

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

Processo: 0027961-67.2024.8.26.0100

Classe Assunto: Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

Requerente: André Luiz Paschoal

Requerido: Elaine Alves

Guilherme Augusto de Souza Nigro, arquiteto, CAU nº A30597-9, portador do CPF 275.502.728-24 e do RG 23.783.601-4, nomeado por V. Exa. Perito do Juízo na ação supra referida, vem, mui respeitosamente, apresentar a conclusão do trabalho pericial, cujo laudo segue anexo, composto de 36 páginas.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - Objetivo:

Apurar o valor de mercado do imóvel localizado na Alameda dos Nhambiquaras, 1299 - Indianópolis, indicado na transcrição imobiliária sob nº 28.715, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nesses termos:

d) Um prédio e respectivo terreno, situado na alameda dos Nhambiquaras n. 1299, anteriormente denominada rua dos Nhambiquaras e alameda Tabajaras, Indianópolis, 24º subdistrito na capital do Estado, medindo o referido terreno, 4,29 (quatro metros e vinte e nove centímetros) de frente para a noticiada alameda dos Nhambiquaras; de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito mede 20,00 (vinte metros) onde confronta com o imóvel n. 1301, do lado esquerdo mede 20,00 (vinte metros) onde confronta com o prédio n. 1.289, ambos da alameda Nhambiquaras; e nos fundos mede 4,29m (quatro metros e vinte e nove centímetro) onde confronta com o prédio n. 515 da avenida Aratã; encerrando a área total 87,24 (oitenta e sete metros e vinte e quatro decímetro quadrados). Cadastrado na Prefeitura de São Paulo, sob o n. 045.182.0111-1, ao qual foi atribuído o valor venal de R\$90.170,00 (noventa mil e cento e setenta reais), sendo a parte ideal de cada herdeira filha correspondente a importância de R\$ 22.542,50 (vinte e dois mil, quinhentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).

Fl. 93 dos autos


 CIDADE DE SÃO PAULO FAZENDA	CONTRIBUINTE(S) CADASTRO DO IMÓVEL: 045.182.0011-1 MARIA FERNANDA CARVALHO ALVES
	LOCAL DO IMÓVEL AL DOS NHAMBIQUARAS 01299
IPTU 2022 NL 02	IMPORTANTE: o não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio judicial, com as respectivas custas, ônus e despesas legais, inclusive de penhora de bens para quitação do valor devido. Pagamento Automático: 330.451.820.011.122.020.000.094.0

Foto da folha de rosto do IPTU, localizada no imóvel durante a vistoria.

2.AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1- INFORMAÇÕES PRELIMINARES:

Em data e horário previamente agendados, ou seja, às 9:30h do dia 08 de dezembro de 2025, o signatário dirigiu-se ao endereço do imóvel objeto da presente avaliação, tendo sido acompanhado pelo representante do requerente, Sr. Bruno Oliveira, CPF 068.126.086-61.

Durante a vistoria, verificou-se que o imóvel, composto de dois andares e com área construída aproximada de 64,00 metros quadrado, encontra-se em péssimo estado de conservação, sem condição de uso em razão de reforma estrutural inacabada a qual foi submetido.

O imóvel possui duas vagas de garagem descobertas no seu recuo frontal e está localizado em área de zoneamento ZM – Zona Mista (Bairro Indianópolis, município de São Paulo/SP).

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

2.2- VISTORIA:

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

2.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO:

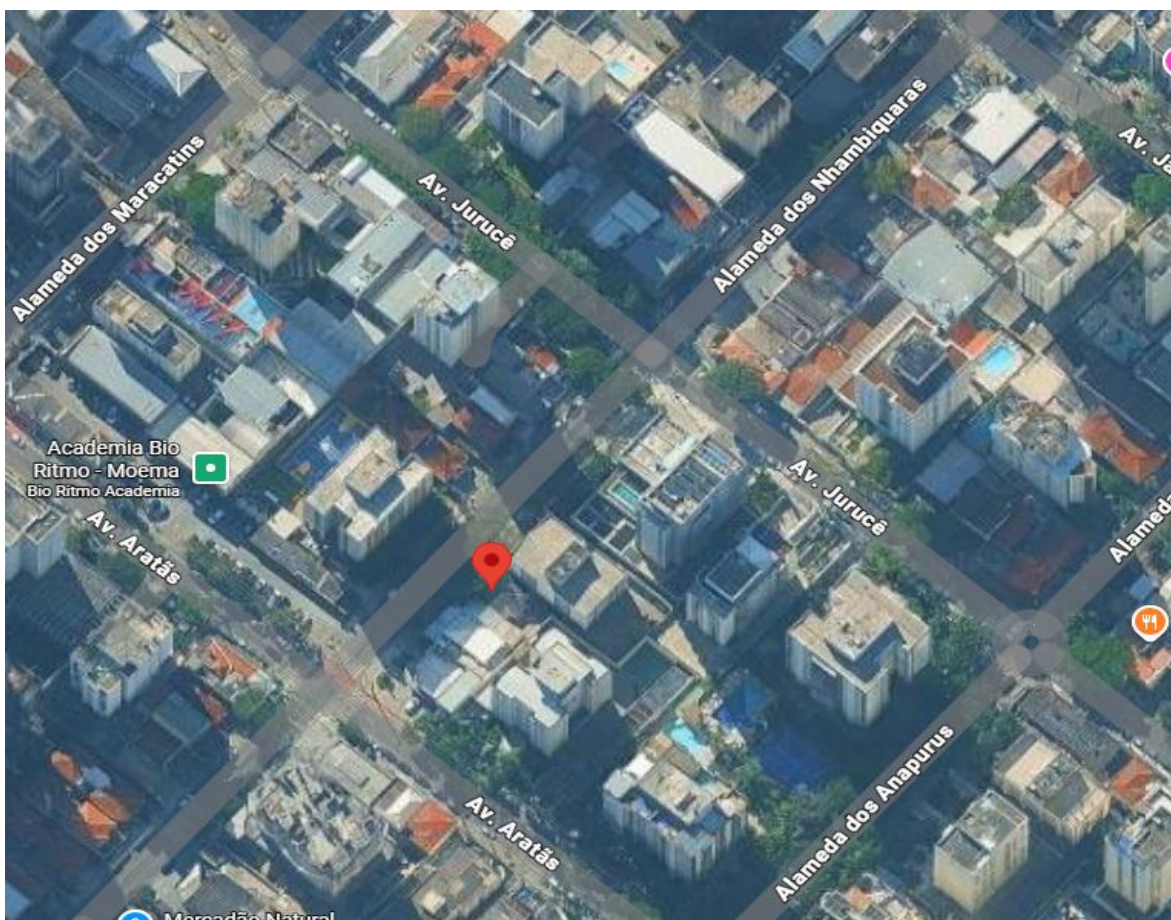
O imóvel aparenta mais de 40 anos, está localizado na Alameda dos Nhambiquaras, nº 1299, Indianópolis, São Paulo, possui área de terreno de 86,00m² e área construída, levantada durante a vistoria, de aproximadamente 64,00m², medindo a frente do lote 4,29 metros.

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

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO:

Área Terreno	Área Construída	Vagas	Frente do lote	Estado do imóvel	Padrão da construção
87,24m ²	64,00m ²	02	4,29 metros	Péssimo	Médio

Sector 045 - Quadra 182 - zoneamento ZM- índice fiscal 9.433,00 / 2026.



Mapa de localização – Fonte Google Maps.



Foto da entrada do imóvel.



Foto da vista da parte dos fundos do imóvel.



Foto da vista da parte dos fundos do imóvel.



Foto da área externa da parte dos fundos do imóvel.



Foto da parte interna do pavimento térreo.



Foto da parte interna do pavimento térreo.



Foto do quadro de luz em péssimo estado de conservação.

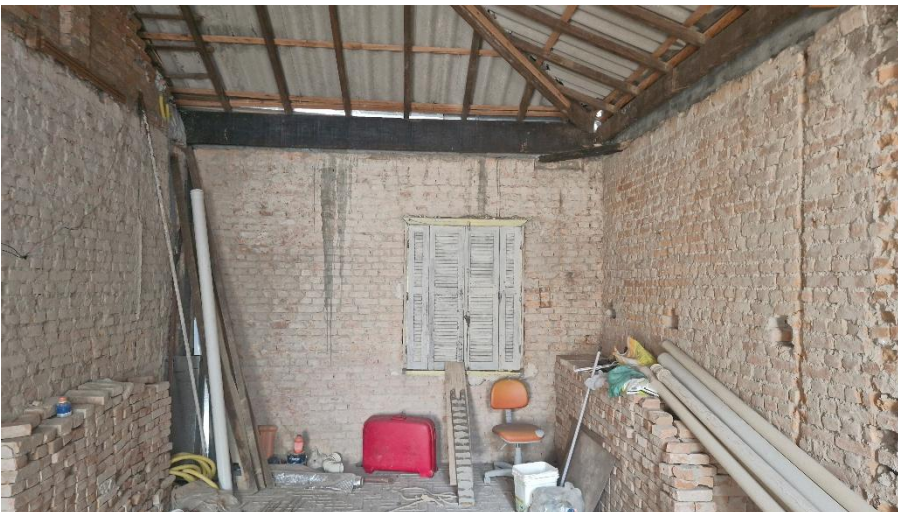


Foto da parte interna do pavimento superior.



Foto da parte interna do pavimento superior.



Foto da parte interna do pavimento superior, vão para instalação de futura escada.

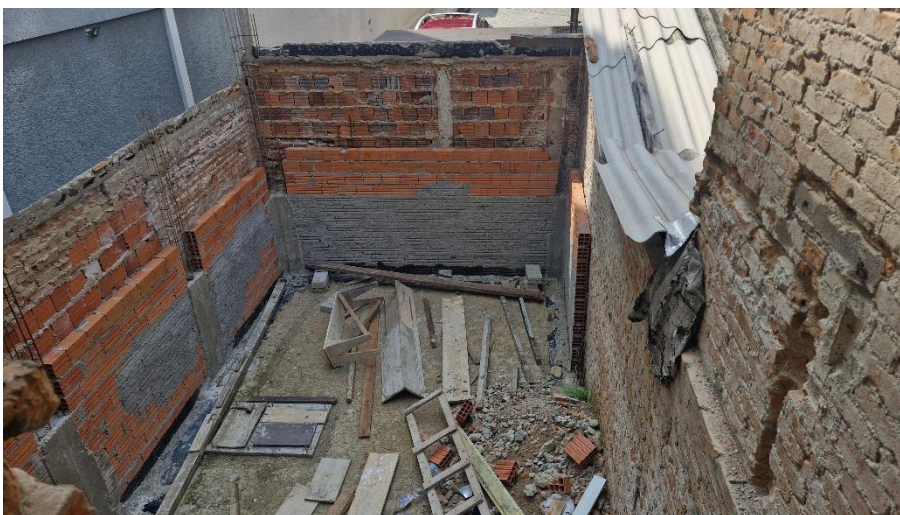


Foto da área externa da parte dos fundos do imóvel.

2.4 – AVALIAÇÃO:


A avaliação do valor do imóvel contou com quinze amostras de imóveis em oferta para venda na região (fls. 08/11), de modo a fornecer parâmetros comparativos, além das seguintes variáveis:

ÁREA DO TERRENO – ÁREA CONSTRUÍDA – NÚMERO DE VAGAS ESTADO DE CONSERVAÇÃO


Para os cálculos, os valores foram corrigidos com redução de 10%, o que, por se tratar de oferta, é utilizado na negociação em mercado imobiliário. A variável “padrão da construção” não foi utilizada, pois as amostras apresentam a mesmas características do avaliado.

2.5 – AMOSTRAS DE IMÓVEIS A VENDA NA REGIÃO:


Amostra 01 – Alameda dos Nhambiquaras, 578 – Zoneamento ZEU– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	144,00m ² - frente 7,22m	
- Área Construída	150,00m ²	
- Número de vagas	03 Vagas	
- Estado de Conservação	Reparos Simples	
- Padrão da Construção	Médio – 40 anos	
- Valor anunciado:	R\$ 2.500.000,00	
Fonte de informação: Sra. Graciela Camargo Imobiliária Imóveis Pro – 11 42483000		

Amostra 02 – Alameda dos Nhambiquaras, 781 – Zoneamento ZM– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	105,00m ² - frente 4,20m	
- Área Construída	176,00m ²	
- Número de vagas	00 Vagas	
- Estado de Conservação	Reparos Simples	
- Padrão da Construção	Médio – 40 anos	
- Valor anunciado:	R\$ 1.500.000,00	
Fonte de informação: Sr. França Carneiro Gurgel Imóveis 11 55736668		

Amostra 03 – Alameda dos Nhambiquaras, 846 – Zoneamento ZEU– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	138,00m ² - frente 6,00m	
- Área Construída	0,01m ² – construção sem valor comercial, conforme informação da corretora	
- Número de vagas	02 Vagas	
- Estado de Conservação	péssimo	
- Padrão da Construção	Médio	
- Valor anunciado:	R\$ 1.600.000,00	
Fonte de informação: Sra. Fabiana Rocha Lopes Master Imóveis – 11 32841418		

Amostra 04 – Alameda dos Nhambiquaras, 952 – Zoneamento ZEU– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	135,00m ² - frente 5,00m
- Área Construída	82 m ²
- Número de vagas	02 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos Simples
- Padrão da Construção	Médio – 40 anos
-Valor anunciado:	R\$ 2.700.000,00



Fonte de informação: Sra. Neide Paladino
Imobiliária Galpão do Imóvel – 11 23067071

Amostra 05 – Alameda dos Nhambiquaras, 1380 – Zoneamento ZM– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	160,00m ² - frente 8,00m
- Área Construída	140,00m ²
- Número de vagas	02 Vagas
- Estado de Conservação	Novo
- Padrão da Construção	Médio – 5 anos
-Valor anunciado:	R\$ 4.000.000,00



Fonte de informação: Sra. Lourdes Paiotti
Paulo Roberto Leardi Imóveis – 11 34594011

Amostra 06 – Alameda dos Nhambiquaras, 1426 – Zoneamento ZM– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	166,00m ² - frente 5,30m
- Área Construída	332,00m ²
- Número de vagas	02 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos Simples
- Padrão da Construção	Médio – 30 anos
-Valor anunciado:	R\$ 3.500.000,00



Fonte de informação: Sra. Elaine Laurindo
Mario Dal Maso Imóveis – 11 50951333

Amostra 07 – Alameda dos Nhambiquaras, 1430 – Zoneamento ZM– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	200,00 m ² - frente 5,00m
- Área Construída	350,00m ²
- Número de vagas	02 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos Simples
- Padrão da Construção	Médio
-Valor anunciado:	R\$ 3.250.000,00



Fonte de informação: Sra. Elaine Laurindo
Mario Dal Maso Imóveis – 11 50951333

Amostra 08 – Alameda dos Nhambiquaras, 1656– Zoneamento ZM– JANEIRO DE 2026

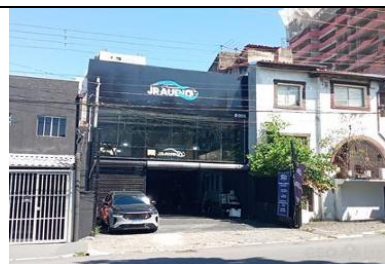
- Área do terreno	170,00m ² - frente 9,60m
- Área Construída	280,00m ²
- Número de vagas	04 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos Simples
- Padrão da Construção	Médio 20 anos
-Valor anunciado:	R\$ 3.700.000,00



Fonte de informação: Sr. Jeferson Luis
Organização Elo Imobiliária 11 55874951

Amostra 09 – Alameda dos Nhambiquaras, 2068 – Zoneamento ZEUP– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	160,00m ² - frente 8,00m
- Área Construída	130,00m ²
- Número de vagas	03 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos Importantes
- Padrão da Construção	Médio – 40 anos
-Valor anunciado:	R\$ 2.400.000,00



Fonte de informação: Sra. Fabiana Pires
Flow Imóveis – 11 50712679

Amostra 10 – Alameda dos Anapurus, 1190 – Zoneamento ZM– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	140,00m ² - frente 7,00m
- Área Construída	190,00m ²
- Número de vagas	03Vagas
- Estado de Conservação	Médio – 20 anos
- Padrão da Construção	Regular
-Valor anunciado:	R\$ 3.000.000,00



Fonte de informação: Sra. Neide Paladino
Imobiliária Galpão do – 11 23067071

Amostra 11 – Alameda dos Anapurus, 1587 – Zoneamento ZM– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	130,00m ² - frente 6,50m
- Área Construída	143,00m ²
- Número de vagas	02 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos Simples
- Padrão da Construção	Médio – 50 anos
-Valor anunciado:	R\$ 2.125.000,00



Fonte de informação: Sra. Regina Celia Garcia
Hit Imóveis – 11 21572300

Amostra 12 – Alameda dos Anapurus, 1647 – Zoneamento ZM– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	184,00m ² - frente 7,35m
- Área Construída	152,00m ²
- Número de vagas	02 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos simples
- Padrão da Construção	Médio – 50 anos
-Valor anunciado:	R\$ 2.120.000,00



Fonte de informação: Sr. Leonardo Cabral Ferreira
Corretor Autônomo – 11 43267352

Amostra 13– Alameda dos Aicas, 1177 – Zoneamento ZM– JANEIRO DE 2026

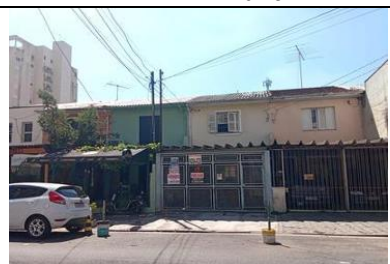
- Área do terreno	115,00m ² - frente 5,00m
- Área Construída	144,00m ²
- Número de vagas	01 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos importantes
- Padrão da Construção	Médio – 50 anos
-Valor anunciado:	R\$ 1.200.000,00



Fonte de informação: Sra. Neide Paladino
Imobiliária Galpão do – 11 23067071

Amostra 14– Alameda dos Aicas, 1213 – Zoneamento ZM– JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	106,00m ² - frente 4,60m
- Área Construída	148,00m ²
- Número de vagas	01 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos Importantes
- Padrão da Construção	Médio – 50 anos
-Valor anunciado:	R\$ 1.500.000,00



