



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.**



00074531920128260554

TATIANA LOPES SALVADOR, Engenheira, Perita, nomeada nos autos, **Execução de Título Extrajudicial – Cobrança de aluguéis – Sem Despejo**, requerida por **FLÁVIA ELENE FERNANDES** em face de **NAILDES MARIA SIMÕES**, tendo entregado seu **LAUDO** em cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne autorizar o levantamento de R\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais), conforme depósito de fls.372/373, referente aos seus honorários periciais, acrescidos de juros e correção monetária que houver. Vem requerer também a intimação da parte competente para o depósito da parcela complementar de R\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais) aos mesmos honorários periciais para posterior autorização de levantamento.

Destarte, roga que tais pedidos sejam deferidos em **CARÁTER DE URGÊNCIA**, uma vez que **SE TRATA DE VERBA ALIMENTAR**.

Outrossim, facilitando os trabalhos da zelosa serventia, junta o formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em 1º de março de 2017.

Termos em que,

P. Deferimento

São José dos Campos, 27 de agosto de 2024

ENG.^a TATIANA LOPES SALVADOR

CREA/SP: 5070536645



fls. 372

[bb.com.br] - Boleto gerado pelo sistema , 09/03/2023 12:38:10

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA
 Autor: FLAVIA ELENE FERNANDES
 Réu: Nalides Maria Simões
 Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 5ª. Vara Cível
 Processo: 00074531920128260554 - ID 081020000136372976
 GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO
 PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIÁRIO>GUIA DEP. JUDICIAL
 Texto de Responsabilidade do Depositante: HONORÁRIOS PERÍCIA
 IS

329
12

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 02836.585014 09458.488179 6 93160000450000		Recibo do Pagador
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço FLAVIA ELENE FERNANDES DINIZ CPF: 121.769.708-02 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00074531920128260554 - 51174001000193, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 5ª. Vara Cível					
Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193					
Nosso Número 28365850109458488	Nº Documento 81020000136372976	Data de Vencimento 10/04/2023	Valor do Documento 4.500,00	Valor Pago 4.500,00	
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ					
Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X					
Autenticação Mecânica					

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 02836.585014 09458.488179 6 93160000450000		
Local de Pagamento PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL					
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ					
Data do Documento 09/03/2023	Nº Documento 81020000136372976	Especie DOC ND	Quantidade N	Data de Processamento 09/03/2023	Data de Vencimento 10/04/2023
Uso do Boleto 81020000136372976	Carteira 17	Especie R\$	Quantidade N	Valor 4.500,00	Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X
Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP. JUDICIAL. ID Nr. 081020000136372976 Comprovante c/ nª Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep. Jud.>Comprovante Pag. Dep.					
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço FLAVIA ELENE FERNANDES DINIZ CPF: 121.769.708-02 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00074531920128260554 - 51174001000193, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 5ª. Vara Cível					
Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193					
Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação					



Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
 CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
 (12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



fls. 373

330
/

 bradesco net empresa		Comprovante de Transação Bancária Boleto de Cobrança Data da operação: 29/03/2023 Nº de controle: 448.765.377.888.384.275 Documento: 0004843	
Conta de débito: Agência: 3398 Conta: 0001985-2 Tipo: Conta-Corrente Empresa: COLOMIA CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA EPP CNPJ: 044.228.005/0001-41			
Código de barras: 00190 00009 02836 585014 09458 488179 6 93160000450000 Banco destinatário: 001 - BCO DO BRASIL S.A. Razão Social Beneficiário: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ Nome Fantasia Beneficiário: SISTEMA DJO - DEPOSITO JUDICIAL CPF/CNPJ Beneficiário: 000.000.000/0005-85 Razão Social Sacador: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP CPF/CNPJ Sacador: 051.174.001/0001-93 Instituição Receptora: 237 - BANCO BRADESCO S.A. Nome do Pagador: FLAVIA ELENE FERNANDES DINIZ CPF/CNPJ do Pagador: 121.769.768-02 Data de débito: 29/03/2023 Data de vencimento: 10/04/2023 Valor: R\$ 4.500,00 Desconto: R\$ 0,00 Abatimento: R\$ 0,00 Bonificação: R\$ 0,00 Multa: R\$ 0,00 Juros: R\$ 0,00 Valor total: R\$ 4.500,00 Descrição: F.00384 - CUSTAS PROCESSUAIS			
A transação acima foi realizada por meio do Bradesco NET EMPRESA.			
Autenticação Hxdl1Ubr d1G6Opjh Nz9xe9Wu yaIK1?h9 D3e6xxjW B7q86fTt WdX2*zzw 3Jg8uX1P 5G143CB7 F3XPSMGa SenF4b** *N1S4Bz2 FYun8tkt oh89TU82 SY6kv7lk 7HjP4Imu EPg9PXce uYuG6kV e3KCOt3e bA9Pe6Hg mG4PqK9a eSwSLvsP 09314203 08040002			
SAC - Serviço de Apoio ao Cliente 0800 704 8383		Deficiente Auditivo ou de Fala 0800 722 0099	
Ouvidoria 0800 727 9933		Atendimento de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h, exceto feriados.	
Canais de Atendimento Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.		Demais telefones consulte o site Fale Conosco.	



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.**



00074531920128260554

TATIANA LOPES SALVADOR, Engenheira, Perita, nomeada nos autos, **Execução de Título Extrajudicial – Cobrança de aluguéis – Sem Despejo**, requerida por **FLÁVIA ELENE FERNANDES**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

São José dos Campos, 27 de agosto de 2024

ENG.^a TATIANA LOPES SALVADOR

CREA/SP: 5070536645

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com

LAUDO PERICIAL – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

R\$ 625.000,00

(Seiscentos e vinte e cinco mil reais)

Rua Marina, nº 1.535

Santa Maria – Santo André - SP



Contratante: 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André – SP

Processo nº: 0007453-19.2012.8.26.0554, ordem 319/2012

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Cobrança de aluguéis – Sem Despejo

Exequente: Flávia Elene Fernandes

Executado: Naildes Maria Simões

Data da Vistoria: 12/07/2024 - 10H



SUMÁRIO

1.0. RESUMO DO PROCESSO.....	7
2.0. ÂMBITO DA PERÍCIA:	7
3.0. VISTORIA.....	7
3.1. DO LOCAL.....	7
3.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS.....	7
3.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	9
3.1.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	9
3.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
3.2. DO IMÓVEL.....	10
3.2.1. DO IMÓVEL AVALIANDO.....	10
3.3. DA PERÍCIA	14
4.0. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	40
4.1. CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	40
5.0. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	41
6.0. METODOLOGIA UTILIZADA	41
6.1. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO	41
7.0. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO	42
8.0. RESULTADOS ESTATÍSTICOS.....	43
8.1. PESQUISA DE DADOS	43
8.2. RESULTADOS ESTATÍSTICOS.....	43
9.0. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	43
10.0. ENCERRAMENTO	44
ANEXO A – RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	45



1.0. RESUMO DO PROCESSO

O presente Laudo refere-se à Execução de Título Extrajudicial – Cobrança de aluguéis – Sem Despejo, requerida por Flávia Elene Fernandes, em face de Naidés Maria Simões, em curso na 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP.

