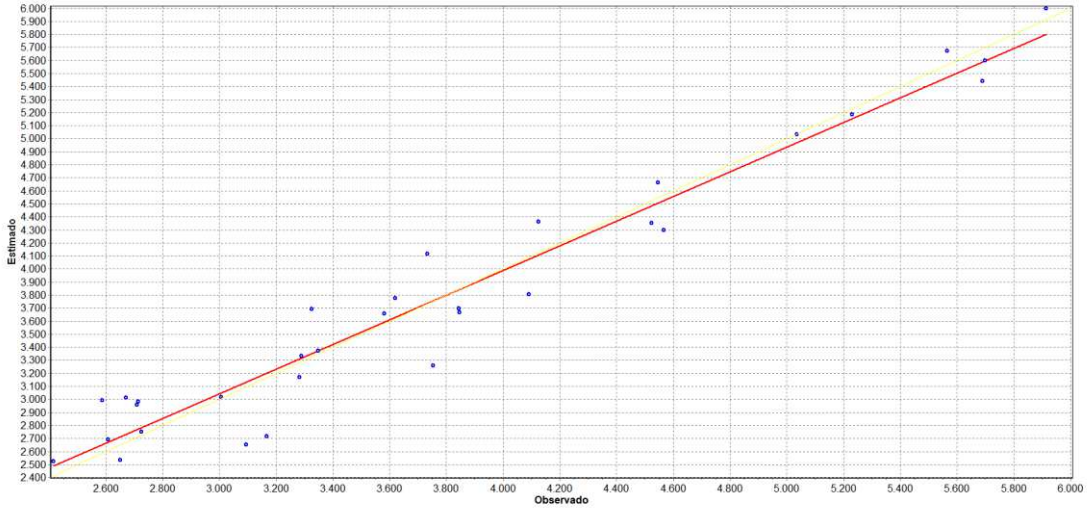



Gráfico de aderência para regressão linear entre os dados e os valores observados para o avaliando da Rua Estados Unidos.






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil – Engenheiro Avaliador de Imóveis
contato@peritomauricio.com.br

Por meio dos gráficos abaixo analisou-se a distribuição das amostras em relação a curva de distribuição normal.

Gráfico de aderência para regressão linear em relação à distribuição normal para o imóvel da Rua Benedito Aires.

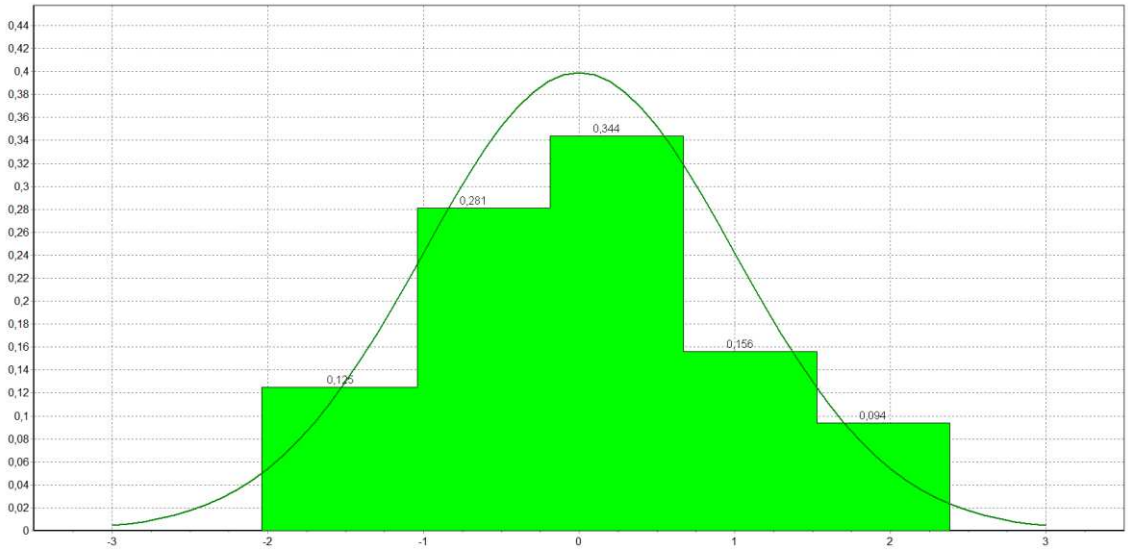
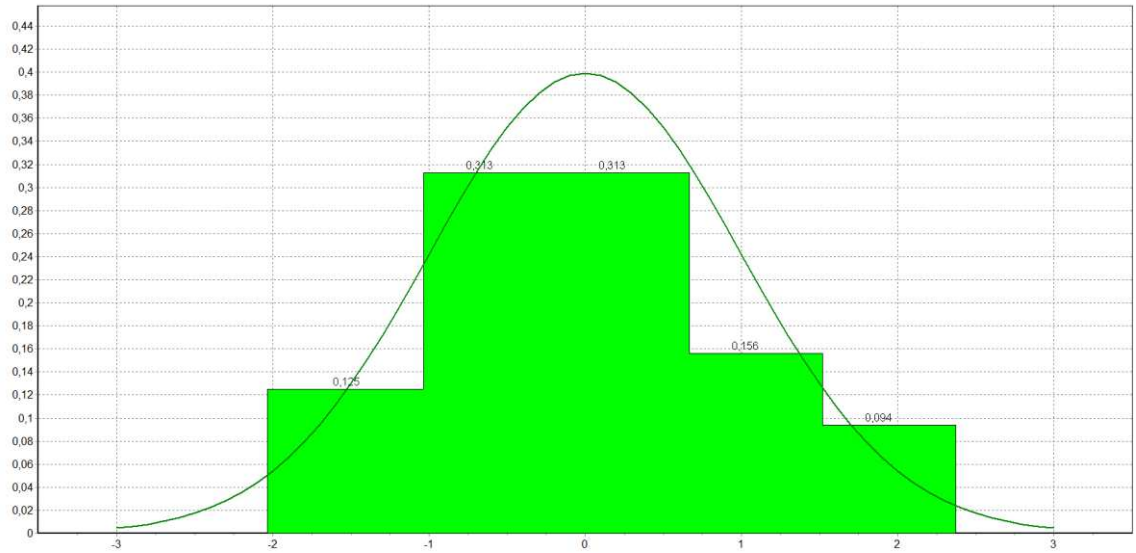



Gráfico de aderência para regressão linear em relação à distribuição normal para o imóvel da Rua Estados Unidos.