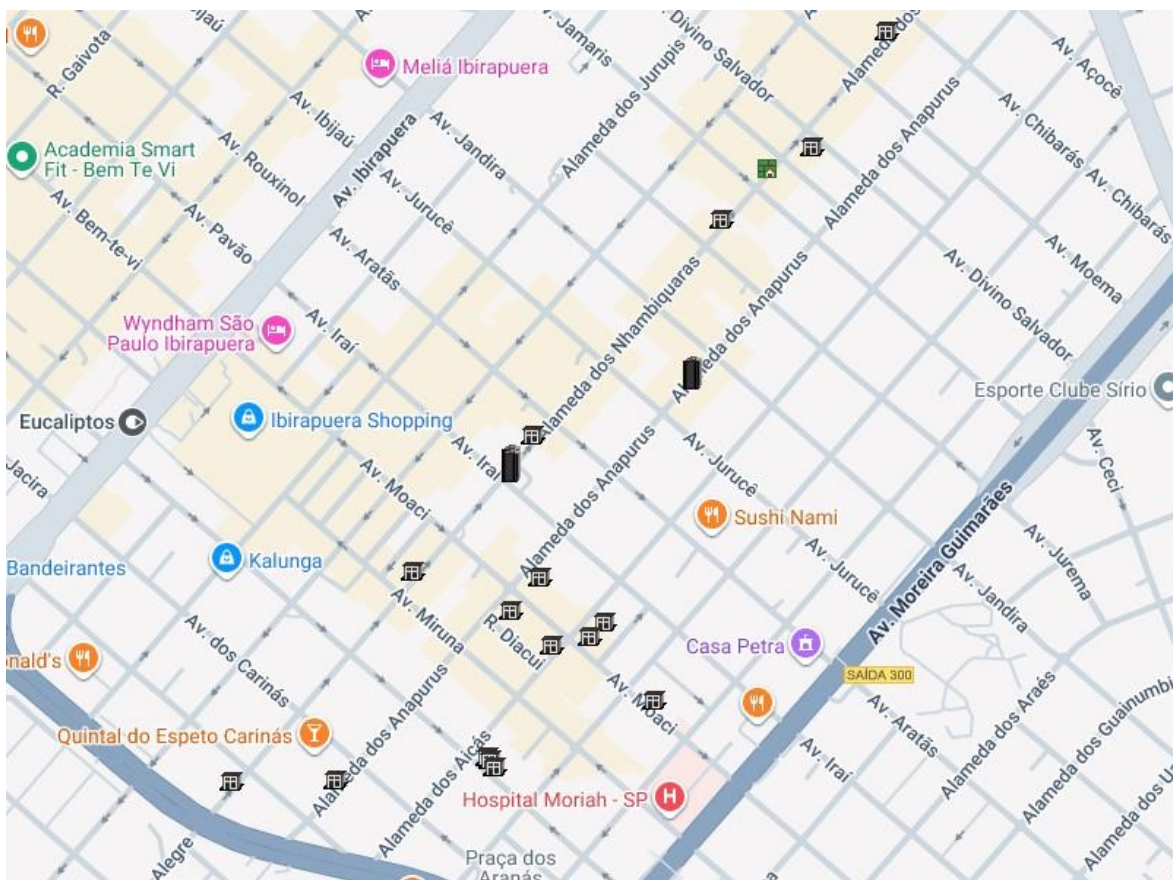
Fonte de informação: Sr. Ronnie Simões
Corretor Autônomo – 11 35359352

Amostra 15– Alameda dos Aicas, 1258 – Zoneamento ZM – JANEIRO DE 2026

- Área do terreno	183,00m ² - frente 7,35m
- Área Construída	90,00m ²
- Número de vagas	03 Vagas
- Estado de Conservação	Reparos Importantes
- Padrão da Construção	Médio – 50 anos
-Valor anunciado:	R\$ 2.500.000,00



Fonte de informação: Sr. Gildoberto
Moema Vitorio Imóveis – 11 51030300



Mapa de localização das amostras

3- CÁLCULOS MATEMÁTICOS:

Amostra

Nº Am.	Valor	Área do Terreno	Área de Construção	Nº de vagas
1	2.250.000,00	144,00	150,00	3
2	1.350.000,00	105,00	176,00	0
3	1.440.000,00	138,00	0,01	2
4	2.430.000,00	135,00	82,00	2
5	3.600.000,00	160,00	140,00	2
6	3.150.000,00	166,00	332,00	2
7	2.925.000,00	200,00	350,00	2
8	3.330.000,00	170,00	280,00	4
9	2.160.000,00	160,00	130,00	3
10	2.700.000,00	140,00	190,00	3
11	1.912.500,00	130,00	143,00	2
12	1.908.000,00	184,00	152,00	2
13	1.080.000,00	115,00	144,00	1
14	1.350.000,00	106,00	148,00	1
15	2.250.000,00	183,00	90,00	3

Nº Am.	Estado de Conservação
1	Reparos Simples
2	Reparos Simples
3	Péssimo
4	Reparos Simples
5	Novo
6	Reparos Simples
7	Reparos Simples
8	Reparos Simples
9	Reparos Importantes
10	Regular
11	Reparos Simples
12	Reparos Simples
13	Reparos Importantes
14	Reparos Importantes
15	Reparos Importantes

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor

Variáveis Independentes :

- Área do Terreno
- Área de Construção
- Nº de vagas
- Estado de Conservação

Classificação :

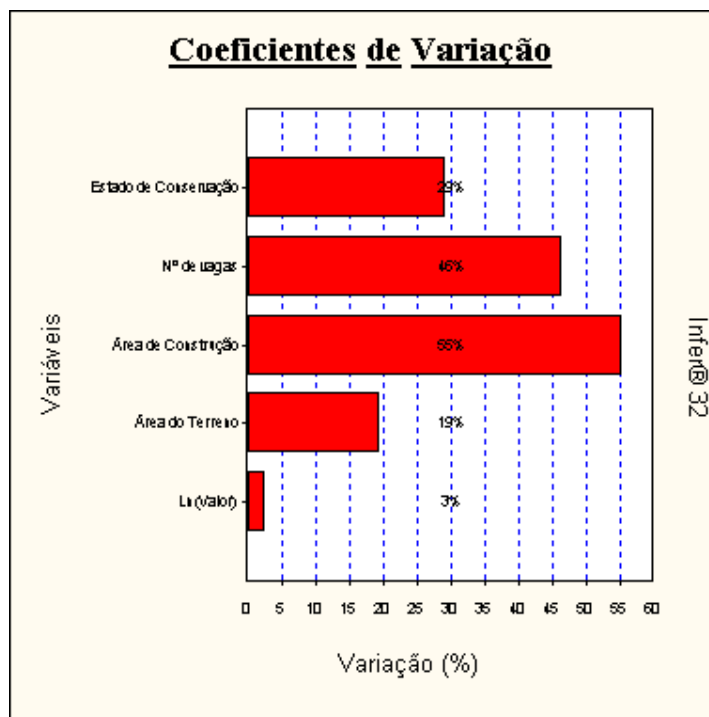
Novo = 7; Reformado = 6; Regular = 5; Reparos Simples = 4; Reparos Importantes = 3; Péssimo = 2;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 10
 Desvio padrão da regressão : 0,1493

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor)	14,5697	0,3647	2,50%
Área do Terreno	149,07	28,8826	19,38%
Área de Construção	167,13	92,2769	55,21%
Nº de vagas	2,13	0,9904	46,43%
Estado de Conservação	3,87	1,1254	29,11%

Distribuição das Variáveis

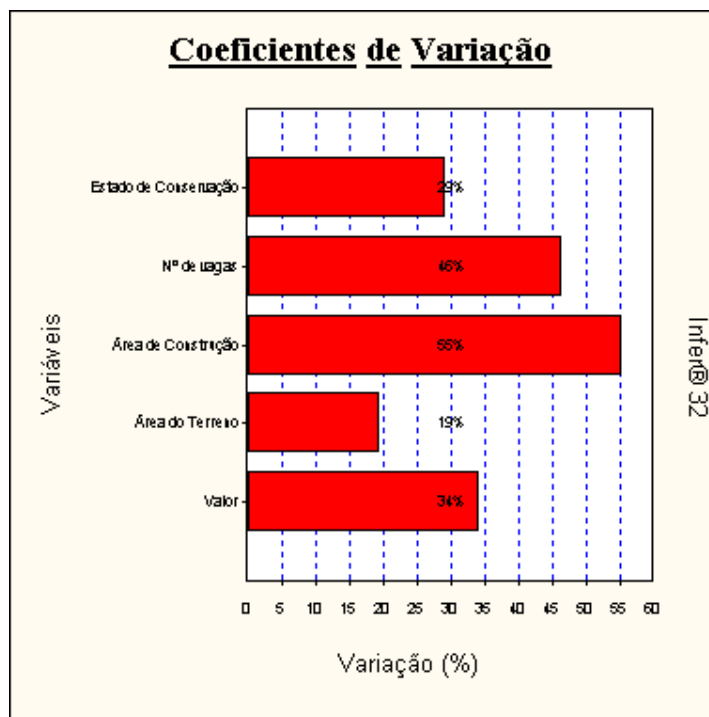


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

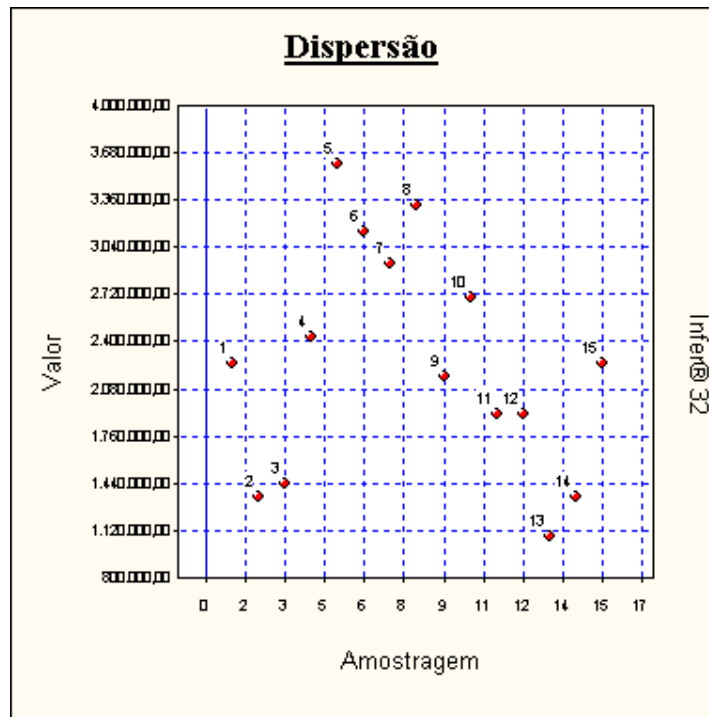
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor	2255700,00	7,7334x10 ⁵	1080000,00	3600000,00	2520000,00
Área do Terreno	149,07	28,8826	105,00	200,00	95,00
Área de Construção	167,13	92,2769	0,01	350,00	349,99
Nº de vagas	2	0,9904	0	4	4
Estado de Conservação	3,8666	1,1254	2,0000	7,0000	5,0000

Nome da Variável	Coeficiente de variação
Valor	34,2841
Área do Terreno	19,3756
Área de Construção	55,2113
Nº de vagas	46,4264
Estado de Conservação	29,1067

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

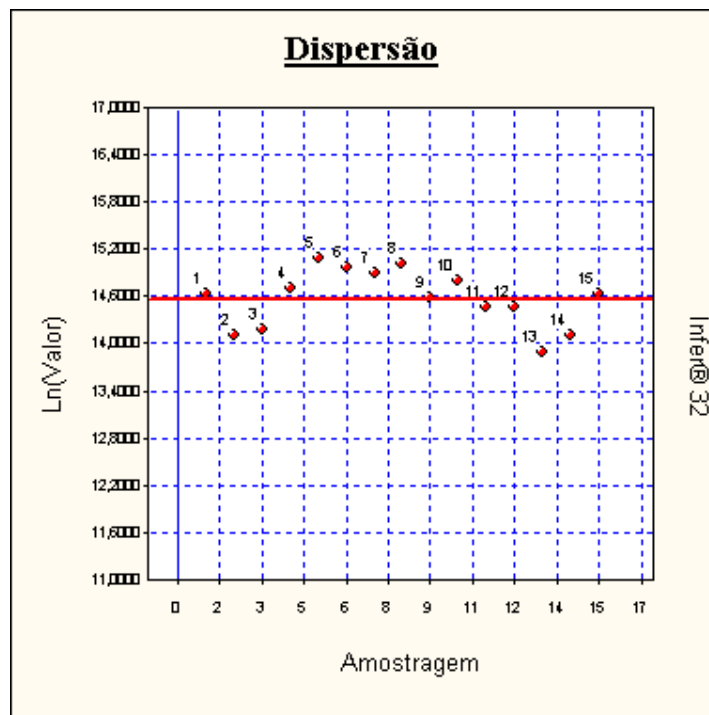
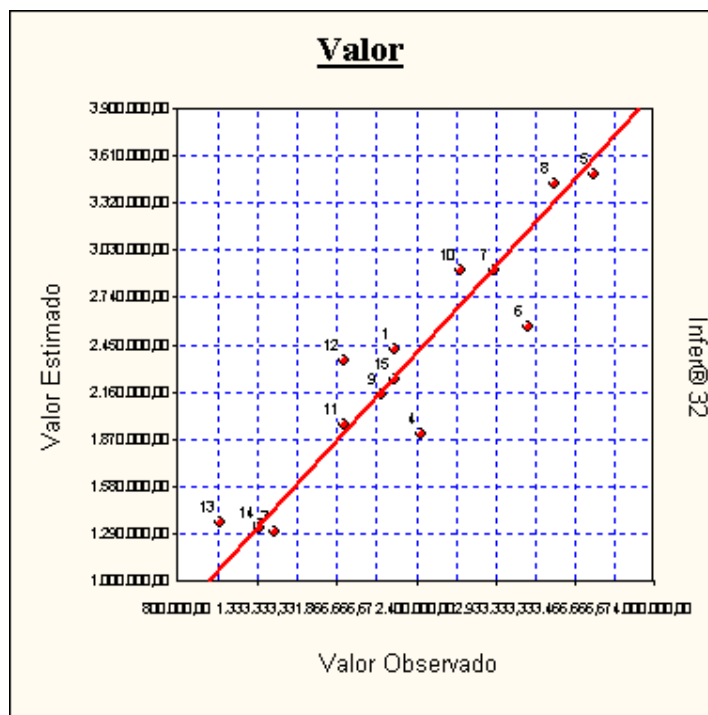


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	2.250.000,00	2.424.207,73	174.207,73	7,7426 %
2	1.350.000,00	1.343.960,08	-6.039,92	-0,4474 %
3	1.440.000,00	1.300.319,26	-139.680,74	-9,7001 %
4	2.430.000,00	1.897.214,07	-532.785,93	-21,9253 %
5	3.600.000,00	3.492.198,84	-107.801,16	-2,9945 %
6	3.150.000,00	2.563.018,21	-586.981,79	-18,6343 %
7	2.925.000,00	2.903.031,67	-21.968,33	-0,7511 %
8	3.330.000,00	3.439.710,78	109.710,78	3,2946 %
9	2.160.000,00	2.139.167,29	-20.832,71	-0,9645 %
10	2.700.000,00	2.902.280,68	202.280,68	7,4919 %
11	1.912.500,00	1.960.266,40	47.766,40	2,4976 %
12	1.908.000,00	2.351.908,18	443.908,18	23,2656 %
13	1.080.000,00	1.353.830,91	273.830,91	25,3547 %
14	1.350.000,00	1.319.151,54	-30.848,46	-2,2851 %
15	2.250.000,00	2.231.926,87	-18.073,13	-0,8033 %

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

$$\text{Ln}([\text{Valor}]) = 12,986 + 3,2395 \times 10^{-3} \times [\text{Área do Terreno}] + 8,0150 \times 10^{-4} \times [\text{Área de Construção}] + 0,16146 \times [\text{N}^\circ \text{ de vagas}] + 0,16089 \times [\text{Estado de Conservação}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor}] = \text{Exp}(12,986 + 3,2395 \times 10^{-3} \times [\text{Área do Terreno}] + 8,0150 \times 10^{-4} \times [\text{Área de Construção}] + 0,16146 \times [\text{N}^\circ \text{ de vagas}] + 0,16089 \times [\text{Estado de Conservação}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área do Terreno	b1 = 3,2395x10 ⁻³	1,9023x10 ⁻³	6,2916x10 ⁻⁴	5,8498x10 ⁻³
Área de Construção	b2 = 8,0149x10 ⁻⁴	4,9779x10 ⁻⁴	1,1843x10 ⁻⁴	1,4845x10 ⁻³
Nº de vagas	b3 = 0,1614	0,0509	0,0915	0,2313
Estado de Conservação	b4 = 0,1608	0,0372	0,1098	0,2119

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9382
 Valor t calculado : 8,572
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,812 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8802
 Coeficiente r² ajustado : 0,8323

Tabela de Somatórios

	1	Valor	Área do Terreno	Área de Construção
Valor	218,5466	3186,0386	32679,0371	36763,8822
Área do Terreno	2236,0000	32679,0371	3,4499x10 ⁵	3,8893x10 ⁵
Área de Construção	2507,0100	36763,8822	3,8893x10 ⁵	5,3821x10 ⁵
Nº de vagas	32,0000	469,5382	5008,0000	5490,0200
Estado de Conservação	58,0000	848,7042	8724,0000	10126,0200

	Nº de vagas	Estado de Conservação
Valor	469,5382	848,7042
Área do Terreno	5008,0000	8724,0000
Área de Construção	5490,0200	10126,0200
Nº de vagas	82,0000	125,0000
Estado de Conservação	125,0000	242,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,6395	4	0,4098	18,37
Residual	0,2231	10	0,0223	
Total	1,8626	14	0,1330	

F Calculado : 18,37

F Tabelado : 3,478 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $1,3 \times 10^{-2}\%$

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

Correlações Parciais

	Valor	Área do Terreno	Área de Construção	Nº de vagas
Valor	1,0000	0,6849	0,5036	0,6535
Área do Terreno	0,6849	1,0000	0,4081	0,5939
Área de Construção	0,5036	0,4081	1,0000	0,1108
Nº de vagas	0,6535	0,5939	0,1108	1,0000
Estado de Conservação	0,6363	0,1717	0,2973	0,0812

	Estado de Conservação
Valor	0,6363
Área do Terreno	0,1717
Área de Construção	0,2973
Nº de vagas	0,0812
Estado de Conservação	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor	Área do Terreno	Área de Construção	Nº de vagas
Valor	∞	2,972	1,843	2,730
Área do Terreno	2,972	∞	1,414	2,335
Área de Construção	1,843	1,414	∞	0,352
Nº de vagas	2,730	2,335	0,352	∞
Estado de Conservação	2,609	0,551	0,985	0,2575

	Estado de Conservação
Valor	2,609
Área do Terreno	0,551
Área de Construção	0,985
Nº de vagas	0,2575
Estado de Conservação	∞

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,0931$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área do Terreno	b1	2,344	4,1%	Sim
Área de Construção	b2	1,853	9,4%	Sim
Nº de vagas	b3	4,006	0,25%	Sim
Estado de Conservação	b4	4,536	0,11%	Sim