Este laudo tem por objetivo avaliar o imóvel:

Rua: Marina, nº1.535, Santa Maria, Santo André - São Paulo, objeto da matrícula nº 57.154 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André estado de São Paulo.

O Imóvel encontra-se ocupado, pela proprietária.

Vem então o respeitável despacho saneador, deferindo a avaliação do imóvel, fls.360.

Este signatário é nomeado Perito Oficial do Juízo, fls.360. A vistoria do local é marcada nos autos, fls.416/417.

2.0. ÂMBITO DA PERÍCIA:

Já deferida a perícia de engenharia através da decisão de fls. 360 dos autos, o objetivo deste trabalho será investigar “Avaliação do Bem”, valendo-se de documentos presentes aos autos, daqueles disponibilizados pelas partes, registros fotográficos e vistoria técnica “in loco”.

3.0. VISTORIA

3.1. DO LOCAL

3.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Santa Marina, nº 1.535, Santa Maria - Santo André - SP. A reprodução do mapa e da fotografia aérea do local, retirada do Google Maps melhor ilustra a situação do imóvel e de seu entorno:



Figura 1 - Mapa da região onde se situa o imóvel objeto da ação



Figura 2 - Vista aérea da região do imóvel objeto da ação

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Figura 3 - Vista aérea com destaque para o imóvel objeto da ação

3.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel é localizado em bairro de zona urbana, e é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias e sarjetas
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público;

3.1.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel, objeto da presente demanda, casa assobradada de “padrão médio”, de acordo com a classificação constante do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”, atualização 2019 do IBAPE-SP.

3.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por prédios, casas padrão construtivo “Padrão médio”, de acordo com a classificação constante do “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-UNIDADES



ISOLADAS: Atualização 2019 do IBAPE-SP".

A ocupação comercial é composta por estabelecimentos de médio porte, distribuídos ao longo do bairro principalmente ao longo da Avenida Gago Coutinho.

3.2. DO IMÓVEL

3.2.1. DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel localizado na Rua Marina, nº 1.535, Santa Maria - Santo André - SP, objeto da presente avaliação, possui área construída de aproximadamente 125,00m² conforme certidão abaixo.

Na vistoria foi calculado uma construção de aproximadamente 38,00m² totalizando então 163,00m² de área construída, conforme demonstrativo de lançamento de iptu abaixo, não sendo possível a elaboração de um croqui como de praxe, devido as condições do local.

fls. 313

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

Santo André, 22 de março de 1988

MATRICULA 57.154 FOLHA 1

Imóvel:— Um prédio sob nº1.535 da Rua Marina, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº17 da quadra 10, - do Bairro Santa Maria, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: principia no canto de divisa do prédio nº1.525 da Rua Marina e segue em direção aos fundos na distância de 20,00 ms.; daí deflete à esquerda, na distância de 6,25 ms.; daí deflete novamente a esquerda, na distância de 4,125 ms.; daí, deflete novamente à esquerda, na distância de 1,25 m.; daí, deflete à esquerda na distância de 5,375m.; daí, deflete a direita na de 1,25 ms., e finalmente deflete a direita e segue na distância de 5,125 m. até encontrar o alinhamento da Rua Maria e seguindo pelo alinhamento desta, na distância de 6,25 ms., até encontrar o ponto de partida, encerrando a área de 125,00 ms.2, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com parte do lote nº17 prédio nº1.525 da Rua Marina, do lado esquerdo com parte do lote nº17, prédio nº1.529 da Rua Marina, e nos fundos com o prédio nº821 da Rua Abernassia.-

Proprietária:— BAUEN-CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA., com sede em São Caetano do Sul-SP, à Rua Boa Vista, nº350, sala 11, inscrita no CGC/MF. sob nº50.927.110/0001-71.-

Registro anterior:— R.3 - matrícula nº39.775 e Av.12.-

O Ecrevente autorizado,

(Ariovaldo Wondak)

R.1/M 57.154, em 22 de março de 1.988.

Por escritura de 21 de outubro de 1987, do 3º Cartório de Notas de São Caetano do Sul-SP, L.204-Fls.17/20, CARLOS ALBERTO MORETTO, brasileiro, comerciante, res. e dom. à Rua Marina, nº1.535, nesta cidade, portador da RG. nº3.437.814, inscrito no CPF. sob nº665.636.748-87, casado no regime da comu-

(cont.no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em: 01/06/2021 10:45:35

fls. 31

2x1 D

MATRÍCULA 57.154	FICHA 1 VERSO
----------------------------	----------------------------

-nhão de bens antes da lei 6515/77 com NAILDES MARIA SIMÕES = MORETTO, brasileira, do lar, RG.nº6.679.144, adquiriu por compra feita da proprietária retro mencionada e qualificada, pelo valor de Cr\$.700.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.- Registrado por  (Ariovaldo Wosnik-Esc.autº)

R.2/M. 57.154, em 27 de outubro de 1.995
Por escritura de 29.09.1995 do 3º Tab.de S.C.Sul,SP,Lº 308,-- fls.147/148, os proprietários, transmitiram por venda para --- SUMIKO TEREZA MASUMOTO, do comércio, RG nº7.386.894, CPF/MF sob nº659.375.628-87, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515-77 com MASAMITI MASUMOTO, comerciante, RG nº4.672.001, CPF/MF nº302.523.188-20, ambos brasileiros, res. e dom. na - Rua Peaçaba, nº50, em S.Paulo, SP, pelo valor de R\$46.000,00, o imóvel da matrícula.- 
Ariovaldo Wosnik

R.3/M 57.154, em 22 de outubro de 1.998
Título prenotado sob nº191425 aos 15/10/1998.
Venda e compra
Por escritura de 22 de agosto de 1996, do 3º Serviço Notarial de S.C.do Sul-Sp, Lº.321-Fls.139/140, os proprietários, transmitiram por venda feita à NAILDES MARIA SIMÕES, brasileira, - separada judicialmente, do lar, portadora da RG.nº 6.679.144, inscrita no CPF. sob nº 140.464.128-84, res. e dom. nesta cidade, na Rua Marina, nº 1535, pelo valor de R\$46.000,00, o -- imóvel objeto da matrícula.V.venal-R\$54.999,76.-
Gilson -Esc.autº.
...continua na ficha 2...

