

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias – Cau: A7568-0

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DE PINHEIROS - SP.

Processo Digital nº: **0019391-06.2003.8.26.0011**

Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente: **Marilandia Fernandes da Silva**

Requerido: **Kaunas Restaurantes Industriais e Serviços Ltda**

JOSÉ EDUARDO LEVY, arquiteto, perito judicial, nomeado para servir nos autos da presente ação vem, atendendo ao r. despacho de fls. 780, tendo realizado todos os estudos e diligências afinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO

RESUMO DO TRABALHO



Conforme os itens deste Laudo Avaliatório estimamos o Valor do Imóvel situado na Rua Marselha nº 356, no bairro do Jaguaré, São Paulo, matriculado sob nº 103.044 perante o 18 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em:

Valor do Imóvel = R\$ 2.000.000,00/março/2.023*

(Dois milhões de reais)

* Valor este considerando o bem livre de dívidas e dúvidas

1. PRELIMINARES:

O presente trabalho tem por objetivo atualizar o valor do imóvel situado à Rua Marselha nº 356, no bairro do Jaguaré, São Paulo, matriculado sob nº 103.044 perante o 18 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com Auto de Penhora e Depósito às fls. 58 dos autos.

O referido imóvel já teve uma avaliação anterior nos autos em fls.157/219.

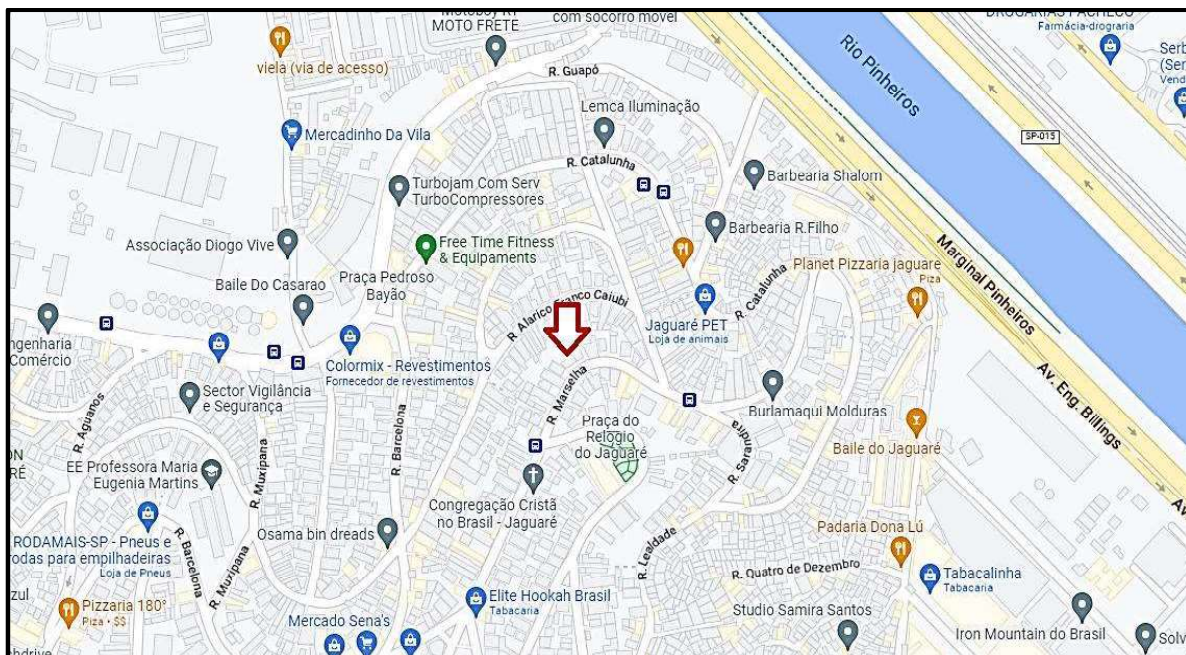
A presente avaliação será efetuada de acordo com norma técnica da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, mediante procedimentos de utilização de modelos de regressão linear.

2. VISTORIA:

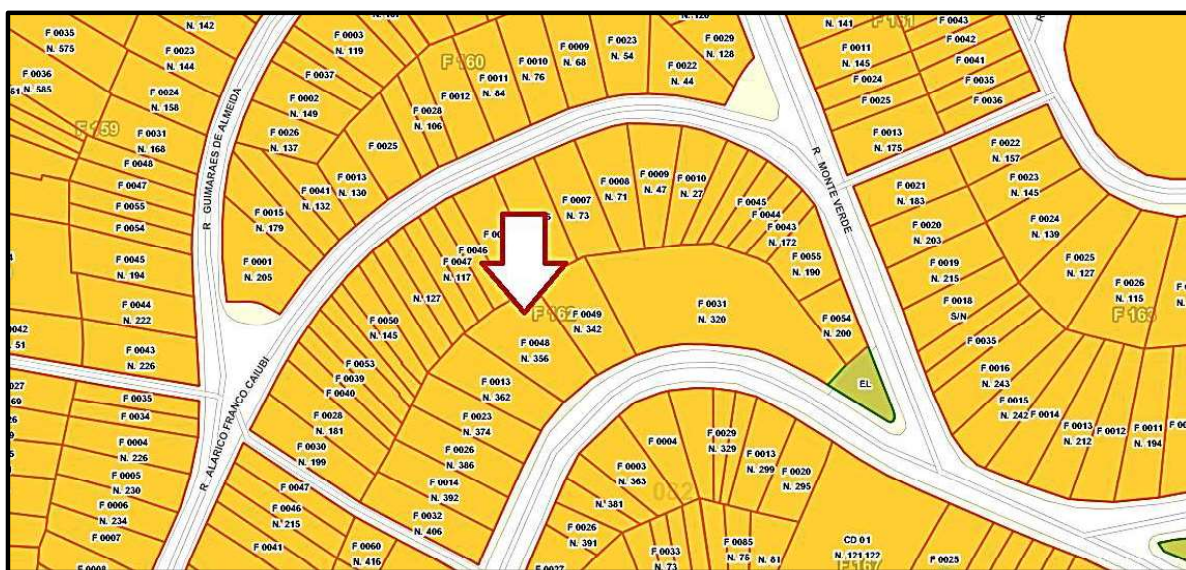
2.1 DO LOCAL:

O imóvel em questão está localizado na Rua Marselha nº 356, no bairro do Jaguaré, São Paulo setor 082, quadra 162 e Lote 0048 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

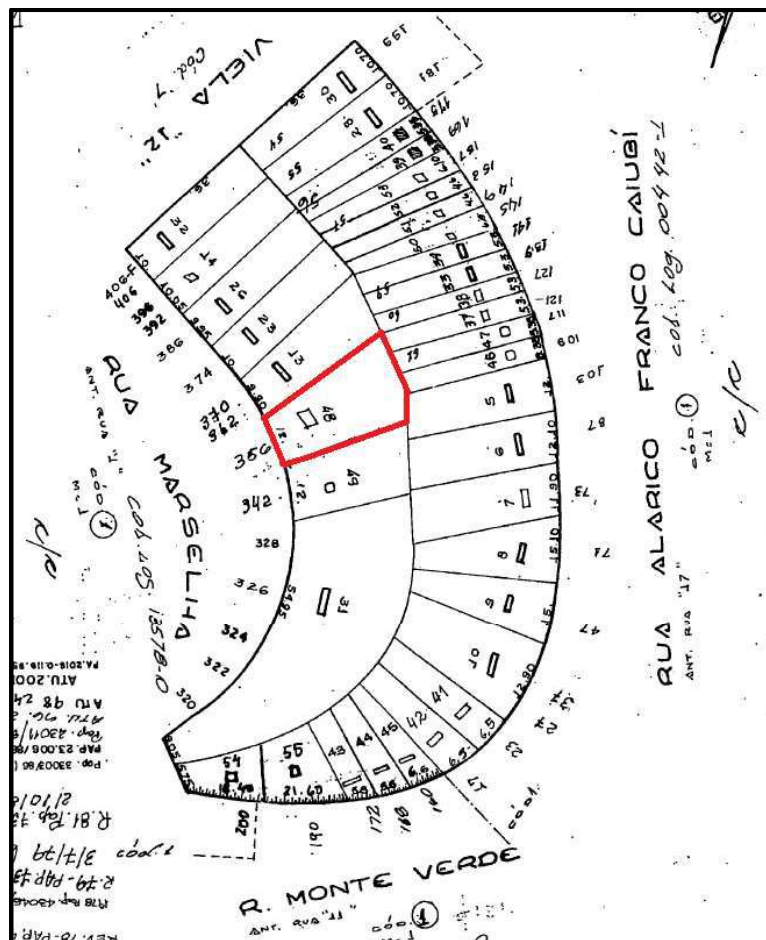
Sua localização segue no croqui abaixo:



Croqui.01 - Localização do imóvel por indicação de seta.