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,5415$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área do Terreno	b1	1,703	6,0%
Área de Construção	b2	1,610	6,9%
Nº de vagas	b3	3,170	0,5%
Estado de Conservação	b4	4,322	0,08%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Valor}])$.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	14,6264	14,7010	-0,0745	-0,4992	-0,5503	$5,5613 \times 10^{-3}$
2	14,1156	14,1111	$4,4840 \times 10^{-3}$	0,0300	0,0396	$2,0106 \times 10^{-5}$
3	14,1801	14,0781	0,1020	0,6830	0,8944	0,0104
4	14,7034	14,4558	0,2475	1,6568	1,7878	0,0612
5	15,0964	15,0660	0,0304	0,2035	0,4110	$9,2429 \times 10^{-4}$
6	14,9629	14,7566	0,2062	1,3804	1,6684	0,0425
7	14,8888	14,8812	$7,5388 \times 10^{-3}$	0,0504	0,0756	$5,6834 \times 10^{-5}$
8	15,0184	15,0508	-0,0324	-0,2169	-0,3000	$1,0507 \times 10^{-3}$
9	14,5856	14,5759	$9,6915 \times 10^{-3}$	0,0648	0,0715	$9,3926 \times 10^{-5}$
10	14,8087	14,8810	-0,0722	-0,4836	-0,5769	$5,2193 \times 10^{-3}$
11	14,4639	14,4885	-0,0246	-0,1651	-0,1749	$6,0856 \times 10^{-4}$
12	14,4615	14,6707	-0,2091	-1,4002	-1,6901	0,0437
13	13,8924	14,1184	-0,2259	-1,5127	-1,7126	0,0510
14	14,1156	14,0924	0,0231	0,1547	0,1815	$5,3434 \times 10^{-4}$
15	14,6264	14,6183	$8,0649 \times 10^{-3}$	0,0539	0,0666	$6,5043 \times 10^{-5}$

Resíduos x Valor Estimado

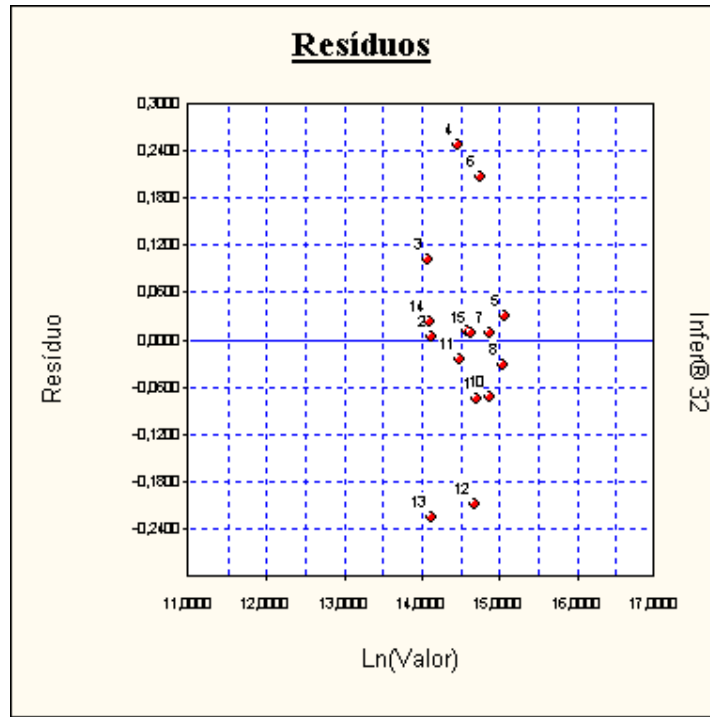


Gráfico de Resíduos Quadráticos

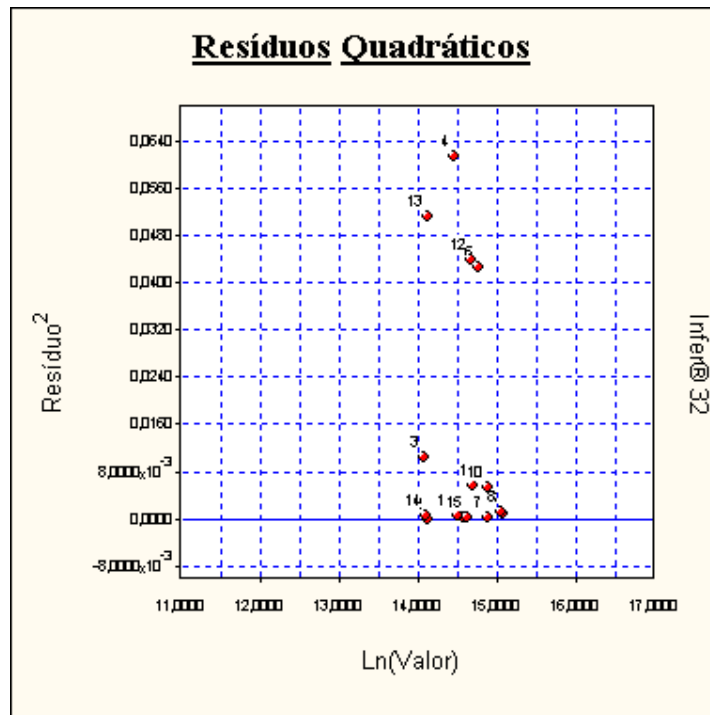
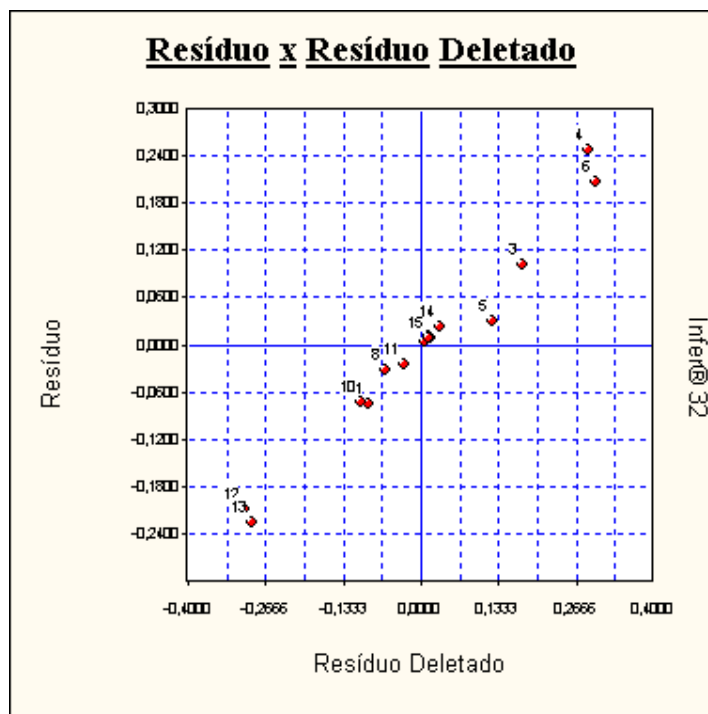


Tabela de Resíduos Deletados

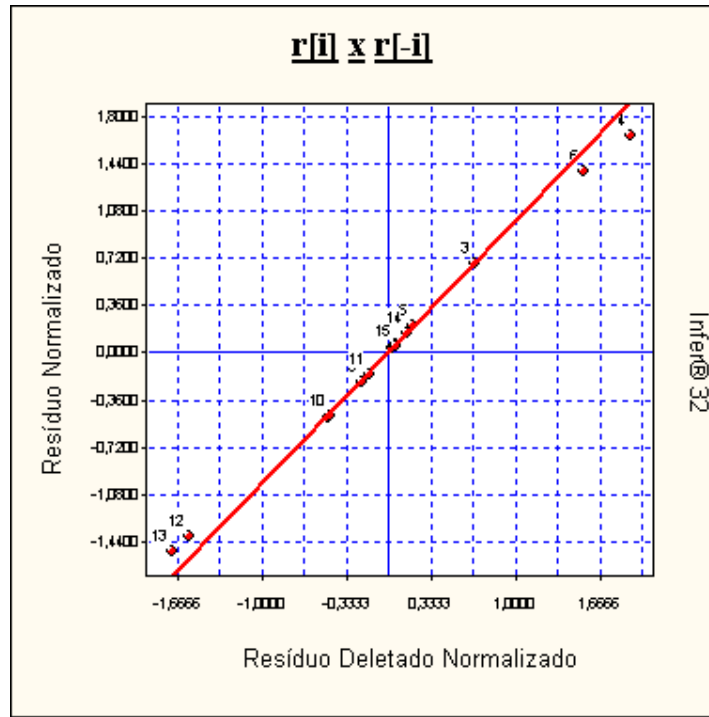
Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-0,0906	0,0240	-0,4809	-0,5302
2	$7,8314 \times 10^{-3}$	0,0247	0,0284	0,0376
3	0,1749	0,0228	0,6755	0,8846
4	0,2881	0,0168	1,9056	2,0563
5	0,1240	0,0243	0,1947	0,3932
6	0,3012	0,0178	1,5416	1,8632
7	0,0169	0,0247	0,0478	0,0718
8	-0,0619	0,0245	-0,2067	-0,2859
9	0,0117	0,0247	0,0615	0,0678
10	-0,1028	0,0239	-0,4666	-0,5566
11	-0,0276	0,0247	-0,1569	-0,1662
12	-0,3047	0,0177	-1,5717	-1,8971
13	-0,2896	0,0175	-1,7071	-1,9327
14	0,0318	0,0247	0,1470	0,1725
15	0,0122	0,0247	0,0512	0,0632

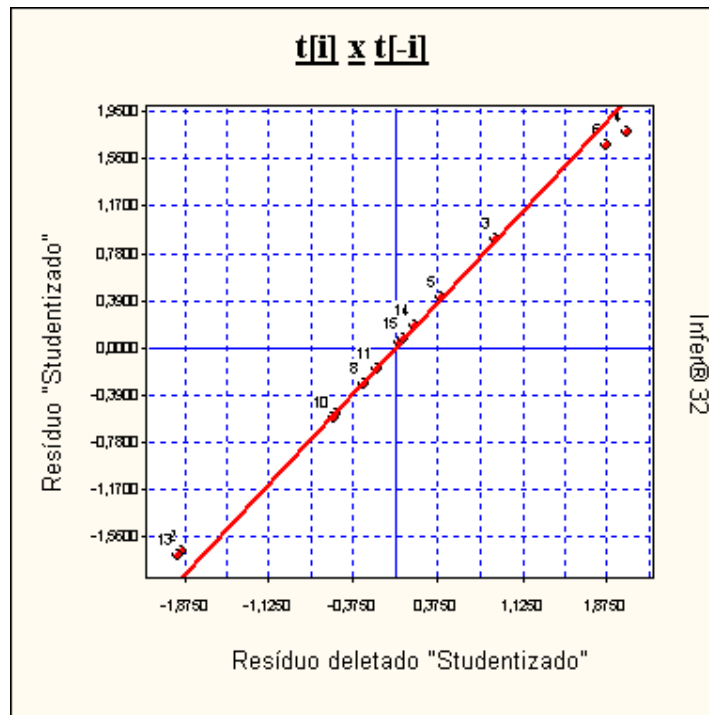
Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados



Resíduos Deletados Studentizados



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 15
 Graus de liberdade : 14
 Valor médio : $-9,8300 \times 10^{-19}$
 Variância : 0,0148
 Desvio padrão : 0,1219
 Desvio médio : 0,0852
 Variância (não tendenciosa) : 0,0223
 Desvio padrão (não tend.) : 0,1493
 Valor mínimo : -0,2259
 Valor máximo : 0,2475
 Amplitude : 0,4734
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,1183

Momentos Centrais

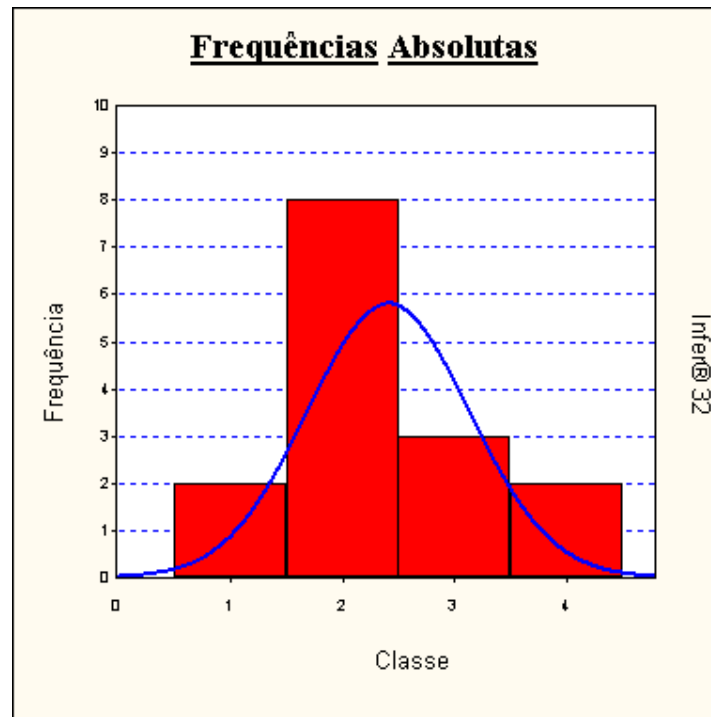
Momento central de 1ª ordem : $-9,8300 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,0148
 Momento central de 3ª ordem : $2,3356 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $1,5571 \times 10^{-5}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1287	0	0
Curtose	-2,9296	0	Indefinido

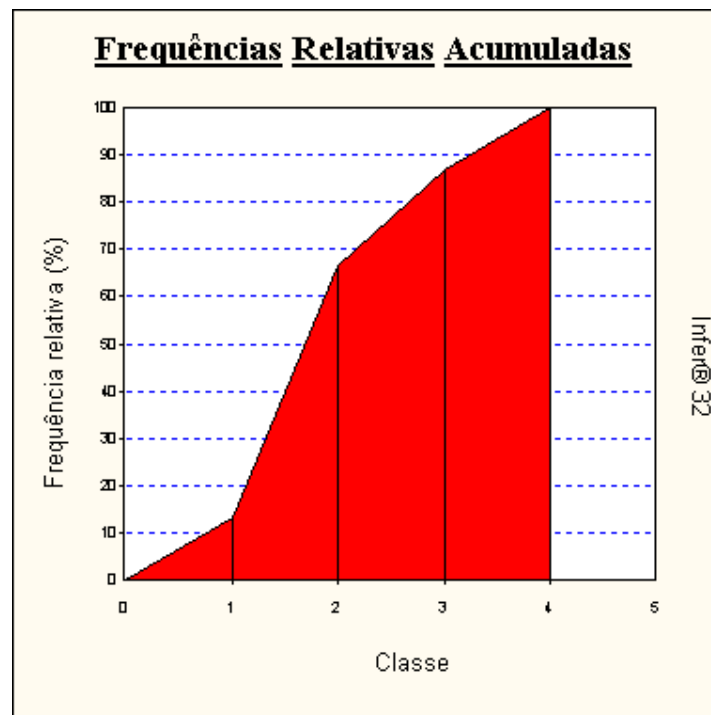
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2259	-0,1076	2	13,33	-0,2175
2	-0,1076	0,0107	8	53,33	-0,0217
3	0,0107	0,1291	3	20,00	0,0518
4	0,1291	0,2475	2	13,33	0,2268

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

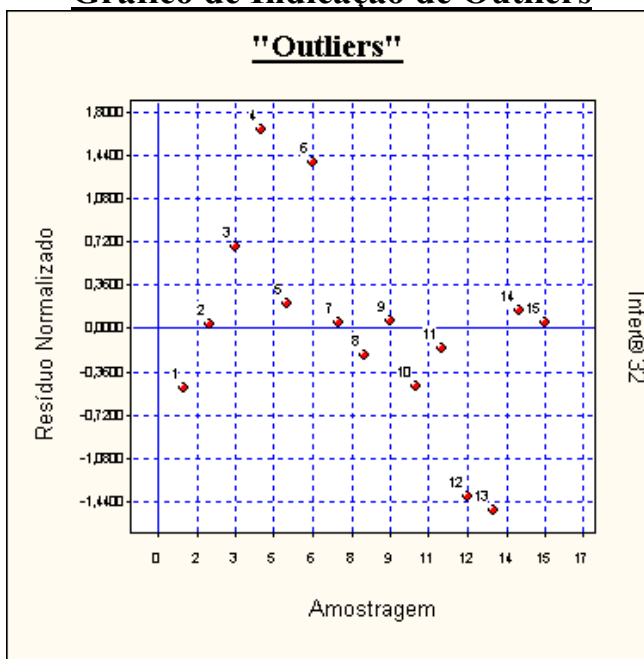
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers

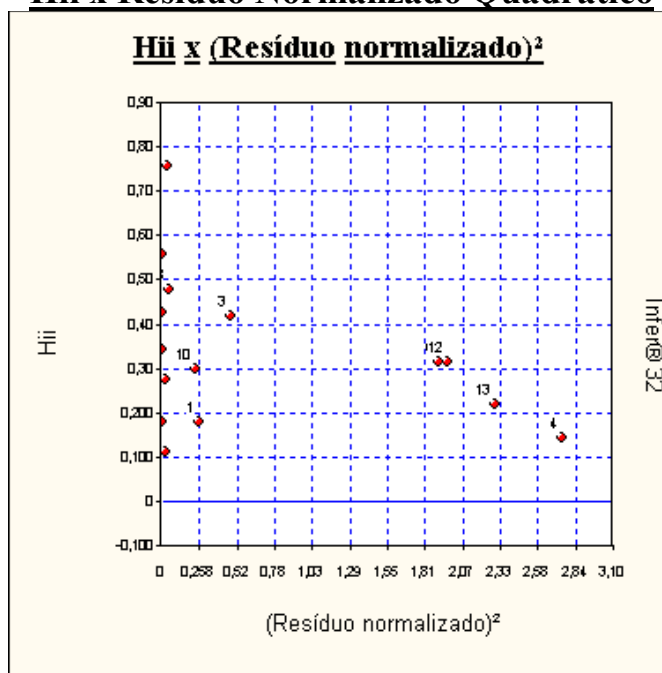


Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 10,48 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0130	0,1772	Sim
2	2,3495x10 ⁻⁴	0,4274	Sim
3	0,1143	0,4168	Sim
4	0,1050	0,1411	Sim
5	0,1040	0,7548	Sim
6	0,2564	0,3153	Sim
7	1,4316x10 ⁻³	0,5554	Sim
8	0,0164	0,4769	Sim
9	2,2125x10 ⁻⁴	0,1777	Sim
10	0,0281	0,2972	Sim
11	7,5194x10 ⁻⁴	0,1093	Sim
12	0,2610	0,3136	Sim
13	0,1652	0,2198	Sim
14	2,4852x10 ⁻³	0,2737	Sim
15	4,6364x10 ⁻⁴	0,3431	Sim