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em: 01/06/2021 10:45:35



**TATIANA
LOPES**

ENGENHARIA / AVALIAÇÕES / PERÍCIAS

fls. 315

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ: CNS 11.100-5

MATRÍCULA: 57.154 FICHA: 2

Santo André, 09 de junho de 2.015
...continuação da ficha 1...

Av. 04, aos 09 de junho de 2.015

Título prenotado sob nº. 386220, aos 25 de maio de 2.015.

Existência de ação

Por requerimento de 06 de fevereiro de 2.015, e da certidão passada aos 02 de fevereiro de 2.015, pela 5ª Vara Cível desta cidade e comarca, assinada digitalmente por João Ricardo Farina Dutra, Escrivão Judicial I, é feita a presente, nos termos do Artigo 615-A do Código de Processo Civil, para constar a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial – Cobrança de Aluguéis, distribuída aos 16 de fevereiro de 2.012, à 5ª Vara Cível desta cidade e comarca, processo nº. 0007453-19.2012.8.26.0554, ordem nº. 319/12, onde são partes FLÁVIA ELENE FERNANDES, portadora do RG nº. 24.695.287, inscrita no CPF/MF sob nº. 121.769.708-02, com endereço na Avenida Pereira Barreto, nº. 848, nesta cidade (exequente); e NAILDES MARIA SIMÕES, portadora da carteira de identidade RG nº. 8.679.144, inscrita no CPF/MF sob nº. 140.484.128-84, com endereço na Rua Marina, nº. 1.535, nesta cidade (executada), cujo valor da causa é R\$41.209,22.

Andrea Sueli Livramento Paçolla – Escrevente Autorizada

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis: www.registradores.org.br - Visualizado em: 01/06/2021 10:45:35

fls. 445

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU 2022

CONTRIBUENTE / PROPRIETÁRIO / COMPROSSÁRIO
NAILDES MARIA SIMOES

ENDEREÇO DO IMÓVEL (RUA, Nº) - ST. ANDRÉ
RUA MARINA 1535

ENDEREÇO PARA NOTIFICAÇÃO / CORRESPONDÊNCIA (RUA, Nº)
RUA MARINA 1535
09070-510 SANTO ANDRÉ

CLASSIFICAÇÃO FISCAL
01.080.052

VALOR DO PSP 2022
04,7505

LOTAMENTO - QUADRA/LOTE
BR SANTA MARIA 10 P/17

MESSAGEM 1:
VALORES EM REAIS. NAO RECEBER APOS 25/12/2022

MESSAGEM 2:

INFORMAÇÕES IMÓVEL		
DESCRIÇÃO	ÁREA (M²)	VALOR VENAL (R\$)
TERRENO	125	78.936,44
PRÉDIO	163	262.036,72
TERRENO EXCEDENTE	0	0,00
GRUPO DE LANÇAMENTO	RESIDENCIAL	
DISCRIMINAÇÃO DO LANÇAMENTO		
	F.M.P.	R\$
IMPOSTO PREDIAL	96,56	458,71
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	0,00
TOTAL LANÇAMENTO	96,56	458,71
CONCEDIDO O DESCONTO DE APOSENTADO		458,71

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU 2023

CONTRIBUENTE / PROPRIETÁRIO / COMPROSSÁRIO
NAILDES MARIA SIMOES

ENDEREÇO DO IMÓVEL (RUA, Nº) - ST. ANDRÉ
RUA MARINA 1535

ENDEREÇO PARA NOTIFICAÇÃO / CORRESPONDÊNCIA (RUA, Nº)
RUA MARINA 1535
09070-510 SANTO ANDRÉ

CLASSIFICAÇÃO FISCAL
01.080.052

VALOR DO PSP 2023
05,0678

LOTAMENTO - QUADRA/LOTE
BR SANTA MARIA 10 P/17

MESSAGEM 1:
VALORES EM REAIS. NAO RECEBER APOS 25/12/2023

MESSAGEM 2:

INFORMAÇÕES IMÓVEL		
DESCRIÇÃO	ÁREA (M²)	VALOR VENAL (R\$)
TERRENO	125	83.722,20
PRÉDIO	163	278.986,26
TERRENO EXCEDENTE	0	0,00
GRUPO DE LANÇAMENTO	RESIDENCIAL	
DISCRIMINAÇÃO DO LANÇAMENTO		
	F.M.P.	R\$
IMPOSTO PREDIAL	96,56	488,38
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	0,00
TOTAL LANÇAMENTO	96,56	488,38
CONCEDIDO O DESCONTO DE APOSENTADO		488,38

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU 2024

CONTRIBUENTE / PROPRIETÁRIO / COMPROSSÁRIO
NAILDES MARIA SIMOES

ENDEREÇO DO IMÓVEL (RUA, Nº) - ST. ANDRÉ
RUA MARINA 1535

ENDEREÇO PARA NOTIFICAÇÃO / CORRESPONDÊNCIA (RUA, Nº)
RUA MARINA 1535
09070-510 SANTO ANDRÉ

CLASSIFICAÇÃO FISCAL
01.080.052

VALOR DO PSP 2024
05,3016

LOTAMENTO - QUADRA/LOTE
BR SANTA MARIA 10 P/17

MESSAGEM 1:
VALORES EM REAIS. NAO RECEBER APOS 30/12/2024

MESSAGEM 2:

INFORMAÇÕES IMÓVEL		
DESCRIÇÃO	ÁREA (M²)	VALOR VENAL (R\$)
TERRENO	125	87.757,81
PRÉDIO	163	292.434,11
TERRENO EXCEDENTE	0	0,00
GRUPO DE LANÇAMENTO	RESIDENCIAL	
DISCRIMINAÇÃO DO LANÇAMENTO		
	F.M.P.	R\$
IMPOSTO PREDIAL	106,22	563,11
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	0,00
TOTAL LANÇAMENTO	106,22	563,11
CONCEDIDO O DESCONTO DE APOSENTADO		563,11
VERIFIQUE SE O IPTU ESTÁ NO SEU NOME. MANTENHA O CADASTRO SEMPRE ATUALIZADO E EVITE MULTAS		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA REGINA FRANCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 20:35, sob o número WSNE247028069 12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007453-19.2012.8.26.0554 e código UKKNJ760.



