

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO  
FÓRUM DA COMARCA DE CARAPICUÍBA - SP.

Processo nº: 0004406-18.2016.8.26.0127

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Investigação de Paternidade

Exequente: David Jean Dias

Executado: JOSÉ CARDOSO DE SA

**Danilo Aparecido Rodrigues**, Engenheiro Cartógrafo, Mestre Gestão Ambiental e Sustentabilidade e pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, CREA-SP 5061759768/D, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, informa e apresenta:

a) Informa que tentou efetuar, em 20/Dezembro/2022 (terça-feira) às 9:00' horas da manhã, a vistoria interna no imóvel penhorado nestes autos, mas que o Requerido não facultou a entrada deste Jurisperito no referido imóvel. Por esta razão foram feitas imagens aéreas externas acerca do imóvel penhorado nestes autos, para que este Jurisperito possa confeccionar uma avaliação paradigma acerca do imóvel penhorado nestes autos.

b) Informa que caso V. Ex.<sup>a</sup> entenda que deva ser feita uma vistoria interna no imóvel penhorado nestes autos, solicitamos desde já que V. Ex.<sup>a</sup> determine uma ordem de arrombamento com acompanhamento da Polícia Militar e de um Oficial de Justiça, para que este Jurisperito possa efetuar a vistoria interna no imóvel penhorado nestes autos.

c) Apresenta seu Laudo Técnico Pericial de Avaliação para a data de Dezembro/2022:

1) Objetivo: Atender às determinações do M. M. Juízo a fls. 289:

fls. 289



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CARAPICUÍBA**  
**FORO DE CARAPICUÍBA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, nº 215, Sala 07,  
 Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: 11-4164-3129, Carapicuíba-SP - E-  
 mail: carapic2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: 0004406-18.2016.8.26.0127  
 Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Investigação de Paternidade  
 Exequente: David Jean Dias  
 Executado: JOSÉ CARDOSO DE SA  
**CPF: 283.485.888-84 - perito**

lcalme

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIANA MEDEIROS LENZ**

Vistos.

Para avaliação do imóvel penhorado, nomeio como perito o Senhor **DANILO APARECIDO RODRIGUES** (e-mail [danilo@geosurv.com.br](mailto:danilo@geosurv.com.br))

Cientifique-o de que se trata de perícia sob a responsabilidade de parte beneficiária da gratuidade da justiça, cujos honorários serão pagos pelo do Fundo de Assistência Judiciária (Resolução PGE 32, de 30/11/2004).

Intime para ciência quanto à nomeação e aquiescência e, em caso positivo, expeça-se ofício à Defensoria para reserva dos honorários.

Desde logo, ficam as partes intimadas para indicarem assistente técnico e formularem quesitos, no prazo de quinze dias a contar da intimação desta.

Intime-se.

Carapicuíba, 03 de agosto de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

2) Certidões acerca do valor venal e do IPTU/2022, acerca do imóvel parcialmente penhorado nestes autos a fls. 167:

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

1.582

FICHA

003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 11 de agosto de 2020.

Av.11/1.582, em 11 de agosto de 2020

Procede-se esta averbação para constar que pela Portaria nº. 001/2009, expedida em 23 de novembro de 2.009, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível e Corregedoria Permanente da Comarca de Carapicuíba-SP, foi autorizada, a partir de 24 de novembro de 2.009, o início das atividades e a instalação do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Carapicuíba-SP, e, em consequência, a competência registrária do imóvel objeto desta matrícula, passou, a partir de 24/11/2.009, a ser do referido Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba-SP, exceto para os atos de averbações que serão efetuadas nesta matrícula, tudo nos termos do “caput” e inciso I do artigo 169, da Lei Federal nº. 6.015/73.

O Escrevente Autorizado,

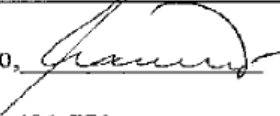

**Claudio Centella**  
**Escrevente Autorizado**

Selo Digital nº 1205763E10000AV11M158220Q

Av.12/1.582, em 11 de agosto de 2020

Pela Certidão Judicial datada de 04 de agosto de 2.020 (protocolo de penhora online PH000330457), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, ora expedida pelo Escrivão/Diretor da 2ª Vara Cível do Foro Central do Município e Comarca de Carapicuíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 0004406-18), movida por **MARIA DO ROSARIO DIAS**, CPF/MF nº 087.755.228-29, contra JOSE CARDOSO DE SÁ, CPF/MF nº 068.292.748-18, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que a metade ideal (1/2), ou seja, 50% do imóvel matriculado, de propriedade do executado, **Jose Cardoso de Sá e Sonia Aparecida de Lima de Sá**, já qualificados, nos termos do Auto/Termo de Penhora, datado de 11/05/2.020, foi PENHORADA, sendo de R\$63.825,98, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositário, o executado, **JOSE CARDOSO DE SÁ**, já qualificado. Da r. Certidão, notícia ainda que a autora é beneficiária de assistência judiciária gratuita, conforme decisão judicial datada de 18/07/2.016, às folhas 6 e 30, constante dos autos.

O Escrevente Autorizado,


**Claudio Centella**  
**Escrevente Autorizado**

Protocolo microfilme nº 491.771

Rolo 7.993

Selo Digital nº 1205763E10000AV12M158220P



## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Fazenda no exercício de suas atribuições, após buscas em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:

**Interessado:** JOSÉ HENRIQUE TAVARES DE ARAUJO ELIAS

**RG:** 7544985-7SSP-SP

**CPF:** 079.528.888-38

**Telefone:** (11) 97301-5879

**Inscrição Imobiliária:** 23244.03.61.0389.00.000

**Proprietário:** SONIA APARECIDA DE LIMA DE SA

**Compromissário:**

**Endereço Imóvel:** RUA NESTOR GOMES Nº 16 Q9 L14 LOTE L/14 QUADRA Q/09  
VILA DIRCE CARAPICUIBA SP 06343370

**Exercício:** 2021

<b>Área do Terreno:</b>	<b>380,00</b>
<b>Área da Unidade:</b>	<b>216,00</b>
<b>Valor Venal do Terreno:</b>	<b>113.792,96</b>
<b>Área Construída:</b>	<b>216,00</b>
<b>Valor Venal</b>	<b>169.247,23</b>
<b>Valor Venal Total:</b>	<b>283.040,19</b>

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Carapicuíba, atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Certidão emitida às 15:47 horas do dia 06/12/2022 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVVEBCBB217206201BC505A629AF458E78B**.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da fazenda (<http://www.carapicuiba.sp.gov.br>).

**MUNICIPIO DE CARAPICUIBA**Rua Joaquim das Neves, 211, Vila Anita Caldas, Carapicuíba, S.P. - CEP: 06310-030  
Fone: 4164-5500 Ramal 5601

INSCRIÇÃO CADASTRAL 23244.03.61.0389.00.000	EXERCÍCIO 2022	Nº CADASTRO 1068735	DATA EMISSÃO 06/12/2022	LOTE L/14	QUADRA Q/09
PROPRIETÁRIO SONIA APARECIDA DE LIMA DE SA					
COMPROMISSONÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 380,00	TESTADA PRINCIPAL 18,90	ÁREA DA CONSTRUÇÃO 216,00		ÁREA DA CONSTRUÇÃO TOTAL 216,00	
VALOR VENAL TERRENO 120.140,30	VALOR VENAL PRÉDIO 178.690,75	VALOR VENAL DO IMÓVEL 298.831,05		ALÍQUOTA 0,50	ISENTO Não
VALOR TOTAL 1.494,16	MATRÍCULA DO IMÓVEL	ANO DA CONSTRUÇÃO 78	TIPO DO IMPOSTO IPTU		
ENDEREÇO DE ENTREGA NESTOR GOMES Nº 16 VILA DIRCE CEP 06343-370 CARAPICUÍBA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA NESTOR GOMES Nº 16 Q9 L14 LOTE L/14 QUADRA Q/09 VILA DIRCE CARAPICUIBA SP 06343370					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO APARECIDO RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/12/2022 às 18:26, sob o número WCIV22701518660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004406-18.2016.8.26.0127 e código A89DF93.

3) Ilustrações fotográficas obtidas durante a tentativa de efetuarmos a vistoria pericial ao imóvel penhorado nestes autos:



Fotografia 01: Vista parcial do muro e do portão de entrada acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 02: Vista parcial do muro e do portão de entrada acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 03: Vista parcial do muro e do portão de entrada acerca do imóvel penhorado nestes autos.

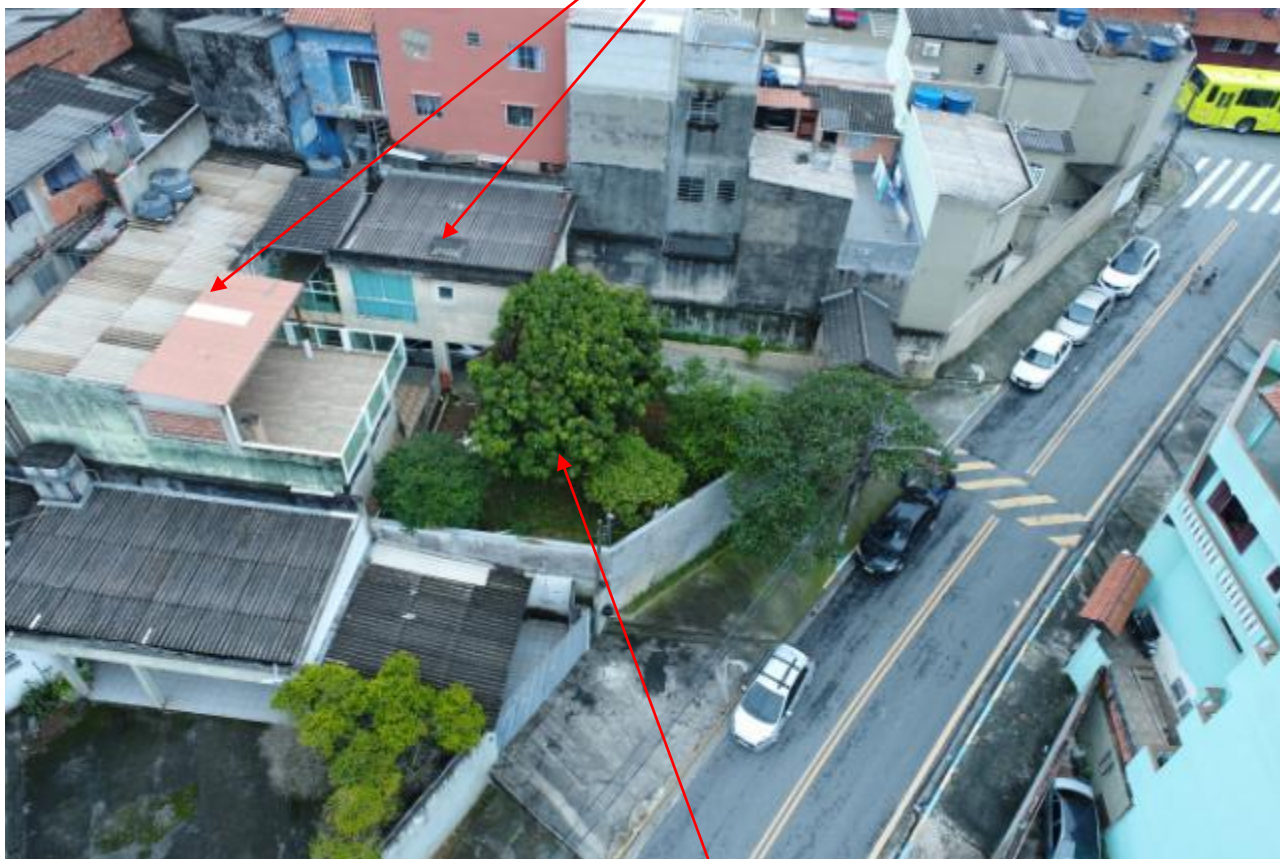


Fotografia 04: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 04: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