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
13	-0,2259	0,0652	0,0667	0,0651	1,4956x10 ⁻³
12	-0,2091	0,0807	0,1333	0,0140	0,0526
1	-0,0745	0,309	0,2000	0,1754	0,1088
10	-0,0722	0,314	0,2667	0,1143	0,0476
8	-0,0324	0,414	0,3333	0,1474	0,0807
11	-0,0246	0,434	0,4000	0,1010	0,0344
2	4,4840x10 ⁻³	0,512	0,4667	0,1119	0,0453
7	7,5388x10 ⁻³	0,520	0,5333	0,0534	0,0132
15	8,0649x10 ⁻³	0,522	0,6000	0,0118	0,0784
9	9,6915x10 ⁻³	0,526	0,6667	0,0741	0,1408
14	0,0231	0,561	0,7333	0,1051	0,1718
5	0,0304	0,581	0,8000	0,1526	0,2193
3	0,1020	0,753	0,8667	0,0472	0,1139
6	0,2062	0,916	0,9333	0,0496	0,0170
4	0,2475	0,951	1,0000	0,0178	0,0487

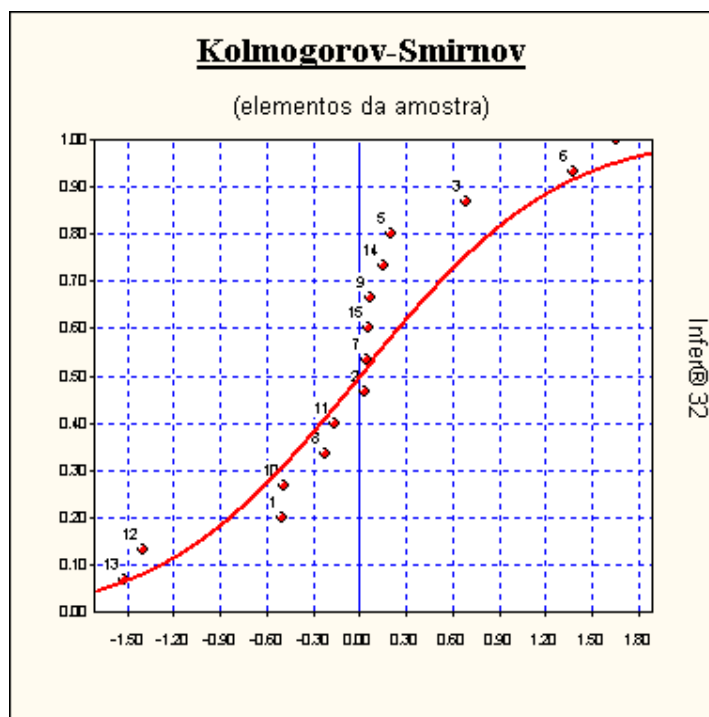
Maior diferença obtida : 0,2193

Valor crítico : 0,3040 (para o nível de significância de 10 %)

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

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 9
 Número de elementos negativos . : 6
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 7,5
 Desvio padrão : 1,936

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

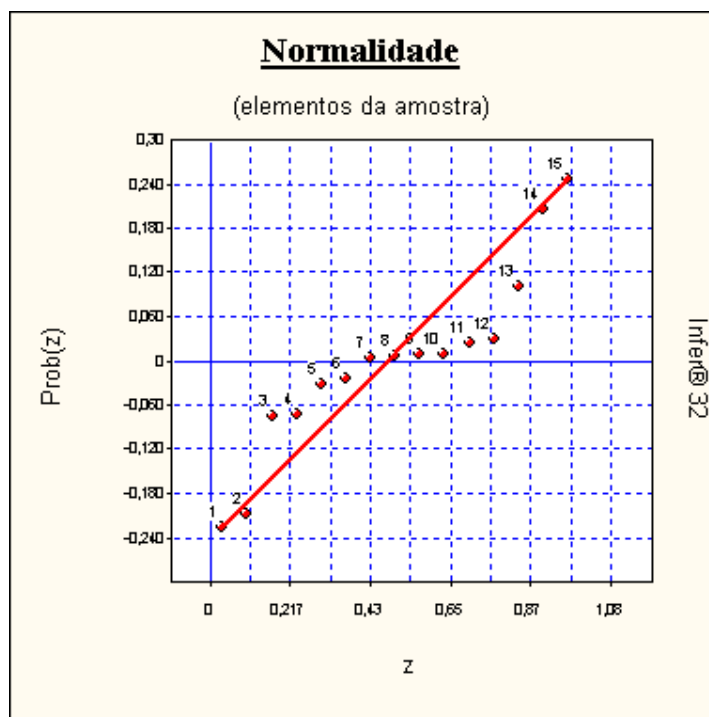
Limite inferior : -0,9520
 Limite superior . : -1,5120
 Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,7746
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Reta de Normalidade



Autocorrelação

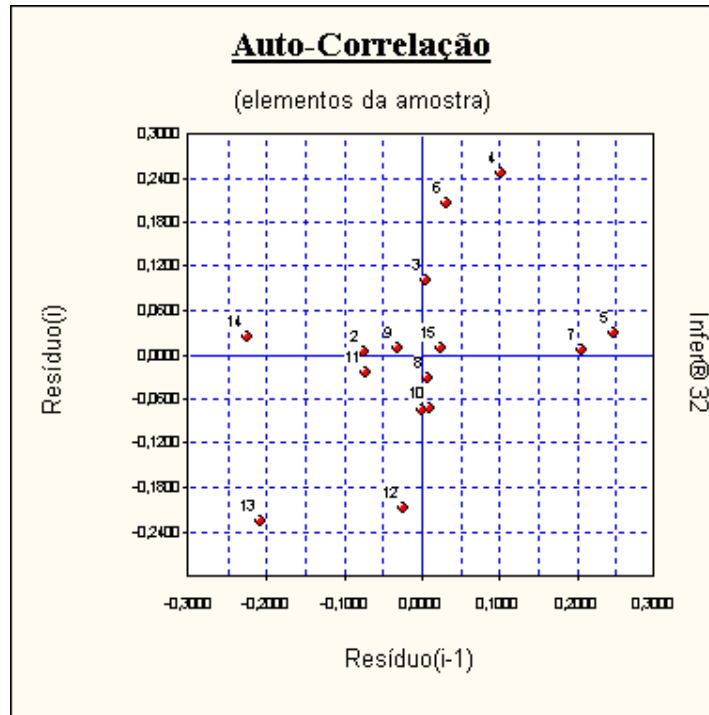
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,1803
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,69
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,31

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,97 4-DU = 2,03

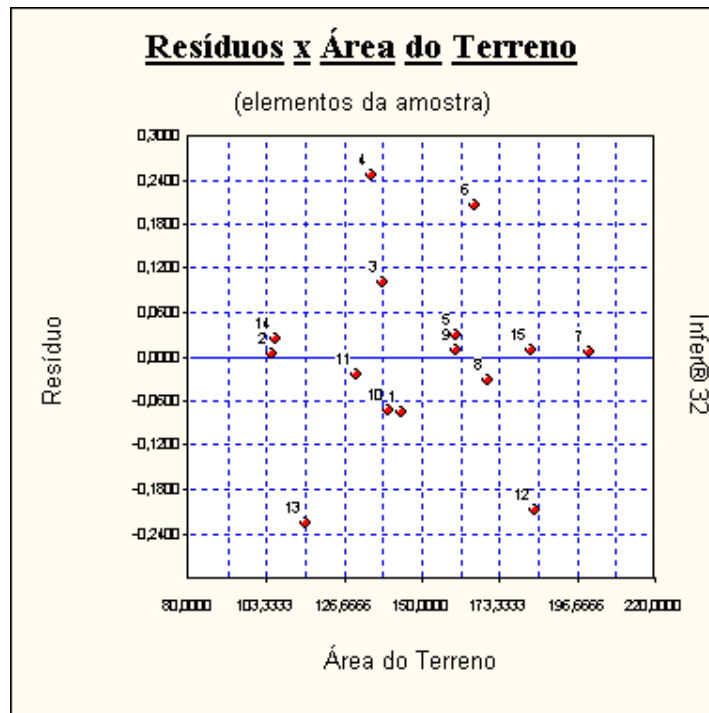
Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

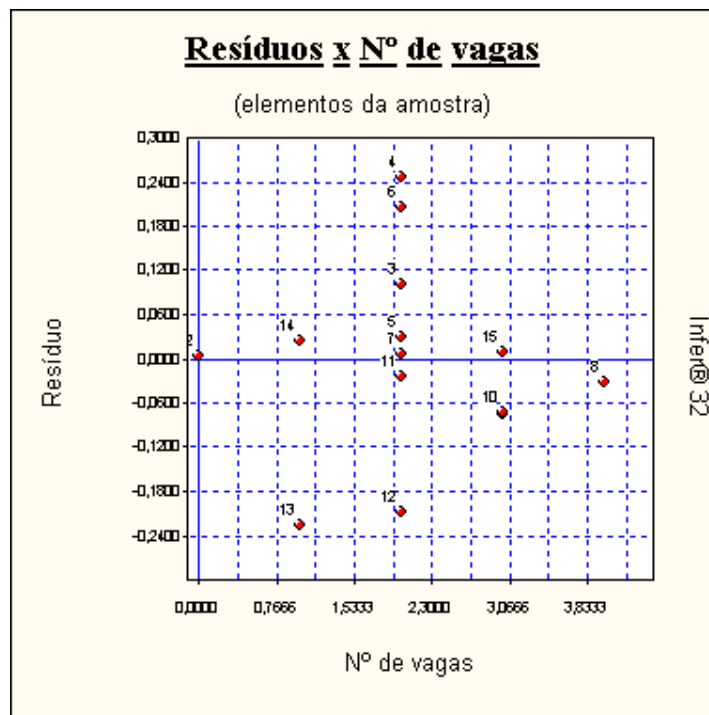
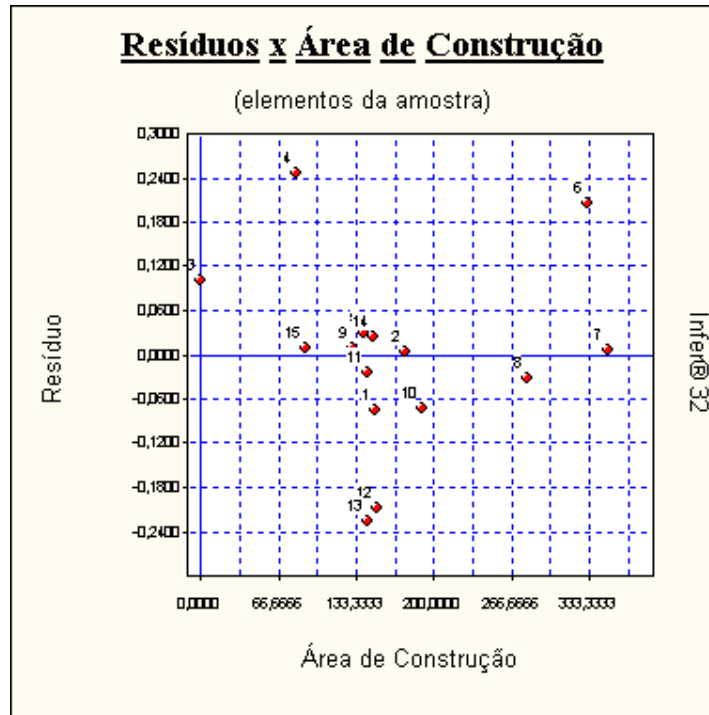
Gráfico de Auto-Correlação

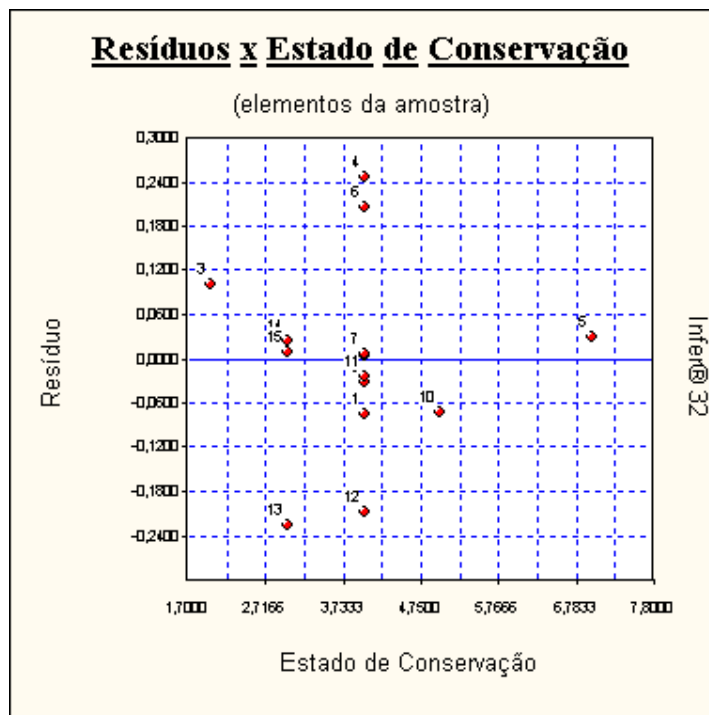


Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :







Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área do Terreno	105,00	200,00	87,24
Área de Construção	0,01	350,00	64,00
Nº de vagas	0	4	2
Estado de Conservação	Péssimo	Novo	Péssimo

Uma das características do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área do Terreno = 87,24
- Área de Construção = 64,00
- Nº de vagas = 2
- Estado de Conservação = Péssimo

Estima-se Valor = R\$ 1.161.207,63

O modelo utilizado foi :

$$[Valor] = Exp(12,986 + 3,2395 \times 10^{-3} \times [Área do Terreno] + 8,0150 \times 10^{-4} \times [Área de Construção] + 0,16146 \times [Nº de vagas] + 0,16089 \times [Estado de Conservação])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :
 Mínimo : R\$ 983.120,51
 Máximo : R\$ 1.371.554,30

Avaliação da Extrapolação
Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área do Terreno	105,00	200,00	87,24	16,9% (ref. min.)	Aprovada
Área de Construção	0,01	350,00	64,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Nº de vagas	0	4	2	Dentro do intervalo	Aprovada
Estado de Conservação	Péssimo	Novo	Péssimo	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área do Terreno	1.229.975,30	1.673.214,81	1.161.207,63
Área de Construção	1.103.153,26	1.460.368,64	1.161.207,63
Nº de vagas	840.749,78	1.603.810,31	1.161.207,63
Estado de Conservação	1.161.207,63	2.595.843,61	1.161.207,63

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área do Terreno	5,5% (ref. min.)	Aprovada
Área de Construção	Dentro do intervalo	Aprovada
Nº de vagas	Dentro do intervalo	Aprovada
Estado de Conservação	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área do Terreno	988.143,02	1.364.583,01	376.439,99	32,00
Área de Construção	1.082.218,95	1.245.961,51	163.742,56	14,07
Nº de vagas	1.150.435,74	1.172.080,38	21.644,64	1,86
Estado de Conservação	1.055.609,23	1.277.369,63	221.760,40	19,01
E(Valor)	891.713,96	1.512.147,65	620.433,70	51,62
Valor Estimado	983.120,51	1.371.554,30	388.433,79	32,99

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

Variação da Função Estimativa

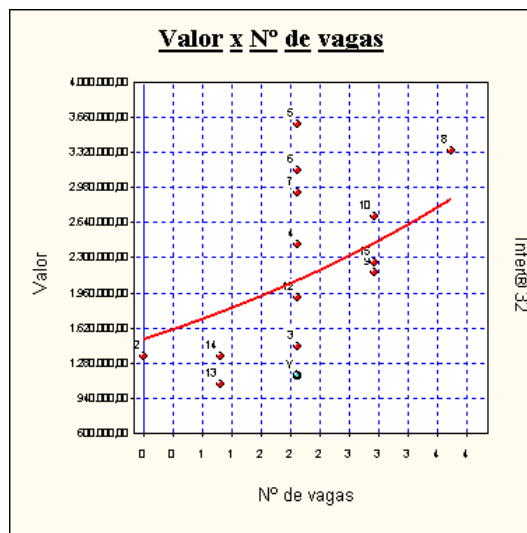
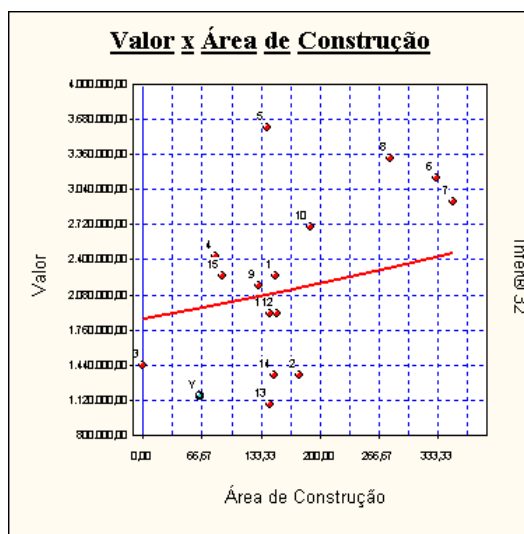
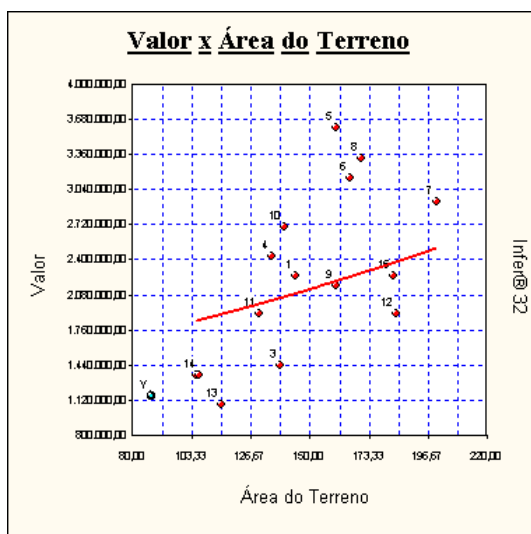
Variação da variável dependente (Valor) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área do Terreno	3761,7348	0,2826%
Área de Construção	930,7053	0,0513%
Nº de vagas	1,8748x10 ⁵	0,3229%
Estado de Conservação	1,8682x10 ⁵	0,3218%

