ESTEVES ENGENHARIA
Avaliações e Perícias

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO
RUA CECILIA DA SILVA, 253, FREGUESIA DO Ó, SÃO PAULO SP

PROCESSO
0008074-58.2012.8.26.0152

CLASSE - ASSUNTO
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE
DANILO DANTE DA SILVA CARLOS

REQUERIDO
JOSÉ ANDRADE DE MELO E OUTROS

DATA BASE DA AVALIAÇÃO
DEZEMBRO 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

DADOS GERAIS

PROCESSO Nº: **0008074-58.2012.8.26.0152**

CLASSE – ASSUNTO: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

REQUERENTE: **DANILO DANTE DA SILVA CARLOS**

REQUERIDO: **JOSÉ ANDRADE DE MELO E OUTROS**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: **CASA – IMÓVEL URBANO**

DADOS DO BEM

IMÓVEL: **RUA CECILIA DA SILVA, 253, FREGUESIA DO Ó, SÃO PAULO SP**

MATRÍCULA: **210.148 08º RI CAPITAL**

ÁREA TERRENO: **103,12 m²**

ÁREA CONSTRUIDA: **110,00 m²**

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA: **R$ 500.00,00 (QUINHENTOS MIL REAIS)**

DATA BASE: **DEZEMBRO DE 2024**

CLASSIFICAÇÕES

METODOLOGIA: **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM USO DE INFERENCIA ESTATÍSTICA**

ESPECIFICAÇÃO: **FUNDAMENTAÇÃO II PRECISÃO GRAU III**

LIQUIDEZ: **MÉDIA**

São Paulo, SP, 07 de fevereiro de 2025

Leonardo Macedo Esteves
Engenheiro Civil – CREA 5069205856
Especialista em Avaliações e Perícias
Membro titular IBAPE-SP nº 1955

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

SUMARIO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 5
1.1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 5
1.2 ATIVIDADES BÁSICAS 5
1.3 CONCEITOS E NOMENCLATURAS 5
1.4 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS 6
1.5 RESSALVAS, PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES 6

2 DESCRIÇÃO DA REGIÃO 8
2.1 LOCALIZAÇÃO 8
2.2 ACESSO 9
2.3 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS 9
2.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO 9
2.5 SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO 10
2.6 ZONEAMENTO E DADOS MUNICIPAIS 10

3 DESCRIÇÃO DO AVALIANDO 12
3.1 caracterÍStica conStrutivas do avaliando 12
3.2 caracterÍStica do terreno 12
3.3 NUMERAÇÃO DO IMÓVEL 13

4 METODOLOGIA EMPREGADA 14
4.1 METODOLOGIA UTILIZADA 14
4.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM) 14
4.2.1 TRATAMENTO DOS DADOS 15
4.2.2 ANALISE DE REGRESSÃO – INFERENCIA ESTATÍSTICA 15
4.2.3 COLETA DE DADOS 15
4.2.4 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS 16

5 CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO 17
5.1 MODELO DE MELHOR AJUSTE 17
5.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA 17
5.3 COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO (R) 17
5.4 COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO (R^2) 18
5.5 ANÁLISE DA VARIÂNCIA 18
5.6 SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES 19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

5.7 VERIFICAÇÃO DA HOMOCEDASTICIDADE 19
5.8 NORMALIDADE DOS RESIDUOS 19

6 RESULTADOS 20

6.1 RESULTADOS 20
6.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 21
6.3 DIAGNOSTICO DE MERCADO 22

ENCERRAMENTO 23

APÊNDICES 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Interessado e Solicitante: 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia

Objetivo e Finalidade: Constitui objetivo do presente trabalho a avaliação de valor de locação do imóvel à RUA CECILIA DA SILVA 253, FREGUESIA DO Ó, SÃO PAULO SP, matricula 210.148 do 8º RI de Imóveis da Capital.

Proprietário: José Andrade de Melo CPF: 039.852.618-49 E Célia Fusaro de Melo CPF:281.496.238-84, conforme AV-2 da matricula 210.148 do 8º RI de Imóveis da Capital.

1.2 ATIVIDADES BÁSICAS

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

Vistoria: A vistoria foi realizada externamente no dia 06/12/2024, pelo autor deste laudo, eng. Civil Leonardo Macedo Esteves.

Diagnóstico do mercado: Através de consulta a corretores e pesquisas.

Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados na internet, empresas imobiliárias, corretores, consultores e contato direto na região onde se situa o imóvel.

Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação: Método comparativo direto com tratamento por inferência estatística

1.3 CONCEITOS E NOMENCLATURAS

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntaria e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

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

1.4 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ABNT NBR – 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ABNT NBR – 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO (IBAPE-SP). Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. 2 ed. São Paulo, set. 2011;

1.5 RESSALVAS, PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo de avaliação segue as condições e limitações a seguir relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos de boa fé e confiáveis os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros.
- A finalidade do presente trabalho está limitada ao descrito na página 01, sendo vetada a utilização deste laudo para qualquer outra finalidade.
- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos as seguintes considerações: legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, análises ambientais e quaisquer outras não explicitamente contratadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

- O trabalho apresentado e os resultados não levaram em consideração a existência de nenhum ônus referente ao imóvel.

- As medidas de campo foram dispensadas, entendendo-se que a documentação fornecida é válida e de boa fé.

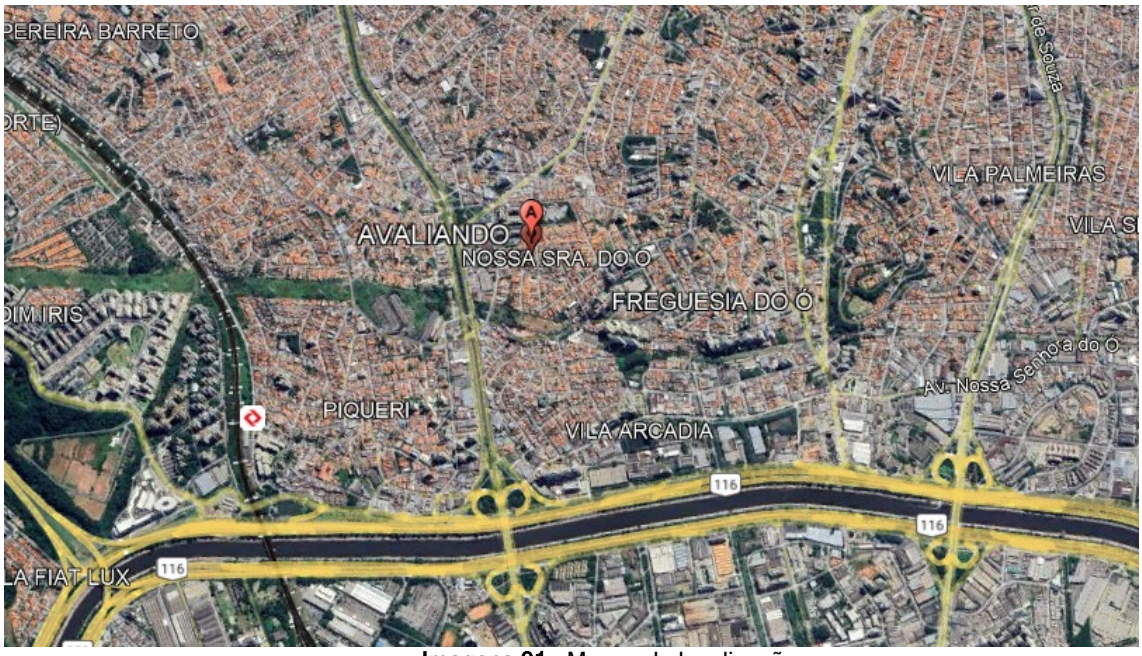
- A vistoria do imóvel foi realizada externamente, enquadrando-se com a situação paradigma sem o comprometimento do atendimento ao item 9.2.1 da ABNT NBR 14653.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

2 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

2.1 LOCALIZAÇÃO

O avaliando está localizado na Rua Cecilia da Silva 253, conforme destacado a seguir



Imagens 01 - Mapas de localização
Fonte: Google Maps ®

Imagens 02 - Mapas de localização
Fonte: Google Maps ®

A região conta com energia elétrica, ruas devidamente pavimentadas com asfalto, transporte coletivo, rede de telefonia e internet, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água e rede de coleta de esgoto e águas pluviais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

2.2 ACESSO

O acesso é facilitado, por vias de bom e médio gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- Avenida Min. Petrônio Portela;
- Av. Paula Ferreira;
- Av. Gen. Edgard Facó;

2.3 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇO URBANO	PRESENTES NA REGIAO
COMÉRCIO	SIM
MERCADOS	SIM
FARMACIAS	SIM
POSTO DE SAÚDE	SIM
ESCOLAS	SIM
ÔNIBUS	SIM
METRO / CPTM	NÃO
OPÇÕES DE LAZER E CULTURA	SIM
SHOPPINGS CENTER	NÃO

2.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO	BAIRRO:	Nossa Senhora do Ó
	OCUPAÇÃO PRINCIPAL:	Residencial
	PADRÃO:	Médio
	FLUXO DE PESSOAS E VEICULOS:	Médio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

2.5 SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES	ÁGUA TRATADA	COLETA DE LIXO
	ENERGIE ELETRICA	TRANSPORTE
	ILUMINAÇÃO PUBLICA	INTERNET
	PAVIMENTAÇÃO	LIGAÇÃO COM AVENIDAS

2.6 ZONEAMENTO E DADOS MUNICIPAIS

Conforme consta na Lei 16.402/16, temos que a região se encontra na denominada ZEMP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana

> *Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores do Arco Tietê, Arco Tamanduateí, Arco Pinheiros e Arco Jurubatuba (ver inciso VIII do §1º do artigo 76 do PDE), destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com infraestrutura urbana de caráter metropolitano. A ZEM é dividida em:*
>
> *– ZEM, cujos parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 e o gabarito sem limite somente poderão ser alcançados se não forem encaminhados os projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores acima citados dentro do prazo estipulado pelo §3º do artigo 76 do PDE.*
>
> ***– ZEMP, cujos parâmetros urbanísticos próprios da ZEU somente serão ativados após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, da emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, (especialmente a licença ambiental) e, por fim, da edição de decreto autorizador, é que os parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, o gabarito sem limite e os incentivos urbanísticos poderão ser ativados (veja o art. 83 do PDE). Essa medida faz com que não se permita o licenciamento de empreendimentos de elevada densidade sem que o sistema de transporte público coletivo esteja em implantação.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

Quanto aos parâmetros de ocupação o imóvel está sujeito as seguintes restrições e taxas:

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,5
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	2 (e)
TAXA DE OCUPAÇÃO	0,85
GABARITO DE ALTURA (M)	28
RECUO MÍNIMO FRENTE (M)	N/A
RECUO MÍNIMO FUNDOS E LATERAIS (M)	N/A

Reprodução parcial do Quadro 03 Lei 16.402/2016

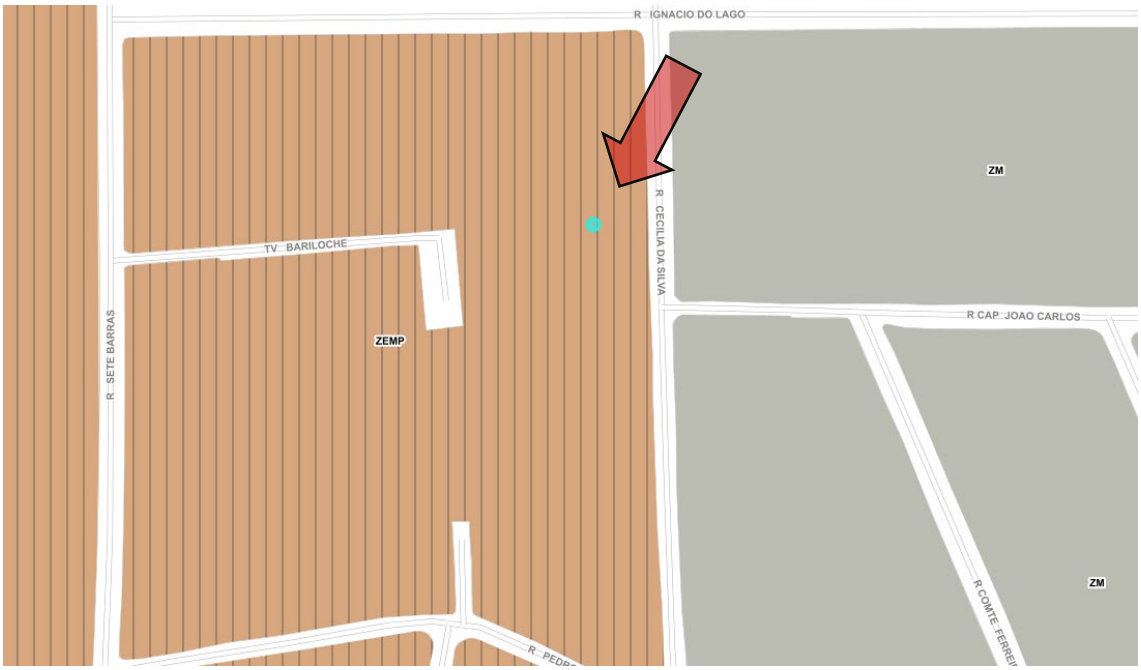


Imagem 03 - Mapa do zoneamento
Fonte: Prefeitura do município (geosampa.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

3 DESCRIÇÃO DO AVALIANDO

3.1 CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVAS DO AVALIANDO

Conforme documentos juntados (Matrícula do Imóvel) e a (Certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU 2025) obtido por este signatário junto a prefeitura mais a vistoria realizada, fica claro que as informações constantes na Matrícula Nº 210.148 registrada no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo com Inscrição Municipal: 104.103.0064-1, são coerentes com o imóvel em apreço, possuindo 110,00m² de área construída.