Fotografia 05: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 05: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

Fotografia 06: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 06: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

Fotografia 07: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 07: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

Fotografia 08: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 08: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

Fotografia 09: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 09: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

Fotografia 10: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 10: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

Fotografia 11: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 11: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 12: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



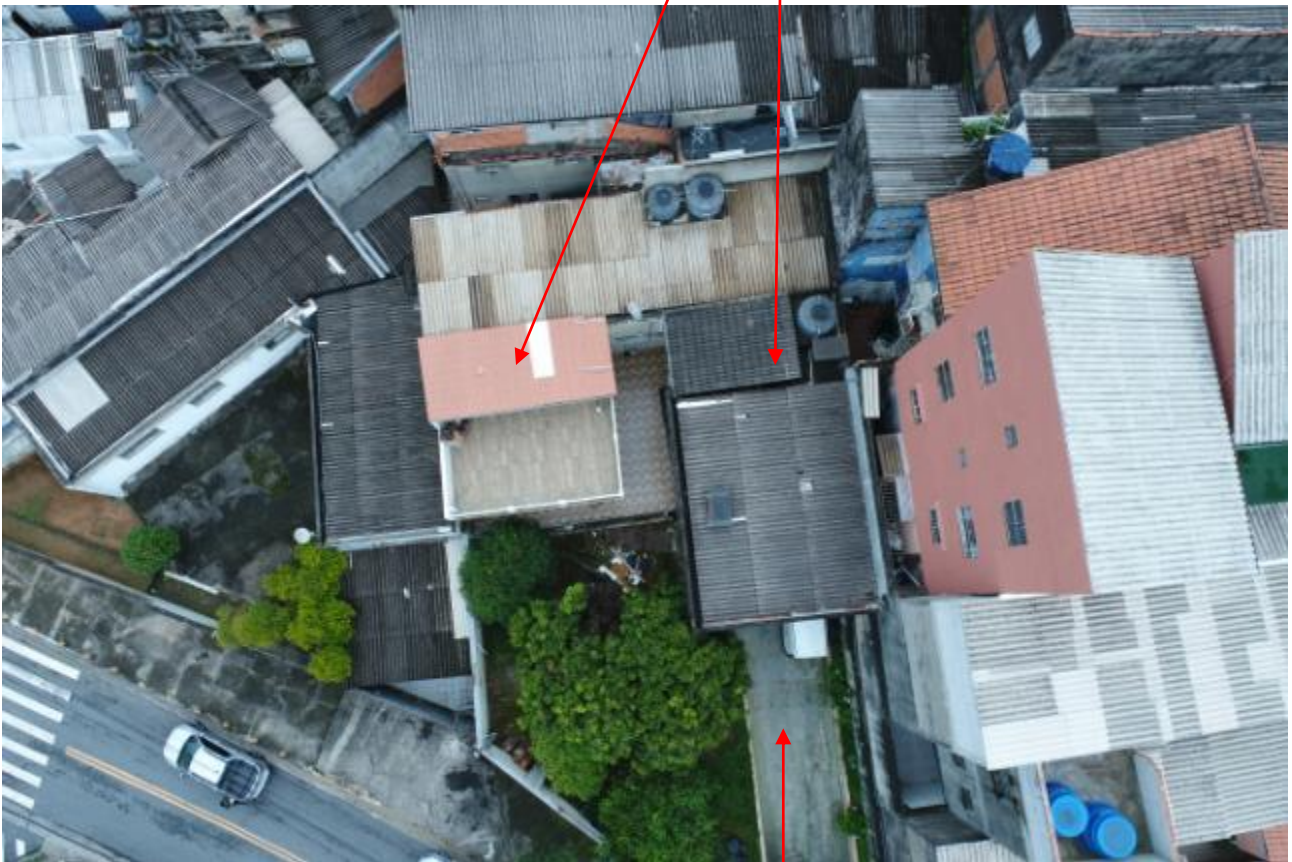
Fotografia 12: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

Fotografia 13: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 13: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

Fotografia 14: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.




Fotografia 14: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

Fotografia 15: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.



Fotografia 15: Vista parcial aérea acerca do imóvel penhorado nestes autos.

#### 4) Amostras comparativas:


COMPARATIVO			1		
					
RUA FORTUNATO GRILENZONE, 246					
BAIRRO	PARQUE JANDAIA				
INFORMANTE	NEWCORE 11-95819-6257				
REFERENCIA	205362	PADRAO C.	1,221	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 400.000,00	DEPRECIACAO	8,09	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 3.200,00	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	125,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	125,00	X	-	X	-
X	-				


COMPARATIVO			2		
					
RUA UCHOA, 42					
BAIRRO	VILA DIRCE				
INFORMANTE	NEWCORE 11-95819-6257				
REFERENCIA	290889	PADRAO C.	1,743	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 395.000,00	DEPRECIACAO	0,32	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 4.072,16	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	125,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	97,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO		3			
					
RUA ANTONIO MESSIAS DE OLIVEIRA, 48					
BAIRRO	PARQUE SANTA TERESA				
INFORMANTE	REALIZA MORADIA 11-4612-1971				
REFERENCIA	CA1299	PADRAO C.	1,903	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	DEPRECIACAO	0,32	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 3.913,04	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	125,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	115,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO		4			
					
RUA NOVA INDEPENDENCIA, 294					
BAIRRO	JARDIM ANA ESTELA				
INFORMANTE	ARBO 11-99929-3012				
REFERENCIA	SO0023 MLI	PADRAO C.	1,743	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	DEPRECIACAO	2,52	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 3.600,00	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	125,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	125,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO			5		
					
<b>RUA HENRIQUE GOMES DE JESUS, 536</b>					
BAIRRO	PARQUE JANDAIA				
INFORMANTE	ARBO 11-99929-3012				
REFERENCIA	SO0726_COLLI	PADRAO C.	1,743	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	DEPRECIACAO	2,52	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 3.600,00	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	150,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	125,00	X	-	X	-
X	-				


COMPARATIVO			6		
					
<b>RUA DERIVAN ARAUJO CASTRO, 354</b>					
BAIRRO	PARQUE JANDAIA				
INFORMANTE	OLIVER MARQUES 11-3768-5000				
REFERENCIA	17507	PADRAO C.	1,497	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 500.000,00	DEPRECIACAO	2,52	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 1.724,14	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	150,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	290,00	X	-	X	-
X	-				


COMPARATIVO		7			
					
RUA RODOLFO CAMPARINE, 175					
BAIRRO	PARQUE SANTA TERESA				
INFORMANTE	MAXLIDER 11-4198-1099				
REFERENCIA	2738	PADRAO C.	2,154	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 530.000,00	DEPRECIACAO	0,32	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 2.070,31	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	125,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	256,00	X	-	X	-
X	-				


COMPARATIVO		8			
					
RUA ARAÇATUBA, 53					
BAIRRO	JARDIM GUIOMAR				
INFORMANTE	LUCA RELI 11-4375-3209				
REFERENCIA	CA1937	PADRÃO C.	1,497	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 320.000,00	DEPRECIACAO	2,52	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 5.517,24	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	129,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	58,00	X	-	X	-
X	-				




COMPARATIVO				9	
					
AVENIDA PARAGUAÇU PAULISTA, 227					
BAIRRO	JARDIM ANA ESTELA				
INFORMANTE	VIDA IMOVEIS 11 3683-1633				
REFERENCIA	6859	PADRAO C.	1,743	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 570.000,00	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 1.266,67	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	180,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	450,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO				10	
					
RUA CAMPINAS, 16					
BAIRRO	VILA DIRCE				
INFORMANTE	VIDA IMOVEIS 11 3683-1633				
REFERÊNCIA	36146	PADRÃO C.	1,743	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 480.000,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 3.840,00	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	125,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	125,00	X	-	X	-
X	-				


COMPARATIVO		11			
					
RUA JOAO MENDES DOMINGUES, 184					
BAIRRO	PARQUE JANDAIA				
INFORMANTE	VIDA IMOVEIS 11 3683-1633				
REFERENCIA	1379	PADRAO C.	1,903	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 430.000,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.150,00	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	125,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	200,00	X	-	X	-
X	-				


COMPARATIVO		13			
					
RUA PEREIRA BARRETO, 151					
BAIRRO	JARDIM SANTA BRIGIDA				
INFORMANTE	REALIZA SP 11-4187-5308				
REFERENCIA	CA0112	PADRAO C.	1,743	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 420.000,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.230,77	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	130,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	130,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO		17			
					
RUA LEAO, 236					
BAIRRO	JARDIM NOVO HORIZONTE				
INFORMANTE	NUNES 19-3688-4000				
REFERENCIA	202571	PADRAO C.	1,497	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 480.000,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 1.355,55	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	250,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	354,10	X	-	X	-
X	-				


COMPARATIVO		18			
					
RUA SANTA LIDIA, 161					
BAIRRO	VILA SILVANIA				
INFORMANTE	NUNES 19-3688-4000				
REFERENCIA	432971	PADRÃO C.	1,221	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	DEPRECIAÇÃO	2,52	X	-
UNITARIO (R\$/m²)	R\$ 2.960,53	DATA	dez/2022	X	-
AREA TERRENO	152,00	X	-	X	-
AREA CONSTRUIDA	152,00	X	-	X	-
X	-				


COMPARATIVO		19			
					
AVENIDA PLUTAO, 1415					
BAIRRO	JARDIM NOVO HORIZONTE				
INFORMANTE	LOPES (11) 3685-1855				
REFERÊNCIA	715121	PADRÃO C.	1,251	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 560.000,00	DEPRECIÇÃO	8,09	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.240,00	DATA	dez/2022	X	-
ÁREA TERRENO	344,00	X	-	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	250,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO		20			
					
RUA TERRA, 56					
BAIRRO	JARDIM NOVO HORIZONTE				
INFORMANTE	LOPES (11) 3685-1855				
REFERÊNCIA	500719	PADRÃO C.	1,903	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 520.000,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.250,00	DATA	dez/2022	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	X	-	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	160,00	X	-	X	-
X	-				


COMPARATIVO		21			
					
<b>RUA MIGUEL SALGADO VASCONCELOS, 41</b>					
BAIRRO	PARQUE SANTA TERESA				
INFORMANTE	VIDA IMOVEIS 11 3683-1633				
REFERÊNCIA	43071	PADRÃO C.	2,154	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 480.000,00	DEPRECIACÃO	0,32	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.380,28	DATA	dez/2022	X	-
ÁREA TERRENO	150,00	X	-	X	-
ÁREA CONSTRUIDA	142,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO		22			
					
<b>ESTRADA ONDA VERDE, 1381</b>					
BAIRRO	PARQUE SANTA TERESA				
INFORMANTE	VIDA IMOVEIS 11 3683-1633				
REFERÊNCIA	24379	PADRÃO C.	1,903	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 520.000,00	DEPRECIACÃO	2,52	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.160,00	DATA	dez/2022	X	-
ÁREA TERRENO	350,00	X	-	X	-
ÁREA CONSTRUIDA	125,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO		23			
					
RUA EDUARDO AUGUSTO MESQUITA, 524					
BAIRRO	PARQUE SANTA TERESA				
INFORMANTE	VIDA IMOVEIS 11 3683-1633				
REFERÊNCIA	36691	PADRÃO C.	1,743	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 475.000,00	DEPRECIACÃO	18,10	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.958,33	DATA	dez/2022	X	-
ÁREA TERRENO	300,00	X	-	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	120,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO		24			
					
RUA JOAO FRANCO DOS REIS, 96					
BAIRRO	PARQUE SANTA TERESA				
INFORMANTE	JANGADA 11-3691-7016				
REFERÊNCIA	12738	PADRÃO C.	1,903	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 400.000,00	DEPRECIACÃO	0,32	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.076,92	DATA	dez/2022	X	-
ÁREA TERRENO	120,00	X	-	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	130,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO		25			
					