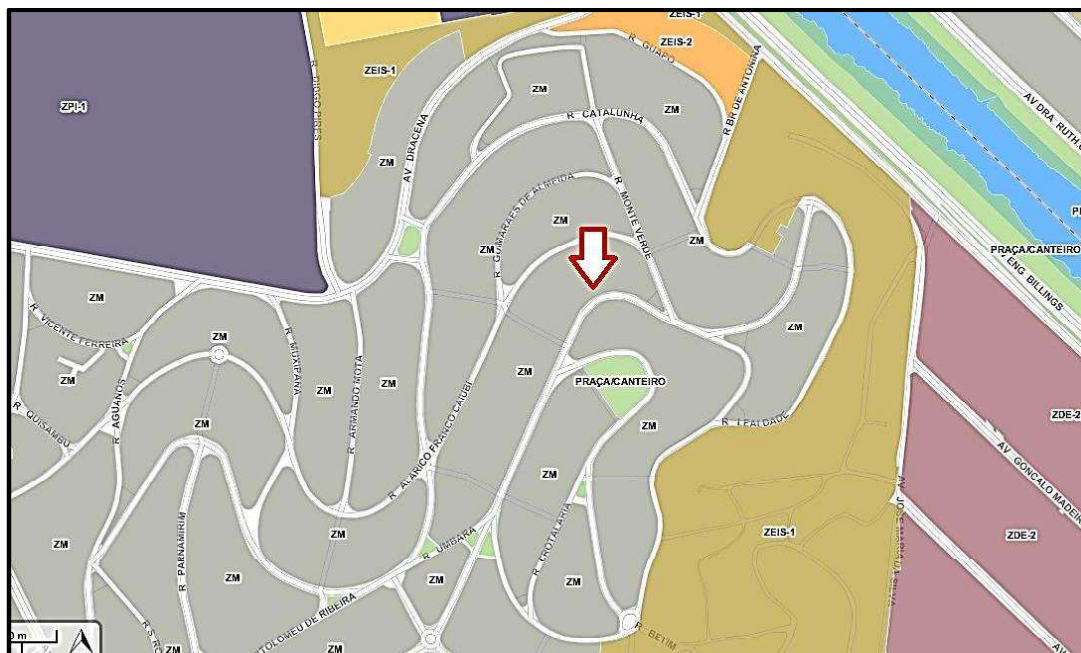


Planta 01 – Planta cadastral da PMSP na plataforma do Geosampa, onde o lote em questão está localizado.



Planta.02 – Planta da Cadastral da Quadra Fiscal com a indicação do lote avaliando destacado em cor vermelha.

A Rua Marselha é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada entre a Marginal Pinheiros e a Avenida Presidente Altino. A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais de padrão médio/simples, comércio de âmbito local, ladeado por indústrias e conjuntos/residências populares.



Planta de Zoneamento: a zona em que se situa o imóvel é uma ZM ou Zona Mista, próxima a uma Zeis-1 pela plataforma Geosampa.

O Zoneamento do local é uma ZM- Zona Mista segundo a Lei 16402/2016 com os seguintes parâmetro indicado na tabela abaixo:

Tabela I – Índices Construtivos Zonais

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valentia
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3(j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	N / D

Pelo zoneamento o imóvel pode ter aproveitamento básico de 1 (uma) vez a área do terreno e máximo de 2 (duas), altura máxima de 28 metros e taxa de ocupação máxima de 0,70 ou 70% do terreno.

2.2 DO TERRENO:

O terreno do imóvel, conforme sua matrícula apresenta as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 12,00 m. para a Rua Marselha

LADO ESQUERDO: 32,40 m.

LADO DIREITO: 30,00 m.

FUNDOS: 22,40 m.

ÁREA DO TERRENO: 520,00 m²

2.3 DAS BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito há 1 (uma) edificação com 3 (três) pavimentos, destinadas ao uso comercial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa fina; pisos de concreto; cobertura em telhas de fibrocimento; caixilhos metálicos e madeira; fechamento lateral em muros de alvenaria e portão de ferro.

A edificação apresenta as seguintes características e acabamentos construtivos:

A) PAVIMENTO INFERIOR

COPA: com um ambiente ligado como DEPÓSITO tendo piso de concreto revestido com pintura acrílica; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de laje; esquadrias de ferro de correr com vidro ondulado.

2 (DUAS) SALAS: Piso de concreto revestido com pintura acrílica; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de laje; esquadria de ferro com vidro ondulado.

BANHEIRO: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de laje; esquadria de ferro basculante e vidro ondulado

B) PAVIMENTO TÉRREO:

SALÃO: Piso cerâmico: paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de laje e parte em madeira; esquadria de ferro de correr com vidro ondulado e porta de ferro e vidro.

- 3 (TRÊS) SALAS: Piso de concreto revestido com pintura acrílica ou cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de laje; esquadrias de ferro com vidro ondulado e portas de madeira.

DEPÓSITO: Piso de concreto revestido com pintura acrílica; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de laje.

SANITÁRIOS (DOIS): Piso cerâmico; paredes revestidas pintura látex sobre massa fina; vaso sanitário e lavatório em louça cerâmica; forro de laje; esquadria de ferro basculantes com vidro ondulado.

C) PAVIMENTO SUPERIOR

6 (SEIS) SALAS: Piso de concreto revestido com pintura acrílica sendo uma em acabamento laminado sobre piso de madeira, janelas em ferro de correr ou basculantes, ou de madeira; portas em madeira e algumas construídas com divisórias do tipo "Eucatex"; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de isopor pintado e algumas salas frontais com forro de lambris de madeira.

SANITÁRIO: Piso cerâmico; paredes revestidas azulejo até o teto; vaso sanitário e lavatório em louça cerâmica; forro de laje; esquadria de ferro com vidro ondulado.

A edificação apresenta área construída total de 487,00m² regulares perante a Municipalidade e idade de 30 anos.

2. 4- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO:

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel, bem como o que verificado na época da vistoria como segue:



FOTO.01 – Aspecto do imóvel no trecho da rua considerada e junto da sua divisa da esquerda.



FOTO.02 – Aspecto do imóvel junto da sua divisa da direita.



FOTO.03 – Aspecto do imóvel visto dos fundos do lote.

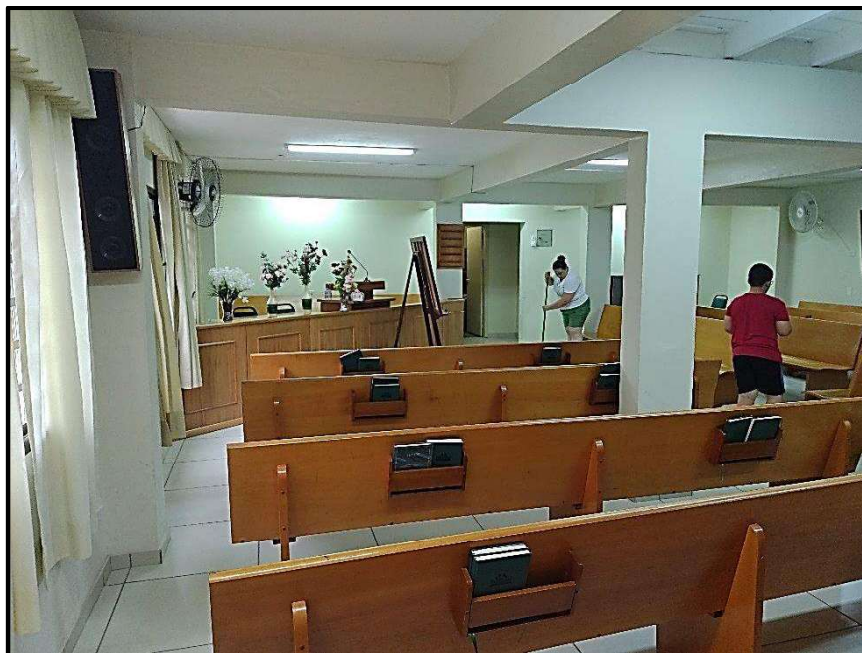


FOTO.04 – Aspecto do interior do salão no pavimento térreo.



FOTO.05 – Aspecto do banheiro no pavimento térreo.

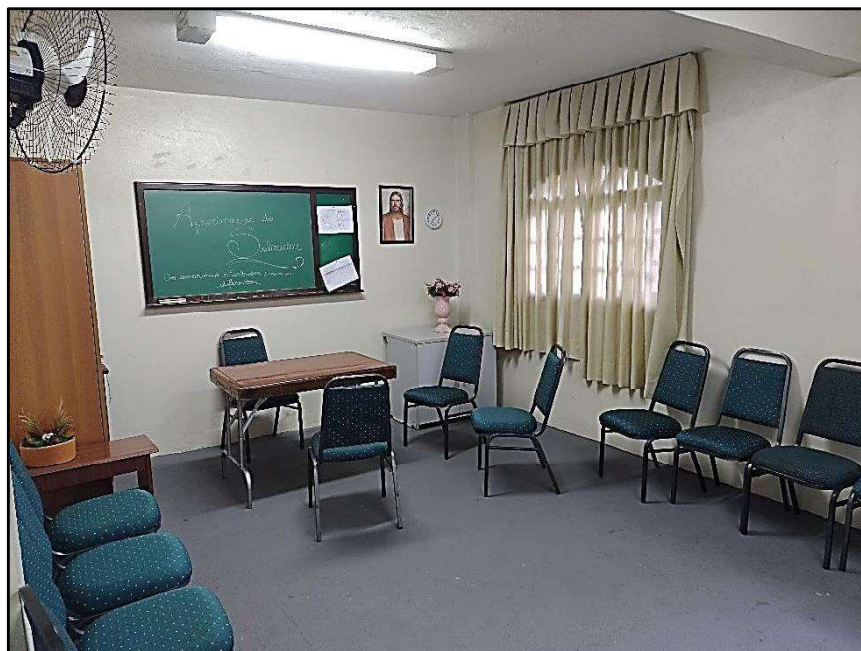


FOTO.05 – Aspecto do uma das salas no pavimento térreo.