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

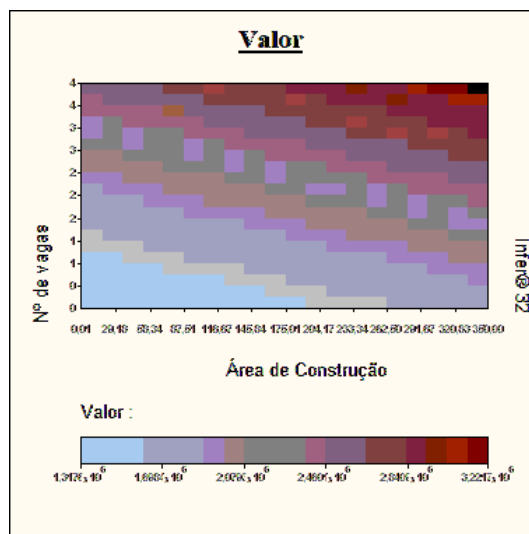
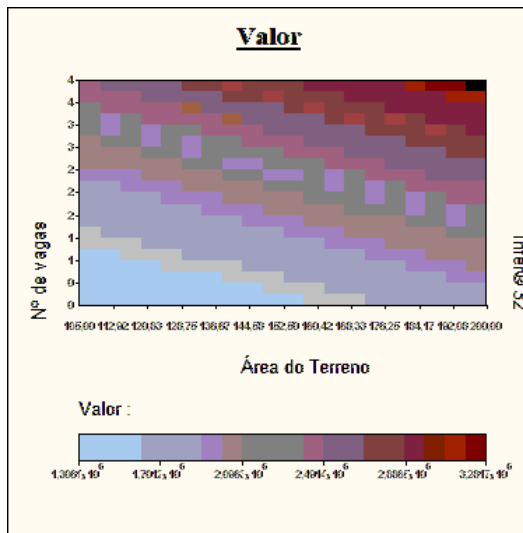
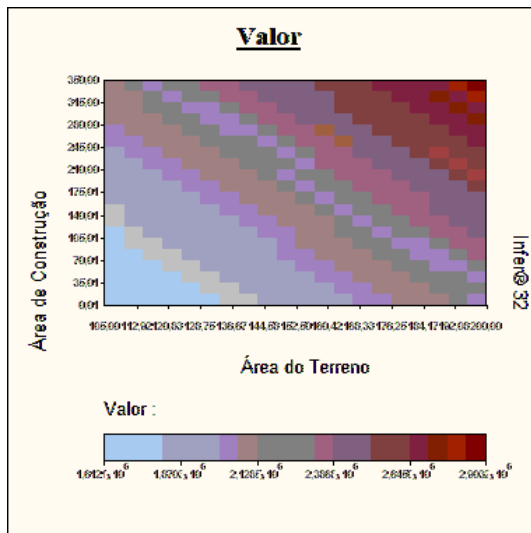
- Área do Terreno = 149,0666
- Área de Construção = 167,1340
- Nº de vagas = 2,1333
- Estado de Conservação = 3,8666



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área do Terreno = 149,0666
- Área de Construção = 167,1340
- N° de vagas = 2,1333
- Estado de Conservação = 3,8666



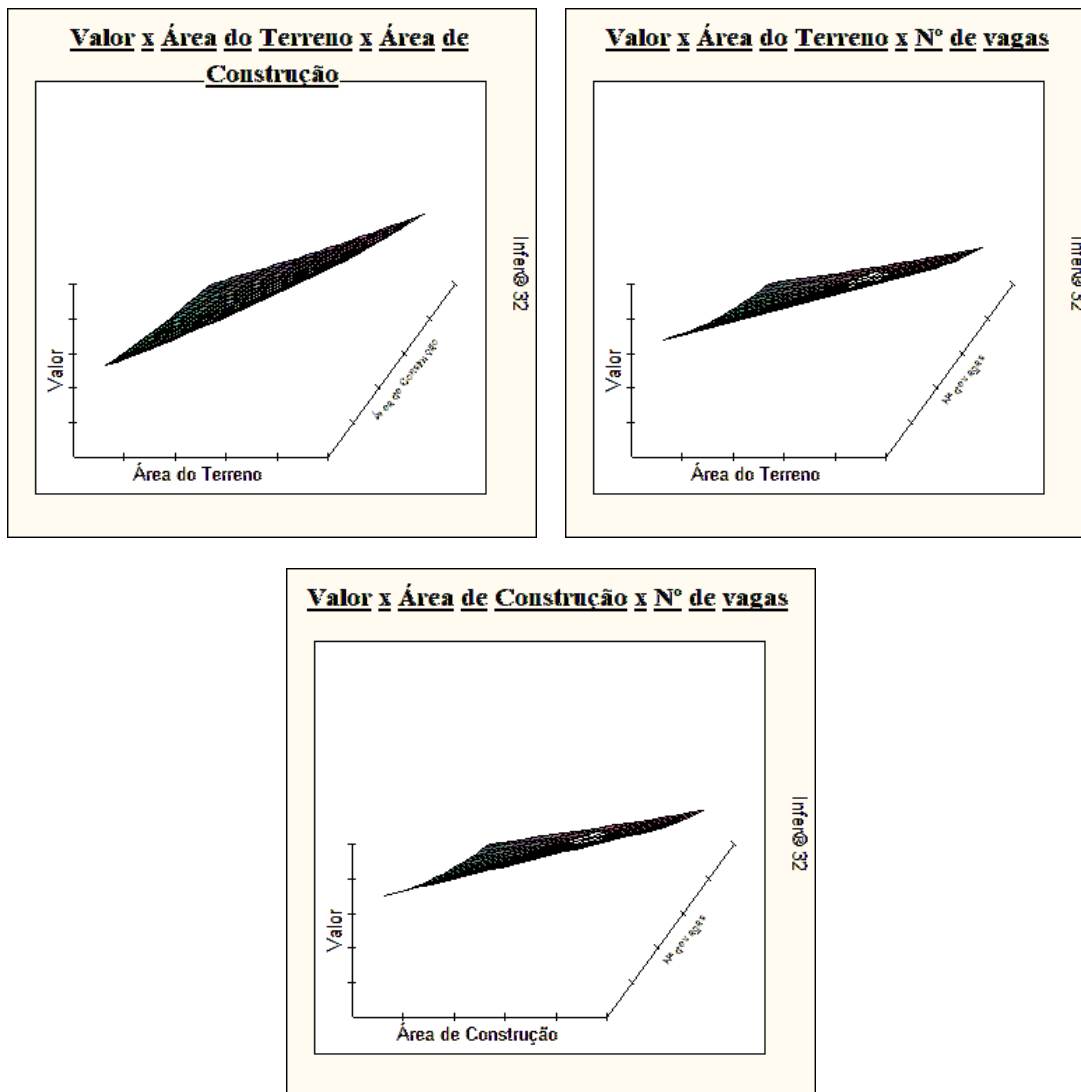
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área do Terreno = 149,0666
- Área de Construção = 167,1340
- N° de vagas = 2,1333
- Estado de Conservação = 3,8666

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor : [1,0800x10⁶ ; 3,6000x10⁶]
- Área do Terreno : [105,0000 ; 200,0000]
- Área de Construção : [0,0100 ; 350,0000]
- N° de vagas : [0,0000 ; 4,0000]
- Estado de Conservação : [2,0000 ; 7,0000]



4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

No presente caso, o estudo foi elaborado a partir de 15 (quinze) amostras válidas, sobre as quais foram aplicados os devidos tratamentos de homogeneização e normalização. Em virtude do número de amostras, obteve-se o Grau I de fundamentação, em atendimento aos requisitos normativos.

Ressalte-se que em função da dispersão natural dos dados de mercado disponíveis e das características específicas do imóvel avaliado, o intervalo de confiança de uma variável resultou superior ao limite de 50% em torno do valor central, conforme previsto para o Grau de Precisão I da NBR 14.653-1/2011.

A variável área do terreno do imóvel avaliado encontra-se fora do intervalo das amostras, contudo dentro do limite amostral previsto na NBR 14653-2 Regressão Grau I

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

5 – VALOR DO IMÓVEL

Os cálculos matemáticos, seguindo os critérios acima, foram elaborados com base na amostragem levantada em imóveis na região, razão pela qual fazemos remissão às fls. 08/11 do laudo. O valor mercadológico aproximado do imóvel da transcrição imobiliária sob nº 28.715 é de R\$ 1.161.207,63 (hum milhão, cento e sessenta e um mil, duzentos e sete reais e sessenta e três centavos) para janeiro de 2.026.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico se compõe de 36 (trinta e seis) páginas.

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

Termos em que,

P. deferimento.

São Paulo, 19 de janeiro de 2.025.



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

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A)
DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITODA 10ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRALDA COMARCA DE SÃO PAULO CAPITAL

Processo: 0027961-67.2024.8.26.0100

Classe Assunto: Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

Requerente: André Luiz Paschoal

Requerido: Elaine Alves

Guilherme Augusto de Souza Nigro, arquiteto, CAU nº A30597-9, portador do CPF 275.502.728-24 e do RG 23.783.601-4, nomeado por V. Exa. Perito do Juízo, vem, mui respeitosamente, diante dos questionamentos técnicos levantados pelo requerente apresentar os seguintes esclarecimentos:

A perícia teve por objeto a determinação do valor de mercado do imóvel penhorado, considerado enquanto ativo imobiliário em sua materialidade física, funcionalidade prática e inserção no contexto mercadológico local.

A avaliação foi conduzida em conformidade com os princípios estabelecidos pela ABNT NBR 14653, mediante aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento técnico das amostras selecionadas sob os aspectos físicos, tipológicos, dimensionais e locacionais.

Considerando o questionamento levantado pelo requerente, este perito efetuou nova análise pericial especificamente em relação à variável “vaga de garagem”, em razão das características dimensionais do recuo frontal do imóvel que apresenta aproximadamente 4,29 m de largura por 4,00 m de profundidade.

Sob o aspecto geométrico, verificou-se na vistoria que embasou o laudo inicial a possibilidade de acomodação na parte frontal do imóvel de dois veículos de pequeno porte (4,05 C x 1,75 L) em disposição ajustada (“encaixada”). Essa configuração, é verdade, implica limitação funcional quanto à abertura de portas e a realização de manobras, não representando a utilização de duas vagas padrão ideal de conforto.

Com o objetivo de conferir maior robustez metodológica e transparência à conclusão pericial, é apresentada nesta oportunidade, avaliação complementar baseada no modelo

estatístico para a hipótese de 01 vaga frontal com espaço mais confortável para carro de pequeno porte, ainda que com eventual projeção parcial sobre o passeio público. Anoto que essa pequena projeção do automóvel para o passeio público foi observada em vários imóveis similares situados na região do avaliado, bem como em algumas das amostras utilizadas na confecção do laudo inicial.

A apresentação de ambos os cenários visa demonstrar o comportamento da variável no modelo inferencial, permitindo aferir seu impacto no valor estimado, devendo ser adotada como referência conclusiva a hipótese que melhor represente a funcionalidade efetiva e o padrão predominante de mercado na região.

QUESITOS FORMULADOS PELO REQUERENTE

01 - Da Homogeneidade das Amostras e Situação Jurídica

Queira o Sr. Perito informar se as amostras utilizadas na composição da base de dados (Método Comparativo) referem-se a imóveis em situação de propriedade plena, com matrículas individualizadas e prontos para transmissão de domínio. Em caso positivo, como o Perito justifica a comparação direta com o objeto da lide, que se trata de "direitos" sobre uma nua-propriedade, sem matrícula própria e pendente de desmembramento?

Resp. As amostras utilizadas referem-se a imóveis negociados sob a condição de propriedade plena.

Observo que a perícia teve por objetivo a avaliação do valor de mercado do imóvel enquanto ativo imobiliário, nos termos da ABNT NBR 14653, mediante Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A metodologia comparativa apura o valor do bem em si, sendo a eventual aplicação da fração correspondente aos “direitos” da executada operação aritmética posterior de natureza processual.

Não houve comparação entre naturezas jurídicas distintas, mas sim determinação do valor-base do ativo imobiliário.

2- Da Avaliação de “Direitos” vs. “Propriedade Plena”

Considerando que a proposta de honorários (fls. 431) definiu o objeto como "25% dos direitos que a requerida possui", o Sr. Perito confirma que o valor final (R\$ 1.161.207,63) reflete a propriedade integral e desembaraçada? Qual foi o deságio aplicado para refletir

que a executada detém apenas a nua-propriedade, estando o uso e os frutos do bem vinculados a um usufruto vitalício?

Resp. O valor apurado corresponde ao valor de mercado do imóvel enquanto unidade econômica plena.

A definição de que a executada detém 25% dos direitos é questão processual, de competência do Juízo. A quantificação da fração ideal decorre de simples aplicação proporcional sobre o valor-base.

A perícia não teve por objeto valorar isoladamente direitos desmembrados, mas sim o bem em sua materialidade física e inserção mercadológica.

3 - Da Metodologia de Cálculo para o Usufruto

Na avaliação da nua-propriedade, o Sr. Perito adotou alguma técnica reconhecida pela doutrina avaliatória ou analogia legal (como a regra de 2/3 para a nua-propriedade e 1/3 para o usufruto)? Caso não tenha aplicado qualquer redutor pela existência do usufrutuário vitalício, queira justificar a premissa de que a nua-propriedade possui o mesmo valor de mercado que a propriedade plena.

Resp. Não foi aplicada na conclusão do laudo pericial a regra de 2/3 e 1/3, por não se tratar de critério previsto na ABNT NBR 14653.

A norma avaliatória não estabelece redutor automático para usufruto vitalício.

A eventual valoração econômica específica da nua-propriedade exigiria estudo atuarial próprio, com metodologia distinta, o que não integra o escopo da perícia judicial.

O trabalho limitou-se à apuração do valor de mercado do imóvel.

4 - Dos Óbices ao Registro e Desmembramento

Diante da informação de que o imóvel está inserido em uma área maior (transcrição de 800m²) e possui três Cartas de Sentença (desquite e inventários) com registro impedido por falta de desmembramento:

a- Foi verificado se o imóvel atende às normas municipais atuais para que o desmembramento seja viável?

Resp. Aludida questão não integra o objeto da perícia, inexistindo determinação judicial de análise da viabilidade de desmembramento. A avaliação considerou o imóvel conforme sua configuração física atual e inserção no mercado.

b- O valor apurado considerou os custos e o tempo jurídico para a regularização desta cadeia dominial?

Resp. O valor apurado não contemplou estimativa de custos jurídicos ou tempo de regularização dominial, por extrapolar o escopo técnico delimitado judicialmente. A perícia, repita-se, foi determinada para avaliar-se o ativo imobiliário enquanto unidade econômica.

5 - Da Incongruência Física das Vagas

O laudo indica a existência de 02 vagas de garagem. Considerando que o imóvel possui apenas 4,29 metros de frente e um recuo frontal de 4 metros:

a- Queira demonstrar tecnicamente como acomodar dois veículos de porte médio sem que avancem sobre a calçada pública.

Resp. Do ponto de vista geométrico, a área de garagem apresenta aproximadamente 4,29 m de largura por 4,00 m de profundidade, possibilitando a acomodação de dois veículos de pequeno porte (4,05 C x 1,75 L) em disposição ajustada (“encaixada”).

Não se nega que essa configuração apresenta limitação funcional e pode implicar leve projeção sobre o passeio público.

Não se trata de duas vagas de garagem amplas e independentes, mas de possibilidade física compatível com o padrão construtivo local.

b- Caso as vagas sejam inexistentes ou irregulares perante a municipalidade (pelo avanço no passeio), qual seria o impacto negativo (desvalorização) no resultado final da avaliação?

Resp. Para dar maior robustez à conclusão do trabalho pericial, nova avaliação do imóvel foi realizada, apresentada a seguir, no que tange especificamente à variável “01 vaga de garagem”.

LAUDO DE REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL COM UMA VAGA DE GARAGEM

1 - Objetivo:

Apurar o valor de mercado do imóvel localizado na Alameda dos Nhambiquaras, 1299 - Indianópolis, indicado na transcrição imobiliária sob nº 28.715, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, considerando uma vaga de garagem para veículo de pequeno

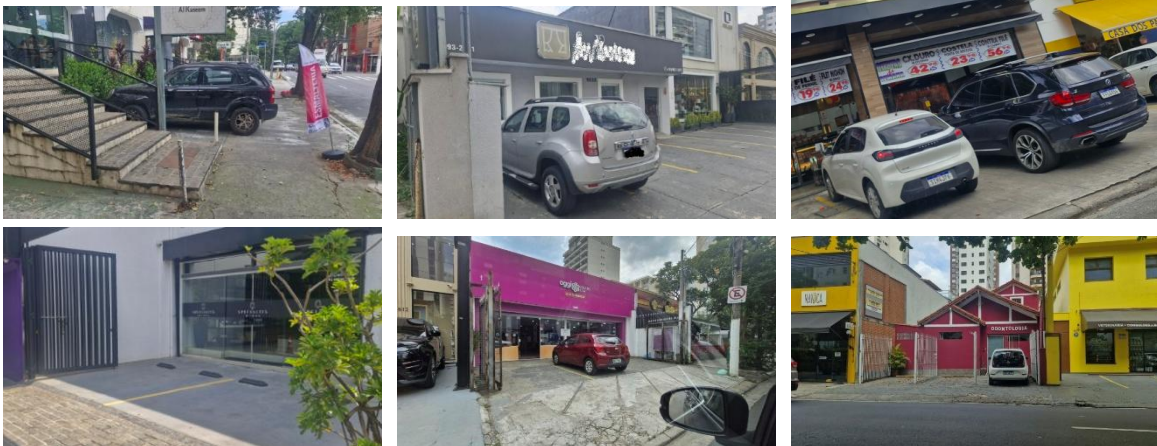
porte em largura aproximada de 4,29m. (fl. 93 dos autos), ainda que com parcial projeção sobre o passeio público. Anoto, como mencionado na introdução deste laudo complementar, que essa pequena projeção do automóvel de pequeno porte para o passeio público foi observada em vários imóveis similares situados na região do avaliado, bem como em algumas das amostras utilizadas na confecção do laudo inicial, conforme fotografias a seguir indicadas.



Fotografia obtida durante a vistoria em que se pode constatar veículo de porte médio estacionado na área frontal do imóvel avaliado avançando sobre parte do passeio público.



Amostras com recuo frontal inferior a 5 metros que foram consideradas como possibilidade de estacionamento de veículo com pequeno avanço sobre o passeio público



Imóveis da região, nos quais as vagas de garagem indicam pequena projeção parcial dos carros sobre o passeio público.

2 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel aparenta mais de 40 anos, está localizado na Alameda dos Nhambiquaras, nº 1299, Indianópolis, São Paulo, possui área de terreno de 86,00m² e área construída, levantada durante a vistoria, de aproximadamente 64,00m², medindo a frente do lote 4,29 metros.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO:

Área Terreno	Área Construída	Vagas	Frente do lote	Estado do imóvel	Padrão da construção
87,24m ²	64,00m ²	01	4,29 metros	Péssimo	Médio

Setor 045 - Quadra 182 - zoneamento ZM- índice fiscal 9.433,00 / 2026.

3 – REAVALIAÇÃO:

A reavaliação do valor do imóvel contou com as mesmas quinze amostras presentes no laudo inicial (fls. 08/11) e os mesmos parâmetros comparativos, além das seguintes variáveis:

ÁREA DO TERRENO – ÁREA CONSTRUÍDA – NÚMERO DE VAGAS ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Para os cálculos, os valores foram corrigidos com redução de 10%, o que, por se tratar de oferta, é utilizado na negociação em mercado imobiliário. A variável “padrão da construção” não foi utilizada, pois as amostras apresentam a mesmas características do avaliado.