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

## 11. VALOR DETERMINADO E CONCLUSÃO

No momento da diligência e elaboração de equação de avaliação é necessário detectar as principais características do imóvel avaliando, como estado de conservação, elementos estruturais, topográficos, estabilidade estrutural das edificações no entorno, distância até as principais vias, infraestrutura e áreas de lazer. Esses itens são preponderantes no que tange a valorização e desvalorização do avaliando.

Ressalta-se que houve agendamento e comparecimento deste perito conforme peticionado para o imóvel 1, sendo este referente a parte ideal correspondente a 12,5% do lote do terreno sob o nº 4, quadra D, loteamento Jardim Anchieta, Cubatão, matrícula nº 6.162 do CRI de Cubatão. Não foi possível acessar este imóvel no momento da diligência, isto foi relatado a V. Exa., sendo este perito intimado e prosseguir com o trabalho avaliatório sem a avaliação do imóvel 1.

A finalidade desse laudo é a determinação do valor de mercado de dois imóveis, abaixo descritos:

Para o imóvel localizado à Rua Benedito Aires, nº 120, Apartamento 13, Edifício Rio Juruá, Vila Paulista, Cubatão:

**R$ 240.000,00**
**(Duzentos e quarenta mil reais)**

Para o imóvel localizado à Rua Estados Unidos, nº 431, Apartamento 22, Edifício Residencial Vila Rica, Jardim Casqueiro, Cubatão:

**R$ 215.000,00**
**(Duzentos e quinze mil reais)**

Ressalta-se que para ambos os imóveis não há na matrícula a citação de que os avaliando possuem vaga de garagem, no entanto, o avaliando localizado na Rua Benedito Aires possui vaga demarcada e livre e, por conta disso, utilizou-se o limite superior da equação. Este é um recurso que pode ser adotado por um avaliador caso encontre algum fator que possa valorizar, limite superior, ou desvalorizar, limite inferior, o avaliando,



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Ressalta-se que o valor apontado possui valor de comercialização que pode ser arredondado em até 1% (um por cento), item 7.7.1 da NBR 14.653 parte 1.

## 12. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 27 (vinte e sete) páginas, todas conferidas. Acompanham 6 (seis) anexos, com 33 (trinta e três) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 60 (sessenta) páginas.

Santos, 08 de abril de 2024.

**Maurício Camargo Ferreira**
**Perito - Engenheiro Civil - CREA SP 5070249150**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

## ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – RUA BENEDITO AIRES

Fachada.

Logradouro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Identificação do edifício.

Vaga demarcada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Área comum entre os blocos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Identificação avaliando.

Quadro de distribuição.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Sala.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Hall de circulação.

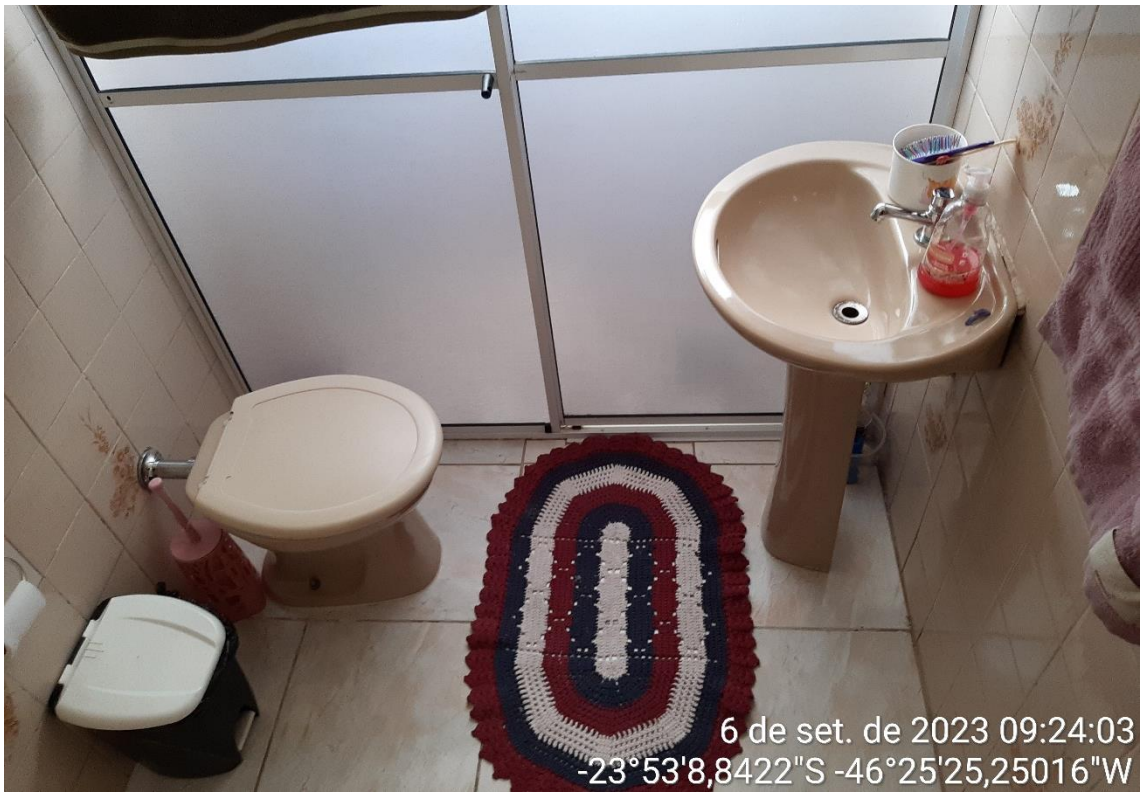
Dormitório 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Dormitório 2.

Banheiro social.






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Área de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

## ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – RUA ESTADOS UNIDOS

Fachada.

Logradouro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Identificação do edifício.

Garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Churrasqueira do prédio.

Identificação avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Quadro de distribuição.

Sala.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Hall de circulação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Dormitório 1.

Dormitório 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Banheiro social.