O imóvel ainda apresenta as seguintes características gerais:

- **Categoria de Uso:** Residencial;

- **Número de pavimentos:** térreo + 1(um) pavimento;

- **Padrão Construtivo:** Conforme Estudo do IBAPE-SP (Cartilha) denominada IUP (ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019) foi adotado como CASA – Padrão Simples com intervalo de índices (Pc[1]) Médio = 1,743, Idade Referencial (Ir) 70 anos e Valor residual (R) de 20%.

- **Estado de Conservação (Ec):** Referência "D" – Regular, definido como Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.

- **Idade aparente/real:** 20/70 anos;

3.2 CARACTERÍSTICA DO TERRENO

O Terreno do imóvel avaliando possui as seguintes características físicas:

- Formato: Retangular ;

- **Área Total:** 103,12m²;

[1] *Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

- Dimensões e Confinantes: Frente = 4,00 m – Rua Cecilia da Silva

Lado direito = 25,85m

Lado Esquerdo =25,60m

- Área do terreno: 103,12 m²

- **Situação:** Meio de Quadra;

- **Superfície:** Seco; e

- **Topografia:** Plana ou semi-plana em relação ao greide, com cota em nível do logradouro.

3.3 NUMERAÇÃO DO IMÓVEL

Na matrícula do imóvel (nº 210.148), está registrado que o avaliando está sob o número 267, com cadastro de contribuinte nº 104.103.00641. No entanto, conforme a certidão de dados cadastrais obtida junto à prefeitura, verifica-se que, de fato, o imóvel está localizado sob o número 253, e não 267.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

4 METODOLOGIA EMPREGADA

4.1 METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização deste trabalho, foram considerados e utilizados os critérios preconizados pelas seguintes normas técnicas, da ABNT, que tratam de avaliação de bens.

- ABNT NBR 14.653-1:2019 – Versão Corrigida:2019 – Parte 1 - Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14.653-2:2011 – Parte 2 - Imóveis urbanos;

Também foram considerados os estudos consagrados e as normas preconizadas pelo IBAPE/SP, que tratam de avaliação de bens.

- IBAPE/SP:2011 - Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos;
- IBAPE/SP:2019 - Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos;

4.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM)

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos expedida pelo IBAPE/SP, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM):

> "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
>
> Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial."

De acordo com a ABNT NBR 14653-1:2019 – Versão Corrigida:2019 – Parte 1 - Procedimentos gerais, a escolha da metodologia

> "...deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

4.2.1 TRATAMENTO DOS DADOS

De acordo com a ABNT NBR 14653-1:2019 – Versão Corrigida:2019 – Parte 1 - Procedimentos gerais, os dados

"...devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida."

4.2.2 ANALISE DE REGRESSÃO – INFERENCIA ESTATÍSTICA

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação às outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente projetada, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

4.2.3 COLETA DE DADOS

A coleta de dados (amostra) é o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

No caso em tela foram pesquisados casas na região da Freguesia do Ó, totalizando-se 27 dados amostrais, os quais encontram-se detalhados no APENDICE D deste laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

4.2.4 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influentes, que concorrem de modo mais ou menos significativos, em termos estatísticos, na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

- **(Y1) Valor Total:** variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Sendo representado pelo valor ofertado descontado 10% a título da superestimativa de oferta.
- **(Y2) Valor Unitário:** variável dependente, representado pelo valor ofertado descontado dividido pela área e descontado 10% a título da superestimativa de oferta.
- **(X1) Area construída**: variável independente, de natureza quantitativa, referente a área privativa de cada imóvel;
- **(X2) Área terreno**: variável independente, de natureza quantitativa, referente a área do terreno;
- **(X3) Distância marginal**: variável independente, de natureza quantitativa, referente a distância do imóvel a marginal;
- **(X4) Valor índice fiscal (m²)**: variável independente, de natureza quantitativa, referente ao valor do m² do índice fiscal;
- **(X5) Valor da Construção, Padrão Construtivo: variável independente, de** natureza "proxy", relativa ao valor estimado da construção depreciada, baseado na depreciação Ross-Heidecke e no estudo Valores de Edificações De Imóveis Urbanos e Indice de Unidades Padronizadas do

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no **APENDICE B.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

5 CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

5.1 MODELO DE MELHOR AJUSTE

Através do programa **SISDEA - Estatística para Engenharia de Avaliações**, encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, através da seguinte equação:

Valor unitário = +50056,99192 * e^(-0,6125064085 * ln (Area construida) * e^(-25,97131482 / Area total) * e^(+0,0002597422224 * Padrão construtivo - CUB)

5.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial. As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

O relatório estatístico completo bem como o relatório dos resultados encontrados encontra-se integralmente reproduzidos no **APENDICE C, d**escrevendo -se a seguir os principais resultados da regressão.

5.3 COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO (R)

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

VALOR R.	CORRELAÇÃO
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
I	Edificação sem valor

Tabela - Coeficientes de Relação

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido; r = 0,89 ou 89 %.

5.4 COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO (R^2)

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 76% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 24% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

5.5 ANÁLISE DA VARIÂNCIA

A análise de variância, que se encontra na memória de cálculo juntada ao **APENDICE C**, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

Em nosso estudo, teremos, a significância do modelo < 0,00%;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

5.6 SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de *Student*.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

VARIAVEL	TRANSFORMAÇÃO	T. OBSERVADO	SIGNIFICANCIA (%)
Area construída	ln(x)	-5,99	0,00
Área total	1/x	-1,68	10,92
Padrão construtivo - CUB	x	7,01	0,00
Valor unitário	ln(y)	20,60	0,00

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, em módulo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

5.7 VERIFICAÇÃO DA HOMOCEDASTICIDADE

O gráfico de resíduos x valor estimado, que se encontra na memória de cálculo juntada ao **APENDICE A**, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico

5.8 NORMALIDADE DOS RESIDUOS

O teste de sequência, que também se encontra na memória de cálculo juntada ao APENDICE B, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

A memória de cálculo foi juntada ao APENDICE C, com todos os detalhes da regressão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

6 RESULTADOS

6.1 RESULTADOS

O cálculo do valor de mercado, foi realizado a partir da equação de regressão, conforme a seguir:

Valor unitário = +50056,99192 * e^(-0,6125064085 * ln (Area construida) * e^(-25,97131482 / Area total) * e^(+0,0002597422224 * Padrão construtivo - CUB)

Em que,

VARIÁVEIS ADOTADAS	ATRIBUTOS DO BEM AVALIANDO	VALOR MÉDIO AMOSTRAL
Area construída	110,00	118,77
Área terreno	103,12	159,70
Padrão construtivo	2.834,23	3525,77

Obtendo assim os seguintes valores

VALOR UNITARIO	INTERVALO DE CONFIANÇA	CAMPO DE ARBITRIO	VALORES ADMISSIVEIS
MÍNIMO	R$ 4.263,83/ m²	R$ 3.885,84/ m²	R$ 4.263,83/ m²
MÁXIMO	R$ 4.901,55/ m²	R$ 5.257,3 / m²	R$ 4.901,55/ m²

O valor total médio obtido, multiplicado pela área arredondando em até 1%,

VALOR DE MERCADO DE VENDA

R$ 500.000,00 REAIS

(QUINHENTOS MIL REAIS)

Data base dezembro 2024

Pesquisa de preços realizadas em dezembro de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

6.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Obteve-se Grau II de fundamentação e II de precisão para o cálculo dos terrenos, conforme apresentado a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	I	**1**
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	**2**
3	Identificação dos dados de mercado	III	**3**
4	Extrapolação	III	**3**
5	Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	II	**2**
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III	**3**
	Pontuação atingida		**14**

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Pontuação		14	
Requisitos		Sim	

■ Classificação quanto à fundamentação: Grau II.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-

■ Classificação quanto à Precisão: Grau III.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

6.3 DIAGNOSTICO DE MERCADO

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

Sendo assim, após detalhada análise, apresentamos a seguir as classificações encontradas no diagnóstico de mercado da região:

CARACTERÍSTICA GERAIS	CLASSIFICAÇÃO
RISCO DE INVASÃO	BAIXO
VOCAÇÃO DO IMÓVEL	RESIDENCIAL
DESEMPEMPENHO DO MERCADO	ESTAGNAÇÃO
PUBLICO ALGO	FAMILIAS

Para efeitos deste trabalho, foi adotado um **FATOR OFERTA** de **10%**, antes da inserção dos dados para os cálculos.

Classificou-se a **liquidez** para venda do imóvel como **MÉDIA** com **comercialização** em **até 12 meses.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ENCERRAMENTO

Este signatário dá por encerrado o presente laudo, que consta de 22 (vinte e sete) páginas assinadas digitalmente, além dos os seguintes apêndices e anexos:

APÊNDICES

A – Relatório Fotográfico

B – Memoria de cálculo – Modelo - SISDEA

C – Pesquisa de Mercado

D – Dados pesquisados

São Paulo, 07 de fevereiro de 2025

Leonardo Macedo Esteves
Engenheiro Civil – CREA 5069205856
Esp. Avaliações e Pericias
MSC. Engenharia e Habitação
IBAPE SP nº 1955

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

APÊNDICE A

RELATORIO FOTOGRAFICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

Foto 1: Logradouro frontal do avaliando

Foto 2: Logradouro frontal do avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

Foto 3: Vista para o avaliando

Foto 4: Logradouro frontal do avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

APÊNDICE B

PESQUISA DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ESTEVES ENGENHARIA LTDA.
Rua Veriano Pereira 63 | 8º Andar | Sala 85 | Saude | São Paulo | SP
Telefone: 115589-3996 | Celular: 11 97721-9799 | www.estevesengenharia.com