O imóvel casa assobradada. Considerando suas características construtivas, podendo ser classificado como "Padrão Médio" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica apresentados a seguir.

3.3. DA PERÍCIA

Primeiramente, o signatário deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local, conforme registrado nas fl. 421 dos autos.

A vistoria foi realizada no dia 12/07/2024 às 10:00h, sendo que esteve presente e acompanhou as diligências:

- Vinícius Carlos Moretto(filho da executada),
- Dra. Gladys Ramos de Oliveira(oficial de justiça)
- Dr.Paulo da Silva Filho(advogado da parte)
- Welton Ferreira(chaveiro)
- Pablo Ruan de Oliveira Montanhal (representante da imobiliária Colônia Negócios Imobiliários)
- Reforço policial.

Tendo em vista as questões levantadas nos Autos, o signatário diligenciou ao local de interesse, onde obteve fotografias, as quais serão apresentadas a seguir, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados, lembrando que referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.



Foto 1 – Fachada da residência



Foto 2 – Garagem

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 3 – Garagem e entrada do corredor de acesso à residência



Foto 4 – Corredor de acesso à porta da residência (indicada pela seta)

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 5 – Vista da sala para a porta de acesso ao corredor lateral



Foto 6 – Vista da sala

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com

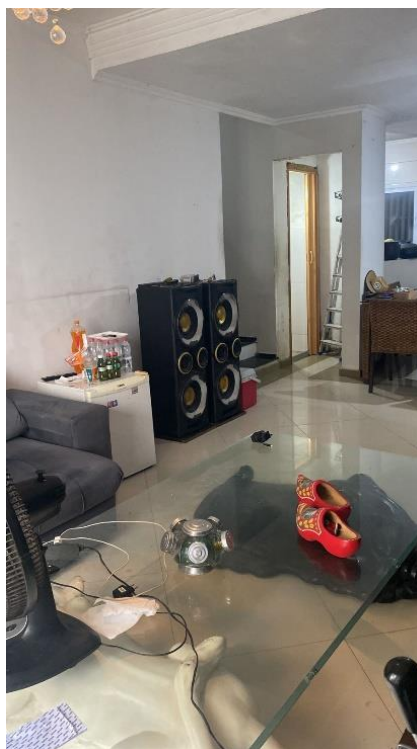


Foto 7 – Vista da sala



Foto 8 – Vista da sala

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatiana.lopes@gmail.com



Foto 9 – Porta do banheiro nº1



Foto 10 – Vista interior do banheiro nº1

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 11 – Vista da Cozinha



Foto 12 – Vista da cozinha

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatiana.lopes@gmail.com



Foto 13 – Vista da cozinha



Foto 14 – Vista da Cozinha

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatiana.lopes@gmail.com



Foto 15 – Divisão da cozinha e sala, separadas pela mureta



Foto 16 – Escada de acesso ao 1º piso

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 17 – Segunda parte da escada de acesso ao 1º piso



Foto 18 – Porta do banheiro nº2

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com

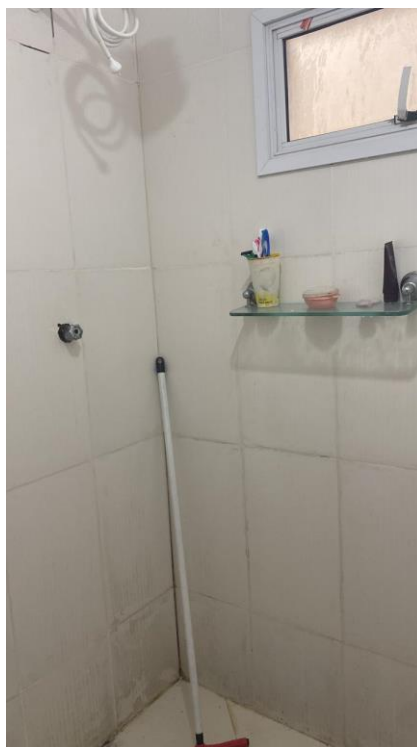


Foto 19 – Interior do banheiro n°2

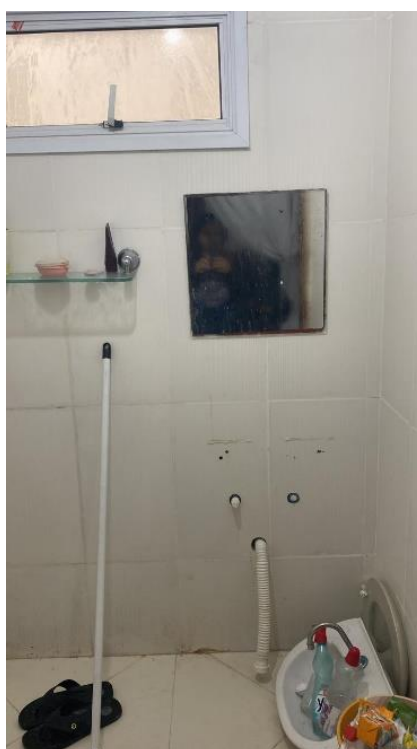


Foto 20 – Interior do banheiro n°2

Avenida Domingos Maldonado Campoy, n°161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 21 – Hall de acesso aos quartos



Foto 22 – Hall de acesso aos quartos e banheiros

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 23 – Hall de acesso aos quartos e banheiros



Foto 24 – Parede do hall de acesso aos quartos e banheiros com infiltração

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatiana.lopes@gmail.com



Foto 25 – Vista do corredor de acesso aos banheiros e aos quartos



Foto 26 – Vista do hall para a escada

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatiana.lopes@gmail.com



Foto 27 – Vista quarto n°1 visto do hall



Foto 28 – Vista quarto n°1

Avenida Domingos Maldonado Campoy, n°161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 29 – Vista quarto n°1



Foto 30 – Porta de acesso ao hall vista de dentro do quarto n°1

Avenida Domingos Maldonado Campoy, n°161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatiana.lopes@gmail.com



Foto 31 – Vista quarto n°2



Foto 32 – Vista quarto n°2

Avenida Domingos Maldonado Campoy, n°161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 33 – Vista quarto n°2



Foto 34 – Porta do quarto n°3

Avenida Domingos Maldonado Campoy, n°161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 35 – Vista banheiro n°3 feito por analogia por dificuldade no acesso



Foto 36 – Vista quarto n°3

Avenida Domingos Maldonado Campoy, n°161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 37 – Vista quarto n°3



Foto 38 – Vista quarto n°3

Avenida Domingos Maldonado Campoy, n°161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 39 – Vista quarto n°3



