

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE
DIREITO DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL
– 05ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

PROCESSO Nº.: 1054552-83.2023.8.26.0100

FLÁVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA - SP nº 5061865406, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação **Herança Jacente – Inventário e Partilha** promovida por Fernanda Fernandes Gallucci / Condomínio Edifício Santa Clara em face de Espólio de Jacob Davis, tendo concluído a vistoria, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

ÍNDICE

1. OBJETIVO
2. METODOLOGIA
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
4. VISTORIA
5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
6. LOCALIZAÇÃO
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO
9. RESUMO DO VALOR DE MERCADO
10. CONCLUSÃO
11. ENCERRAMENTO

ANEXOS

- I- ART - Anotação de Responsabilidade Técnica
- II- CEDI – Consulta do Histórico da Edificação
- III- IPTU
- IV- Matrícula
- V- Registro Fotográfico
- VI- Pesquisa das Amostras
- VII- Memória de Cálculo

1. OBJETIVO

Constitui o objetivo do presente trabalho, a realização de Perícia de Engenharia Civil para apurar o valor de mercado do imóvel descrito no item 6. LOCALIZAÇÃO.

2. METODOLOGIA

O desenvolvimento do presente trabalho fundamenta-se nas prescrições normativas da publicação da ABNT:

- NBR 13.752:2024 – Perícias de engenharia na construção civil;
- NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

A metodologia empregada constou de pesquisa das amostras e a utilização do método comparativo direto de dados de mercado para posterior emissão do Laudo Técnico.

Adotando a **NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais** segue a classificação pertinente para o entendimento desse trabalho.

3 Termos, definições, símbolos e abreviaturas

• 3.1 Termos e definições

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.

- 3.1.2 amostra: conjunto de dados representativos de uma população;
- 3.1.47 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

6 Atividades básicas

- 6.3 Vistoria do bem avaliando
 - 6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.
- 6.8 Resultado da avaliação
 - 6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio **em até 1%**.

Adotando a **NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos** – segue a classificação pertinente para o entendimento desse trabalho.

8. Procedimentos metodológicos

- 8.1 Procedimentos gerais
 - 8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o **método comparativo direto de dados de mercado**, [...].

Em resumo:

O **método comparativo direto de dados de mercado** identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

9. Especificação das avaliações

- 9.1 Generalidades
 - 9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende

exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

- 9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados laudos de avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderem ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.
- 9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo
 - 9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme Tabela 1, observando o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
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
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

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, em módulo	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
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

- 9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

➤ 9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

➤ 9.2.3 O Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se a presente Ação **Herança Jacente – Inventário e Partilha** promovida por Fernanda Fernandes Gallucci / Condomínio Edifício Santa Clara em face de Espólio de Jacob Davis.

Na sequência do feito, o signatário foi honrado com sua nomeação para atuar como Perito do Juízo na realização da prova pericial fls. (212).

4. VISTORIA

No dia 06 do mês de março do ano de 2.026 às 10:30 h, este perito procedeu ao trabalho de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e outros documentos anexados a este Laudo Técnico, onde obteve todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este signatário fls. (279 – 280).

Relação das pessoas presentes no acompanhamento da diligência:

Participantes	Nome
Perito:	Eng. Flávio Almeida do Nascimento
Síndica do condomínio:	Senhora Silvana Vieira

5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de total infraestrutura pública: pavimentação, passeio e meio-fio, rede de água potável, esgoto, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal etc.

6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo localiza-se na Rua: Conselheiro Brotero nº 283 – Apartamento nº 62 – 06º andar – Edifício Condomínio Santa Clara – matrícula nº 45.768 – CEP: 01.154-001 – São Paulo / SP.



01 – Placa da Rua



02 – Vista Frontal do Condomínio Santa Clara (acesso pela portaria)

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br



03 – Vista Frontal do Condomínio Santa Clara



04 – Posicionando-se em frente ao Condomínio Santa Clara e olhando para a Rua Barra Funda



05 – Posicionando-se em frente ao Condomínio Santa Clara e olhando para a Rua Conselheiro Brotero



06 – Condomínio Santa Clara (identificação do número)



07 – Localização



08 – Coordenadas Geográficas

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Finalidade: Judicial para a determinação do justo valor de mercado do imóvel.

Dados gerais:

- Imóvel avaliando:
 - Tipo: Apartamento;
 - Uso: Residencial;
 - Situação: Desocupado;
 - Área: 80,57 m²;
 - Matrícula número: 45.768;
 - Estado de Conservação: Ruim, com a presença de diversas manifestações patológicas;
 - Ano de construção: 1.954 (um mil, novecentos e cinquenta e quatro);
 - Contribuinte número: 020.040.0106-2;
 - Padrão da construção: 2-B;
 - Garagem: Sem vaga de garagem.
- Descrição do apartamento nº 62:
 - Ambientes:
 - Sala;
 - Varanda (fechada e anexada a sala);
 - Corredor de circulação interno;
 - Dormitório 01;
 - Dormitório 02;
 - Banheiro com a área de serviço;
 - Cozinha;
 - Hall.
 - Esquadrias:
 - Alumínio e madeira.
 - Revestimentos:

- Piso: Revestimento cerâmico;
 - Parede: Revestimento cerâmico nas paredes (cozinha e banheiro / área de serviço) e pintura látex nas demais paredes.
- Outros dados:
- Posição do lote: Esquina;
 - Elevadores: 02 (dois), sendo 01 (um) de uso social e 01 (um) de uso de serviço;
 - O Condomínio Santa Clara não possui área de lazer;
 - Gás encanado;
 - Luz individualizada para as unidades autônomas;
 - O pavimento térreo é comercial, mas não possui vínculo com o Condomínio Santa Clara;
 - O empreendimento possui um total de 07 (sete) pavimentos, mas pertence ao Condomínio Santa Clara apenas 06 (seis) pavimentos tipo e parte do pavimento térreo.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Informações do mercado:

Indicadores do mercado imobiliário — São Paulo

Índice de preços dos imóveis (venda)

Indicador: Índice FipeZAP de Venda Residencial

Variação em 2025: +6,52%

Crescimento acima da inflação (IPCA ~4,18%), indicando valorização real dos imóveis.

Volume de lançamentos e vendas

Segundo a pesquisa do mercado imobiliário da SECOVI-SP:

139,7 mil unidades lançadas em 2025

+34% versus 2024

113 mil unidades vendidas

Valor geral lançado: R\$ 81,7 bilhões

Valor geral vendido: R\$ 58,8 bilhões

Isso indica alta atividade do setor mesmo com juros elevados.

Taxa de vacância (imóveis vagos)

Aproximadamente 7% a 10% ao ano em locações residenciais.

Em bairros com maior demanda: 5% de vacância (ex.: Pinheiros, Vila Mariana)

Em regiões menos líquidas: até 12%

Tendência do mercado (2026)

O mercado imobiliário de São Paulo apresenta:

Crescimento moderado de preços (3–7% ao ano esperado)

Demanda forte por imóveis pequenos

Expansão do programa habitacional

Boa liquidez de vendas.

Indicador de aluguel (m²)

Outro indicador importante é o Índice FipeZAP de locação.

Em São Paulo: aprox. 5% – 6% ao ano para residencial, sendo maior em imóveis pequenos ou Studio.

Lançamentos imobiliários recentes indicam: Mais de 150 mil unidades lançadas em 12 meses em São Paulo, com crescimento superior a 30% em relação ao período anterior.

Isso mostra forte atividade de incorporadoras.

Tempo de venda / estoque:

Outro indicador de saúde do mercado: Estoque médio: cerca de 9–12 meses de vendas (abaixo disso → mercado aquecido / acima de 18 meses → excesso de oferta).

Aqui estão os principais indicadores financeiros que influenciam diretamente o mercado imobiliário da cidade de São Paulo — especialmente juros, dólar, inflação e crédito.

Indicadores financeiros relevantes para o mercado imobiliário

Taxa básica de juros (SELIC)

A Taxa Selic é o principal indicador para o setor imobiliário.

Define o custo do crédito imobiliário

Afeta o financiamento bancário

Influencia investidores (renda fixa versus imóveis)

Impacto:

SELIC alta → financiamento mais caro → menos compra

SELIC baixa → crédito barato → mais demanda por imóveis

Dólar

O câmbio United States Dollar / Brazilian Real influencia o setor de forma indireta.

Impactos principais: Custo de materiais de construção, equipamentos importados entre outros.

Crédito imobiliário

Indicador fundamental: volume de financiamento imobiliário.

Principais agentes:

Caixa Econômica Federal

Itaú Unibanco

Banco do Brasil

Bradesco

Taxas médias de financiamento imobiliário:

9% – 12% ao ano + TR

Quando os juros caem:

mais famílias conseguem financiar
vendas de imóveis aumentam.

Custo de construção

Indicador usado por construtoras:

Índice Nacional de Custo da Construção (INCC)

Ele mede:

materiais

mão de obra

equipamentos

Crescimento recente:

cerca de 5% – 7% ao ano

Quando o INCC sobe:

preço de lançamentos sobe
margens das construtoras diminuem.

Relação entre os indicadores

Indicador Impacto no mercado

SELIC custo do financiamento

Dólar custo de construção

IPCA reajuste de aluguel

INCC preço de novos imóveis

Crédito imobiliário volume de vendas

Exemplo de leitura do mercado

Cenário típico:

SELIC alta → menos financiamento

dólar alto → construção mais cara

inflação moderada → aluguel sobe

Resultado comum:

Preços de imóveis sobem lentamente, mas aluguel aumenta mais rápido.

Juros básicos

Taxa Selic: 14,90% ao ano (meta definida pelo Banco Central).

A Selic é a taxa básica da economia brasileira e influencia todas as demais taxas de juros, como financiamento imobiliário e crédito.

CDI (taxa interbancária)

Certificado de Depósito Interbancário (CDI): cerca de 14,80% a.a.
(Normalmente acompanha a Selic).

Inflação

Projeção do mercado para 2026: cerca de 3,97%.

Bolsa brasileira

Ibovespa: cerca de 189.000 pontos em início de março de 2026.

O índice representa o desempenho médio das principais ações negociadas na bolsa brasileira.

Painel rápido (mar/2026)

Indicador Valor

Dólar ~ R\$ 5,24

Selic 14,90% a.a.

CDI ~ 14,8% a.a.

Inflação (IPCA 12m) 4,44%

Ibovespa ~ 189 mil pontos

Indicadores financeiros do crédito imobiliário

Indicador Valor médio

Juros de financiamento imobiliário 9,5% – 12% a.a. + TR

Prazo máximo financiamento até 35 anos

Entrada mínima 20% – 30% do imóvel

Comprometimento da renda até 30% da renda familiar

Taxas médias praticadas por bancos em 2026:

9,5% – 11,7% a.a. nos principais bancos

algumas linhas chegando a $\approx 12\%$ a.a. + TR

Crédito imobiliário no Brasil

Volume anual de financiamento imobiliário: $\approx$ R\$ 250 bilhões

Projeção de crescimento em 2026: $\approx +16\%$

A expectativa do setor é de expansão com eventual queda da Selic ao longo de 2026.

Mesmo com cenário econômico mencionado é necessário considerar que o imóvel objeto do estudo é antigo (possui mais de 70 anos), necessita de uma reforma, não possui vaga de garagem e existe grande oferta de imóveis na região, portanto não colabora para a definição do preço médio de mercado.

É possível adotar a condição do **“Preço Mínimo de Mercado”** para a definição do valor de mercado do imóvel objeto do estudo do presente trabalho.

9. RESUMO DO VALOR DE MERCADO

Formação do valor do imóvel

Valor Mínimo: R\$ 489.437,43
Valor Médio: R\$ 523.849,09
Valor Máximo: R\$ 563.465,56

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio **em até 1%**.

Arredondamento de: R\$ 489.437,43 para R\$ 490.000,00.

10. CONCLUSÃO

Em função do exposto e, conforme documentação compulsada nos autos, é possível afirmar que:

Considerando as informações indicadas no **item 08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO** foi adotado o **“Preço Mínimo de Mercado”** para o valor do imóvel na presente data.

- O valor total do imóvel monta em **R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais)**.

11. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e editado o presente Laudo Técnico, que se compõe de 07 (sete) anexos e 80 (oitenta) folhas escritas de um só lado, sendo essa página datada e assinada.

São Paulo, 07 de março de 2.026



FLÁVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO – Engenheiro Civil
CREA-SP: 5061865406

Anexo I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
2620260532840

1. Responsável Técnico

FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2603265946
Registro: 5061865406-SP
Empresa Contratada: Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**
Endereço: **Rua CONSELHEIRO BROTERO** Nº: 283
Complemento: **apto 62** Bairro: **BARRA FUNDA**
Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **01154-001**
Processo Judicial: **10545528320238260100** Data de Nomeação: **30/07/2025** Vinculada a Art n°:
Valor: **R\$ 4.500,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua CONSELHEIRO BROTERO** Nº: 283
Complemento: **apto 62** Bairro: **BARRA FUNDA**
Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **01154-001**
Data de Início: **24/02/2026**
Previsão de Término: **31/12/2026**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial** Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Perícia de imóveis para fins residenciais	80,57000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação do valor de mercado do imóvel.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 2/2

7. Entidade de Classe
Nenhuma

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
São Paulo 07 de março de 2026
Local data
Flávio Nascimento
FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO - CPF: 186.786.038-44
PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações
- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br ou contato@creasp.org.br


Valor ART R\$ 108,39 Registrada em: 07/03/2026 Valor Pago R\$ 108,39 Nosso Número: 2620260532840 Versão do sistema
Impresso em: 07/03/2026 00:02:35


Autenticação de ART
2620260532840

10 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica (página 02 de 02)

Anexo II – CEDI

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte:

020.040.0106-2

Local do Imóvel:

R CONS BROTERO,00283 A6 APTO 62

CEP:

01154-001

Código do Logradouro:

03674-9

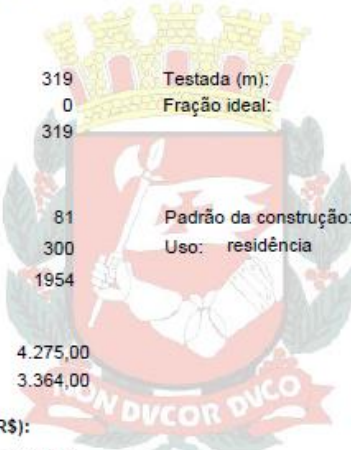
Mensagem:

Imóvel Regular no CEDI.

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
01/01/1976		1954	1 -REGULAR	*****	18,20	319	81	0,0392
19/07/1980		1954	1 -REGULAR	*****	35,40	319	81	0,0392
04/07/1994	L 11.522/94	1954	1 -REGULAR	*****	35,40	319	81	0,0392
09/12/1998		1954	1 -REGULAR	*****	19,45	319	81	0,0392

Página: 1

Anexo III – IPTU

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 020.040.0106-2			
Local do Imóvel: R CONSELHEIRO BROTERO, 283 - A6 APTO 62 CEP 01154-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CONSELHEIRO BROTERO, 283 - A6 APTO 62 CEP 01154-001			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	319	Testada (m):	19,45
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0392
Área total (m²):	319		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	81	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1954		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.275,00		
- da construção:	3.364,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	99.451,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	54.497,00		
Base de cálculo do IPTU:	153.948,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/06/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 06/03/2026 Número do Documento: 2.2026.000864935-3 Solicitante: FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO ENGENHARIA LTDA (CNPJ 38.496.614/0001-89)			

Anexo IV – Matrícula

PROTÓCOLO 821120116266D/MATRÍCULA FLS. 001/003

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc. **S21120116266D**

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dá-se conta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula 45.768 ficha 01 São Paulo, 22 de fevereiro de 19 80

IMÓVEL: O apartamento nº 62, localizado no 6º andar, do Edifício Condomínio Santa Clara, situado à Rua Barra Funda nº 579, esquina com a Rua Conselheiro Brotero, para onde faz frente e tem o nº 283, na Rua Barra Funda, no 35º Subdistrito-Barra Funda, com a área de 80,57 metros quadrados, correspondendo a esse apartamento a quota parte ideal de 3,92% no terreno e nas dependências de serventia e uso comum. Contribuinte nº. 020.040.0106-2.

PROPRIETARIA: ANA MARIA BARRETO, que também se assina ANNA MARIA BARRETO, brasileira, desquitada, de prendas domésticas, - R.G. nº 443.793 e CPF nº 003.452.708-78, residente e domiciliada à Rua Piauí, nº 561, aptº 31, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 17.289, neste Registro. O Escrevente Habilitado, *[assinatura]*, (Paulo Ademir Monteiro). O Oficial, *[assinatura]*

Av.1 - 45.768 - São Paulo, 22 de fevereiro de 1.980
O imóvel da matrícula está comprometido à MARTIN DAVIS, casa do, por escritura de 14 de março de 1.968, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro 4-v, folhas 283, inscrita sob nº. 15.825, neste Registro, pelo valor de R\$ 18.000,00. O Escrevente Habilitado, *[assinatura]*, (Paulo Ademir Monteiro). O Oficial, *[assinatura]*

Av.2 - 45.768 - São Paulo, 22 de fevereiro de 1.980
Da escritura de 27 de junho de 1.979, de notas do 21º Tabelião desta Capital, Livro 711-EBP, folhas 238, consta que a proprietária casou-se com EDGARD PIMENTEL BRAGA, que passou a assinar-se ANNA MARIA BARRETO BRAGA, conforme prova a Certidão expedida em 21 de julho de 1.978, pelo Oficial Maior do Registro Civil das Pessoas Naturais, do 7º Subdistrito Consolação, desta Capital. O Escrevente Habilitado, *[assinatura]*, (Paulo Ademir Monteiro). O Oficial, *[assinatura]*

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054552/2023 e código X54rtChq.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 06:27, sob o número 1054552/2023 e código X54rtChq. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054552/2023 e código X54rtChq.

matrícula 45.768 ficha 01 verso

fls. 42

R.3 - 45.768 - São Paulo, 22 de fevereiro de 1.980

TRANSMITENTE: ANNA MARIA BARRETO BRAGA, brasileira, de pre-n-
das domésticas, R.G. nº 443.793, CPF nº 003.452.708-78, casa-
da pelo regime da separação obrigatória de bens, nos termos -
do Artigo 258, paragrafo unico, nº 2 do Código Civil Brasilei-
ro, com EDGARD PIMENTEL BRAGA, brasileiro, médico, R.G. nº ..
42.073, CPF nº 003.542.958-53, residentes e domiciliados à--
Rua Piauí nº 561, aptº 31, nesta Capital.

ADQUIRENTE: MARTIN DAVIS, brasileiro, do comercio, R.G. nº ..
706.956-SP, e CPF nº 083.568.828-34, casado no regime da comu-
nhão de bens, anteriormente à lei 6.515/77 com RITA DAVIS, re-
sidente e domiciliado à Rua Conselheiro Brotero, nº 283, aptº
62.

TITULO: Compra e venda

FORMA DO TITULO: Escritura de 27 de junho de 1.979, de notas-
do 21º Tabelião desta Capital, livro 711-EBP, folhas 238.

