
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **0003224-95.2004.8.26.0004**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível – Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Vila das Flores - Edifício das Tulipas**
Executada: **Eunice Conceição dos Santos**

HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONÇALVES MARTINS, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.	RESUMO	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
3.1.	Localização.....	6
3.2.	Mapa Fiscal.....	7
3.3.	Zoneamento.....	7
3.4.	Melhoramentos da Região	8
3.5.	Ocupação.....	8
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	9
4.1.	Condomínio.....	9
4.2.	Unidade Autônoma	9
4.2.1.	Acabamentos internos.....	10
4.2.2.	Áreas.....	10
4.2.3.	Padrão Construtivo.....	10
4.2.4.	Estado de Conservação e Obsolescência	11
5.	AVALIAÇÃO	12
5.1.	Metodologia.....	12
5.2.	Pesquisa de Mercado.....	12
5.3.	Resultados	14
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
7.	CONCLUSÕES	16
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS	17
9.	ENCERRAMENTO	18
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	19
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado	26
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos	33

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Rua João Veloso de Oliveira, 165, apartamento nº 34 do Edifício das Tulipas, integrante do Condomínio Vila das Flores – Pq. São Domingos – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Novembro/2022</i>
Matrícula: <i>92.195 (16º Oficial de Registro Imóveis da Capital)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Inferência Estatística</i>
Valor do Imóvel: R\$ 242.000,00 <i>(duzentos e quarenta dois mil reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 34, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igualdade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma, designada apartamento nº 34 do Edifício das Tulipas, integrante do Condomínio Vila das Flores, localizado na Rua João Veloso de Oliveira, 165, Parque São Domingos, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 92.195 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação ajuizada por CONDOMÍNIO VILA DAS FLORES, em face de EUNICE CONCEIÇÃO DOS SANTOS, por meio da qual pretende o autor o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

2.2. Avaliação de Imóvel semelhante

Tendo sido as partes devidamente intimadas acerca da data designada para a diligência pericial, este perito não logrou êxito em realizar a vistoria, haja vista a ausência do proprietário do imóvel, morador ou qualquer outra pessoa que pudesse permitir o acesso deste avaliador ao bem.

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 34, optou-se por examinar uma unidade semelhante no mesmo edifício com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão

construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

A Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos”, prevê a possibilidade de avaliação de imóvel semelhante ao avaliando, quando este não é visitável:

“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração”*

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua João Veloso de Oliveira, 165 na quadra completada pela Rua Rubens de Souza Araújo, Rua José Ataliba Ortiz e Rua Joaquim Matos.

Distante cerca de 15 km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Rodovia Anhanguera e Marginal Tietê.

