



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL COMARCA
DE SÃO PAULO – SP
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

PROCESSO: 0004884-77.2025.8.26.0008

AÇÃO: Cumprimento de sentença – Condomínio

Exequente: Ana Lucia Pedra Amui e outro

Executado: José Roberto Lopes e outros

Milton Fernando Barbosa,
Engenheiro Civil, nomeado Perito Judicial nos autos acima citado, vem à presença
de Vossa Excelência, após os estudos necessários, apresentar suas conclusões
através do presente

Laudo Pericial.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com

Laudo Pericial



Avaliação de Imóveis

LOCAL: Rua Caripunas, nº 16
Vila Nova Manchester – São Paulo/SP

Janeiro de 2026

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com



I. PRELIMINARES

Conforme folha 16, fomos nomeados para avaliação do imóvel em questão.

II - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de terreno 389,00 m², com 200,00 m² de área construída, localizado na rua Caripunas, n.º 19 - Vila Nova Manchester - São Paulo/SP, conforme cópia do IPTU 2025.

Matrícula do Imóvel: 40.683

Cadastro do Imóvel (SQL): 055.365.0043-0

II.1 Cópia da matrícula do imóvel

LIVRO N.º 2 - REGISTRO		9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
GERAL		de São Paulo	
matricula	ficha	São Paulo, 08 de Fevereiro de 19 80	
40.683	01		
<p>IMÓVEL: UMA CASA E SEU TERRENO, situados à Rua Caripunas, nº-16, antiga Rua 17, Lote 17 da Quadra 24, Vila Nova - Manchester, no TATUAPÉ, com a área de 389,00m², medindo 12,00m de frente, por 33,40m de profundidade de um lado, dividindo com o lote 425, de outro mede 31,44m, dividindo com o lote 426-A, tendo nos fundos 12,17m - de largura, dividindo com o lote 427.</p> <p>PROPRIETÁRIO: DAVID PEDRA, português, casado, do comércio, do miciliado nesta Capital.</p> <p>R. ANTERIOR: Transcrição nº 49.422 do 9º R.I.</p> <p>C. CONTRIBUINTE: 057.153.0043</p>			
		<p>9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL</p> <p>Pedro Silveira Gonçalves - Oficial</p>	


Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com



II.2 Cópia da certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU 2025

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
		Cadastro do Imóvel: 055.365.0043-0	
Local do Imóvel:			
R CARIPUNAS, 16			
CEP 03444-030			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R CARIPUNAS, 16			
CEP 03444-030			
Contribuinte(s):			
CPF 152.132.568-56	JOANA TURCI PEDRA		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	389	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	389		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	200	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1967		

III. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de Mercado.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

IV. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

IV.1 Localização

O imóvel está localizado Rua Caripunas, nº 16, Vila Nova Manchester, da cidade de São Paulo/SP.



Ilustração 1 – Localização do imóvel avaliando.

V. DILIGÊNCIA

A diligência foi realizada no dia 16 de dezembro de 2025, às 10h00min, no local, conforme agendamento prévio protocolado nos autos, estando no local a representante do Exequente.

V.1 – Vistoria

No local verificou-se que as construções realizadas nos terrenos possuem hoje 02 entradas independentes, como demonstrado a seguir:

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com



Foto 1 – Vista do imóvel, com 02 edificações independentes.

V.1.1. Imóvel 16 B



Foto 2 – Vista da fachada.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com



Foto 3 – Vista da área frontal do imóvel.



Foto 4 – Vista do acesso ao imóvel.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com



Foto 5 – Vista do corredor interno.



Foto 6 – Vista da lavanderia.



Foto 7 – Vista do quintal.

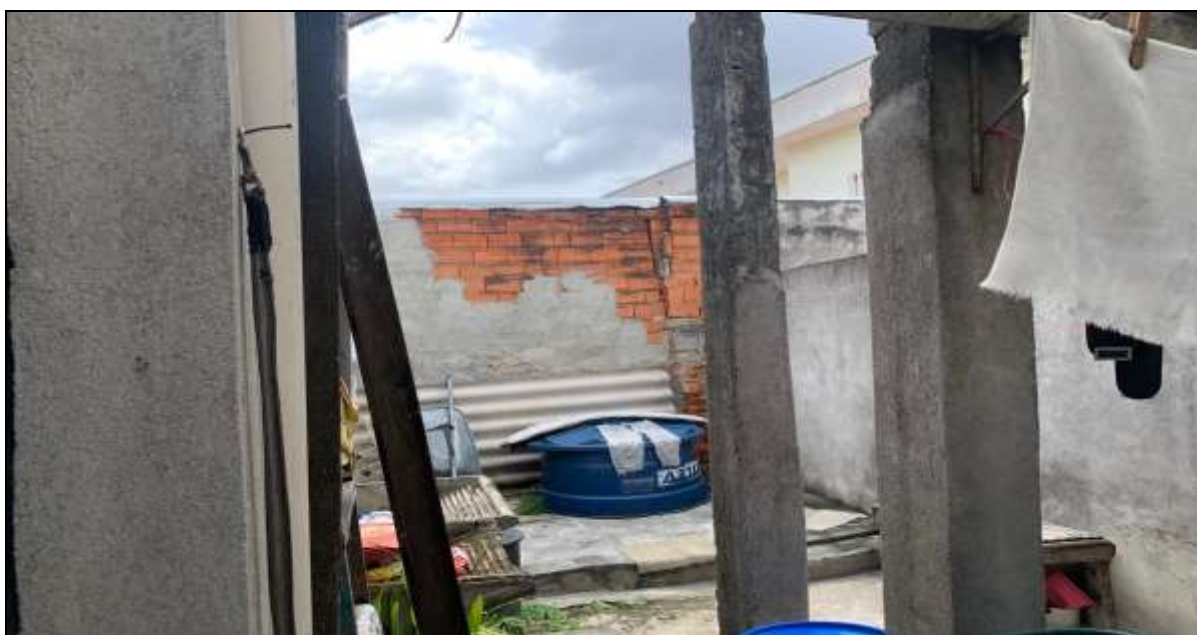


Foto 8 – Vista do quintal.



Foto 9 – Vista do cômodo externo.



Foto 10 – Vista do corredor externo.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com



Foto 11 – Vista da cozinha.



Foto 12 – Vista do quarto 1.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com
btaengavaliacao@gmail.com



Foto 13 – Vista do quarto 2.