VALOR: CR\$ 18.000,00 (Dezoito mil cruzeiros). A presente cum-
pre o compromisso constante da Av.1 da Matrícula. O Escreven-
te Habilitado, *[Assinatura]* (Paulo Ademir Montei-
ro). O Oficial *[Assinatura]*

R. 4 - 45.768:- São Paulo, 08 de Julho de 1987.

QUADROS:- MARTIN DAVIS, brasileiro, do comércio, RG. nº. ---
706.956-SSP/SP, CIC nº. 083.568.828-34 e sua mulher com quem
é casado no regime da comunhão de bens, anteriormente a lei--
6.515/77, RITA DAVIS, brasileira, do lar, RG. nº. 6.922.799-
SSP/SP, mesmo CIC do marido, residentes e domiciliados nesta
Capital à Rua Conselheiro Brotero nº. 283, aptº 62.

DONATÁRIA:- ERIKA DAVIS, brasileira, solteira, maior, de co-
mércio, RG. nº. 6.922.800-SSP/SP, CIC nº. 898.220.488-15, re-

- continuação na ficha 02 -

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054552-83.2023.8.26.0100 e código X54rtChq.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 06:27, sob o número WJMJ26403328085
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054552-83.2023.8.26.0100 e código X54rtChq.

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br

PROTÓCOLO 8211201162660/2013 FLS. 002/003

15. 43

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 45.768 ficha 02

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 08 de Julho de 1987

residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Conselheiro Brotero nº. 283, aptº 52.

TÍTULO: DOAÇÃO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 15 de Janeiro de 1987, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro 1.596, fls. 216.

VALOR: CZ\$ 25.904,00 (vinte e cinco mil, novecentos e quatro cruzados). O Escrevente Autorizado, Maurino Pavão). O Oficial, M. O. S. 1.

R. 5 - 45.768: São Paulo, 08 de Julho de 1987.

NU-PROPRIETÁRIA: ERIKA DAVIS, solteira, maior, já qualificada como donatária.

USUFRUTUÁRIOS: MARTIN DAVIS e sua mulher RITA DAVIS, já --- qualificadas como doadoras.

TÍTULO: USUFRUTO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 15 de Janeiro de 1987, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro 1.596, fls. 216.

VALOR: CZ\$ 25.904,00 (vinte e cinco mil, novecentos e quatro cruzados). O usufruto é vitalício. O Escrevente Autorizado, Maurino Pavão). O Oficial, M. O. S. 1.

Av. 06 - 45.768 - São Paulo, 04 de fevereiro de 2011.
(prenotação nº 611.050 - 06.01.2011).

Da carta de adjudicação passada em 06 de dezembro de 2010, assinada digitalmente, Dr. Vivian Wipfli, pela MM. Juíza de Direito da 8ª Vara da Família e Sucessões do Fórum João Mendes Jr., desta Capital, extraída dos

Continua no Verso

saec

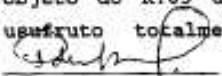
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 06:27, sob o número WJMJ26403328085. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054552-83.2023.8.26.0100 e código X54rtChq.

15 – Matrícula (fls. 43)

11. 44

matrícula
45.768

ficha
002

respectivos autos de (Inventário e Partilha) - processo nº 0617345-43.2008.8.26.0100, é feita esta averbação para ficar constando que em virtude do falecimento dos usufrutuários MARTIN DAVIS, ocorrido em 02 de abril de 2004, conforme prova cópia autenticada da certidão de óbito extraída em 28 de janeiro de 2011, Matrícula nº 121319 01 55 2004 4 00006 167 0002512 54, pelo Oficial de Registro Civil do 35º Subdistrito Barra Funda, desta Capital, e de RITA DAVIS, ocorrido em 18 de maio de 2006, conforme prova certidão de óbito extraída em 23 de maio de 2006, do termo nº 20734, livro nº C-0038, fls. 067, pelo Oficial de Registro Civil do 39º Subdistrito Vila Madalena, desta Capital, fica cancelado o usufruto, objeto do R.05 da presente matrícula, ficando o referido usufruto totalmente extinto. A Escrevente autorizada,  (Patrícia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

R.07 - 45.768 - São Paulo, 04 de fevereiro de 2011.
(prenotação nº 611.050 - 06.01.2011).

TRANSMITENTE: O espólio de ERIKA DAVIS (RG. nº 6.922.800-SSP/SP e CPF/MF. nº 898.220.488-15), falecida em 21 de março de 2008, no estado civil de solteira.

ADQUIRENTE: JACOB DAVIS, brasileiro, solteiro, maior, RG. Nº 6.922.776-SSP/SP, CPF/MF. nº 757.840.418-00, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Conselheiro Brotero, nº 286, aptº 62 - Barra Funda; sofrendo ação de Interdição com Antecipação de Tutela, perante a 6ª Vara da Família e das Sucessões, processo nº 100.08.619373-1, representado pelo seu curador provisório PAULO FERREIRA

Continua na ficha 003

pericia@almeidanascimento.com.br

17 – Matrícula (fls. 45)

1a. 46

MATRÍCULA

PICRA

VERSO

15^o. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSWALDO CASSARO
Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1^o. a 5^o. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odval Figueiredo Matheiros
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Lahe
Edson Souza da Silva
Escritores Autorizados
(art.20 §§ 2^o. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3^o. Andar
São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884

15^o. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Oficial	R\$ 34,73
Estado	R\$ 9,27
Sec. Fazenda	R\$ 6,76
Reg. Civil	R\$ 1,93
Trib. Justiça	R\$ 2,39
Min. Público	R\$ 1,67
Município	R\$ 0,71
Total	R\$ 57,95

SELAGEM RECOLHIDA NA
GUIA Nº. 240/12/21

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523C3000000094108521L consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

saec

Serviço de Atendimento ao Cidadão
Escritório Centralizado

Documento emitido pelo
www.registroidores.onr.org.br

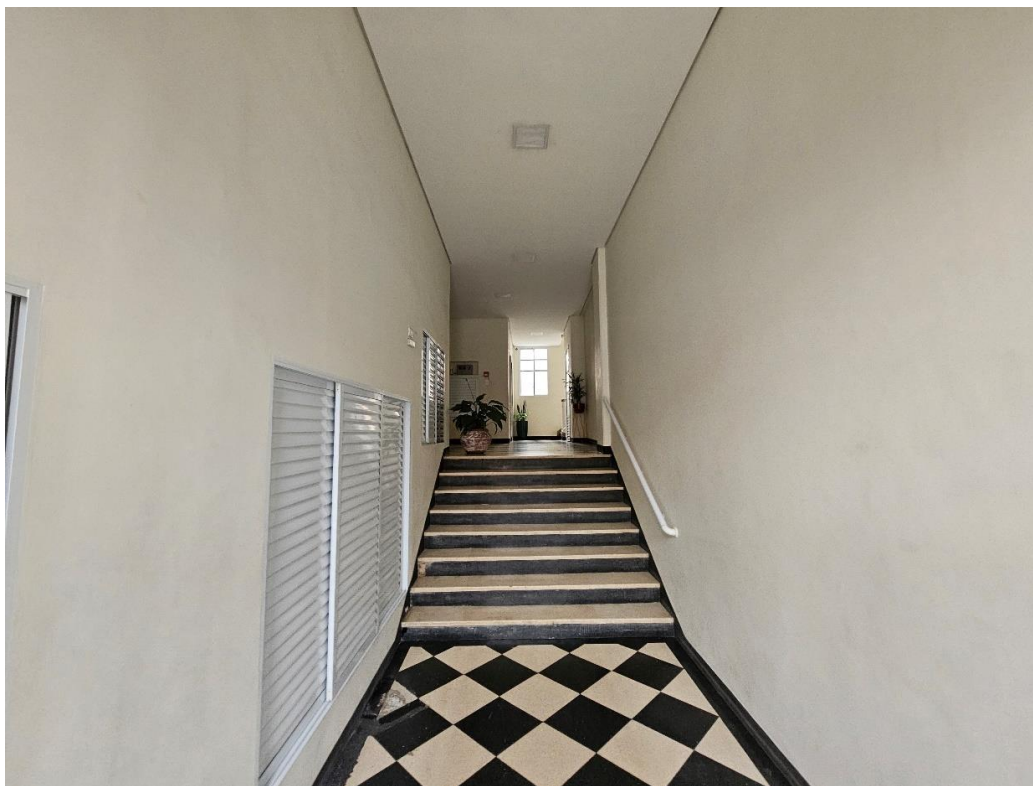
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUELINE PUCA ABES e Tábata de Almeida Escobar de São Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 06:27, sob o número 10545523-83.2023.8.26.0100 e código X54rtChq. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10545523-83.2023.8.26.0100 e código X54rtChq.

18 – Matrícula (fls. 46)

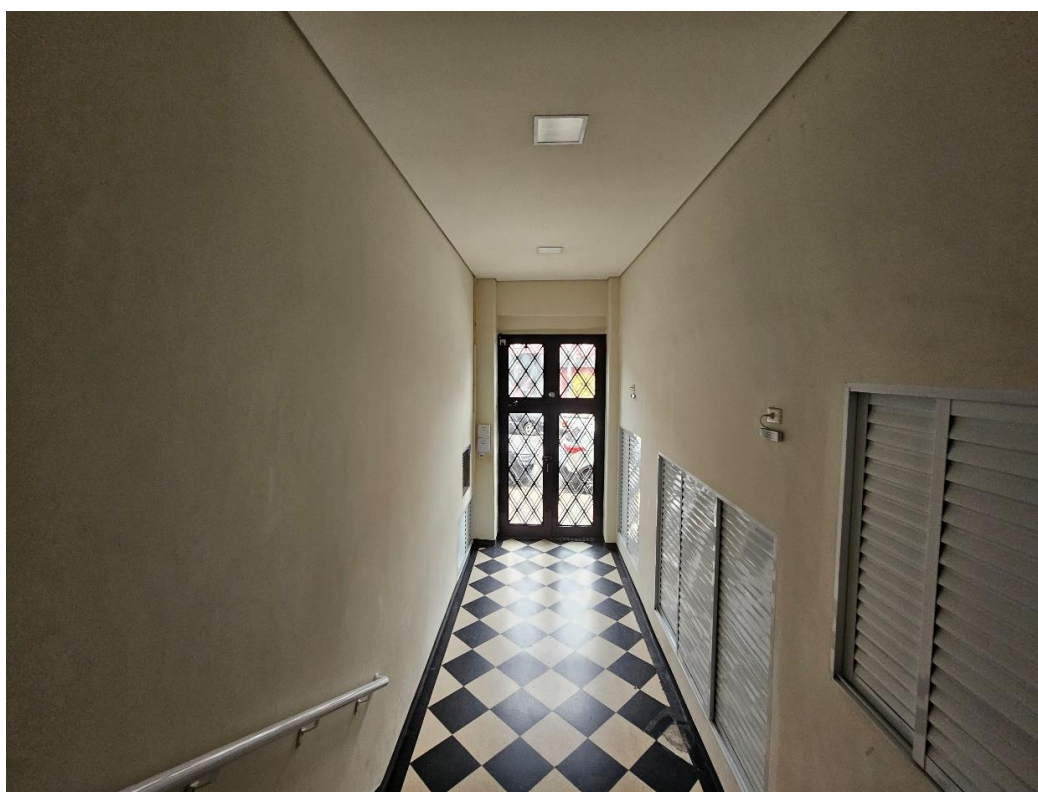
Página 29 | 80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 06:27, sob o número WJMJ264043328085 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10545523-83.2023.8.26.0100 e código X54rtChq.

Anexo V – Registro Fotográfico



19 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



20 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



21 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



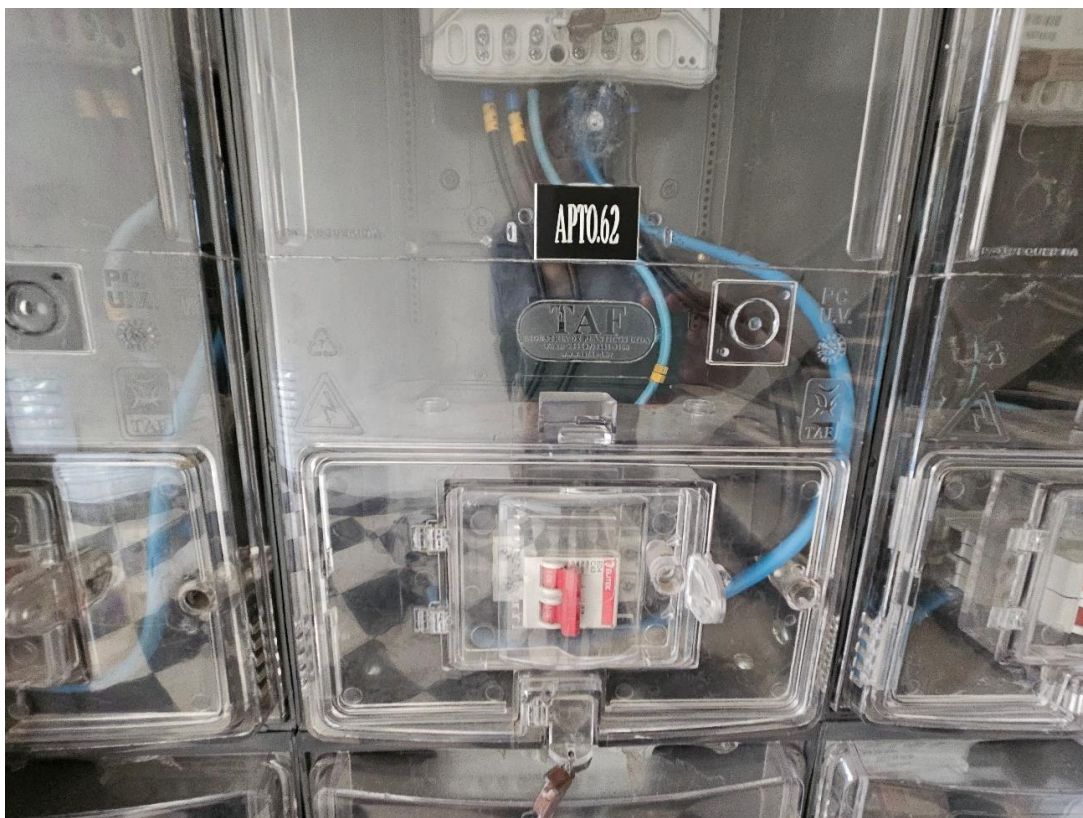
22 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



23 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



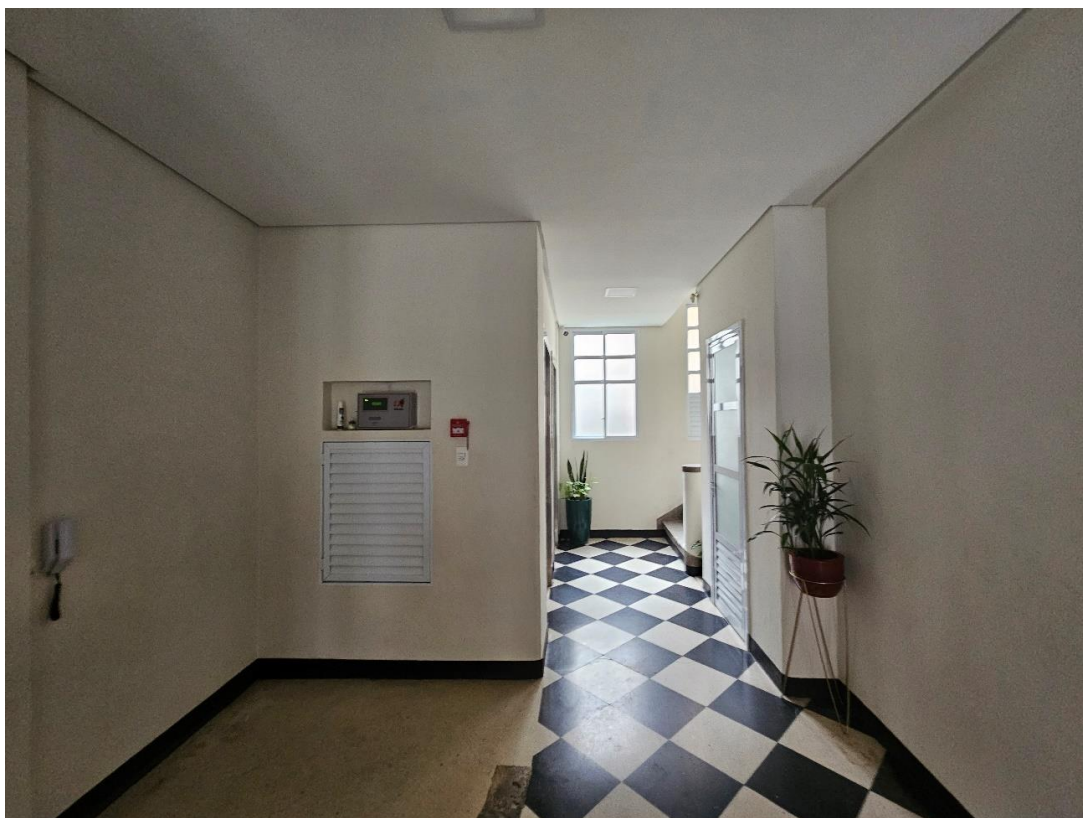
24 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



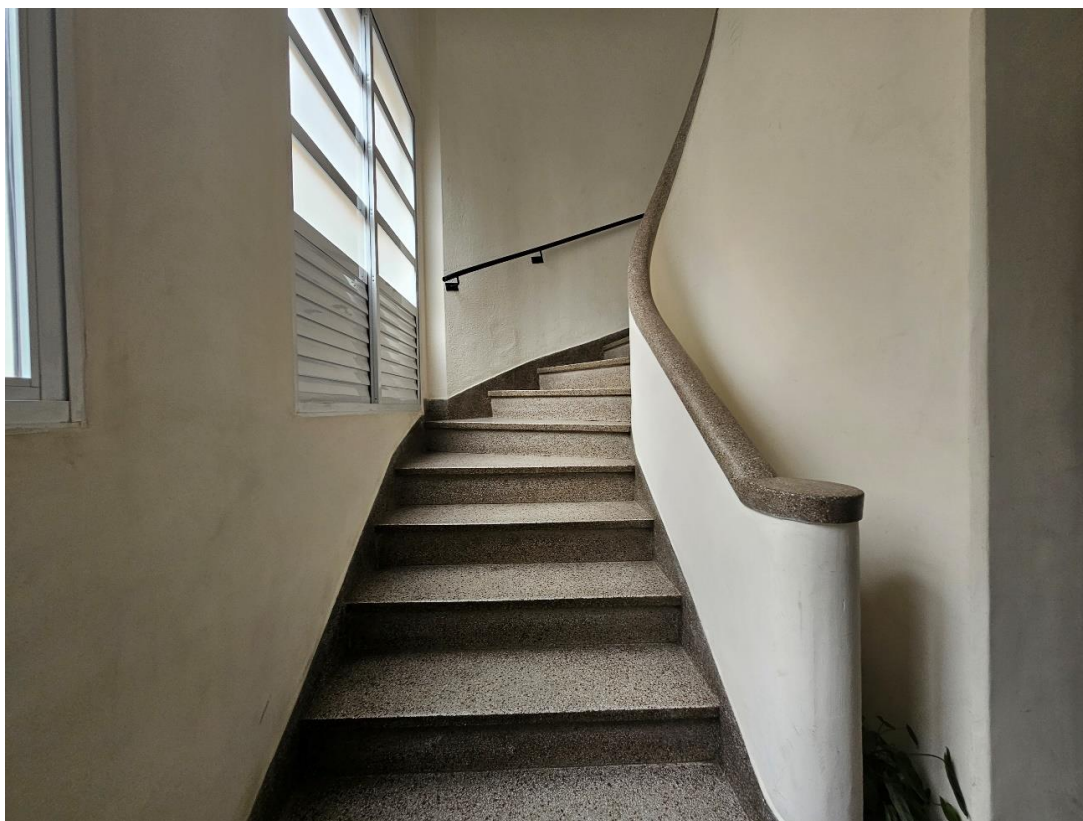
25 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