FOTO.06 – Aspecto de outra sala no pavimento térreo.

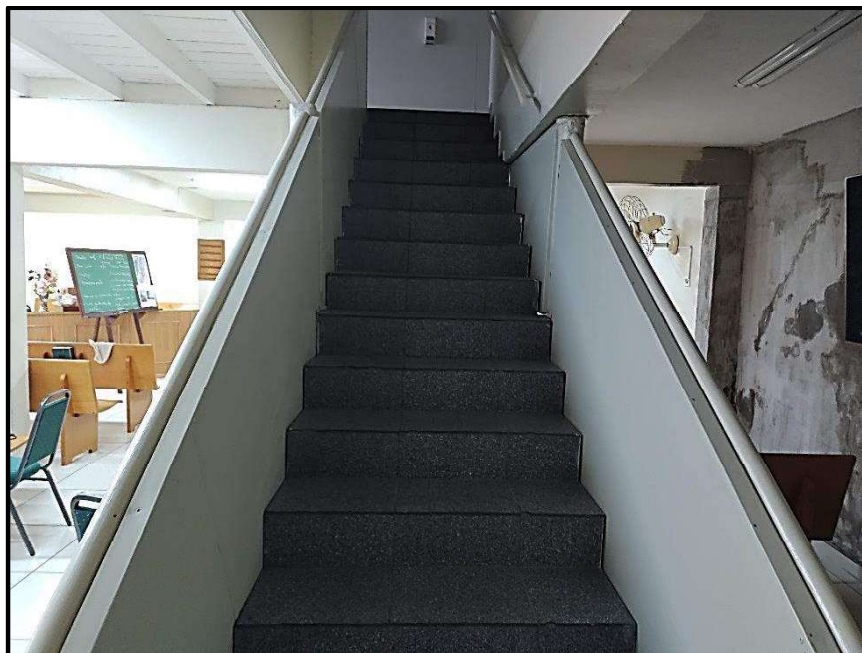


FOTO.07 – Aspecto da escada de acesso ao superior.



FOTO.08 – Aspecto de sala no pavimento superior.

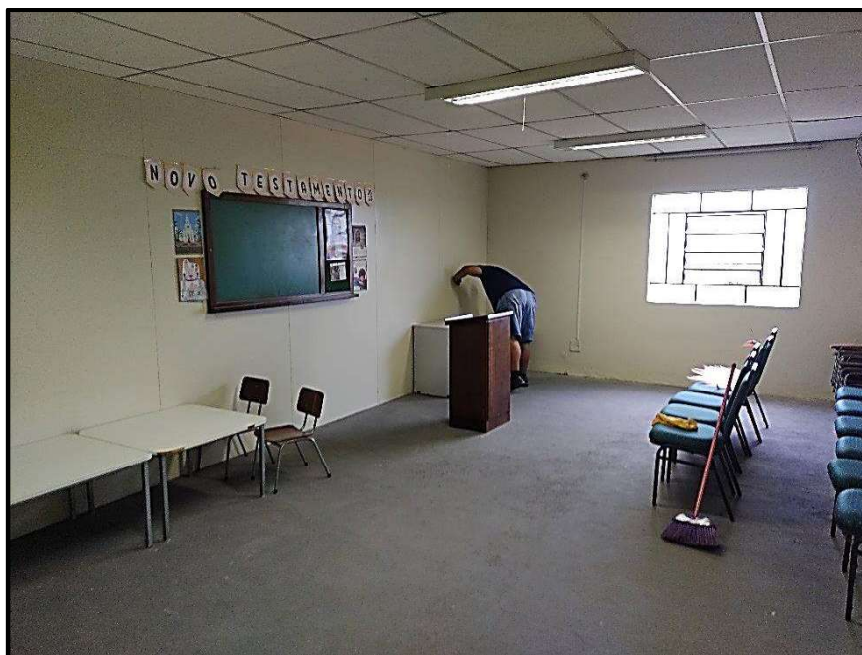


FOTO.09 – Aspecto interno de outra sala no pavimento superior.



FOTO.10 – Aspecto interno de outra sala no pavimento superior.



FOTO.11 – Aspecto interno de outra sala no pavimento superior.

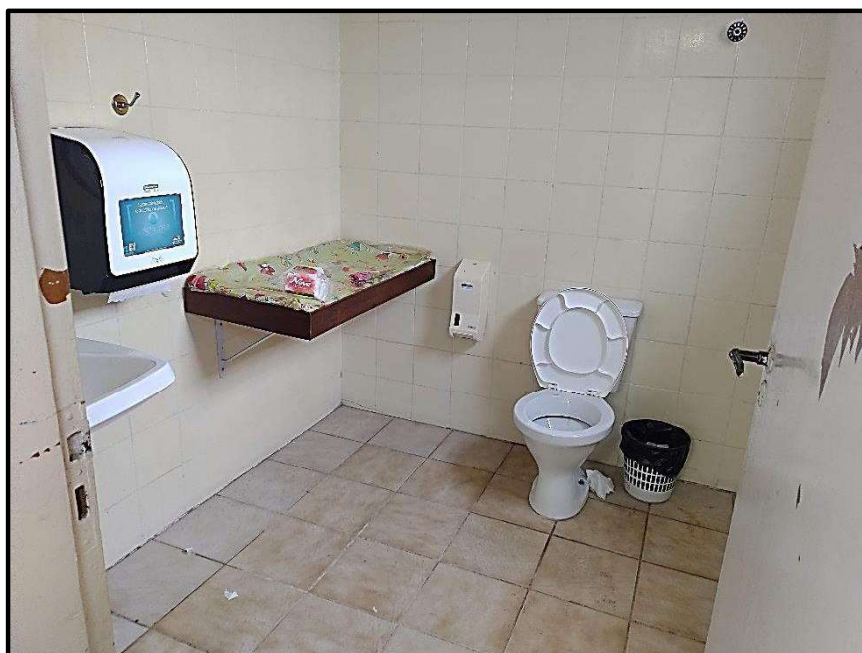


FOTO.12 – Aspecto interno de banheiro no pavimento superior.



FOTO.13 – Aspecto interno da copa no pavimento inferior.

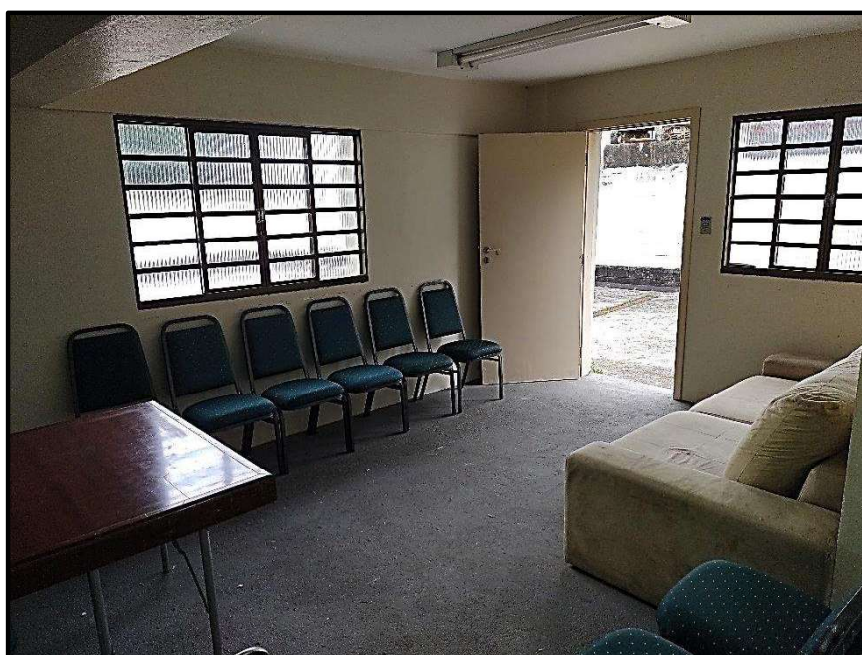


FOTO.14 – Aspecto interno de sala no pavimento inferior.

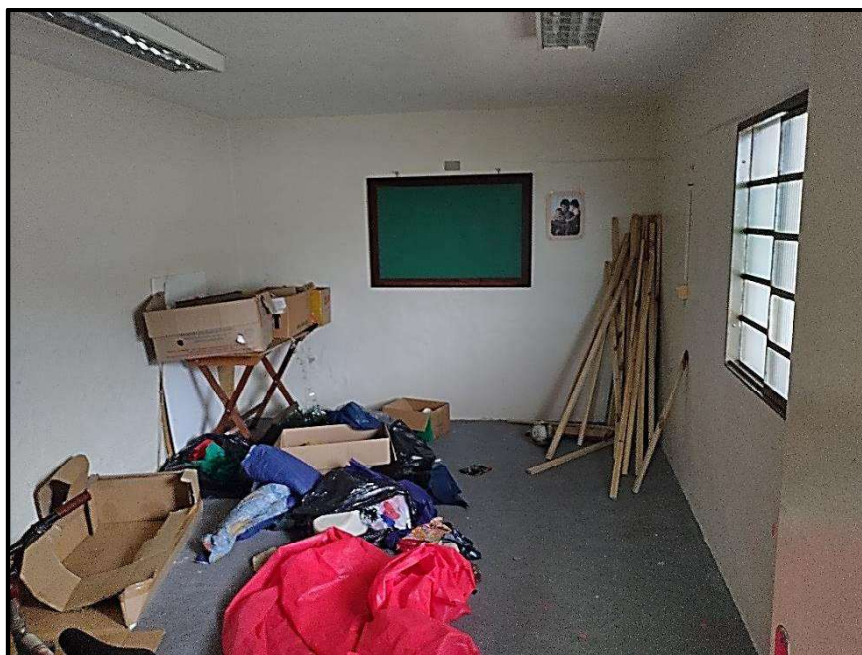


FOTO.15 – Aspecto interno de sala no pavimento inferior.