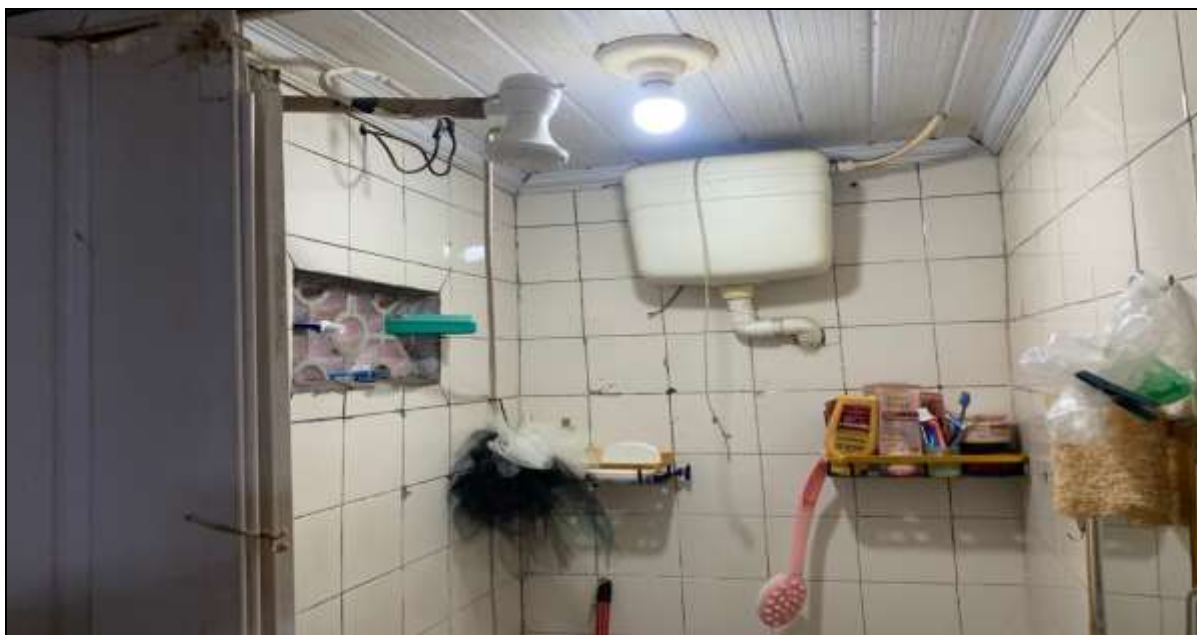


Foto 14 – Vista do banheiro.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com
btaengavaliacao@gmail.com



Foto 15 - Vista do quarto 3.



Foto 16 - Vista do quarto 4.

V.1.2. Imóvel 16.



Foto 17 – Vista da fachada.

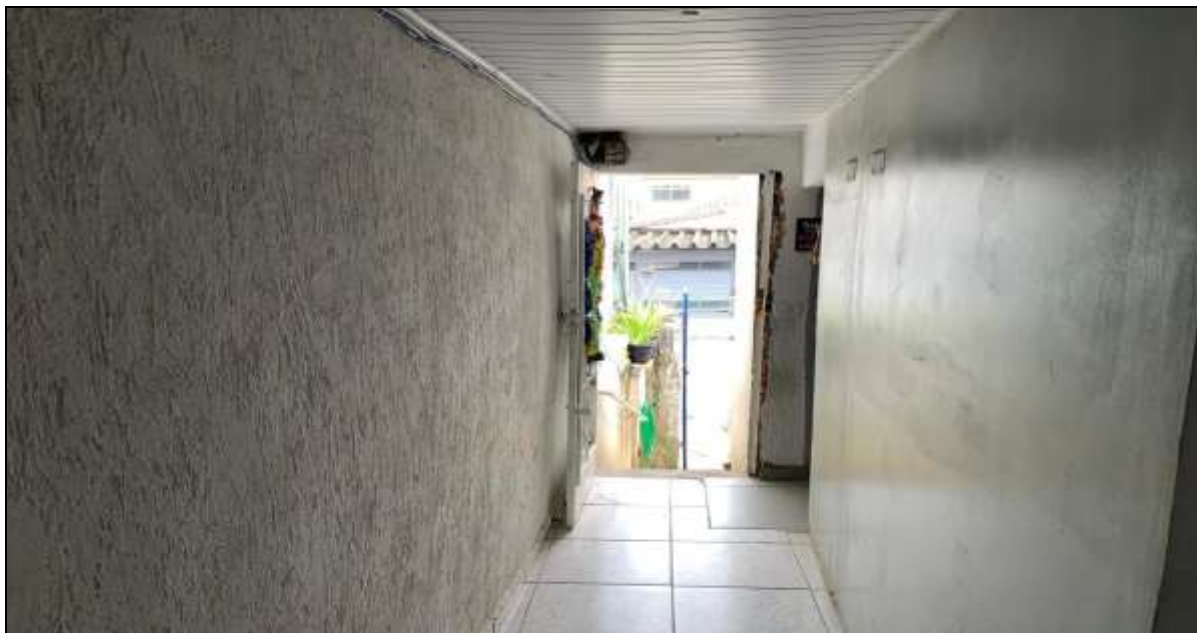


Foto 18 – Vista do corredor interno.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com
btaengavaliacao@gmail.com



Foto 19 – Vista da cozinha.

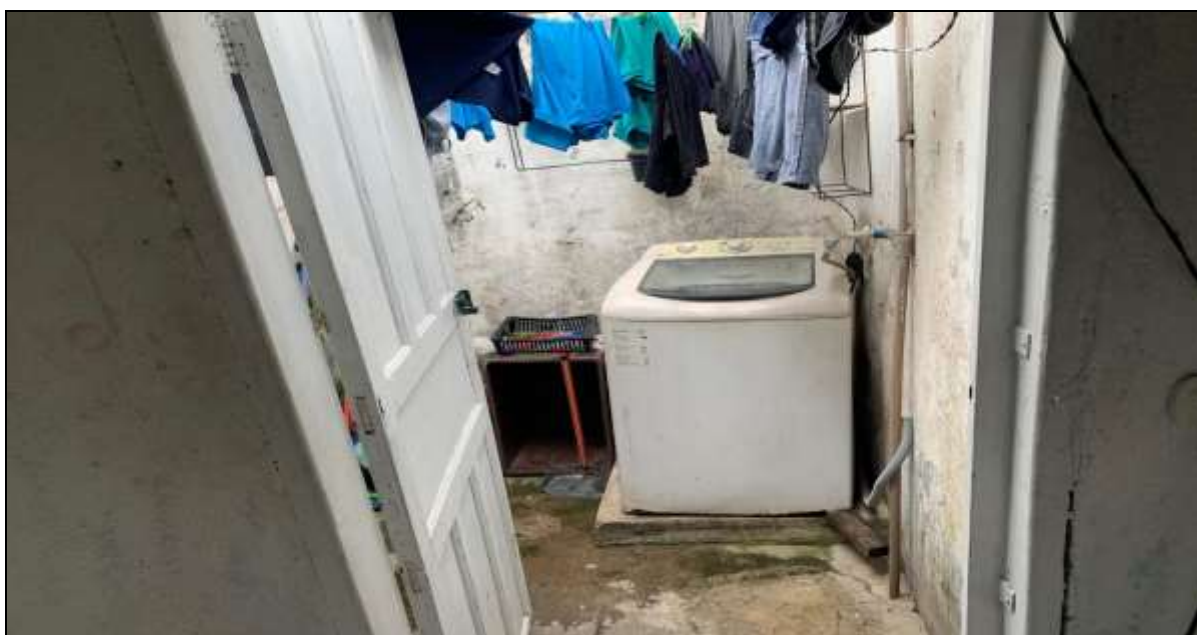


Foto 20 – Vista da lavanderia.