ITEM	ENDEREÇO	FONTE	CONTATO	SQL	VALOR OFERTADO	VALOR DESCONTO 10%	VALOR UNITARIO	AC	AT	DISTÂNCIA MARGINAL	VALOR M²	TIPOLOGIA	Valor da Construção (EVV - Ibape)	PADRÃO	Idade Aparente	Estado de Conservação Classificação
	Rua Cecilia da Silva 253			**104.103.0064-1**		-	-	110,00	103,12	1.400,00	1.211,00	CASA	2.834,23	SIMPLES(+)	20,00	D
1	Rua Cecília da Silva, 243	MEU IMOVEL	(11) 3978-1000	104.103.0063-1	850.000,00	765.000,00	7.727,27	110,00	103,00	1.400,00	1.211,00	CASA	3.661,76	MÉDIO	20,00	C
2	Rua Cecília da Silva, 128	MEU IMOVEL	(11) 3978-1000	104.112.0031-2	1.200.000,00	1.080.000,00	10.084,03	119,00	143,00	1.200,00	1.183,00	CASA	3.461,49	MÉDIO	25,00	C
3	Rua Cecília da Silva, 178	RE/MAX JOY	(11) 5555-9145	104.106.0043-0	1.099.999,00	989.999,10	8.799,99	125,00	210,00	1.000,00	1.166,00	CASA	5.031,85	SUPERIOR	10,00	B
4	Rua Cecília da Silva, 126	NORTELAR ADMINISTRACAO	(11) 3972-0000	104.112.0032-0	674.000,00	606.600,00	5.145,04	131,00	157,00	1.000,00	1.183,00	CASA	3.661,76	MÉDIO	20,00	C
5	Rua Cecilia da Silva, 95	FLY IMOVEIS	(11) 3991-8483	104.111.0053-9	870.000,00	783.000,00	6.214,29	140,00	140,00	1.000,00	1.180,00	CASA	3.313,72	MÉDIO	25,00	D
6	Avenida Itaberaba, 311	J.BV IMÓVEIS	(11) 96786-9654	104.101.0054-3	380.000,00	342.000,00	1.809,52	210,00	340,00	1.500,00	1.573,00	CASA	3.661,76	MÉDIO	20,00	C
7	Rua Amadeu de Queirós, 109	SH PRIME	(11) 4750-2300	104.111.0057-1	689.000,00	620.100,00	5.939,66	116,00	150,00	1.170,00	1.207,00	CASA	3.661,76	MÉDIO	20,00	C
8	Rua René de Castro, 113	RE/MAX JOY	(11) 5555-9145	104.078.0267-2	499.000,00	449.100,00	5.308,51	94,00	123,00	1.600,00	631,00	CASA	2.681,43	SIMPLES(+)	25,00	D
9	Rua Cecília da Silva, 63	RE/MAX JOY	(11) 5555-9145	104.111.0050-4	439.000,00	395.100,00	4.390,00	100,00	163,00	950,00	1.180,00	CASA	2.681,43	SIMPLES(+)	25,00	D
10	Rua Paulino Braga, 52	EQUIPE AGUIA	(11) 98136-4838	104.114.0396-5	1.260.000,00	1.134.000,00	5.779,82	218,00	116,00	1.400,00	1.275,00	CASA	4.823,25	SUPERIOR	15,00	B
11	Rua Cecilia da Silva, 59	ROBERTO & SANTOS	(11) 3975-5411	104.111.0038-5	740.000,00	666.000,00	3.148,94	235,00	178,00	950,00	1.180,00	CASA	3.461,49	MÉDIO	25,00	C
12	Rua Comandante Ferreira Carneiro, 222	SH PRIME	(11) 4750-2300	104.107.0025-7	835.000,00	751.500,00	3.583,69	233,00	200,00	1.800,00	1.202,00	CASA	3.461,49	MÉDIO	25,00	C
13	Rua Amadeu de Queirós, 116	RE/MAX JOY	(11) 5555-9145	104.110.0018-6	1.150.000,00	1.035.000,00	3.885,14	296,00	260,00	1.170,00	1.247,00	CASA	3.844,61	MÉDIO	15,00	C
14	Rua Amadeu de Queirós, 14	NORTELAR ADMINISTRACAO	(11) 3972-0000	104.111.0059-8	580.000,00	522.000,00	6.904,76	84,00	111,00	1.000,00	1.207,00	CASA	3.911,62	MÉDIO	15,00	B
15	Rua René de Castro, 8	CARLOS FERRARI IMÓVEIS	(11) 2287-6666	104.078.0276-1	530.000,00	477.000,00	4.453,78	119,00	119,00	1.750,00	631,00	CASA	2.681,43	SIMPLES(+)	25,00	D
16	Rua Paulino Braga, 62	MEU IMOVEL	(11) 3978-1000	104.114.0398-1	1.279.000,00	1.151.100,00	5.866,97	218,00	116,00	1.400,00	1.275,00	CASA	5.031,85	SUPERIOR	10,00	B
17	Rua Anastácio de Souza Pinto, 222	NORTELAR ADMINISTRACAO	(11) 3972-0000	104.117.0037-4	649.000,00	584.100,00	4.879,70	133,00	217,00	1.600,00	1.080,00	CASA	2.681,43	SIMPLES(+)	25,00	D
18	Rua Doutor Heitor Nascimento, 167	MPVA NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 2768-6261	104.100.0072-7	600.000,00	540.000,00	5.000,00	120,00	170,00	1.500,00	635,00	CASA	2.302,99	SIMPLES	25,00	D
19	Rua Dona Luísa Vitória, 87	MEU IMOVEL	(11) 3978-1000	104.107.0011-7	1.480.000,00	1.332.000,00	6.788,99	218,00	200,00	1.800,00	1.221,00	CASA	4.823,25	SUPERIOR	15,00	B
20	Rua Severino Araújo de Lima, 95	SIBENS	(11) 97467-4113	104.078.0065-3	815.000,00	733.500,00	5.433,33	150,00	211,00	1.550,00	1.217,00	CASA	3.844,61	MÉDIO	15,00	C
21	Rua Comandante Ferreira Carneiro, 284	NORTELAR ADMINISTRACAO	(11) 3972-0000	104.107.0038-9	670.000,00	603.000,00	4.496,64	149,00	200,00	1.800,00	1.202,00	CASA	2.834,23	SIMPLES(+)	20,00	D
22	Rua Amadeu de Queirós, 20	CARLOS FERRARI IMÓVEIS	(11) 2287-6666	104.110.0029-1	1.914.000,00	1.722.600,00	11.962,50	160,00	340,00	1.000,00	1.247,00	CASA	3.502,54	MÉDIO	20,00	D
23	Rua Caraputinga, 885	EQUIPE AGUIA	(11) 98136-4838	104.074.0195-3	510.000,00	459.000,00	3.695,65	138,00	125,00	2.400,00	1.007,00	CASA	2.160,34	SIMPLES	30,00	D
24	Rua Irapuru, 118	REMAX GOL	(11) 5555-9145	104.078.0307-5	699.000,00	629.100,00	6.721,15	104,00	118,00	1.600,00	634,00	CASA	3.911,62	MÉDIO	15,00	B
25	Rua Tucunduva, 312	FLOW IMÓVEIS	(11) 99316-6299	076.012.0055-8	689.990,00	620.991,00	3.520,36	196,00	196,00	1.500,00	1.154,00	CASA	3.661,76	MÉDIO	20,00	C
26	Rua Tomás Ramos Jordão, 348	CARLOS FISCHER	(11) 94703-8556	076.443.0035-1	497.990,00	448.191,00	4.611,02	108,00	80,00	2.000,00	1.243,00	CASA	3.661,76	MÉDIO	20,00	C
27	Rua Nunes Ferreira Filho, 26	CRISTIANA MELO IMOVEIS	(11) 3837-9681	104.056.0073-8	660.000,00	594.000,00	4.748,20	139,00	113,00	2.100,00	1.049,00	CASA	2.963,06	SIMPLES(+)	20,00	C

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

APÊNDICE C

MEMORIA DE CALCULO

RELATORIO SISDEA®

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	cbn
Modelo:	Rua Cecilia SIlva, 253
Data do modelo:	quinta-feira, 12 de dezembro de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo 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
Sql	Texto			Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area construida	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Distancia marginal	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia a marginal	Não
Indice Fiscal	Numérica	Quantitativa	Valor fiscal do m²	Não
Tipologia	Texto			Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão construtivo do imóvel construída com base no CUB (Custo UnitArio BAsico)	Sim
Padrão do imovel	Texto			Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Não
Estado de convervação	Texto			Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area construida	84,00	296,00	212,00	154,96
Area total	80,00	260,00	180,00	159,70
Padrão construtivo - CUB	2.160,34	5.031,85	2.871,51	3.525,77
Valor unitário	3.148,94	8.799,99	5.651,05	5.187,64

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8742105 / 0,8955655
Coeficiente de determinação:	0,7642440
Fisher - Snedecor:	20,53
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	69%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,065	3	0,355	20,531
Não Explicada	0,328	19	0,017	
Total	1,393	22		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +10,83820135 -0,6125064085 * ln (Area construida) -25,97131482 / Area total +0,0002597422224 * Padrão construtivo - CUB

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +50056,99192 * e^(-0,6125064085 * ln (Area construida) * e^(-25,97131482 / Area total) * e^(+0,0002597422224 * Padrão construtivo - CUB)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +50929,69091 * e^(-0,6125064085 * ln (Area construida) * e^(-25,97131482 / Area total) * e^(+0,0002597422224 * Padrão construtivo - CUB)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +51371,72945 * e^(-0,6125064085 * ln (Area construida) * e^(-25,97131482 / Area total) * e^(+0,0002597422224 * Padrão construtivo - CUB)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area construida	ln(x)	-5,99	0,00
Area total	1/x	-1,68	10,92
Padrão construtivo - CUB	x	7,01	0,00
Valor unitário	ln(y)	20,60	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area construida	x1	0,00	-0,45	0,39	-0,39
Area total	x2	-0,45	0,00	-0,01	0,15
Padrão construtivo - CUB	x3	0,39	-0,01	0,00	0,54
Valor unitário	y	-0,39	0,15	0,54	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area construida	x1	0,00	0,56	0,82	0,81
Area total	x2	0,56	0,00	0,41	0,36
Padrão construtivo - CUB	x3	0,82	0,41	0,00	0,85
Valor unitário	y	0,81	0,36	0,85	0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	9,08	9,06	0,02	0,2022%	0,139704	0,00578800
4	8,55	8,64	-0,09	-1,0767%	-0,699900	0,00875900
5	8,73	8,49	0,25	2,8392%	1,886308	0,04677200
7	8,69	8,70	-0,02	-0,1745%	-0,115323	0,00034600
8	8,58	8,54	0,04	0,4236%	0,276345	0,00344000
9	8,39	8,55	-0,17	-1,9979%	-1,274590	0,08228500
10	8,66	8,57	0,09	1,0743%	0,707800	0,05651500
11	8,05	8,25	-0,19	-2,3903%	-1,464521	0,11570600
12	8,18	8,27	-0,08	-1,0324%	-0,642708	0,02141900
13	8,26	8,25	0,01	0,1618%	0,101749	0,00122000
14	8,84	8,91	-0,07	-0,7508%	-0,504825	0,02475400
15	8,40	8,39	0,01	0,1466%	0,093685	0,00033000
16	8,68	8,62	0,05	0,6204%	0,409504	0,02232000
17	8,49	8,42	0,07	0,8620%	0,556871	0,01612900
18	8,52	8,35	0,17	1,9484%	1,262282	0,08445500
19	8,82	8,66	0,16	1,8128%	1,216635	0,10528400
20	8,60	8,64	-0,04	-0,5159%	-0,337484	0,00411700
21	8,41	8,38	0,03	0,3748%	0,239761	0,00197900
23	8,21	8,17	0,04	0,5030%	0,314326	0,00855900
24	8,81	8,79	0,02	0,2680%	0,179628	0,00139200
25	8,17	8,42	-0,26	-3,1546%	-1,959491	0,10202600
26	8,44	8,60	-0,16	-1,9041%	-1,221846	0,40035000
27	8,47	8,36	0,11	1,2984%	0,836091	0,02967100

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

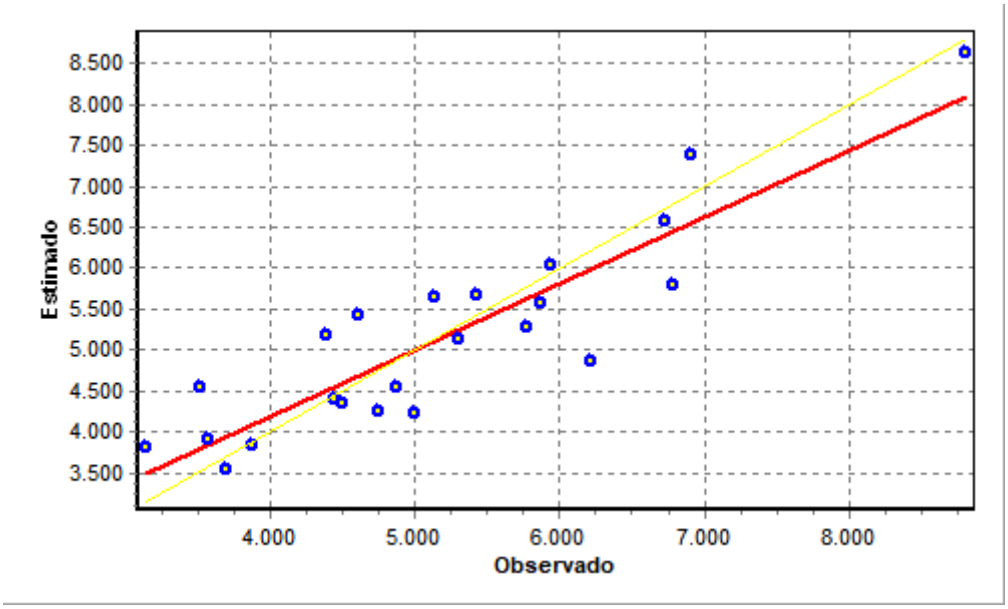
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
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	2
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	3
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	3
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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

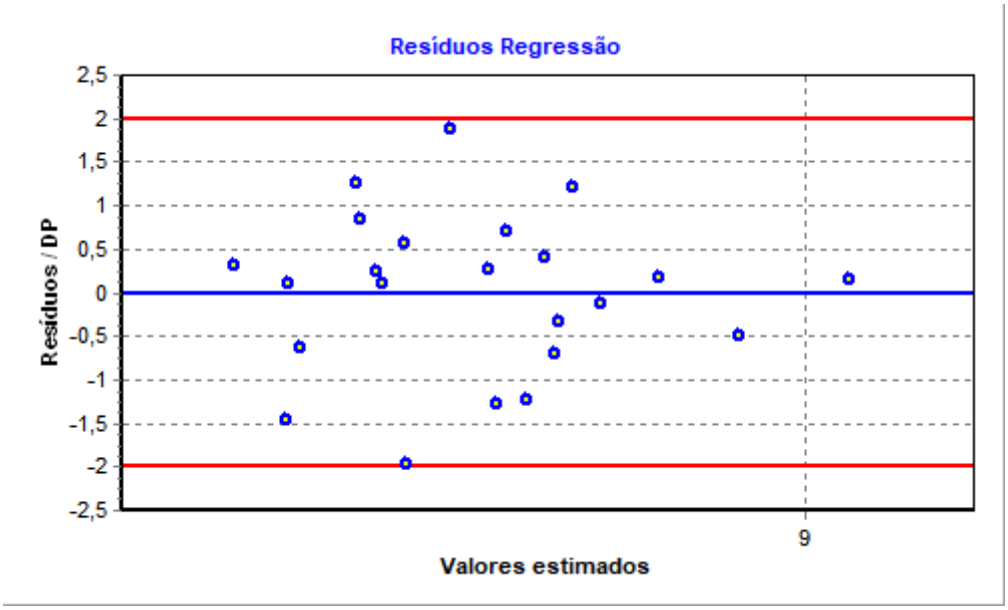
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