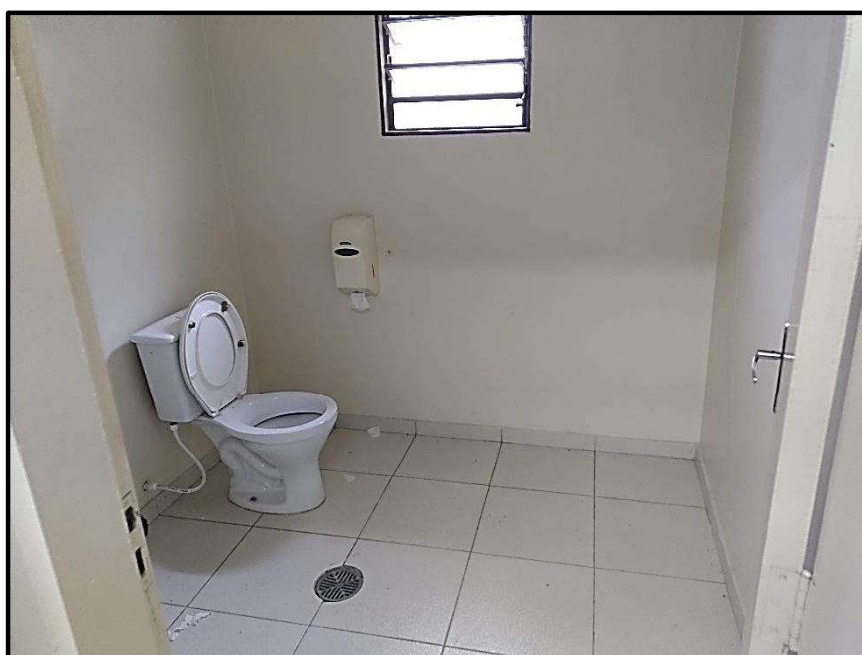


FOTO.16 – Aspecto interno de banheiro no pavimento inferior.

3. AVALIAÇÃO:

Para efeito de se apurar o VI - Valor do Imóvel efetuaremos avaliação adotando o Método Comparativo Direto de dados do Mercado, mediante "Tratamento Científico", conforme item 8.2.1.1 da ABNT (NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos), com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Linear Múltipla).

3.1 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Para o tratamento de dados pesquisados foi utilizada a Metodologia Científica com uso da Estatística Inferencial e Regressão Linear Múltipla em Modelo no qual nos valemos de 35 (trinta e cinco) amostras extraídas do mercado e em oferta em sites de imobiliárias e ou placas no local, cujas características e valores estão resumidamente apresentados em Relatório em Anexo-01.

No Modelo estabelecemos as seguintes variáveis para testes de hipóteses à saber:

A) Variável Dependente:

- Valor de Venda dos imóveis com depreciação de 10 %, devido ao Fator Oferta.

B) Variáveis Independentes:

- Avenidas, destacando aquelas principais e as vias locais;
- Distância (A) da amostra ao encontro das principais avenidas (Av. Jaguaré, Av. Corifeu de Azevedo Marques e Av. Escola Politécnica);
- Distância (B) da amostra à comunidade do Jaguaré;
- Índice Fiscal municipal extraído da Planta Genérica de Valores;
- Testada do terreno;
- Área do terreno;
- Padrão Construtivo;
- Idade da edificação;
- Conservação do imóvel;

Das Variáveis Independentes testadas no Modelo de Regressão verificadas compatíveis foram a Variável Distância ao encontro das principais avenidas; a Área de Terreno; a Área de Construção; a Idade da edificação e a Conservação do Imóvel.

A Fundamentação do trabalho pela NBR-14.653-2 atingiu pelo Modelo o Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão sendo que o Valor do Imóvel foi dado pela seguinte Função Estimativa conforme Relatório Estatístico apresentado em Anexo.01:

Função Estimativa:

$$\text{V.Venda-Of} = -898634,8945 - 0,1415235402 * \text{Dist.}A^2 + 2585,832666 * \\ * \text{Área de Terreno} + 1594,768703 * \text{Área de} \\ \text{construção} + 18372511,43 / \text{Idade} + 408732,4855 * \text{Conservação}$$

Uma vez determinada a função estimativa chegou-se a um Valor Médio do imóvel avaliando, estabelecido dentro de um intervalo de confiança de 80% que vai do Valor Mínimo ao Valor Máximo encontrado, que em números redondos seriam:

INTERVALO DE CONFIANÇA: 80%

Valor Inferior = R\$ 1.870.000,00/março/23

Valor Médio = R\$ 2.150.000,00/março/23

Valor Superior = R\$ 2.400.000,00/março/23

4. VALOR DO IMÓVEL:

O Valor do Imóvel no Modelo apresentado e em função dos aspectos citados no item acima, observamos ainda que a estimativa média dada não ainda capaz de captar alguns aspectos de Padrão Construtivo e assim passaremos a considerar um arbitramento de valor considerando uma

depreciação suplementar, entendendo que o mesmo poderia estar em valor intermediário entre o Valor Mínimo e Valor Médio como segue:

$$VI = (\text{Valor Mínimo} + \text{Valor Médio}) / 2$$

$$VI = (\text{R\$ } 1.870.000,00 + \text{R\$ } 2.150.000,00) / 2$$

Ou, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 2.000.000,00$$

Sendo assim, por arbitramento, resultante em torno de 7% obtivemos um valor para o avaliando de:

Valor do Imóvel = R\$ 2.000.000,00/março/2.023

5. QUESITOS DA REQUERENTE (fls.806):

A Requerente formulou os seguintes quesitos a serem respondidos abaixo, como segue:

1- O local do imóvel é rua de uso misto?

Resposta: Sim, segundo zoneamento do local o uso permitido é misto, embora predomine o residencial.

2- Qual a área construída do imóvel?

Resposta: A área regular do imóvel é de 487,00 m².

- 3- Existe uma comunidade (favela) próximo ao imóvel?

Resposta: sim existe uma grande comunidade próximo ao imóvel, vide foto aérea do Google abaixo:



Foto Aérea – local do imóvel avaliando e da comunidade do Jaguaré.

- 4- Se item 3 positivo, isso deprecia o valor do imóvel?

Resposta: sim a existência de comunidade nas proximidades deprecia o valor do imóvel.

- 5- Existem outros galpões, à venda, próximo ao imóvel?

Resposta: sim, vide amostras da Pesquisa em Anexo.01.

6- Qual o valor da locação do imóvel?

Resposta: via de regra, a locação varia em média de 0,4% a 0,7% do valor do imóvel ao mês, porém trata-se de oferta e procura e acerto entre as partes interessadas no momento da transação.

7- Podemos dizer se o local (região) é de alto, médio, ou baixo padrão.

Resposta: no local encontramos residências e galpões, na sua maioria, simples e médios além de escritórios de padrão econômico e simples.

6. CONCLUSÃO:

Conforme os itens anteriores estimamos o Valor do Imóvel situado na Rua Marselha nº 356, no bairro do Jaguaré em São Paulo- Capital, matriculado sob nº 103.044 no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em:

Valor do Imóvel = R\$ 2.000.000,00/março/2.023*

(Dois milhões de reais)

(*) Valor este considerando o bem livre de dívidas e dúvidas.

7. ENCERRAMENTO:

Era o que nos cabia estimar neste **Lauda Avaliatório**, atendendo ao r. despacho de fls.780, que vai composto em 25 (vinte e cinco) folhas digitadas de um só lado, transformadas em “pdf” para juntada ao Processo Digital nº: **0019391-06.2003.8.26.0011**, seguindo em Anexo.01- Relatório Estatístico - Regressão Linear e em Anexo.02 – Dados Cadastrais do Imóvel (PMSP).

São Paulo, 16 de março de 2023.