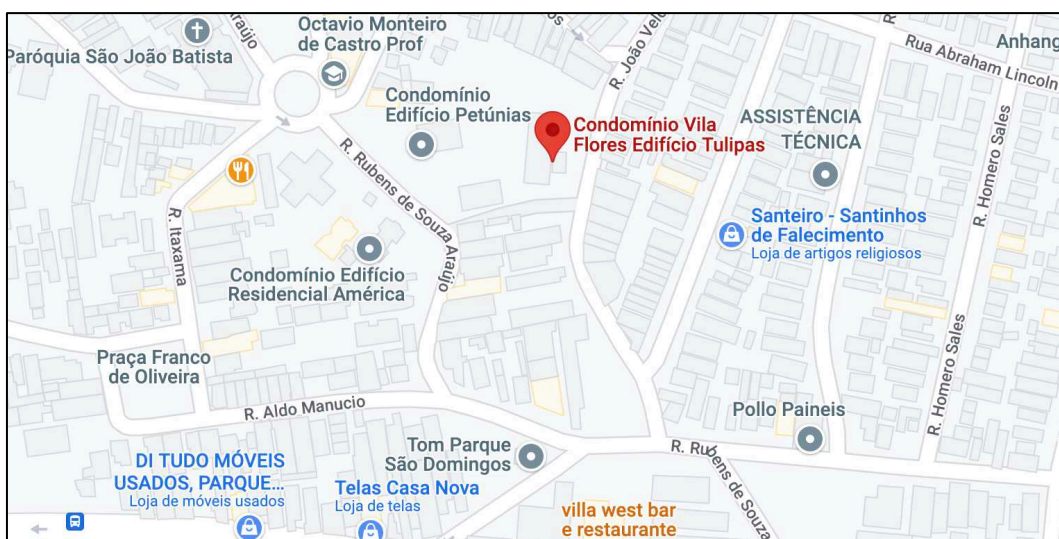


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

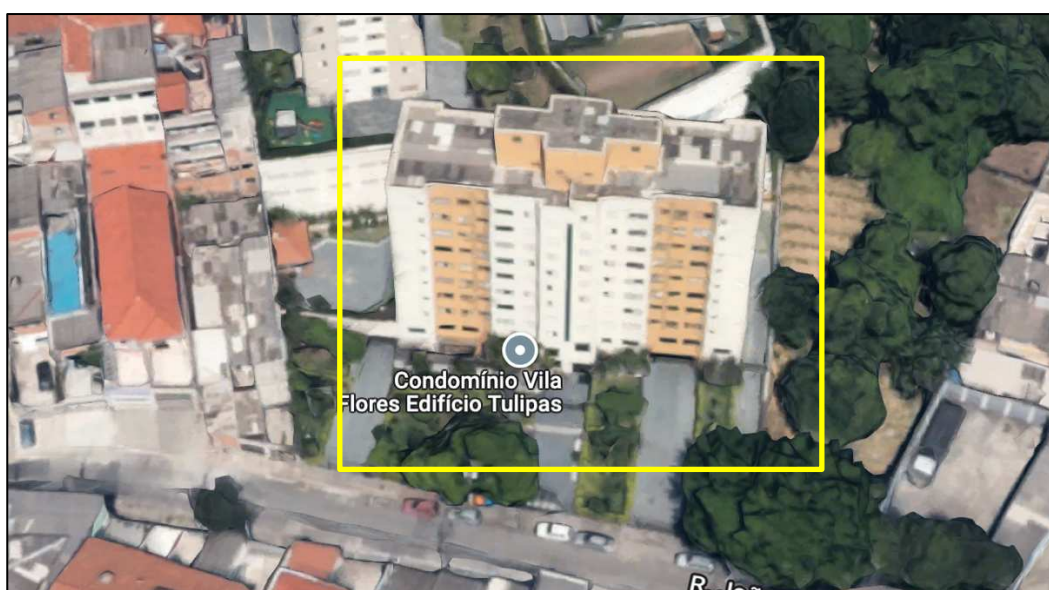


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 416 do SETOR 078 e possui, portanto, índice fiscal de R\$1.478,00 para 2022.

ÍNDICE FISCAL = R\$1.478,00 para 2022

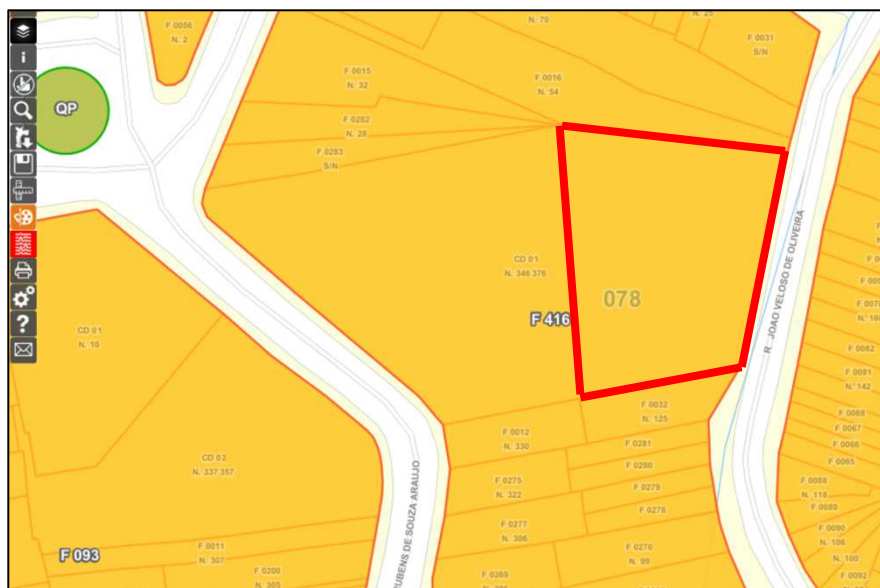


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZM, Zona Mista**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“As Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da

morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação...”