Área de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

## ANEXO III – AMOSTRAS UTILIZADAS

| Amostra | Endereço | Coordenadas | Anunciante | Telefone | Valor | Área Privativa (m²) | Valor/m² | Padrão Construtivo | IBGE | Idade Aparente | Estado de Conservação | Dormitórios |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | Descrição | | | Descrição | |
| 1 | Rua Benedito Aires, 97, Edifício Genebra, Vila Paulista | -23.885605, -46.424147 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 172.000,00 | 22 | **R$ 7.427,27** | Simples sem elevador | 2348,72 | 5 | Ótimo | 1 |
| 2 | Rua Estados Unidos, 480, Edifício Ricardi, Jardim Casqueiro | -23.927222, -46.405000 | Maísa Marcela | 1145804274 | R$ 186.740,00 | 43 | **R$ 4.125,65** | Simples sem elevador | 2282,22 | 10 | Bom | 1 |
| 3 | Rua Estados Unidos, 442, Condomínio Edifício Hortênsia, Jardim Casqueiro | -23.927353, -46.405497 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 190.000,00 | 55 | **R$ 3.281,82** | Simples sem elevador | 2282,23 | 10 | Regular | 1 |
| 4 | Rua Antônio Lemos, 301, Edifício Berlim, Vila Paulista | -23.888785, -46.424195 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 240.000,00 | 63 | **R$ 3.619,05** | Simples sem elevador | 2283,92 | 0 | Ótimo | 2 |
| 5 | Rua Antônio Lemos, 301, Edifício Berlim, Vila Paulista | -23.888785, -46.424195 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 145.000,00 | 45 | **R$ 3.061,11** | Simples sem elevador | 2283,92 | 0 | Ótimo | 1 |
| 6 | Rua Goiás, 293, Edifício Aguiar 1, Vila Paulista | -23.889409, -46.422818 | Maísa Marcela | 1145804274 | R$ 329.390,00 | 54 | **R$ 5.794,82** | Médio com elevador | 2452,04 | 5 | Muito bom | 2 |
| 7 | Rua Goiás, 293, Edifício Aguiar 1, Vila Paulista | -23.889409, -46.422818 | Eliane | 1333949837 | R$ 315.000,00 | 54 | **R$ 5.541,67** | Médio com elevador | 2452,04 | 0 | Ótimo | 2 |
| 8 | Rua Primeiro de Maio, 380, Edifício Primeiro de Maio, Vila Paulista | -23.893854, -46.424563 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 180.000,00 | 64 | **R$ 2.671,88** | Simples sem elevador | 2573,54 | 10 | Intermediário | 1 |
| 9 | Rua Sete de Setembro, 674, Vila Nova | -23.897342, -46.423325 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 300.000,00 | 90 | **R$ 3.166,67** | Simples sem elevador | 2745,47 | 20 | Regular | 2 |
| 10 | Rua Sete de Setembro, 184, Edifício Atlântico, Vila Nova | -23.892963, -46.422145 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 250.000,00 | 52 | **R$ 4.567,31** | Simples sem elevador | 2629,03 | 20 | Intermediário | 2 |
| 11 | Rua Sete de Setembro, 248, Vila Nova | -23.893525, -46.422389 | Célia Leonice | 1145804274 | R$ 175.810,00 | 68 | **R$ 2.456,17** | Simples sem elevador | 2679,47 | 25 | Regular | 2 |
| 12 | Avenida Martins Fontes, 428, Vila Nova | -23.891523, -46.424514 | Ferretti Litoral | 13974069949 | R$ 175.000,00 | 50 | **R$ 3.325,00** | Simples sem elevador | 2361,77 | 15 | Intermediário | 1 |
| 13 | Rua Monte Castelo, 205, Edifício Casal da Ladeira, Vila Nova | -23.897851, -46.424130 | Marcela Luiza | 13981291035 | R$ 280.000,00 | 98 | **R$ 2.714,29** | Simples sem elevador | 2745,47 | 25 | Regular | 3 |
| 14 | Avenida Nossa Senhora da Lapa, 188, Edifício Guadalajara, Vila Nova | -23.892912, -46.425287 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 330.000,00 | 115 | **R$ 2.726,09** | Simples sem elevador | 2447,2 | 30 | Bom | 3 |
| 15 | Rua Dom Idílio José Soares, 131, Edifício Paulo Luiz Queiroz, Vila Nova | -23.893220, -46.425395 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 300.000,00 | 118 | **R$ 2.415,25** | Simples sem elevador | 2527,66 | 25 | Regular | 3 |
| 16 | Rua Estados Unidos, 458, Edifício Amazonas, Jardim Casqueiro | -23.927454, -46.405338 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 265.000,00 | 95 | **R$ 2.650,00** | Simples sem elevador | 2282,23 | 15 | Bom | 2 |
| 17 | Avenida Nossa Senhora da Lapa, 392 | -23.893613, -46.425320 | Alugue Já Imóveis | 1239424404 | R$ 215.000,00 | 61 | **R$ 3.348,36** | Simples sem elevador | 1993,39 | 20 | Bom | 2 |
| 18 | Rua Dom Pedro II, 986, Residencial Vila Nova II, Vila Nova | -23.899701, -46.424997 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 400.000,00 | 84 | **R$ 4.523,81** | Médio sem elevador | 2385,53 | 10 | Muito bom | 3 |
| 19 | Rua Dom Pedro II, 986, Residencial Vila Nova II, Vila Nova | -23.899701, -46.424997 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 330.000,00 | 84 | **R$ 3.732,14** | Médio sem elevador | 2385,53 | 10 | Intermediário | 3 |
| 20 | Rua Dom Pedro II, 986, Residencial Vila Nova II, Vila Nova | -23.899701, -46.424997 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 320.000,00 | 84 | **R$ 3.619,05** | Médio sem elevador | 2385,53 | 10 | Intermediário | 3 |
| 21 | Rua Rio de Janeiro, 761, Vila Nova | -23.896302, -46.424860 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 210.000,00 | 38,15 | **R$ 5.229,36** | Simples sem elevador | 2669,69 | 10 | Bom | 1 |
| 22 | Rua São Luís, 214, Edifício Vista Alegre, Vial Nova | -23.892475, -46.422532 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 250.000,00 | 79 | **R$ 3.006,33** | Simples sem elevador | 2562,99 | 25 | Intermediário | 2 |
| 23 | Rua Maria do Carmo, 823, Edifício Residencial Guaratuba | -23.928532, -46.402807 | Waldomiro | 13997740915 | R$ 240.000,00 | 59,3 | **R$ 3.844,86** | Simples sem elevador | 2400,77 | 25 | Intermediário | 2 |
| 24 | Avenida Beira Mar, 1233, Edifício Raphael, Jardim Casqueiro | -23.931325, -46.401916 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 335.000,00 | 123 | **R$ 2.587,40** | Simples sem elevador | 3078,3 | 30 | Bom | 3 |
| 25 | Avenida Beira Mar, 1611, Edifício Imperador II, Jardim Casqueiro | -23.931101, -46.398030 | Maísa Marcela | 1145804274 | R$ 267.000,00 | 62 | **R$ 4.091,13** | Simples sem elevador | 2591,31 | 20 | Bom | 2 |
| 26 | Avenida Beira Mar, 351, Edifício Luz Maria, Jardim Casqueiro | -23.931915, -46.411001 | Maísa Marcela | 1145804274 | R$ 479.070,00 | 80 | **R$ 5.688,96** | Médio com elevador | 3208,03 | 10 | Muito bom | 2 |
| 27 | Avenida Beira Mar, 799, Jardim Casqueiro | -23.931798, -46.406477 | Contrato Imóveis | 1335697000 | R$ 280.000,00 | 102 | **R$ 2.607,84** | Simples sem elevador | 3214,63 | 30 | Regular | 2 |
| 28 | Avenida Beira Mar, 143, Edifício Xingú, Jardim Casqueiro | -23.931942, -46.413058 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 180.000,00 | 31 | **R$ 5.516,13** | Simples sem elevador | 2854,22 | 10 | Muito bom | 1 |
| 29 | Rua João Marion, 262, Edifício Portal Mariá, Jardim Casqueiro | -23.930929, -46.410977 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 410.000,00 | 70 | **R$ 5.564,29** | Médio com elevador | 2967,12 | 5 | Muito bom | 2 |
| 30 | Rua João Marion, 138, Jardim Casqueiro | -23.930308, -46.411998 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 371.000,00 | 70 | **R$ 5.035,00** | Médio sem elevador | 2980,63 | 25 | Bom | 3 |
| 31 | Rua João Marion, 138, Jardim Casqueiro | -23.930308, -46.411998 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 265.000,00 | 70 | **R$ 3.596,43** | Médio sem elevador | 2980,63 | 25 | Intermediário | 3 |
| 32 | Rua Maria do Carmo, 935, Edifício Ernesto Pontes | -23.928662, -46.401827 | Célia Leonice | 1145804274 | R$ 276.630,00 | 70 | **R$ 3.754,26** | Simples sem elevador | 2306,39 | 5 | Bom | 2 |
| 33 | Rua Maria do Carmo, 935, Edifício Ernesto Pontes | -23.928662, -46.401827 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 230.000,00 | 61 | **R$ 3.581,97** | Simples sem elevador | 2306,39 | 5 | Bom | 2 |
| 34 | Rua Maria do Carmo, 1249, Jardim Casqueiro | -23.929155, -46.398806 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 290.000,00 | 89 | **R$ 3.095,51** | Simples sem elevador | 2591,31 | 25 | Regular | 2 |
| 35 | Rua Maria Grazeial, 950, Jardim Casqueiro | -23.930538, -46.402897 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 190.000,00 | 50 | **R$ 3.610,00** | Simples sem elevador | 3102,85 | 5 | Ótimo | 1 |
| 36 | Rua Brasília, 401, Residencial Fabrício, Jardim Casqueiro | -23.930858, -46.403692 | ABS Empreendimentos Imobiliários | 1333618686 | R$ 270.000,00 | 78 | **R$ 3.288,46** | Simples sem elevador | 3102,85 | 25 | Intermediário | 2 |
| 37 | Rua São Vicente, 127, Edifício São Vicente, Jardim Casqueiro | -23.930162, -46.405250 | Maísa Marcela | 1145804274 | R$ 259.490,00 | 91 | **R$ 2.708,96** | Simples sem elevador | 3036,99 | 30 | Intermediário | 2 |
| 38 | Rua Ana Maria, 575, Jardim Casqueiro | -23.931200, -46.404806 | Maísa Marcela | 1145804274 | R$ 299.660,00 | 74 | **R$ 3.846,99** | Simples sem elevador | 3036,99 | 5 | Muito bom | 2 |
| 39 | Avenida Beira Mar, 492, Jardim Casqueiro | -23.931477, -46.408354 | Andreia Pinheiro | 1332240207 | R$ 335.000,00 | 70 | **R$ 4.546,43** | Médio sem elevador | 3130,48 | 10 | Bom | 2 |
| 40 | Avenida Nossa Senhora da Lapa, 542, Residencial Andrea II, Vila Nova | -23.895056, -46.425799 | Vanessa Ramos | 13997500622 | R$ 330.000,00 | 53 | **R$ 5.915,09** | Médio com elevador | 2026,34 | 5 | Ótimo | 2 |
| 41 | Avenida Beira Mar, 351, Edifício Luz Maria, Jardim Casqueiro | -23.931915, -46.411001 | Vanessa Ramos | 13997500622 | R$ 450.000,00 | 75 | **R$ 5.700,00** | Médio com elevador | 3208,03 | 10 | Muito bom | 2 |