Foto 40 – Vista área de churrasqueira

Avenida Domingos Maldonado Campoy, n°161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 41 – Vista área de churrasqueira



Foto 42 – Vista área de churrasqueira

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 43 – Vista área de churrasqueira



Foto 44 – Escada de acesso à área de serviço

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 45 – Escada de acesso á área de serviço



Foto 46 – Vista área de serviço

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Foto 47 – Vista área de serviço



Foto 48 – Vista da escada de acesso à área de serviço

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com

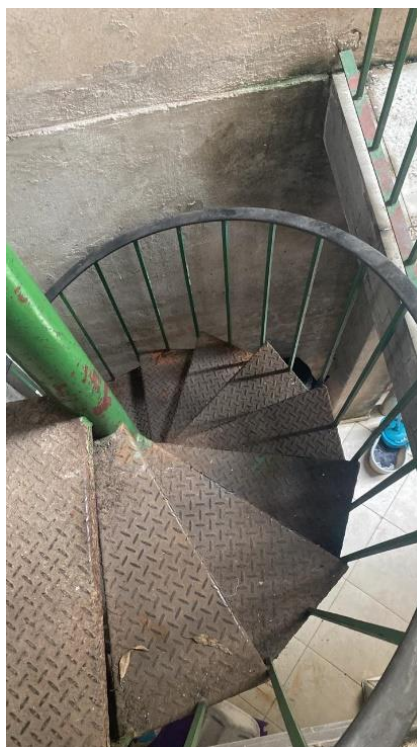


Foto 49 – Vista escada de acesso à área de serviço



Foto 50 – Corredor lateral visto da área de churrasqueira

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



4.0. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653/2019 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM, com tratamento técnico dos dados, com o uso da metodologia científica de regressão linear/interferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653/2019 partes 1 e 2.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

4.1. CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Trata-se de uma casa assobradada residencial, localizada no bairro Santa Maria, situado na Rua Marina, nº 1.535, da cidade de Santo André – SP. O imóvel possui uma área de 125,00m² conforme matrícula do imóvel e uma construção de aproximadamente 38,00m², totalizando 163,00m² de área construída conforme demonstrativo de lançamento de iptu. O imóvel está localizado em um bairro residencial, próximo a hipermercados e escolas.

A estrutura do imóvel é composta por laje e possui acabamento normal, idade de 35 anos e em bom estado de conservação.

Fachada Principal	Fachada principal com aplicação tinta.
Piso	Piso cerâmico.

Paredes	Em tinta látex, na cor branca; Nas áreas molhadas, paredes revestidas em azulejos cerâmicos na cor branca e com sinais aparentes de infiltração.
Teto	Em gesso, na cor branca
Acabamento	Esquadrias de alumínio e portas em madeira.

5.0. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando se localiza na região metropolitana de São Paulo. Esta possui uma população estimada, em 2022, de 748.919 mil habitantes. A cidade, é abastecida com equipamentos urbanos, unidades de saúde e unidades de ensino. Localizando o imóvel avaliando próximo aos principais serviços da cidade como: universidades, shopping centers, supermercados e atacados.

A quantidade de oferta de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada lenta. O imóvel avaliando possui padrão construtivo compatível com o conjunto habitacional o qual está inserido.

Considerando que o mercado apresenta um desempenho normal para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de LIQUIDEZ BAIXA e o público-alvo para absorção deste, seriam famílias de pequeno à médio porte que procuram tranquilidade, segurança, conforto e praticidade.

6.0. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da metodologia científica de regressão linear/interferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

6.1. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO

Data da Coleta: Variável de texto que indica a data da coleta da amostra.

Cidade: Variável de texto que indica a cidade da amostra.

Endereço: Variável de texto que indica o endereço e número (se houver) do imóvel.

Bairro: Variável de texto que indica o bairro de cada amostra.

Informante: Variável de texto que indica o informante.

Contato do Informante: Variável de texto que indica o telefone de contato do imóvel.

Área Construída: variável independente e quantitativa que informa a área útil de cada elemento da amostra em metro quadrado. **Intervalo de Abrangência: 95,00 m² à 229,00m².**

Dormitórios: variável independente e quantitativa que informa a quantidade de quartos de cada elemento da amostra em unidade. **Intervalo de Abrangência: 1 und à 6 und.**

Banheiros: variável independente e quantitativa que informa a quantidade de quartos de cada elemento da amostra em unidade. **Intervalo de Abrangência: 1 und à 4 und.**

Área de Churrasqueira: variável independente e dicotômica que informa a existência ou não de área exclusiva de churrasqueira. **Abrangência 0- Não 1- Sim**

Estado de Conservação: variável independente e qualitativa. Código alocado que informa o estado de conservação de cada elemento da amostra em unidade. Intervalo de Abrangência: 2 à 5.

Valor Total: variável dependente e quantitativa que informa o valor em reais de cada elemento da amostra. Intervalo de Abrangência: R\$430.000,00 à R\$1.000.000,00.

Atributos do imóvel avaliando: Área Construída :163,00m²; Dormitórios:3 und.; Banheiros: 3.; Área de Churrasqueira: 1 (Sim); Estado de Conservação: 2.

7.0. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO

Neste trabalho foi adotado a metodologia científica de regressão linear / interferência estatística e os resultados se enquadram no grau de precisão e fundamentação que segue:

ITEM	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Caracterização do imóvel avaliando			
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	x		
Identificação dos dados de mercado			
Extrapolação			
Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		x	



Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	x		
PONTUAÇÃO TOTAL ATINGIDA	8		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	III		
DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO		
	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Função estimativa utilizada na base de cálculo para obtenção do valor do imóvel avaliando			
Valor total = -911891,1221 +227105,8792 * ln (Area privativa) +77556,11608 * Estado de conservação - 71284,24569 / Distância ao polo valorizante			

8.0. RESULTADOS ESTATÍSTICOS

8.1. PESQUISA DE DADOS

A pesquisa se deu no período de 22.08.2024 à 22.08.2024.

8.2. RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Os resultados estatísticos e memorial de cálculo encontra-se em anexo.

9.0. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO:	R\$ 625.000,00 (Seiscentos e vinte e cinco mil reais)
--------------------------	--

Com base no trabalho elaborado avalia-se o imóvel em R\$ 625.000,00, valor arredondado até o limite de 1%, conforme item 6.8.1 – item a, da NBR 14.653/2019.



10.0. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente Laudo, que se compõe de 58 (cinquenta e oito) folhas digitadas de um só lado, vindo a última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ, e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, e podem ser acessados neste link de acesso ao Público Externo: <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), “Curriculum Vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - Anhanguera), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.