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.



4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC. Porém, na data agendada, não constava ninguém no imóvel que pudesse abri-lo. Por essa razão a vistoria foi feita em outro apartamento do mesmo condomínio com mesma área e disposição de cômodos (imóvel semelhante). A Avaliação por semelhança foi autorizada judicialmente e está de acordo com a Norma NBR 14653 devida as circunstâncias mencionadas.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 18/08/22 às 11:00, compareceram:

- Eng. Henrique B. M. G. Martins – Perito Judicial
- Sr. Cleber – Síndico do condomínio

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Edifício Priscila e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	1 Torre (com 8 andares) Térreo: Área comum e lazer Subsolo: Garagens
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Pintura
Circulação Vertical	Elevadores e escadaria
Piso Externo	Pedras naturais e jardins
Equipamentos de Lazer	Piscina, playground, churrasqueira e salão de festas.

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº 34 encontra-se no 3º andar do Edifício das Tulipas e é constituído por: sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, e 2 dormitórios.

4.2.1. Acabamentos internos (as fotos internas são de outro apartamento no mesmo condomínio)

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/ Jantar	Porcelanato	Pintura	Pintura sobre laje
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre forro de gesso
Dormitório (2x)	Porcelanato	Pintura	Pintura sobre laje

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Bancadas de louça

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 92.195 do 16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas

Área útil: 44,824 m²;Área Comum: 57,564 m² (incluída 1 vaga de garagem);Área total: 102,388 m²;

Fração Ideal no terreno: 0,419767 %.

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO (com elevador)

Valor Unitário: 4,568 de R₈N

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Médio: Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada”.

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparo simples: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001. ”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 797