<b>RUA SÃO MIGUEL, 111</b>					
BAIRRO	JARDIM BOA VISTA				
INFORMANTE	RODRIGO SOUZA (11)98467-0114				
REFERÊNCIA	CA0200	PADRÃO C.	1,743	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 490.000,00	DEPRECIÇÃO	2,52	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.375,00	DATA	dez/2022	X	-
ÁREA TERRENO	467,00	X	-	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	112,00	X	-	X	-
X	-				

COMPARATIVO		26			
					
<b>RUA EVA CALDAS &amp; RUA NICOLINA NOGUEIRA SILVA</b>					
BAIRRO	JARDIM CARAPICUIBA				
INFORMANTE	RODRIGO SOUZA (11)98467-0114				
REFERÊNCIA	CA0186	PADRÃO C.	1,903	X	-
VALOR TOTAL	R\$ 680.000,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.700,00	DATA	dez/2022	X	-
ÁREA TERRENO	600,00	X	-	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	400,00	X	-	X	-
X	-				

5) Cálculo acerca do “Valor de Transação” (“Valor Venal”) em Dezembro/2022 acerca de 100% do imóvel parcialmente penhorado nestes autos:

### Amostras

Nº Am.	Área terreno	Área Construída	Padrão Construtivo	Valor Transação (R\$)
1	125,00	125,00	1,221	360.000,00
2	125,00	97,00	1,743	355.500,00
3	125,00	115,00	1,903	405.000,00
4	125,00	125,00	1,743	405.000,00
5	150,00	125,00	1,743	405.000,00
6	150,00	290,00	1,497	450.000,00
7	125,00	256,00	2,154	477.000,00
8	129,00	58,00	1,497	288.000,00
9	180,00	450,00	1,743	513.000,00
10	125,00	125,00	1,743	432.000,00
11	125,00	200,00	1,903	387.000,00
13	130,00	130,00	1,743	378.000,00
17	250,00	354,10	1,497	432.000,00
18	152,00	152,00	1,221	405.000,00
19	344,00	250,00	1,251	504.000,00
20	300,00	160,00	1,903	468.000,00
21	150,00	142,00	2,154	432.000,00
22	350,00	125,00	1,903	468.000,00
23	300,00	120,00	1,743	427.500,00
24	120,00	130,00	1,903	360.000,00
25	467,00	112,00	1,743	441.000,00
26	600,00	400,00	1,903	612.000,00

**Observações :**

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%  
 (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 5%  
 (d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%  
 (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.  
 (f) Valor de Transação = Valor de Oferta x 0,90.

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Transação (R\$)

Variáveis Independentes :

- Área terreno
- Área Construída
- Padrão Construtivo



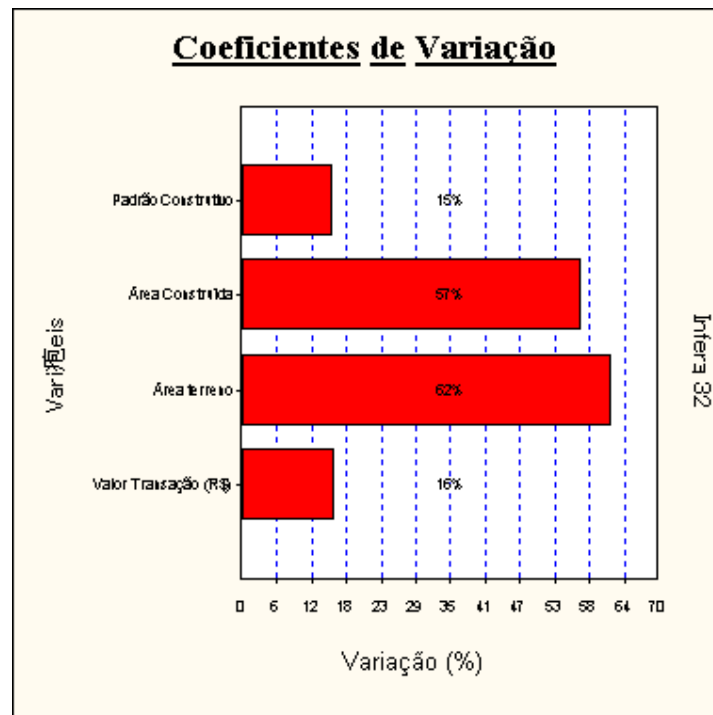
## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 22  
 Nº de variáveis independentes : 3  
 Nº de graus de liberdade : 18  
 Desvio padrão da regressão : 31182,6990

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Transação (R\$)	427500,00	66745,7863	15,61%
Área terreno	211,23	130,9619	62,00%
Área Construída	183,69	104,9859	57,15%
Padrão Construtivo	1,72	0,2626	15,27%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 16.

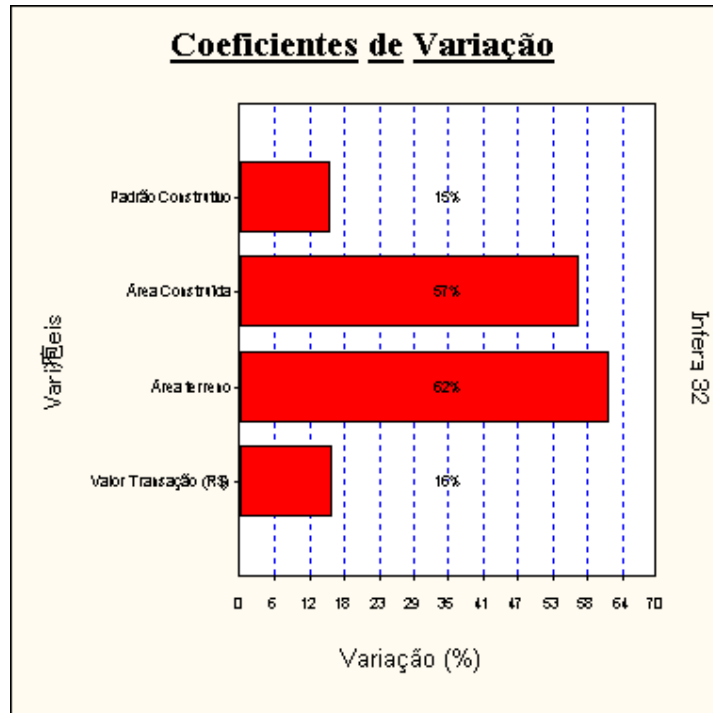
## Distribuição das Variáveis



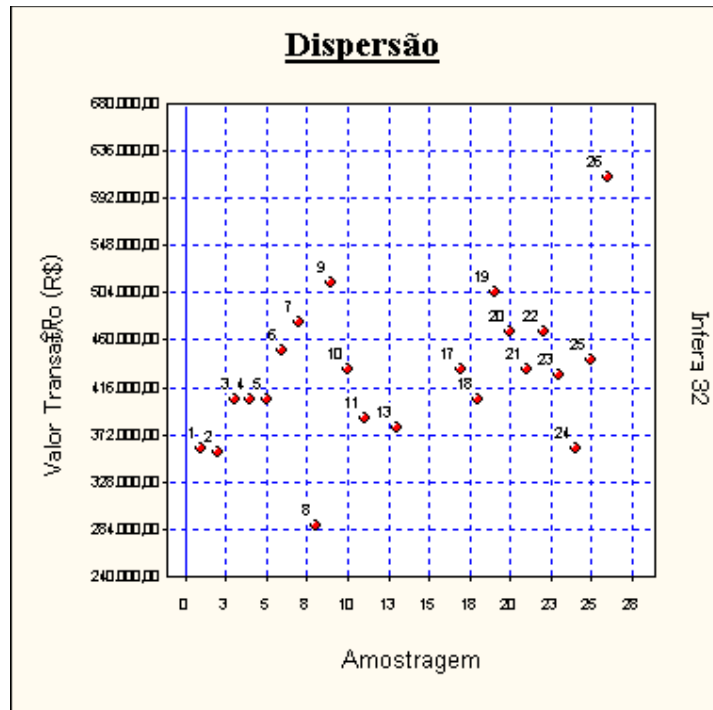
## Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor Transação (R\$)	427500,00	66745,7863	288000,00	612000,00	324000,00	15,6130
Área terreno	211,23	130,9619	120,00	600,00	480,00	62,0005
Área Construída	183,69	104,9859	58,00	450,00	392,00	57,1549
Padrão Construtivo	1,721	0,2626	1,221	2,154	0,933	15,2664

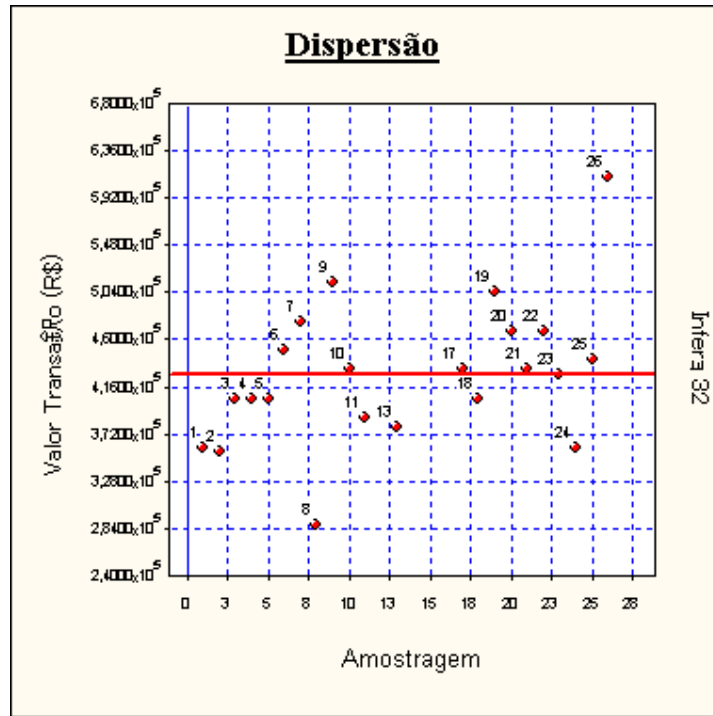
## Distribuição das Variáveis não Transformadas



## Dispersão dos elementos



### Dispersão em Torno da Média



### Tabela de valores estimados e observados

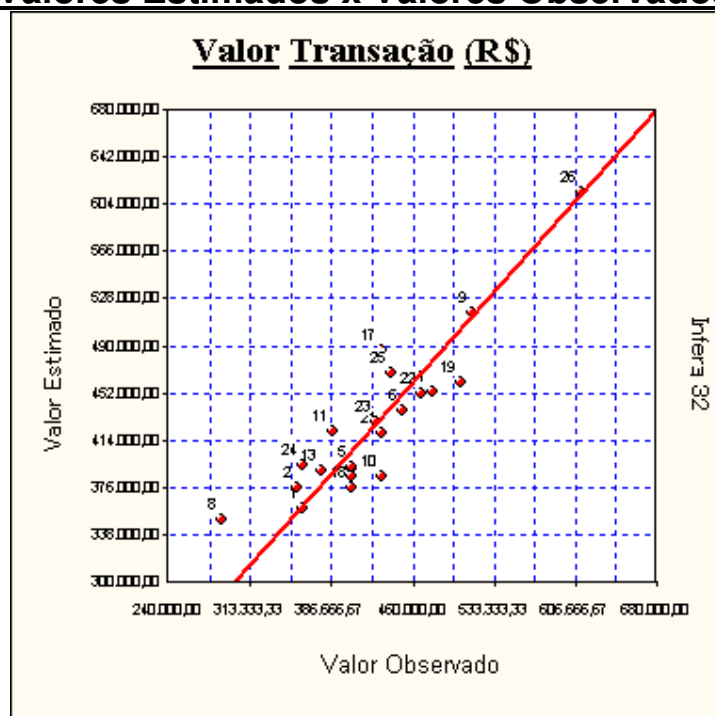
Valores para a variável Valor Transação (R\$).