ARQ. JOSÉ EDUARDO LEVY

CAUSP/Nº A7568-0

Perito Judicial

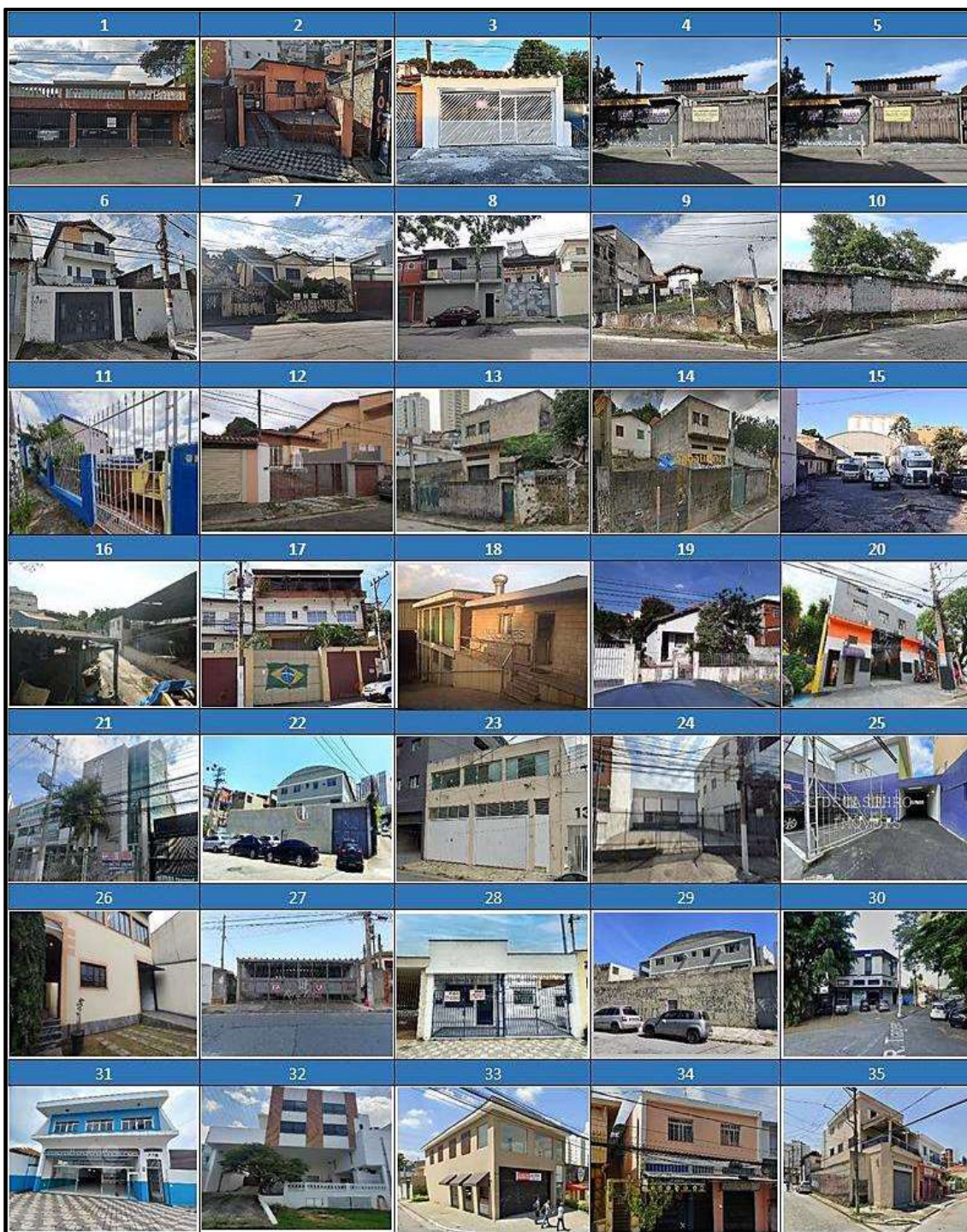
Anexo.01- RELATÓRIO ESTATÍSTICO - Regressão Linear (SisDEA)

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS DA PESQUISA



Foto Aérea.01 -Locais aproximados dos elementos da pesquisa no Google.

FOTOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA



FONTES DA PESQUISA

site da pesquisa	
1	https://www.localimoveis.com.br/imove/casa-jaguare-3dormitorios-4vagas-250m2/7159771/
2	https://www.vivareal.com.br/imove/casa-4-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS5800000-id-2613076819/
3	https://www.vivareal.com.br/imove/casa-3-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS6400000-id-2569694208/
4	https://www.jaguareimoveis.com.br/imove/detalhes/SO0362-NOZS
5	placa no local
6	https://www.zapimoveis.com.br/imove/venda-casa-3-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-sp-183m2-id-2567581433/
7	https://www.localimoveis.com.br/imove/casa-jaguare-2dormitorios-1vaga-120m2/761423/
8	https://www.acaciaimob.com.br/imove/sobrado-de-498-m-na-pedroso-baiao-jaguare-sao-paulo-sp-a-venda-por-r-1-600-000-ou-aluguel-por-r-7-800-mes/SO3171-ACK?from-sale
9	https://www.vivareal.com.br/imove/casa-2-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-359m2-venda-RS4500000-id-2568093274/
10	https://www.vivareal.com.br/imove/lote-terreno-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-1031m2-venda-RS19750000-id-2573144962/
11	https://www.vivareal.com.br/imove/casa-3-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-181m2-venda-RS6500000-id-2519417776/
12	https://www.vivareal.com.br/imove/casa-4-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-370m2-venda-RS6900000-id-2610637011/
13	https://www.vivareal.com.br/imove/galpao-deposito-armazen-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-476m2-venda-RS15000000-id-2564183624/
14	https://www.vivareal.com.br/imove/galpao-deposito-armazen-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-940m2-venda-RS31000000-id-2544767046/
15	https://www.vivareal.com.br/imove/galpao-deposito-armazen-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1090m2-venda-RS38000000-id-2573956190/
16	https://www.vivareal.com.br/imove/galpao-deposito-armazen-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1060m2-venda-RS40000000-id-2561857454/
17	https://www.vivareal.com.br/imove/galpao-deposito-armazen-5-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-740m2-venda-RS35000000-id-2528669704/
18	https://www.zapimoveis.com.br/imove/venda-galpao-deposito-armazen-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-sp-370m2-id-2558321398/
19	https://www.vivareal.com.br/imove/casa-2-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-360m2-venda-RS5400000-id-2543081589/
20	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-a-venda-600-m-sup2--por-r\$2.350.000-jaguare-2974345303.html
21	https://www.vivareal.com.br/imove/sala-comercial-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1375m2-venda-RS9700000-id-2578196419/
22	https://www.vivareal.com.br/imove/galpao-deposito-armazen-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1250m2-venda-RS70000000-id-2588517122/
23	https://www.vivareal.com.br/imove/imovel-comercial-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-350m2-venda-RS15000000-id-2465072010/
24	https://www.vivareal.com.br/imove/galpao-deposito-armazen-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1443m2-venda-RS6335000-ic-2614664680/
25	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-comercial-venda-ou-locacao-bairro-jaguare-2377432094.html
26	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-no-jaguare-com-galpao-e-salas-29757444370.html
27	https://www.vivareal.com.br/imove/casa-3-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-224m2-venda-RS15000000-id-2597819694/
28	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-115-m-sup2--venda-por-r\$750.000ou-aluguel-por-2974225195.html
29	https://www.vivareal.com.br/imove/galpao-deposito-armazen-1-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1142m2-venda-RS58000000-id-2530687071/
30	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-no-jaguare-2967080251.html
31	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-em-jaguare-sao-paulo-2973638642.html
32	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-com-630-m-de-area-util-no-jaguare-16-2971786942.html
33	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-480-m-sup2--por-r\$5.724.000-jaguare-2974461125.html
34	https://olivermarquesimoveis.com.br/imove/venda/comercial/sao-paulo/jaguare/10515
35	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-por-r\$1.650.000-jaguare-sao-2965860384.html

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	José Eduardo Levy
Modelo:	Jaguaré
Data do modelo:	terça-feira, 14 de março de 2023
Tipologia:	Imóveis Urbanos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	29

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Fonte	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Fone	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Código	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Avenida	Numérica	Dicotômica	Avenidas principais = 1, locais = 0	Não
Dist.A	Numérica	Quantitativa	Distância ao encontro de Avenidas (A)	Sim
Dist. B	Numérica	Quantitativa	Distância à comunidade do Jaguaré	Não
I.Fiscal	Numérica	Quantitativa	Índice Fiscal da Planta Genérica de valoresa	Não
Testada	Numérica	Quantitativa	Testada do imóvel em metros	Não
Área de Terreno	Numérica	Quantitativa	Área do Terreno em m ²	Sim
Área de Construção	Numérica	Quantitativa	Área da Construção em m ²	Sim
Padrão	Numérica	Qualit.(Cod.Al.)	Padrão: simples=1, médio=2, superior=3	Não
Idade	Numérica	Quantitativa	Idade da edificação em anos	Sim
Conservação	Numérica	Dicotômica	Conservação regular=1, inferior = 0	Sim
V.Venda-Of	Numérica	Dependente	Valor de Venda menos oferta de 10%	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Dist.A	340,00	2.049,00	1.709,00	1.303,97
Área de Terreno	137,00	1.443,00	1.306,00	517,69
Área de Construção	100,00	1.142,00	1.042,00	430,55
Idade	5,00	56,00	51,00	37,55
Conservação	1,00	2,00	1,00	1,45
V.Venda-Of	405.000,00	6.300.000,00	5.895.000,00	2.083.779,31

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9722099 / 0.9722099
Coefficiente de determinação:	0.9451920
Fisher - Snedecor:	79.33
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7919318821526 1.516	5	1583863764305 2.303	79.329
Não Explicada	4592100632324 .704	23	199656549231. 509	
Total	8378528884758 6.219	28		

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

V.Venda-Of = -898634.8945 -0.1415235402 * Dist.A² +2585.832666 * Área de Terreno +1594.768703 * Área de Construção +18372511.43 / Idade +408732.4855 * Conservação

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Dist.A	x ²	-1.84	7.93
Área de Terreno	x	6.95	0.00
Área de Construção	x	3.39	0.25
Idade	1/x	6.79	0.00
Conservação	x	1.92	6.71
V.Venda-Of	y	-2.17	4.02

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Dist.A	x1	0.00	-0.39	-0.46	-0.08	-0.28	-0.52
Área de Terreno	x2	-0.39	0.00	0.73	-0.02	-0.08	0.80
Área de Construção	x3	-0.46	0.73	0.00	0.14	0.30	0.84
Idade	x4	-0.08	-0.02	0.14	0.00	0.38	0.44
Conservação	x5	-0.28	-0.08	0.30	0.38	0.00	0.33
V.Venda-Of	y	-0.52	0.80	0.84	0.44	0.33	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Dist.A	x1	0.00	0.20	0.10	0.31	0.06	0.36
Área de Terreno	x2	0.20	0.00	0.13	0.68	0.54	0.82
Área de Construção	x3	0.10	0.13	0.00	0.45	0.12	0.58
Idade	x4	0.31	0.68	0.45	0.00	0.14	0.82
Conservação	x5	0.06	0.54	0.12	0.14	0.00	0.37
V.Venda-Of	y	0.36	0.82	0.58	0.82	0.37	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

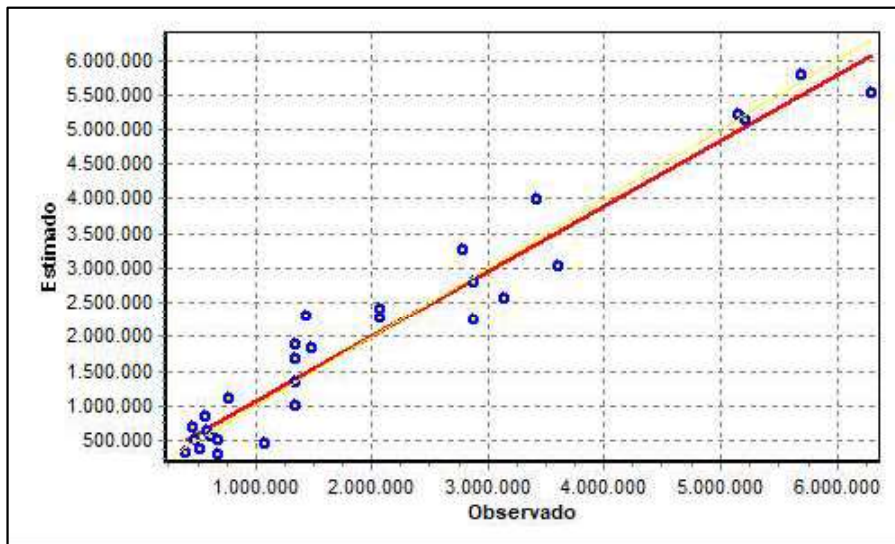
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	472.500,00	694.317,37	-221.817,37	-46,9455%	-0,496425	0,00579700
2	522.000,00	360.492,11	161.507,89	30,9402%	0,361453	0,00241600
3	576.000,00	834.013,72	-258.013,72	-44,7940%	-0,577432	0,01865200
4	675.000,00	505.756,27	169.243,73	25,0731%	0,378766	0,00282200
5	1.080.000,00	463.841,08	616.158,92	57,0518%	1,378958	0,03555500
7	585.000,00	631.939,27	-46.939,27	-8,0238%	-0,105050	0,00020200
8	1.440.000,00	2.306.877,50	-866.877,50	-60,1998%	-1,940064	0,18354000
9	405.000,00	331.796,38	73.203,62	18,0750%	0,163829	0,00105400
12	621.000,00	552.368,00	68.632,00	11,0519%	0,153598	0,00073800
13	1.350.000,00	1.874.626,97	-524.626,97	-38,8613%	-1,174110	0,06223700
14	2.790.000,00	3.271.060,76	-481.060,76	-17,2423%	-1,076609	0,04044300
15	3.420.000,00	3.985.553,32	-565.553,32	-16,5366%	-1,265703	0,29482700
16	3.600.000,00	3.025.443,78	574.556,22	15,9599%	1,285851	0,10420100
17	3.150.000,00	2.552.697,63	597.302,37	18,9620%	1,336757	0,14877000
19	486.000,00	490.470,63	-4.470,63	-0,9199%	-0,010005	0,00000200
20	2.070.000,00	2.390.749,62	-320.749,62	-15,4952%	-0,717835	0,01677900
22	6.300.000,00	5.529.934,59	770.065,41	12,2233%	1,723399	0,22950300
23	1.350.000,00	1.674.842,72	-324.842,72	-24,0624%	-0,726995	0,02240100
24	5.701.500,00	5.773.808,75	-72.308,75	-1,2682%	-0,161826	0,00319500
25	774.000,00	1.097.162,38	-323.162,38	-41,7522%	-0,723234	0,03044800
26	2.880.000,00	2.243.829,79	636.170,21	22,0892%	1,423743	0,04287400
27	1.350.000,00	1.326.779,19	23.220,81	1,7201%	0,051968	0,00007700
28	675.000,00	294.910,11	380.089,89	56,3096%	0,850638	0,03418400
29	5.220.000,00	5.121.395,14	98.604,86	1,8890%	0,220677	0,00667900
30	2.070.000,00	2.282.967,10	-212.967,10	-10,2883%	-0,476618	0,00578000
32	2.880.000,00	2.788.042,38	91.957,62	3,1930%	0,205800	0,00093000
33	5.151.600,00	5.211.612,02	-60.012,02	-1,1649%	-0,134306	0,50046100
34	1.350.000,00	994.700,92	355.299,08	26,3185%	0,795156	0,04152700
35	1.485.000,00	1.817.610,49	-332.610,49	-22,3980%	-0,744379	0,03405900

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

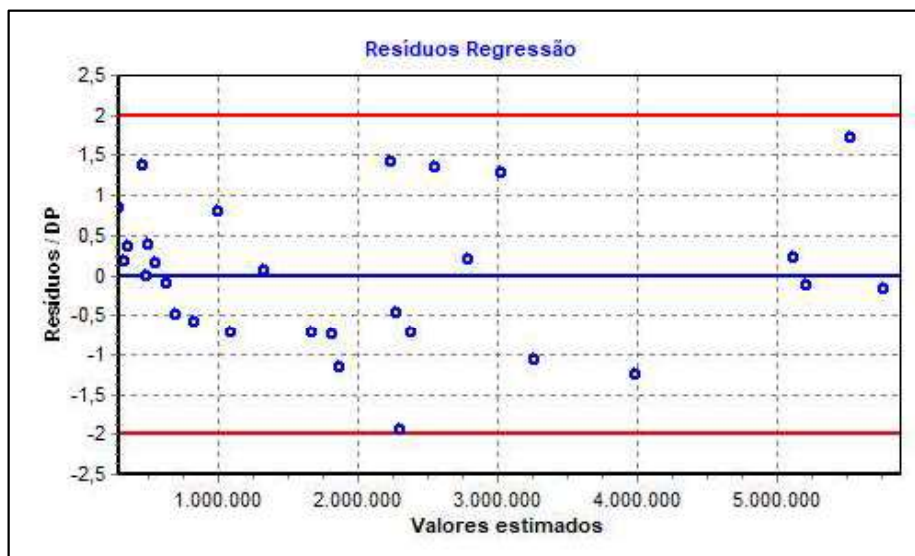
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