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Amostra 1.

Amostra 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

Amostra 3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

## ANEXO IV – DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação, conforme NBR 14.653-2, determina o nível de precisão de um laudo de acordo com a pontuação obtida no quadro abaixo.

Dessa forma, quanto mais próximo estiver do grau III maior será o nível de precisão da avaliação realizada. Contudo, para se obter o grau máximo, é necessário que os itens 2, 4, 5 e 6 estejam classificados como grau III e, os restantes, no mínimo grau II, além do laudo estar na modalidade completa, com identificação total das amostras (inclusive com foto *in loco*), e valor adotado de avaliação coincidindo com a média.

Pontuação obtida com cada item exigido em norma em caso de utilização de modelos de regressão linear.

| Item | Descrição | Grau | Grau | Grau | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | III |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | II |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | II |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | III |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | III |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | III |

Os pontos obtidos somados são 16 (dezesseis), o grau de fundamentação desse laudo é de classificação II, sendo entregue na modalidade completa.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

## ANEXO V – RELATÓRIO ESTATÍSTICO DE REGRESSÃO LINEAR – RUA BENEDITO AIRES

**Dados para a projeção de valores:**

- Area privativa = 75,46000
- Padrão construtivo - CUB = 3,53
- IBGE = 2.348,72
- Estado de conservação - Hoss Heideck = 2,00
- Dormitórios = 2

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

•Valor Unitário
- Minimo (3,28%) = 2.986,44
- Médio = 3.087,79
- Máximo (3,28%) = 3.189,14

•Valor Total
- Mínimo = 225.357,02
- Médio = 233.004,85
- Máximo = 240.652,69

•Intervalo Predição
- Mínimo = 205.207,76
- Máximo = 260.801,94
- Minimo (11,93%) = 2.719,42
- Máximo (11,93%) = 3.456,16
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 2.624,62
- RL Máximo = 3.550,96

## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 11 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 41 |
| Dados utilizados no modelo: | 32 |