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	360.000,00	358.659,36	-1.340,64	-0,3724 %
2	355.500,00	375.488,76	19.988,76	5,6227 %
3	405.000,00	390.165,31	-14.834,69	-3,6629 %
4	405.000,00	385.514,47	-19.485,53	-4,8112 %
5	405.000,00	391.928,56	-13.071,44	-3,2275 %
6	450.000,00	438.352,74	-11.647,26	-2,5883 %
7	477.000,00	453.564,97	-23.435,03	-4,9130 %
8	288.000,00	349.894,79	61.894,79	21,4912 %
9	513.000,00	515.995,23	2.995,23	0,5839 %
10	432.000,00	385.514,47	-46.485,53	-10,7605 %
11	387.000,00	420.600,48	33.600,48	8,6823 %
13	378.000,00	388.587,59	10.587,59	2,8009 %
17	432.000,00	486.960,79	54.960,79	12,7224 %
18	405.000,00	375.254,22	-29.745,78	-7,3446 %
19	504.000,00	461.147,79	-42.852,21	-8,5024 %
20	468.000,00	451.176,67	-16.823,33	-3,5947 %
21	432.000,00	419.160,13	-12.839,87	-2,9722 %
22	468.000,00	451.472,72	-16.527,28	-3,5315 %
23	427.500,00	428.622,79	1.122,79	0,2626 %
24	360.000,00	394.253,40	34.253,40	9,5148 %
25	441.000,00	468.604,42	27.604,42	6,2595 %
26	612.000,00	614.080,35	2.080,35	0,3399 %

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

$$[\text{Valor Transação (R\$)}] = 219015 + 256,56 \times [\text{Área terreno}] + 358,06 \times [\text{Área Construída}] + 51447 \times [\text{Padrão Construtivo}]$$

### Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Transação (R\$)}] = 219015 + 256,56 \times [\text{Área terreno}] + 358,06 \times [\text{Área Construída}] + 51447 \times [\text{Padrão Construtivo}]$$

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área terreno	b1 = 256,5635	55,3835	182,8818	330,2453
Área Construída	b2 = 358,0608	69,0214	266,2353	449,8863
Padrão Construtivo	b3 = 51446,5642	25939,4218	16936,9896	85956,1387

### Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9016  
 Valor t calculado ..... : 8,844  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)  
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8129  
 Coeficiente r² ajustado ..... : 0,7817

## Tabela de Somatórios

	1	Valor Transação (R\$)	Área terreno	Área Construída
<b>Valor Transação (R\$)</b>	9,4050x10 <sup>5</sup>	4,1141x10 <sup>12</sup>	2,1161x10 <sup>9</sup>	1,8355x10 <sup>9</sup>
<b>Área terreno</b>	4647,0000	2,1161x10 <sup>9</sup>	1,3417x10 <sup>5</sup>	9,5259x10 <sup>5</sup>
<b>Área Construída</b>	4041,1000	1,8355x10 <sup>9</sup>	9,5259x10 <sup>5</sup>	9,7375x10 <sup>5</sup>
<b>Padrão Construtivo</b>	37,8540	1,6263x10 <sup>7</sup>	8027,9700	6947,7047

	Padrão Construtivo
<b>Valor Transação (R\$)</b>	1,6263x10 <sup>7</sup>
<b>Área terreno</b>	8027,9700
<b>Área Construída</b>	6947,7047
<b>Padrão Construtivo</b>	66,5819

## Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
<b>Regressão</b>	7,6052x10 <sup>10</sup>	3	2,5350x10 <sup>10</sup>	26,07
<b>Residual</b>	1,7502x10 <sup>10</sup>	18	9,7236x10 <sup>8</sup>	
<b>Total</b>	<b>9,3555x10<sup>10</sup></b>	<b>21</b>	<b>4,4550x10<sup>9</sup></b>	

F Calculado : 26,07

F Tabelado : 4,221 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 9,0x10<sup>-5</sup>%*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).*

## Correlações Parciais

	Valor Transação (R\$)	Área terreno	Área Construída	Padrão Construtivo
<b>Valor Transação (R\$)</b>	1,0000	0,7055	0,7339	0,2195
<b>Área terreno</b>	0,7055	1,0000	0,3429	0,0445
<b>Área Construída</b>	0,7339	0,3429	1,0000	-0,0096
<b>Padrão Construtivo</b>	0,2195	0,0445	-0,0096	1,0000

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Transação (R\$)	Área terreno	Área Construída	Padrão Construtivo
<b>Valor Transação (R\$)</b>	¥	4,224	4,583	0,954
<b>Área terreno</b>	4,224	¥	1,549	0,1891
<b>Área Construída</b>	4,583	1,549	¥	-0,0407
<b>Padrão Construtivo</b>	0,954	0,1891	-0,0407	¥

Valor t tabelado (t crítico) : 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3304

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área terreno	b1	4,938	1,1x10 <sup>-2</sup> %	Sim
Área Construída	b2	5,524	3,0x10 <sup>-3</sup> %	Sim
Padrão Construtivo	b3	1,986	6,2%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,8620

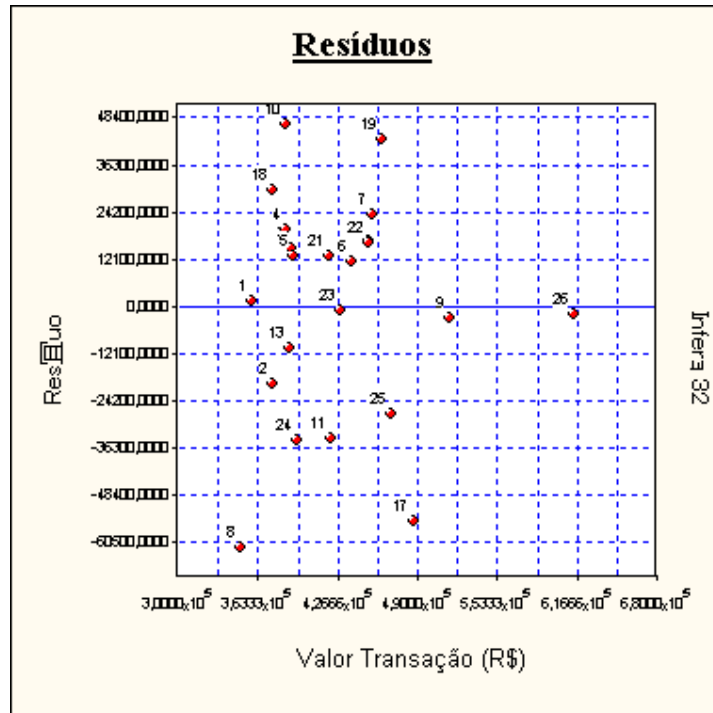
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área terreno	b1	4,632	1,0x10 <sup>-2</sup> %
Área Construída	b2	5,188	3,1x10 <sup>-3</sup> %
Padrão Construtivo	b3	1,983	3,1%

## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Transação (R\$)].

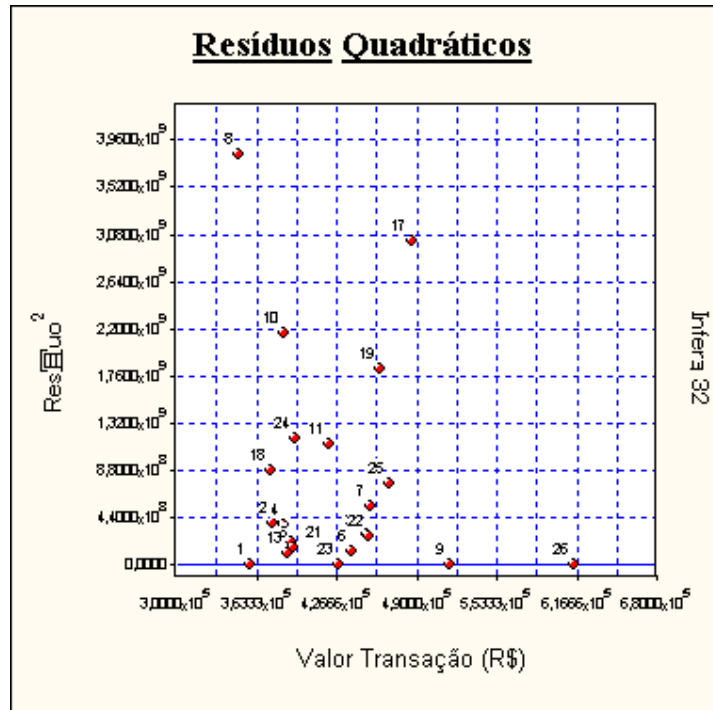
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	3,6000x10 <sup>5</sup>	3,5865x10 <sup>5</sup>	1340,6410	0,0429	0,0493	1,7973x10 <sup>6</sup>
2	3,5550x10 <sup>5</sup>	3,7548x10 <sup>5</sup>	-19988,7624	-0,6410	-0,6704	3,9955x10 <sup>8</sup>
3	4,0500x10 <sup>5</sup>	3,9016x10 <sup>5</sup>	14834,6924	0,4757	0,5015	2,2006x10 <sup>8</sup>
4	4,0500x10 <sup>5</sup>	3,8551x10 <sup>5</sup>	19485,5344	0,6248	0,6488	3,7968x10 <sup>8</sup>
5	4,0500x10 <sup>5</sup>	3,9192x10 <sup>5</sup>	13071,4446	0,4191	0,4334	1,7086x10 <sup>8</sup>
6	4,5000x10 <sup>5</sup>	4,3835x10 <sup>5</sup>	11647,2634	0,3735	0,4076	1,3565x10 <sup>8</sup>
7	4,7700x10 <sup>5</sup>	4,5356x10 <sup>5</sup>	23435,0286	0,7515	0,8678	5,4920x10 <sup>8</sup>
8	2,8800x10 <sup>5</sup>	3,4989x10 <sup>5</sup>	-61894,7898	-1,9849	-2,1539	3,8309x10 <sup>9</sup>
9	5,1300x10 <sup>5</sup>	5,1599x10 <sup>5</sup>	-2995,2310	-0,0960	-0,1260	8,9714x10 <sup>6</sup>
10	4,3200x10 <sup>5</sup>	3,8551x10 <sup>5</sup>	46485,5344	1,4907	1,5480	2,1609x10 <sup>9</sup>
11	3,8700x10 <sup>5</sup>	4,2060x10 <sup>5</sup>	-33600,4776	-1,0775	-1,1356	1,1289x10 <sup>9</sup>
13	3,7800x10 <sup>5</sup>	3,8858x10 <sup>5</sup>	-10587,5876	-0,3395	-0,3519	1,1209x10 <sup>8</sup>
17	4,3200x10 <sup>5</sup>	4,8696x10 <sup>5</sup>	-54960,7948	-1,7625	-1,9790	3,0206x10 <sup>9</sup>
18	4,0500x10 <sup>5</sup>	3,7525x10 <sup>5</sup>	29745,7817	0,9539	1,0844	8,8481x10 <sup>8</sup>
19	5,0400x10 <sup>5</sup>	4,6114x10 <sup>5</sup>	42852,2139	1,3742	1,5951	1,8363x10 <sup>9</sup>
20	4,6800x10 <sup>5</sup>	4,5117x10 <sup>5</sup>	16823,3263	0,5395	0,5683	2,8302x10 <sup>8</sup>
21	4,3200x10 <sup>5</sup>	4,1916x10 <sup>5</sup>	12839,8727	0,4117	0,4578	1,6486x10 <sup>8</sup>
22	4,6800x10 <sup>5</sup>	4,5147x10 <sup>5</sup>	16527,2755	0,5300	0,5794	2,7315x10 <sup>8</sup>
23	4,2750x10 <sup>5</sup>	4,2862x10 <sup>5</sup>	-1122,7903	-0,0360	-0,0380	1,2606x10 <sup>6</sup>
24	3,6000x10 <sup>5</sup>	3,9425x10 <sup>5</sup>	-34253,4019	-1,0984	-1,1560	1,1732x10 <sup>9</sup>
25	4,4100x10 <sup>5</sup>	4,6860x10 <sup>5</sup>	-27604,4240	-0,8852	-1,0781	7,6200x10 <sup>8</sup>
26	6,1200x10 <sup>5</sup>	6,1408x10 <sup>5</sup>	-2080,3497	-0,0667	-0,0984	4,3278x10 <sup>6</sup>