4- CÁLCULOS MATEMÁTICOS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL COM 01 VAGA DE GARAGEM:

Amostras

Nº Am.	Valor	Área do Terreno	Área de Construção	Nº de vagas
1	2.250.000,00	144,00	150,00	3
2	1.350.000,00	105,00	176,00	0
3	1.440.000,00	138,00	0,01	2
4	2.430.000,00	135,00	82,00	2
5	3.600.000,00	160,00	140,00	2
6	3.150.000,00	166,00	332,00	2
7	2.925.000,00	200,00	350,00	2
8	3.330.000,00	170,00	280,00	4
9	2.160.000,00	160,00	130,00	3
10	2.700.000,00	140,00	190,00	3
11	1.912.500,00	130,00	143,00	2
12	1.908.000,00	184,00	152,00	2
13	1.080.000,00	115,00	144,00	1
14	1.350.000,00	106,00	148,00	1
15	2.250.000,00	183,00	90,00	3

Nº Am.	Estado de Conservação
1	Reparos Simples
2	Reparos Simples
3	Pessimo
4	Reparos Simples
5	Novo
6	Reparos Simples
7	Reparos Simples
8	Reparos Simples
9	Reparos Importantes
10	Regular
11	Reparos Simples
12	Reparos Simples
13	Reparos Importantes
14	Reparos Importantes
15	Reparos Importantes

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor

Variáveis Independentes :

- Área do Terreno
- Área de Construção
- Nº de vagas
- Estado de Conservação

Classificação :

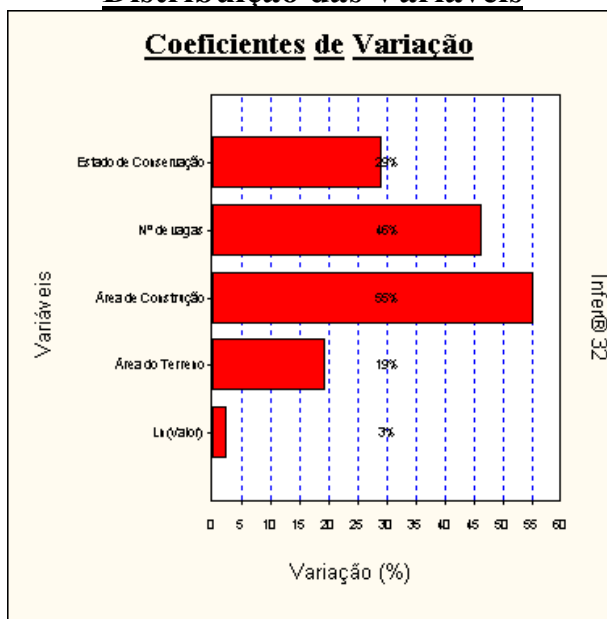
Novo = 7; Reformado = 6; Regular = 5; Reparos Simples = 4; Reparos Importantes = 3; Pessimo = 2;

Estadísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 10 Desvio padrão da regressão : 0,1493

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor)	14,5697	0,3647	2,50%
Área do Terreno	149,07	28,8826	19,38%
Área de Construção	167,13	92,2769	55,21%
Nº de vagas	2,13	0,9904	46,43%
Estado de Conservação	3,87	1,1254	29,11%

Distribuição das Variáveis

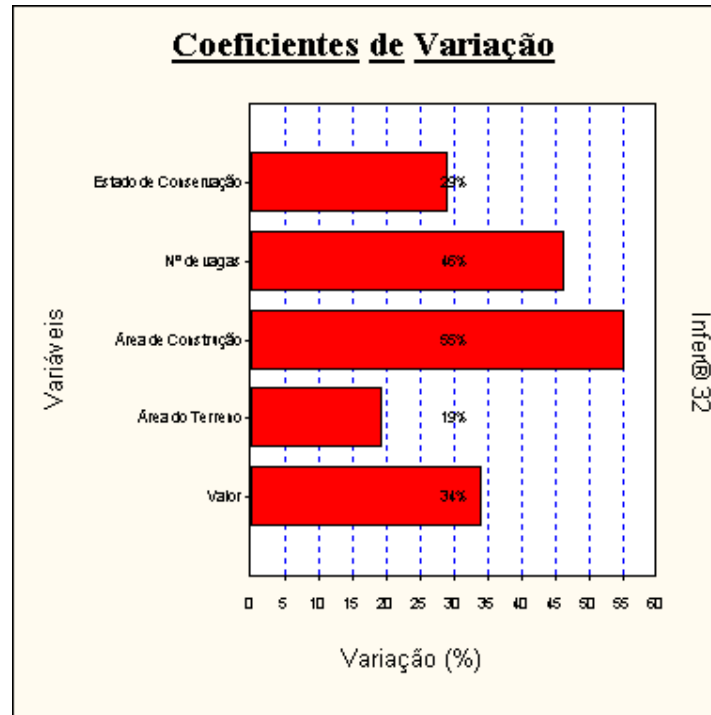


Estadísticas das Variáveis Não Transformadas

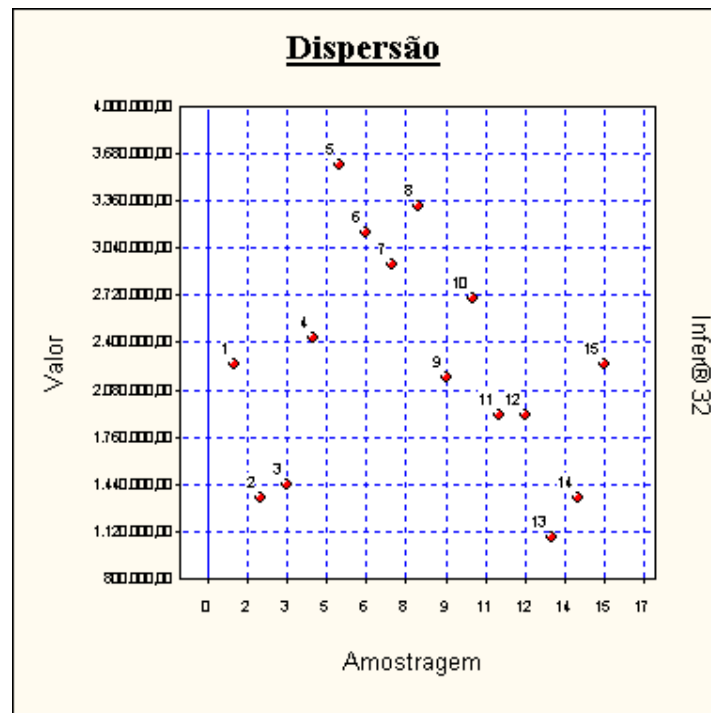
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor	2255700,00	7,7334x10 ⁵	1080000,00	3600000,00	2520000,00
Área do Terreno	149,07	28,8826	105,00	200,00	95,00
Área de Construção	167,13	92,2769	0,01	350,00	349,99
Nº de vagas	2	0,9904	0	4	4
Estado de Conservação	3,8666	1,1254	2,0000	7,0000	5,0000

Nome da Variável	Coeficiente de variação
Valor	34,2841
Área do Terreno	19,3756
Área de Construção	55,2113
Nº de vagas	46,4264
Estado de Conservação	29,1067

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

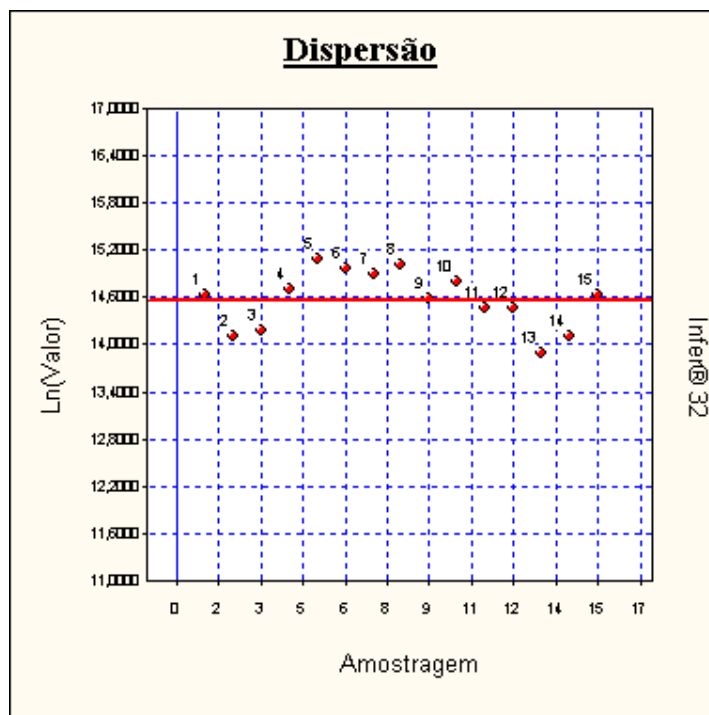
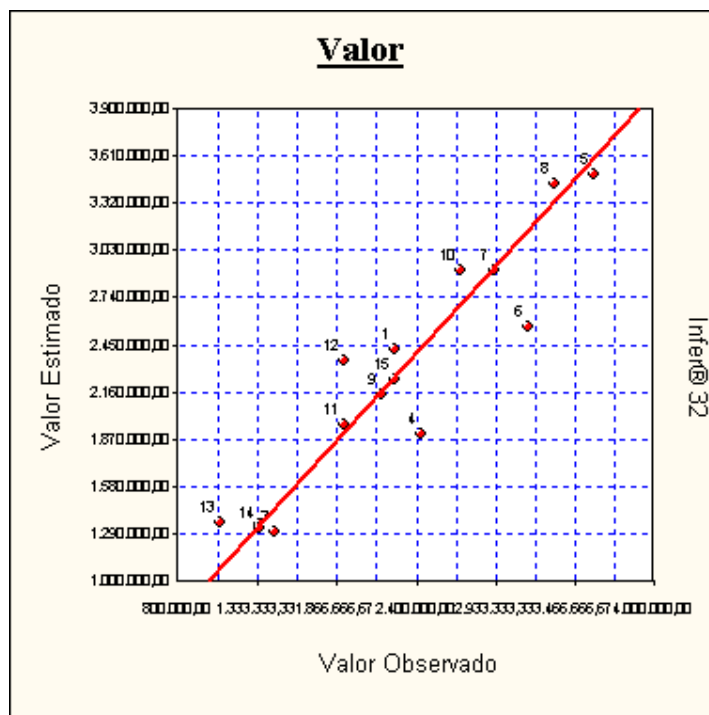


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	2.250.000,00	2.424.207,73	174.207,73	7,7426 %
2	1.350.000,00	1.343.960,08	-6.039,92	-0,4474 %
3	1.440.000,00	1.300.319,26	-139.680,74	-9,7001 %
4	2.430.000,00	1.897.214,07	-532.785,93	-21,9253 %
5	3.600.000,00	3.492.198,84	-107.801,16	-2,9945 %
6	3.150.000,00	2.563.018,21	-586.981,79	-18,6343 %
7	2.925.000,00	2.903.031,67	-21.968,33	-0,7511 %
8	3.330.000,00	3.439.710,78	109.710,78	3,2946 %
9	2.160.000,00	2.139.167,29	-20.832,71	-0,9645 %
10	2.700.000,00	2.902.280,68	202.280,68	7,4919 %
11	1.912.500,00	1.960.266,40	47.766,40	2,4976 %
12	1.908.000,00	2.351.908,18	443.908,18	23,2656 %
13	1.080.000,00	1.353.830,91	273.830,91	25,3547 %
14	1.350.000,00	1.319.151,54	-30.848,46	-2,2851 %
15	2.250.000,00	2.231.926,87	-18.073,13	-0,8033 %

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor}]) = 12,986 + 3,2395 \times 10^{-3} \times [\text{Área do Terreno}] + 8,0150 \times 10^{-4} \times [\text{Área de Construção}] + 0,16146 \times [\text{N}^\circ \text{ de vagas}] + 0,16089 \times [\text{Estado de Conservação}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor}] = \text{Exp}(12,986 + 3,2395 \times 10^{-3} \times [\text{Área do Terreno}] + 8,0150 \times 10^{-4} \times [\text{Área de Construção}] + 0,16146 \times [\text{N}^\circ \text{ de vagas}] + 0,16089 \times [\text{Estado de Conservação}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área do Terreno	b1 = 3,2395x10 ⁻³	1,9023x10 ⁻³	6,2916x10 ⁻⁴	5,8498x10 ⁻³
Área de Construção	b2 = 8,0149x10 ⁻⁴	4,9779x10 ⁻⁴	1,1843x10 ⁻⁴	1,4845x10 ⁻³
Nº de vagas	b3 = 0,1614	0,0509	0,0915	0,2313
Estado de Conservação	b4 = 0,1608	0,0372	0,1098	0,2119

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,9382
Valor t calculado	: 8,572
Valor t tabelado (t crítico)	: 1,812 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r ²) ...	: 0,8802
Coefficiente r ² ajustado	: 0,8323

Tabela de Somatórios

	1	Valor	Área do Terreno	Área de Construção
Valor	218,5466	3186,0386	32679,0371	36763,8822
Área do Terreno	2236,0000	32679,0371	3,4499x10 ⁵	3,8893x10 ⁵
Área de Construção	2507,0100	36763,8822	3,8893x10 ⁵	5,3821x10 ⁵
Nº de vagas	32,0000	469,5382	5008,0000	5490,0200
Estado de Conservação	58,0000	848,7042	8724,0000	10126,0200

	Nº de vagas	Estado de Conservação
Valor	469,5382	848,7042
Área do Terreno	5008,0000	8724,0000
Área de Construção	5490,0200	10126,0200
Nº de vagas	82,0000	125,0000
Estado de Conservação	125,0000	242,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,6395	4	0,4098	18,37
Residual	0,2231	10	0,0223	
Total	1,8626	14	0,1330	

F Calculado : 18,37

F Tabelado : 3,478 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 1,3x10⁻²⁹%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor	Área do Terreno	Área de Construção	Nº de vagas
Valor	1,0000	0,6849	0,5036	0,6535
Área do Terreno	0,6849	1,0000	0,4081	0,5939
Área de Construção	0,5036	0,4081	1,0000	0,1108
Nº de vagas	0,6535	0,5939	0,1108	1,0000
Estado de Conservação	0,6363	0,1717	0,2973	0,0812

	Estado de Conservação
Valor	0,6363
Área do Terreno	0,1717
Área de Construção	0,2973
Nº de vagas	0,0812
Estado de Conservação	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor	Área do Terreno	Área de Construção	Nº de vagas
Valor	∞	2,972	1,843	2,730
Área do Terreno	2,972	∞	1,414	2,335
Área de Construção	1,843	1,414	∞	0,352
Nº de vagas	2,730	2,335	0,352	∞
Estado de Conservação	2,609	0,551	0,985	0,2575

	Estado de Conservação
Valor	2,609
Área do Terreno	0,551
Área de Construção	0,985
Nº de vagas	0,2575
Estado de Conservação	∞

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,0931

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área do Terreno	b1	2,344	4,1%	Sim
Área de Construção	b2	1,853	9,4%	Sim
Nº de vagas	b3	4,006	0,25%	Sim
Estado de Conservação	b4	4,536	0,11%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,5415

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área do Terreno	b1	1,703	6,0%
Área de Construção	b2	1,610	6,9%
Nº de vagas	b3	3,170	0,5%
Estado de Conservação	b4	4,322	0,08%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	14,6264	14,7010	-0,0745	-0,4992	-0,5503	5,5613x10 ⁻³
2	14,1156	14,1111	4,4840x10 ⁻³	0,0300	0,0396	2,0106x10 ⁻⁵
3	14,1801	14,0781	0,1020	0,6830	0,8944	0,0104
4	14,7034	14,4558	0,2475	1,6568	1,7878	0,0612
5	15,0964	15,0660	0,0304	0,2035	0,4110	9,2429x10 ⁻⁴
6	14,9629	14,7566	0,2062	1,3804	1,6684	0,0425
7	14,8888	14,8812	7,5388x10 ⁻³	0,0504	0,0756	5,6834x10 ⁻⁵
8	15,0184	15,0508	-0,0324	-0,2169	-0,3000	1,0507x10 ⁻³
9	14,5856	14,5759	9,6915x10 ⁻³	0,0648	0,0715	9,3926x10 ⁻⁵
10	14,8087	14,8810	-0,0722	-0,4836	-0,5769	5,2193x10 ⁻³
11	14,4639	14,4885	-0,0246	-0,1651	-0,1749	6,0856x10 ⁻⁴
12	14,4615	14,6707	-0,2091	-1,4002	-1,6901	0,0437
13	13,8924	14,1184	-0,2259	-1,5127	-1,7126	0,0510
14	14,1156	14,0924	0,0231	0,1547	0,1815	5,3434x10 ⁻⁴
15	14,6264	14,6183	8,0649x10 ⁻³	0,0539	0,0666	6,5043x10 ⁻⁵