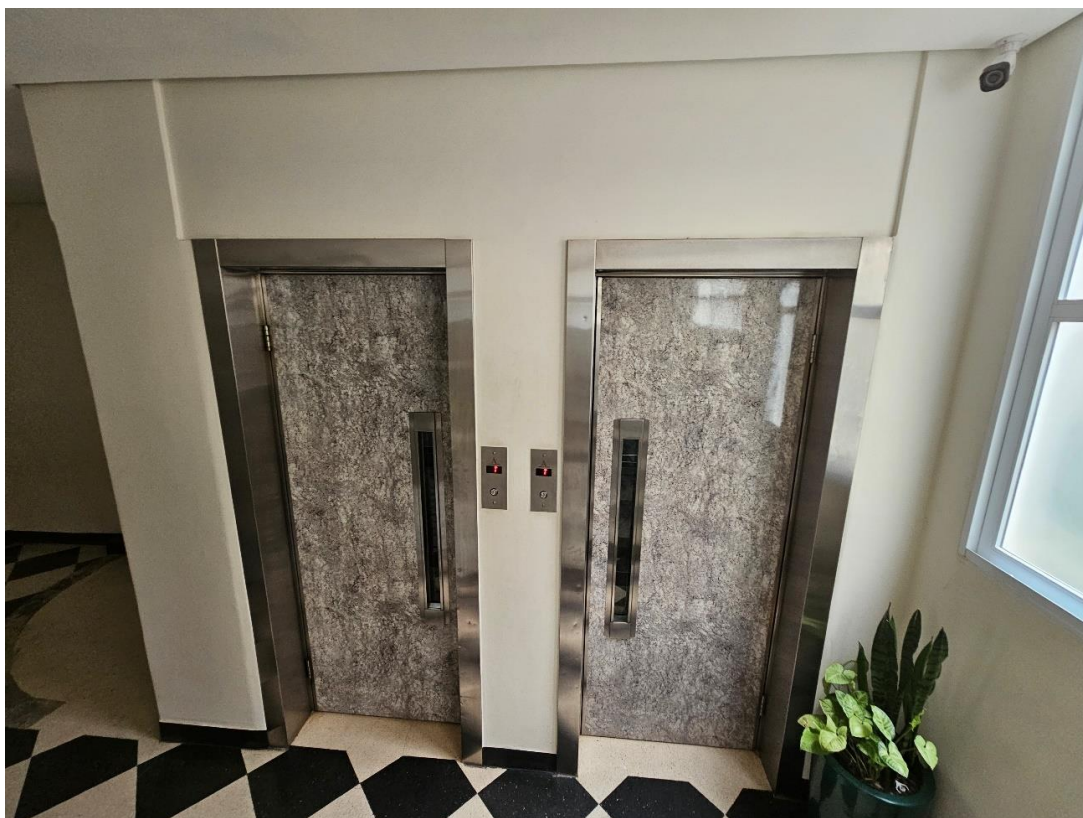
26 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



27 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



28 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



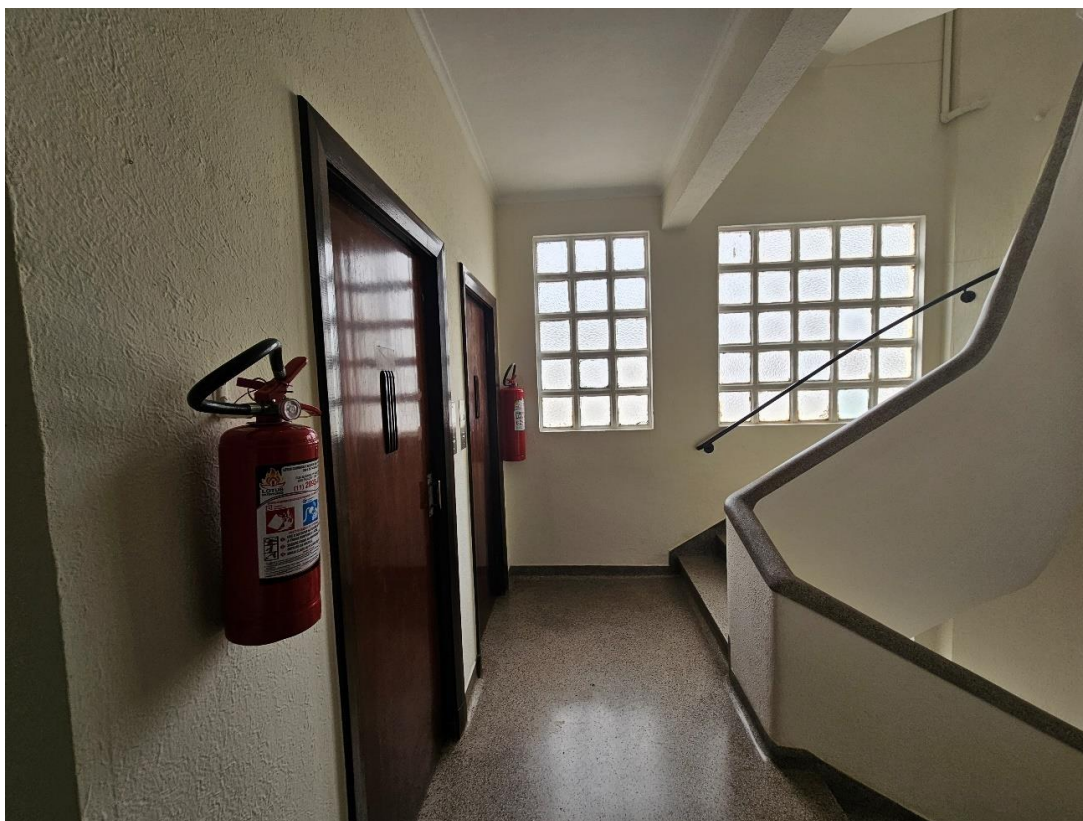
29 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



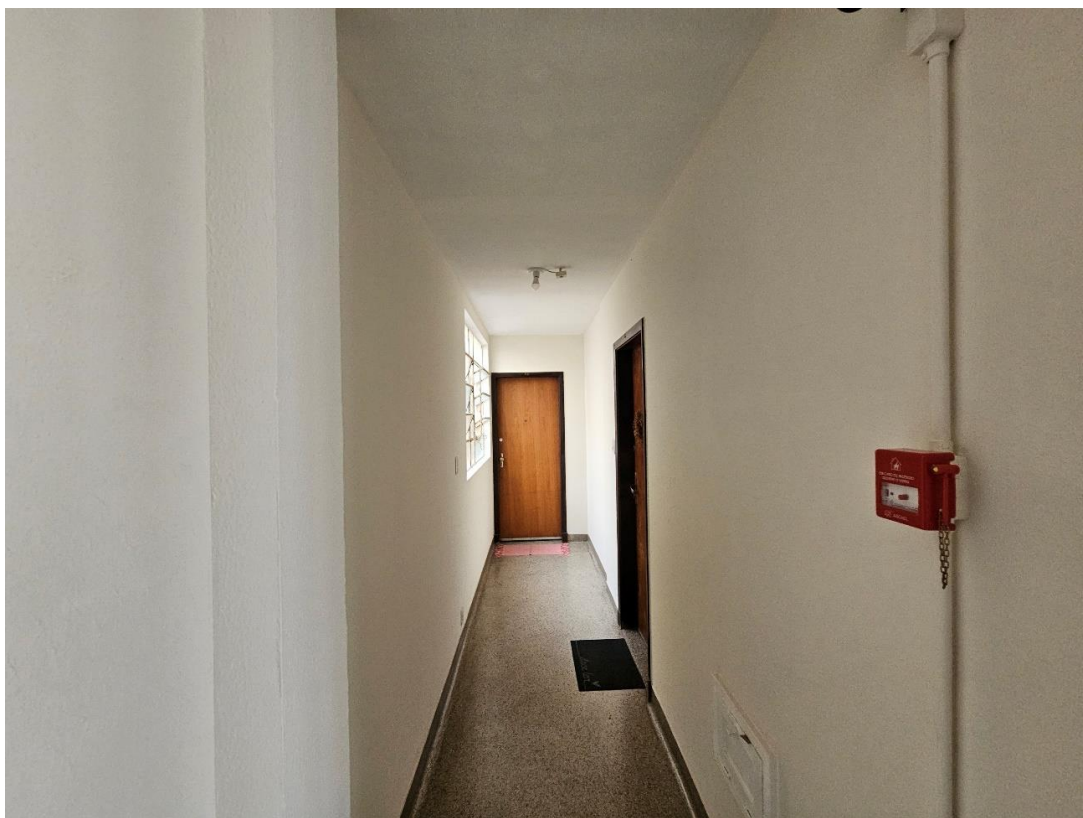
30 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



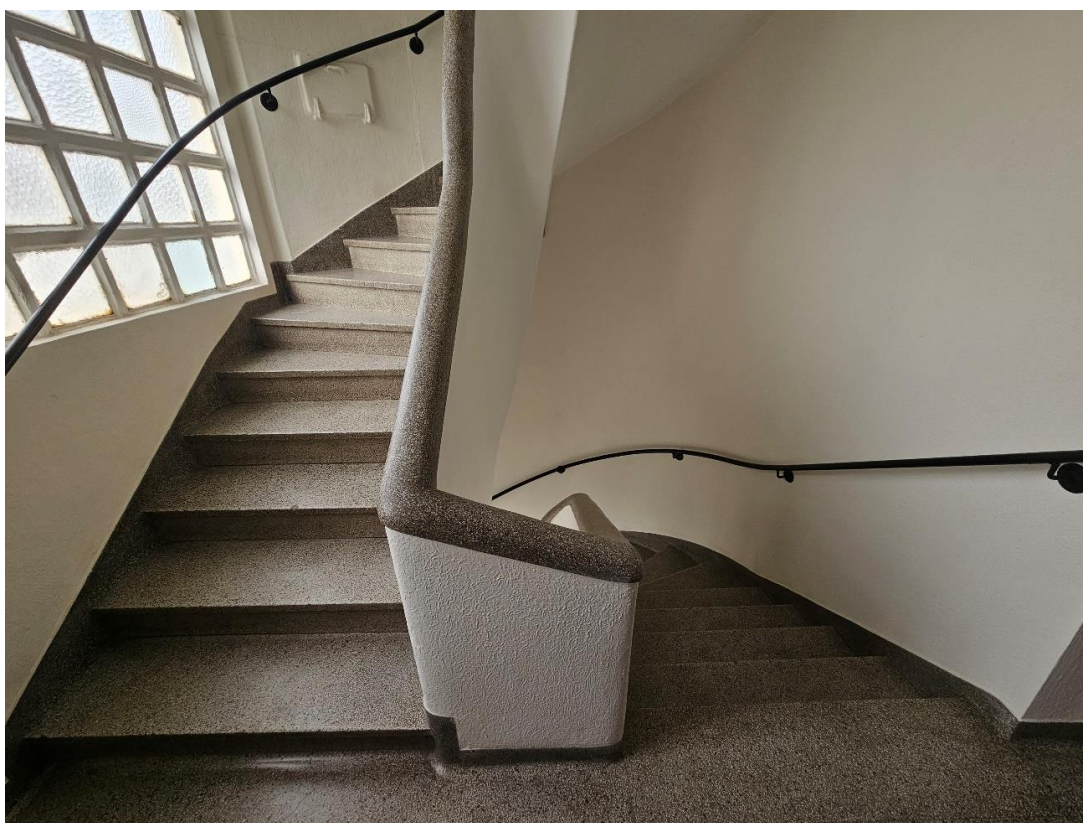
31 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



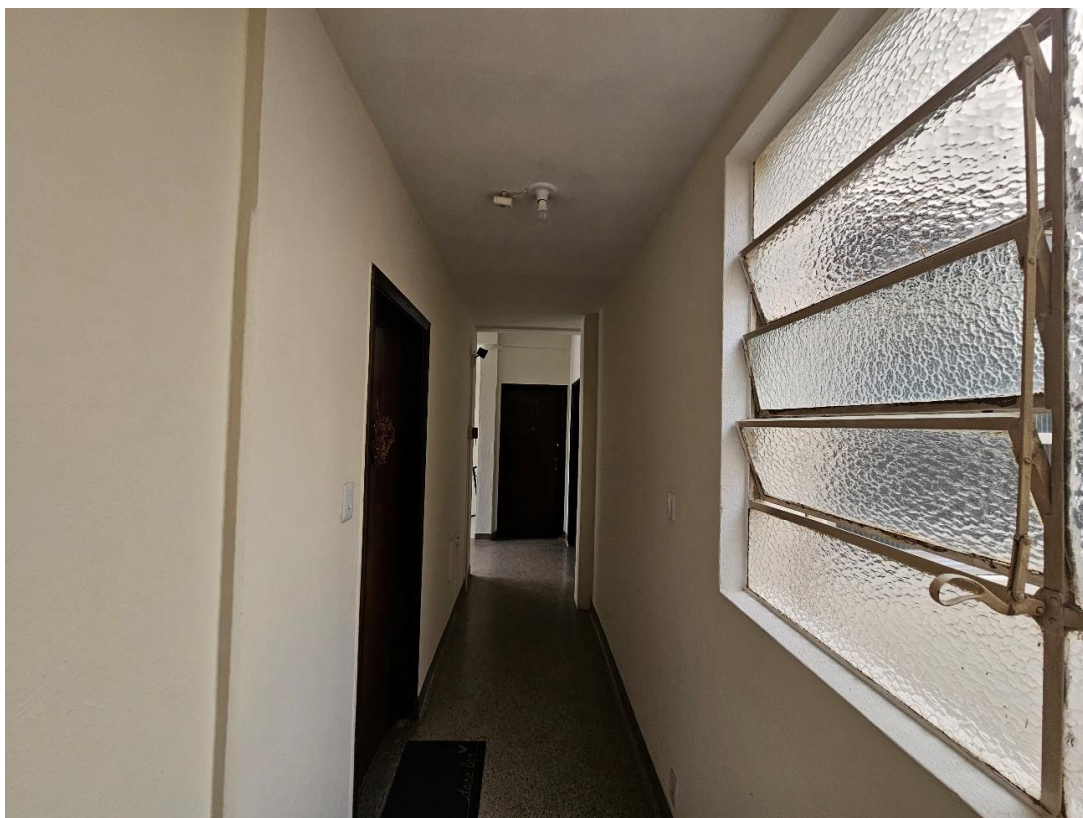
32 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



33 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



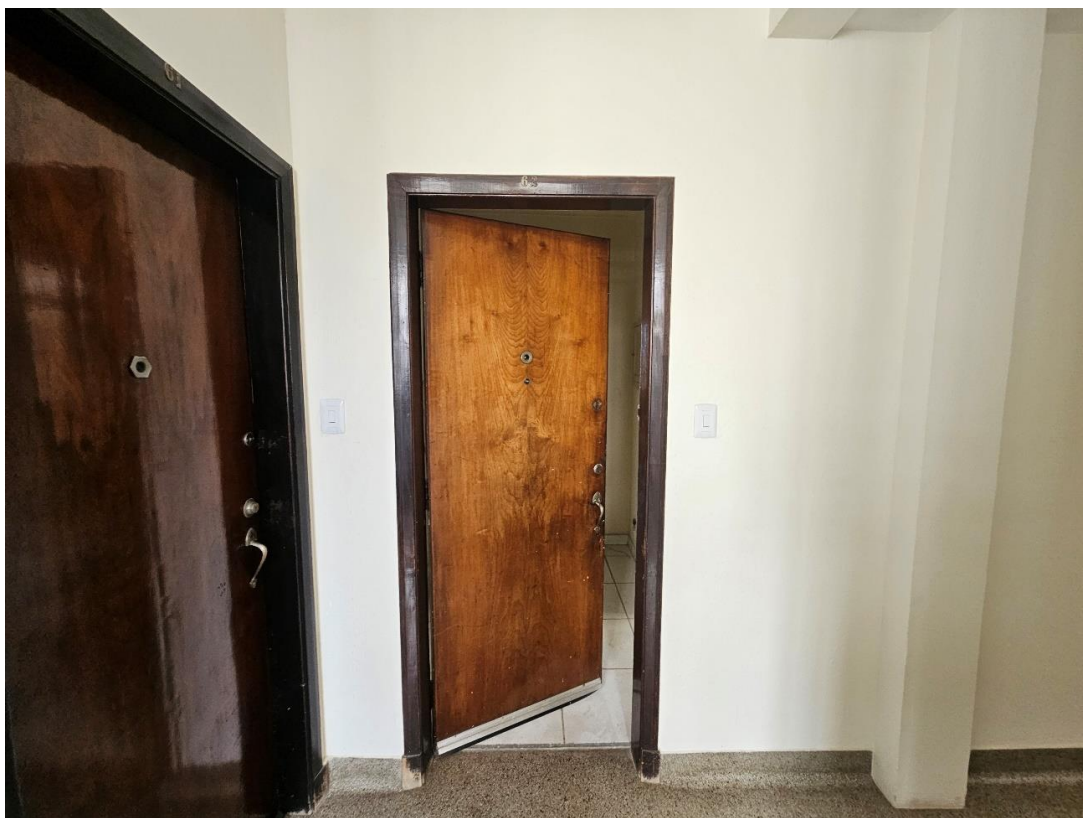
34 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