Foto 21 – Vista da sala.

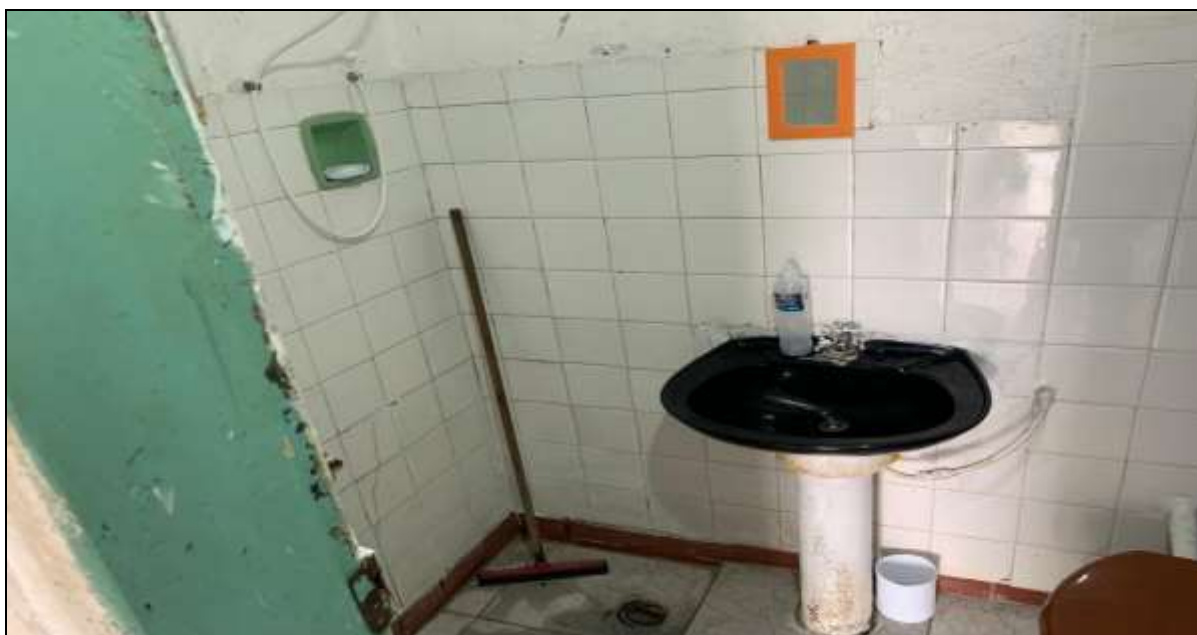


Foto 22 – Vista do banheiro.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com
btaengavaliacao@gmail.com



VI. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

VI.1 - MÉTODO COMPARATIVO:

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653-2. Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes.

Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros; portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho; sendo que, a finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação.

Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por VALOR DE MERCADO para uma unidade padrão (elemento avaliando).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com tratamento dos dados pela metodologia da REGRESSÃO LINEAR ou INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma: ABNT NBR's 14.653 Parte 1 (condições Gerais) e Parte 2(Imóveis Urbanos).

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

VI.2 - Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Conforme a NBR 14.653-2:

9.2.1.2 É permitido ao avaliador fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;

➤ conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O avaliador deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

VII. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando, localizados nos Bairros da circunvizinhança.

Como os elementos estão divididos entre terrenos e terrenos edificadas, será homogeneizado à condição de terreno utilizando o método EVOLUTIVO.

O Método Evolutivo adota uma abordagem minuciosa, em que a propriedade é dividida em seus componentes individuais, como terreno, construção e infraestrutura.

Esse método é especialmente útil quando não existem propriedades comparáveis disponíveis ou quando se deseja analisar detalhadamente cada parte da propriedade.



Para a determinação do Valor do Imóvel, e utilizando o método **EVOLUTIVO**, teremos a seguinte equação:

$$VI = (VT + CB) \times FC \text{ Onde:}$$

VI – Corresponde ao Valor do imóvel

VT – Corresponde ao valor do Terreno, que foi determinado pelo método comparativo de dados de mercado.

CB – é o custo de reedição das benfeitorias – método da quantificação de custo. Para esse Item foi utilizado o Método de Ross Heideck

FC – É o Fator de Comercialização. Que nesse caso será determinado o Fator 1.0, por ser uma “avalição especial”. Esse fator pode ser ≥ 1 .

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação i determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke

O coeficiente de Ross-Heidecke i dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times D \left[1 - \frac{[le / lr + (le / lr)^2] / 2}{1} \right] \text{ Onde: } K - \text{coeficiente de Ross-Heideck.}$$

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

le – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

lr – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.

A vida referencial (lr) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1:

Tabela 1: Vida Referencial

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Tabela 2: Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	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 interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 3: Coeficiente de Ross-Heideck - K

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Módulo % de vida referencial	Estado de Conservação - Es							
	A	B	C	D	E	F	G	H
0%	0,00%	0,12%	2,32%	8,00%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9899	0,9849	0,9097	0,8106	0,6812	0,4992	0,2455
4%	0,9792	0,9781	0,9545	0,8600	0,7420	0,5941	0,4041	0,2426
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8399	0,7030	0,5468	0,3598	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8194	0,6706	0,4991	0,3133	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8085	0,6588	0,4819	0,2979	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9091	0,7962	0,6466	0,4621	0,2821	0,2315
14%	0,9202	0,9173	0,8967	0,7838	0,6342	0,4423	0,2663	0,2286
16%	0,9072	0,9043	0,8838	0,7709	0,6214	0,4225	0,2505	0,2257
18%	0,8938	0,8909	0,8704	0,7575	0,6080	0,4027	0,2347	0,2228
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7081	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6951	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6824	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6702	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1998
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1788
42%	0,7018	0,6996	0,6844	0,6450	0,5746	0,4689	0,3327	0,1745
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3268	0,1704
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1662
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3098	0,1620
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4179	0,2963	0,1578
52%	0,6048	0,6028	0,5896	0,5553	0,4933	0,4040	0,2907	0,1536
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4769	0,3902	0,2769	0,1494
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4583	0,3752	0,2670	0,1452
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4403	0,3619	0,2568	0,1410
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4228	0,3474	0,2485	0,1369
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4037	0,3325	0,2360	0,1325
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4366	0,3852	0,3174	0,2252	0,1278
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3071	0,2143	0,1229
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2884	0,2033	0,1180
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1130
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0984
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0983
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1576	0,0921
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0858
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2333	0,1870	0,1327	0,0804
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1998	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0943	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0818	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1138	0,1074	0,0957	0,0788	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0588	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0385	0,0281	0,0147
98%	0,0288	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON FERNANDO BARBOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 21:03, sob o número WTAT26700144175. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004884-77.2025.8.26.0008 e código 3sQI2IRZ.

Tabela 4: Tabela de coeficientes.

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

VIII. AMOSTRAS

A seguir apresentamos os elementos considerados para determinação do valor do imóvel.