### Resíduos x Valor Estimado



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

### Gráfico de Resíduos Quadráticos

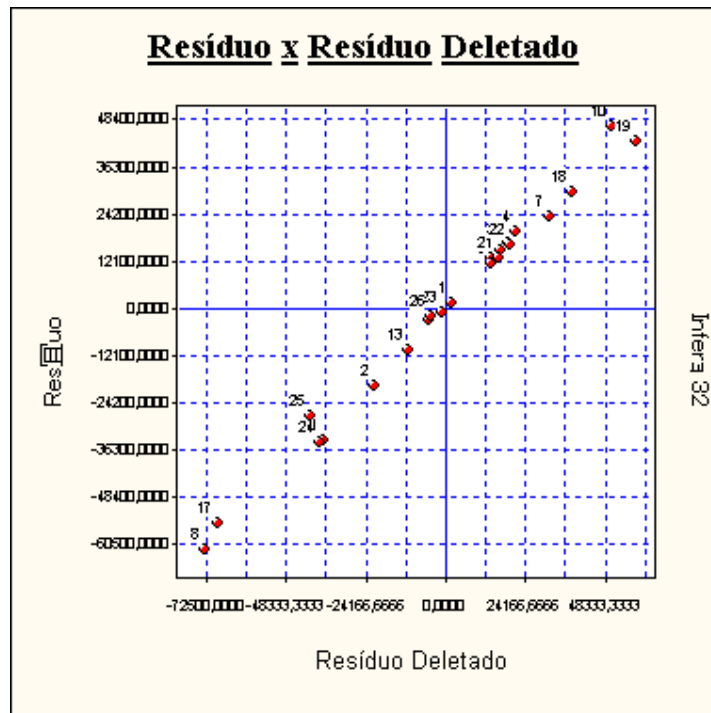


## Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Valor Transação (R\$)].

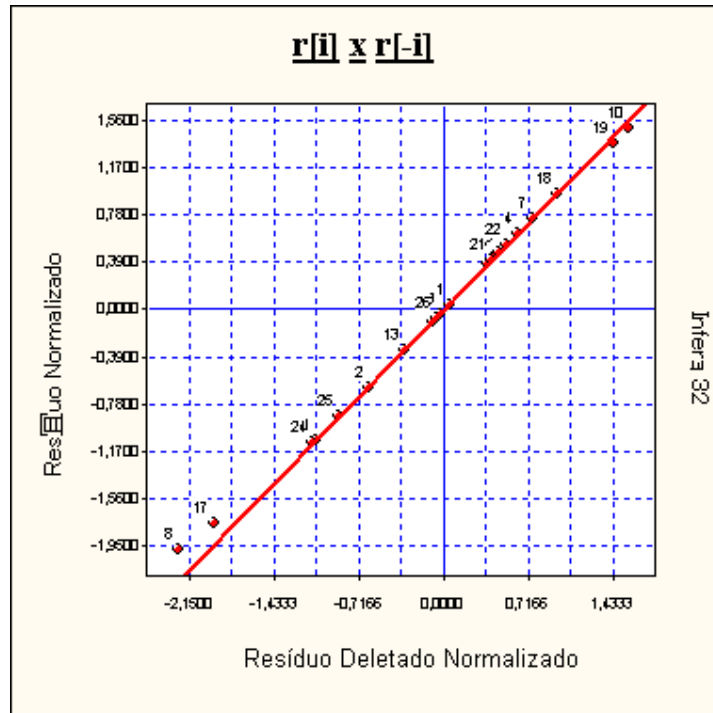
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	1766,8664	1,0294x10 <sup>9</sup>	0,0417	0,0479
2	-21868,9482	1,0038x10 <sup>9</sup>	-0,6308	-0,6598
3	16486,2166	1,0151x10 <sup>9</sup>	0,4655	0,4908
4	21011,3228	1,0054x10 <sup>9</sup>	0,6145	0,6381
5	13978,1956	1,0188x10 <sup>9</sup>	0,4095	0,4234
6	13873,5906	1,0200x10 <sup>9</sup>	0,3646	0,3980
7	31247,2921	9,8648x10 <sup>8</sup>	0,7461	0,8615
8	-72889,2631	7,6417x10 <sup>8</sup>	-2,2390	-2,4297
9	-5159,8518	1,0286x10 <sup>9</sup>	-0,0933	-0,1225
10	50125,5213	8,9249x10 <sup>8</sup>	1,5560	1,6157
11	-37320,7030	9,5579x10 <sup>8</sup>	-1,0868	-1,1454
13	-11373,5918	1,0224x10 <sup>9</sup>	-0,3311	-0,3431
17	-69291,5756	8,0553x10 <sup>8</sup>	-1,9364	-2,1743
18	38441,4022	9,6229x10 <sup>8</sup>	0,9588	1,0900
19	57735,3805	8,8402x10 <sup>8</sup>	1,4412	1,6729
20	18669,7711	1,0110x10 <sup>9</sup>	0,5290	0,5573
21	15872,9170	1,0175x10 <sup>9</sup>	0,4025	0,4475
22	19751,6259	1,0103x10 <sup>9</sup>	0,5199	0,5684
23	-1255,0340	1,0294x10 <sup>9</sup>	-0,0349	-0,0369
24	-37939,4225	9,5311x10 <sup>8</sup>	-1,1095	-1,1676
25	-40948,4036	9,6306x10 <sup>8</sup>	-0,8895	-1,0833
26	-4526,9561	1,0290x10 <sup>9</sup>	-0,0648	-0,0956

## Resíduo x Resíduo Deletado



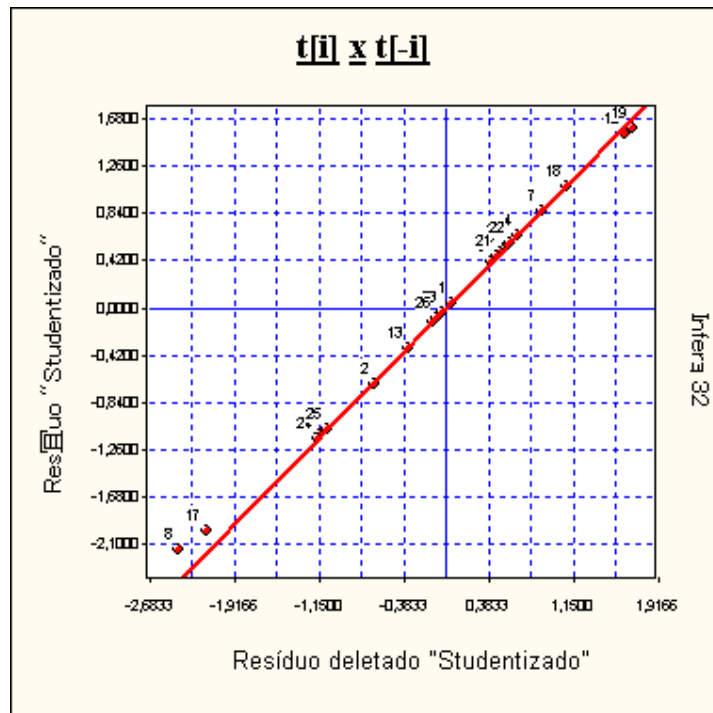


### Resíduos Deletados Normalizados



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 .....	: 22	Graus de liberdade .....	: 21
Valor médio .....	: $4,1340 \times 10^{-14}$	Variância .....	: $7,9556 \times 10^8$
Desvio padrão .....	: 28205,8125	Desvio médio .....	: 22644,4190
Variância (não tendenciosa) .....	: $9,7236 \times 10^8$	Desvio padrão (não tend.) .....	: 31182,6990
Valor mínimo .....	: -61894,7898	Valor máximo .....	: 46485,5344
Amplitude .....	: $1,0838 \times 10^5$	Número de classes .....	: 5
Intervalo de classes .....	: 21676,0648		

### Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $4,1340 \times 10^{-14}$	Momento central de 2ª ordem	: $7,9556 \times 10^8$
Momento central de 3ª ordem	: $-1,2150 \times 10^{13}$	Momento central de 4ª ordem	: $-5,5227 \times 10^{11}$

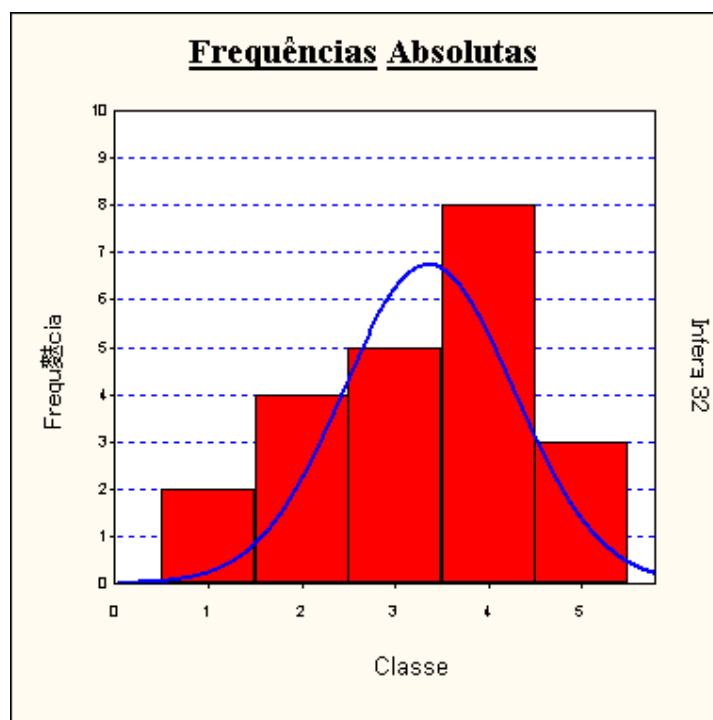
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,5414	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

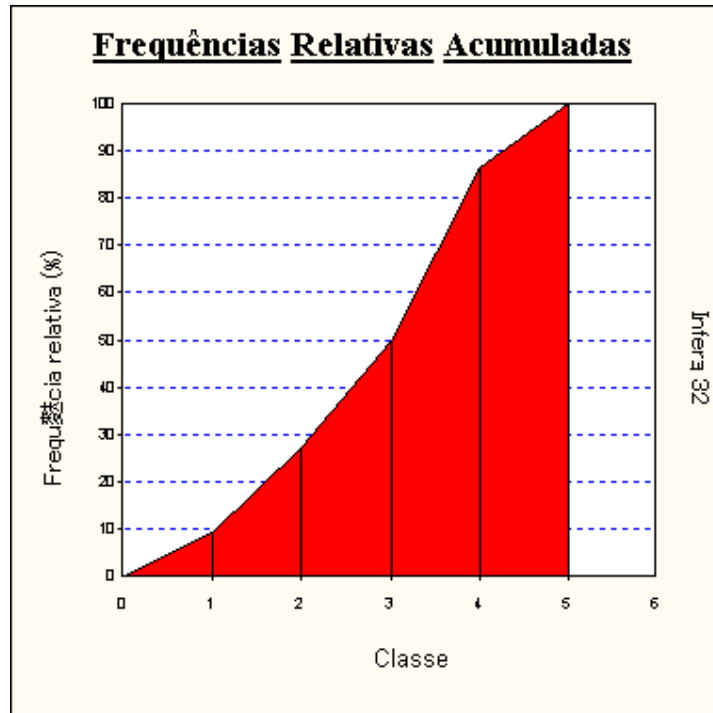
### Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-61894,7898	-40218,7249	2	9,09	-58427,7923
2	-40218,7249	-18542,6601	4	18,18	-28861,7664
3	-18542,6601	3133,4047	5	22,73	-3089,0635
4	3133,4047	24809,4696	8	36,36	16083,0547
5	24809,4696	46485,5344	3	13,64	39694,5100

### Histograma



### Ogiva de Frequências

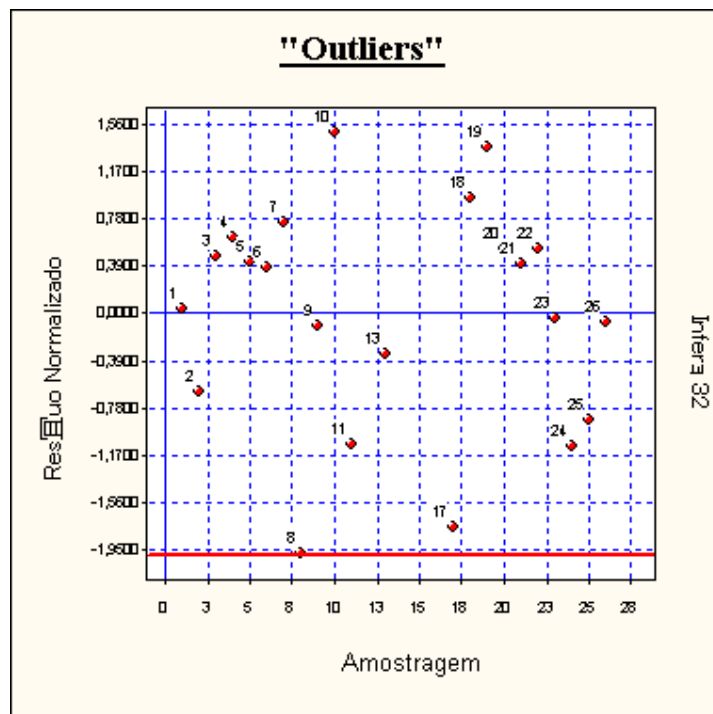


as.

### 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

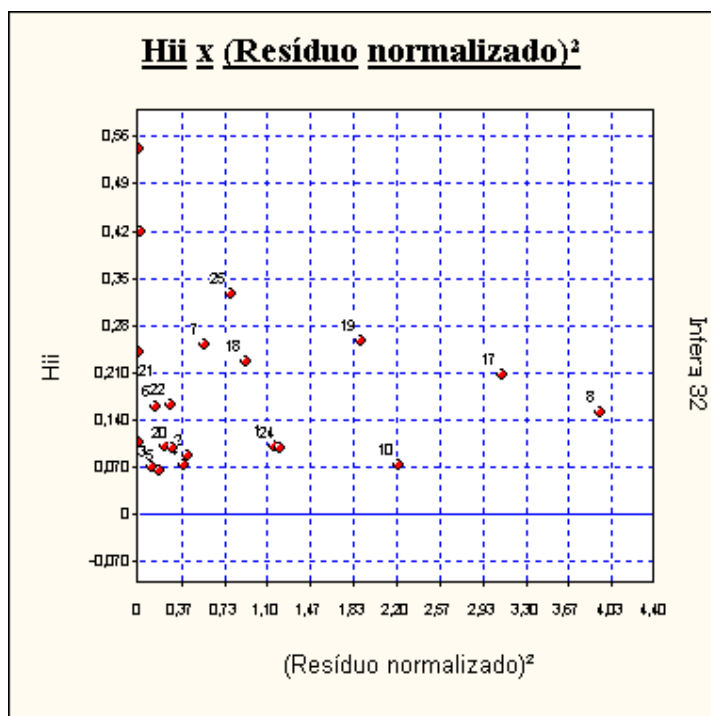
F tabelado : 7,459 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	1,9362x10 <sup>-4</sup>	0,2412	Sim
2	0,0105	0,0859	Sim
3	7,0003x10 <sup>-3</sup>	0,1001	Sim
4	8,2425x10 <sup>-3</sup>	0,0726	Sim
5	3,2587x10 <sup>-3</sup>	0,0648	Sim
6	7,9412x10 <sup>-3</sup>	0,1604	Sim
7	0,0627	0,2500	Sim
8	0,2060	0,1508	Sim
9	2,8716x10 <sup>-3</sup>	0,4195	Sim
10	0,0469	0,0726	Sim
11	0,0356	0,0996	Sim
13	2,2984x10 <sup>-3</sup>	0,0691	Sim
17	0,2553	0,2068	Sim
18	0,0859	0,2262	Sim
19	0,2209	0,2577	Sim
20	8,8631x10 <sup>-3</sup>	0,0989	Sim
21	0,0123	0,1910	Sim
22	0,0163	0,1632	Sim
23	4,2672x10 <sup>-5</sup>	0,1053	Sim
24	0,0359	0,0971	Sim
25	0,1404	0,3258	Sim
26	2,8476x10 <sup>-3</sup>	0,5404	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.

(\*\*) Hii 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.

### Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



**Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".  
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.**

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,73 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,91 %
-1,96; +1,96	95,0 %	95,45 %

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
8	-61894,7898	$2,358 \times 10^{-2}$	0,0455	0,0235	0,0218
17	-54960,7948	0,0390	0,0909	$6,4656 \times 10^{-3}$	0,0519
24	-34253,4019	0,1360	0,1364	0,0450	$3,6493 \times 10^{-4}$
11	-33600,4776	0,1406	0,1818	$4,2568 \times 10^{-3}$	0,0411
25	-27604,4240	0,1880	0,2273	$6,1932 \times 10^{-3}$	0,0392
2	-19988,7624	0,2608	0,2727	0,0334	0,0119
13	-10587,5876	0,367	0,3182	0,0943	0,0489
9	-2995,2310	0,462	0,3636	0,1435	0,0981
26	-2080,3497	0,473	0,4091	0,1097	0,0643
23	-1122,7903	0,486	0,4545	0,0765	0,0310
1	1340,6410	0,517	0,5000	0,0626	0,0171
6	11647,2634	0,646	0,5455	0,1456	0,1001
21	12839,8727	0,660	0,5909	0,1142	0,0688
5	13071,4446	0,662	0,6364	0,0715	0,0260
3	14834,6924	0,683	0,6818	0,0465	$1,0501 \times 10^{-3}$
22	16527,2755	0,702	0,7273	0,0201	0,0253
20	16823,3263	0,705	0,7727	0,0220	0,0674
4	19485,5344	0,734	0,8182	0,0387	0,0842
7	23435,0286	0,774	0,8636	0,0443	0,0898
18	29745,7817	0,830	0,9091	0,0336	0,0791
19	42852,2139	0,915	0,9545	$6,2239 \times 10^{-3}$	0,0392
10	46485,5344	0,932	1,0000	0,0225	0,0680

Maior diferença obtida : 0,1456

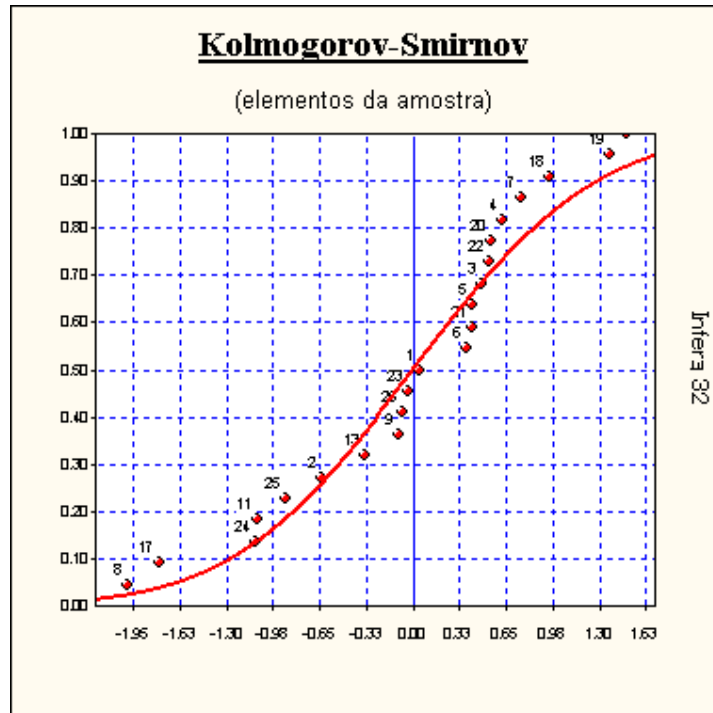
Valor crítico : 0,3060 (para o nível de significância de 5 %)

*Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).*

*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 .. : 12  
 Número de elementos negativos . : 10  
 Número de sequências ..... : 8  
 Média da distribuição de sinais .... : 11  
 Desvio padrão ..... : 2,345

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : -1,5026  
 Limite superior . : -1,9433  
 Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

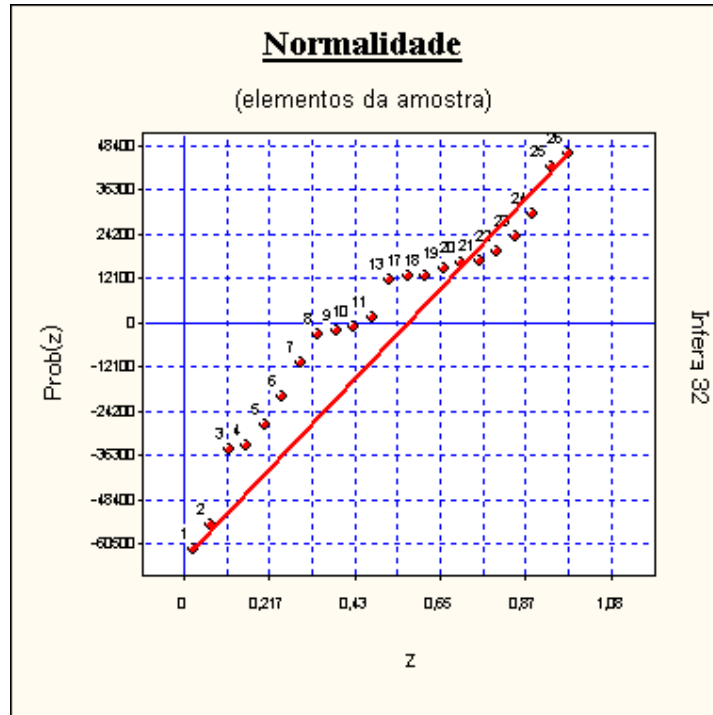
## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

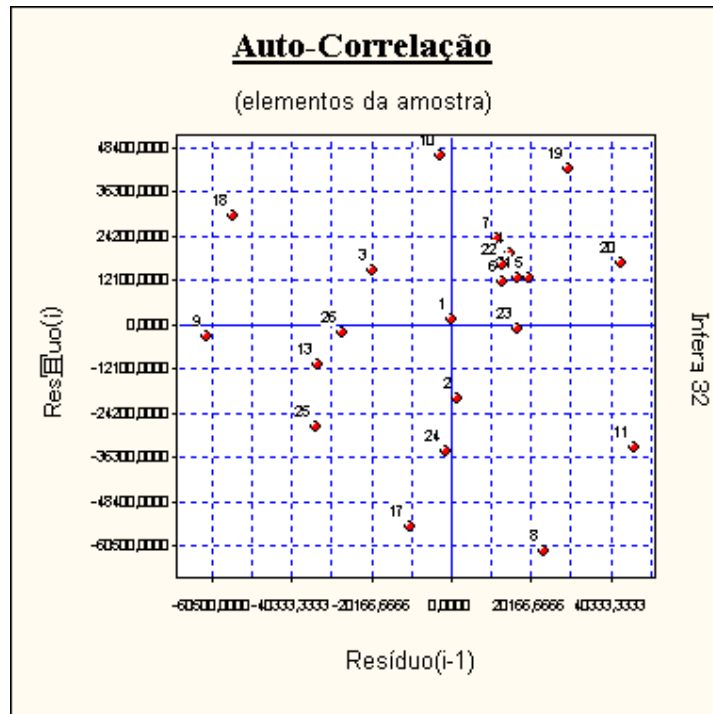
Valor z (calculado) ..... : 0,4264  
 Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