35 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



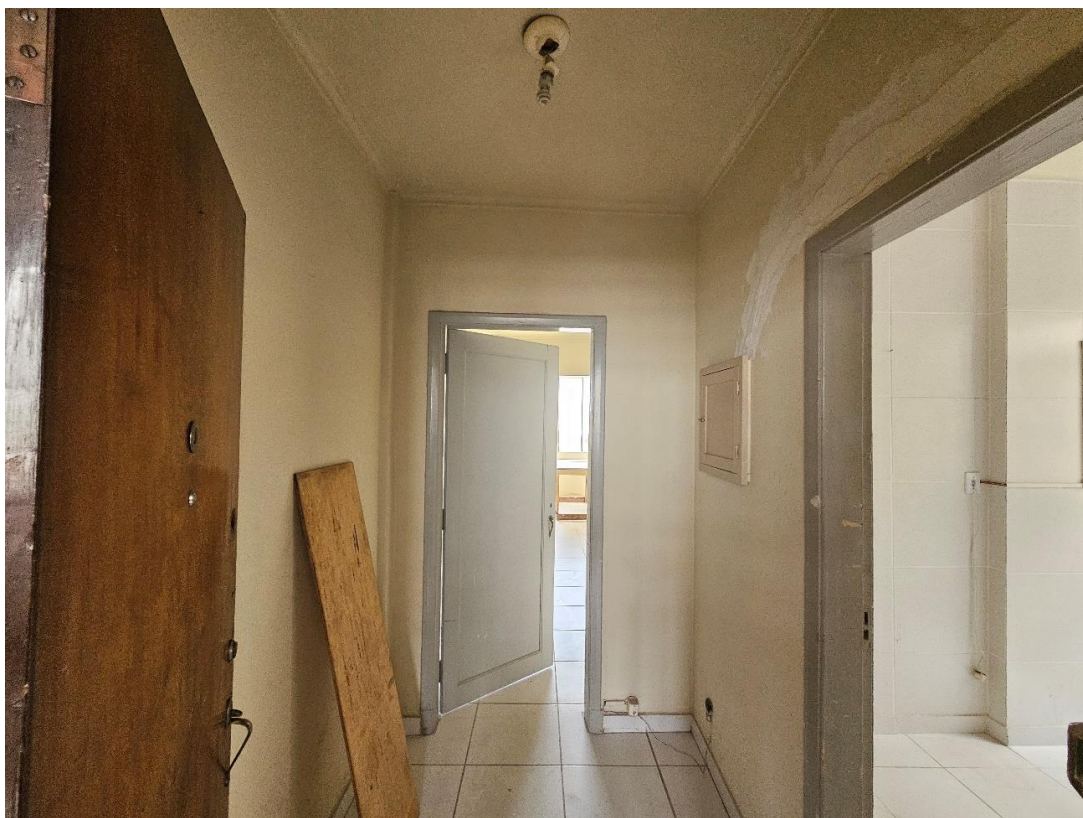
36 – Área de uso comum do Condomínio Santa Clara



37 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Acesso



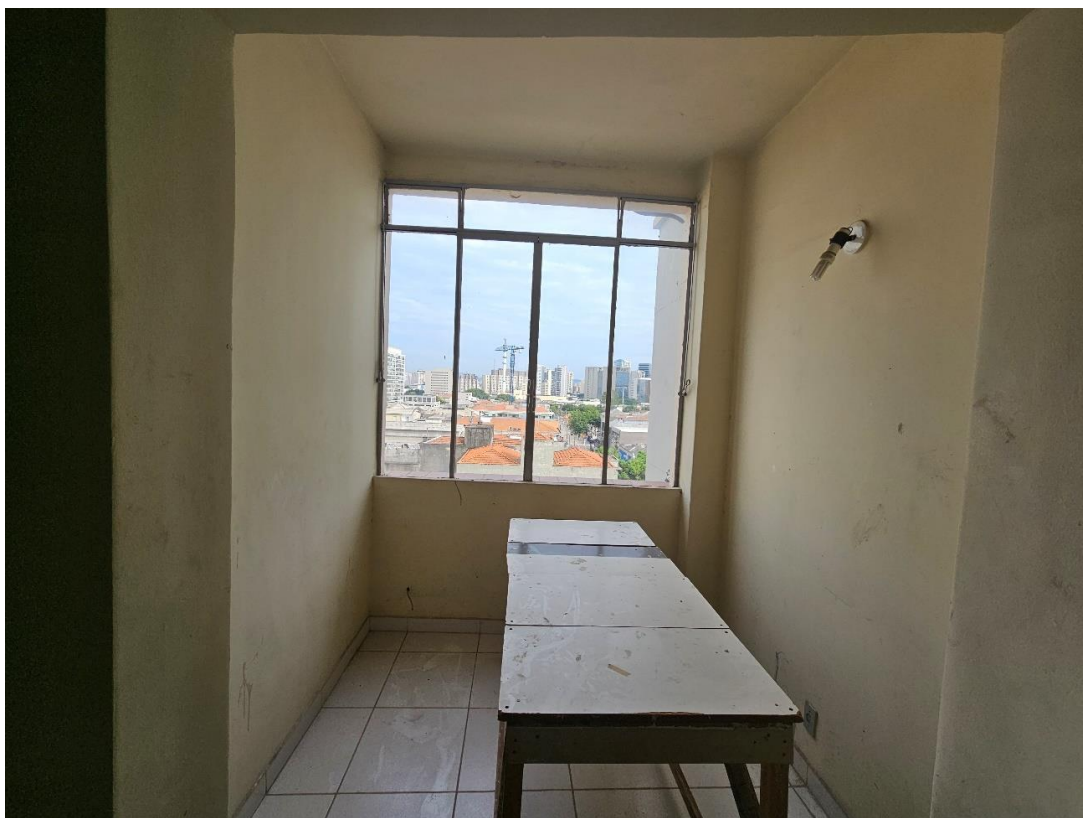
38 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – identificação do número



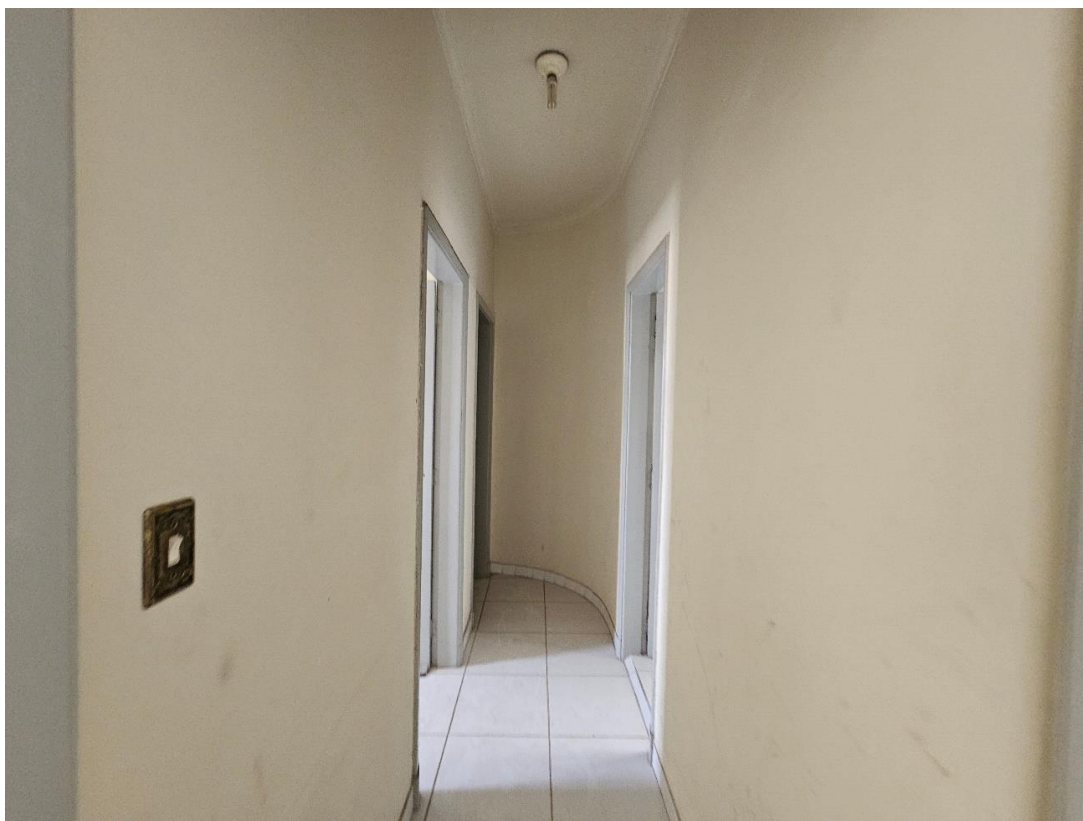
39 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Hall



40 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Sala



41 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Varanda fechada e anexada a sala



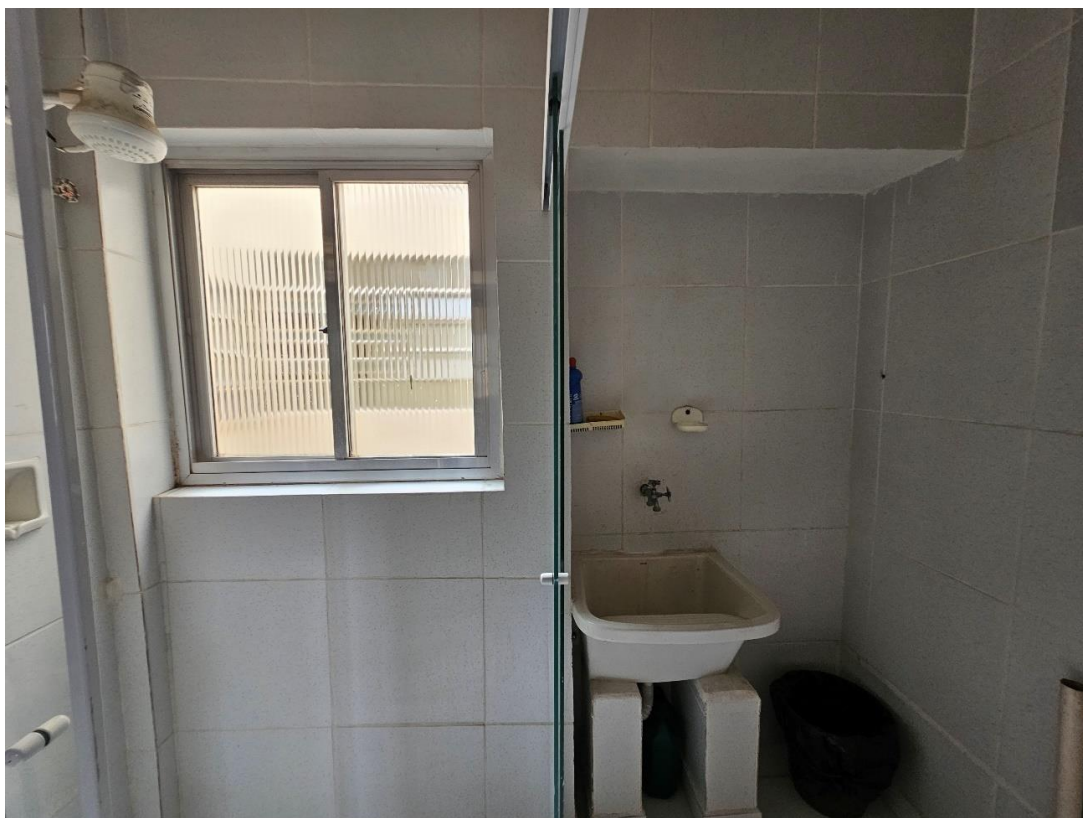
42 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Circulação interna



43 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Dormitório 01



44 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Dormitório 2



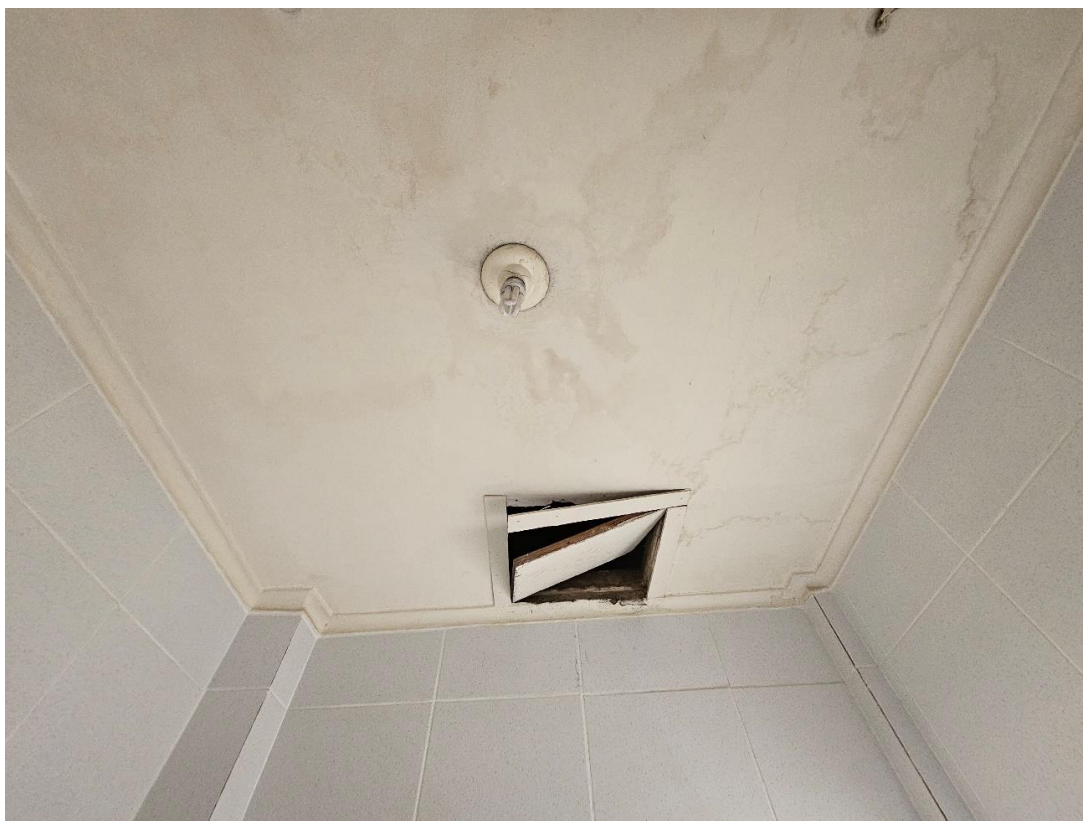
45 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Banheiro / Área de Serviço



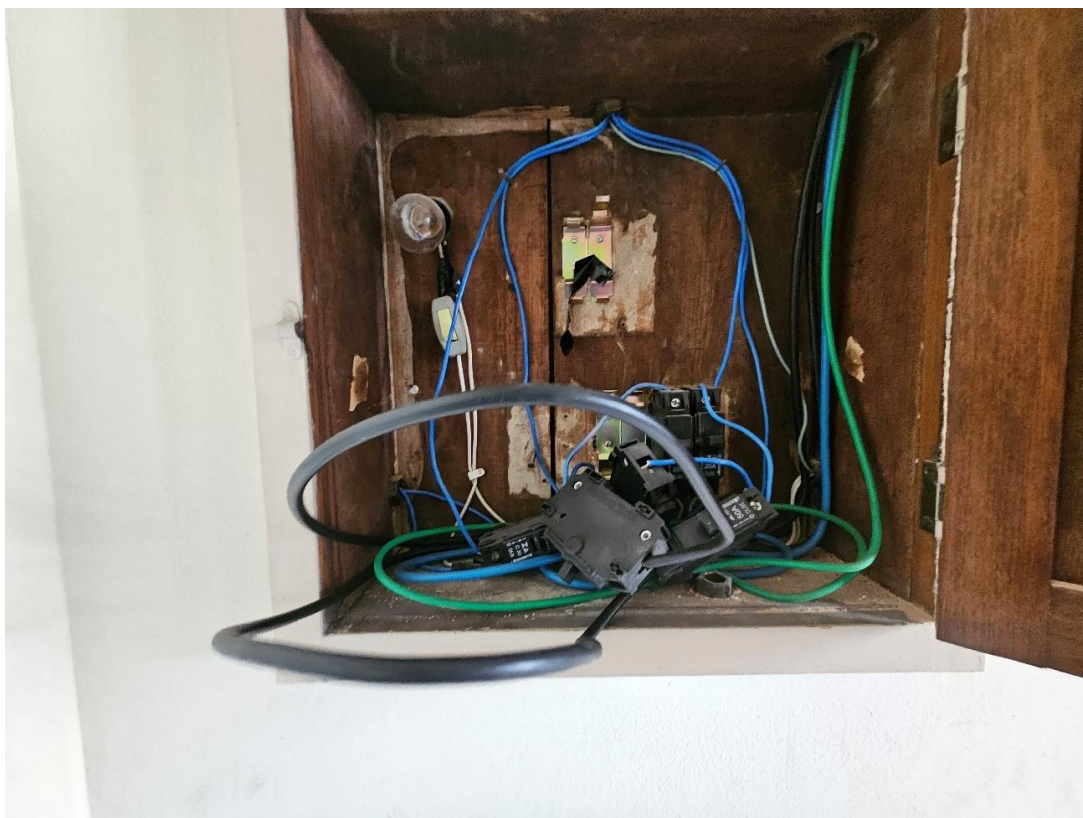
46 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Banheiro / Área de Serviço



47 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Cozinha



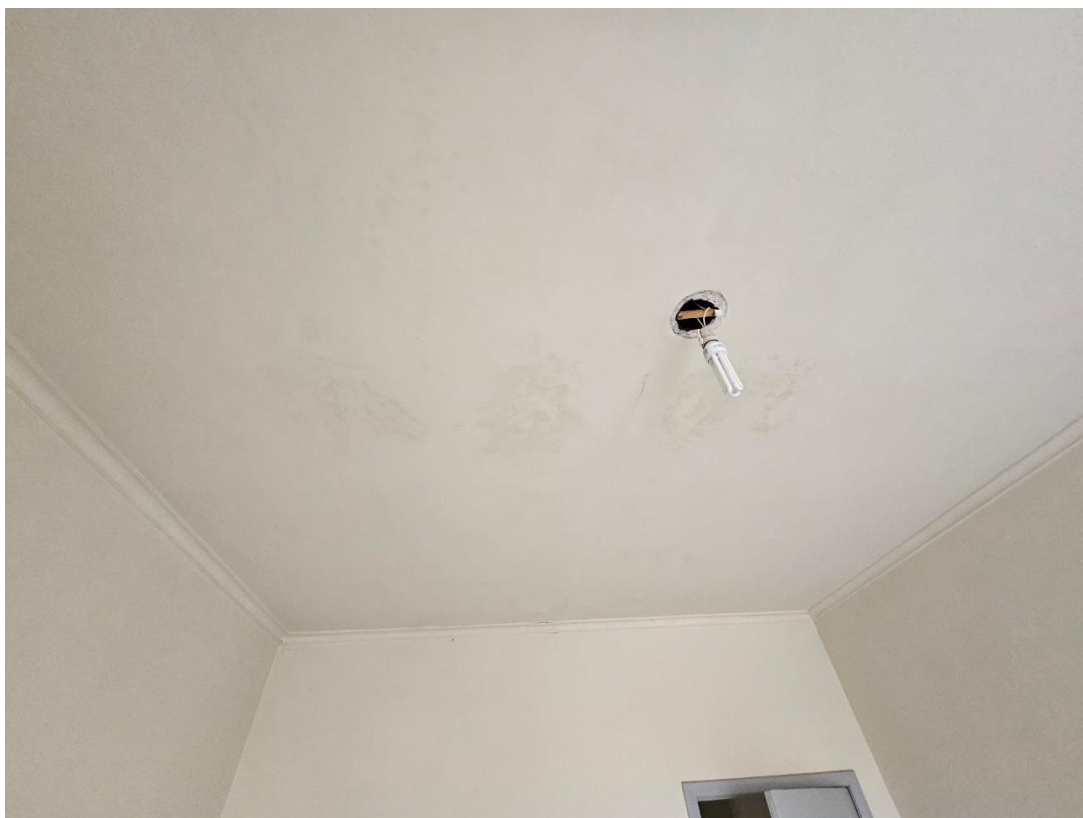
48 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Registro de anomalias



49 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Registro de anomalias



50 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Registro de anomalias



51 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Registro de anomalias



52 – Unidade autônoma – Apartamento nº 62 – Registro de anomalias

A pesquisa das amostras ocorreu no dia 06 de março de 2.026.