Resíduos x Valor Estimado

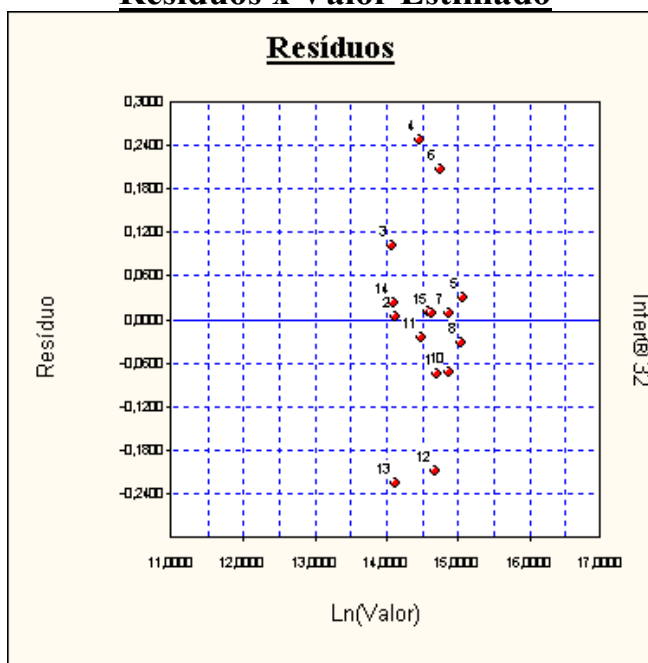


Gráfico de Resíduos Quadráticos

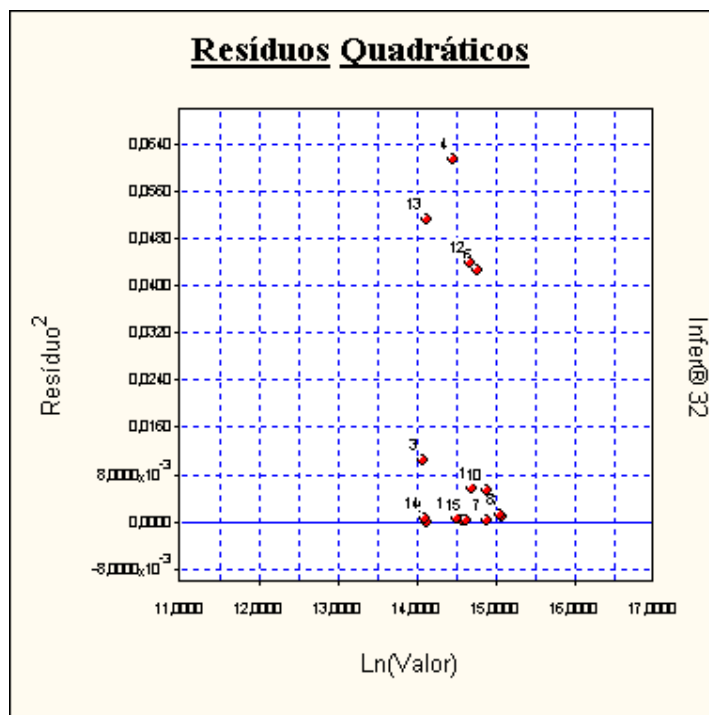


Tabela de Resíduos Deletados

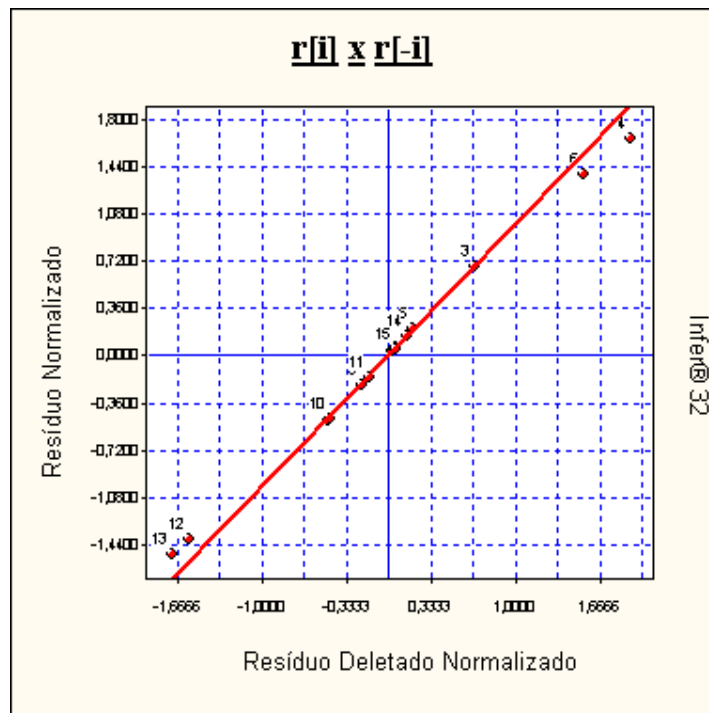
Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-0,0906	0,0240	-0,4809	-0,5302
2	7,8314x10 ⁻³	0,0247	0,0284	0,0376
3	0,1749	0,0228	0,6755	0,8846
4	0,2881	0,0168	1,9056	2,0563
5	0,1240	0,0243	0,1947	0,3932
6	0,3012	0,0178	1,5416	1,8632
7	0,0169	0,0247	0,0478	0,0718
8	-0,0619	0,0245	-0,2067	-0,2859
9	0,0117	0,0247	0,0615	0,0678
10	-0,1028	0,0239	-0,4666	-0,5566
11	-0,0276	0,0247	-0,1569	-0,1662
12	-0,3047	0,0177	-1,5717	-1,8971
13	-0,2896	0,0175	-1,7071	-1,9327
14	0,0318	0,0247	0,1470	0,1725
15	0,0122	0,0247	0,0512	0,0632

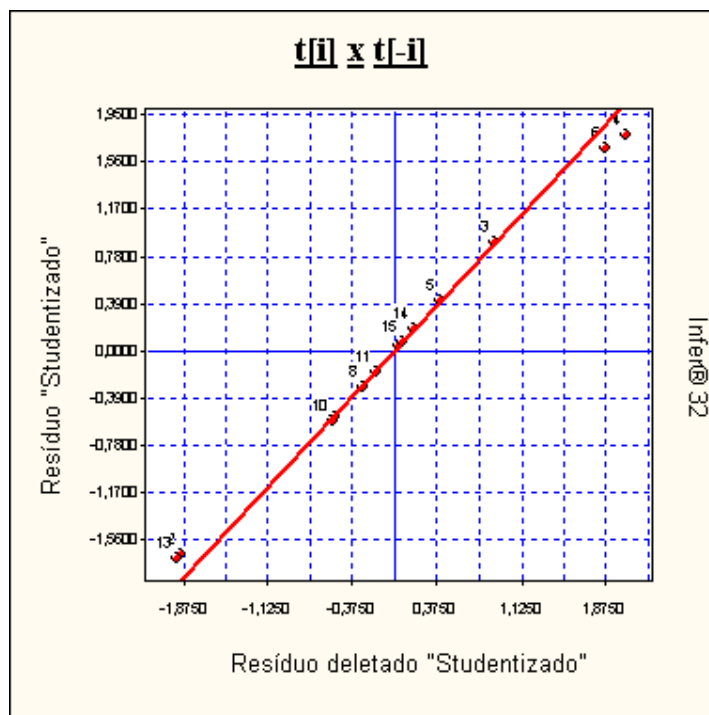
Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados



Resíduos Deletados Studentizados



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 15	Graus de liberdade : 14
Valor médio : $-9,8300 \times 10^{-19}$	Variância : 0,0148
Desvio padrão : 0,1219	Desvio médio : 0,0852
Variância (não tendenciosa) : 0,0223	Desvio padrão (não tend.) : 0,1493
Valor mínimo : -0,2259	Valor máximo : 0,2475
Amplitude : 0,4734	Número de classes : 4
Intervalo de classes : 0,1183	

Momentos Centrais

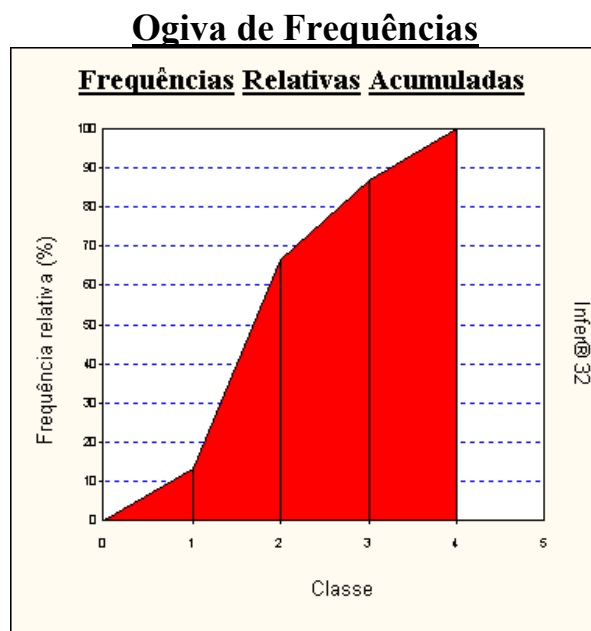
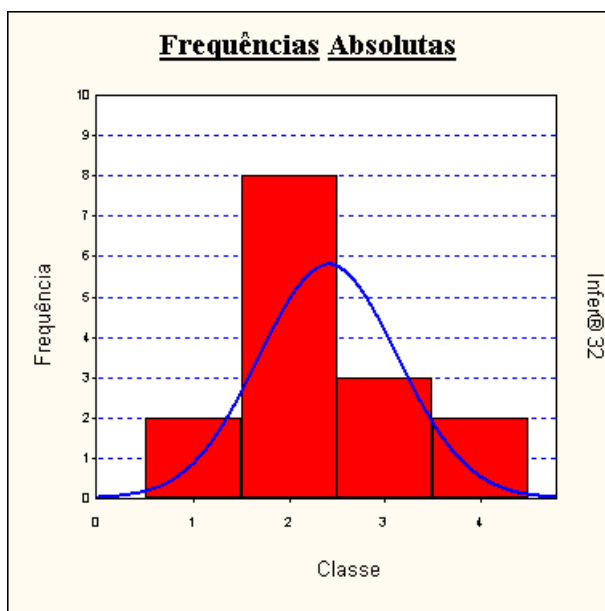
Momento central de 1ª ordem : $-9,8300 \times 10^{-19}$	Momento central de 2ª ordem : 0,0148
Momento central de 3ª ordem : $2,3356 \times 10^{-4}$	
Momento central de 4ª ordem : $1,5571 \times 10^{-5}$	

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1287	0	0
Curtose	-2,9296	0	Indefinido

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2259	-0,1076	2	13,33	-0,2175
2	-0,1076	0,0107	8	53,33	-0,0217
3	0,0107	0,1291	3	20,00	0,0518
4	0,1291	0,2475	2	13,33	0,2268

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

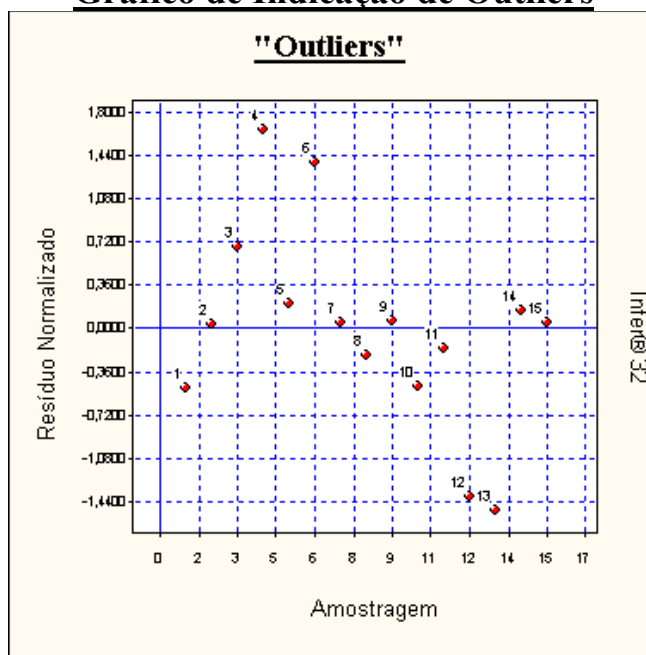
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers

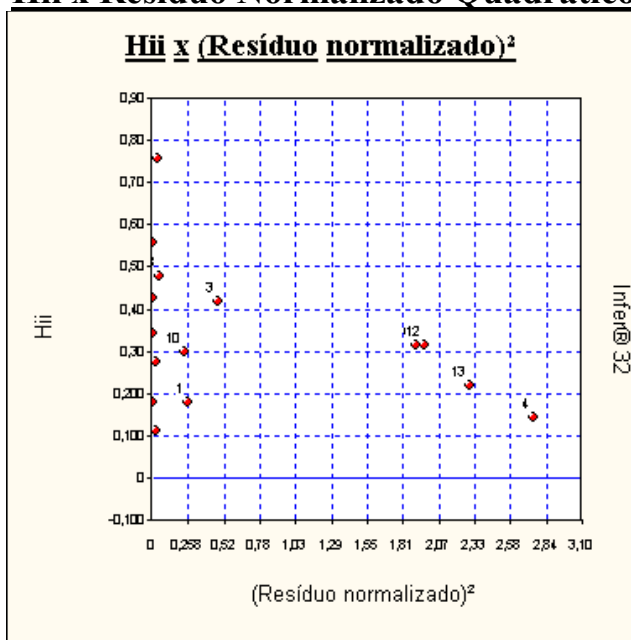


Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 10,48 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0130	0,1772	Sim
2	2,3495x10 ⁻⁴	0,4274	Sim
3	0,1143	0,4168	Sim
4	0,1050	0,1411	Sim
5	0,1040	0,7548	Sim
6	0,2564	0,3153	Sim
7	1,4316x10 ⁻³	0,5554	Sim
8	0,0164	0,4769	Sim
9	2,2125x10 ⁻⁴	0,1777	Sim
10	0,0281	0,2972	Sim
11	7,5194x10 ⁻⁴	0,1093	Sim
12	0,2610	0,3136	Sim
13	0,1652	0,2198	Sim
14	2,4852x10 ⁻³	0,2737	Sim
15	4,6364x10 ⁻⁴	0,3431	Sim

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
13	-0,2259	0,0652	0,0667	0,0651	1,4956x10 ⁻³
12	-0,2091	0,0807	0,1333	0,0140	0,0526
1	-0,0745	0,309	0,2000	0,1754	0,1088
10	-0,0722	0,314	0,2667	0,1143	0,0476
8	-0,0324	0,414	0,3333	0,1474	0,0807
11	-0,0246	0,434	0,4000	0,1010	0,0344
2	4,4840x10 ⁻³	0,512	0,4667	0,1119	0,0453
7	7,5388x10 ⁻³	0,520	0,5333	0,0534	0,0132
15	8,0649x10 ⁻³	0,522	0,6000	0,0118	0,0784
9	9,6915x10 ⁻³	0,526	0,6667	0,0741	0,1408
14	0,0231	0,561	0,7333	0,1051	0,1718
5	0,0304	0,581	0,8000	0,1526	0,2193
3	0,1020	0,753	0,8667	0,0472	0,1139
6	0,2062	0,916	0,9333	0,0496	0,0170
4	0,2475	0,951	1,0000	0,0178	0,0487

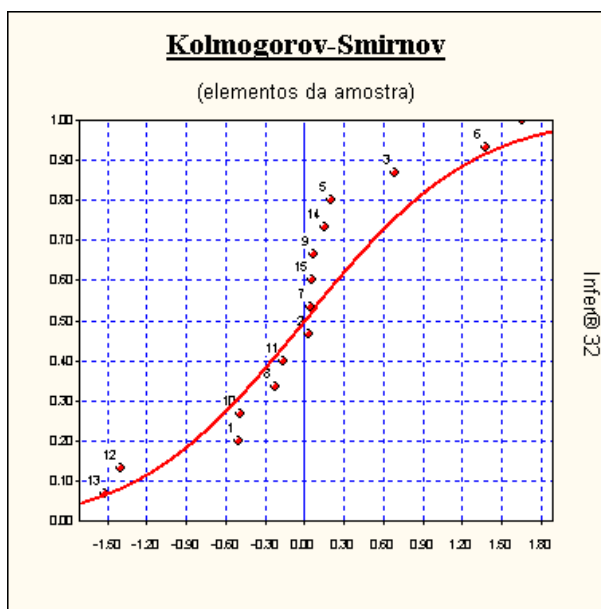
Maior diferença obtida : 0,2193

Valor crítico : 0,3040 (para o nível de significância de 10 %)

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

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 9
 Número de elementos negativos . : 6
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 7,5
 Desvio padrão : 1,936

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -0,9520
 Limite superior . : -1,5120
 Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

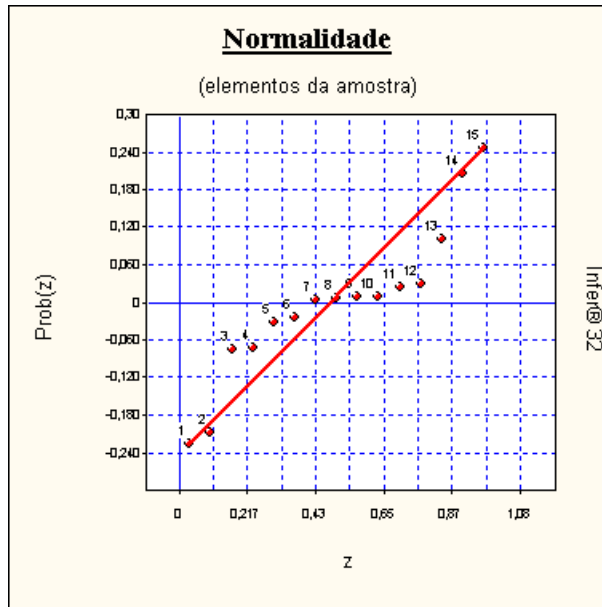
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,7746
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

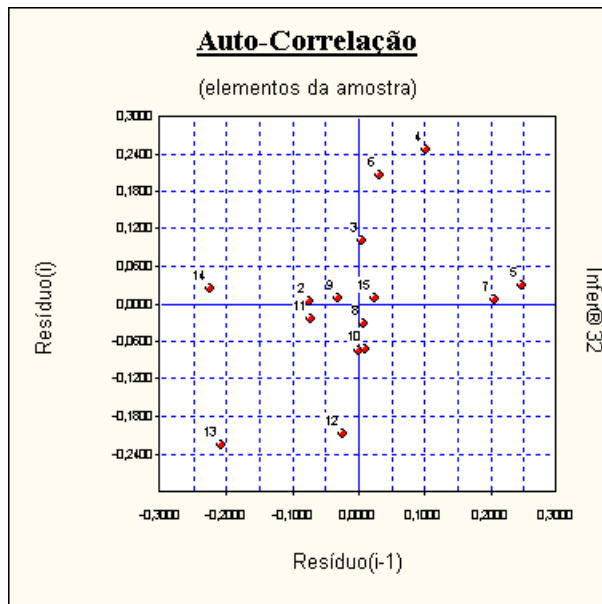
Reta de Normalidade



Autocorrelação

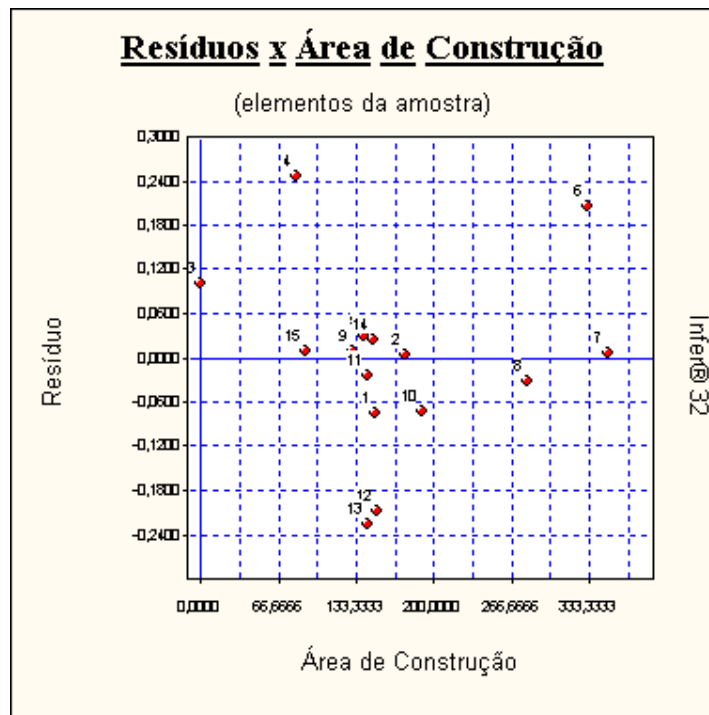
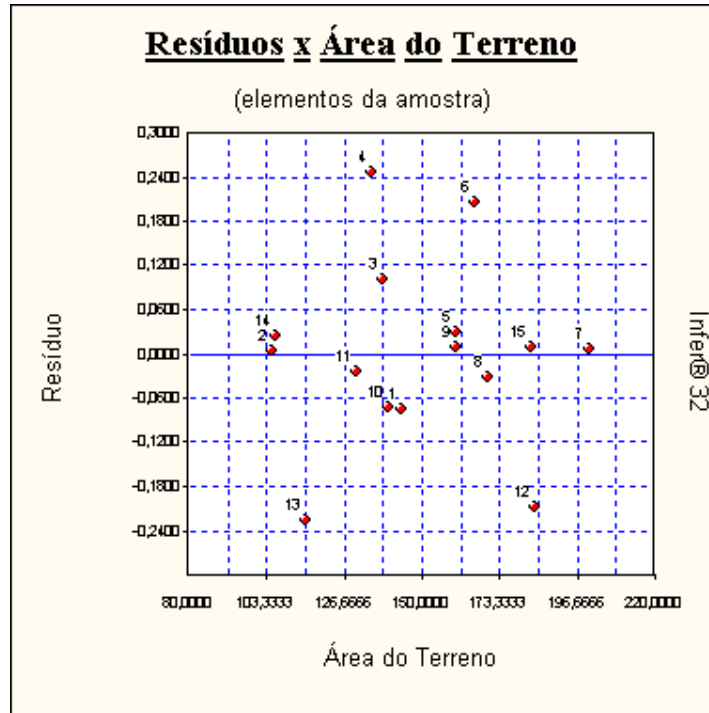
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,1803 (nível de significância de 5,0%)
 Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,69
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,31
 Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,97 4-DU = 2,03