*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



### Gráfico de Auto-Correlação



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

## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9506 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,12 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,88

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) DU = 1,66 4-DU = 2,34

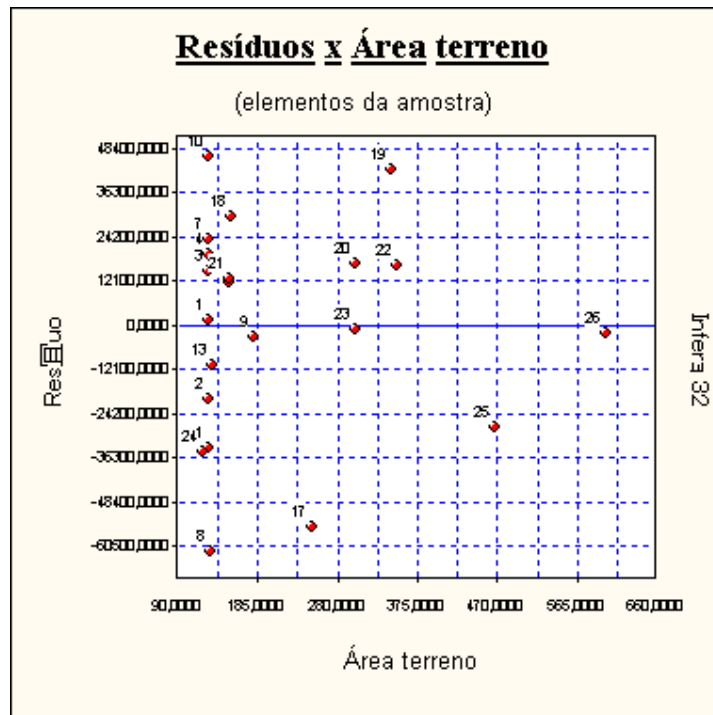
*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).*

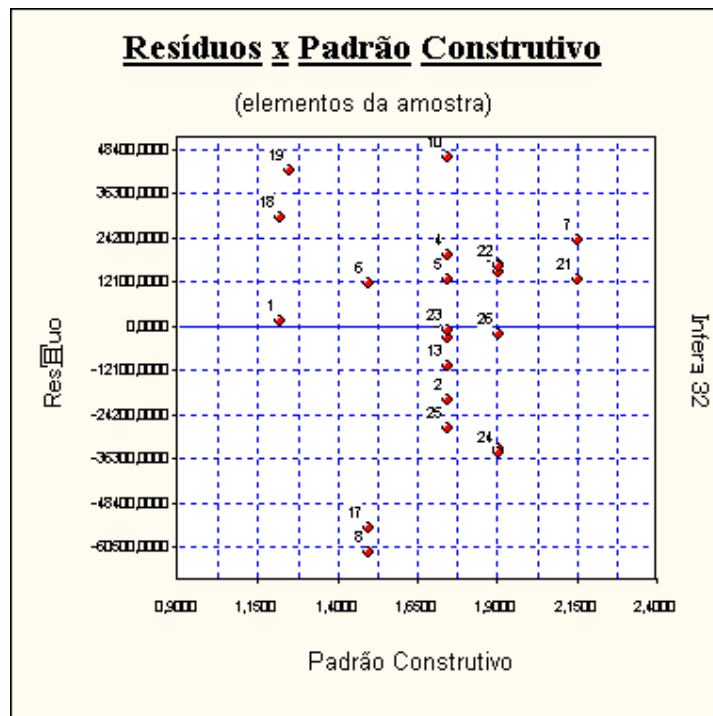
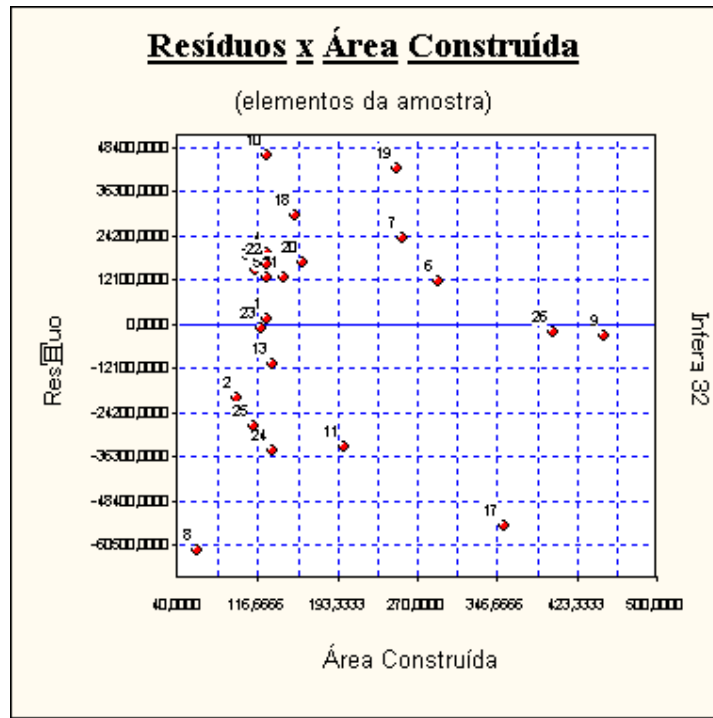
*A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.*

## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :







### Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área terreno	120,00	600,00	380,00
Área Construída	58,00	450,00	216,00
Padrão Construtivo	1,221	2,154	1,743

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

## Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área terreno ..... = 380,00
- Área Construída ..... = 216,00
- Padrão Construtivo .... = 1,743

Estima-se o Valor de Transação em Dezembro/2022 = R\$ 483.521,72

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Transação (R\$)}] = 219015 + 256,56 \times [\text{Área terreno}] + 358,06 \times [\text{Área Construída}] + 51447 \times [\text{Padrão Construtivo}]$$

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

Mínimo : R\$ 468.823,01  
Máximo : R\$ 498.220,43

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012)*

## Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área terreno	120,00	600,00	380,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Área Construída	58,00	450,00	216,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão Construtivo	1,221	2,154	1,743	Dentro do intervalo	Aprovada

\* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área terreno	416.815,18	539.965,71	483.521,72	Dentro do intervalo
Área Construída	426.948,11	567.307,95	483.521,72	Dentro do intervalo
Padrão Construtivo	456.666,61	504.666,25	483.521,72	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área terreno	Aprovada
Área Construída	Aprovada
Padrão Construtivo	Aprovada

\*\* É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

## Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área terreno	471.086,24	495.957,19	24.870,95	5,14
Área Construída	480.554,50	486.488,93	5.934,43	1,23
Padrão Construtivo	482.749,96	484.293,48	1.543,52	0,32
E(Valor Transação (R\$))	439.509,53	527.533,90	88.024,37	18,20
Valor Estimado	468.823,01	498.220,43	29.397,42	6,08

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

## Variação da Função Estimativa

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

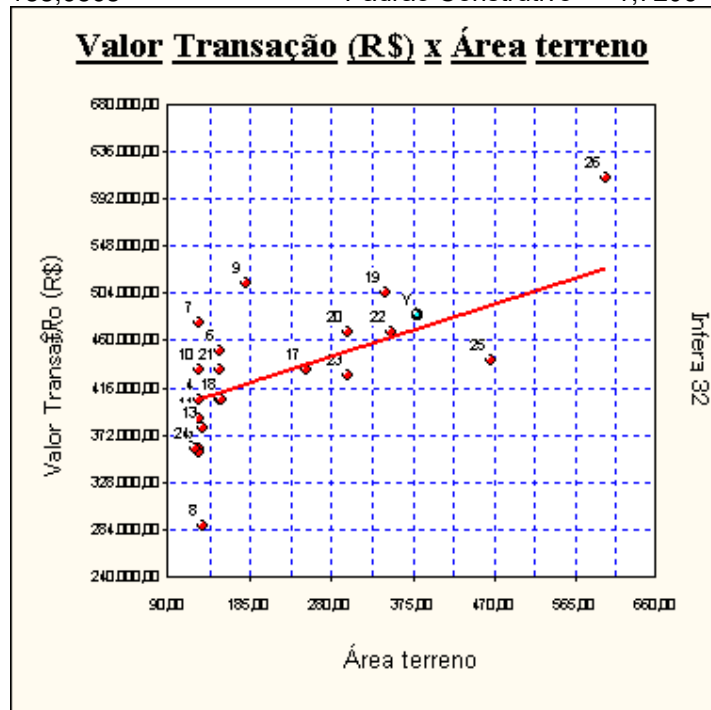
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área terreno	256,5635	0,2016%
Área Construída	358,0608	0,1600%
Padrão Construtivo	51446,5642	0,1855%

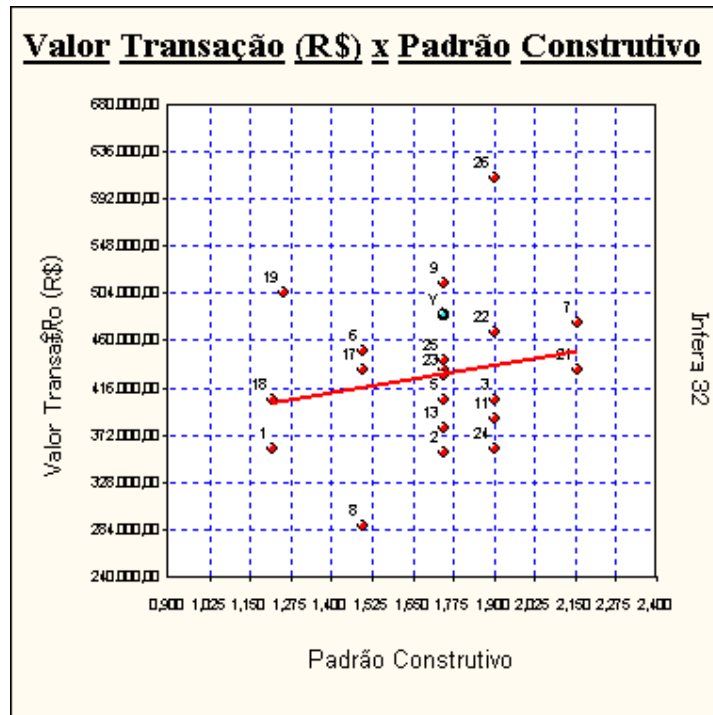
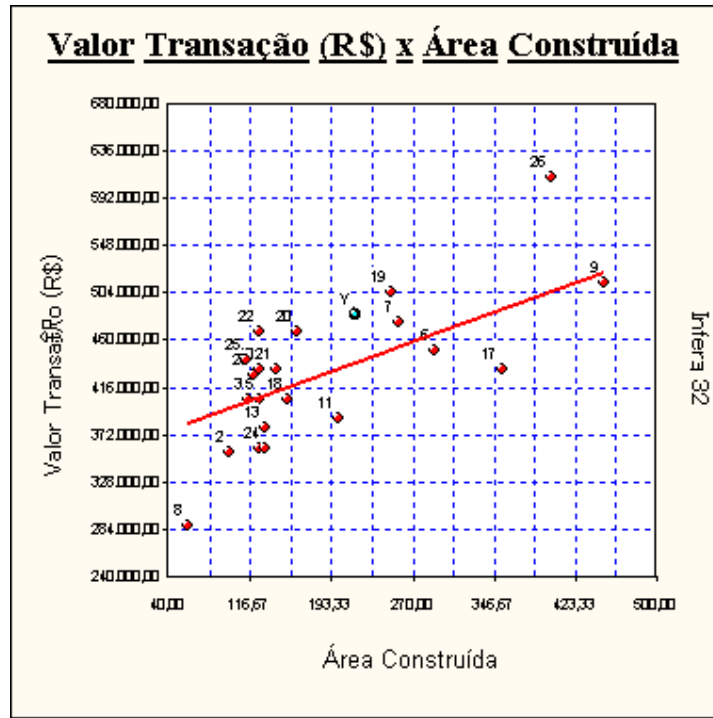
(\*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

## Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :  
 • Área terreno = 211,2272  
 • Área Construída = 183,6863  
 • Padrão Construtivo = 1,7206

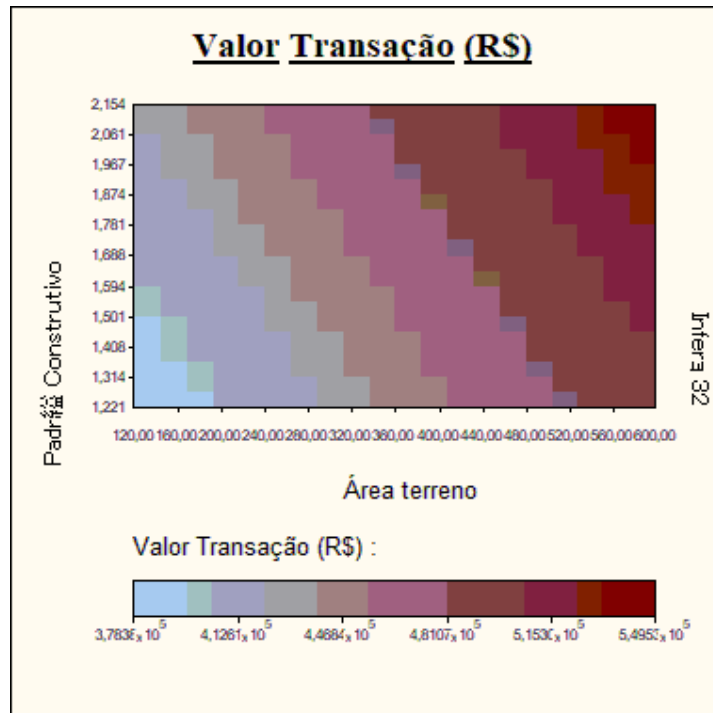
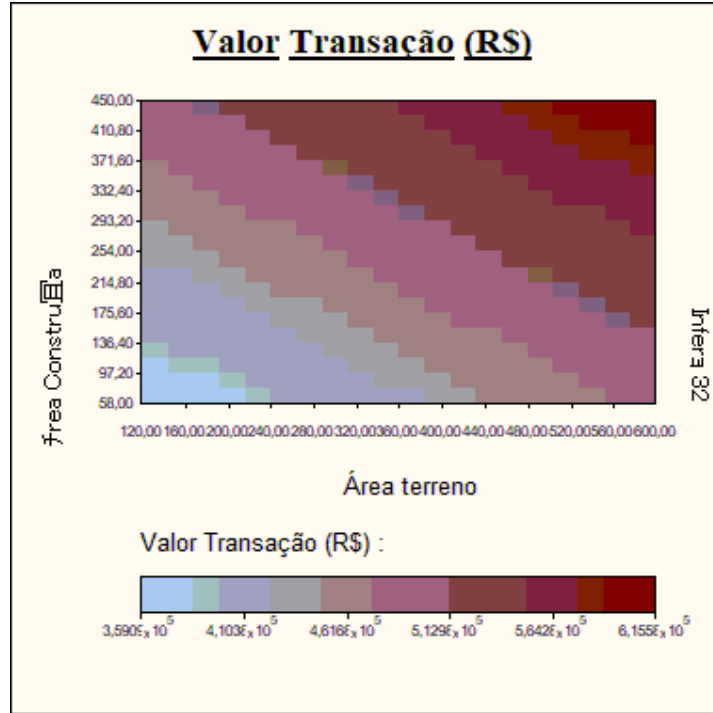


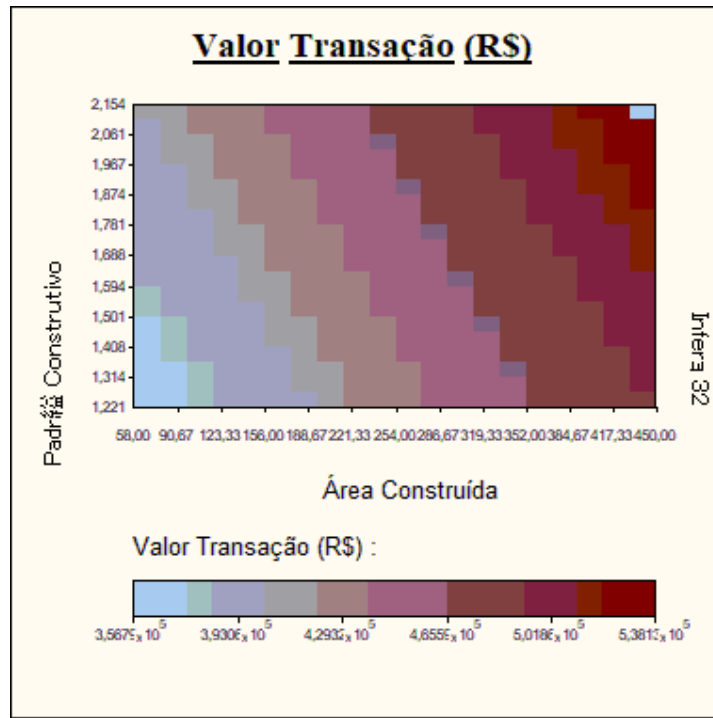


## Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área terreno = 211,2272
- Área Construída = 183,6863
- Padrão Construtivo = 1,7206





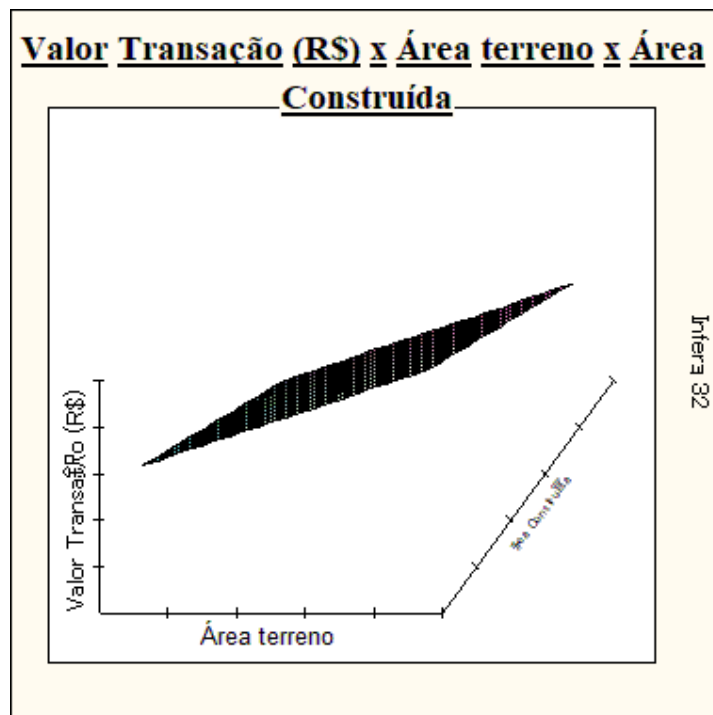
### Gráficos da Regressão (3D)

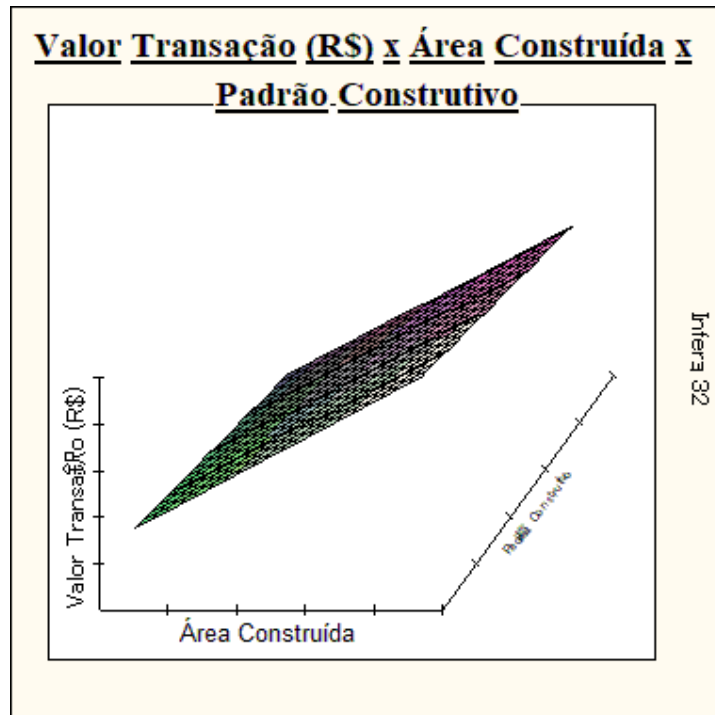
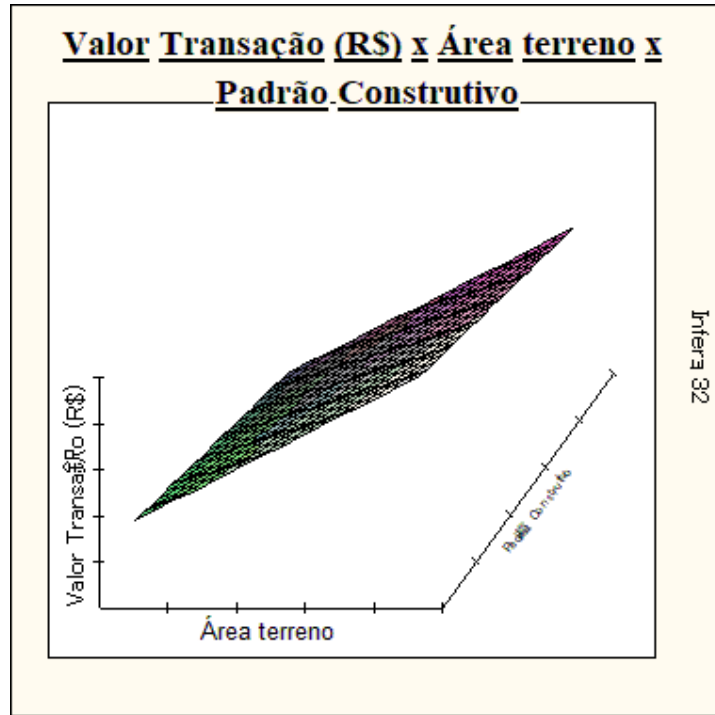
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área terreno = 211,2272
- Área Construída = 183,6863
- Padrão Construtivo = 1,7206

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor Transação (R\$) : [ 2,8800x10<sup>5</sup> ; 6,1200x10<sup>5</sup> ]
- Área terreno : [ 120,0000 ; 600,0000 ]
- Área Construída : [ 58,0000 ; 450,0000 ]
- Padrão Construtivo : [ 1,2210 ; 2,1540 ]





6) Conclusão: O valor de venda à vista, em Dezembro/2022, acerca de 100% do imóvel parcialmente penhorado nestes autos é de R\$ 483.522,00 (Quatrocentos e Oitenta e Três Mil, Quinhentos e Vinte Dois Reais).

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 28 de Dezembro de 2022.

---

Danilo Aparecido Rodrigues  
Engenheiro Cartógrafo – CREA-SP 5061759768/D