Amostra 01

Valor: R\$ 445.000,00

Área: 73,00 m²

Endereço: Rua: Conselheiro Brotero, 83 - Santa Cecília, São Paulo - SP

Anunciante: B E G Imóveis

Código do anúncio: 2825587039

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-73m2-venda-RS445000-id-2825587039/?source=ranking%2Crp>



Amostra 02

Valor: R\$ 432.000,00

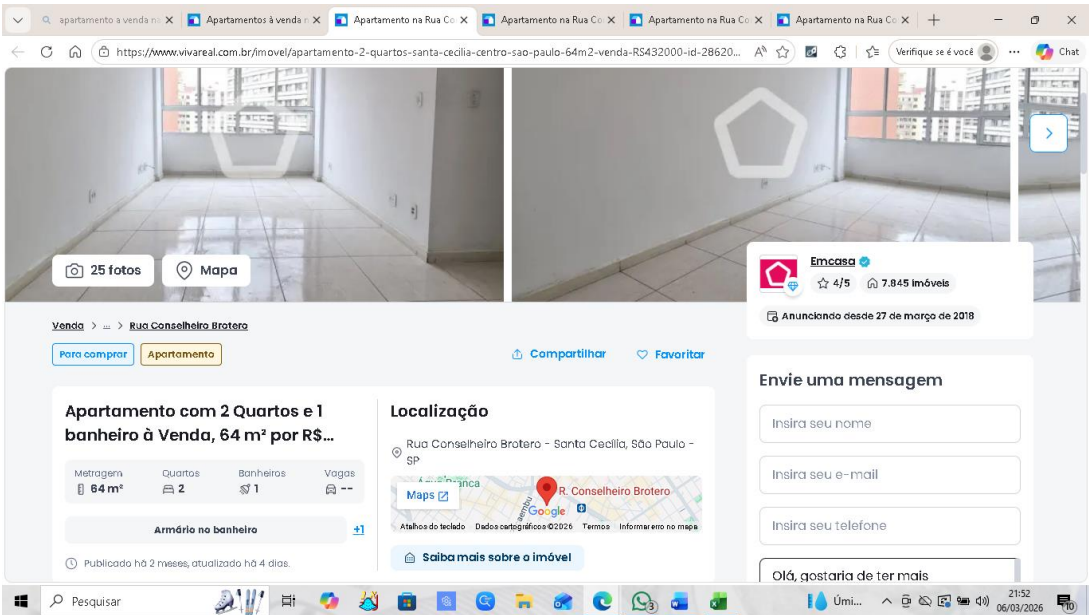
Área: 64,00 m²

Endereço: Rua Conselheiro Brotero - Santa Cecília, São Paulo - SP

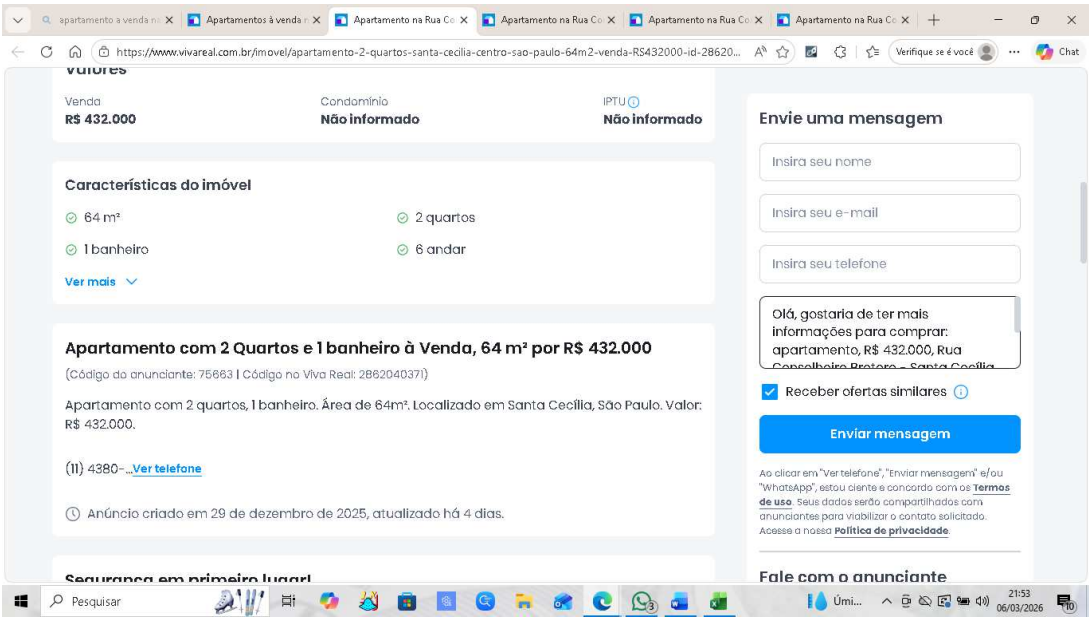
Anunciante: Em casa

Código do anúncio: 2862040371

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-64m2-venda-RS432000-id-2862040371/?source=ranking%2Crp>



55 – Amostra 02



56 – Amostra 02

Amostra 03

Valor: R\$ 700.000,00

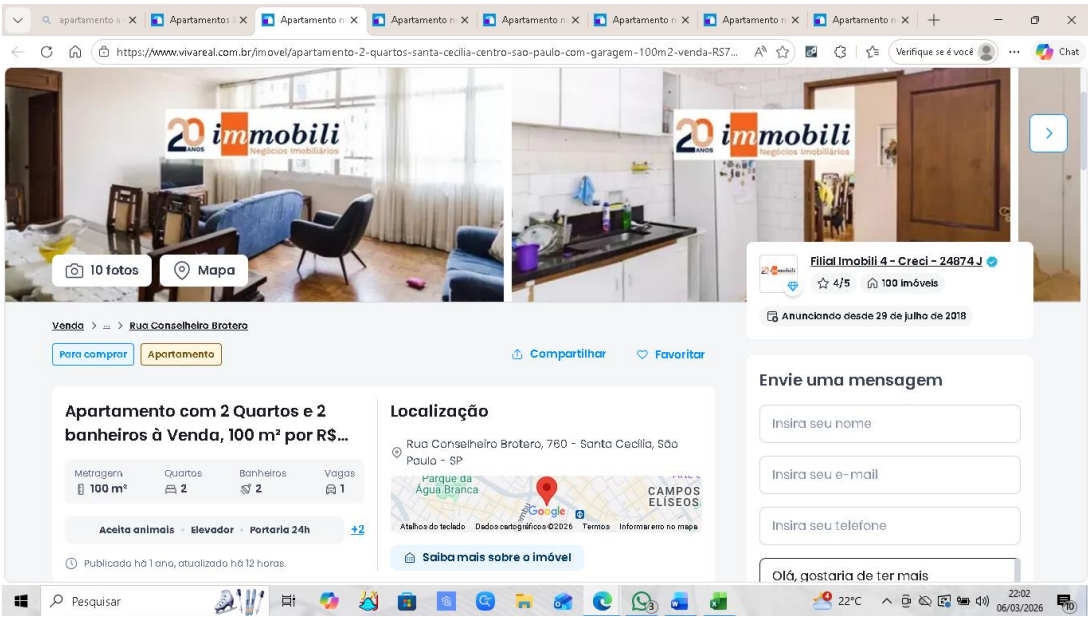
Área: 100,00 m²

Endereço: Rua Conselheiro Brotero, 760 - Santa Cecília, São Paulo - SP

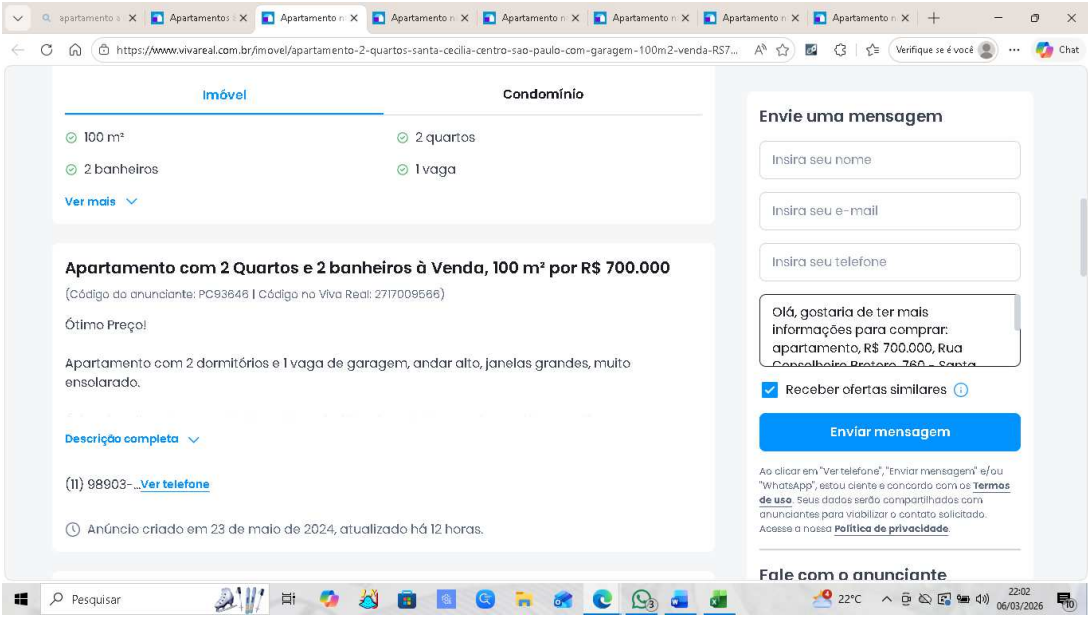
Anunciante: Filial Imobili 4

Código do anúncio: 2717009566

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS700000-id-2717009566/?source=ranking%2Crp>



57 – Amostra 03



58 – Amostra 03

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br**Amostra 04**

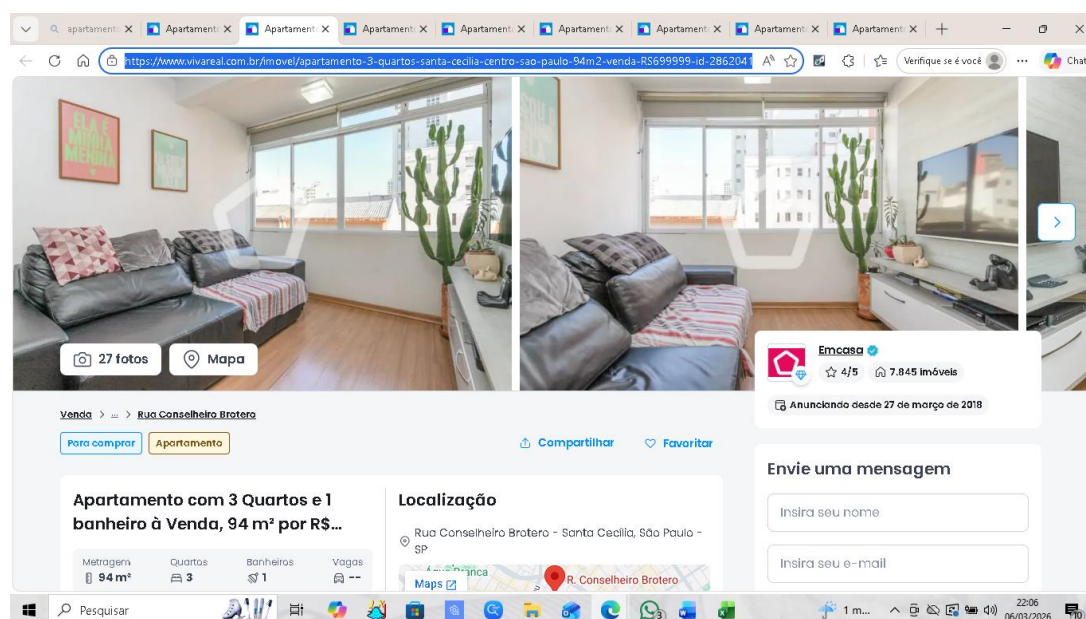
Valor: R\$ 699.999,00

Área: 94,00 m²

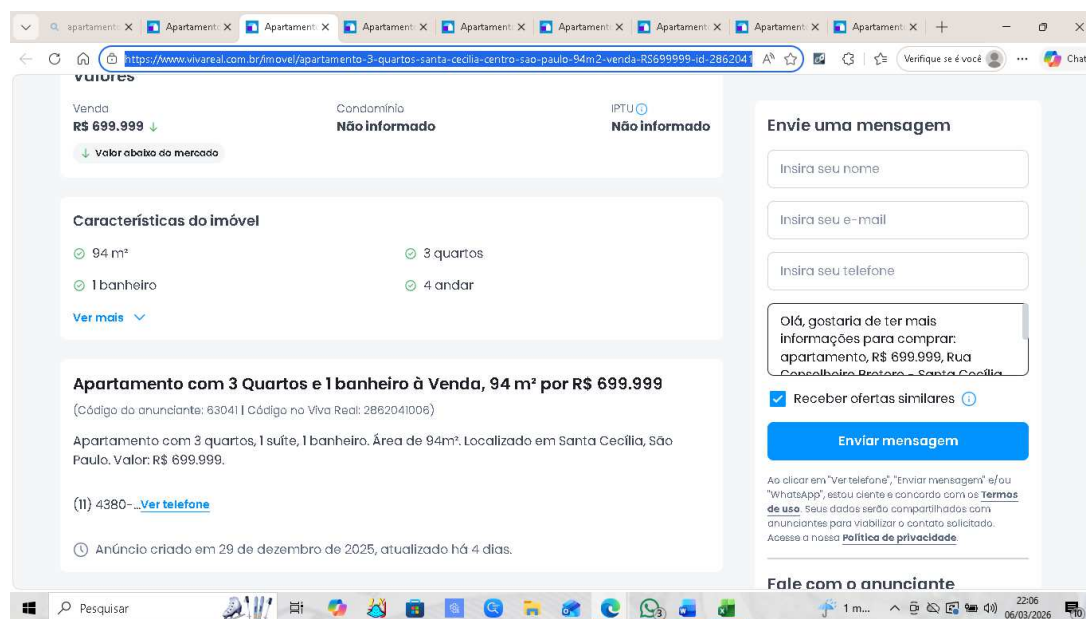
Endereço: Rua Conselheiro Brotero - Santa Cecília, São Paulo - SP

Anunciante: Em casa

Código do anúncio: 2862041006

Site: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-94m2-venda-R\\$699999-id-2862041006/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-94m2-venda-R$699999-id-2862041006/?source=ranking%2Crp)

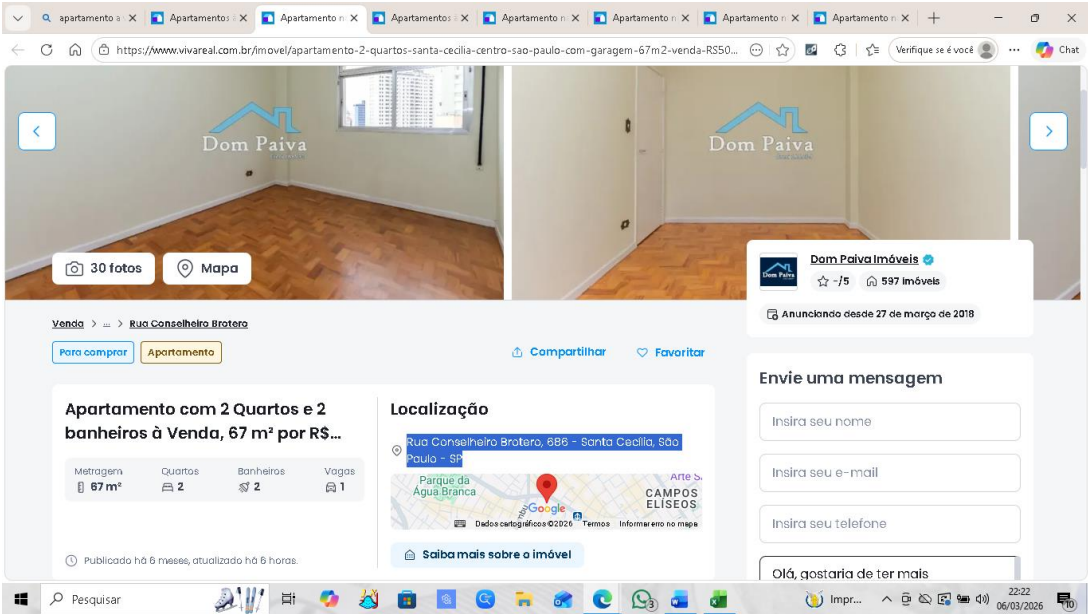
59 – Amostra 04



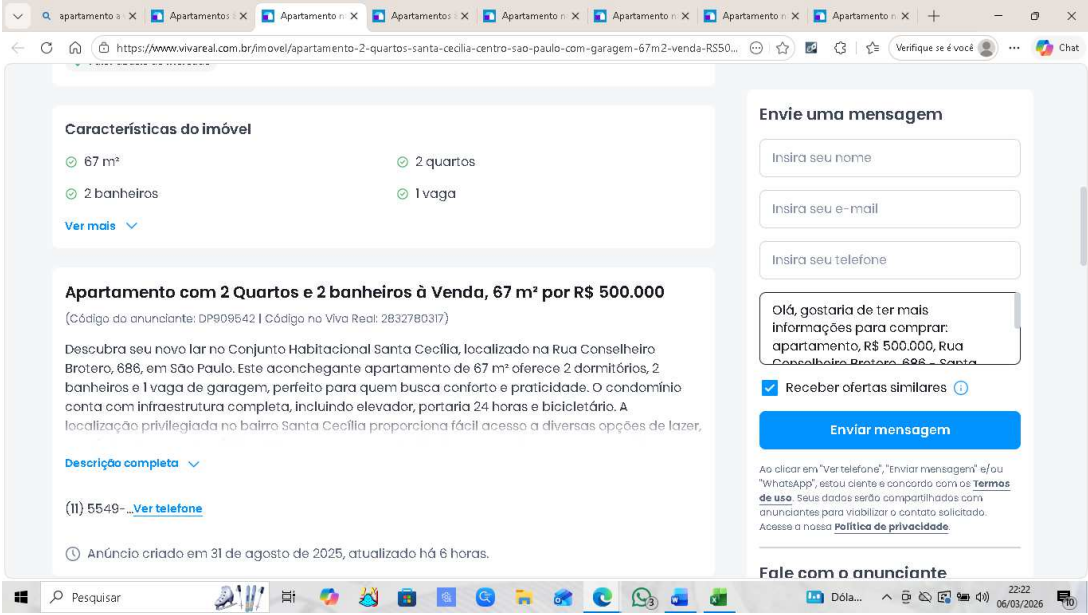
60 – Amostra 04

Amostra 05

Valor: R\$ 500.000,00
Área: 67,00 m²
Endereço: Rua Conselheiro Brotero, 686 - Santa Cecília, São Paulo - SP
Anunciante: Dom Paiva imóveis
Código do anúncio: 2832780317
Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS500000-id-2832780317/?source=ranking%2Crp>