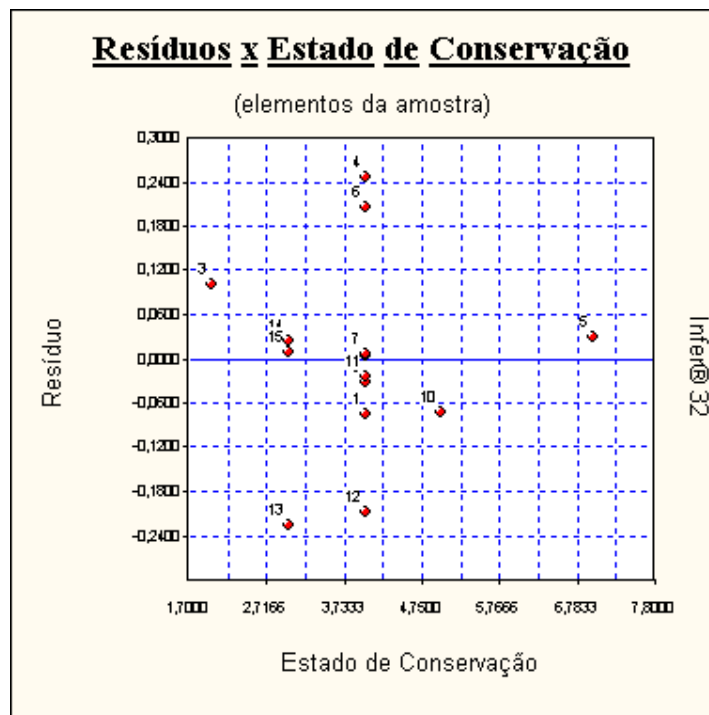
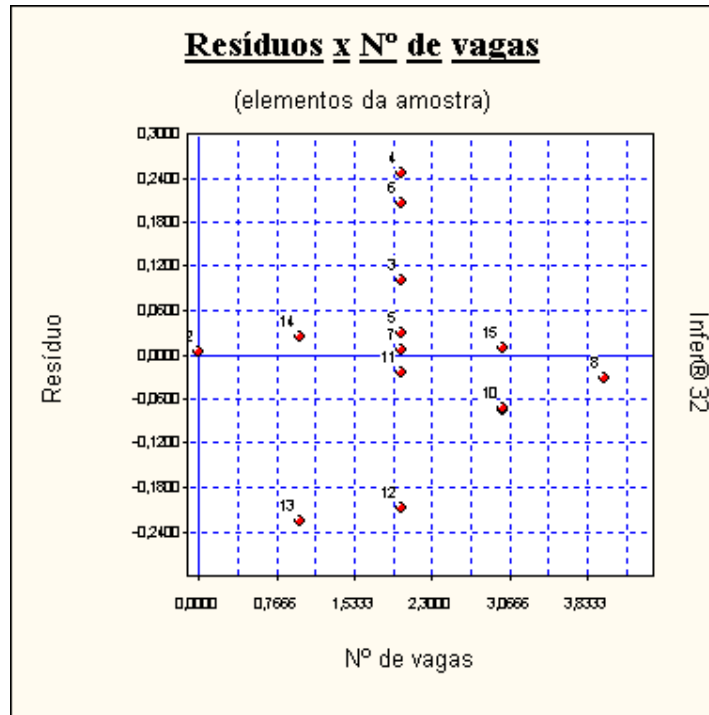
Gráfico de Auto-Correlação



Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :





Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área do Terreno	105,00	200,00	87,24
Área de Construção	0,01	350,00	64,00
Nº de vagas	0	4	1
Estado de Conservação	Pessimo	Novo	Pessimo

Uma das características do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área do Terreno = 87,24
- Área de Construção = 64,00
- Nº de vagas = 1
- Estado de Conservação = Pessimo

Estima-se Valor = R\$ 988.071,39

O modelo utilizado foi :

$$[Valor] = Exp(12,986 + 3,2395 \times 10^{-3} \times [Área do Terreno] + 8,0150 \times 10^{-4} \times [Área de Construção] + 0,16146 \times [N^\circ de vagas] + 0,16089 \times [Estado de Conservação])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :
 Mínimo :R\$ 852.508,84
 Máximo :R\$ 1.145.190,54

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área do Terreno	105,00	200,00	87,24	16,9% (ref. min.)	Aprovada
Área de Construção	0,01	350,00	64,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Nº de vagas	0	4	1	Dentro do intervalo	Aprovada
Estado de Conservação	Pessimo	Novo	Pessimo	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área do Terreno	1.046.585,78	1.423.738,21	988.071,39
Área de Construção	938.672,93	1.242.627,44	988.071,39
Nº de vagas	840.749,78	1.603.810,31	988.071,39
Estado de Conservação	988.071,39	2.208.802,90	988.071,39

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área do Terreno	5,5% (ref. min.)	Aprovada
Área de Construção	Dentro do intervalo	Aprovada
Nº de vagas	Dentro do intervalo	Aprovada
Estado de Conservação	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área do Terreno	840.810,73	1.161.123,46	320.312,73	32,00
Área de Construção	920.859,93	1.060.188,45	139.328,52	14,07
Nº de vagas	912.818,52	1.069.528,11	156.709,59	15,81
Estado de Conservação	898.217,72	1.086.913,61	188.695,89	19,01
E(Valor)	767.532,74	1.271.978,40	504.445,66	49,47
Valor Estimado	852.508,84	1.145.190,54	292.681,70	29,30

Amplitude do intervalo de confiança : até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

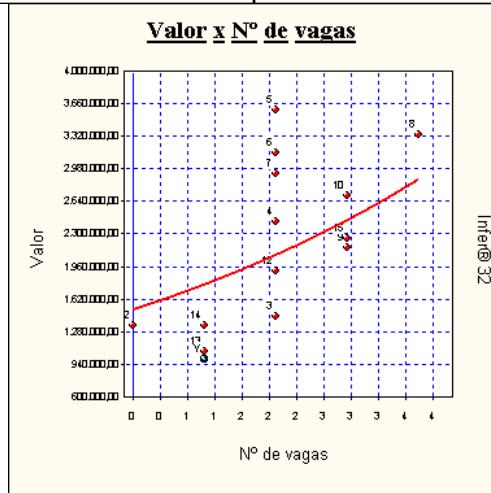
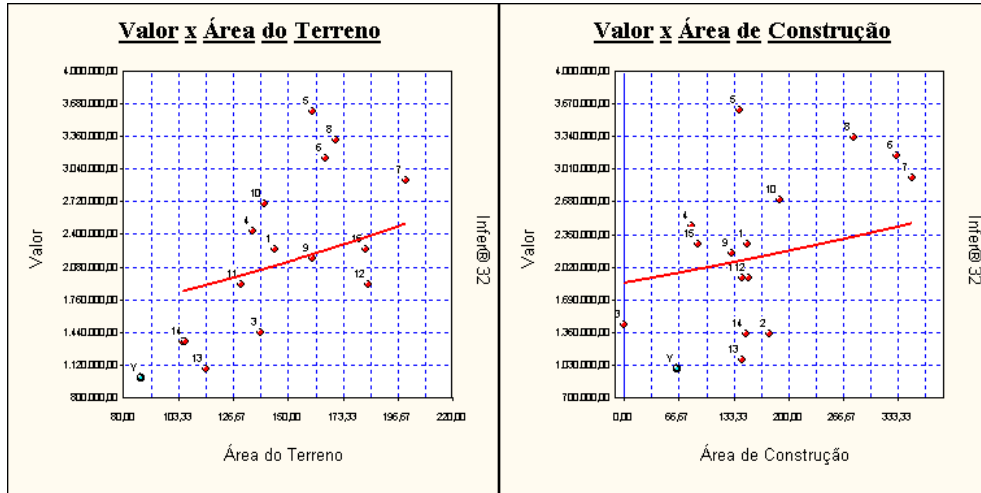
Variação da variável dependente (Valor) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área do Terreno	3200,8595	0,2826%
Área de Construção	791,9370	0,0513%
Nº de vagas	1,5953x10 ⁵	0,1615%
Estado de Conservação	1,5897x10 ⁵	0,3218%

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

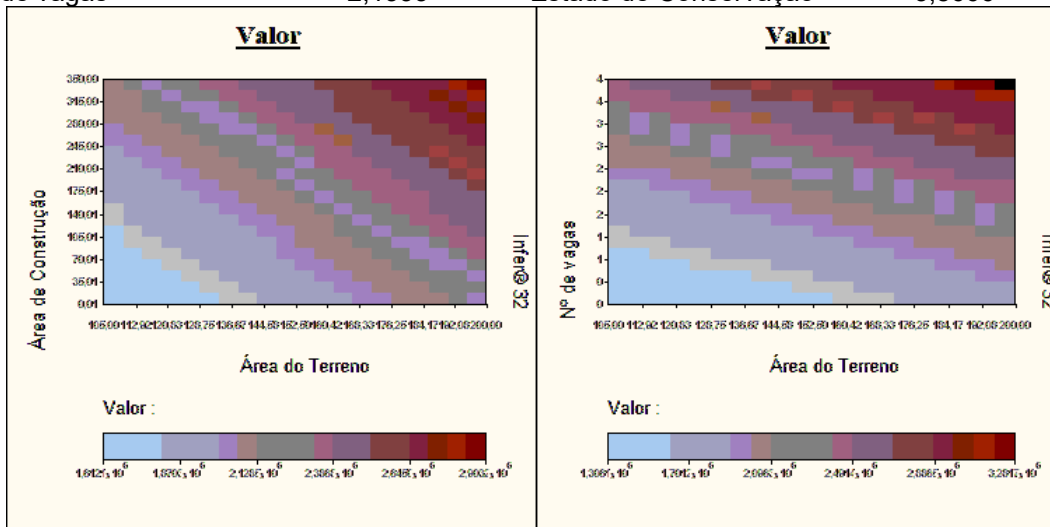
- Área do Terreno = 149,0666
- Área de Construção = 167,1340
- Nº de vagas = 2,1333
- Estado de Conservação = 3,8666



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área do Terreno = 149,0666
- Área de Construção = 167,1340
- Nº de vagas = 2,1333
- Estado de Conservação = 3,8666





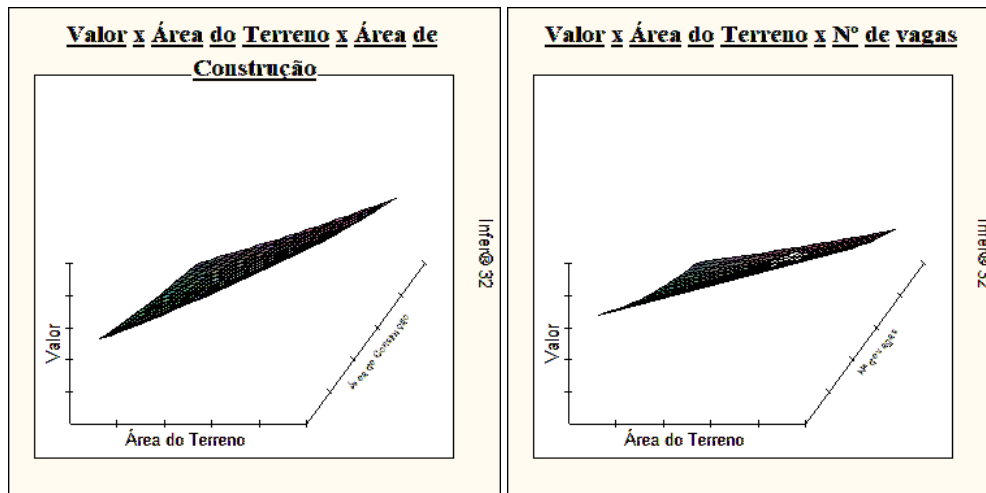
Gráficos da Regressão (3D)

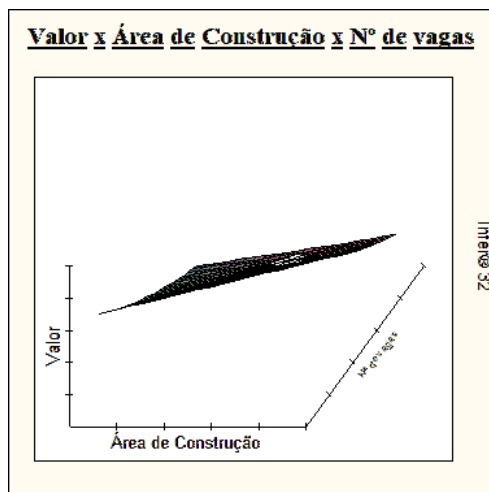
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área do Terreno = 149,0666
- Área de Construção = 167,1340
- Nº de vagas = 2,1333
- Estado de Conservação = 3,8666

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor : [1,0800x10⁶ ; 3,6000x10⁶]
- Área do Terreno : [105,0000 ; 200,0000]
- Área de Construção : [0,0100 ; 350,0000]
- Nº de vagas : [0,0000 ; 4,0000]
- Estado de Conservação : [2,0000 ; 7,0000]





5 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

No presente caso, o estudo foi elaborado a partir das 15 (quinze) amostras válidas utilizadas como base do laudo inicial, sobre as quais foram aplicados os devidos tratamentos de homogeneização e verificação de consistência, nos termos da ABNT NBR 14653-2.

A modelagem por regressão apresentou significância estatística, ausência de outliers e parâmetros dentro dos limites normativos, enquadrando-se como Regressão Grau I.

Observa-se que o imóvel avaliando possui área de terreno inferior ao menor elemento da amostra, circunstância que resultou em estimativa ligeiramente abaixo do valor mínimo observado. Tal extrapolação decorre das características próprias do bem e encontra-se dentro dos limites admissíveis previstos para Regressão Grau I na referida norma.

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

6 – VALOR DO IMÓVEL COM 01 VAGA DE GARAGEM

Os cálculos matemáticos, seguindo os critérios acima, foram elaborados com base na amostragem levantada em imóveis na região, razão pela qual fazemos remissão às fls. 08/11 do laudo inicial. O valor mercadológico do imóvel da transcrição imobiliária sob nº 28.715, considerando-se **01 vaga de garagem** é de, aproximadamente, R\$ 988.071,39 (novecentos e oitenta e oito mil, setenta e um reais e trinta e nove centavos) para janeiro de 2.026 (mês da coleta dos dados).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico complementar se compõe de 30 (trinta) páginas.

Coloco-me à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos necessários à correta conclusão do trabalho pericial, inclusive para reavaliar o imóvel com a característica específica “sem vaga de garagem”, acaso seja inviável, no entendimento do Juízo, permitir pelo costume local de acomodação de veículo em garagens sem recuo de área suficiente, a utilização da área frontal do imóvel avaliado como garagem para um automóvel.

Termos em que,

P. deferimento.

São Paulo, 08 de março de 2.026.



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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0027961-67.2024.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **André Luiz Paschoal**
 Executado: **Elaine Alves**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Andrea de Abreu**

Vistos.

Trata-se de fase de apuração de valor dos direitos penhorados.

A arguição de preclusão não prospera. A impugnação do exequente é dirigida ao laudo complementar, peça nova juntada em março de 2026 em resposta a quesitos anteriores, e não constitui mera reiteração de insurgência já apreciada.

No mais, o trabalho pericial complementar apresenta consistência metodológica, utilizando quinze amostras, modelo de regressão estatística enquadrado como Grau I, coeficiente de correlação de 0,9382, coeficiente de determinação ajustado de 0,8323, ausência de outliers e aprovação nos testes de Kolmogorov-Smirnov e de sequências. A reavaliação considerou, especificamente, a variável de uma vaga de garagem - objeto da impugnação anterior - e chegou ao valor de mercado do imóvel enquanto unidade física de R\$ 988.071,39 (novecentos e oitenta e oito mil, setenta e um reais e trinta e nove centavos), referência de janeiro de 2026. Esse valor-base é tecnicamente adequado e deve ser acolhido como ponto de partida para a fixação do preço dos direitos penhorados.

A questão referente ao fator redutor, aplicável à penhora da nua propriedade, é meramente de direito. Ao nu-proprietário resta apenas a nua titularidade dominial, desprovida do exercício dos atributos de usar e gozar enquanto perdurar a vida do usufrutuário. O arrematante que vier a adquirir em hasta pública a fração penhorada não obterá a posse direta nem os frutos do bem por prazo indefinido.

Assim, atenta ao entendimento jurisprudencial, deve ser atribuído à nua-propriedade o equivalente a dois terços do valor pleno da coisa. Esse critério é justo e adequado ao caso concreto porque parte de um referencial objetivo - o valor de mercado apurado em perícia idônea - e aplica sobre ele redutor proporcional reconhecido pelo ordenamento estadual para situações jurídicas análogas, sem necessidade de arbítrio ou de novo trabalho pericial para quantificar o impacto econômico do gravame.

Pelo exposto, acolho parcialmente a impugnação do exequente para reconhecer que o laudo complementar, embora tecnicamente hígido quanto à apuração do valor de mercado da propriedade plena do imóvel (R\$ 988.071,39), não reflete o valor jurídico-econômico dos direitos efetivamente penhorados. Assim, aplico fator redutor de um terço sobre o valor pleno, de modo que a nua-propriedade do imóvel corresponde a dois terços de R\$ 988.071,39, totalizando R\$ 658.714,26. Sobre esse montante incide a fração



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

de 25% titularizada pela executada, resultando no valor de R\$ 164.678,57 (cento e sessenta e quatro mil, seiscentos e setenta e oito reais e cinquenta e sete centavos) como preço dos direitos penhorados para os fins desta execução.

Intime-se.

São Paulo, 01 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**