AMOSTRA Nº. 01

TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno com construção
ENDEREÇO	:	Praça Haroldo Daltro, nº 585 Vila Carrão, São Paulo/SP
ÁREA TOTAL	:	234,00 m ²
ÁREA ÚTIL	:	200,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	Médio/Regular/ 40 anos
PREÇO DA VENDA	:	850.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Corretora, Sra. Odete Fone (11) 97122-0006

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

AMOSTRA Nº. 02



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno com construção
ENDEREÇO	:	Rua Caripunas, nº 43 Vila Carrão, São Paulo/SP
ÁREA TOTAL	:	537,00 m ²
ÁREA ÚTIL	:	360,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	Médio/Regular/ 40 anos
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 2.200.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 206
INFORMANTE	:	Tawata Imóveis, Sr. Alexandre Fone (11) 99903-2464

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 03



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno com construção
ENDEREÇO	:	Rua Nunes Balboa, nº 107 Vila Carrão, São Paulo/SP
ÁREA TOTAL	:	280,00 m ²
ÁREA ÚTIL	:	250,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	Médio/Regular/30 anos
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 1.240.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	DF casa, Sr. Guilherme Fone (11) 3571-6696

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 04



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno com construção
ENDEREÇO	:	Rua Nunes Balboa, nº 471 Vila Carrão, São Paulo/SP
ÁREA TOTAL	:	255,00 m ²
ÁREA ÚTIL	:	141,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	Médio/Regular/30 anos
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 1.200.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Villa imóveis, Sra. Ângela Fone (11) 2941-5000

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 05



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno com construção
ENDEREÇO	:	Rua Biguaçu, S/Nº Vila Carrão, São Paulo/SP
ÁREA TOTAL	:	130,00 m ²
ÁREA ÚTIL	:	90,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	Médio/Regular/50 anos
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 320.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	RN imóveis, Sr. Ronaldo Fone (11) 96321-3435

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 06



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno com construção
ENDEREÇO	:	Rua Baquiá, nº 396 Vila Carrão, São Paulo/SP
ÁREA TOTAL	:	293,00 m ²
ÁREA ÚTIL	:	216,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	Médio/Regular/40 anos
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 1.100.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Pedro de Lima imóveis, Sra. Marianne Fone (11) 99827-9556

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 07



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno com construção
ENDEREÇO	:	Rua Gaspar de Lemos, nº 236 Vila Carrão, São Paulo/SP
ÁREA TOTAL	:	240,00 m ²
ÁREA ÚTIL	:	190,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	Médio/Regular/ 40 anos
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 1.100.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Mantrone Imóveis, Sr. Renato Fone (11) 2682-7500

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 08



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno com construção
ENDEREÇO	:	Rua Gaspar de Lemos, nº 290 Vila Carrão, São Paulo/SP
ÁREA TOTAL	:	490,00 m ²
ÁREA ÚTIL	:	310,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	Médio/Regular/ 40 anos
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 2.200.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Tawata Imóveis, Sr. Alexandre Fone (11) 99903-2464

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 09



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno com construção
ENDEREÇO	:	Rua Gaspar de Lemos, nº 367 Vila Carrão, São Paulo/SP
ÁREA TOTAL	:	300,00 m ²
ÁREA ÚTIL	:	180,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	Médio/Regular/ 40 anos
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 850.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Nipo Imóveis, Sra. Juliana Fone (11) 96460-0310

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 10



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno
ENDEREÇO	:	Vila Carrão
ÁREA TOTAL	:	258,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 548.900,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Bom Sucesso Imóveis

AMOSTRA Nº. 11

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno
ENDEREÇO	:	Rua João Cordeiro, Vila Carrão
ÁREA TOTAL	:	225,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 640.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Irene Lisboa Imóveis

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno
ENDEREÇO	:	Rua Valentim Xavier, 66 Vila Carrão
ÁREA TOTAL	:	600,00 m ²
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 2.004.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Mgp Imobiliária

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 13



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno
ENDEREÇO	:	Rua Pedro Voss, 88 Vila Carrão
ÁREA TOTAL	:	258,00 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	:	100,00 M ²
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 1.597.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Zona Leste Imóveis

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 14



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno
ENDEREÇO	:	Rua Atucuri, 383, Vila Carrão
ÁREA TOTAL	:	170,00 m ²
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 650.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Special Imóveis

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com

AMOSTRA Nº. 15



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno
ENDEREÇO	:	Rua Alzira, 40, Vila Carrão
ÁREA TOTAL	:	182,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	:	182,00 m ²
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 530.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Nipo Imóveis

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com


btaengavaliacao@gmail.com



AMOSTRA Nº. 16



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno
ENDEREÇO	:	Rua João Cordeiro, 206, Vila Carrão
ÁREA TOTAL	:	217,00 m ²
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 600.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Janeiro / 2026
INFORMANTE	:	Lopes Premium

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON FERNANDO BARBOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 21:03, sob o número WTAT26700144175. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004884-77.2025.8.26.0008 e código 3sQI2IRZ



IX. CÁLCULOS ESTATÍSTICOS

Abaixo, seguem os cálculos atuais para a determinação do Valor do Imóvel através da Regressão Linear:

IX.1 Homogeneização dos elementos

A seguir apresentamos os elementos homogeneizados utilizando o valor de venda do imóvel, cálculo de benfeitorias dos imóveis para obtenção do valor do terreno.

	Elemento 1	Elemento 2	Elemento 3	Elemento 4	Elemento 5	Elemento 6	Elemento 7
Tipo do imóvel	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa
Valor de Oferta	R\$ 850.000,00	R\$ 2.200.000,00	R\$ 1.240.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 320.000,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.100.000,00
Padrão Construtivo PC - lbape/SP	médio	médio	médio	médio	simples	médio	médio
Área Terreno (m ²)	234,00	537,00	280,00	255,00	130,00	293,00	240,00
Área Construída Ac (m ²)	200,00	360,00	250,00	141,00	90,00	216,00	190,00
Valor por m ²	4250,00	6111,11	4960,00	8510,64	3555,56	5092,59	5789,47
Ir (idade referencial) lbape/SP	50	50	50	50	50	50	50
Iap. Real Idade aparente real	30	30	20	30	40	30	30
Idade em % da Vida Refer. (Iap real / Ir)	60%	60%	40%	60%	80%	60%	60%
R - Valor Residual lbape/SP	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Ec - Estado de Conservação	8,09	2,52	2,52	2,52	8,09	2,52	2,52
K - Tabela de fatores Método Ross-Heidecke	0,4779	0,5069	0,7019	0,5069	0,2573	0,5069	0,5069
CUB (R\$/m ²)	R\$ 2.123,87	R\$ 2.123,87	R\$ 2.123,87	R\$ 2.123,87	R\$ 2.123,87	R\$ 2.123,87	R\$ 2.123,87
Pc lbape/SP	1,903	1,903	2,154	1,903	1,743	1,903	1,903
FOC - R+K*(1-R) - Fator obsolescência	0,58232	0,60552	0,76152	0,60552	0,40584	0,60552	0,60552
VB (Valor da Benfeitoria)	R\$ 470.715,41	R\$ 881.044,23	R\$ 870.953,47	R\$ 345.075,66	R\$ 135.214,32	R\$ 528.626,54	R\$ 464.995,57
Valor Terreno - Total (R\$)	R\$ 379.284,59	R\$ 1.318.955,77	R\$ 369.046,53	R\$ 854.924,34	R\$ 184.785,68	R\$ 571.373,46	R\$ 635.004,43
Valor Terreno (R\$/m ²)	R\$ 1.620,87	R\$ 2.456,16	R\$ 1.318,02	R\$ 3.352,64	R\$ 1.421,43	R\$ 1.950,08	R\$ 2.645,85

