









## 6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

A Vistoria do Imóvel avaliando não apresentou dificuldades e a documentação fotográfica apresenta as Áreas Comum e Privativa em sua integralidade.

O Edifício Begônias possui dois apartamentos por andar e a unidade 11 se encontra interligada com a unidade vizinha, o apartamento 110, formando uma única residência. Este perito vistoriou apenas a metade penhorada da mesma, referente a área do apartamento 11.

No desenvolvimento deste trabalho observou-se, para a pesquisa de elementos comparativos, uma boa amostra de tipologias similares ao Imóvel avaliando. Para o cálculo de inferência estatística, foram pesquisadas ofertas de 16 (dezesesseis) unidades dentro do mesmo condomínio e apresentam padrão de acabamento muito similar, todos classificados como apartamentos de padrão **Luxo**. As informações das unidades comparativas foram dadas por corretores e imobiliárias.

## 7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: dia 1º/10/2024

### 7.1 Localização

O Imóvel avaliando pertence à Torre 1, Edifício Begônias, cujo acesso se dá pela Rua Armando Petrella, nº 413, endereço não averbado na certidão de matrícula. O endereço averbado é a Avenida Magalhães de Castro, 1200, contudo este possui acesso apenas ao Shopping Center Cidade Jardim.

O formato da Quadra em que situa o Imóvel é irregular. As vias que a limitam são: (1) Avenida Magalhães de Castro, (2) Rua Cesar Vallejo, (3) Rua São Paulo Antigo, (4) Rua Doutor Alberto Penteado e encerrando com a (5) Rua Armando Petrella.

O Imóvel, pertencente ao 13º Subdistrito de Butantã, se encontra em Zona Mista, é identificado como Contribuinte Municipal sob o número 300.005.0584-3. Segundo a Planta Genérica de Valores da PMSP, o bem se situa no Setor Fiscal 300, Quadra Fiscal 005 e o Índice Fiscal do endereço de entrada do condomínio tem o valor de R\$ 2.949,00, atualizando para o ano de 2024.

### 7.2 Caracterização da região



O Imóvel se situa em um megaempreendimento de uso misto denominado Condomínio Cidade Jardim e este é composto por 10 (dez) edificações dispostos em 2 (dois) setores:

**Setor 1** - acesso pela Avenida Magalhães de Castro, 1200  
**Centro Comercial - Shopping Cidade Jardim** - concluído em 2008.

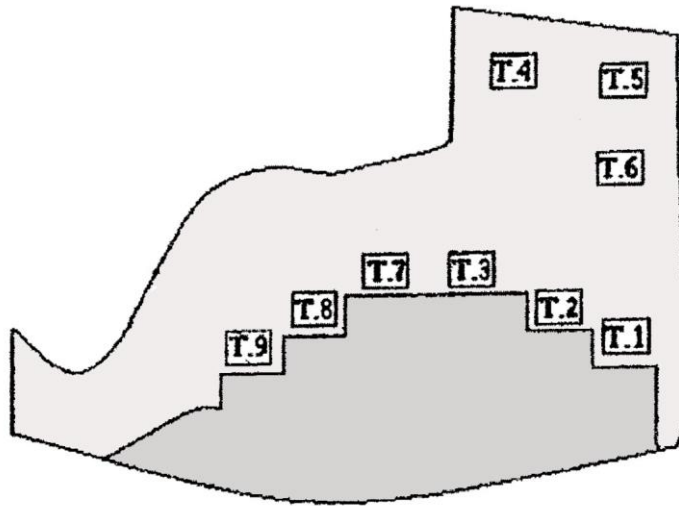
Possui 1 (um) único Edifício contendo aproximadamente **100.000 m<sup>2</sup>** (cem mil metros quadrados) de área construída abrigando **180** (cento e oitenta) lojas mais lazer e estacionamento. A edificação contém 2 Subsolos, Térreo, 5 Pavimentos e 4 Mezaninos. O Terreno do setor 1 situa na parte anterior, defronte a Avenida Magalhães de Castro.

**Setor 2** - acesso pela Rua Armando Petrella, 413  
**Centro Residencial - Parque Cidade Jardim** - concluído em 2010.

Possui 9 (nove) Torres residenciais que, somadas as áreas privativas e comuns, contém aproximadamente **230.000 m<sup>2</sup>** (duzentos e trinta mil metros quadrados) de área construída. As edificações situam na parte posterior do Terreno abrigando **322** (trezentos e vinte e duas) unidades residenciais. As torres apresentam apartamentos com tipologias diferentes entre si e todos possuem em suas coberturas um ou dois apartamentos tríplices.

TORRE Nº	NOME EDIFÍCIO	PAVIMENTOS SS + T + PAV	UNIDADES Nº	ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )	
				TIPO	COBERTURA
1	BEGÔNIAS	5 + T + 27	50	237	594
2	MAGNÓLIAS	5 + T + 27	50	301	693
3	RESEDÁ	5 + T + 27	25	394	977
4	MANACÁ	5 + T + 26	24	480	1353
5	TUIAS	5 + T + 26	24	749	1886
6	JABUTICABEIRAS	5 + T + 26	24	594	1398
7	ZÍNEAS	5 + T + 26	25	394	976
8	LIMANTES	5 + T + 27	50	301	694
9	IPÊS	5 + T + 27	50	237	593

Segue o croqui da implantação :



- Parque Cidade Jardim**
- Shopping Cidade Jardim**

A cota do terreno do setor residencial Parque Cidade Jardim está acima da cota da cobertura do Shopping.

Os dois centros são considerados unidades autônomas não havendo área comum entre ambas, com exceção do muro que faz divisa entre as partes comercial e residencial.

A administração do complexo imobiliário é dividida em: um síndico do Condomínio Cidade Jardim, um síndico do Parque Cidade Jardim, um síndico para cada Torre e o setor administrativo do Shopping Center.

A Área Comum do Parque Cidade Jardim tem como equipamentos Portaria, Segurança 24 horas, Playground e Quadra de Tênis, estas situadas em área externa. Os equipamentos em área interna situam no subsolo do condomínio residencial e os equipamentos indoor são: Brinquedoteca, Sala de Jogos, Mini Quadra Esportiva, Minicampo de Futebol e Playground. O condomínio possui um sistema de gerador elétrico, atendendo todos os elevadores e apartamentos (exceto os equipamentos de ar condicionado). Parte da área da cobertura do Shopping é emprestada para o Parque Cidade Jardim e nesta encontramos dois conjuntos de piscinas (adulto, infantil e relaxamento) que atende o condomínio residencial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREIRE, arquivado em 12/02/2024 às 15:53:00, sob o número WFRIN2370228383620. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código WFRIN2370228383620.

O Condomínio Parque Cidade Jardim possui um acesso interno exclusivo ao Shopping Cidade Jardim por meio de um elevador.

O empreendimento realizado pela JHSF Incorporações S/A ainda se estende na implantação de um conjunto de 3 Torres comerciais em um terreno adjacente cuja área aproxima dos 23.000 m<sup>2</sup> (vinte e três mil metros quadrados), porém não é alcançado pelas Certidões de Matrícula e de Dados Cadastrais do Imóvel avaliando.

## EDIFÍCIO

A Torre 1, ou Edifício Begônias, foi concluída em 2008, possui estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, padrão construtivo classificado como **Luxo** e o Estado de Conservação é classificada como **Entre Regular e Nova - referência b**. As faces externas são revestidas por pintura bege sobre massa texturizada.

O Edifício possui 50 (cinquenta) apartamentos: 48 (quarenta e oito) unidades em 24 (vinte e quatro) pavimentos e mais 2 (duas) unidades triplex dispostos em 3 (três) pavimentos. A Torre é atendida por 3 (três) elevadores, sendo 2 (dois) sociais, que atendem individualmente cada prumada, e mais 1 (um) elevador de serviço atendendo 2 (duas) prumadas. Todas as unidades possuem vista panorâmica e orientação solar privilegiadas.

O Edifício se situa no canto leste do Terreno e possui 33 Pavimentos:

- 5 Subsolos : Vagas de Garagem das Unidades
- 1 Térreo : Lazer
- 24 Tipo : 2 Apartamentos / 1 Andar
- 3 do Triplex : 2 Apartamentos / 3 Andares

O Térreo possui 2 (dois) níveis: o do nível superior, com a cota igual do Logradouro de acesso do Parque Cidade Jardim e o nível inferior, onde acessa parte da cobertura emprestada do Shopping que situa na frente das Torres residenciais.

## APARTAMENTO

O Imóvel Avaliando, de nº 11 localiza-se no 11º Andar do Edifício Ipês, este situado no setor residencial do Condomínio Cidade Jardim, cujo endereço de acesso é na Rua Armando Petrella, nº 431.



**Banheiro Privativo Suíte Master**

Piso em mármore  
Esquadria de alumínio  
Parede de em mármore  
Equipado com armário

**Suíte 2**

Piso de carpete  
Esquadria de alumínio  
Parede de pintura branca sobre massa  
Equipado com armário e ar condicionado

**Banheiro Privativo Suíte 2**

Piso em mármore  
Esquadria de alumínio  
Parede de em mármore  
Equipado com armário

**Copa e Cozinha**

Piso de granito  
Parede de placas de vidro  
Esquadria de alumínio  
Equipadas com armário

**VAGAS DE GARAGEM**

As 4 (quatro) vagas de garagem se encontram localizadas no subsolo. Todas são cobertas e consistem em 2 (duas) livres e 2 (duas) presas.

**DEPÓSITO**

O imóvel possui um depósito no subsolo.

**8 Documentação do Imóvel****8.1 Documentação Apresentada**

1. Cópia da Certidão de Matrícula sob nº 192.614 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo - emitida em 22/02/2024.

2. Certidão de Dados Cadastrais do **Imóvel** sob nº 300.005.0340-9 - emitida pela PMSP em 30/09/2024

## 8.2 Análise da Documentação

As informações constantes na documentação fornecida apresentam conformidade com a realidade do Imóvel vistoriado.

Segundo os dados da Matrícula, o Imóvel Avaliando apresenta:

Área Privativa	:	236,81 m <sup>2</sup>
Área Comum	:	191,10 m <sup>2</sup>
Área Total	:	427,91 m <sup>2</sup>
Fração Ideal	:	0,1145 %

Conforme averbação R.8 (31/10/2011) houve a venda do imóvel para a empresa Asas Empreendimentos e Participações Ltda., esta representada por Ana Paula Araújo Assunção Simão.

## 9. Diagnóstico do Mercado

O Município de São Paulo possui uma população de aproximadamente 12.000.000 habitantes. O Bairro de Jardim Panorama, onde se localiza o Imóvel Avaliando, é ocupado com residências com famílias de alto poder aquisitivo, porém há vizinhança com vários bairros de interesse social, entre este, a segunda maior favela do Município.

O empreendimento é um sistema autossuficiente onde permite morar, trabalhar e consumir dentro de um forte esquema de segurança possibilitando um isolamento seguro da região. Tornou-se um polo desejado dentro do estável mercado de imóveis de luxo.

Considerando que em nosso País há atividade econômica estável, há na cidade um número significativo de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas de bens similares é grande, são vários os imóveis à venda no entorno, observando que a absorção pelo mercado é razoável.

Ao se observar as condições do mercado e os atributos particulares do Imóvel avaliando, a venda deste é classificada como de **Liquidez Média**.

## 10. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisReN Windows”.

## **11. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados**

Período de pesquisa: 23 a 24/10/2024

Número de dados:

16 (dezesesseis) elementos pesquisados no total, sendo:

11 (onze) elementos efetivamente utilizados

05 (cinco) elementos descartados

A pesquisa se deu nas unidades que pertencem às torres dentro do Condomínio Parque Cidade Jardim e as informações das unidades comparativas foram dadas por corretores e imobiliárias.

Para obter o Valor de Mercado de Venda de Apartamentos por meio de regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático / estatístico, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo que o presente modelo adotou uma variável dependente - **Valor Total** - e uma variável independente: a **Área Privativa**.

Os dados foram processados pelo software SisRen. O programa modela uma Equação de Regressão que consiste em uma função matemática que melhor descreve o comportamento dos valores observados de uma determinada amostragem de elementos comparativos.

### **Equação de Regressão aplicada ao Modelo:**

**Valor Total = - 281.734,3853 + (556.107,8011 \* Área Privativa) ½**

### **Tratamento Preliminar**

A pesquisa dos elementos comparativos coletou dados de elementos que se encontram em oferta. Para encontrar o justo Valor de Mercado das unidades pesquisadas, foi adotado um Fator de Oferta aplicando um desconto de 10% nos valores todas as Unidades. Conforme o item 10.1 da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2011**, esta

medida é adotada para compensar a superestimativa presente nas ofertas, aproximando-se do justo Valor de Mercado

### **Análise dos Dados**

A Inferência Estatística busca a equação que melhor explica a variação dos valores dos imóveis pesquisados. Para isso, o software analisa todas as equações possíveis, fornecendo ao Engenheiro Avaliador uma listagem dos modelos com o maior Coeficiente de Correlação.

A seleção do modelo deve atender os preceitos da NBR 14.653-2, devendo os testes formais observar os seguintes critérios:

**1. Correlação** - define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis.

**Coeficiente de Correlação** - possui uma escala de **0** (muito fraca) a **1** (muito forte).

O valor mínimo admissível é **C.C. 0,75**.

O Modelo adotados possui **C.C. 0,8834009**

### **2. Distribuição de Resíduos**

Os parâmetros ideais aplicados aos 3 intervalos são:

**68%** dos resíduos situados entre  $-1,00$  e  $+1,00 \sigma$   
( 64% a 72% é o intervalo permitido )

**90%** dos resíduos situados entre  $-1,64$  e  $+1,64 \sigma$   
( 85% a 95% é o intervalo permitido )

**95%** dos resíduos situados entre  $-1,96$  e  $+1,96 \sigma$   
( 90% a 100% é o intervalo permitido )

O Modelo adotado possui respectivamente:

**72% / 90% / 100%**

**3. Significância** - O nível de Significância é a probabilidade de se cometer erros ao se rejeitar uma hipótese.

Deve-se observar a Significância do Modelo e da Variável Independente.

Para que o Laudo tenha fundamentação, a Significância do Modelo não pode ultrapassar 10%. Segue a relação dos limites que correspondem ao Grau de Fundamentação.

Significância do Modelo (f)	Grau de Fundamentação
< 1%	III
< 5%	II
< 10 %	I

O Modelo adotado possui Significância de **0,01 %**

Para que o Laudo tenha fundamentação, a Significância das variáveis não pode ultrapassar 30%. Segue a relação dos limites que correspondem ao Grau de Fundamentação:

Significância das Variáveis	Grau de Fundamentação	Nível de Confiança
< 10%	III	90%
< 20%	II	80%
< 30 %	I	70%

A Variável **Área Privativa** possui Significância de **0,03 %**.

#### 4. Análise de Resíduos

Analisando os gráficos de **Resíduos x Valores Estimados** dos dois Modelos, verifica-se que estes apresentam uma boa distribuição das amostras no gráfico, indicando que o modelo não apresenta heterocedasticidade. O gráfico também não apresenta nenhuma amostra considerada outlier.

Todas as amostras apresentam o **Resíduo Relativo** abaixo dos 40%, validando o Modelo.

Analisando o gráfico **Distância de Cook** observa-se que não foi detectado nenhum ponto influente, dando confiabilidade aos dois Modelos.

## 5. Aderência

Para avaliar o poder de predição do Modelo deve-se analisar o gráfico de **Preços Observados x Valores Estimados** o qual deve apresentar os pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

O Modelo apresenta uma boa Aderência.

## 6. Grau de Precisão

O **Grau de Precisão** do Modelo depende da amplitude entre os valores mínimo e máximo do resultado da avaliação. Segue a relação dos limites que correspondem a cada Grau de Precisão:

Amplitude max/min do valor	Grau de Precisão	Nível de Confiança
< 30%	III	90%
< 50%	II	80%
> 50 %	I	70%

O Modelo adotado possui amplitude de **18,82 %**.

## 12. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de Regressão Linear / Inferência Estatística, e os resultados enquadrados no nível de **Fundamentação II** e **Precisão III** aplicado ao **Modelo**.

## 13. Resultado Bruto da Avaliação

O Valor de Mercado aplicado ao Imóvel (com a vaga de garagem), na data da vistoria, possui o seguinte Intervalo de Confiança (IC):

**Máximo (IC + 9,41%)**

**R\$ 9.055.007,59** - nove milhões, cinquenta e cinco mil, sete reais e cinquenta e nove centavos

**Médio**

**R\$ 8.276.004,01** - oito milhões, duzentos e setenta e seis mil, quatro reais e um centavo



**Anexos:**

- I Documentação Fotográfica do Avaliando
- II Mapa de Localização
- III Pesquisa de Mercado
- IV Tratamento dos Dados

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO



Logradouro **Condomínio Cidade Jardim** - sentido bairro

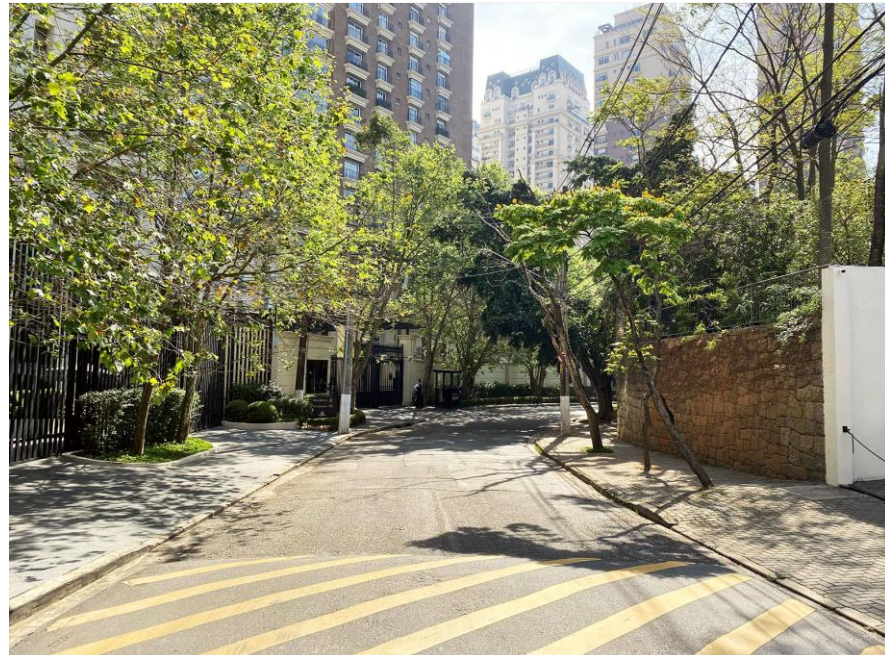


Logradouro **Condomínio Cidade Jardim** - sentido contrário

Este documento é cópia do original, cuja autenticidade foi verificada pelo sistema de segurança digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003208-20.2024.8.26.0011 e código 0003208-20.2024.8.26.0011 e código 0003208-20.2024.8.26.0011.



**Condomínio Cidade Jardim - Setores Comercial e Residencial**  
Torre 1 / Edifício Begônias - à direita (vista frontal)



**Logradouro Condomínio Parque Cidade Jardim - sentido bairro**

Este documento é cópia não original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011.



Logradouro **Condomínio Parque Cidade Jardim** - sentido centro



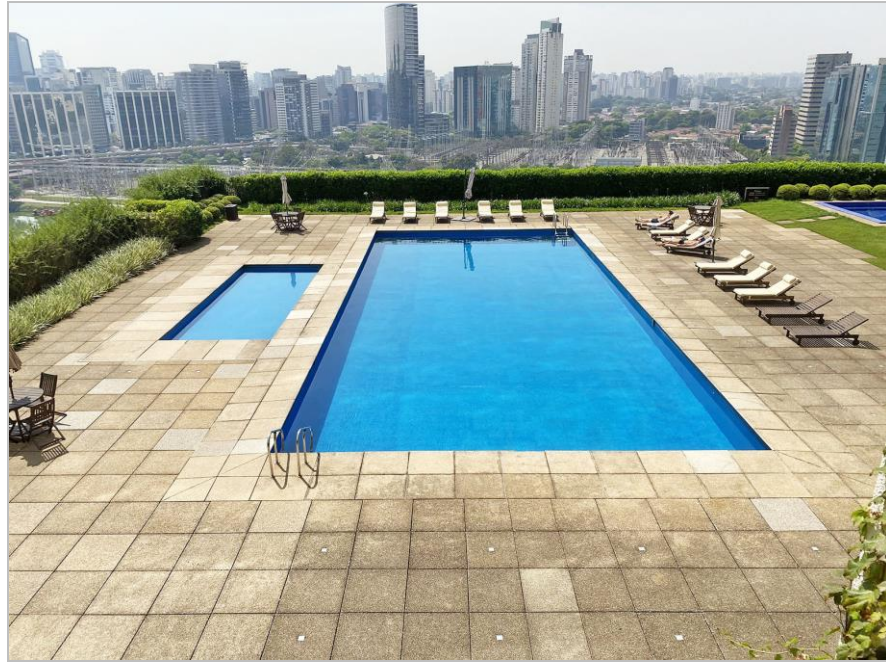
Fachada **Condomínio Parque Cidade Jardim** - Setor Residencial



Playground



Quadra de Tênis



Piscinas



Elevador de acesso ao Shopping Center e Lazer indoor

Este documento é cópia do original, cuja assinatura digital foi gerada pelo signatário Marcos Freire, inscrito no CNPJ nº 06.940.228/0001-00, em 12/02/2024 às 13:53:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 9A03N3DRQJ.



Brinquedoteca



Salão de Jogos

Este documento é cópia do original, cuja assinatura digital é legítima e válida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011.





Playground indoor



Fachada da Torre 1 - Edifício Begônias (fundos)

Este documento é cópia não original da base de dados digitalizada por MARCOS FREIRE para o trabalho de consultoria realizado em 12/02/2024 às 15:30, sob o número WFFIN297002883622. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 746343RQJ.



Entrada da Torre 1 - Edifício Begônias



Hall do Térreo superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREIRE, UAB, em 12/02/2024 às 15:30. Seu termo de uso encontra-se no documento WFFIN237002883622. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 8A01N3DRQJ.





Sala de Estar



Terraço Gourmet

Este documento é cópia não original da assistência digitalizada por MARCOS FREIRE Arquiteto e Urbanista. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011.



Home Theater



Copa

Este documento é cópia do original, cuja assinatura digital é legítima e válida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 4401343RQJ.









Suíte 2



Banheiro Privativo da Suíte 2

Este documento é cópia do original, cuja assinatura digital é legítima e verdadeira. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 4401434RQJ.





**MARCOS FREIRE**

Arquiteto

ITEM	OFERTANTE	FONE	CODIGO OFERTA
1	IGOR HAFRAN CORRETOR	93440 9101	123
2	SINGULAR HOUSE IMOBILIARIA	98956 2935	SH608
3	GUNTER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3431 0103	7311
4	IGOR HAFRAN CORRETOR	93440 9101	79
5	GUNTER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3431 0103	7308
6	GUNTER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3431 0103	7312
7	GUNTER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3431 0103	7312
8	PAULO ROBERTO LEARDI IMOVEIS	3284 7000	13986
9	GUNTER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3431 0103	7310
10	BRAND REAL ESTATE	99236 0081	BR3406
11	GUNTER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3431 0103	7314
12	SINGULAR HOUSE IMOBILIARIA	98956 2935	SH1605
13	BOSSA NOVA SOTHEBE'S	4302 7767	89930
14	SINGULAR HOUSE IMOBILIARIA	98956 2935	SH 816
15	SINGULAR HOUSE IMOBILIARIA	98956 2935	SH1933
16	SINGULAR HOUSE IMOBILIARIA	98956 2935	SH755

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREIRE, em 12/02/2024 às 15:53:00, sob o número WPRIN297002868622. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 864034RQJ.

**ANEXO IV - TRATAMENTO DE DADOS**

Em anexo a seguir

16 ELEMENTOS PESQUISADOS

11 ELEMENTOS UTILIZADOS

04 ELEMENTOS DESCARTADOS:  
Nº 5, Nº 8, Nº 12, Nº 14, Nº 15



**Modelo:**

Apartamentos no Condomínio Parque Cidade Jardim

**Data de Referência:**

quarta-feira, 23 de outubro de 2024

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 2
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 11

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,8834009 / 0,8834009
- Coeficiente Determinação: 0,7803971
- Fisher-Snedecor: 31,98
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 72% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

**Outliers do Modelo: 0**

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	$x/2$	5,66	0,03

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Total = -313038,2059 +617897,5568 \* Área Privativa $1/2$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Valor Total	0,88	0,88

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003208-20.2024.8.26.0011 e código 0003208-20.2024.8.26.0011 e código 0003208-20.2024.8.26.0011 e código 0003208-20.2024.8.26.0011



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

23/10/2024 19:02:52

Dado	Telefone	Área P...	* Oferta	* VU	Valor Total
1	93440 9101	319,00	10.000.000,00	28.213,16	9.000.000,00
2	98956 2935	255,00	8.500.000,00	30.000,00	7.650.000,00
3	3431 0103	394,00	9.259.000,00	21.150,00	8.333.100,00
4	93440 9101	236,00	9.000.000,00	34.322,03	8.100.000,00
* 5	3431 0103	236,00	5.546.000,00	21.150,00	4.991.400,00
6	3431 0103	770,00	18.095.000,00	21.150,00	16.285.500,00
7	3431 0103	300,00	11.000.000,00	33.000,00	9.900.000,00
* 8	3284 7000	749,00	22.000.000,00	26.435,24	19.800.000,00
9	3431 0103	517,00	12.150.000,00	21.150,87	10.935.000,00
10	99236 0081	236,00	9.575.000,00	36.514,83	8.617.500,00
11	3431 0103	693,00	16.286.000,00	21.150,64	14.657.400,00
* 12	98956 2935	236,00	12.000.000,00	45.762,71	10.800.000,00
13	4302 7767	264,00	11.000.000,00	37.500,00	9.900.000,00
* 14	98956 2935	593,00	24.000.000,00	36.424,95	21.600.000,00
* 15	98956 2935	756,00	30.000.000,00	35.714,28	27.000.000,00
16	98956 2935	300,00	12.750.000,00	38.250,00	11.475.000,00

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00032006-20.2024.8.26.0011 e código 00032006-20.2024.8.26.0011 e código 00032006-20.2024.8.26.0011 e código 00032006-20.2024.8.26.0011

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

23/10/2024 19:06:31

**Equação Regressão**

**Modelo :**

Equação Regressão:

Valor Total =  
-281734,3853  
+556107,8011 \* Área Privativa<sup>1/2</sup>

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	19,2822	5,66	+556108	x <sup>1/2</sup>	6,60
Valor Total	10441227,2727	T-Indep	-281734	x	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREIRE, em 23/10/2024 às 19:06:31. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003208-20.2024.8.26.0011 e código 0003208-20.2024.8.26.0011 e código 0003208-20.2024.8.26.0011.

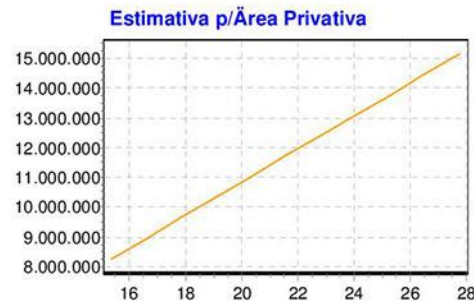
SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

23/10/2024 19:06:31

### Análise de Sensibilidade

**Modelo :**

Variável: Área Privativa  
Amplitude: de 15,3623 a 27,7489  
Valor Médio: 19,2822  
Valores Calculados: de 8,26136E+006 a 1,51496E+007



Este documento é cópia do original, cuja assinatura digital foi gerada pelo signatário em 23/10/2024 às 19:06:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 86A3N4RQJ.



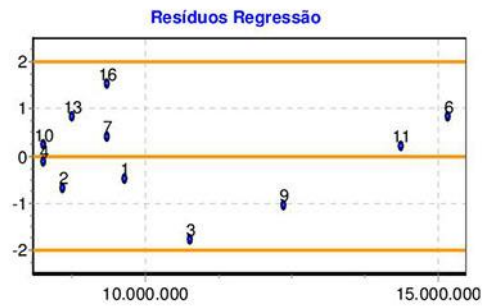


SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

23/10/2024 19:16:15

### Análise dos Resíduos

Modelo :



Este documento é cópia do original, cuja autenticidade foi verificada pelo sistema de segurança do Tribunal de Justiça de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011.

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

23/10/2024 19:19:05

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
1	9.000.000,00	9.650.668,53	-650.668,53	-7,22	-0,47
2	7.650.000,00	8.598.595,05	-948.595,05	-12,39	-0,69
3	8.333.100,00	10.756.690,28	-2.423.590,28	-29,08	-1,76
4	8.100.000,00	8.261.355,75	-161.355,75	-1,99	-0,11
6	16.285.500,00	15.149.630,83	1.135.869,16	6,97	0,82
7	9.900.000,00	9.350.335,27	549.664,72	5,55	0,40
9	10.935.000,00	12.362.841,26	-1.427.841,26	-13,05	-1,04
10	8.617.500,00	8.261.355,75	356.144,24	4,13	0,25
11	14.657.400,00	14.357.744,06	299.655,93	2,04	0,21
13	9.900.000,00	8.753.947,88	1.146.052,11	11,57	0,83
16	11.475.000,00	9.350.335,27	2.124.664,72	18,51	1,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS FREIRE, em 23/10/2024 às 19:19:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00032006-20.2024.8.26.0011 e código 00032006-20.2024.8.26.0011.

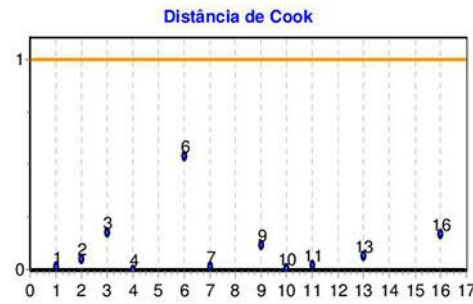


SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

23/10/2024 19:19:05

### Análise dos Resíduos

Modelo :

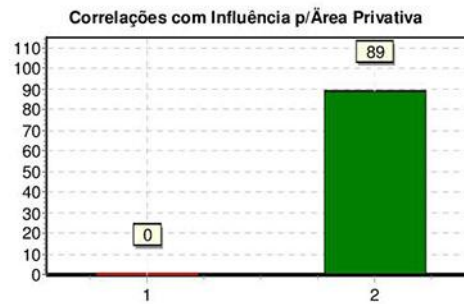
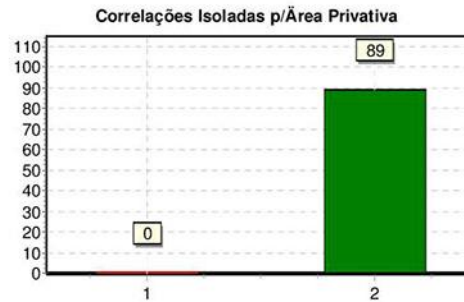


SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

23/10/2024 19:19:45

### Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :



Este documento é cópia do original, cuja assinatura digital foi gerada pelo signatário Marcos Freire, inscrito no CNPJ nº 06.940.228/0001-00, em 23/10/2024 às 19:19:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003208-20.2024.8.26.0011 e código 8463143.

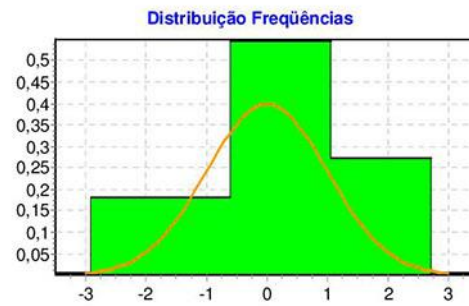
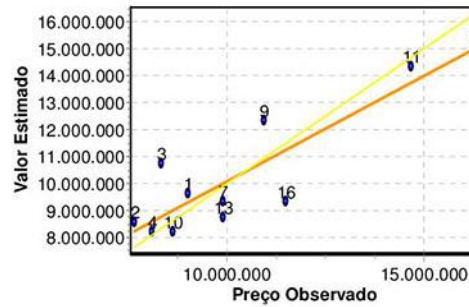


SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

23/10/2024 19:20:34

### Testes de Aderência

Modelo :



Este documento é cópia do original, cuja assinatura digital é legítima e válida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011 e código 0003206-20.2024.8.26.0011.