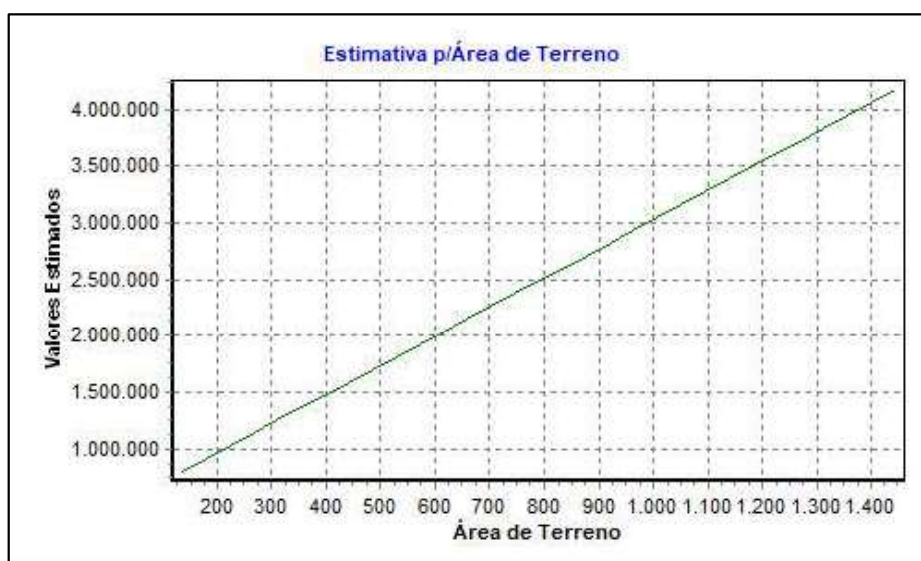
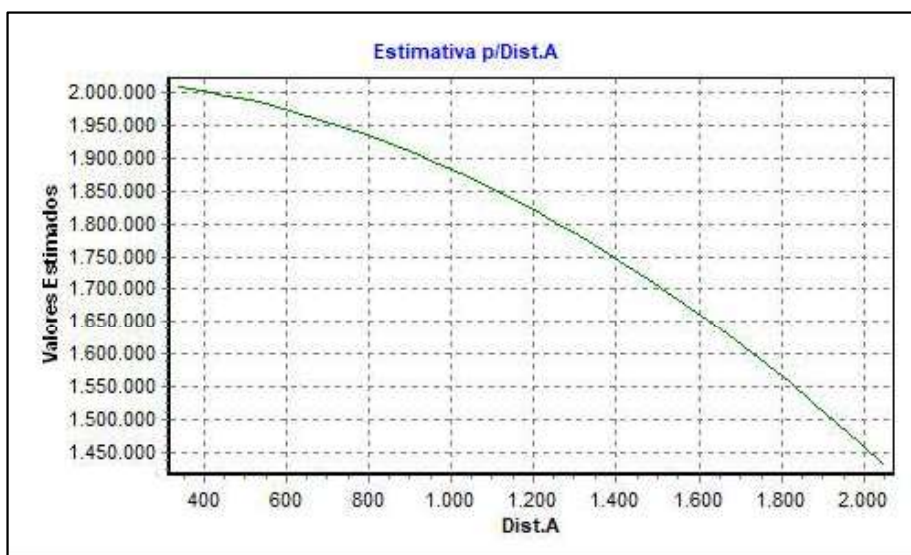
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

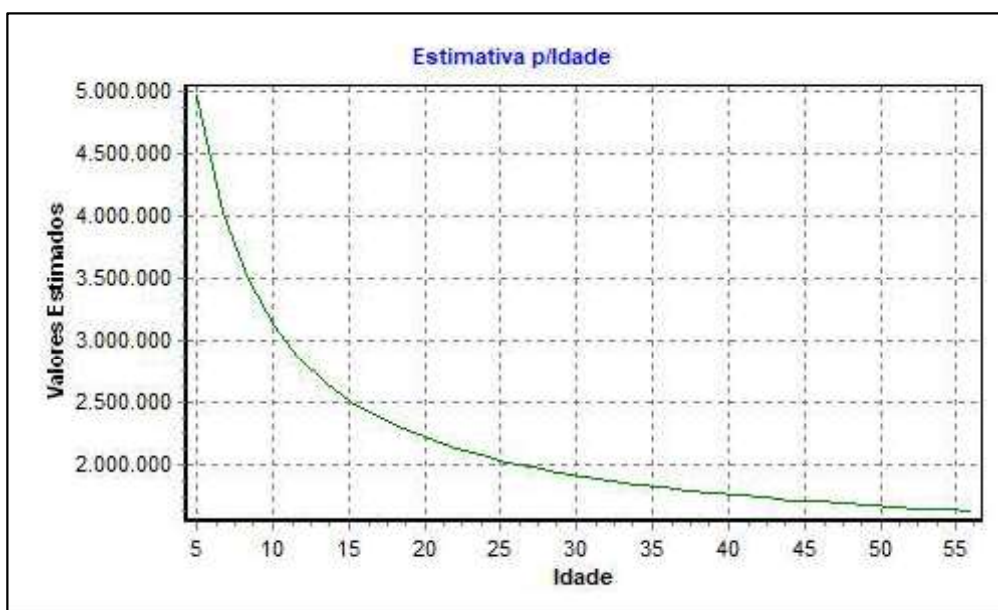
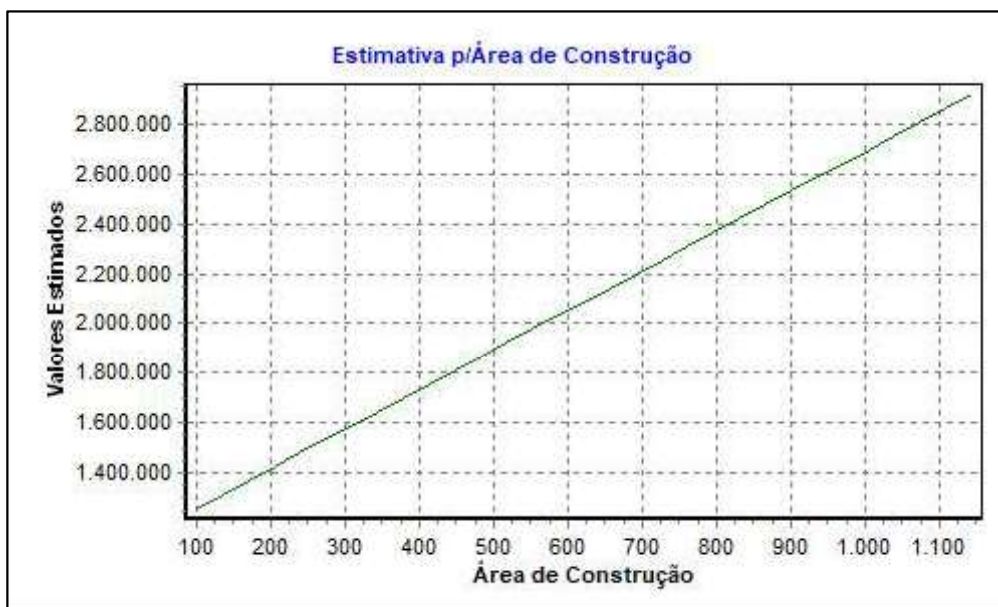


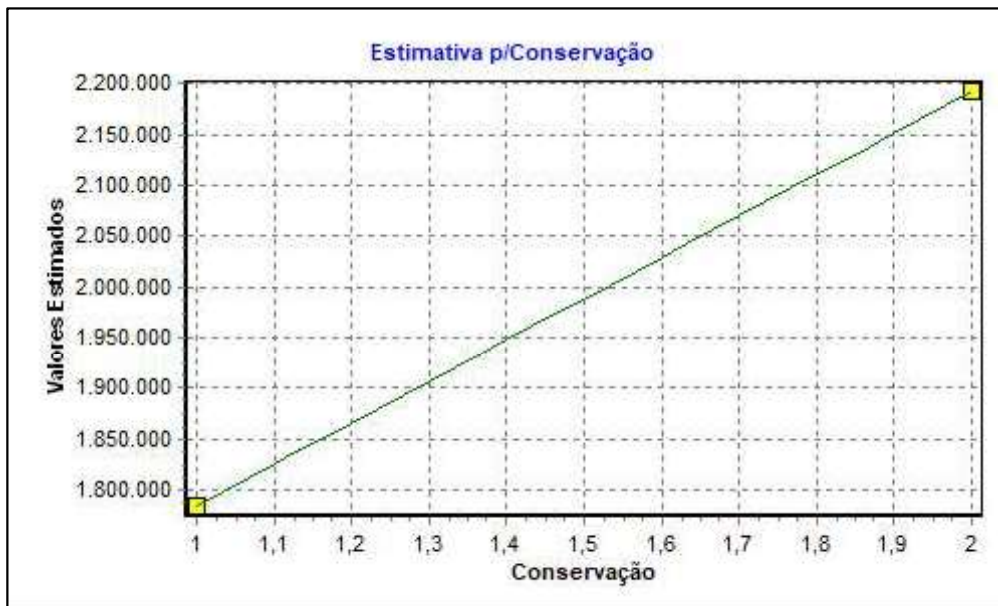
Resíduos da Regressão Linear



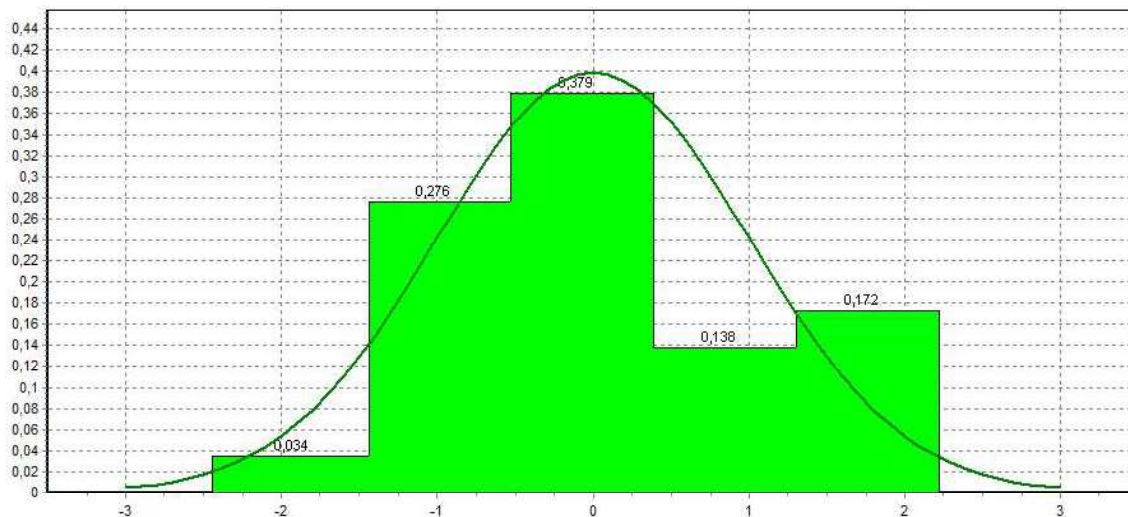
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**







Distribuição em Curva Normal



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço	Fonte	Fone	Código
1		Rua Marselha, 119	Local	3677-0555	759771
2		Rua Barcelona, 987	Ristretto	4311-0560	15828
3		Rua Alarico Franco Caiubi, 227	Lopes	4750-7919	REO699920
4		Rua Marselha, 566	Novo Jaguaré	3714-4630	SO0362
5		Rua Marselha, 558	proprietário	95327-6424	Cesar
6	*	Rua Salatiel Campos, 10	Gregório	3782-4933	site
7		Rua Marselha, 467	Local	3677-0555	761423
8		Praça Pedroso Baião, 49	Acácia	3834-7479	SO3171
9		Rua Nova Monte Verde, 48	Bauru Im.	3663-1021	CA11316
10	*	Rua Salatiel de Campos, 145	Gregorio	3782-4933	TE0004
11	*	Rua São Fidelis, 398	M. Amaral	99979-9661	DEA211
12		Rua Guimarães de Almeida, 45	Arbo	site	CA2322
13		Rua Barcelona, 1067	Ristreto	4311-0560	11647
14		Rua Barcelona, 1067/1051	Sabatinni	3584-7978	GL0204
15		Rua Arteraris, 42 (Av. Miguel F.V)	Lopes	2262-9988	REO484506
16		Rua Padre Caresia, 219	Lopes	4237-3825	REO484504
17		Rua Barcelona, 43	Ristreto	4311-0560	1745
18	*	Rua Tiagem, 362	Nunes	3688-4000	V135251
19		Rua Armando Mota, 152	MK Prime	3692-4348	2791
20		Av. Presidente Altino 600/608	Roque Farias	3719-5000	SL0200
21	*	Av. Jaguaré, 575	Petra	3714-7499	9788
22		Rua José Frias de Vasconcelos, 31	Vila Park	4325-0022	GA0111
23		Rua Agenor Fernandes Barbosa, 142	Roque Farias	3719-5000	SO0332
24		Av. Corifeu de Azevedo Marques, 5118	Arbo	99929-30121	GA0004
25		Av. Gen. Mac Arthur, 12232	Casthro	98316-2891	CSIVROCH
26		Rua Marselha, 755	Oliver M.	95873-0036	18316

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias – Cau: A7568-0

27		Rua Egidia Peluzo Franchini, 121	Roque Farias	3719-5000	CA0983
28		Av. Gen. Mac Arthur, 1686	Roque Farias	3719-5000	SA0352
29		Rua José Frias de Vasconcelos, 31	Local	3677-0555	REO563618
30		Rua Tiagem, 410	Oliver M.	95873-0036	17547
31	*	Rua Caetanópolis, 222	Lopes	3090-1001	EB88292
32		Rua São Fidelis, 366	Oliver M.	95873-0036	17553-S
33		Av. Corifeu de Azevedo Marques, 5874	Triarte	2596-6363	PR0034
34		Av. Presidente Altino, 316	Oliver M.	95873-0036	10515
35		Rua Cangati, 322	Del nero	4702-8031	PR0012

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Avenida	Dist. A	Dist. B	I.Fiscal	Testada	Área de Terreno	Área de Construção
1		0,00	1.909,00	331,00	625,00	11,00	338,00	250,00
2		0,00	1.519,00	708,00	653,00	7,01	244,00	125,00
3		0,00	1.834,00	384,00	638,00	6,00	221,00	130,00
4		0,00	1.697,00	286,00	607,00	6,00	220,00	220,00
5		0,00	1.700,00	285,00	607,00	6,00	221,00	193,00
6	*	0,00	1.784,00	294,00	553,00	10,20	275,00	120,00
7		0,00	1.711,00	294,00	650,00	13,50	386,00	120,00
8		0,00	1.881,00	496,00	666,00	12,00	492,00	490,00
9		0,00	2.049,00	521,00	619,00	11,00	359,00	100,00
10	*	0,00	1.769,00	225,00	633,00	30,00	1.031,00	1,00
11	*	0,00	1.521,00	1.052,00	671,00	12,00	438,00	185,00
12		0,00	2.006,00	494,00	618,00	12,00	370,00	205,00
13		0,00	1.450,00	721,00	653,00	11,02	477,00	634,00
14		0,00	1.450,00	721,00	653,00	21,87	941,00	784,00
15		1,00	997,00	594,00	729,00	42,30	1.291,00	404,00
16		0,00	1.394,00	379,00	592,00	12,39	1.060,00	370,00
17		0,00	1.882,00	480,00	670,00	12,00	460,00	740,00
18	*	0,00	1.345,00	421,00	676,00	10,45	530,00	400,00
19		0,00	1.767,00	468,00	581,00	12,01	359,00	104,00
20		1,00	933,00	779,00	593,00	11,16	585,00	551,00
21	*	1,00	591,00	1.093,00	786,00	76,75	1.375,00	2.323,00
22		1,00	342,00	1.411,00	752,00	24,75	1.250,00	1.142,00
23		1,00	601,00	1.005,00	765,00	10,00	280,00	350,00
24		1,00	659,00	1.382,00	1.056,00	21,50	1.443,00	1.041,00
25		0,00	750,00	1.249,00	676,00	9,60	196,00	190,00
26		0,00	1.489,00	301,00	640,00	12,00	355,00	359,00
27		0,00	1.010,00	690,00	650,00	12,00	455,00	224,00

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias – Cau: A7568-0

28		0,00	1.067,00	1.548,00	665,00	6,00	137,00	115,00
29		1,00	340,00	1.411,00	752,00	24,75	1.250,00	1.142,00
30		0,00	1.375,00	489,00	676,00	14,00	332,00	611,00
31	*	0,00	1.334,00	1.039,00	670,00	11,95	410,00	790,00
32		0,00	1.449,00	1.060,00	671,00	12,00	440,00	632,00
33		1,00	1.180,00	1.660,00	1.064,00	12,40	406,00	480,00
34		1,00	728,00	1.010,00	690,00	8,00	200,00	180,00
35		0,00	646,00	1.311,00	676,00	9,20	245,00	600,00

ID	Desabilitado	Padrão	Idade	Conservação	V.Venda-Of
1		2,00	43,00	1,00	472.500,00
2		2,00	53,00	1,00	522.000,00
3		2,00	30,00	2,00	576.000,00
4		2,00	38,00	1,00	675.000,00
5		2,00	38,00	1,00	1.080.000,00
6	*	3,00	13,00	2,00	585.000,00
7		2,00	53,00	1,00	585.000,00
8		3,00	22,00	2,00	1.440.000,00
9		2,00	56,00	1,00	405.000,00
10	*	1,00	25,00	2,00	1.777.500,00
11	*	2,00	39,00	2,00	585.000,00
12		2,00	56,00	1,00	621.000,00
13		2,00	44,00	1,00	1.350.000,00
14		2,00	49,00	1,00	2.790.000,00
15		1,00	29,00	1,00	3.420.000,00
16		1,00	40,00	1,00	3.600.000,00
17		3,00	24,00	2,00	3.150.000,00
18	*	2,00	20,00	2,00	1.045.000,00
19		1,00	56,00	1,00	486.000,00
20		2,00	30,00	1,00	2.070.000,00
21	*	3,00	9,00	2,00	8.730.000,00
22		2,00	32,00	2,00	6.300.000,00
23		2,00	35,00	2,00	1.350.000,00
24		3,00	35,00	2,00	5.701.500,00
25		2,00	41,00	2,00	774.000,00
26		3,00	16,00	2,00	2.880.000,00
27		1,00	43,00	1,00	1.350.000,00
28		2,00	45,00	1,00	675.000,00
29		2,00	32,00	1,00	5.220.000,00
30		2,00	23,00	2,00	2.070.000,00
31	*	3,00	36,00	2,00	3.915.000,00
32		3,00	18,00	2,00	2.880.000,00
33		3,00	5,00	2,00	5.151.600,00
34		2,00	53,00	2,00	1.350.000,00
35		2,00	50,00	2,00	1.485.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.874.790,64	12,63%	
Valor Médio	2.145.925,75	-	III
Valor Máximo	2.417.060,85	12,63%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Marselha, 358	-
Dist.A	1.892,00	Não
Área de Terreno	520,00	Não
Área de Construção	487,00	Não
Idade	30,00	Não
Conservação	2,00	Não

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias – Cau: A7568-0

Anexo.02- DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL (2023)

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 082.162.0048-1			
Local do Imóvel: R MARSELHA, 356 CEP 05332-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MARSELHA, 356 CEP 05332-000			
Contribuinte(s): CNPJ 60.904.174/0002-91 KAUNAS RESTAURANTES INDUSTRIAIS SERVICOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	520	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	520		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	487	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	215	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1993		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.186,00		
- da construção:	1.494,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	594.827,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	509.305,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.104.132,00		
<p>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 2023.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/06/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	08/03/2023		
Número do Documento:	2.2023.004991230-2		
Solicitante:	JOSE EDUARDO LEVY (CPF 030.293.008-62)		