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Endereço | Texto | Texto | Endereço completo do imóvel | Sim |
| Coordenada | Texto | Texto | Campo de identificação do imóvel | Sim |
| Informante | Texto | Texto | Nome ou identificação do informante | Sim |
| Telefone do informante | Texto | Texto | Telefone ou número de contato do informante | Sim |
| Area privativa | Numérica | Quantitativa | Area privativa da unidade medida em m² | Sim |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Padrão construtivo - CUB | Numérica | Proxy | Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Basico) | Sim |
| IBGE | Numérica | Proxy | Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município | Sim |
| Idade aparente | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação | Não |
| Estado de conservação - Hoss Heideck | Numérica | Proxy | Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física | Sim |
| Dormitórios | Numérica | Quantitativa | Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios | Sim |
| Suítes | Numérica | Quantitativa | Quantidade de suítes e semi-suítes | Não |
| Vagas de garagem | Numérica | Quantitativa | Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas | Não |
| Vaga Privativa | Numérica | Dicotomica | Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio | Não |
| Valor total | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel | Não |
| Valor unitário | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel dividido pela area total (m²) | Sim |

## ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Area privativa | 38,15 | 123,00 | 84,85 | 75,51 |
| Padrão construtivo - CUB | 3,53 | 5,08 | 1,54 | 3,81 |
| IBGE | 1.993,39 | 3.214,63 | 1.221,24 | 2.635,76 |
| Estado de conservação - Hoss Heideck | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,17 |
| Dormitórios | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,06 |
| Valor unitário | 2.415,25 | 5.915,09 | 3.499,84 | 3.780,01 |

## COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0.9716042 / 0.9716042 |
| Coeficiente de determinação: | 0.9440146 |
| Fisher - Snedecor: | 87.68 |
| Significância do modelo (%): | 0.00 |

## NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 68% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 93% |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

| | | |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 95% | 100% |

## OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

| | |
|---|---|
| Quantidade de outliers: | 0 |
| % de outliers: | 0.00% |

## ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 31799777.372 | 5 | 6359955.474 | 87.681 |
| Não Explicada | 1885905.505 | 26 | 72534.827 | |
| Total | 33685682.877 | 31 | | |

## EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = +7669.75996 +186193.5238 / Area privativa -21459.84989 / Padrão construtivo - CUB -4246756.31 / IBGE -713.5890388 * Estado de conservação - Hoss Heideck½ +1302.479553 * Dormitórios½

## TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Area privativa | 1/x | 9.37 | 0.00 |
| Padrão construtivo - CUB | 1/x | -10.44 | 0.00 |
| IBGE | 1/x | -4.03 | 0.04 |
| Estado de conservação - Hoss Heideck | x½ | -2.27 | 3.16 |
| Dormitórios | x½ | 3.75 | 0.09 |
| Valor unitário | y | 7.83 | 0.00 |

## CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area privativa | x1 | 0.00 | 0.02 | 0.37 | -0.22 | -0.74 | 0.48 |
| Padrão construtivo - CUB | x2 | 0.02 | 0.00 | 0.20 | 0.57 | -0.19 | -0.80 |
| IBGE | x3 | 0.37 | 0.20 | 0.00 | -0.14 | -0.18 | -0.10 |
| Estado de conservação - Hoss Heideck | x4 | -0.22 | 0.57 | -0.14 | 0.00 | -0.06 | -0.65 |
| Dormitórios | x5 | -0.74 | -0.19 | -0.18 | -0.06 | 0.00 | -0.10 |
| Valor unitário | y | 0.48 | -0.80 | -0.10 | -0.65 | -0.10 | 0.00 |

## CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area privativa | x1 | 0.00 | 0.77 | 0.67 | 0.24 | 0.82 | 0.88 |
| Padrão construtivo - CUB | x2 | 0.77 | 0.00 | 0.45 | 0.14 | 0.48 | 0.90 |
| IBGE | x3 | 0.67 | 0.45 | 0.00 | 0.39 | 0.48 | 0.62 |
| Estado de conservação - Hoss Heideck | x4 | 0.24 | 0.14 | 0.39 | 0.00 | 0.10 | 0.41 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

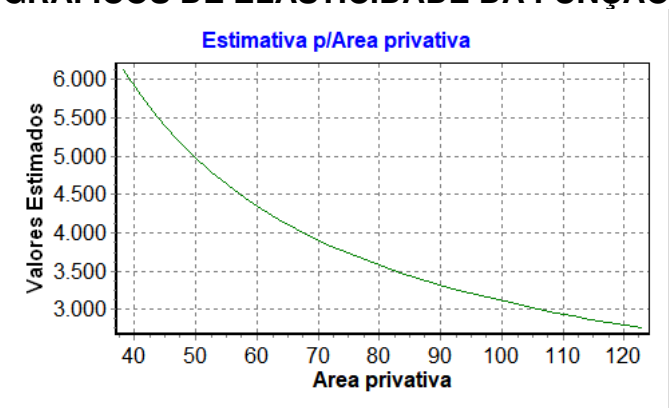
**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dormitórios | x5 | 0.82 | 0.48 | 0.48 | 0.10 | 0.00 | 0.59 |
| Valor unitário | y | 0.88 | 0.90 | 0.62 | 0.41 | 0.59 | 0.00 |

## TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 4.125,65 | 4.358,24 | -232,59 | -5,6376% | -0,863603 | 0,03609200 |
| 3 | 3.281,82 | 3.186,70 | 95,12 | 2,8985% | 0,353197 | 0,00961600 |
| 4 | 3.619,05 | 3.820,08 | -201,03 | -5,5547% | -0,746416 | 0,08289500 |
| 8 | 2.671,88 | 3.028,95 | -357,07 | -13,3641% | -1,325818 | 0,11286800 |
| 9 | 3.166,67 | 2.723,65 | 443,02 | 13,9901% | 1,644939 | 0,05999300 |
| 10 | 4.567,31 | 4.274,66 | 292,65 | 6,4075% | 1,086621 | 0,06849700 |
| 12 | 3.325,00 | 3.695,59 | -370,59 | -11,1455% | -1,375994 | 0,07161600 |
| 13 | 2.714,29 | 2.968,74 | -254,45 | -9,3746% | -0,944790 | 0,03839200 |
| 14 | 2.726,09 | 2.726,16 | -0,07 | -0,0025% | -0,000256 | 0,00000000 |
| 15 | 2.415,25 | 2.513,43 | -98,18 | -4,0650% | -0,364545 | 0,00572000 |
| 16 | 2.650,00 | 2.527,60 | 122,40 | 4,6188% | 0,454470 | 0,01080900 |
| 17 | 3.348,36 | 3.350,40 | -2,04 | -0,0608% | -0,007556 | 0,00000300 |
| 18 | 4.523,81 | 4.400,45 | 123,36 | 2,7270% | 0,458048 | 0,00745000 |
| 19 | 3.732,14 | 4.146,13 | -413,99 | -11,0925% | -1,537145 | 0,17349500 |
| 21 | 5.229,36 | 5.178,79 | 50,57 | 0,9670% | 0,187764 | 0,00646900 |
| 22 | 3.006,33 | 3.009,27 | -2,94 | -0,0978% | -0,010922 | 0,00000100 |
| 23 | 3.844,86 | 3.680,29 | 164,57 | 4,2803% | 0,611058 | 0,00703100 |
| 24 | 2.587,40 | 2.976,63 | -389,23 | -15,0432% | -1,445209 | 0,10817800 |
| 25 | 4.091,13 | 3.792,74 | 298,39 | 7,2936% | 1,107936 | 0,01744300 |
| 26 | 5.688,96 | 5.412,87 | 276,09 | 4,8531% | 1,025136 | 0,08376900 |
| 27 | 2.607,84 | 2.706,01 | -98,17 | -3,7645% | -0,364512 | 0,00511900 |
| 29 | 5.564,29 | 5.637,87 | -73,58 | -1,3224% | -0,273215 | 0,00435500 |
| 30 | 5.035,00 | 5.063,99 | -28,99 | -0,5758% | -0,107649 | 0,00081600 |
| 32 | 3.754,26 | 3.247,07 | 507,19 | 13,5098% | 1,883209 | 0,05073400 |
| 33 | 3.581,97 | 3.639,51 | -57,54 | -1,6065% | -0,213662 | 0,00066200 |
| 34 | 3.095,51 | 2.654,87 | 440,64 | 14,2347% | 1,636092 | 0,06426800 |
| 36 | 3.288,46 | 3.327,78 | -39,32 | -1,1957% | -0,145991 | 0,00043800 |
| 37 | 2.708,96 | 2.957,08 | -248,12 | -9,1594% | -0,921289 | 0,01846200 |
| 38 | 3.846,99 | 3.681,45 | 165,54 | 4,3031% | 0,614656 | 0,02898700 |
| 39 | 4.546,43 | 4.718,22 | -171,79 | -3,7785% | -0,637850 | 0,00907100 |
| 40 | 5.915,09 | 5.986,92 | -71,83 | -1,2144% | -0,266713 | 0,01393400 |
| 41 | 5.700,00 | 5.568,03 | 131,97 | 2,3153% | 0,490011 | 0,01740200 |

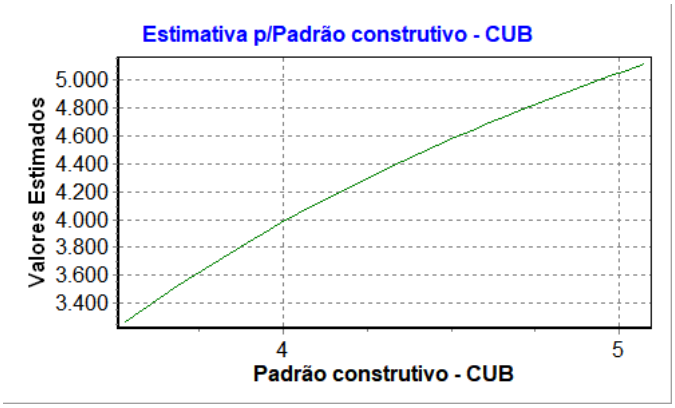
## GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

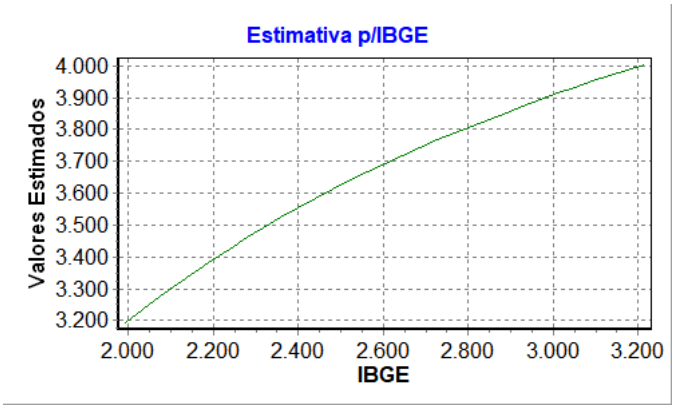


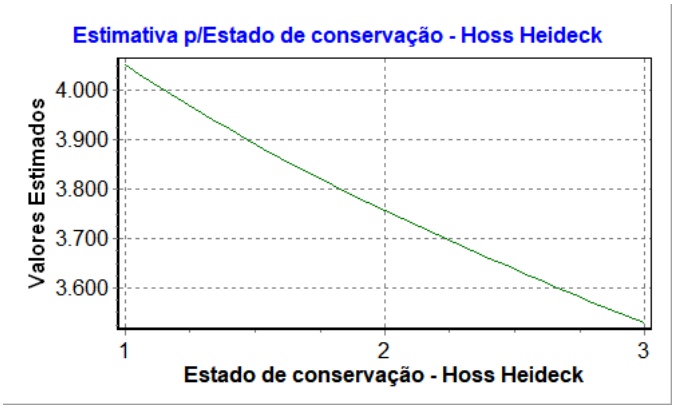



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br



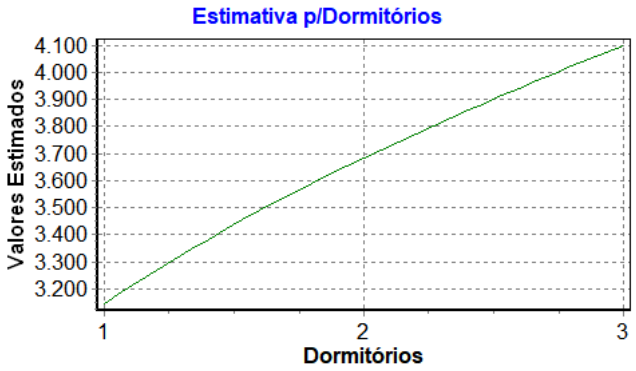






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

## ANEXO VI – RELATÓRIO ESTATÍSTICO DE REGRESSÃO LINEAR – RUA ESTADOS UNIDOS

**Dados para a projeção de valores:**

- Area privativa = 48,62000
- Padrão construtivo - CUB = 3,53
- IBGE = 2.250,84
- Estado de conservação - Hoss Heideck = 2,00
- Dormitórios = 2

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Minimo (3,68%) = 4.235,91
  - Médio = 4.397,76
  - Máximo (3,68%) = 4.559,61

- Valor Total
  - Mínimo = 205.950,07
  - Médio = 213.819,10
  - Máximo = 221.688,14

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 195.165,99
  - Máximo = 232.472,21
  - Minimo (8,72%) = 4.014,11
  - Máximo (8,72%) = 4.781,41
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 3.738,10
  - RL Máximo = 5.057,42

## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 11 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 41 |
| Dados utilizados no modelo: | 32 |

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Endereço | Texto | Texto | Endereço completo do imóvel | Sim |
| Coordenada | Texto | Texto | Campo de identificação do imóvel | Sim |
| Informante | Texto | Texto | Nome ou identificação do informante | Sim |
| Telefone do informante | Texto | Texto | Telefone ou número de contato do informante | Sim |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Area privativa | Numérica | Quantitativa | Area privativa da unidade medida em m² | Sim |
| Padrão construtivo - CUB | Numérica | Proxy | Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Basico) | Sim |
| IBGE | Numérica | Proxy | Variável de macrolocalização construída com base nos indices fiscais da PGV do município | Sim |
| Idade aparente | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação | Não |
| Estado de conservação - Hoss Heideck | Numérica | Proxy | Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física | Sim |
| Dormitórios | Numérica | Quantitativa | Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios | Sim |
| Suítes | Numérica | Quantitativa | Quantidade de suítes e semi-suítes | Não |
| Vagas de garagem | Numérica | Quantitativa | Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas | Não |
| Vaga Privativa | Numérica | Dicotomica | Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio | Não |
| Valor total | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel | Não |
| Valor unitário | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel dividido pela area total (m²) | Sim |

## ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Area privativa | 38,15 | 123,00 | 84,85 | 75,51 |
| Padrão construtivo - CUB | 3,53 | 5,08 | 1,54 | 3,81 |
| IBGE | 1.993,39 | 3.214,63 | 1.221,24 | 2.635,76 |
| Estado de conservação - Hoss Heideck | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,17 |
| Dormitórios | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,06 |
| Valor unitário | 2.415,25 | 5.915,09 | 3.499,84 | 3.780,01 |

## COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0.9726213 / 0.9726213 |
| Coeficiente de determinação: | 0.9459921 |
| Fisher - Snedecor: | 91.08 |
| Significância do modelo (%): | 0.00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

## NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 68% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 95% | 100% |

## OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

| | |
|---|---|
| Quantidade de outliers: | 0 |
| % de outliers: | 0.00% |

## ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 31866391.359 | 5 | 6373278.272 | 91.082 |
| Não Explicada | 1819291.518 | 26 | 69972.751 | |
| Total | 33685682.877 | 31 | | |

## EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = -5686.198939 +188359.7393 / Area privativa +5222.030453 * ln (Padrão construtivo - CUB) -4182700.382 / IBGE -234.853304 * Estado de conservação - Hoss Heideck +1376.636088 * Dormitórios½

## TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Area privativa | 1/x | 9.60 | 0.00 |
| Padrão construtivo - CUB | ln(x) | 10.87 | 0.00 |
| IBGE | 1/x | -4.06 | 0.04 |
| Estado de conservação - Hoss Heideck | x | -2.16 | 3.99 |
| Dormitórios | x½ | 4.04 | 0.04 |
| Valor unitário | y | -4.89 | 0.00 |

## CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area privativa | x1 | 0.00 | -0.01 | 0.37 | -0.23 | -0.74 | 0.48 |
| Padrão construtivo - CUB | x2 | -0.01 | 0.00 | -0.20 | -0.56 | 0.18 | 0.80 |
| IBGE | x3 | 0.37 | -0.20 | 0.00 | -0.12 | -0.18 | -0.10 |
| Estado de conservação - Hoss Heideck | x4 | -0.23 | -0.56 | -0.12 | 0.00 | -0.05 | -0.65 |
| Dormitórios | x5 | -0.74 | 0.18 | -0.18 | -0.05 | 0.00 | -0.10 |
| Valor unitário | y | 0.48 | 0.80 | -0.10 | -0.65 | -0.10 | 0.00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

## CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area privativa | x1 | 0.00 | 0.79 | 0.68 | 0.22 | 0.83 | 0.88 |
| Padrão construtivo - CUB | x2 | 0.79 | 0.00 | 0.46 | 0.14 | 0.52 | 0.91 |
| IBGE | x3 | 0.68 | 0.46 | 0.00 | 0.36 | 0.50 | 0.62 |
| Estado de conservação - Hoss Heideck | x4 | 0.22 | 0.14 | 0.36 | 0.00 | 0.09 | 0.39 |
| Dormitórios | x5 | 0.83 | 0.52 | 0.50 | 0.09 | 0.00 | 0.62 |
| Valor unitário | y | 0.88 | 0.91 | 0.62 | 0.39 | 0.62 | 0.00 |

## TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

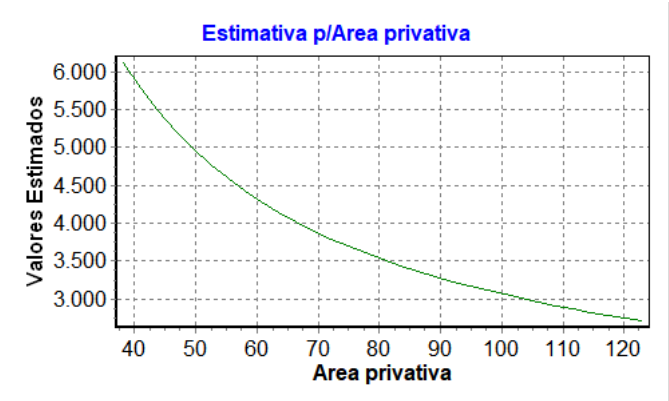
| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 4.125,65 | 4.359,43 | -233,78 | -5,6665% | -0,883771 | 0,03804900 |
| 3 | 3.281,82 | 3.168,85 | 112,97 | 3,4424% | 0,427083 | 0,01472600 |
| 4 | 3.619,05 | 3.775,25 | -156,20 | -4,3159% | -0,590478 | 0,03669600 |
| 8 | 2.671,88 | 3.012,13 | -340,25 | -12,7343% | -1,286258 | 0,10617300 |
| 9 | 3.166,67 | 2.716,46 | 450,21 | 14,2170% | 1,701946 | 0,06996000 |
| 10 | 4.567,31 | 4.295,83 | 271,48 | 5,9439% | 1,026287 | 0,06122400 |
| 12 | 3.325,00 | 3.690,47 | -365,47 | -10,9915% | -1,381609 | 0,07111900 |
| 13 | 2.714,29 | 2.983,16 | -268,87 | -9,9058% | -1,016444 | 0,04898800 |
| 14 | 2.726,09 | 2.748,20 | -22,11 | -0,8112% | -0,083595 | 0,00026600 |
| 15 | 2.415,25 | 2.526,11 | -110,86 | -4,5902% | -0,419108 | 0,00813500 |
| 16 | 2.650,00 | 2.531,93 | 118,07 | 4,4554% | 0,446339 | 0,01122300 |
| 17 | 3.348,36 | 3.371,50 | -23,14 | -0,6912% | -0,087491 | 0,00037000 |
| 18 | 4.523,81 | 4.351,33 | 172,48 | 3,8128% | 0,652052 | 0,01500700 |
| 19 | 3.732,14 | 4.116,47 | -384,33 | -10,2979% | -1,452927 | 0,13749100 |
| 21 | 5.229,36 | 5.182,31 | 47,05 | 0,8997% | 0,177860 | 0,00578400 |
| 22 | 3.006,33 | 3.016,84 | -10,51 | -0,3495% | -0,039718 | 0,00001500 |
| 23 | 3.844,86 | 3.698,65 | 146,21 | 3,8027% | 0,552725 | 0,00565700 |
| 24 | 2.587,40 | 2.992,08 | -404,68 | -15,6404% | -1,529846 | 0,12348900 |
| 25 | 4.091,13 | 3.805,86 | 285,27 | 6,9729% | 1,078435 | 0,01679100 |
| 26 | 5.688,96 | 5.441,34 | 247,62 | 4,3527% | 0,936114 | 0,07227200 |
| 27 | 2.607,84 | 2.692,59 | -84,75 | -3,2498% | -0,320385 | 0,00415200 |
| 29 | 5.564,29 | 5.671,83 | -107,54 | -1,9327% | -0,406546 | 0,01006600 |
| 30 | 5.035,00 | 5.032,44 | 2,56 | 0,0507% | 0,009659 | 0,00000600 |
| 32 | 3.754,26 | 3.259,25 | 495,01 | 13,1853% | 1,871325 | 0,05318900 |
| 33 | 3.581,97 | 3.656,26 | -74,29 | -2,0740% | -0,280850 | 0,00116700 |
| 34 | 3.095,51 | 2.649,35 | 446,16 | 14,4133% | 1,686669 | 0,07397600 |
| 36 | 3.288,46 | 3.331,35 | -42,89 | -1,3042% | -0,162128 | 0,00053800 |
| 37 | 2.708,96 | 2.957,13 | -248,17 | -9,1612% | -0,938187 | 0,01921200 |
| 38 | 3.846,99 | 3.667,50 | 179,49 | 4,6657% | 0,678539 | 0,03394000 |
| 39 | 4.546,43 | 4.662,07 | -115,64 | -2,5436% | -0,437169 | 0,00403100 |
| 40 | 5.915,09 | 5.997,88 | -82,79 | -1,3996% | -0,312978 | 0,01965100 |
| 41 | 5.700,00 | 5.598,30 | 101,70 | 1,7842% | 0,384456 | 0,01110300 |

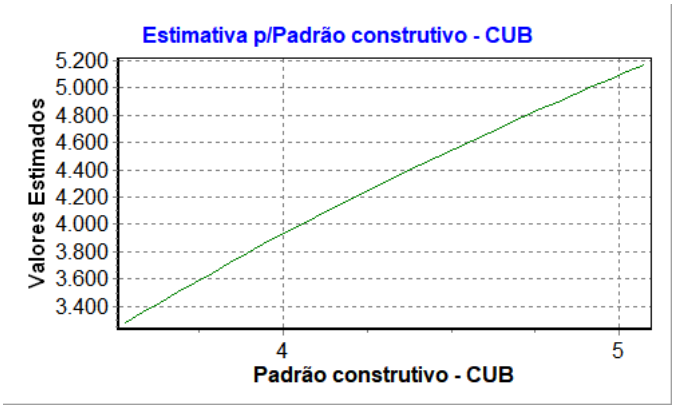


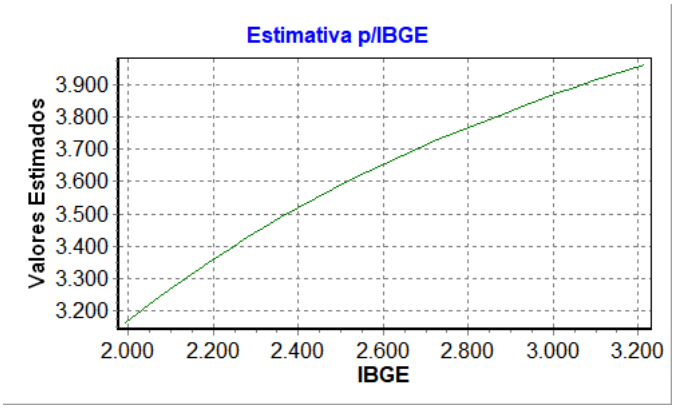
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br

## GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



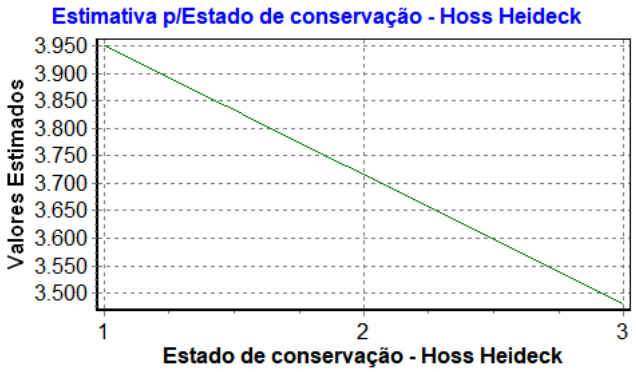



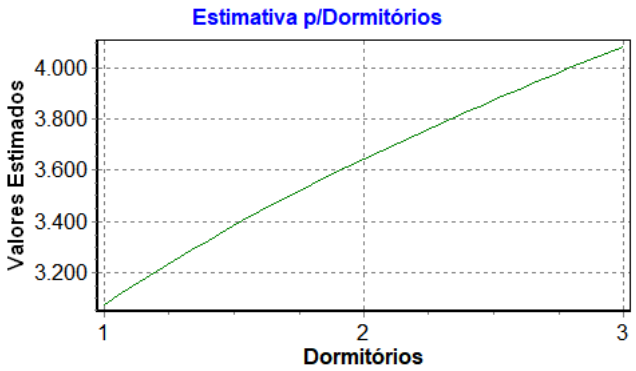






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.

**Maurício Camargo Ferreira**
www.peritomauricio.com.br
Engenheiro Civil - Avaliador de Imóveis - contato@peritomauricio.com.br






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO CAMARGO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 22:17 , sob o número WCBT24700242167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009348-76.2011.8.26.0157 e código G8z5DEzn.