61 – Amostra 05



62 – Amostra 05

Amostra 06

Valor: R\$ 650.000,00

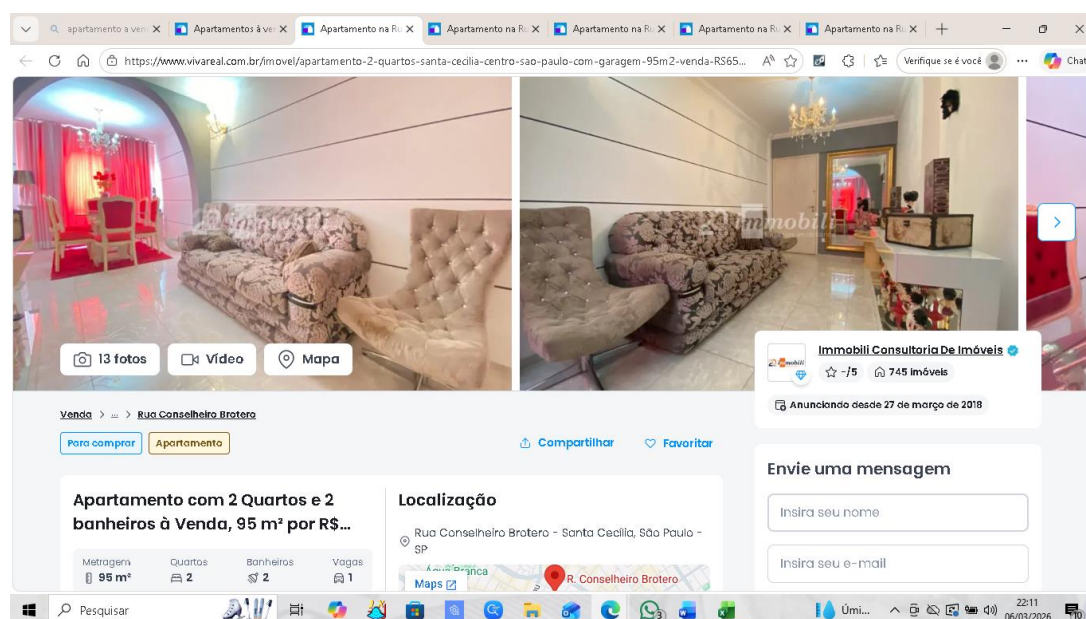
Área: 95,00 m²

Endereço: Rua Conselheiro Brotero - Santa Cecília, São Paulo - SP

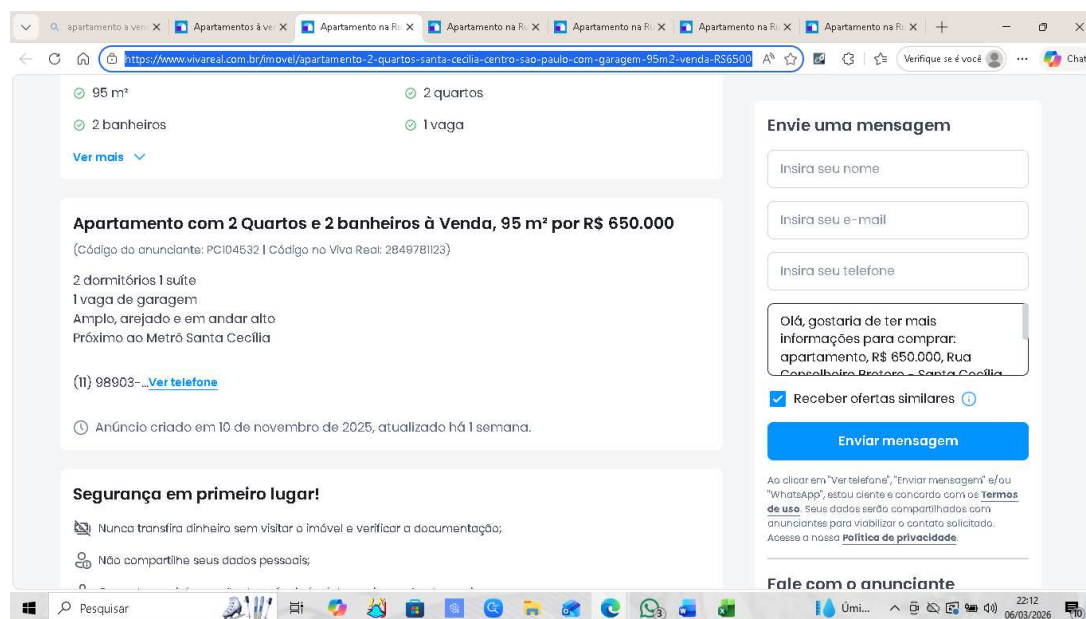
Anunciante: Imobili Consultoria

Código do anúncio: 2849781123

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS650000-id-2849781123/?source=ranking%2Crp>



63 – Amostra 06



64 – Amostra 06

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br**Amostra 07**

Valor: R\$ 740.000,00

Área: 88,00 m²

Endereço: Rua Conselheiro Brotero, 1559 - Santa Cecília, São Paulo - SP

Anunciante: A / C Petra Imóveis Ltda

Código do anúncio: 2798103537

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-88m2-venda-RS740000-id-2798103537/?source=ranking%2Crp>

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 88 m² por R\$...

Metragem: 88 m² | Quartos: 2 | Banheiros: 2 | Vagas: 1

Localização: Rua Conselheiro Brotero, 1559 - Santa Cecília, São Paulo - SP

Valores: Venda: R\$ 740.000 | Condomínio: R\$ 1.146/mês | IPTU: R\$ 26

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 740.000, Rua Conselheiro Brotero, 1559 - Santa Cecília, São Paulo - SP

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

65 – Amostra 07

88 m² | 2 quartos | 2 banheiros | 1 vaga

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 88 m² por R\$ 740.000

(Código do anunciante: R2320157 | Código no Viva Real: 2798103537)

Sobre visitas atendemos de quarta e sexta-feira das 09:00 às 11:00

Apartamento próximo ao hospital Samaritano com 2 Dormitórios, 1 Sala,

Descrição completa

(11) 2985-...Ver telefone

Anúncio criado em 16 de abril de 2025, atualizado há 1 dia.

Segurança em primeiro lugar!

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 740.000, Rua Conselheiro Brotero, 1559 - Santa Cecília, São Paulo - SP

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

66 – Amostra 07

Amostra 08

Valor: R\$ 815.000,00

Área: 100,00 m²

Endereço: Rua Conselheiro Brotero, 800 - Santa Cecília, São Paulo - SP

Anunciante: Revenda Imóvel

Código do anúncio: 2871929620

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS815000-id-2871929620/?source=ranking%2Crp>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Vivareal website. The listing is for an apartment located at Rua Conselheiro Brotero, 800 - Santa Cecília, São Paulo - SP. The apartment features 2 bedrooms, 3 bathrooms, and a total area of 100m². The listing is for sale at R\$ 815.000,00. The seller is 'Revenda Imóvel', which has a 4.5/5 rating and 29,808 reviews. The listing was created on August 25, 2025. The page includes a map of the location, a list of nearby landmarks (e.g., Campos Eliseos, Via Faria Lima), and a contact form for the seller. The contact form asks for the user's name, email, and phone number, and includes a checkbox for 'Receber ofertas similares'. The page also displays the apartment's location on a map and a list of nearby landmarks.

67 – Amostra 08

The screenshot shows a web browser displaying the details of the apartment listing on the Vivareal website. The listing is for an apartment located at Rua Conselheiro Brotero, 800 - Santa Cecília, São Paulo - SP. The apartment features 2 bedrooms, 3 bathrooms, and a total area of 100m². The listing is for sale at R\$ 815.000,00. The seller is 'Revenda Imóvel', which has a 4.5/5 rating and 29,808 reviews. The listing was created on August 25, 2025. The page includes a map of the location, a list of nearby landmarks (e.g., Campos Eliseos, Via Faria Lima), and a contact form for the seller. The contact form asks for the user's name, email, and phone number, and includes a checkbox for 'Receber ofertas similares'. The page also displays the apartment's location on a map and a list of nearby landmarks.

68 – Amostra 08

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br**Amostra 09**

Valor: R\$ 950.000,00

Área: 105,00 m²

Endereço: Rua Conselheiro Brotero, 717 - Santa Cecília, São Paulo - SP

Anunciante: Guaíra Imóveis New Corporation

Código do anúncio: 2854284414

Site: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-R\\$950000-id-2854284414/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-R$950000-id-2854284414/?source=ranking%2Crp)

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 105 m² por R\$...

Metragem: 105 m² | Quartos: 3 | Banheiros: 2 | Vagas: 1

ACEITA animais - Elevador - Jardim

Publicado há 3 meses, atualizado há 5 horas.

Localização

Rua Conselheiro Brotero, 717 - Santa Cecília, São Paulo - SP

Parque da Água Branca

Ataques do teclado | Dados cartográficos ©2026 | Termos | Informar erro no mapa

Salva mais sobre o imóvel

Valores

Venda: R\$ 950.000 ↓

Condomínio: R\$ 1.500/mês

IPU: Não informado

↓ Valor abaixo do mercado

Características

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 950.000, Rua Conselheiro Brotero, 717 - Santa Cecília, São Paulo - SP

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

69 – Amostra 09

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 105 m² por R\$ 950.000

(Código do anunciante: 197950 | Código no Viva Real: 2854284414)

Conheça o Condomínio ORQUIDEA, uma moradia que reflete o espírito vibrante de São Paulo. Localizado na Rua Conselheiro Brotero, disponibiliza vários recursos para trazer comodidade e aconchego ao dia a dia dos moradores.

Contando com portaria 24 horas, elevador, salão de festas, gás encanado e playground, o

Descrição completa

(11) 4126-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 26 de novembro de 2025, atualizado há 5 horas.

Segurança em primeiro lugar!

🔒 Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

🔒 Não compartilhe seus dados pessoais;

🔒 Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Denunciar anúncio

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 950.000, Rua Conselheiro Brotero, 717 - Santa Cecília, São Paulo - SP

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

70 – Amostra 09

Anexo VII – Memória de Cálculo**Amostras**

Nº	Valor do Imóvel em R\$	Área em m²	«Valor em R\$ / m²»	Vaga de garagem
1	445.000,00	73,00	6.095,89	0,00
2	432.000,00	64,00	6.750,00	0,00
3	700.000,00	100,00	7.000,00	1,00
4	699.999,00	94,00	7.446,80	0,00
5	500.000,00	67,00	7.462,69	1,00
6	650.000,00	95,00	6.842,11	1,00
7	740.000,00	88,00	8.409,09	1,00
8	815.000,00	100,00	8.150,00	1,00
9	950.000,00	105,00	9.047,62	1,00

Variáveis marcadas com "<" e ">" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9527	0,8768	29,4776	2 em 2	0
2	0,9525	0,8763	29,3277	2 em 2	0
3	0,9501	0,8701	27,8000	2 em 2	0
4	0,9429	0,8521	24,0376	2 em 2	0
5	0,9393	0,8430	22,4766	2 em 2	0
6	0,9368	0,8601	50,1710	1 em 1	0
7	0,9352	0,8567	48,8344	1 em 1	0
8	0,9338	0,8294	20,4405	2 em 2	0
9	0,9309	0,8475	45,4690	1 em 1	0
10	0,9302	0,8460	44,9648	1 em 1	0
11	0,9250	0,8349	41,4671	1 em 1	0
12	0,9200	0,7951	16,5217	1 em 2	0
13	0,9174	0,8190	37,1880	1 em 1	0
14	0,9125	0,7768	14,9230	1 em 2	0
15	0,9097	0,8029	33,5935	1 em 1	0
16	0,9036	0,7554	13,3543	1 em 2	0
17	0,9003	0,7835	29,9526	1 em 1	0
18	0,8891	0,7605	26,4086	1 em 1	0
19	0,6210	0,2978	4,3934	1 em 1	0
20	0,6010	0,2699	3,9580	1 em 1	0
21	0,5759	0,2362	3,4734	1 em 1	0

Nº Modelo	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	523.849,09	489.437,43	563.465,56
2	Sim	Não há	532.115,75	496.227,91	573.599,18
3	Sim	Não há	540.601,60	502.291,79	585.237,70
4	Sim	Não há	540.493,91	494.629,80	590.610,74
5	Sim	Não há	550.060,83	501.567,09	603.243,16
6	Sim	Não há	553.217,80	527.437,48	581.647,84
7	Sim	Não há	565.013,27	538.691,60	594.039,36
8	Sim	Não há	559.653,57	507.668,86	616.961,45

9	Sim	Não há	577.828,40	550.255,19	608.310,76
10	Sim	Não há	570.650,37	539.645,11	603.437,04
11	Sim	Não há	583.893,75	552.120,06	617.495,96
12	Sim	Não há	559.081,44	492.814,28	625.348,60
13	Sim	Não há	597.860,95	564.755,65	632.906,83
14	Sim	Não há	569.772,63	499.900,42	639.644,85
15	Sim	Não há	589.727,53	549.590,69	629.864,37
16	Sim	Não há	580.189,15	506.075,48	654.302,82
17	Sim	Não há	604.234,62	563.542,97	644.926,27
18	Sim	Não há	619.018,70	577.417,21	660.620,19
19	Sim	Não há	500.786,29	433.342,91	593.092,30
20	Sim	Não há	512.444,76	423.334,56	620.312,31
21	Sim	Não há	525.666,33	401.586,70	649.745,97

MODELOS

- (1) : $1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * [\text{Área em m}^2] + b_2 * [\text{Vaga de garagem}]$
- (2) : $1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * \ln([\text{Área em m}^2]) + b_2 * [\text{Vaga de garagem}]$
- (3) : $1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * 1/[\text{Área em m}^2] + b_2 * [\text{Vaga de garagem}]$
- (4) : $\ln([\text{Valor do Imóvel em R\$}]) = b_0 + b_1 * [\text{Área em m}^2] + b_2 * [\text{Vaga de garagem}]$
- (5) : $\ln([\text{Valor do Imóvel em R\$}]) = b_0 + b_1 * \ln([\text{Área em m}^2]) + b_2 * [\text{Vaga de garagem}]$
- (6) : $1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * [\text{Área em m}^2]$
- (7) : $1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * \ln([\text{Área em m}^2])$
- (8) : $\ln([\text{Valor do Imóvel em R\$}]) = b_0 + b_1 * 1/[\text{Área em m}^2] + b_2 * [\text{Vaga de garagem}]$
- (9) : $1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * 1/[\text{Área em m}^2]$
- (10) : $\ln([\text{Valor do Imóvel em R\$}]) = b_0 + b_1 * [\text{Área em m}^2]$
- (11) : $\ln([\text{Valor do Imóvel em R\$}]) = b_0 + b_1 * \ln([\text{Área em m}^2])$
- (12) : $[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * [\text{Área em m}^2] + b_2 * [\text{Vaga de garagem}]$
- (13) : $\ln([\text{Valor do Imóvel em R\$}]) = b_0 + b_1 * 1/[\text{Área em m}^2]$
- (14) : $[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * \ln([\text{Área em m}^2]) + b_2 * [\text{Vaga de garagem}]$
- (15) : $[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * [\text{Área em m}^2]$
- (16) : $[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * 1/[\text{Área em m}^2] + b_2 * [\text{Vaga de garagem}]$
- (17) : $[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * \ln([\text{Área em m}^2])$
- (18) : $[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * 1/[\text{Área em m}^2]$
- (19) : $1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * [\text{Vaga de garagem}]$
- (20) : $\ln([\text{Valor do Imóvel em R\$}]) = b_0 + b_1 * [\text{Vaga de garagem}]$

$$(21) : [\text{Valor do Imóvel em R\$}] = b_0 + b_1 * [\text{Vaga de garagem}]$$

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
- (b) Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%
- (d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
- (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor do Imóvel em R\$

Variáveis Independentes:

- Área em m²
- Valor em R\$ / m² (variável não utilizada no modelo)

$$\text{Equação: } [\text{Valor do Imóvel em R\$}] \div [\text{Área em m}^2]$$

- Vaga de garagem

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra: 9

Nº de variáveis independentes: 2

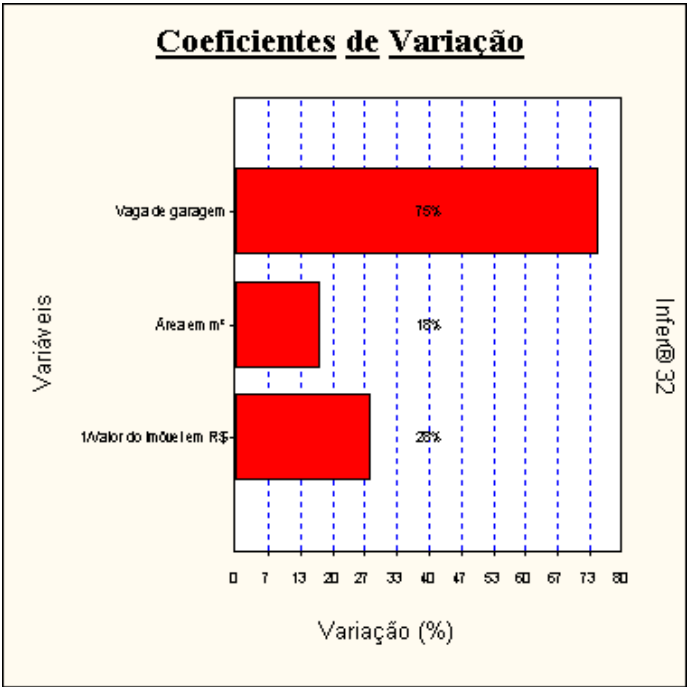
Nº de graus de liberdade: 6

Desvio padrão da regressão: $1,5933 \times 10^{-7}$

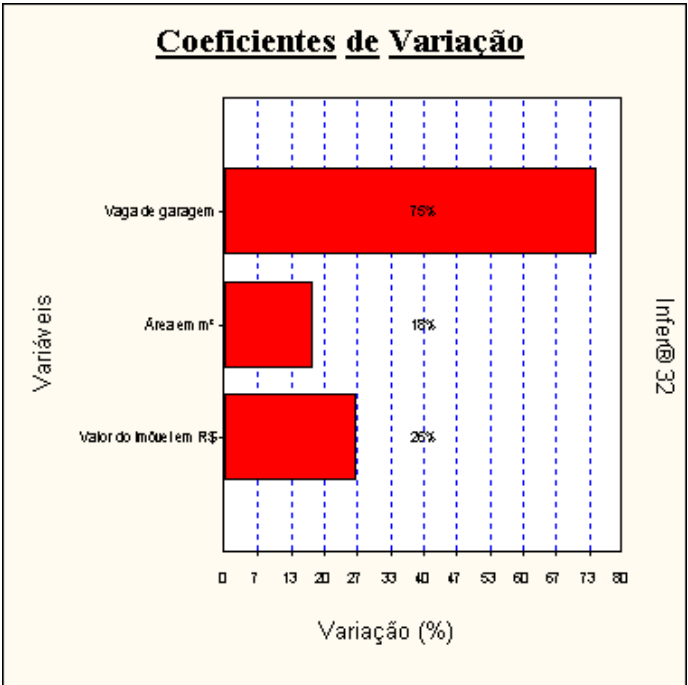
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor do Imóvel em R\$	$1,6209 \times 10^{-6}$	$4,5400 \times 10^{-7}$	28,01%
Área em m ²	87,33	15,4110	17,65%
Vaga de garagem	0,67	0,5000	75,00%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