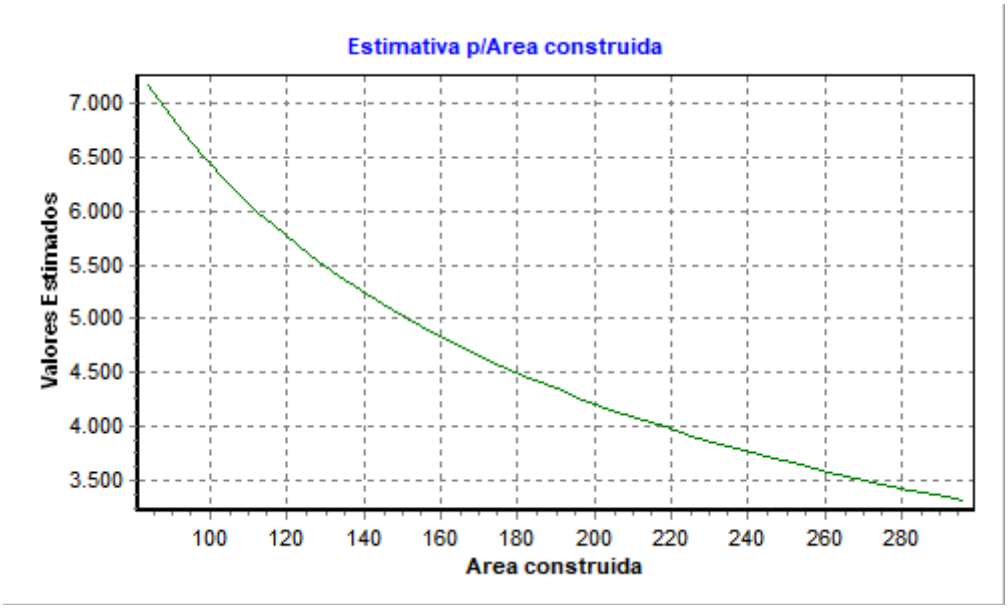


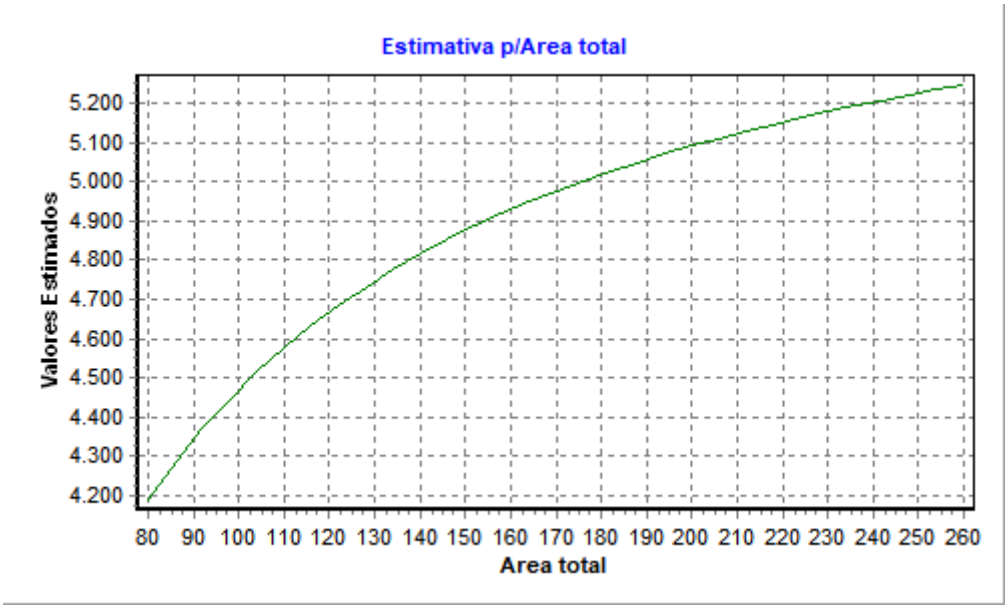
Resíduos da Regressão Linear



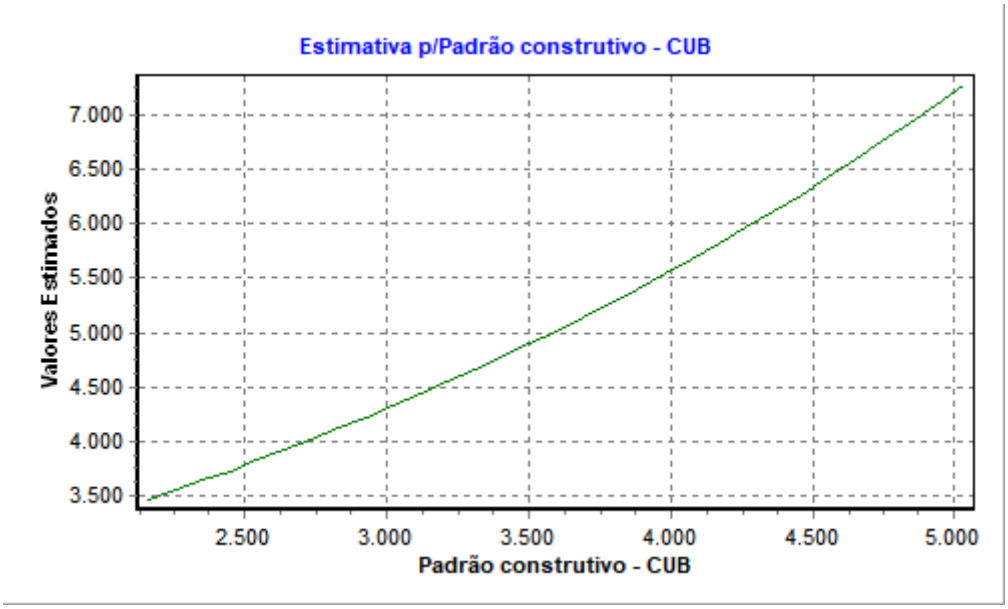
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto: (parte 1)

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante	Sql
1	*	Rua Cecília da Silva, 243	MEU IMOVEL	(11) 3978-1000	104.103.0063-1
2	*	Rua Cecília da Silva, 128	MEU IMOVEL	(11) 3978-1000	104.112.0031-2
3		Rua Cecília da Silva, 178	RE/MAX JOY	(11) 5555-9145	104.106.0043-0
4		Rua Cecília da Silva, 126	NORTELAR ADMINISTRACAO	(11) 3972-0000	104.112.0032-0
5		Rua Cecilia da Silva, 95	FLY IMOVEIS	(11) 3991-8483	104.111.0053-9
6	*	Avenida Itaberaba, 311	J.BV IMÓVEIS	(11) 96786-9654	104.101.0054-3
7		Rua Amadeu de Queirós, 109	SH PRIME	(11) 4750-2300	104.111.0057-1
8		Rua René de Castro, 113	RE/MAX JOY	(11) 5555-9145	104.078.0267-2
9		Rua Cecília da Silva, 63	RE/MAX JOY	(11) 5555-9145	104.111.0050-4
10		Rua Paulino Braga, 52	EQUIPE AGUIA	(11) 98136-4838	104.114.0396-5
11		Rua Cecilia da Silva, 59	ROBERTO & SANTOS	(11) 3975-5411	104.111.0038-5
12		Rua Comandante Ferreira Carneiro, 222	SH PRIME	(11) 4750-2300	104.107.0025-7
13		Rua Amadeu de Queirós, 116	RE/MAX JOY	(11) 5555-9145	104.110.0018-6
14		Rua Amadeu de Queirós, 14	NORTELAR ADMINISTRACAO	(11) 3972-0000	104.111.0059-8
15		Rua René de Castro, 8	CARLOS FERRARI IMÓVEIS	(11) 2287-6666	104.078.0276-1
16		Rua Paulino Braga, 62	MEU IMOVEL	(11) 3978-1000	104.114.0398-1
17		Rua Anastácio de Souza Pinto, 222	NORTELAR ADMINISTRACAO	(11) 3972-0000	104.117.0037-4
18		Rua Doutor Heitor Nascimento, 167	MPVA NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 2768-6261	104.100.0072-7
19		Rua Dona Luísa Vitória, 87	MEU IMOVEL	(11) 3978-1000	104.107.0011-7
20		Rua Severino Araújo de Lima, 95	SIBENS	(11) 97467-4113	104.078.0065-3
21		Rua Comandante Ferreira Carneiro, 284	NORTELAR ADMINISTRACAO	(11) 3972-0000	104.107.0038-9
22	*	Rua Amadeu de Queirós, 20	CARLOS FERRARI IMÓVEIS	(11) 2287-6666	104.110.0029-1
23		Rua Caraputinga, 885	EQUIPE AGUIA	(11) 98136-4838	104.074.0195-3
24		Rua Irapuru, 118	REMAX GOL	(11) 5555-9145	104.078.0307-5
25		Rua Tucunduva, 312	FLOW IMÓVEIS	(11) 99316-6299	076.012.0055-8
26		Rua Tomás Ramos Jordão, 348	CARLOS FISCHER	(11) 94703-8556	076.443.0035-1
27		Rua Nunes Ferreira Filho, 26	CRISTIANA MELO IMOVEIS	(11) 3837-9681	104.056.0073-8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

Variáveis Texto: (parte 2)

ID	Desabilitado	Tipologia	Padrão do imovel	Estado de convervação
1	*	CASA	MÉDIO	C
2	*	CASA	MÉDIO	C
3		CASA	SUPERIOR	B
4		CASA	MÉDIO	C
5		CASA	MÉDIO	D
6	*	CASA	MÉDIO	C
7		CASA	MÉDIO	C
8		CASA	SIMPLES(+)	D
9		CASA	SIMPLES(+)	D
10		CASA	SUPERIOR	B
11		CASA	MÉDIO	C
12		CASA	MÉDIO	C
13		CASA	MÉDIO	C
14		CASA	MÉDIO	B
15		CASA	SIMPLES(+)	D
16		CASA	SUPERIOR	B
17		CASA	SIMPLES(+)	D
18		CASA	SIMPLES	D
19		CASA	SUPERIOR	B
20		CASA	MÉDIO	C
21		CASA	SIMPLES(+)	D
22	*	CASA	MÉDIO	D
23		CASA	SIMPLES	D
24		CASA	MÉDIO	B
25		CASA	MÉDIO	C
26		CASA	MÉDIO	C
27		CASA	SIMPLES(+)	C

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Area construida	Area total	Distancia marginal	Indice Fiscal	Padrão construtivo - CUB	Idade aparente
1	*	765.000,00	110,00	103,00	1.400,00	1.211,00	3.661,76	20
2	*	1.080.000,00	119,00	143,00	1.200,00	1.183,00	3.461,49	25
3		989.999,10	125,00	210,00	1.000,00	1.166,00	5.031,85	10
4		606.600,00	131,00	157,00	1.000,00	1.183,00	3.661,76	20
5		783.000,00	140,00	140,00	1.000,00	1.180,00	3.313,72	25
6	*	342.000,00	210,00	340,00	1.500,00	1.573,00	3.661,76	20
7		620.100,00	116,00	150,00	1.170,00	1.207,00	3.661,76	20
8		449.100,00	94,00	123,00	1.600,00	631,00	2.681,43	25
9		395.100,00	100,00	163,00	950,00	1.180,00	2.681,43	25
10		1.134.000,00	218,00	116,00	1.400,00	1.275,00	4.823,25	15
11		666.000,00	235,00	178,00	950,00	1.180,00	3.461,49	25
12		751.500,00	233,00	200,00	1.800,00	1.202,00	3.461,49	25
13		1.035.000,00	296,00	260,00	1.170,00	1.247,00	3.844,61	15
14		522.000,00	84,00	111,00	1.000,00	1.207,00	3.911,62	15
15		477.000,00	119,00	119,00	1.750,00	631,00	2.681,43	25
16		1.151.100,00	218,00	116,00	1.400,00	1.275,00	5.031,85	10
17		584.100,00	133,00	217,00	1.600,00	1.080,00	2.681,43	25
18		540.000,00	120,00	170,00	1.500,00	635,00	2.302,99	25
19		1.332.000,00	218,00	200,00	1.800,00	1.221,00	4.823,25	15
20		733.500,00	150,00	211,00	1.550,00	1.217,00	3.844,61	15
21		603.000,00	149,00	200,00	1.800,00	1.202,00	2.834,23	20
22	*	1.722.600,00	160,00	340,00	1.000,00	1.247,00	3.502,54	20
23		459.000,00	138,00	125,00	2.400,00	1.007,00	2.160,34	30
24		629.100,00	104,00	118,00	1.600,00	634,00	3.911,62	15
25		620.991,00	196,00	196,00	1.500,00	1.154,00	3.661,76	20
26		448.191,00	108,00	80,00	2.000,00	1.243,00	3.661,76	20
27		594.000,00	139,00	113,00	2.100,00	1.049,00	2.963,06	20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ID	Desabilitado	Valor unitário
1	*	7.727,27
2	*	10.084,03
3		8.799,99
4		5.145,04
5		6.214,29
6	*	1.809,52
7		5.939,66
8		5.308,51
9		4.390,00
10		5.779,82
11		3.148,94
12		3.583,69
13		3.885,14
14		6.904,76
15		4.453,78
16		5.866,97
17		4.879,70
18		5.000,00
19		6.788,99
20		5.433,33
21		4.496,64
22	*	11.962,50
23		3.695,65
24		6.721,15
25		3.520,36
26		4.611,02
27		4.748,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.263,83	4.338,16	4.375,81	6,73%	
Valor Médio	4.571,58	4.651,28	4.691,65	-	III
Valor Máximo	4.901,55	4.987,00	5.030,28	7,22%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Cecilia da Silva 253	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Sql	104.103.0064-1	-
Area construida	110,00	Não
Area total	103,72	Não
Tipologia	CASA	-
Padrão construtivo - CUB	2.834,23	Não
Padrão do imovel	SIMPLES +	-
Estado de convervação	D	-

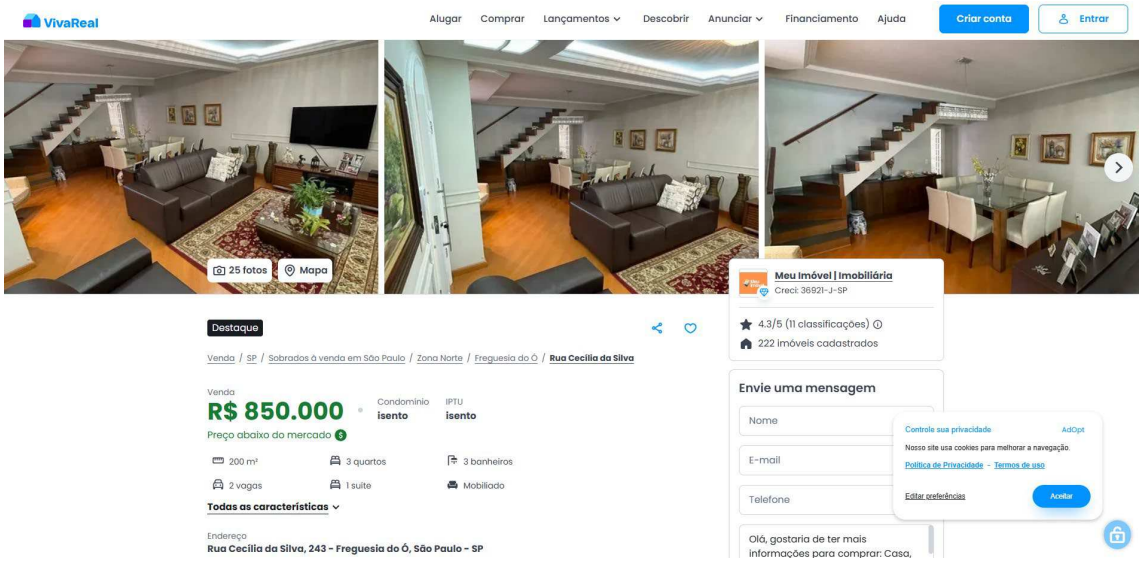
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

APÊNDICE D

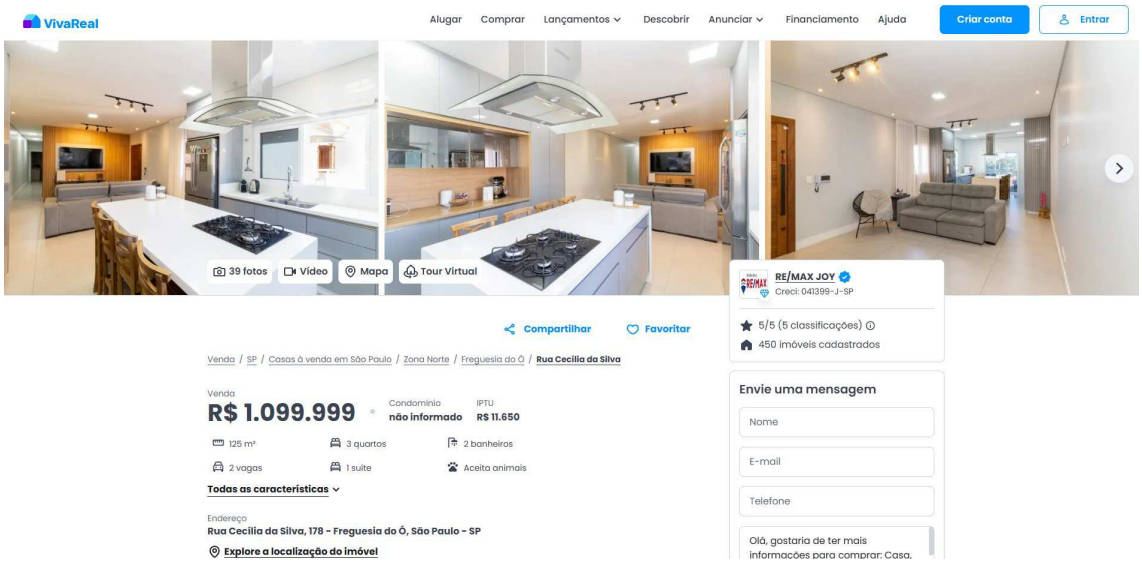
DADOS PESQUISADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ELEMENTO 01

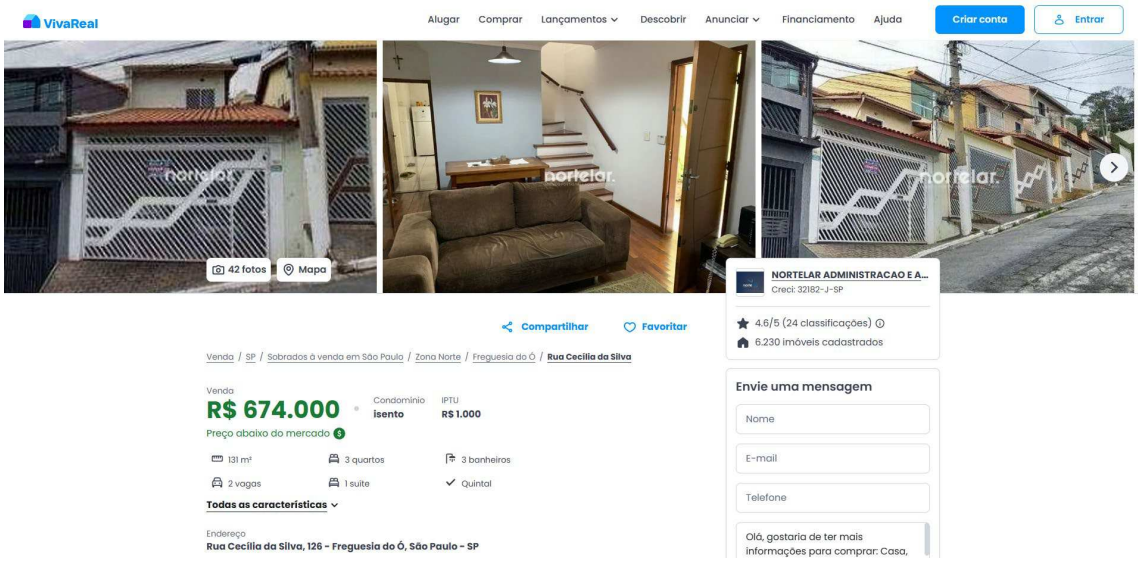


ELEMENTO 03

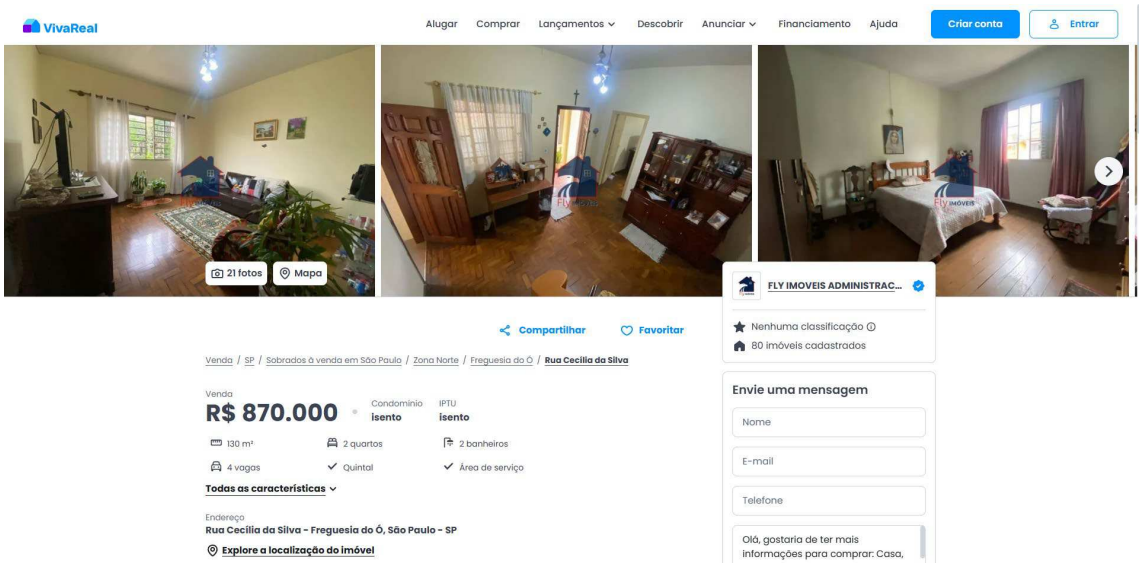


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ELEMENTO 04

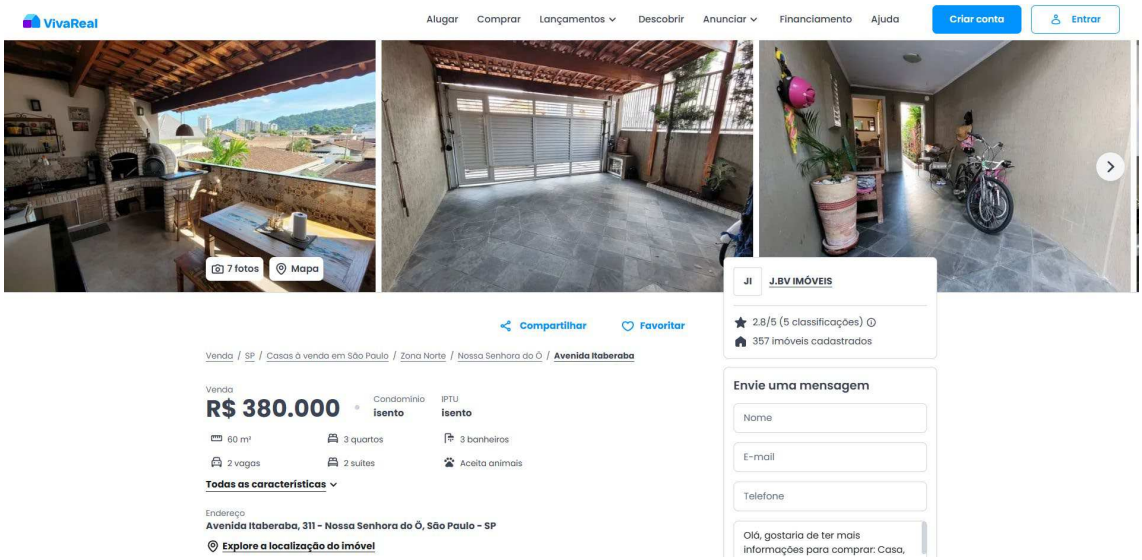


ELEMENTO 05

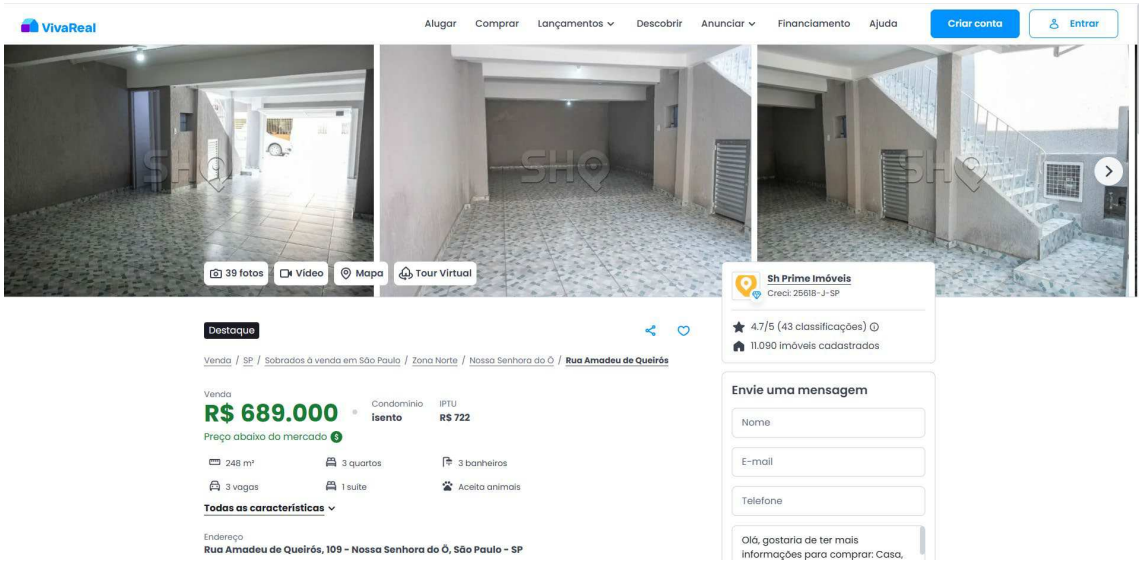


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ELEMENTO 06

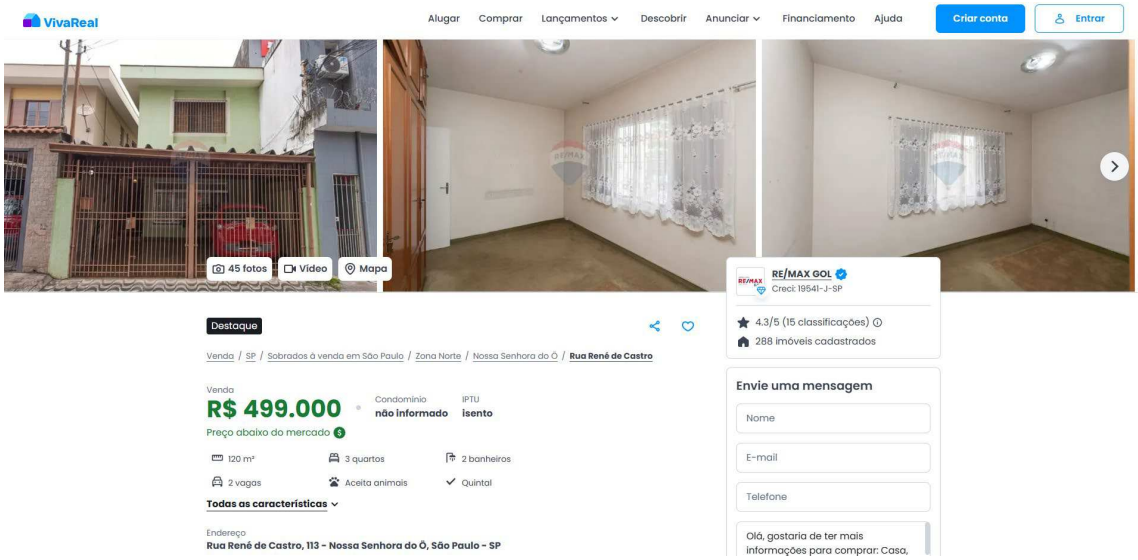


ELEMENTO 07



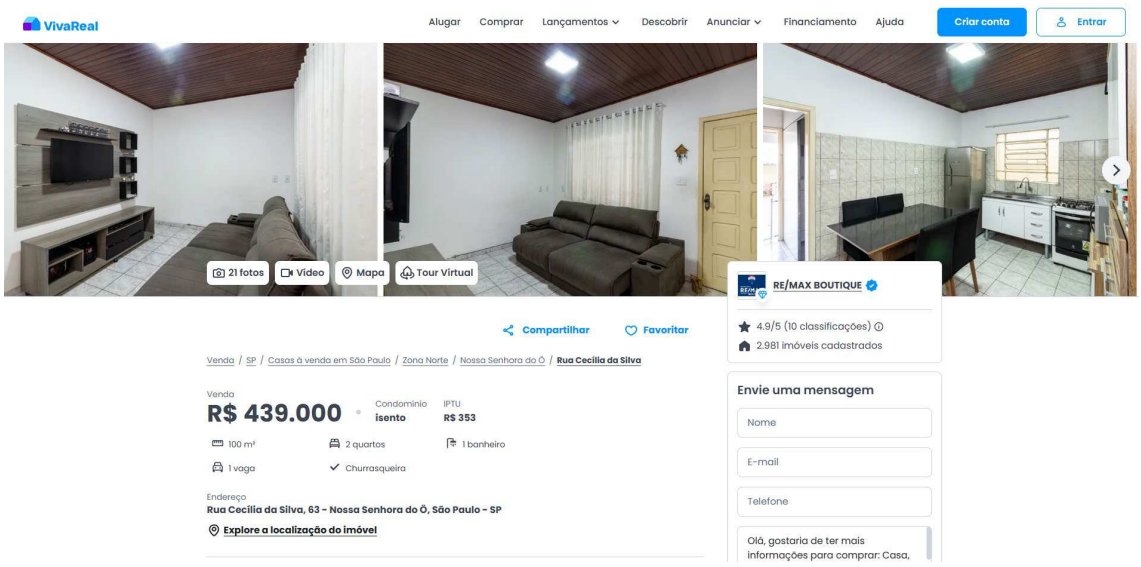
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ELEMENTO 08