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com



	Elemento 8	Elemento 9	Elemento 13	Elemento 10	Elemento 11	Elemento 12	Elemento 14	Elemento 15
Tipo do imóvel	Casa	Casa	Casa	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
Valor de Oferta	R\$ 2.200.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 1.597.000,00	R\$ 548.900,00	R\$ 640.000,00	R\$ 2.004.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 600.000,00
Padrão Construtivo PC - lbape/SP	médio	médio	simples					
Área Terreno (m²)	490,00	300,00	500,00	258,00	225,00	600,00	170,00	217,00
Área Construída Ac (m²)	310,00	180,00	100,00					
Valor por m²	7096,77	4722,22	15970,00					
Ir (idade referencial) lbape/SP	50	50	50					
lap. Real Idade aparente real	20	20	40					
Idade em % da Vida Refer. (lap real / Ir)	40%	40%	80%					
R - Valor Residual lbape/SP	0,20	0,20	0,20					
Ec - Estado de Conservação	2,52	2,52	8,09					
K - Tabela de fatores Método Ross-Heidecke	0,5069	0,5069	0,2573					
CUB (R\$/m²)	R\$ 2.123,87	R\$ 2.123,87	R\$ 2.123,87					
Pc lbape/SP	1,903	1,903	1,743					
FOC - $R+K*(1-R)$ - Fator obsolescência	0,60552	0,60552	0,40584					
VB (Valor da Benfeitoria)	R\$ 758.676,98	R\$ 440.522,12	R\$ 150.238,13					
Valor Terreno - Total (R\$)	R\$ 1.441.323,02	R\$ 409.477,88	R\$ 1.446.761,87	R\$ 548.900,00	R\$ 640.000,00	R\$ 2.004.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 600.000,00

IX.2 Inferência Estatística - SISDEA

Após cálculos, os valores obtidos para valor total do terreno foram submetidos ao tratamento de inferência estatística, através do software SISDEA, conforme resultados a seguir:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Milton Fernando
Modelo:	Casa - Penha
Data do modelo:	quinta-feira, 29 de janeiro de 2026
Tipologia:	Casas

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com



2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	11

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	do Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Data do evento	Data	Proxy	Data de ocorrência do evento no mercado imobiliário	Não
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Não
Iap real/Ir	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Não
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo código alocado 1=baixo, 2=normal, 3=alto	Não
VU fator oferta	Numérica	Dependente	$y_2 * 0,9$	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	170,00	600,00	430,00	344,09
Valor total	548.900,00	2.200.000,00	1.651.100,00	1.258.172,73
Valor unitário	1.950,08	3.823,53	1.873,45	2.830,75

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.5645603 / 0.6063014
Coeficiente de determinação:	0.3187284
Fisher - Snedecor:	1.87
Significância do modelo (%):	21.54

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

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	0.000	2	0.000	1.871
Não Explicada	0.000	8	0.000	
Total	0.000	10		

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

$1/\text{Valor unitário} = +0.0007663903769 - 0.06548130456 / \text{Area total} - 1.389866366E-10 * \text{Valor total}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-1.88	9.64
Valor total	x	-1.88	9.71
Valor unitário	1/y	3.68	0.62

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0.00	-0.89	-0.13
Valor total	x2	-0.89	0.00	-0.13
Valor unitário	y	-0.13	-0.13	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0.00	0.92	0.55
Valor total	x2	0.92	0.00	0.55
Valor unitário	y	0.55	0.55	0.00

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

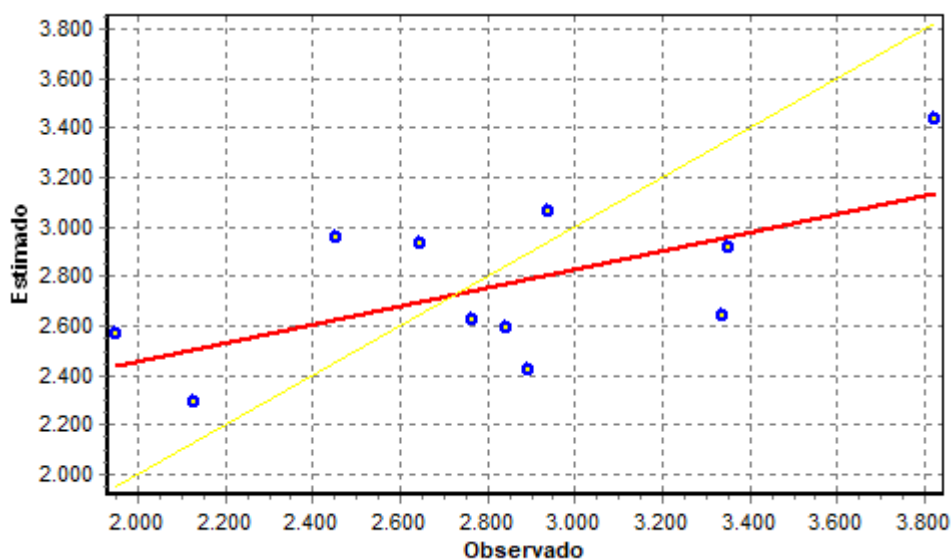


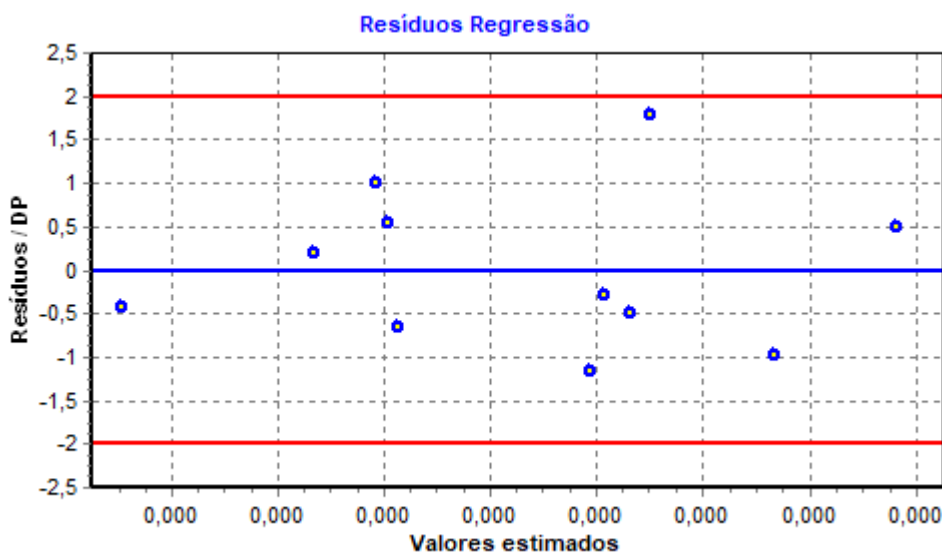
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	0,00040700	0,00033900	0,00006800	16,8146%	0,996182	0,21993200
4	0,00029800	0,00034300	-0,00004500	-14,9342%	-0,648191	0,02316700
6	0,00051300	0,00039000	0,00012300	23,9431%	1,786637	0,17349900
7	0,00037800	0,00034100	0,00003700	9,8648%	0,542540	0,01904600
8	0,00034000	0,00032700	0,00001300	3,8182%	0,188885	0,00929500
10	0,00034600	0,00041300	-0,00006800	-19,6372%	-0,987558	0,17865700
11	0,00047000	0,00043600	0,00003400	7,1769%	0,490877	0,10275200
12	0,00035200	0,00038600	-0,00003500	-9,8350%	-0,503490	0,02441200
13	0,00029900	0,00037900	-0,00007900	-26,4944%	-1,154292	0,20748300
14	0,00026200	0,00029100	-0,00002900	-11,2131%	-0,426745	0,23107500
	0,00036200	0,00038100	-0,00002000	-5,4124%	-0,284846	0,00821000

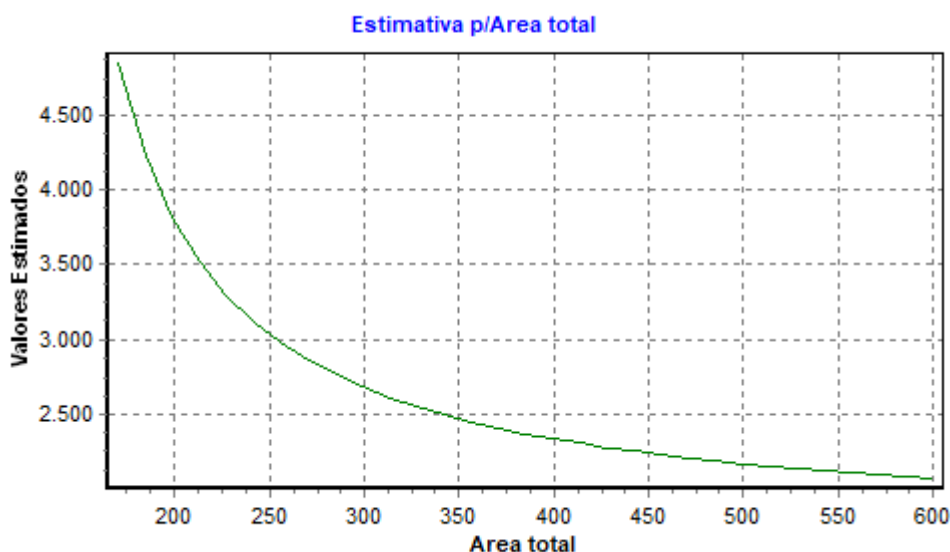
14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta





15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

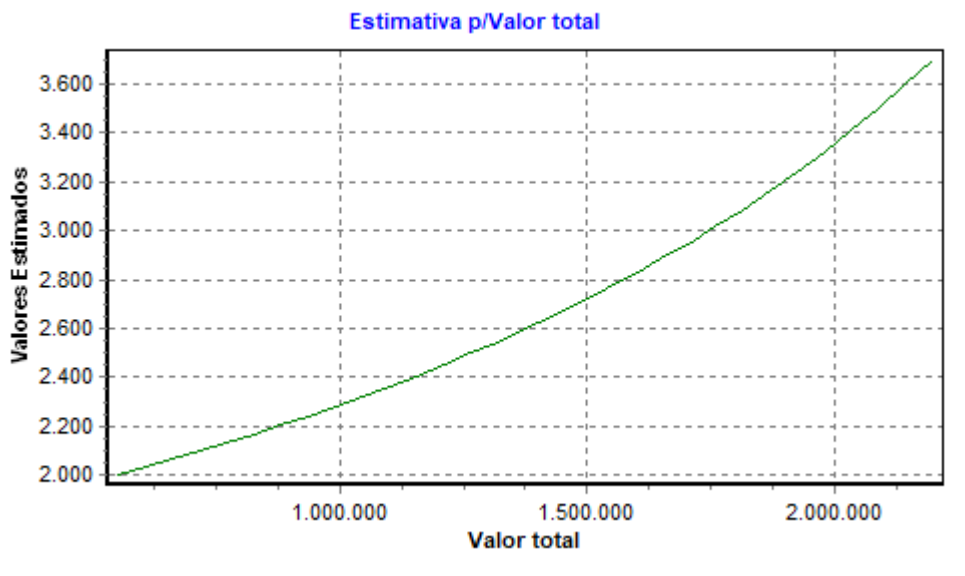


Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON FERNANDO BARBOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 21:03, sob o número WTAT26700144175. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004884-77.2025.8.26.0008 e código 3sQI2IRZ.



15) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Data evento	Area total	Area Construída	Iap real/Ir	Padrão construtivo	VU oferta	fator	Valor total
1	*	0	234,00	200,00	60,00	2	0,00		850.000,00
2		0	537,00	360,00	60,00	3	0,00		2.200.000,00
3	*	0	280,00	250,00	40,00	3	0,00		1.240.000,00
4		0	255,00	141,00	60,00	2	0,00		1.200.000,00
5	*	0	130,00	90,00	80,00	2	0,00		320.000,00
6		0	293,00	216,00	60,00	0	0,00		1.100.000,00
7		0	240,00	190,00	60,00	0	0,00		1.100.000,00
8		0	490,00	310,00	40,00	0	0,00		2.200.000,00
9	*	0	300,00	180,00	40,00	0	0,00		850.000,00
10		0	500,00	0,00	80,00	0	0,00		1.597.000,00
11		0	258,00	0,00	0,00	0	0,00		548.900,00
12		0	225,00	0,00	0,00	0	0,00		640.000,00
13		0	600,00	0,00	0,00	0	0,00		2.004.000,00
14		0	170,00	0,00	0,00	0	0,00		650.000,00
15		0	217,00	0,00	0,00	0	0,00		600.000,00

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON FERNANDO BARBOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 21:03, sob o número WTAT26700144175. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004884-77.2025.8.26.0008 e código 3sQI2IRZ.



ID	Desabilitado	Valor unitário
1	*	1.620,87
2		2.456,16
3	*	1.318,02
4		3.352,64
5	*	1.421,43
6		1.950,08
7		2.645,85
8		2.941,48
9	*	1.364,93
10		2.893,52
11		2.127,52
12		2.842,44
13		3.340,00
14		3.823,53
15		2.764,98

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média
Valor Mínimo	1.299,70
Valor Médio	1.672,08
Valor Máximo	2.343,51

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area total	389,00	Não
Valor total	0,00	Sim

IX.3. Cálculo da benfeitoria do imóvel avaliando

Para a determinação do Valor do Imóvel, e utilizando o método EVOLUTIVO, teremos a seguinte equação:

$$VI = (VT + CB) \times FC \text{ Onde:}$$

VI – Corresponde ao Valor do imóvel

VT – Corresponde ao valor do Terreno, que foi determinado pelo método comparativo de dados de mercado.

CB – É o custo de reedição das benfeitorias – método da quantificação de custo.

Para esse Item foi utilizado o Método de Ross Heideck

FC – É o Fator de Comercialização.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com



BENFEITORIA	Referência	Mês	Caracterização			Valor (R\$/m²)				Fonte		
	CUB	jan/26	R8N - Padrão Normal			R\$ 2.123,87				SINDUSCON-SP		
CÁLCULOS DAS BENFEITORIAS CONSTRUTIVAS EXISTENTES - NO IMÓVEL AVALIANDO												
ÁREA	Pc	Área - m²	Ir Idade Referencial	lap. Real Idade aparente real	Idade em % da Vida Refer.	R - Valor Residual	Ec - Estado de Conservação	K	CUB (R\$/m²)	Pc	FOC - R+K*(1-R)	VB (Valor da Benfeitoria)
	V-Tabel. Coef.	Ac	Tab. lbape/SP	lap real / Ir	lbape/SP	Quadro 1 - Estado de Conservação	Tabela 2	jan/26	lbape/SP	Fator de Obsolência	Valor da Edificação	
CASA - Padrão Econômico		200	60	50	83%	0,2	33,2	0,0753	R\$ 2.123,87	1,07	0,26024	R\$ 118.281,21
TOTAIS (m²)		200								TOTAIS (R\$)		R\$ 118.281,21

X. VALORES ADOTADOS

X.1. Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos o valor total do imóvel avaliando, considerando terreno + construções.

Portanto, substituindo a fórmula pelos valores encontrados temos:

CÁLCULO POR VALOR - PARA DATA ATUAL/JANEIRO 2026					
FÓRMULA DO MÉTODO EVOLUTIVO			VI = (VT + CB) * FC		
VU - TERRENO (R\$ / M²)	ÁREA DO TERRENO (m²)	VALOR DE MERCADO (VT)	VALOR DAS BENFEITORIAS COM BDI - (CB)	VALOR TOTAL DO MERCADO ATUAL - (VI)	
R\$ 2.343,51	389,00	R\$ 911.625,39	R\$ 118.281,21	R\$ 1.029.906,60	



X. CONCLUSÃO

Constatamos que no imóvel objeto em questão, a edificação está delimitada com moradias com 02 acessos independentes, como mostra o registro fotográfico do laudo.

Após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto do Laudo obtido é de:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

VI – Corresponde ao Valor do imóvel

VT – Corresponde ao valor do Terreno: R\$ 911.625,39

CB – É o custo de reedição das benfeitorias: R\$ 118.281,21

Assim, o valor do imóvel será de VI = R\$ 1.029.906,60

Em números arredondados é de:

VI = R\$ 1.030.000,00

(hum milhão e trinta mil reais)

Referência Janeiro/2026



XI. QUESITOS

XI.1 QUESITOS FOLHAS 32-34

1. Caracterização física e construtiva

1.1. O imóvel descrito na matrícula nº 40.683 corresponde à realidade atual, em termos de área, confrontações e edificações internas?

Nossa resposta: Sim

1.2. Quantas unidades habitacionais existem no terreno? Qual a metragem, padrão construtivo, estado de conservação e individualização física de cada uma?
Nossa resposta: Conforme vistoria, o terreno é ocupado por moradores distintos, ou seja, 16 B ocupado por Sra. Miriam e família, e a 16 ocupado por Sra. Francisca Francinete.

Conforme IPTU, a área construída totaliza 200,00m². O padrão construtivo, como apresentado no laudo é o econômico e estado de conservação regular/sofrível.

1.3. Existem benfeitorias recentes? Em caso positivo, quais são e qual o impacto delas no valor de mercado?

Nossa resposta: Pelas características construtivas, não foi verificado benfeitorias recentes ou em execução.

2. Avaliação de mercado

2.1. Qual o valor venal atual do imóvel como um todo, considerando a venda em leilão judicial?

Nossa resposta: O valor do imóvel, calculado em nosso laudo, é de R\$ 894.000,00.

2.2. O valor de avaliação deve considerar o imóvel como único (indivisível) ou como conjunto de casas independentes? Justifique tecnicamente.

Nossa resposta: A avaliação contemplou o valor do terreno e as edificações sobre ele.



2.3. Qual o método adotado (comparativo de mercado, renda, custo)? Por que foi escolhido e quais critérios foram aplicados?

Nossa resposta: Método comparativo de mercado, conforme laudo e normas vigentes.

3. Locações e ocupações

3.1. Há evidências de que algumas unidades estão alugadas? Qual o impacto no valor de mercado do imóvel?

Nossa resposta: Não temos evidências.

3.2. Se existentes, os contratos ou práticas locatícias influem positiva ou negativamente na alienação judicial?

Nossa resposta: Vide resposta anterior.

3.3. Qual o valor de locação de mercado de cada unidade, caso fossem ofertadas individualmente?

Nossa resposta: O valor do objeto em questão foi calculado com um todo.

4. Estado de conservação

4.1. O estado atual das construções afeta o valor do imóvel (depreciação, necessidade de reformas)?

Nossa resposta: Sim, afeta por suas características construtivas e o estado de conservação.

4.2. Existe risco estrutural ou irregularidade construtiva que possa afetar a alienação?

Nossa resposta: Naquilo visível, não verificamos risco estrutural.

5. Aspectos contábeis e de rateio

5.1. Mencionar todas as partes que foram agraciadas com os benefícios da justiça gratuita.

Nossa resposta: Não é escopo de avaliação de imóveis.



5.2. Considerando que há diversos réus que gozam das benesses da justiça gratuita (integral), qual a sugestão para a reserva de honorários periciais que devem ser incidir sobre o produto da alienação? Sugerir proposta

Nossa resposta: Não é escopo de avaliação de imóveis.

XI.2 QUESITOS FOLHAS 35-37

I. Identificação do Imóvel

1. Qual é a localização exata e a descrição do imóvel objeto da perícia (endereço completo, matrícula, tipo do bem, etc.)?

Nossa resposta: Vide corpo do laudo e dados contidos nos autos.

2. Qual a área total do imóvel (terreno e construção), conforme documentos e medição no local?

Nossa resposta: Vide corpo do laudo e dados contidos nos autos.

3. O imóvel está regularmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis? A matrícula está atualizada? Isso impacta na avaliação?

Nossa resposta: Sim, está regularmente registrada no cartório de registro, conforme documento apresentado nos autos.

II. Estado e Características do Imóvel

1. O imóvel possui benfeitorias? Qual a natureza, o estado de conservação e o valor estimado dessas benfeitorias?

Nossa resposta: Vide corpo do laudo.

2. O imóvel encontra-se ocupado? Caso sim, por quem? Isso afeta o valor de mercado de que forma?

Nossa resposta: Sim, já respondido anteriormente.

3. Existem construções não averbadas ou em desacordo com o projeto aprovado?

Nossa resposta: Não encontramos documentos atestando averbação das construções ou projeto aprovado.

4. Qual a área total do terreno e da construção existente?

Nossa resposta: Vide corpo do laudo.



5. Qual o estado de conservação do imóvel?

Nossa resposta: Vide corpo do laudo.

6. Qual a idade da edificação (ano de construção e/ou reformas)?

Nossa resposta: Vide corpo do laudo, e segundo o IPTU, a construção é datada de 1.967.

III. Avaliação e Valor de Mercado

1. Qual o valor de mercado do imóvel na data da perícia, considerando-se eventual venda à vista em condições normais de mercado?

Nossa resposta: Vide corpo do laudo. Quanto a negociações de venda do mesmo, não é matéria da avaliação de imóveis.

2. Que método(s) de avaliação foi(ram) utilizado(s) pelo perito para se chegar ao valor de mercado (comparativo direto, renda, involutivo, etc.)?

Nossa resposta: Vide corpo do laudo.

3. O imóvel está em conformidade com o plano diretor municipal, legislação de uso e ocupação do solo, código de obras e demais normas urbanísticas?

Nossa resposta: Não foi juntado nos autos qualquer documento técnico da edificação construída junto ao município.

4. Há fatores que possa impactar positiva ou negativamente o valor de mercado/venda do imóvel (ex: localização, acessibilidade, zoneamento, ocupação, débitos, segurança, vizinhança, infraestrutura, servidões, restrições legais ou ambientais)?

Nossa resposta: Os fatores técnicos que determinam a avaliação de um imóvel foram considerados no laudo.

5. O imóvel possui potencial construtivo adicional (ex: terreno passível de incorporação)? Isso foi considerado na avaliação?

Nossa resposta: Trata-se de matéria de possível estudo de incorporação e isto não interferiu na avaliação do bem, na forma que se encontra.



IV. Aspectos Legais e Financeiros

1. O imóvel possui pendências legais, débitos fiscais ou taxas (IPTU ou quaisquer outras taxas) que possam interferir na venda judicial? Caso sim, isso pode impactar o valor de venda?

Nossa resposta: Não é escopo de avaliação de imóveis.

2. Há divergência entre a área registrada e a área medida no local?

Nossa resposta: Foi considerado na avaliação, as áreas constantes da matrícula e IPTU.

3. O imóvel é passível de alienação judicial em sua totalidade? Existe algum impedimento legal ou técnico?

Nossa resposta: Não é escopo de avaliação de imóveis.

4. Existe possibilidade técnica de desmembramento ou divisão física do imóvel entre os condôminos? Isso influencia a avaliação?

Nossa resposta: Não é escopo de avaliação de imóveis.

V. Documentação Complementar

Solicita-se ao Sr. Perito que anexe ao laudo:

- Fotografias atualizadas do imóvel; Vide corpo do laudo.
- Planta, croqui ou esboço representativo; A avaliação contemplou imóvel como todo.
- Planilhas com os valores utilizados na avaliação; Vide corpo do laudo.
- Relação de imóveis comparáveis (caso aplicável). Vide corpo do laudo.

XI.3 QUESITOS FOLHAS 39-41

I. Identificação do Imóvel

1. Qual é a localização exata e a descrição do imóvel objeto da perícia (endereço completo, matrícula, tipo do bem, etc.)?
2. Qual a área total do imóvel (terreno e construção), conforme documentos e medição no local?
3. O imóvel está regularmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis? A matrícula está atualizada? Isso impacta na avaliação?

II. Estado e Características do Imóvel

1. O imóvel possui benfeitorias? Qual a natureza, o estado de conservação e o valor estimado dessas benfeitorias?



2. O imóvel encontra-se ocupado? Caso sim, por quem? Isso afeta o valor de mercado de que forma?
3. Existem construções não averbadas ou em desacordo com o projeto aprovado?
4. Qual a área total do terreno e da construção existente?
5. Qual o estado de conservação do imóvel?
6. Qual a idade da edificação (ano de construção e/ou reformas)?

III. Avaliação e Valor de Mercado

1. Qual o valor de mercado do imóvel na data da perícia, considerando-se eventual venda à vista em condições normais de mercado?
2. Que método(s) de avaliação foi(ram) utilizado(s) pelo perito para se chegar ao valor de mercado (comparativo direto, renda, involutivo, etc.)?
3. O imóvel está em conformidade com o plano diretor municipal, legislação de uso e ocupação do solo, código de obras e demais normas urbanísticas?
4. Há fatores que possa impactar positiva ou negativamente o valor de mercado/venda do imóvel (ex: localização, acessibilidade, zoneamento, ocupação, débitos, segurança, vizinhança, infraestrutura, servidões, restrições legais ou ambientais)?
5. O imóvel possui potencial construtivo adicional (ex: terreno passível de incorporação)? Isso foi considerado na avaliação?

IV. Aspectos Legais e Financeiros

1. O imóvel possui pendências legais, débitos fiscais ou taxas (IPTU ou quaisquer outras taxas) que possam interferir na venda judicial? Caso sim, isso pode impactar o valor de venda?
2. Há divergência entre a área registrada e a área medida no local?
3. O imóvel é passível de alienação judicial em sua totalidade? Existe algum impedimento legal ou técnico?
4. Existe possibilidade técnica de desmembramento ou divisão física do imóvel entre os condôminos? Isso influencia a avaliação?

V. Documentação Complementar

Solicita-se ao Sr. Perito que anexe ao laudo:

- Fotografias atualizadas do imóvel;
- Planta, croqui ou esboço representativo;
- Planilhas com os valores utilizados na avaliação;
- Relação de imóveis comparáveis (caso aplicável).

Nossa resposta: Os quesitos formulados nas folhas 37-41, já foram respondidos em quesitos anteriores.

Tel.: 12 – 9 8156-6466 (011) 9171-91231

e-mail: miltonbarbosaeng2@gmail.com

btaengavaliacao@gmail.com

XI.4 QUESITOS FOLHAS 44-45

1. Descreva o terreno avaliado, conforme sua matrícula.
2. Qual a área construída?
3. Descreva as construções, individualmente. Qual a área, o estado de conservação e quais as características de cada imóvel?
4. Alguma das construções está habitada? Quais? A moradia se dá a qual título (locação para terceiro estranho à lide, herdeiro, familiar de herdeiro...)?
5. Se locado, há contrato formalizado? Quais os termos do contrato?
6. A propriedade do imóvel está em termos?
7. Quais os núcleos familiares que já realizaram o inventário?
8. Existe algum fator nas construções ou na documentação do terreno que pode afetar o valor de mercado ou o interesse de promitentes compradores?
9. Qual o valor venal do imóvel/imóveis em avaliação?
10. Qual o valor de mercado do imóvel/imóveis em avaliação?
11. Qual método e quais critérios foram utilizados na avaliação?

Nossa resposta: Já respondido em quesitos anteriores, bem como, informações do processo avaliatório estão contida no corpo do laudo.

XII. ENCERRAMENTO

Dada por encerrada os trabalhos avaliatórios, apresento o presente Laudo de Avaliação em 55 (cinquenta e cinco) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas e esta última assinada e datada.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2026



Eng. Civil Milton Fernando Barbosa