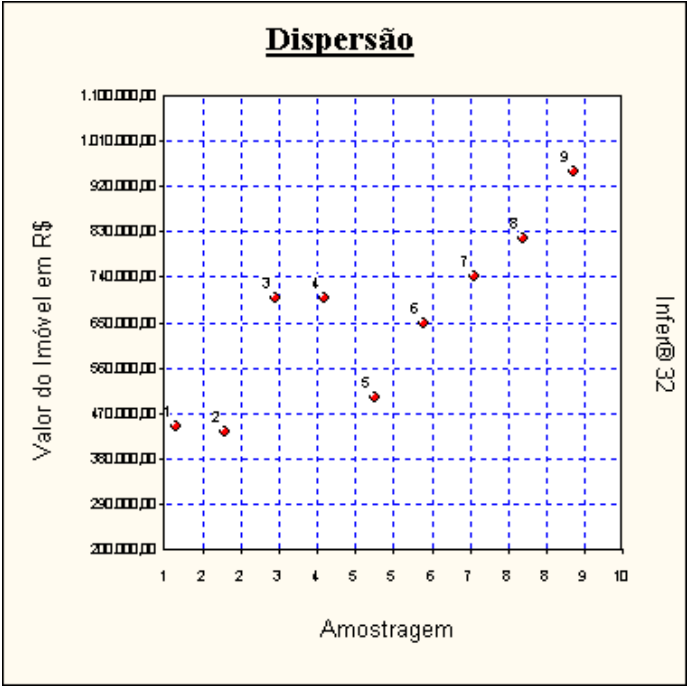
Distribuição das Variáveis



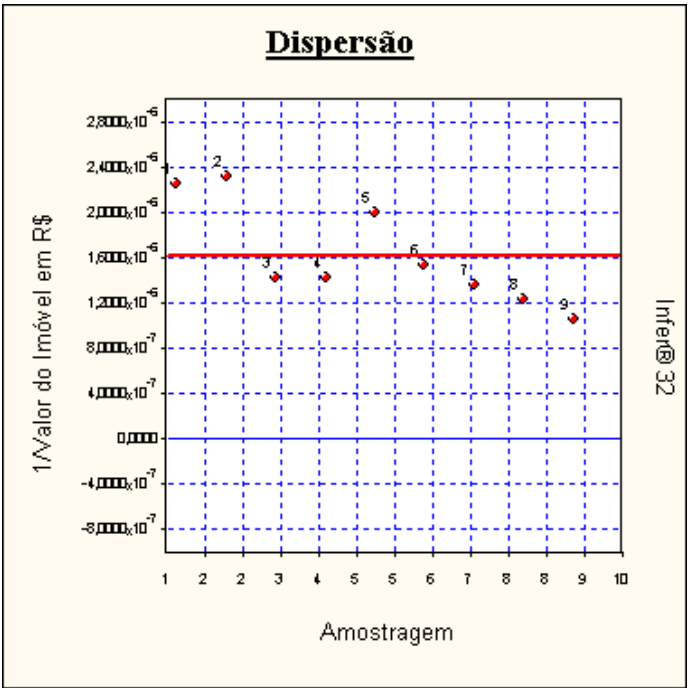
Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor do Imóvel em R\$	659111,00	1,7379x10 ⁵	432000,00	950000,00	518000,00

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br

Área em m²	87,33	15,4110	64,00	105,00	41,00
Vaga de garagem	0,67	0,5000	0,00	1,00	1,00

Nome da Variável	Coefficiente de variação
Valor do Imóvel em R\$	26,3675
Área em m²	17,6462
Vaga de garagem	75,0000

Tabela de valores estimados e observados

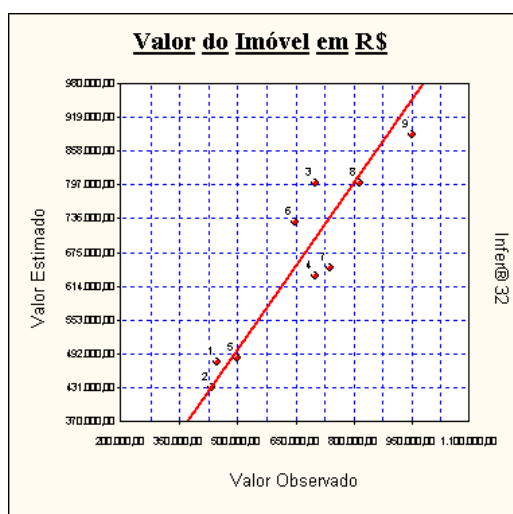
Valores para a variável Valor do Imóvel em R\$.

Nº	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	445.000,00	477.244,56	32.244,56	7,2460 %
2	432.000,00	431.594,20	-405,80	-0,0939 %
3	700.000,00	801.082,83	101.082,83	14,4404 %
4	699.999,00	633.622,72	-66.376,28	-9,4823 %
5	500.000,00	485.212,67	-14.787,33	-2,9575 %
6	650.000,00	729.161,72	79.161,72	12,1787 %
7	740.000,00	647.745,42	-92.254,58	-12,4668 %
8	815.000,00	801.082,83	-13.917,17	-1,7076 %
9	950.000,00	888.744,44	-61.255,56	-6,4480 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = 3,8930 \times 10^{-6} - 2,4626 \times 10^{-8} \times [\text{Área em m}^2] - 1,8216 \times 10^{-7} \times [\text{Vaga de garagem}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = 1/(3,8930 \times 10^{-6} - 2,4626 \times 10^{-8} \times [\text{Área em m}^2] - 1,8216 \times 10^{-7} \times [\text{Vaga de garagem}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área em m ²	b1 = -2,4625x10 ⁻⁸	4,2289x10 ⁻⁹	-3,0714x10 ⁻⁸	-1,8536x10 ⁻⁸
Vaga de garagem	b2 = -1,8216x10 ⁻⁷	1,3034x10 ⁻⁷	-3,6982x10 ⁻⁷	5,5030x10 ⁻⁹

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9527

Valor t calculado : 7,678

Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,9076

Coefficiente r² ajustado : 0,8768

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor do Imóvel em R\$	Área em m ²
Valor do Imóvel em R\$	1,4588x10 ⁻⁵	2,5296x10 ⁻¹¹	1,2216x10 ⁻³
Área em m ²	786,0000	1,2216x10 ⁻³	70544,0000
Vaga de garagem	6,0000	8,5980x10 ⁻⁶	555,0000

	Vaga de garagem
Valor do Imóvel em R\$	8,5980x10 ⁻⁶
Área em m ²	555,0000
Vaga de garagem	6,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,4966 \times 10^{-12}$	2	$7,4833 \times 10^{-13}$	29,48
Residual	$1,5231 \times 10^{-13}$	6	$2,5386 \times 10^{-14}$	
Total	$1,6489 \times 10^{-12}$	8	$2,0612 \times 10^{-13}$	

F Calculado : 29,48

F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,08%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor do Imóvel em R\$	Área em m ²	Vaga de garagem
Valor do Imóvel em R\$	1,0000	-0,9368	-0,6210
Área em m ²	-0,9368	1,0000	0,5029
Vaga de garagem	-0,6210	0,5029	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor do Imóvel em R\$	Área em m ²	Vaga de garagem
Valor do Imóvel em R\$	¥	-6,558	-1,941
Área em m ²	-6,558	¥	1,425
Vaga de garagem	-1,941	1,425	¥

Valor t tabelado (t crítico): 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,1342

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área em m ²	b1	-5,823	0,11%	Sim
Vaga de garagem	b2	-1,398	21%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5534$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área em m²	b1	-5,823	0,06%
Vaga de garagem	b2	-1,398	11%

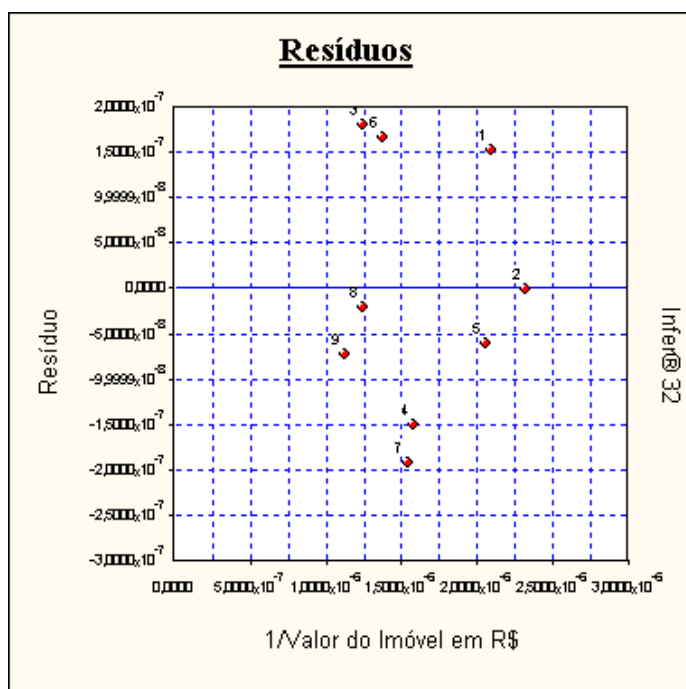
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor do Imóvel em R\$].

Nº	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	2,2471x10 ⁻⁶	2,0953x10 ⁻⁶	1,5182x10 ⁻⁷	0,9529	1,1770
2	2,3148x10 ⁻⁶	2,3169x10 ⁻⁶	-2,1764x10 ⁻⁹	-0,0136	-0,0184
3	1,4285x10 ⁻⁶	1,2483x10 ⁻⁶	1,8026x10 ⁻⁷	1,1313	1,2698
4	1,4285x10 ⁻⁶	1,5782x10 ⁻⁶	-1,4965x10 ⁻⁷	-0,9392	-1,3802
5	2,0000x10 ⁻⁶	2,0609x10 ⁻⁶	-6,0951x10 ⁻⁸	-0,3825	-0,6244
6	1,5384x10 ⁻⁶	1,3714x10 ⁻⁶	1,6702x10 ⁻⁷	1,0482	1,1513
7	1,3513x10 ⁻⁶	1,5438x10 ⁻⁶	-1,9246x10 ⁻⁷	-1,2079	-1,3347
8	1,2269x10 ⁻⁶	1,2483x10 ⁻⁶	-2,1316x10 ⁻⁸	-0,1337	-0,1501
9	1,0526x10 ⁻⁶	1,1251x10 ⁻⁶	-7,2551x10 ⁻⁸	-0,4553	-0,5354

Nº	Quadrático
1	2,3052x10 ⁻¹⁴
2	4,7370x10 ⁻¹⁸
3	3,2494x10 ⁻¹⁴
4	2,2395x10 ⁻¹⁴
5	3,7151x10 ⁻¹⁵
6	2,7896x10 ⁻¹⁴
7	3,7042x10 ⁻¹⁴
8	4,5439x10 ⁻¹⁶
9	5,2636x10 ⁻¹⁵

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

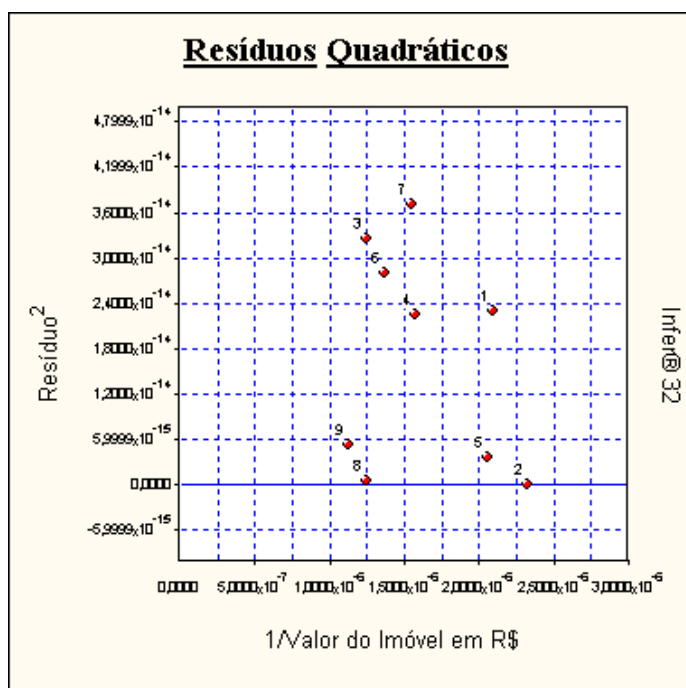
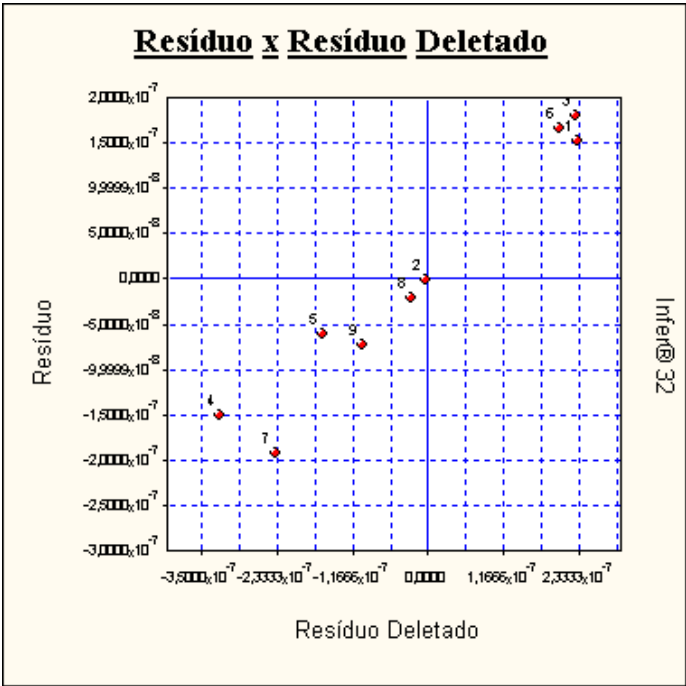


Tabela de Resíduos Deletados

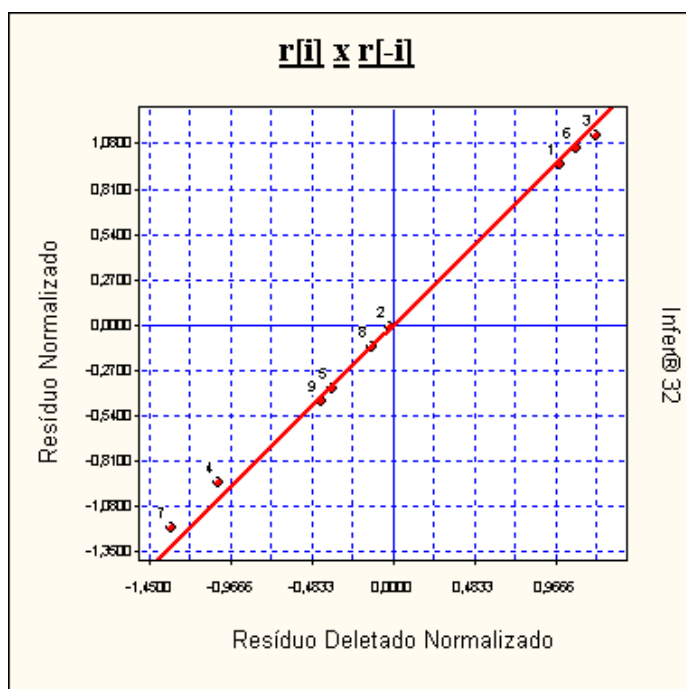
Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor do Imóvel em R\$].

Nº	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	$2,3166 \times 10^{-7}$	$2,3429 \times 10^{-14}$	0,9919	1,2252
2	$-3,9745 \times 10^{-9}$	$3,0462 \times 10^{-14}$	-0,0124	-0,0168
3	$2,2711 \times 10^{-7}$	$2,2276 \times 10^{-14}$	1,2077	1,3556
4	$-3,2317 \times 10^{-7}$	$2,0791 \times 10^{-14}$	-1,0378	-1,5251
5	$-1,6243 \times 10^{-7}$	$2,8483 \times 10^{-14}$	-0,3611	-0,5895
6	$2,0149 \times 10^{-7}$	$2,3733 \times 10^{-14}$	1,0841	1,1908
7	$-2,3498 \times 10^{-7}$	$2,1418 \times 10^{-14}$	-1,3150	-1,4530
8	$-2,6856 \times 10^{-8}$	$3,0349 \times 10^{-14}$	-0,1223	-0,1373
9	$-1,0031 \times 10^{-7}$	$2,9008 \times 10^{-14}$	-0,4259	-0,5008

Resíduo x Resíduo Deletado

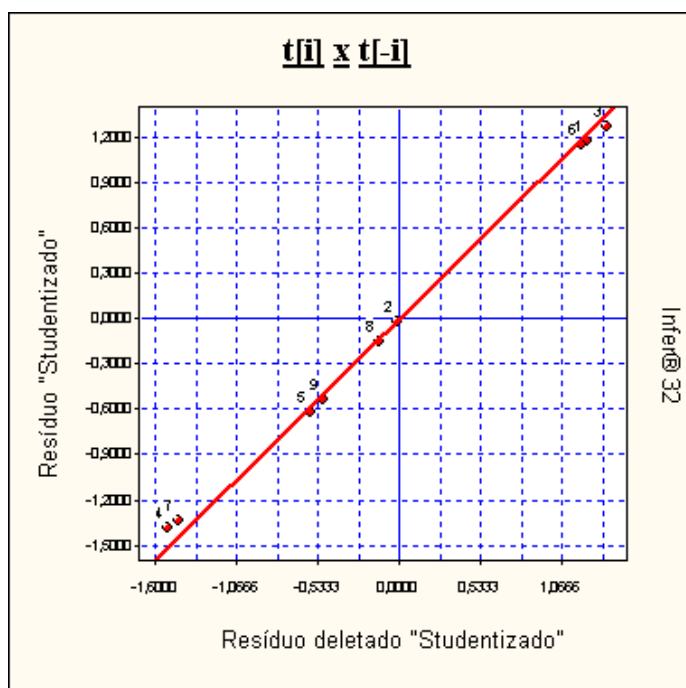


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 9
 Graus de liberdade : 8
 Valor médio : $1,1488 \times 10^{-25}$
 Variância : $1,6924 \times 10^{-14}$
 Desvio padrão : $1,3009 \times 10^{-7}$
 Desvio médio : $1,1091 \times 10^{-7}$
 Variância (não tendenciosa) : $2,5386 \times 10^{-14}$
 Desvio padrão (não tend.) : $1,5933 \times 10^{-7}$
 Valor mínimo : $-1,9246 \times 10^{-7}$
 Valor máximo : $1,8026 \times 10^{-7}$
 Amplitude : $3,7272 \times 10^{-7}$
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : $9,3181 \times 10^{-8}$