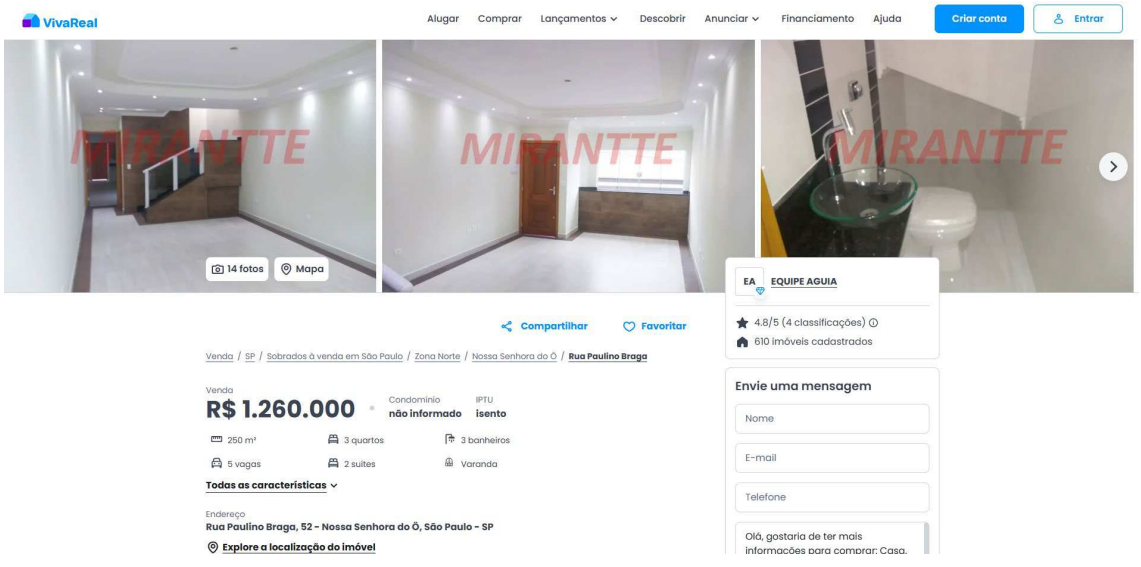


ELEMENTO 09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

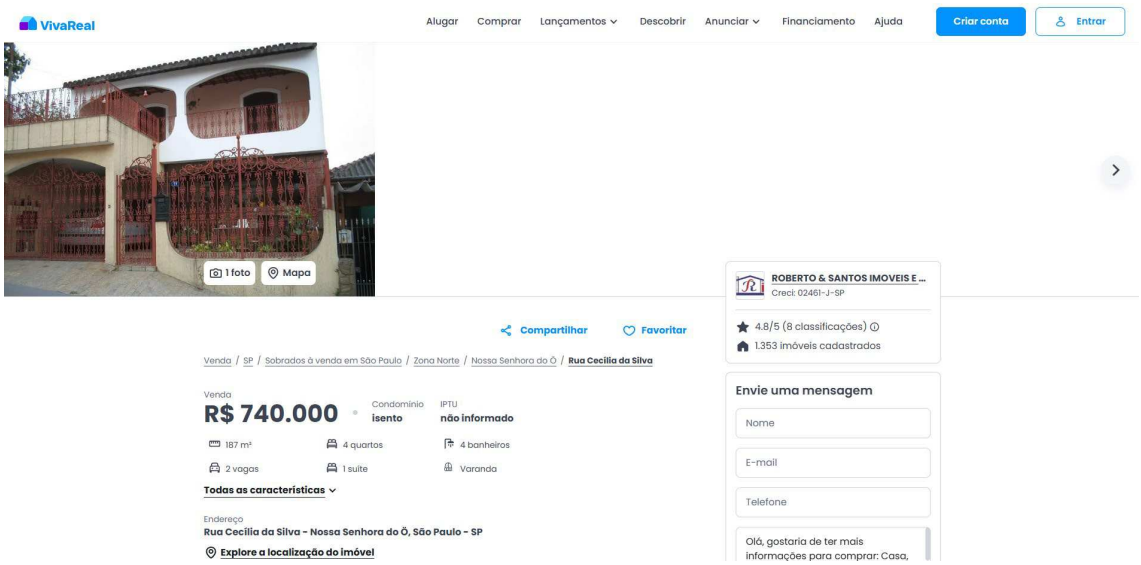


ELEMENTO 10

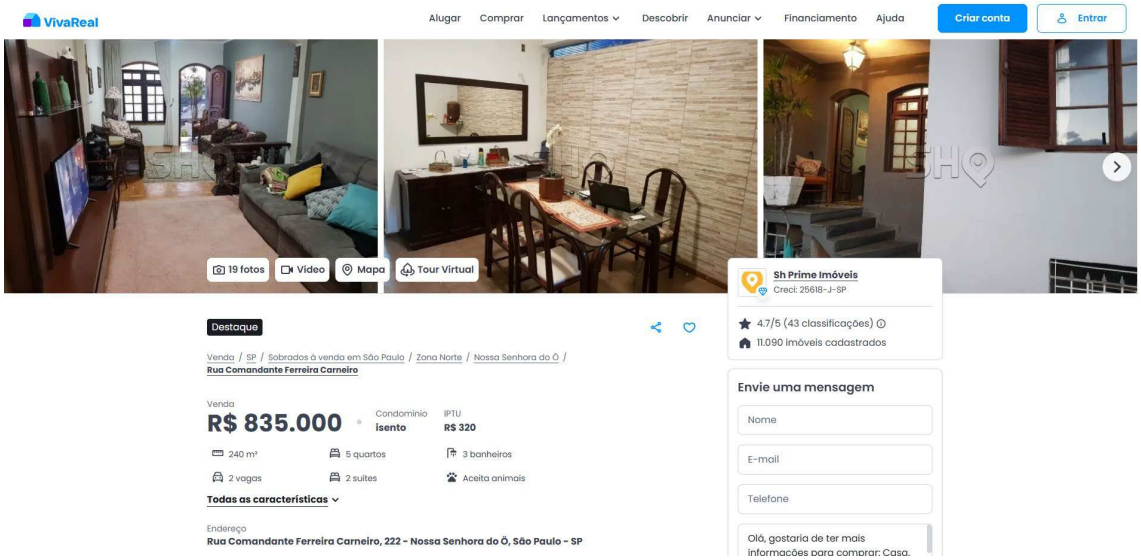


ELEMENTO 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

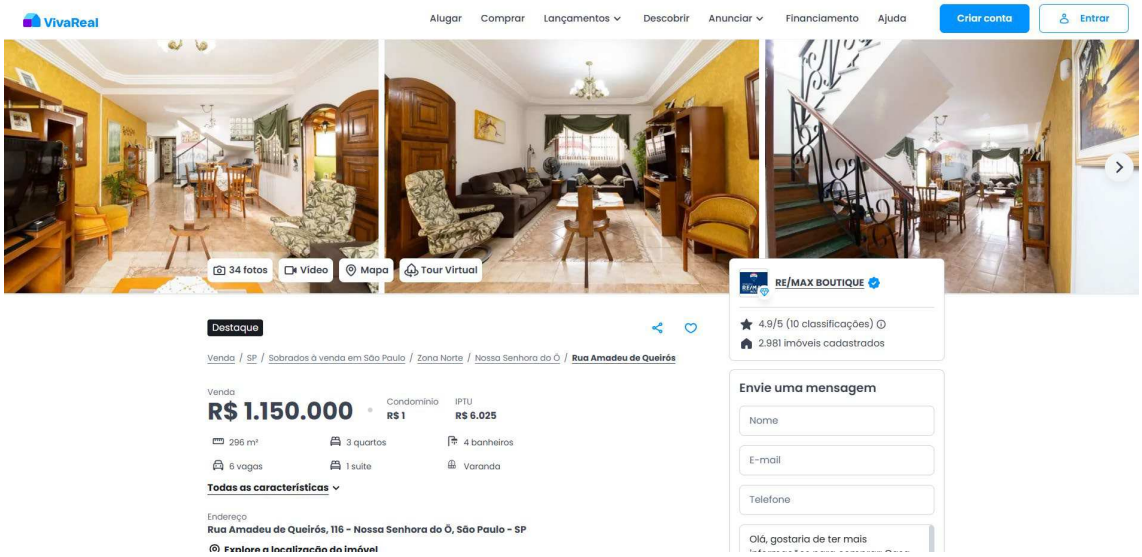


ELEMENTO 12

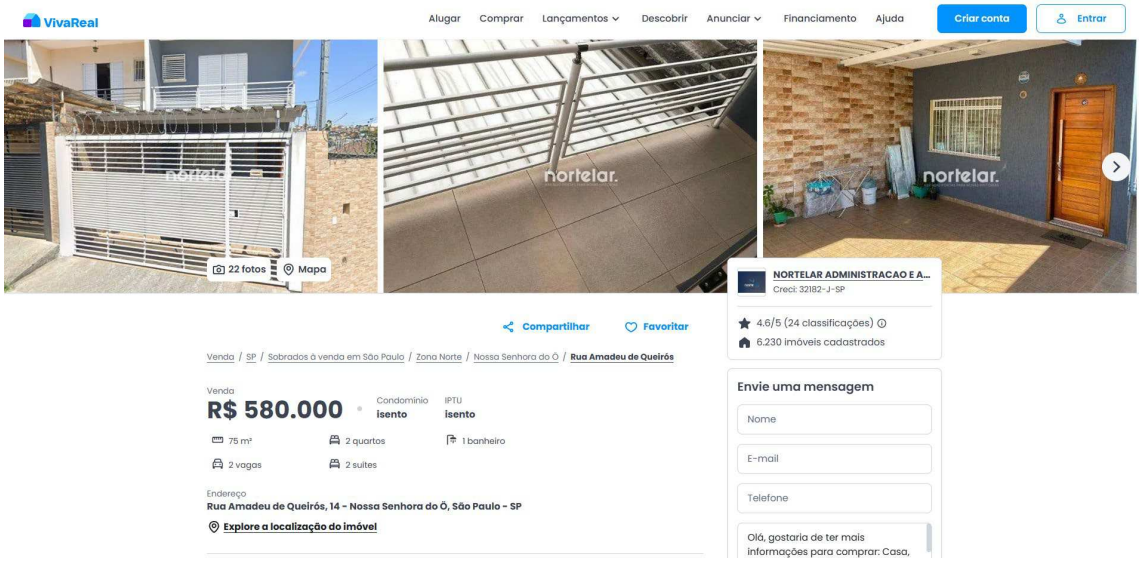


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ELEMENTO 13

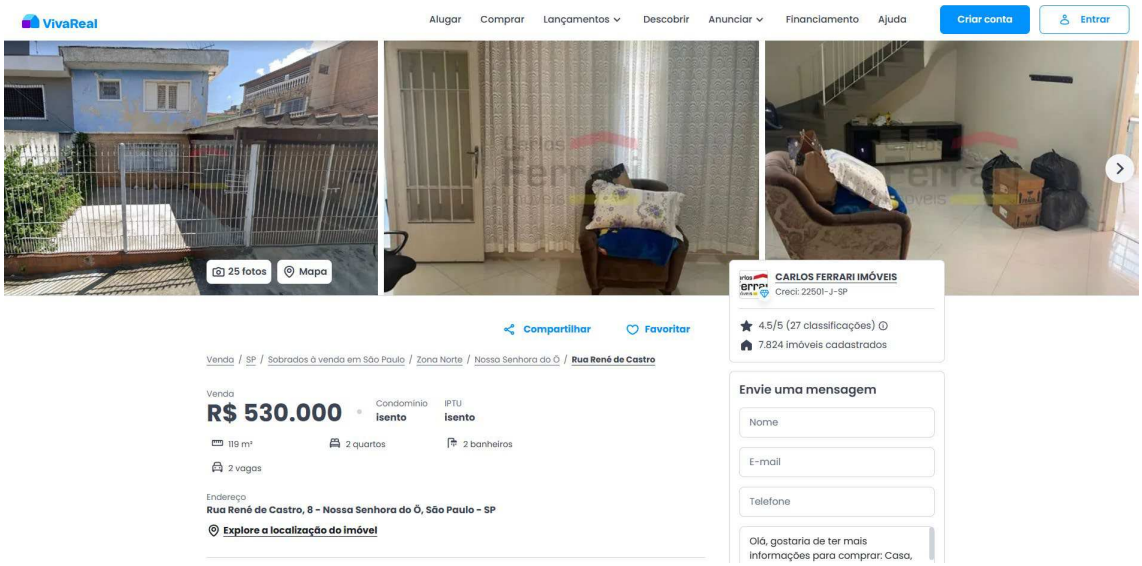


ELEMENTO 14



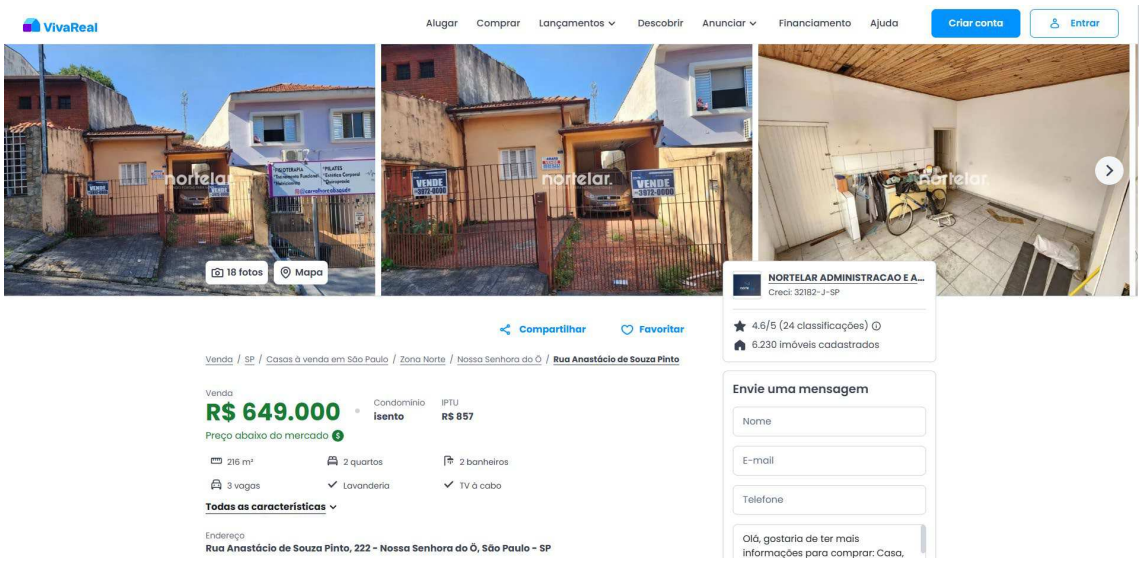
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ELEMENTO 15

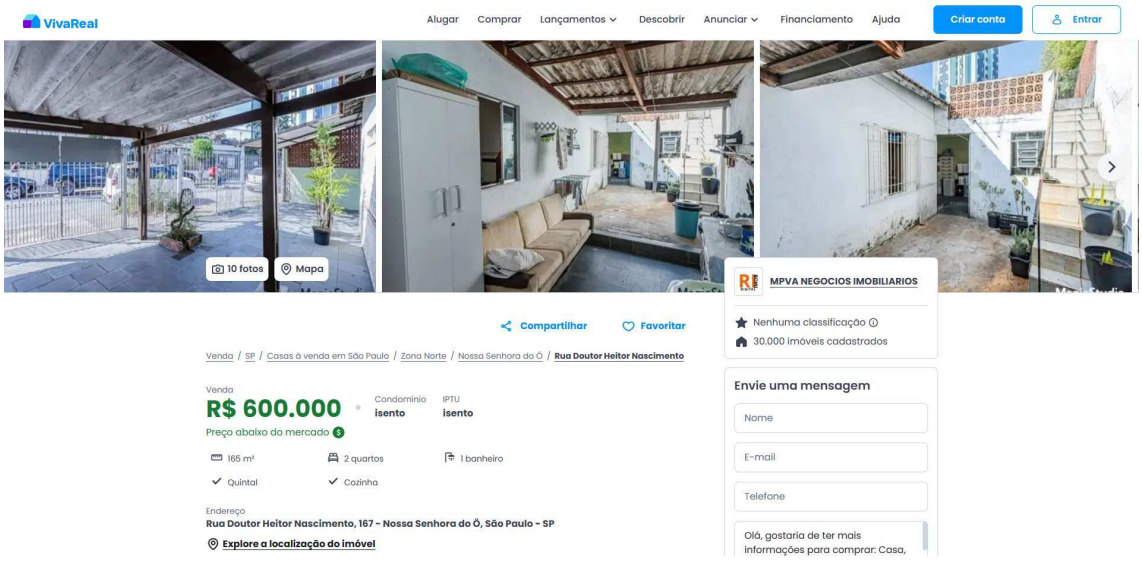


ELEMENTO 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

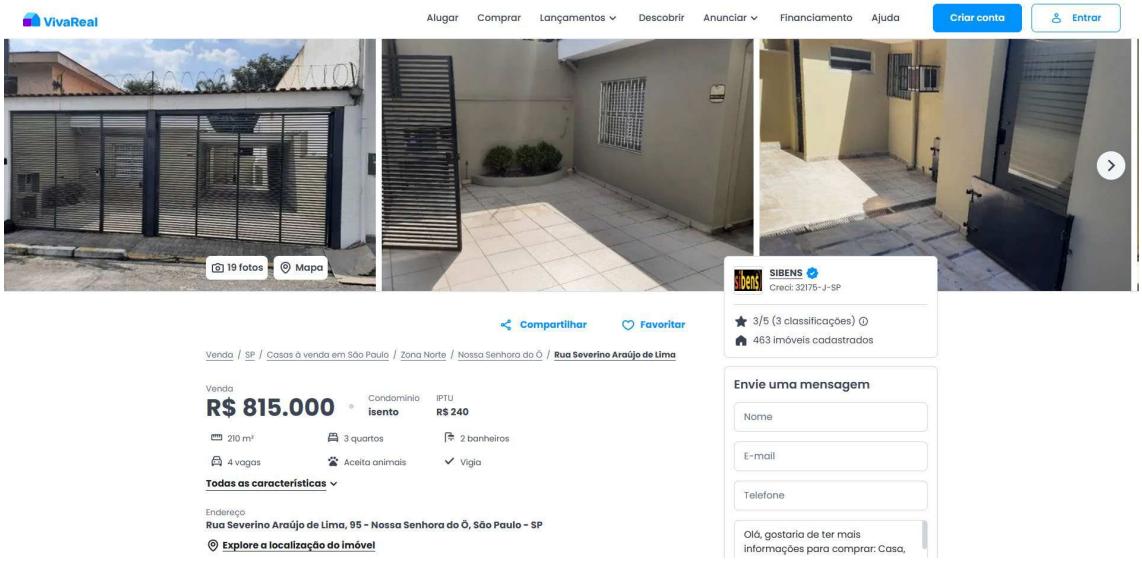


ELEMENTO 18

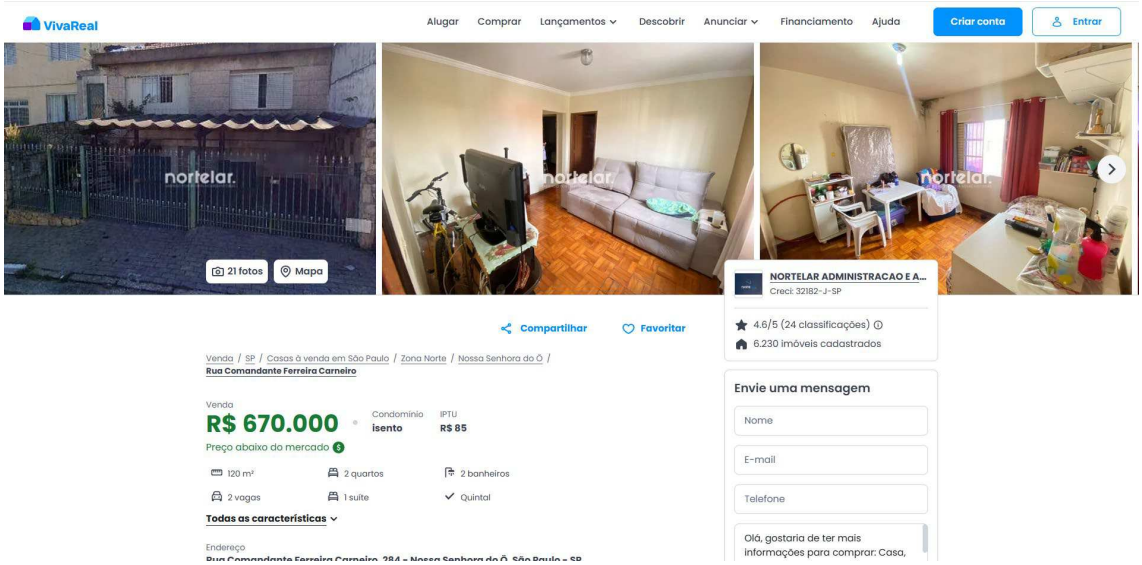


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ELEMENTO 20

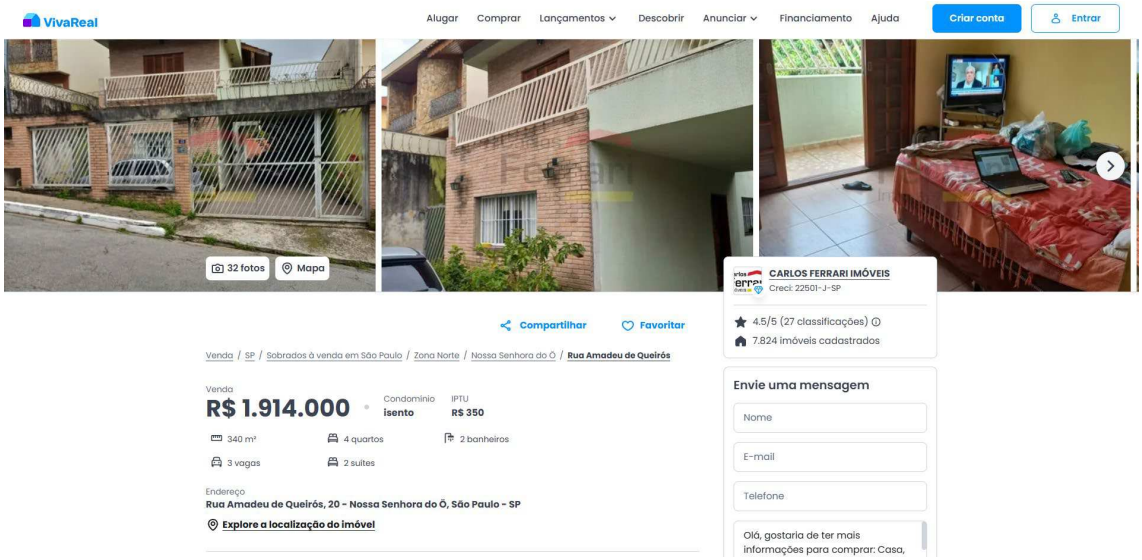


ELEMENTO 21

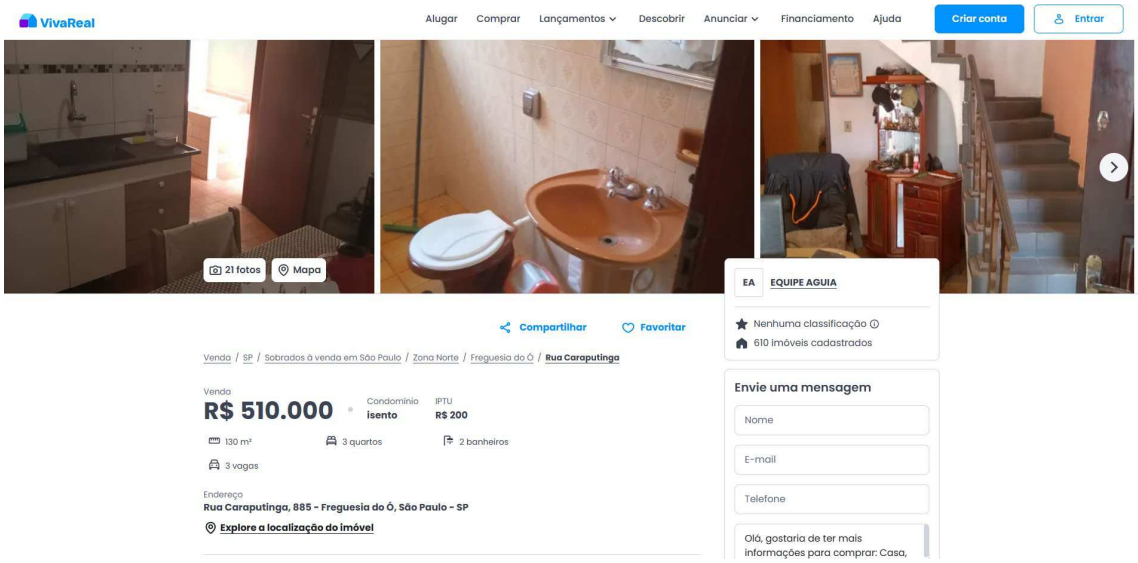


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ELEMENTO 22

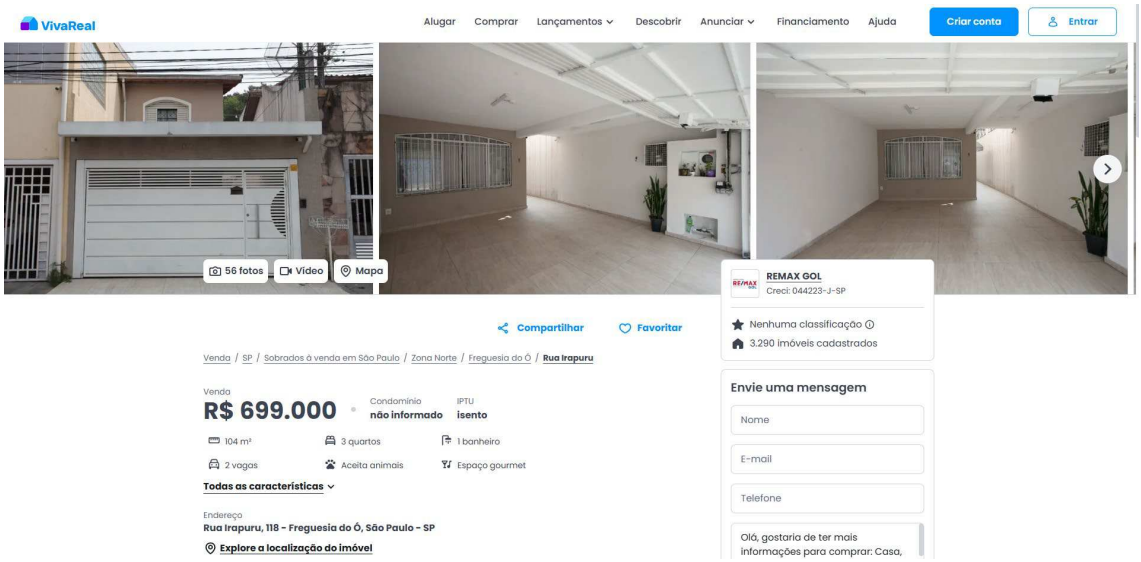


ELEMENTO 23

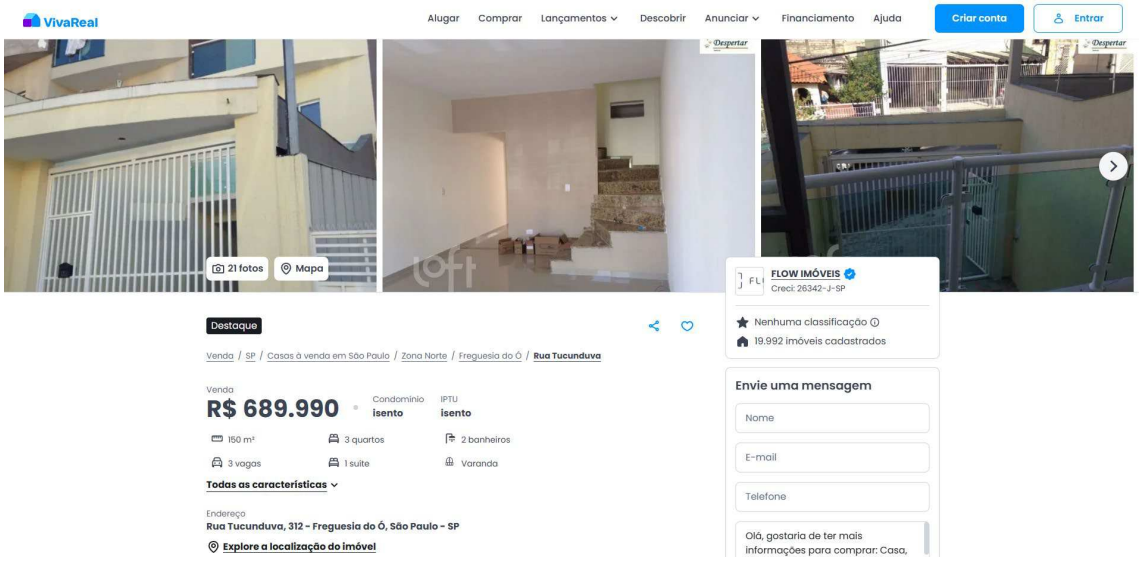


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ELEMENTO 24

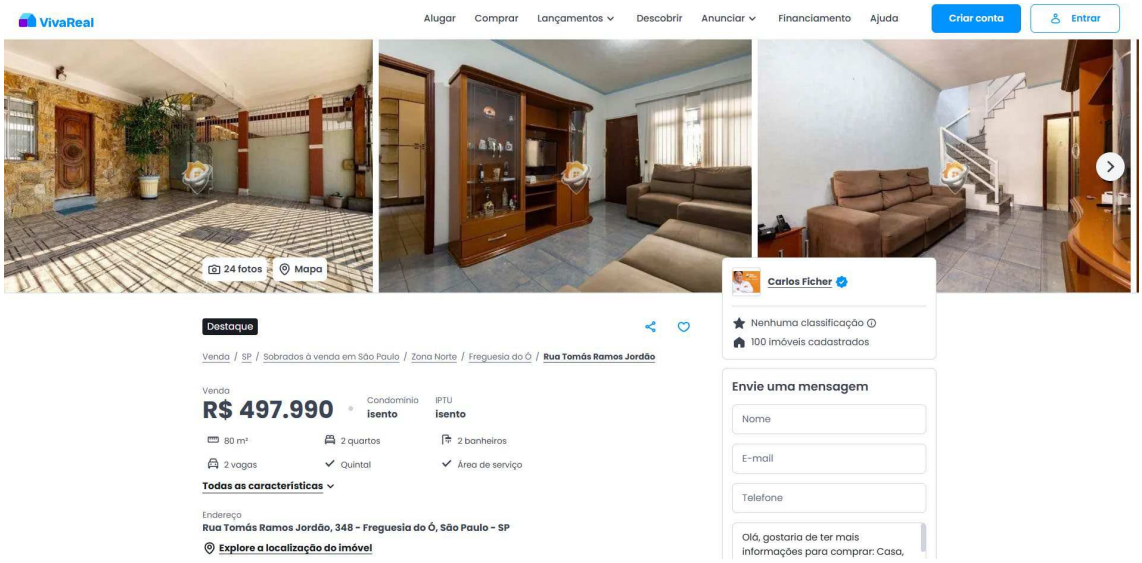


ELEMENTO 25

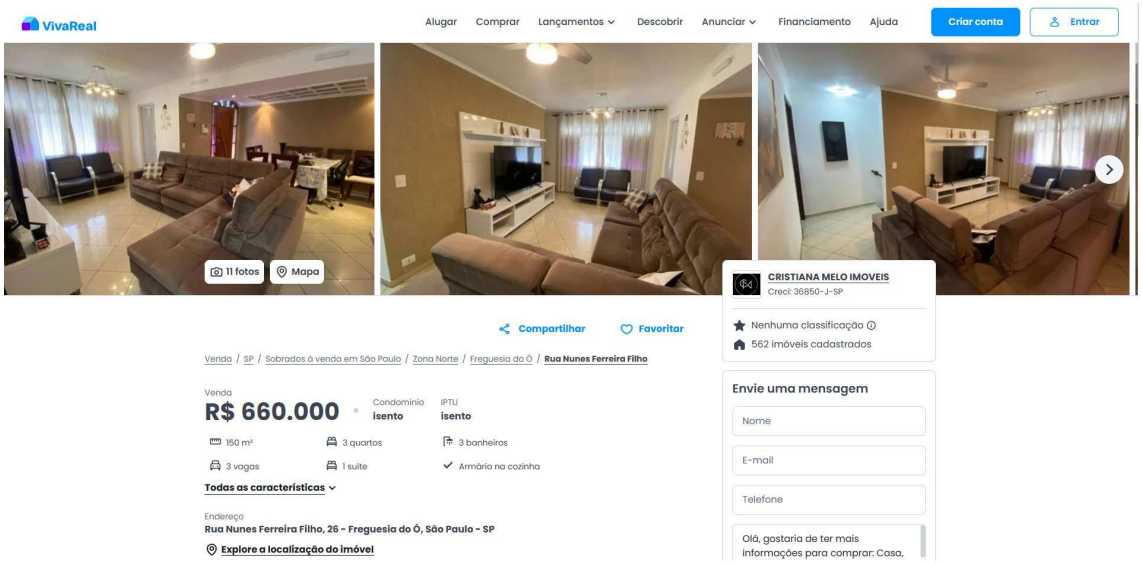


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ELEMENTO 26



ELEMENTO 27



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.

ESTEVES ENGENHARIA
Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MACEDO ESTEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 12:19 , sob o número WCOA25700147823
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008074-58.2012.8.26.0152 e código QMGFkPFY.