São José dos Campos, 27 de agosto de 2024

ENG.^a TATIANA LOPES SALVADOR
CREA/SP: 5070536675

ANEXO A – RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng Tatiana Lopes Salvador
Modelo:	AVA 0007453-19.2012.8.26.0554
Data do modelo:	sábado, 24 de agosto de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	33

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
DATA DA COLETA	Texto	Texto		Sim
CIDADE	Texto	Texto		Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
CONTATO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE				
ÁREA CONSTRUÍDA	Númerica	Quantitativa		Sim
QUARTOS	Númerica	Quantitativa		Sim
BANHEIROS	Númerica	Quantitativa		Sim
VAGAS	Númerica	Quantitativa		Não
ÁREA DE	Númerica	Dicotomica		Sim
CHURRASQUEIRA				
PADRÃO	Númerica	Qualitativa		Não
CONSTRUTIVO		(Códigos Alocados)		
ESTADO DE	Númerica	Qualitativa		Sim
CONSERVAÇÃO		(Códigos Alocados)		
VALOR UNIT(M²)	Númerica	Dependente		Não
VALOR TOTAL	Númerica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA CONSTRUÍDA	95,00	229,00	134,00	158,79
QUARTOS	1,00	6,00	5,00	2,79

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

BANHEIROS	1,00	4,00	3,00	2,52
ÁREA DE CHURRASQUEIRA	0,00	1,00	1,00	0,39
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	2,00	5,00	3,00	3,79
VALOR TOTAL	430.000,00	1.000.000,00	570.000,00	688.545,45

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8681502 / 0,8681502
Coefficiente de determinação:	0,7536848
Fisher - Snedecor:	16,52
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	571056592555,613	5	114211318511,123	16,523
Não Explicada	186629589262,569	27	6912207009,725	
Total	757686181818,182	32		

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

$$\text{VALOR TOTAL} = +448450,0645 - 29364286,11 / \text{ÁREA CONSTRUÍDA} + 31386,39562 * \text{QUARTOS} + 108144,7471 * \ln(\text{BANHEIROS})$$

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

+63863,96081 * ÁREA DE CHURRASQUEIRA +174374,9503 * ln (ESTADO DE CONSERVAÇÃO)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA CONSTRUÍDA	1/x	-2,28	3,08
QUARTOS	x	1,43	16,34
BANHEIROS	ln(x)	2,08	4,67
ÁREA DE CHURRASQUEIRA	x	1,88	7,15
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ln(x)	2,52	1,81
VALOR TOTAL	y	2,96	0,63

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
ÁREA CONSTRUÍDA	x1	0,00	-0,61	-0,23	-0,38	-0,40	-0,66
QUARTOS	x2	-0,61	0,00	0,56	0,35	0,40	0,71
BANHEIROS	x3	-0,23	0,56	0,00	0,16	0,23	0,52
ÁREA DE CHURRASQUEIRA	x4	-0,38	0,35	0,16	0,00	0,42	0,55
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x5	-0,40	0,40	0,23	0,42	0,00	0,62
VALOR TOTAL	y	-0,66	0,71	0,52	0,55	0,62	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
ÁREA CONSTRUÍDA	x1	0,00	0,34	0,28	0,00	0,05	0,40
QUARTOS	x2	0,34	0,00	0,37	0,00	0,01	0,27
BANHEIROS	x3	0,28	0,37	0,00	0,15	0,12	0,37
ÁREA DE CHURRASQUEIRA	x4	0,00	0,00	0,15	0,00	0,10	0,34
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x5	0,05	0,01	0,12	0,10	0,00	0,44
VALOR TOTAL	y	0,40	0,27	0,37	0,34	0,44	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	750.000,00	819.770,17	-69.770,17	-9,3027%	-0,839192	0,03661300
2	795.000,00	866.591,82	-71.591,82	-9,0053%	-0,861103	0,01855300
3	540.000,00	614.602,10	-74.602,10	-13,8152%	-0,897310	0,03574200
4	700.000,00	755.372,53	-55.372,53	-7,9104%	-0,666018	0,00861600
5	680.000,00	635.994,65	44.005,35	6,4714%	0,529294	0,00569200

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6	744.000,00	728.702,98	15.297,02	2,0561%	0,183992	0,00072900
7	995.000,00	964.059,54	30.940,46	3,1096%	0,372150	0,02365700
8	710.000,00	740.342,63	-30.342,63	-4,2736%	-0,364960	0,00602700
9	855.000,00	789.694,42	65.305,58	7,6381%	0,785492	0,01999300
10	690.000,00	734.393,14	-44.393,14	-6,4338%	-0,533959	0,00599800
11	495.000,00	430.029,02	64.970,98	13,1255%	0,781468	0,05631100
12	430.000,00	578.848,47	-148.848,47	-34,6159%	-1,790342	0,43718200
13	620.000,00	699.715,98	-79.715,98	-12,8574%	-0,958820	0,02203600
14	1.000.000,00	850.216,08	149.783,92	14,9784%	1,801594	0,26675800
15	450.000,00	487.433,95	-37.433,95	-8,3187%	-0,450254	0,02361200
16	900.000,00	805.781,36	94.218,64	10,4687%	1,133257	0,10663100
17	777.000,00	848.055,51	-71.055,51	-9,1449%	-0,854652	0,02101300
18	685.000,00	771.255,46	-86.255,46	-12,5920%	-1,037476	0,02234600
19	650.000,00	562.280,68	87.719,32	13,4953%	1,055084	0,10757500
20	849.000,00	822.365,71	26.634,29	3,1371%	0,320356	0,00315900
21	650.000,00	649.559,59	440,41	0,0678%	0,005297	0,00000100
22	599.000,00	697.962,26	-98.962,26	-16,5212%	-1,190313	0,03294800
23	550.000,00	500.731,98	49.268,02	8,9578%	0,592593	0,01244900
25	768.000,00	664.963,70	103.036,30	13,4162%	1,239315	0,05929000
26	790.000,00	734.448,97	55.551,03	7,0318%	0,668165	0,02535400
27	480.000,00	507.633,12	-27.633,12	-5,7569%	-0,332370	0,00344000
28	520.000,00	576.900,08	-56.900,08	-10,9423%	-0,684391	0,01273200
29	890.000,00	787.443,28	102.556,72	11,5232%	1,233547	0,10055600
30	480.000,00	584.567,45	-104.567,45	-21,7849%	-1,257732	0,02682100
31	750.000,00	796.294,78	-46.294,78	-6,1726%	-0,556831	0,00642100
32	700.000,00	587.606,75	112.393,25	16,0562%	1,351860	0,26195300
33	480.000,00	434.973,32	45.026,68	9,3806%	0,541579	0,02434200
34	750.000,00	693.408,51	56.591,49	7,5455%	0,680680	0,00805100