Momentos Centrais

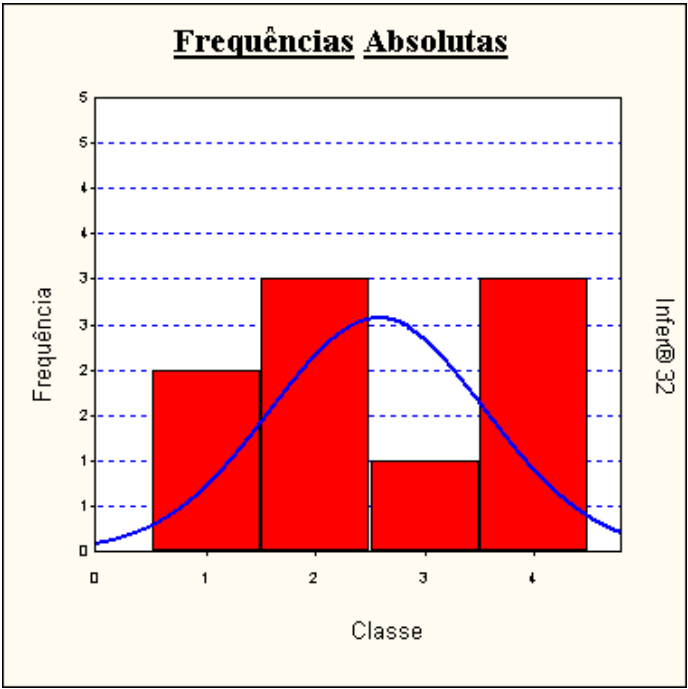
Momento central de 1ª ordem : $1,1488 \times 10^{-25}$
 Momento central de 2ª ordem : $1,6924 \times 10^{-14}$
 Momento central de 3ª ordem : $3,2419 \times 10^{-22}$
 Momento central de 4ª ordem : $3,6021 \times 10^{-23}$

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

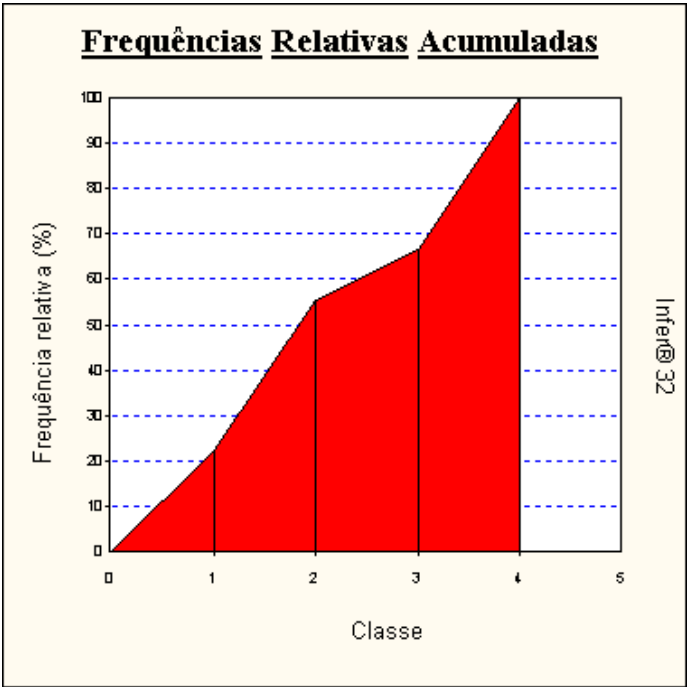
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,9246 \times 10^{-7}$	$-9,9283 \times 10^{-8}$	2	22,22	$-1,7105 \times 10^{-7}$
2	$-9,9283 \times 10^{-8}$	$-6,1019 \times 10^{-9}$	3	33,33	$-5,1606 \times 10^{-8}$
3	$-6,1019 \times 10^{-9}$	$8,7079 \times 10^{-8}$	1	11,11	$-2,1764 \times 10^{-9}$
4	$8,7079 \times 10^{-8}$	$1,8026 \times 10^{-7}$	3	33,33	$1,6637 \times 10^{-7}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

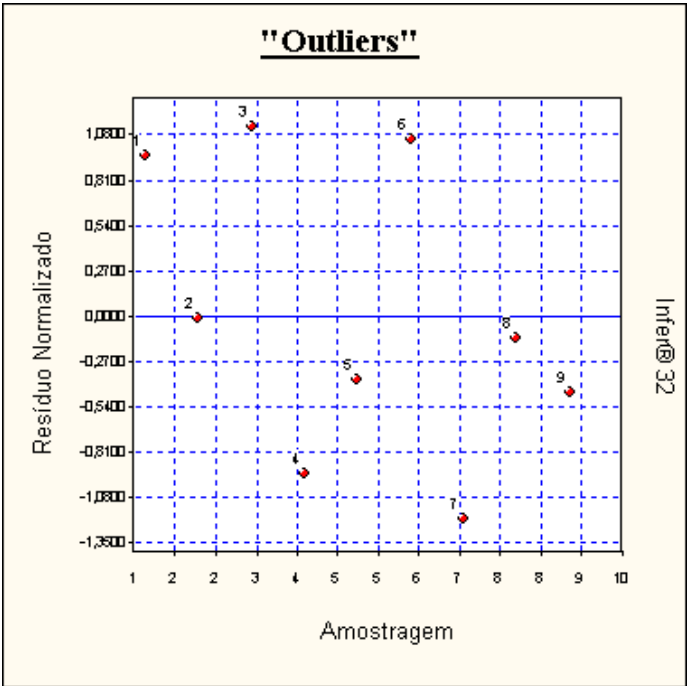
Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

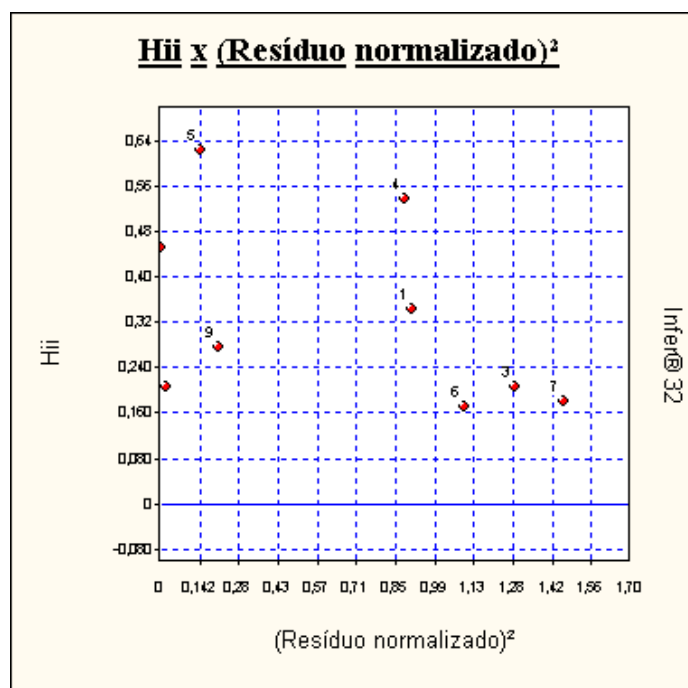
Nº	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2428	0,3446	Sim
2	9,3832x10 ⁻⁵	0,4523	Sim
3	0,1397	0,2062	Sim
4	0,7363	0,5369	Sim
5	0,2164	0,6247	Sim
6	0,0911	0,1710	Sim
7	0,1311	0,1809	Sim
8	1,9537x10 ⁻³	0,2062	Sim
9	0,0365	0,2767	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) H_{ii} são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

H_{ii} x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
7	$-1,9246 \times 10^{-7}$	0,1135	0,1111	0,1135	$2,4219 \times 10^{-3}$
4	$-1,4965 \times 10^{-7}$	0,1738	0,2222	0,0626	0,0484
9	$-7,2551 \times 10^{-8}$	0,324	0,3333	0,1022	$8,9035 \times 10^{-3}$
5	$-6,0951 \times 10^{-8}$	0,351	0,4444	0,0176	0,0934

8	$-2,1316 \times 10^{-8}$	0,447	0,5556	$2,3411 \times 10^{-3}$	0,1087
2	$-2,1764 \times 10^{-9}$	0,495	0,6667	0,0610	0,1721
1	$1,5182 \times 10^{-7}$	0,830	0,7778	0,1630	0,0519
6	$1,6702 \times 10^{-7}$	0,853	0,8889	0,0749	0,0361
3	$1,8026 \times 10^{-7}$	0,871	1,0000	0,0178	0,1289

Maior diferença obtida: 0,1721

Valor crítico: 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

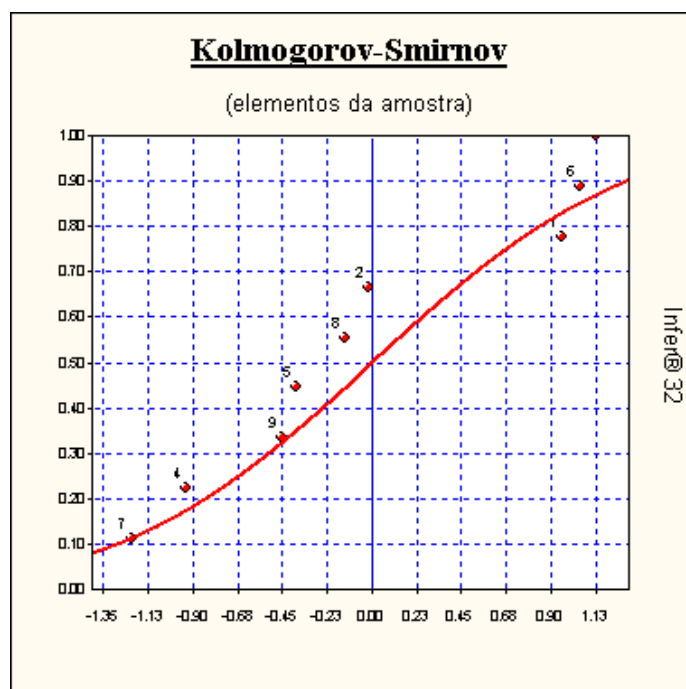
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 3
 Número de elementos negativos . : 6
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 4,5
 Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências
 (desvios em torno da média):

Limite inferior : 1,2247
 Limite superior . : 0,4082
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

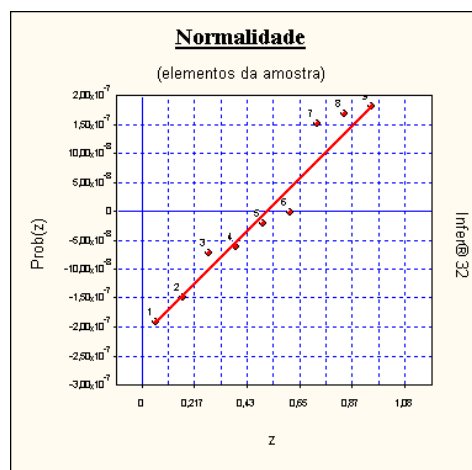
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
 (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,0000
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5396

(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

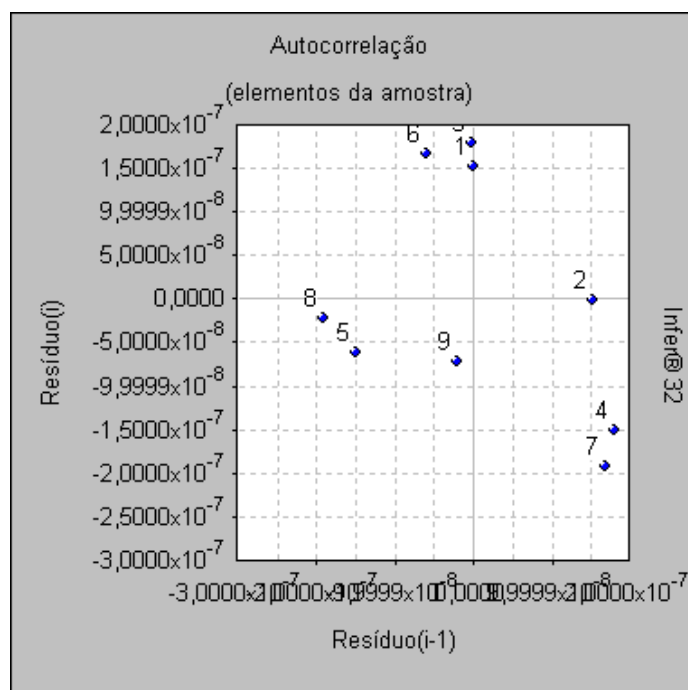
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

DU = 1,54 4-DU = 2,46

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

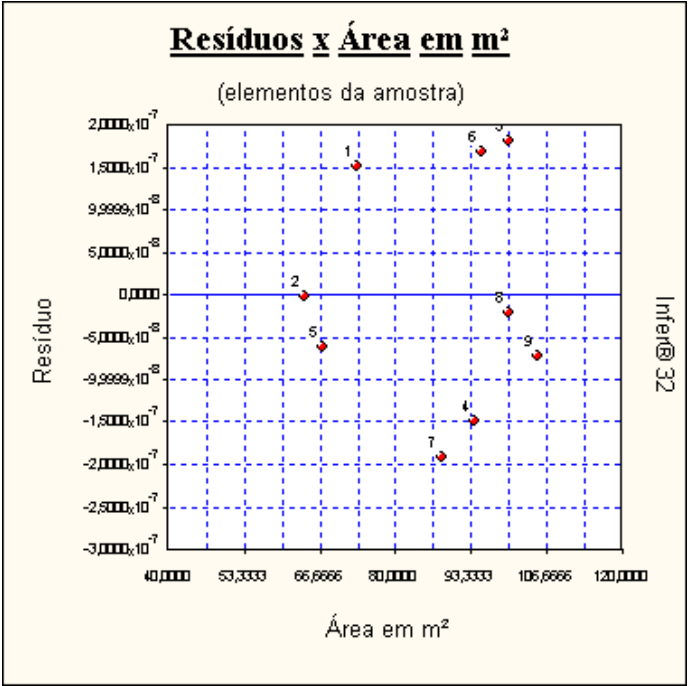
Gráfico de Autocorrelação



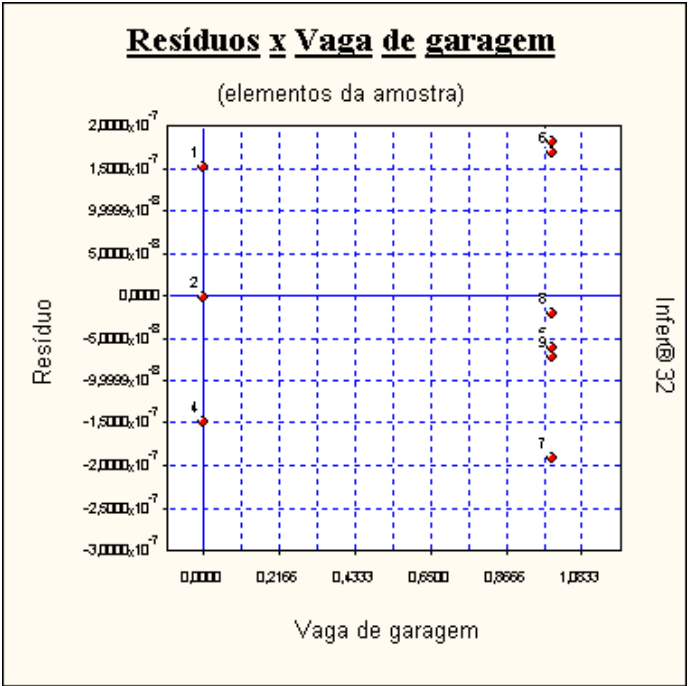
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

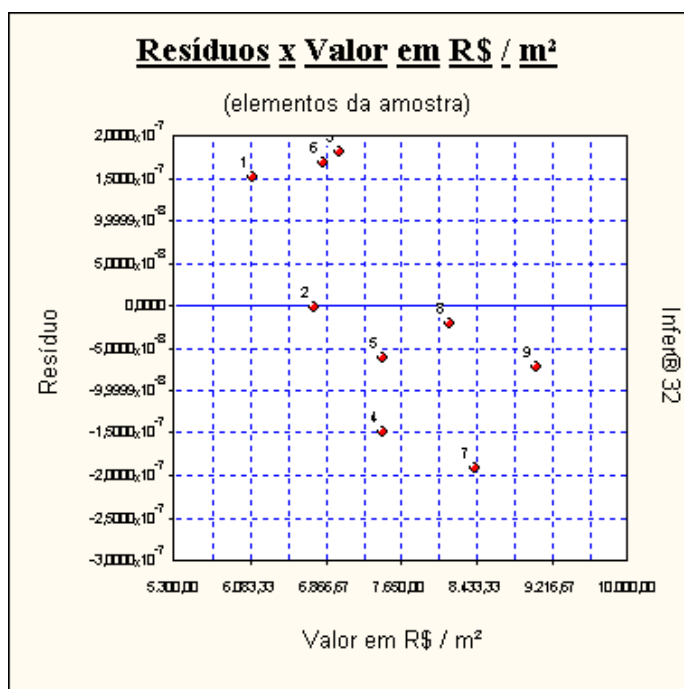
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Omitidas**Estimativa x Amostra**

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área em m²	64,00	105,00	80,57
Vaga de garagem	0,00	1,00	0,00

Nenhuma característica do Imóvel sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área em m² = 80,57
- Vaga de garagem = 0,00

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor em R\$ / m² = 0,00

Estima-se o valor do Imóvel em R\$ 523.849,09

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor do Imóvel em R\$}] = 1/(3,8930 \times 10^{-6} - 2,4626 \times 10^{-8} \times [\text{Área em m}^2] - 1,8216 \times 10^{-7} \times [\text{Vaga de garagem}])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Valor Mínimo: R\$ 489.437,43

Valor Máximo: R\$ 563.465,56

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +100,0% do limite amostral superior e de -50,0% do limite amostral inferior.

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 20,0% acima do limite amostral superior.
- Até 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área em m ²	64,00	105,00	80,57	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Vaga de garagem	0,00	1,00	0,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
Valor do Imóvel em R\$	432.000,00	950.000,00	523.849,09	Dentro dos limites

Variável dependente	Situação
Valor do Imóvel em R\$	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Situação
Área em m²	431.594,20	764.908,62	46,0% acima do lim. superior	Aprovada
Vaga de garagem	523.849,09	579.111,27	10,5% acima do lim. superior	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área em m²	512.787,24	535.398,71	22.611,48	4,31 %
Vaga de garagem	491.628,22	560.589,62	68.961,39	13,11 %
Valor estimado	489.437,43	563.465,56	74.028,13	14,06 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor do Imóvel em R\$) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área em m²	6757,6778	1,0393%
Vaga de garagem	49988,7416	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Resumo geral:

Valor Mínimo: R\$ 489.437,43
Valor Médio: R\$ 523.849,09
Valor Máximo: R\$ 563.465,56

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio **em até 1%.**

Arredondamento de: R\$ 489.437,43 para R\$ 490.000,00.

Quanto ao Grau de Precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

Intervalo de Confiança = $\frac{\text{Valor máximo} - \text{Valor mínimo}}{\text{Valor obtido}}$ =

$$= \frac{\text{R\$ } 563.465,56 - \text{R\$ } 489.437,43}{\text{R\$ } 523.849,09} = 0,1413 \text{ ou } 14,13 \%$$

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

Quanto ao Grau de Fundamentação:

Classificação quanto à Fundamentação – Grau I
--