El.	Endereço	Valor	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Privativa	Ind.Fiscal	Dist. Pq. São Domingos (m)	Quartos	Banheiros	Vagas	Valor do Condomínio	CUB depreciado	Padrão	Idade real
1	Rua Joaquim Oliveira Freitas, 1941	R\$ 270.000,00	R\$ 243.000,00	R\$ 4.764,71	51	1.451	1.900	2	1	1	R\$ 500,00	R\$ 4.137,62	3,562	34
2	Rua Portão Preto, 164	R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	R\$ 5.000,00	54	1.469	1.300	2	1	1	R\$ 600,00	R\$ 5.498,59	4,568	28
3	Rua Manuel Pinheiro, 29	R\$ 318.000,00	R\$ 286.200,00	R\$ 5.724,00	50	1.417	1.100	2	1	1	R\$ 575,00	R\$ 7.208,40	5,075	16
4	Rua Portão Preto, 164	R\$ 280.000,00	R\$ 252.000,00	R\$ 5.040,00	50	1.451	1.300	2	1	1	R\$ 575,00	R\$ 5.498,59	4,568	28
5	Rua Portão Preto, 142	R\$ 290.000,00	R\$ 261.000,00	R\$ 5.117,65	51	1.469	1.200	2	1	1	R\$ 700,00	R\$ 5.589,79	4,568	27
6	Rua Willis Roberto Banks, 401	R\$ 434.000,00	R\$ 390.600,00	R\$ 6.009,23	65	1.539	1.300	3	2	1	R\$ 700,00	R\$ 7.929,95	5,583	16
7	Rua Willis Roberto Banks, 401	R\$ 460.000,00	R\$ 414.000,00	R\$ 6.468,75	64	1.539	1.300	3	2	2	R\$ 486,00	R\$ 7.929,95	5,583	16
8	Rua Portão Preto, 142	R\$ 280.000,00	R\$ 252.000,00	R\$ 5.250,00	48	1.469	1.200	2	1	1	R\$ 620,00	R\$ 6.424,93	4,568	27
9	Rua Portão Preto, 142	R\$ 295.000,00	R\$ 265.500,00	R\$ 4.500,00	59	1.469	1.200	2	1	1	R\$ 620,00	R\$ 6.059,96	4,568	27
10	Rua Portão Preto, 142	R\$ 292.000,00	R\$ 262.800,00	R\$ 5.152,94	51	1.469	1.200	2	1	1	R\$ 550,00	R\$ 5.589,79	4,568	27
11	Rua Willis Roberto Banks, 525	R\$ 350.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 5.727,27	55	1.539	1.400	2	2	1	R\$ 515,00	R\$ 8.116,75	5,075	13
12	Rua Willis Roberto Banks, 525	R\$ 345.000,00	R\$ 310.500,00	R\$ 6.088,24	51	1.539	1.400	2	1	1	R\$ 500,00	R\$ 8.116,75	5,075	13
13	Rua Willis Roberto Banks, 401	R\$ 430.000,00	R\$ 387.000,00	R\$ 6.046,88	64	1.539	1.300	3	2	1	R\$ 400,00	R\$ 7.929,95	5,583	16
14	Rua Willis Roberto Banks, 525	R\$ 332.000,00	R\$ 298.800,00	R\$ 5.746,15	52	1.539	1.400	2	1	1	R\$ 490,00	R\$ 8.116,75	5,075	13
15	Rua Ademar Martins de Freitas 214	R\$ 235.000,00	R\$ 211.500,00	R\$ 4.230,00	50	1.374	1.700	2	1	1	R\$ 240,00	R\$ 3.224,18	3,533	41
16	Rua Ademar Martins de Freitas 214	R\$ 275.000,00	R\$ 247.500,00	R\$ 4.583,33	54	1.374	1.700	2	1	1	R\$ 200,00	R\$ 3.224,18	3,533	41
17	Rua Ademar Martins de Freitas 214	R\$ 250.000,00	R\$ 225.000,00	R\$ 3.879,31	58	1.374	1.700	2	1	1	-	R\$ 3.224,18	3,533	41
18	Rua Portão Preto, 90	R\$ 318.000,00	R\$ 286.200,00	R\$ 5.611,76	51	1.469	1.200	2	1	1	R\$ 465,00	R\$ 6.059,96	4,568	27
19	Rua Portão Preto, 90	R\$ 310.000,00	R\$ 279.000,00	R\$ 4.982,14	56	1.469	1.200	2	1	1	-	R\$ 5.589,79	4,568	27
20	Rua Willis Roberto Banks, 401	R\$ 380.000,00	R\$ 342.000,00	R\$ 4.885,71	70	1.539	1.300	2	2	1	R\$ 460,00	R\$ 7.929,95	5,583	16
PERIC	Rua João Veloso de Oliveira, 165, ap 34	?	?	?	44,824	1.458	1.000	2	2	1	R\$ 670,00	R\$ 5.405,81	4,568	29

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 20 elementos comparativos, sendo apenas 20 representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 5.401,61 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, vd}} \times A$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD}}$: Valor Unitário de Venda [R\$/m²]

A: Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, VD}} \times A$$

$$V_{\text{VD}} = 5.401,61 \times 44,82$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 242.121,61 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 242.000,00 \text{ ref nov/22}$$

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo não foi inspecionado e vistoriado *in loco*, considerou-se para balizar a avaliação um imóvel semelhante do mesmo condomínio.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<i>Imóvel avaliando:</i> <i>Rua João Veloso de Oliveira, 165, apartamento nº 34 do Edifício das Tulipas, integrante do Condomínio Vila das Flores – Pq. São Domingos – São Paulo/SP</i>
<i>Data da avaliação:</i> <i>Novembro/2022</i>
<i>Matrícula:</i> <i>92.195 (16º Oficial de Registro Imóveis da Capital)</i>
<i>Metodologia utilizada:</i> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<i>Tratamento de dados:</i> <i>Inferência Estatística</i>
<i>Valor do Imóvel:</i> <i>R\$ 242.000,00</i> <i>(duzentos e quarenta dois mil reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 34, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. Quesitos do Autor

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos pelo Autor.

8.2. Quesitos da Ré

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos pela Ré.



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 43 (quarenta e três) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 9 de novembro de 2022.