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

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	3
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	2
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

SisDEA Home – Versão 1.60

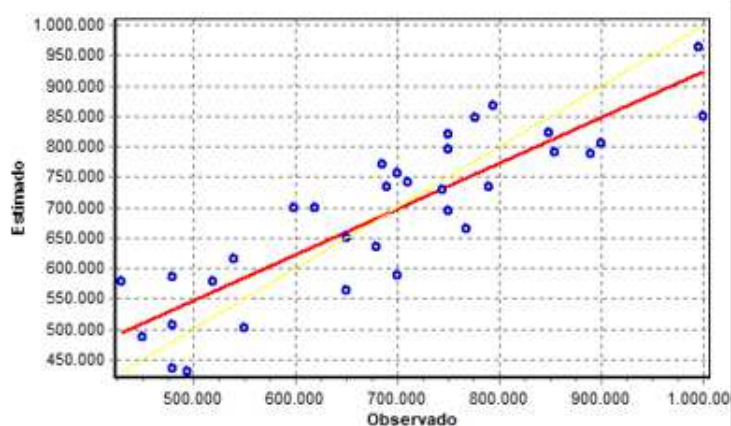
www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

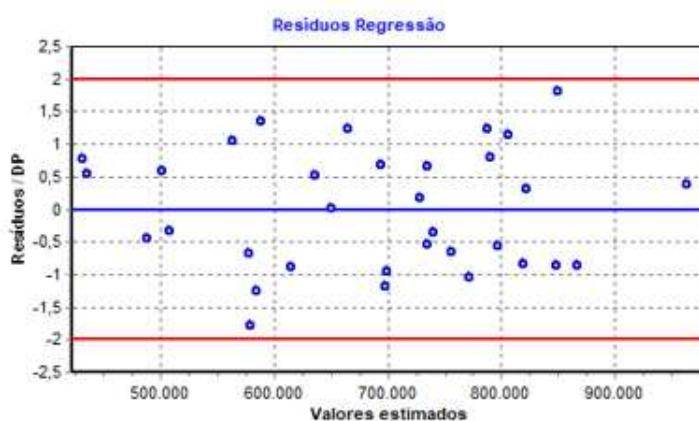
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



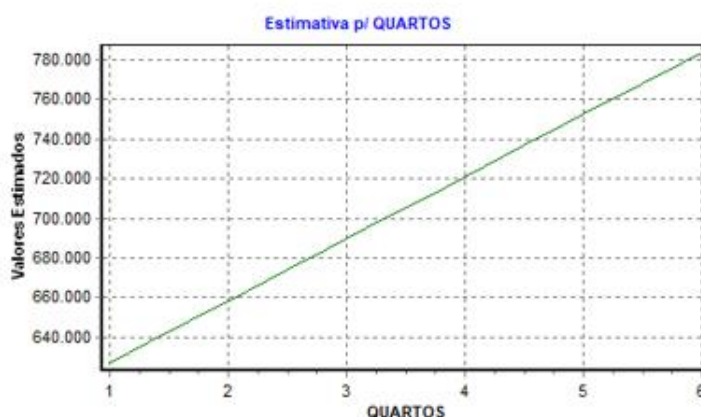
SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

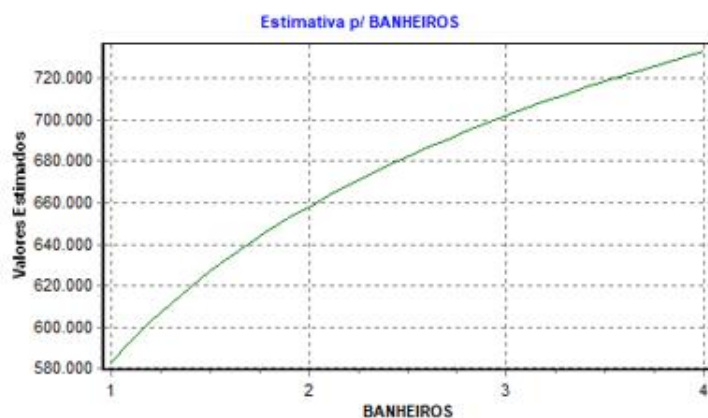


SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Avenida Domingos Maldonado Campoy, nº161 – Residencial Flamboyant
CEP 12227-801 | São José dos Campos – SP
(12)99623-4557 | peritatatianalopes@gmail.com



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO	BAIRRO
1		22/08/2024	Santo André-SP	Avenida Prestes Maia 1516	Santa Maria
2		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Coronel-PM Celestino Henrique Fernandes,172	Santa Maria
3		22/08/2024	Santo André-SP	Praça Cônego Nestor	Santa Maria
4		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Aguapeí	Santa Maria
5		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Paquequer	Santa Maria
6		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Igapó 161	Santa Maria
7		22/08/2024	Santo André-SP	Araçatuba	Santa Maria
8		22/08/2024	Santo André-SP	Avenida Gago Coutinho 1638	Santa Maria
9		22/08/2024	Santo André-SP	Rua São Paulo, 2031	Santa Maria
10		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Comendador Antônio Benvenuto Bataglia 395	Santa Maria
11		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Lagoa de Abaeté	Santa Maria
12		22/08/2024	Santo André-SP	Avenida Gago Coutinho	Santa Maria
13		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Lagoa de Abaeté 100	Santa Maria
14		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Marçílio Dias 525	Santa Maria
15		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Aguapeí 396	Santa Maria
16		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Araçatuba 351	Santa Maria
17		22/08/2024	Santo André-SP	Av Gago Coutinho	Santa Maria
18		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Comendador Antônio Benvenuto Bataglia	Santa Maria
19		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Abernêsia 632	Santa Maria
20		22/08/2024	Santo André-SP	Alameda São Caetano	Santa Maria
21		22/08/2024	Santo André-SP	ALICE COSTA	Santa Maria
22		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Lagoa de Abaete	Santa Maria
23		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Lagoa de Abaeté 473	Santa Maria
24	*	22/08/2024	Santo André-SP	Rua Bem-Te-Vi	Santa Maria
25		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Hiléia	Santa Maria
26		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Marçílio Dias	Santa Maria
27		22/08/2024	Santo André-SP	Avenida Gago Coutinho	Santa Maria
28		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Lagoa de Abaeté	Santa Maria