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395



10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Hall social térreo



Foto 03 – Cozinha



Foto 04 – Área de Serviço



Foto 05 – Sala de Estar



Foto 06 – Sala de jantar



Foto 07 – Dormitório 1



Foto 08 – Dormitório 2



Foto 9 – Banheiro

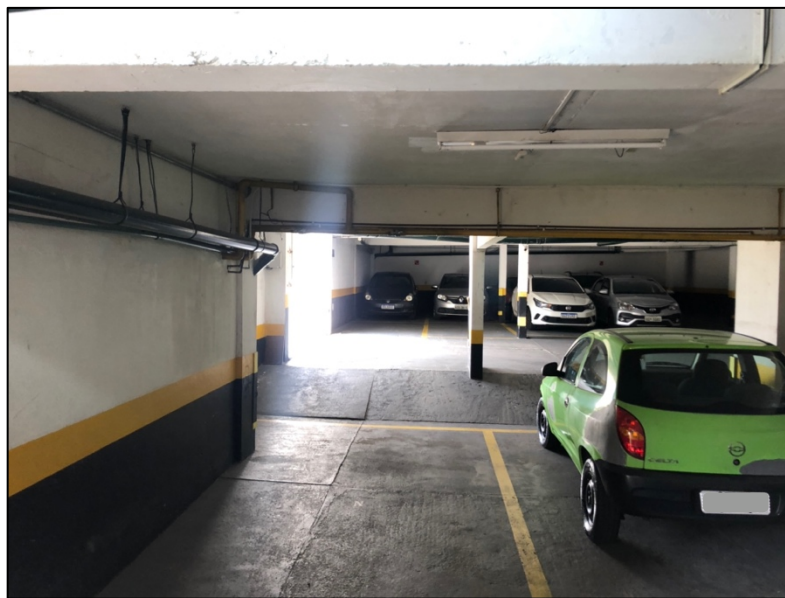


Foto 10– Garagem



Foto 11 – Salão de festas



Foto 12 – Playground



Foto 13 – Quadra



Foto 13 – Churrasqueira

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>01</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Joaquim Oliveira Freitas, 1941</u>
Bairro	<u>Vila Mangalot</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>51 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Mediz Imóveis</u>
Tel.:	<u>3902-7180</u>
Valor	<u>270.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>02</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Portão Preto, 164</u>
Bairro	<u>Vila Mangalot</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>54 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Hidaka Imóveis</u>
Tel.:	<u>99357-1408</u>
Valor	<u>300.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	03	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Manuel Pinheiro, 29			
Bairro	São Domingos	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	50 m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Teixeira Soluções Imobiliárias			
Tel.:	3902-2882			
Valor	318.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	04	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Portão Preto, 164			
Bairro	Vila Mangalot	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	50 m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	www.quintoandar.com			
Valor	280.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	05	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Portão Preto, 142			
Bairro	Vila Mangalot	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	51 m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Despertar Imóveis			
Tel.:	3902-2984			
Valor	290.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	06	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Willis Roberto Banks, 401			
Bairro	Pq. Maria Domitila	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	65 m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Beg Imóveis			
Tel.:	2592-9030			
Valor	434.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Willis Roberto Banks, 401Bairro Pq. Maria Domitila Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 64 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Nosso TetoTel.: 3904-0816Valor 460.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Portão Preto, 142Bairro Vila Mangalot Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 48 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 280.000,00


ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	09			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Portão Preto, 142			
Bairro	Vila Mangalot	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	59 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	www.quintoandar.com			
Valor	295.000,00			


ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	10			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Portão Preto, 142			
Bairro	Vila Mangalot	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	51 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	Despertar Imóveis			
Tel.:	3902-2984			
Valor	292.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	11			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Willis Roberto Banks, 525			
Bairro	Pq. Maria Domitila	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	55 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	RE/MAX GreenHouse			
Tel.:	3641-7005			
Valor	350.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	12			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Willis Roberto Banks, 525			
Bairro	Pq. Maria Domitila	Cidade	São Paulo	UF SP
	IMÓVEL			
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	51 m ²			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	www.quintoandar.com			
Valor	345.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>13</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Willis Roberto Banks, 401</u>			
Bairro	<u>Pq. Maria Domitila</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>64 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>TC Negócios Imobiliários</u>			
Tel.:	<u>2503-4000</u>			
Valor	<u>430.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>14</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Willis Roberto Banks, 525</u>			
Bairro	<u>Pq. Maria Domitila</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>52 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>332.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>15</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Ademar Martins de Freitas, 214</u>			
Bairro	<u>Vila Mangalot</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>50 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Or Blanc Negócios Imobiliários</u>			
Tel.:	<u>99436-0223</u>			
Valor	<u>235.000,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>16</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Ademar Martins de Freitas, 214</u>			
Bairro	<u>Vila Mangalot</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>54 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Yk Private Soluções</u>			
Tel.:	<u>99647-5378</u>			
Valor	<u>275.000,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 17

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Ademar Martins de Freitas, 214

Bairro Vila Mangalot Cidade São Paulo UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 58 m²

TRANSAÇÃO

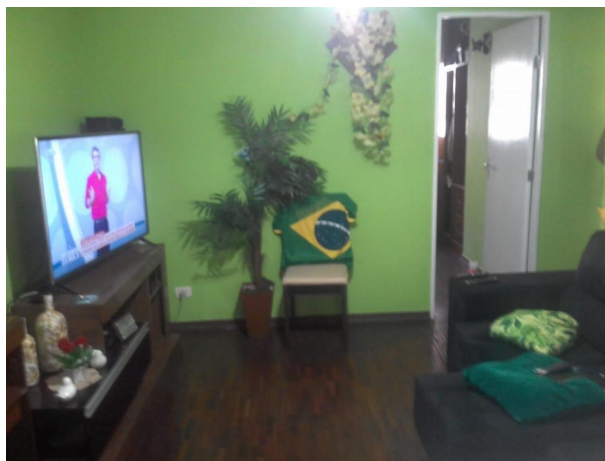
Natureza Oferta

Contato: Teixeira Soluções

Tel.: Imobiliárias

Valor 3902-2882

Valor 250.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 18

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Portão Preto, 90

Bairro Vila Mangalot Cidade São Paulo UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 51 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Teixeira Soluções

Tel.: Imobiliárias

Valor 3902-2882

Valor 318.000,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2022 às 19:32, sob o número WLAP22702225446. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003224-95.2004.8.26.0004 e código 120B08E0.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 19

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Portão Preto, 90

Bairro Vila Mangalot

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 56 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: www.quintoandar.com

Valor 310.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 20

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Willis Roberto Banks, 401

Bairro Pq. Maria Domitila

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 70 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: www.quintoandar.com

Valor 380.000,00

12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Novembro de 2022

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

O programa utilizado para os cálculos e tratamento estatístico foi o SisDea Home v1, da Pelli Sistemas Eng. Ltda.

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente “Valor unitário” e as 9 (nove) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Distância ao parque (distância ao Parque São Domingos);
- Número de quartos;
- Número de banheiros;
- Número de vagas;
- Padrão CUB (Custo Unitário Brasileiro);
- CUB Depreciado;
- Idade Real.

Segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, variáveis independentes que possuem alto grau de correlação linear com outras variáveis independentes devem ser descartadas.

A variável “número de banheiros” mostrou-se fortemente correlacionada com a “Área privativa”, por esse motivo foi descartada.

A variável “índice fiscal” mostrou-se fortemente correlacionada com a variável “CUB depreciado”, por esse motivo foi descartada.

Já a variável “Idade Real” e “Padrão CUB” mostraram-se fortemente correlacionada com a “CUB Depreciado”, que será explicada a seguir, e também foram descartadas.

A variável de localização “Distância ao Parque São Domingos” mostrou-se incoerente em todos os modelos estudados pois quanto menor a distância ao parque menor era o valor unitário e por esse motivo foi descartada.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 4 variáveis: “área privativa”, “CUB depreciado”, “Número de vagas” e “Número de quartos”.

A variável quantitativa “área privativa” mostrou coerência pois quanto maior a área privativa menor o valor unitário.

A variável proxy “CUB depreciado” mostrou coerência pois quanto maior o CUB depreciado maior o valor unitário.

A variável quantitativa “Número de Vagas” mostrou-se coerente pois quanto maior o número de vagas maior o valor unitário.

A variável quantitativa “Número de quartos” mostrou-se coerência pois quanto maior o número de quartos maior o valor unitário.

Variável CUB depreciado:

Para análise do estado de conservação, obsolescimento e padrão construtivo dos imóveis, optou-se por definir uma variável independente que unisse essas três características como uma variável única, de modo a preservar os graus de liberdade necessários à modelagem. A norma NBR 14653-2 admite tal emprego:

“As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.”

Os dados ‘Conservação’, ‘K’, ‘Foc’ e ‘padrão’, foram obtidos através do estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

O R8N vem do CUB, Custo Unitário Básico, que é o principal indicador do setor da construção, calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil em todo o país.

$$\text{CUB depreciado} = \text{'Foc'} \times \text{'padrão'} \times \text{'R8N'}$$

Assim, para cálculo do chamado ‘CUB Depreciado’ utilizou-se a seguinte tabela de dados:

El.	Endereço	CUB depreciado	Padrão	Idade real	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	Rua Joaquim Oliveira Freitas, 1941	R\$ 4.137,62	3,562	34	0,511	0,556	8,09%	60	57%	d	0,61	1907,71
2	Rua Portão Preto, 164	R\$ 5.498,59	4,568	28	0,539	0,658	18,10%	60	47%	e	0,63	1907,71
3	Rua Manuel Pinheiro, 29	R\$ 7.208,40	5,075	16	0,681	0,831	18,10%	60	27%	e	0,74	1907,71
4	Rua Portão Preto, 164	R\$ 5.498,59	4,568	28	0,539	0,658	18,10%	60	47%	e	0,63	1907,71
5	Rua Portão Preto, 142	R\$ 5.589,79	4,568	27	0,552	0,674	18,10%	60	45%	e	0,64	1907,71
6	Rua Willis Roberto Banks, 401	R\$ 7.929,95	5,583	16	0,681	0,831	18,10%	60	27%	e	0,74	1907,71
7	Rua Willis Roberto Banks, 401	R\$ 7.929,95	5,583	16	0,681	0,831	18,10%	60	27%	e	0,74	1907,71
8	Rua Portão Preto, 142	R\$ 6.424,93	4,568	27	0,672	0,674	0,32%	60	45%	b	0,74	1907,71
9	Rua Portão Preto, 142	R\$ 6.059,96	4,568	27	0,619	0,674	8,09%	60	45%	d	0,70	1907,71
10	Rua Portão Preto, 142	R\$ 5.589,79	4,568	27	0,552	0,674	18,10%	60	45%	e	0,64	1907,71
11	Rua Willis Roberto Banks, 525	R\$ 8.116,75	5,075	13	0,798	0,868	8,09%	60	22%	d	0,84	1907,71
12	Rua Willis Roberto Banks, 525	R\$ 8.116,75	5,075	13	0,798	0,868	8,09%	60	22%	d	0,84	1907,71
13	Rua Willis Roberto Banks, 401	R\$ 7.929,95	5,583	16	0,681	0,831	18,10%	60	27%	e	0,74	1907,71
14	Rua Willis Roberto Banks, 525	R\$ 8.116,75	5,075	13	0,798	0,868	8,09%	60	22%	d	0,84	1907,71
15	Rua Ademar Martins de Freitas 214	R\$ 3.224,18	3,533	41	0,348	0,425	18,10%	60	68%	e	0,48	1907,71
16	Rua Ademar Martins de Freitas 214	R\$ 3.224,18	3,533	41	0,348	0,425	18,10%	60	68%	e	0,48	1907,71
17	Rua Ademar Martins de Freitas 214	R\$ 3.224,18	3,533	41	0,348	0,425	18,10%	60	68%	e	0,48	1907,71
18	Rua Portão Preto, 90	R\$ 6.059,96	4,568	27	0,619	0,674	8,09%	60	45%	d	0,70	1907,71
19	Rua Portão Preto, 90	R\$ 5.589,79	4,568	27	0,552	0,674	18,10%	60	45%	e	0,64	1907,71
20	Rua Willis Roberto Banks, 401	R\$ 7.929,95	5,583	16	0,681	0,831	18,10%	60	27%	e	0,74	1907,71
PERIC	Rua João Veloso de Oliveira, 165, ap 34	R\$ 5.405,81	4,568	29	0,525	0,642	18,10%	60	48%	e	0,62	1907,71

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 4,82%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
<input type="checkbox"/> Valor Unitário	
Mínimo (2,41%)	5.271,23
Médio	5.401,61
Máximo (2,41%)	5.531,98
<input type="checkbox"/> Valor Total	
Mínimo	236.277,60
Médio	242.121,61
Máximo	247.965,62
<input type="checkbox"/> Intervalo Predição	
Mínimo	228.756,31
Máximo	255.486,91
Mínimo (5,52%)	5.103,43
Máximo (5,52%)	5.699,78
<input type="checkbox"/> Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	4.591,37
RL Máximo	6.211,85
<input type="checkbox"/> Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
<input type="checkbox"/> Coefficientes	
Correlação	1 - 0,9650218

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9650218 / 0,9650218
Coeficiente de determinação:	0,9312671
Fisher - Snedecor:	50,81
Significância do modelo (%):	0,01

Coeficiente de Correlação > 75% → OK!**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	85%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Nenhum outlier → OK!

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8126927,567	4	2031731,892	50,809
Não Explicada	599813,836	15	39987,589	
Total	8726741,403	19		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = +3915,163831 -53,31730404 * Area privativa +890,0185289 * Quartos +414,036348 * Vagas +0,3111955743 * CUB depreciado

Imóvel avaliando:

- Área privativa: 44,82 m²;
- Número de quartos: 2;
- Número de Vagas: 1;
- CUB depreciado: 5.405,81.

Valor unitário = $V_{unit,vd} = 5.401,61/m^2$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-5,47	0,01
Quartos	x	4,74	0,03
Vagas	x	1,69	11,17
CUB depreciado	x	10,42	0,01
Valor unitário	y	9,30	0,01

Significância menor que 30% → OK!

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Quartos	0,64	0,82
Vagas	0,33	0,32
CUB depreciado	0,39	0,80
Valor unitário	0,18	0,82

Correlações parciais para Quartos	Isoladas	Influência

Vagas	0,55	0,05
CUB depreciado	0,44	0,67
Valor unitário	0,59	0,77

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
CUB depreciado	0,24	0,37
Valor unitário	0,43	0,40

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,85	0,94

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		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	III
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	II
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	II
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	III
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

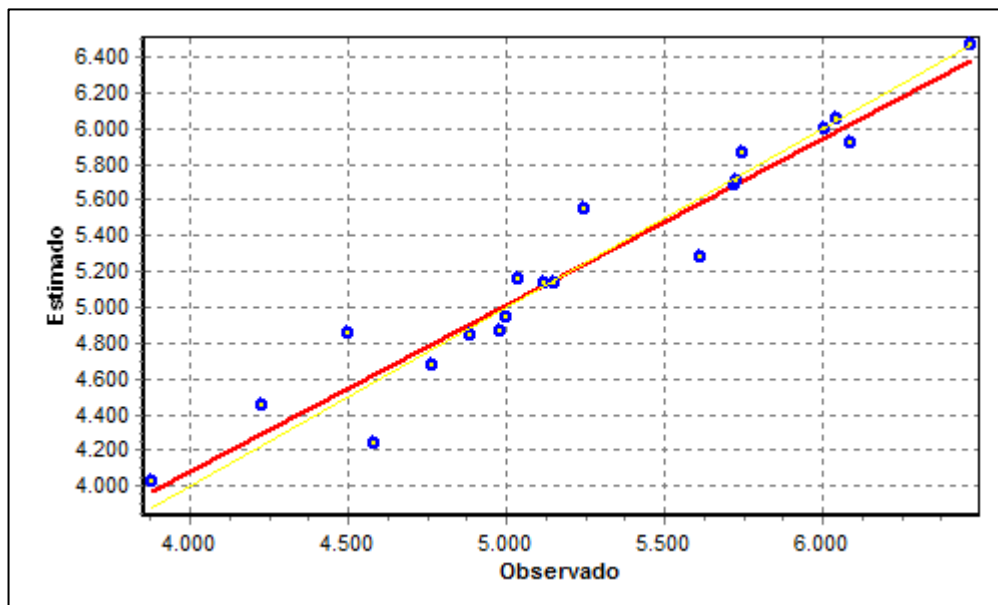


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