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

29		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Samuel Schwarts	Santa Maria
30		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Marina	Santa Maria
31		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Marina, 1529	Santa Maria
32		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Marina	Santa Maria
33		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Marina, 130	Santa Maria
34		22/08/2024	Santo André-SP	Rua Marina	Santa Maria

ID	Desabil itado	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1		Imobiliária Guaira	11 4126-7300
2		Apriori Imóveis	11 94728-3849
3		Quinto Andar	11 3230-4186
4		Nacional Corretores	11 94024-3007
5		PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIARIA	11 4435-5555
6		ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	11 94798-8007
7		Galeria Negócios Imobiliários	11 4228-7999
8		Imobiliária Guaira	11 4126-7300
9		MAIA IMÓVEIS	11 4223-8888
10		Imobiliária Guaira	11 4126-7300
11		INVICTUS IMÓVEIS	11 4432-4112
12		INVICTUS IMÓVEIS	11 4432-4112
13		Imobiliária Guaira	11 4126-7300
14		Imobiliária Guaira	11 4126-7300
15		Imobiliária Guaira	11 4126-7300
16		Imobiliária Guaira	11 4126-7300
17		Ricardo Alves Prodossimo	11 94123-9900
18		Ricardo Alves Prodossimo	11 94123-9900
19		ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	11 94798-8007
20		Apriori Imóveis	11 94728-3849
21		BELL HOUSE IMÓVEIS	11 4438-1611
22		DE PAULA IMÓVEIS	11 4469-8500
23		ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	11 94798-8007
24	*	Nacional Corretores	11 94024-3007
25		Carlos Nascimento	11 98862-5748
26		DONIZETE IMÓVEIS	11 94714- 8384

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

27		MAIA IMOVEIS	11 4223-8888
28		Leardi Santo André 255	11 4316-6679
29		MAIA IMOVEIS	11 4223-8888
30		PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIARIA	11 4435-5555
31		Imobiliária Guaira	11 4126-7300
32		MAIA IMOVEIS	11 4223-8888
33		Sandro Oliveira	11 98198-5276
34		FURTADO IMÓVEIS LTDA - ME	11 4438-6030

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	ÁREA CONSTRUÍDA	QUARTOS	BANHEIROS	VAGAS	ÁREA DE CHURRASQUEIRA	PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
1		140,00	4,00	4,00	2,00	1,00	3,00	4,00
2		172,00	4,00	3,00	2,00	1,00	4,00	5,00
3		120,00	3,00	2,00	2,00	0,00	3,00	4,00
4		175,00	3,00	2,00	2,00	1,00	2,00	4,00
5		153,00	2,00	2,00	2,00	0,00	4,00	4,00
6		151,00	3,00	2,00	3,00	1,00	3,00	4,00
7		229,00	6,00	4,00	3,00	1,00	3,00	4,00
8		186,00	3,00	2,00	2,00	0,00	4,00	5,00
9		220,00	3,00	2,00	3,00	1,00	4,00	4,00
10		174,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	4,00
11		106,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00
12		184,00	3,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00
13		184,00	3,00	2,00	2,00	0,00	3,00	4,00
14		200,00	5,00	4,00	6,00	0,00	3,00	4,00
15		95,00	1,00	2,00	1,00	0,00	2,00	4,00
16		174,00	2,00	3,00	3,00	1,00	5,00	5,00
17		186,00	3,00	3,00	2,00	1,00	5,00	5,00
18		150,00	3,00	3,00	3,00	1,00	4,00	4,00
19		154,00	2,00	1,00	3,00	0,00	3,00	4,00
20		203,00	3,00	3,00	2,00	1,00	5,00	4,00
21		140,00	3,00	2,00	1,00	0,00	5,00	4,00
22		182,00	3,00	2,00	2,00	0,00	4,00	4,00
23		106,00	2,00	2,00	1,00	0,00	2,00	3,00
24	*	163,00	3,00	3,00	1,00	0,00	3,00	4,00
25		134,00	3,00	4,00	2,00	0,00	2,00	3,00
26		129,00	3,00	2,00	2,00	1,00	3,00	5,00
27		123,00	1,00	2,00	1,00	0,00	2,00	3,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

28		120,00	2,00	3,00	2,00	0,00	2,00	3,00
29		200,00	3,00	4,00	3,00	0,00	3,00	4,00
30		152,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	3,00
31		172,00	3,00	3,00	2,00	1,00	3,00	4,00
32		164,00	2,00	1,00	2,00	1,00	2,00	3,00
33		122,00	1,00	2,00	3,00	0,00	2,00	2,00
34		140,00	3,00	3,00	2,00	0,00	4,00	4,00

ID	Desabil itado	VALOR UNIT(M²)	VALOR TOTAL
1		5.357,14	750.000,00
2		4.622,09	795.000,00
3		4.500,00	540.000,00
4		4.000,00	700.000,00
5		4.444,44	680.000,00
6		4.927,15	744.000,00
7		4.344,98	995.000,00
8		3.817,20	710.000,00
9		3.886,36	855.000,00
10		3.965,52	690.000,00
11		4.669,81	495.000,00
12		2.336,96	430.000,00
13		3.369,57	620.000,00
14		5.000,00	1.000.000,00
15		4.736,84	450.000,00
16		5.172,41	900.000,00
17		4.177,42	777.000,00
18		4.566,67	685.000,00
19		4.220,78	650.000,00
20		4.182,27	849.000,00
21		4.642,86	650.000,00
22		3.291,21	599.000,00
23		5.188,68	550.000,00
24	*	5.153,37	840.000,00
25		5.731,34	768.000,00
26		6.124,03	790.000,00
27		3.902,44	480.000,00
28		4.333,33	520.000,00
29		4.450,00	890.000,00
30		3.157,89	480.000,00
31		4.360,47	750.000,00
32		4.268,29	700.000,00
33		3.934,43	480.000,00
34		5.357,14	750.000,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	548.951,25	11,77%	
Valor Médio	622.151,95	-	III
Valor Máximo	695.352,65	11,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
DATA DA COLETA	22/08/2024	-
CIDADE	Santo André - SP	-
ENDEREÇO	Rua Marina , 1535	-
BAIRRO	Santa Maria	-
INFORMANTE	Foro de Santo André - 5ª Vara Cível	-
CONTATO INFORMANTE	000000000	-
ÁREA CONSTRUÍDA	163,00	Não
QUARTOS	3,00	Não
BANHEIROS	3,00	Não
ÁREA DE CHURRASQUEIRA	1,00	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	2,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki