

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

**Exmo.Sr.Dr.JUIZ DE DIREITO da 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM  
CENTRAL**

**PROC. 0042639-29.2020**

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de **Cumprimento de sentença** que **ECCLISSATO, CAVERNI e ALBINO NETO Soc. Adv.** move contra **VP GESTÃO DE ATIVO SEIRELI**, vem apresentar o resultado de seu trabalho representado pelo presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

## PRELIMINARES

### HISTORICO

**A ação** se deve à sucumbência da Ré em ação impetrada pela Autora contra a empresa **Real Agricultura e Consorcio Ltda.**

Ocorre que a Ré, mesmo tendo perdido a ação, ficou devendo à Autora, honorários advocatícios no total de R\$ 30.000,00.

A dívida da Ré mais multa, honorários a que se refere o parágrafo 1º. do Art. 523 do CPC chegava ao valor de R\$ 368.957,84(Pag. 1 a 7).

Na conversão em “cumprimento definitivo de sentença” (pag. 31ª33), a Autora requereu a penhora de ativos financeiros da empresa Ré até o limite atualizado do débito que era R\$ 450.903,44.

Na pag. 38 há a decisão deste Juízo (19/02/2021) condenando a Ré ao pagamento.

Em 23/02/21, houve um bloqueio parcialmente positivo de R\$ 12.191,47(pag. 39).

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ARQUITETA – CAU 40923-5

Pag. 110- Foi juntada uma planilha onde consta que o debito atualizado somava R\$ 541.551,60.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

## VISTORIA

Diligencia foi realizada em 24/11/2021 quando este perito não pôde acessar o imóvel que encontrava-se fechado.

Naquela data foi deixada uma “Notificação” para que o proprietário informasse data e horário de sua conveniência para realização da Vistoria.

Até o momento sem nenhuma resposta.

Assim, conforme determina a Norma, no caso de

*“Impossibilidade de vistoria: Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como, no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração...”*

**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

Em vista do exposto, este perito procederá à “avaliação por similaridade”.

Foi vistoriado a unidade **46** do mesmo Ed. Admiral Offices, voltada para a lateral direita do edifício, com área e disposição similar do “avaliando”; disponibilizada pelo Sr. Cesar (Sindico do prédio).

## **DO OBJETO**

Trata-se de um conjunto comercial (escritório) tendo área privativa de 54,79 m2 e localizado no 3º. andar do *Ed. Admiral Offices* , e com direito a uma vaga na garagem do subsolo

## **DO REGISTRO**

Matrícula 124.397(fls. 49) do 4º. Cartório de Registro de Imóveis de S. Paulo.

Cadastro de contribuinte n. 016.123.0144-4

## FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

## ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

## DA LOCALIZAÇÃO

## Rua Joaquim Floriano, 243 – Itaim- S. Paulo

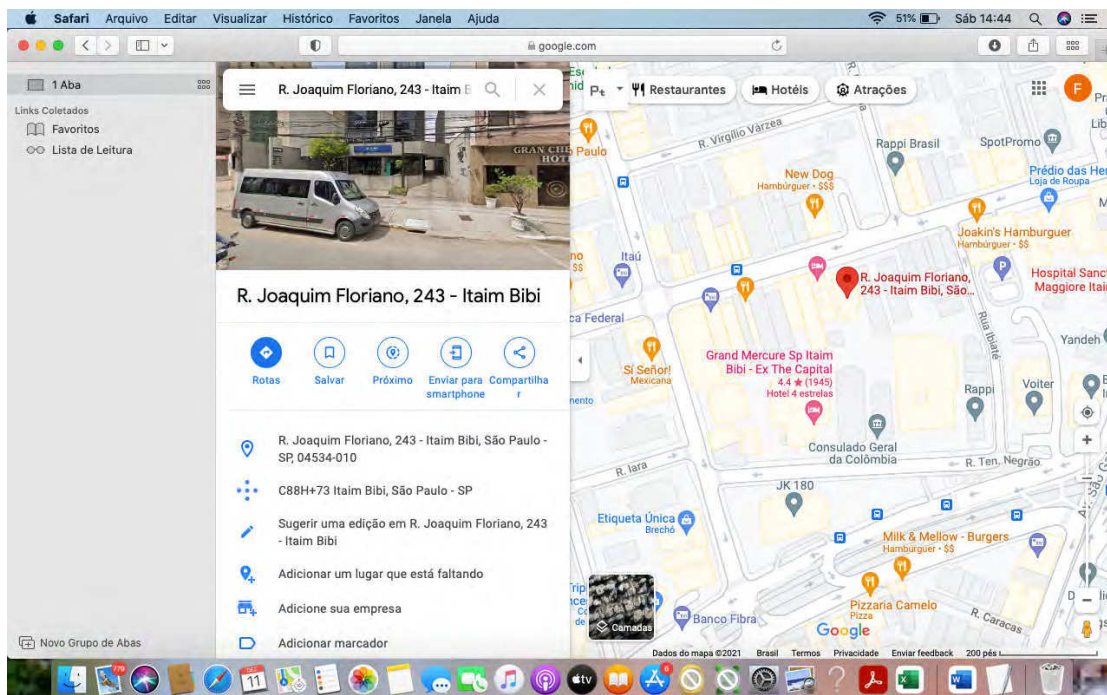


Foto 1- Aérea do local, pelo GoogleMap

. A quadra do imóvel é completada pela Rua do Ibiatê, Rua Tenente Negrão e Rua Dr. Renato Paes de Barros.

## DO ENTORNO

A região faz parte do bairro do Itaim, cuja via mais importante é justamente a rua do imóvel ou Rua Joaquim Floriano. O local contém todos os melhoramentos públicos como asfalto, passeios,

**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

iluminação pública, linhas de ônibus, abastecimento de gás, coleta de águas pluviais etc. Bairro com prédios residenciais e comerciais, várias lojas ao longo da Rua J. Floriano, rua comercial com vários estacionamentos particulares além da Zona Azul. Intenso tráfego de autos e ônibus. A Rua Joaquim Floriano tem sentido único de direção.

## DO EDIFÍCIO

O **Edifício Admiral Offices** é um prédio localizado em terreno de meio de quadra, com recuos dos quatro lados.

- O prédio, é formado por um bloco único, com 12 (doze) andares contendo 6 (seis) conjuntos de escritórios por andar, que são servidos por 3 elevadores.
- No Pavimento Térreo, no nível da rua, temos a entrada social com um amplo hall (Portaria) visto na Foto 3 com identificação

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

dos visitantes, catracas e 3 elevadores automáticos.

- Corredores de distribuição nos andares com piso de granito com desenhos(Foto 5) e teto de gesso.
- Fachadas revestidas de reboco pintado a látex PVA.
- Caixilharia de alumínio anodizado preto com vidros tipo max-ar.
- Escadarias com pisos de granilite.
- Há três subsolos de garagem.

## FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

## ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



**Foto 2- Ed. Admiral Offices na rua J.Floriano, 243.**



**Foto 3- Entrada no Pav.Terreo.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5



**Foto 4- Hall de recepção no Pav.Terreo.**



**Foto 5- Entrada (Térreo)do Edifício de escritórios.**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ARQUITETA – CAU 40923-5



A photograph of a wooden door with a black handle and a small lock, set in a white frame. A black mailbox is mounted on the wall to the left of the door. The floor is covered in a grey and white speckled carpet.

e-mail: [pericias@fcoppola.eng.br](mailto:pericias@fcoppola.eng.br)

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



**Foto 8- Detalhe da sala do escritório.**



**Foto 9- Detalhe de um WC privativo.**

FRANCESCO COPPOLA

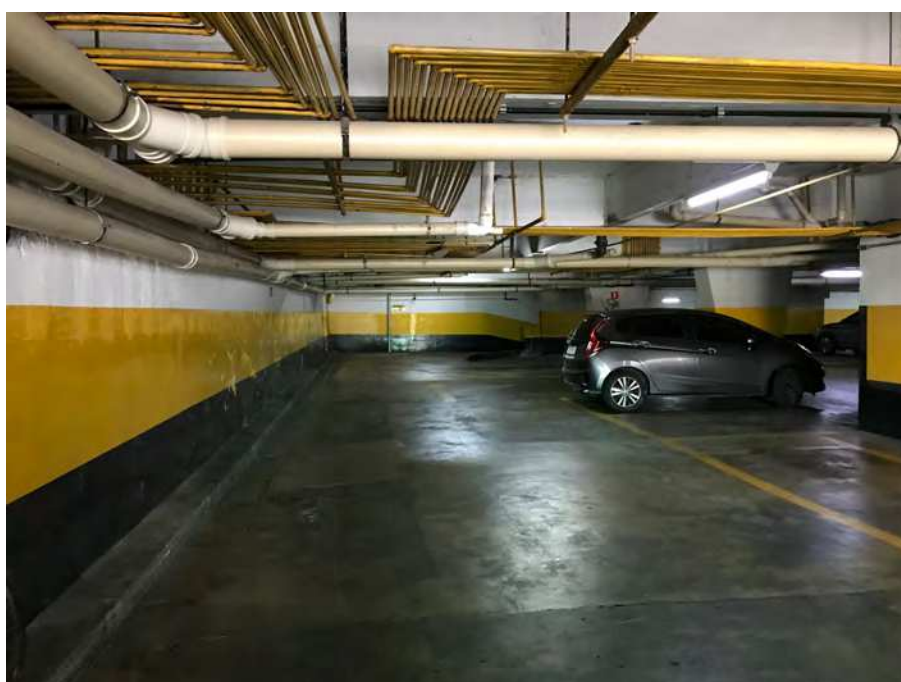
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



**Foto 10- Salão do conjunto c/ janelas para a lateral do prédio**



**Foto 11- Vista da garagem no subsolo.**

## DO ESCRITORIO

O Conjunto comercial n. 36 avaliando, está localizado no terceiro andar;

- Hall de distribuição no andar com piso em lajotas de granito polido.
- Conjunto acessado por uma única porta(Foto 7) contendo:

**Sala** (Foto 10), paredes e teto pintadas a látex sobre massa corrida, piso em tacos de madeira(inf. do Sindico), janela de alumínio com vidros tipo max-ar, abrem para a fachada lateral do edifício, forro de gesso liso.

**2 WC**, piso em lajotas cerâmicas, paredes com pintura PVA até o teto, louça branca com lavatório embutido em console de mármore e bacia sanitária (Foto 9) com caixa acoplada.

## DADOS TÉCNICOS

Área útil : 54,79 m2

Área comum: 27,84 m2

Área comum proporç.: 13,82

**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

Área total: 96,45 m<sup>2</sup>

Fração de terreno: 1,19967% do total

Pela Planta Genérica de Valores do Município, o imóvel tem a seguinte inscrição cadastral: 016.123.0144-4 e o Índice Fiscal vale 11.093,00 /21.

Pelo seu padrão construtivo e acabamentos, o conjunto pode ser definido como pertencente à categoria de **"escritorio padrão superior"** com idade aparente de 20 anos **"necessitando de reparos simples"**.

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **GENERALIDADES**

A fixação do valor do bem a seguir avaliado atenderá as seguintes Normas:

a.- "Avaliação de Imóveis Urbanos"- NBR-14653-2-2004 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

b.- "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos-2005"- IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

Para avaliar o apartamento usaremos o **Método Comparativo de dados de mercado**, estes elementos constam do **Anexo I** e que serão ponderados por **inferência estatística**(Anexo 2).

Pelo processo da *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as *ofertas*, são investigadas nas observações das próprias amostras, que se supõe estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas construímos um *modelo de regressão*; para tanto verificamos os apartamentos oferecidos a venda no bairro do “avaliando” através de uma Pesquisa Imobiliária atualizada, com **14** elementos de ofertas (ver lista no Anexo 1).

O importante é que todos os elementos da pesquisa fazem parte da mesma região geoeconômica.





FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

## ENCERRAMENTO

E assim este perito encerra aqui sua tarefa, que constou do presente laudo com 44 (quarenta e quatro) folhas, inclusive os **2 Anexos**.

São Paulo, 28 de janeiro de 2.022

---

Perito Judicial -CREA 600130502

## ANEXO 1

### PESQUISA DE MERCADO- TERRENOS EM OFERTA

0

(Sede Própria)

## Imóvel avaliando:

**- Rua Joaquim Floriano, 243 -**

**Setor: 016 - Quadra: 123 - Zona: ZEU - I.F.: 11.093,00 / 22**

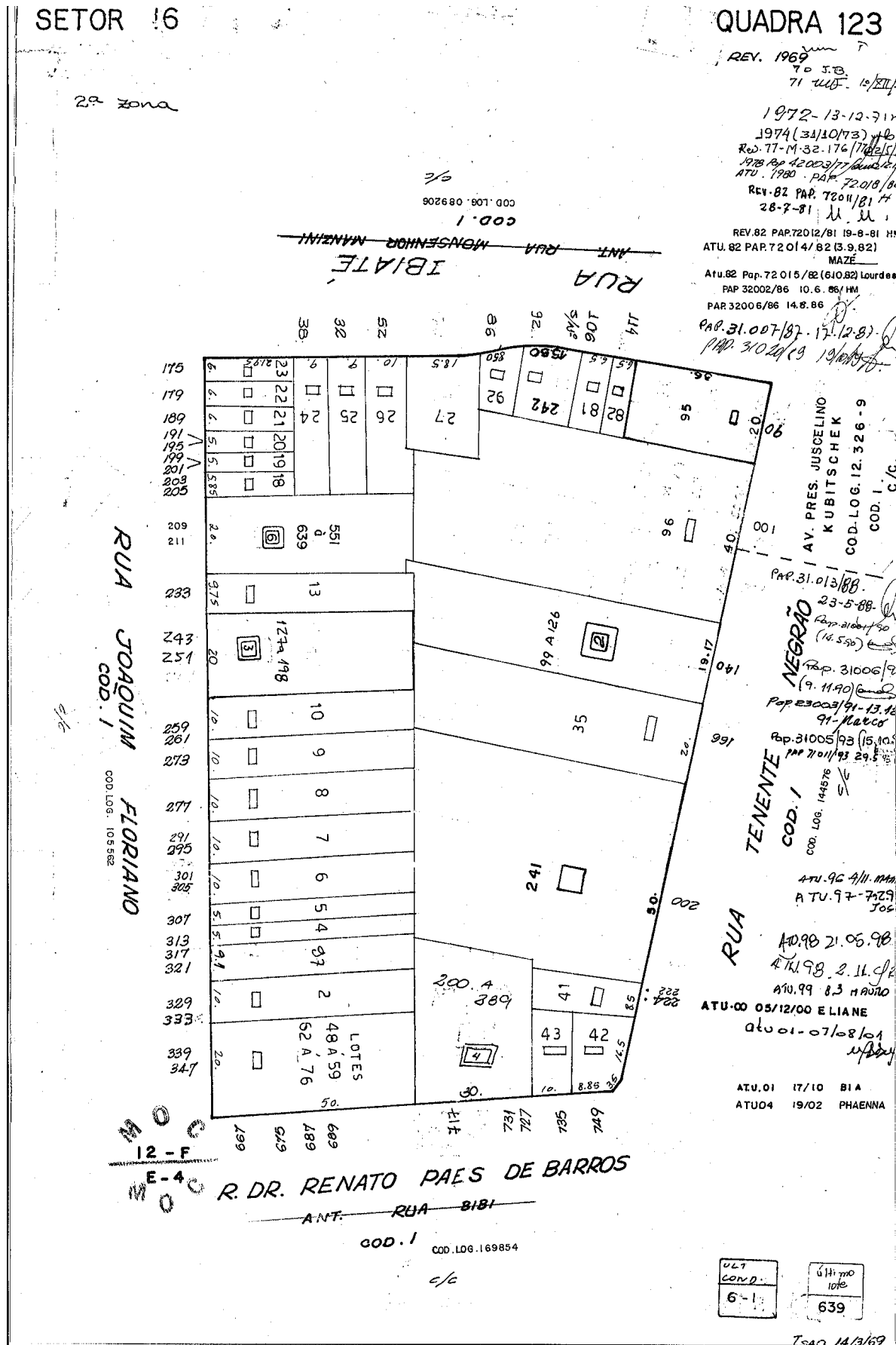


**M & A - Pesquisas de Mercado**  
**Tel. 3242-8464 / 3105-0960**

# M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0001

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório  
 Endereço : Rua Joaquim Floriano, 243 - 3º andar  
 Bairro : Itaim Bibi  
 Setor : 016 Zona : ZEU  
 Quadra : 123 I.F. : 11.093,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 685.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

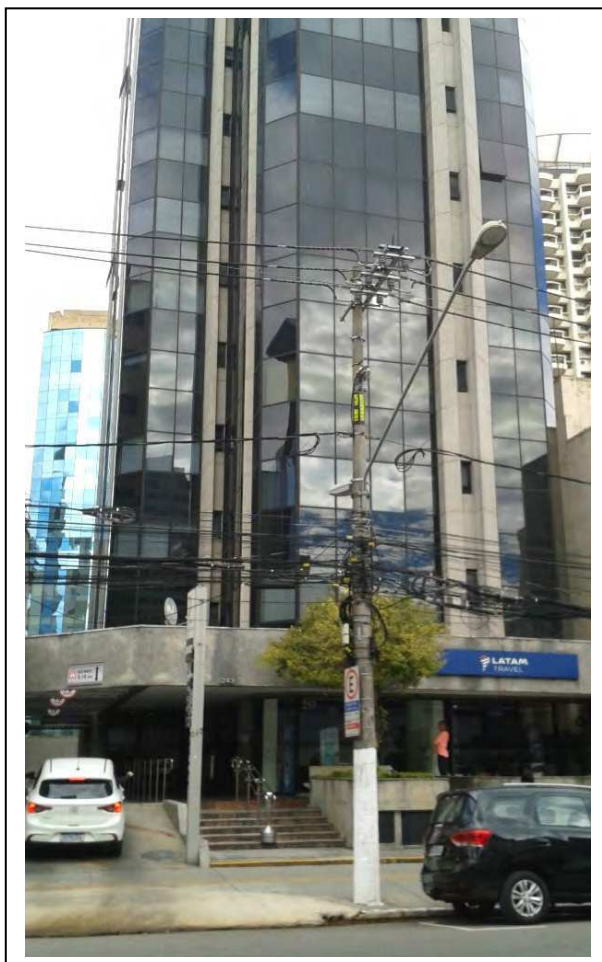
Padrão : EMe Idade : 26 anos  
 Area Util : 55,00 Banheiros : 02  
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 01  
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas : 0  
 Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Fernandes Lucena Imóveis  
 Endereço - Avenida das Nações Unidas, 12.399  
 Contato - Sr. Henrique Fone: 5502-1010

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Edifício Admiral Office - 3º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 06 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 02 wc's - Condomínio = R\$ 910,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0002

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório  
Endereço : Rua Joaquim Floriano, 243 - 8º andar  
Bairro : Itaim Bibi  
Setor : 016 Zona : ZEU  
Quadra : 123 I.F. : 11.093,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 700.000,00  
Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

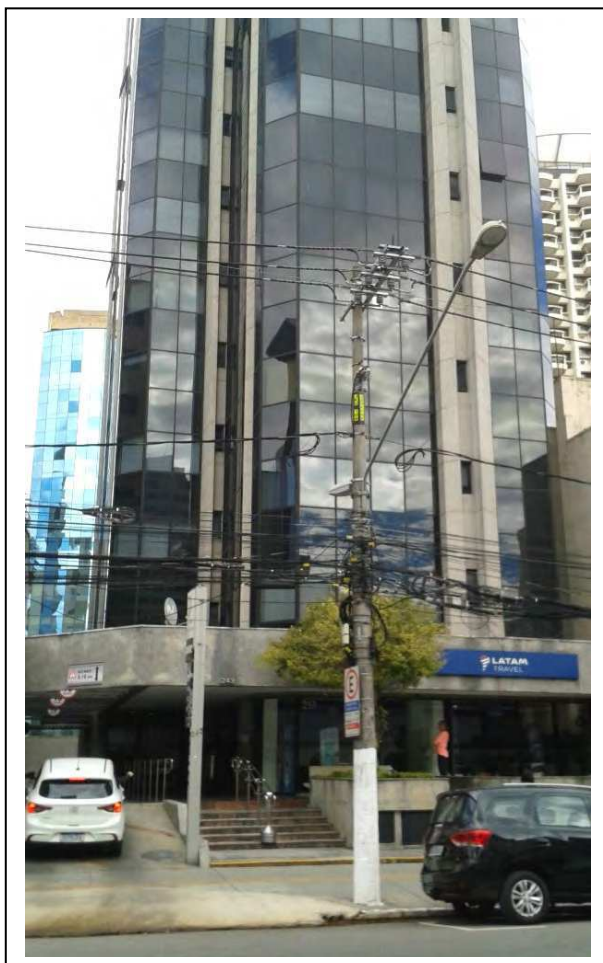
Padrão : EMe Idade : 26 anos  
Area Util : 55,00 Banheiros : 02  
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 01  
Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas : 0  
Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Santa Sales Imóveis  
Endereço - Rua Afonso Brás, 2656  
Contato - Sr. Nóbrega Fone: 5591-3199

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Edifício Admiral Office - 8º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 06 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 02 wc's - Condomínio = R\$ 910,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

4

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0003

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório  
 Endereço : Rua Joaquim Floriano, 95 / 101 - 7º andar  
 Bairro : Itaim Bibi  
 Setor : 016 Zona : ZEU  
 Quadra : 121 I.F. : 11.209,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 769.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

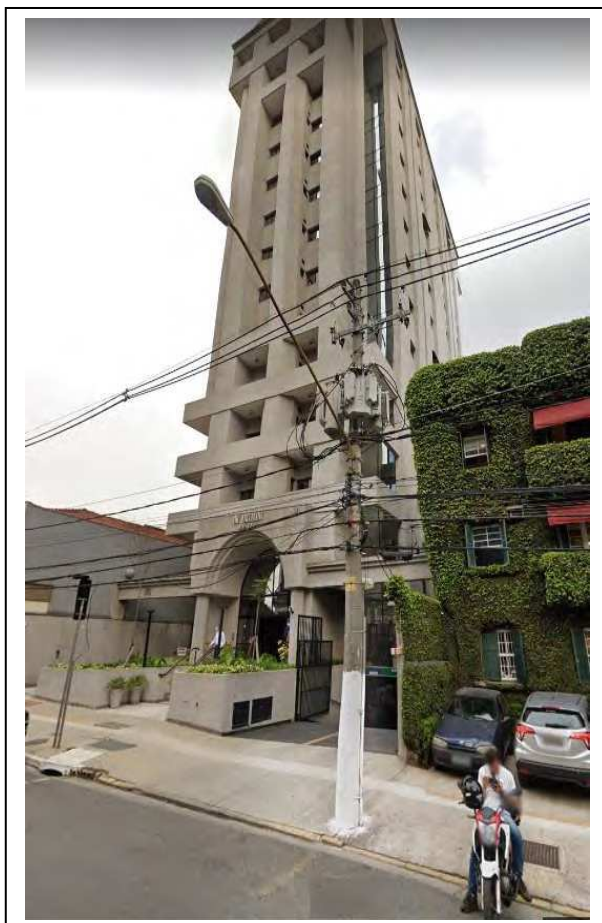
Padrão : EMe Idade : 22 anos  
 Area Util : 67,00 Banheiros : 02  
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 02  
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0  
 Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Lopes Local Imóveis  
 Endereço - Rua Estados Unidos, 898  
 Contato - Sr. Marcelo Fone: 3065-0555

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Edifício The Excellent Office Center - 7º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 10 cjtos./andar
- 3 - 02 vagas - 02 wc's - Condomínio = R\$ 1.700,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0004

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório

Endereço : Rua Joaquim Floriano, 72 - 10º andar

Bairro : Itaim Bibi

Setor : 016

Zona : ZEU

Quadra : 106

I.F. : 11.323,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda

Valor : 1.525.000,00

Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : ESu

Idade : 26 anos

Area Util : 92,00

Banheiros : 03

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 04

Area Garagem : 0,00

Vagas Descobertas: 0

Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - S J R Imóveis

Endereço - Rua São Tomé, 119

Contato - Sra. Monica

Fone: 2691-5830

**OBSERVAÇÕES**

1 - Edifício São Paulo Hed Office - 10º andar - Padrão Superior

2 - 04 elevadores - 08 cjtos./andar

3 - 04 vagas - 03 wc's - Condomínio = R\$ 1.678,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0005

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório

Endereço : Rua Joaquim Floriano, 871 - 1º andar

Bairro : Itaim Bibi

Setor : 016

Zona : ZC

Quadra : 115

I.F. : 11.078,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda

Valor : 600.000,00

Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : EMe

Idade : 30 anos

Area Util : 50,00

Banheiros : 01

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 01

Area Garagem : 0,00

Vagas Descobertas: 0

Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Lopes Local Imóveis

Endereço - Rua Estados Unidos, 898

Contato - Sr. Marcelo

Fone: 3065-0555

**OBSERVAÇÕES**

1 - Edifício Victoria Plaza - 1º andar - Padrão Médio

2 - 03 elevadores - 04 cjtos./andar

3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 1.066,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

7

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0006

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório  
 Endereço : Rua Joaquim Floriano, 871 - 6º andar  
 Bairro : Itaim Bibi  
 Setor : 016 Zona : ZC  
 Quadra : 115 I.F. : 11.078,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 630.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

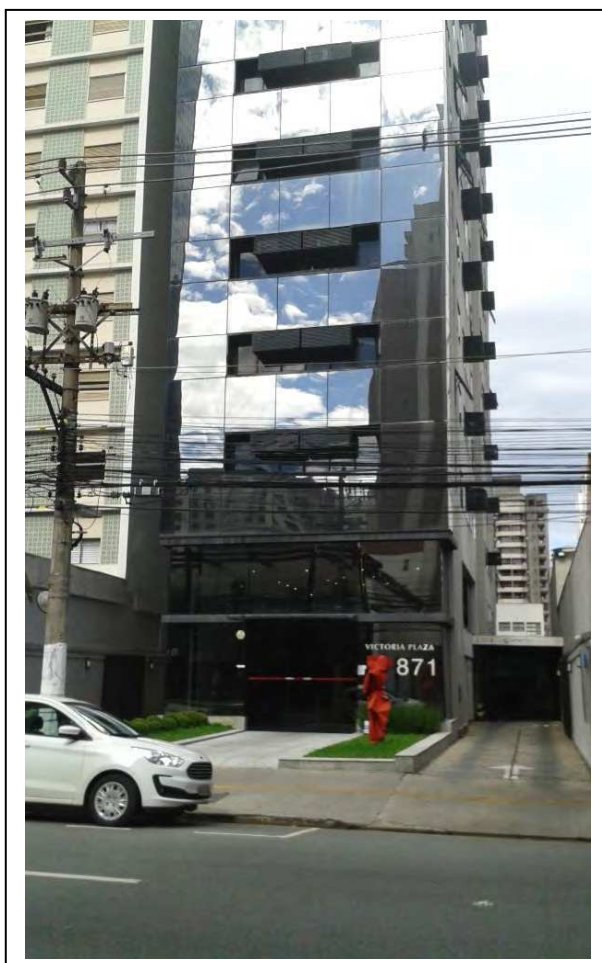
Padrão : EMe Idade : 30 anos  
 Area Util : 50,00 Banheiros : 01  
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 01  
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas: 0  
 Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Lopes Local Imóveis  
 Endereço - Rua Estados Unidos, 898  
 Contato - Sr. Marcelo Fone: 3065-0555

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Edifício Victoria Plaza - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - 03 elevadores - 04 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 1.066,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

8

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0007

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório  
Endereço : Rua Joaquim Floriano, 888 - 2º andar  
Bairro : Itaim Bibi  
Setor : 016 Zona : ZC  
Quadra : 099 I.F. : 11.309,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 1.220.000,00  
Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : EMe Idade : 23 anos  
Area Util : 97,50 Banheiros : 02  
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 03  
Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas : 0  
Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Valentina Caran Imóveis  
Endereço - Avenida Paulista, 2073 - 16º andar  
Contato - Sr. Zaima Fone: 3178-4633

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Edifício Madison Trade Center - 2º andar - Padrão Médio
- 2 - 04 elevadores - 09 cjtos./andar
- 3 - 03 vagas - 02 wc's - Condomínio = R\$ 2.210,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0008

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório  
Endereço : Avenida São Gabriel, 180 - 3º andar  
Bairro : Itaim Bibi  
Setor : 016 Zona : ZEU  
Quadra : 107 I.F. : 8.088,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 500.000,00  
Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

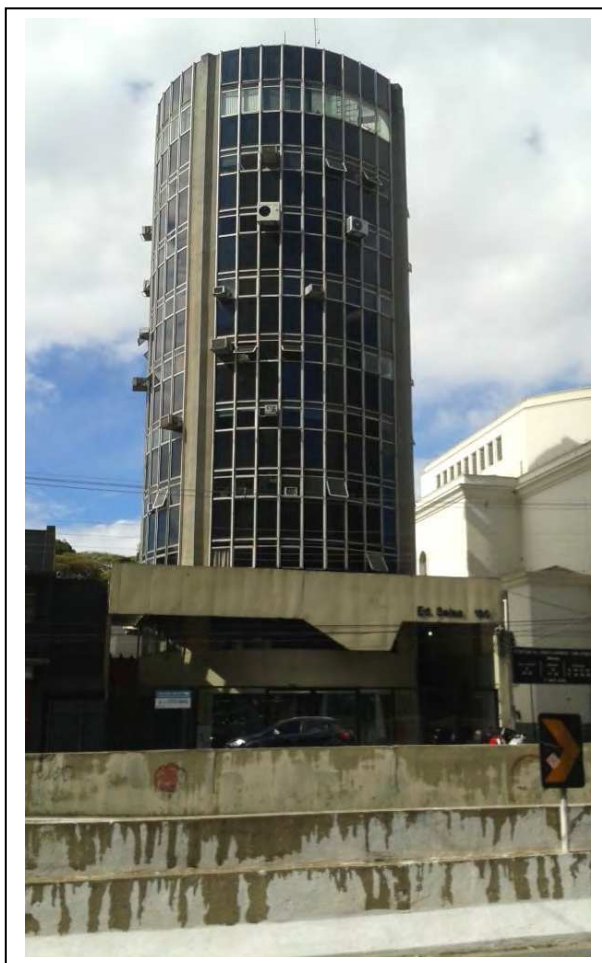
Padrão : EMe Idade : 45 anos  
Area Util : 54,00 Banheiros : 01  
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 01  
Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas : 0  
Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Rent Imóveis  
Endereço - Rua Antônio Comparato, 192  
Contato - Sr. Eduardo Fone: 2537-6665

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Edifício Seisa - 3º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 02 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 1.300,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

10

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0009

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório  
 Endereço : Avenida São Gabriel, 201 - 4º andar  
 Bairro : Itaim Bibi  
 Setor : 016 Zona : ZC  
 Quadra : 092 I.F. : 8.494,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 340.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : EMe Idade : 23 anos  
 Area Util : 36,00 Banheiros : 01  
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 01  
 Area Garagem : 0,00 Vagas Descobertas : 0  
 Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Clóvis

Fone: 99128-4230

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Edifício Garden Tower I - 4º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 10 cjtos./andar
- 3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 805,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0010

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório

Endereço : Rua Tabapuã, 976 - 8º andar - esquina

Bairro : Itaim Bibi

Setor : 016

Zona : ZC

Quadra : 076

I.F. : 9.827,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda

Valor : 440.000,00

Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : EMe

Idade : 48 anos

Area Util : 40,00

Banheiros : 01

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 01

Area Garagem : 0,00

Vagas Descobertas: 0

Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Anderson Bessa

Fone: 97386-2743

**OBSERVAÇÕES**

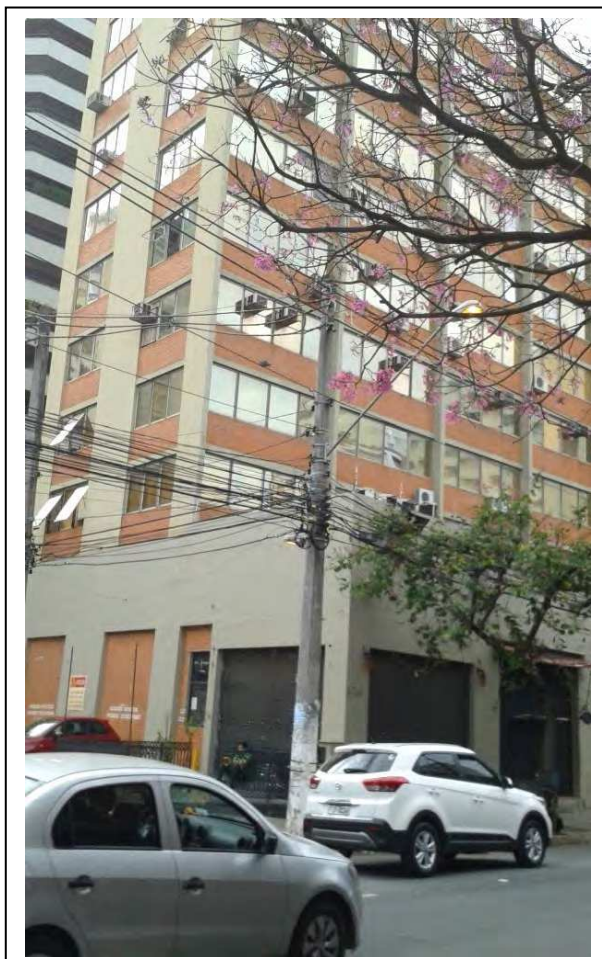
1 - Edifício Diplomat - 8º andar - Padrão Médio

2 - 02 elevadores - 04 cjtos./andar

3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 915,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples

5 - ( esquina c/ Rua Profº Carlos de Carvalho - I.F.: 10.720,00 / 22 )



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0011

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório

Endereço : Rua Tabapuã, 888 - 9º andar - esquina

Bairro : Itaim Bibi

Setor : 016

Zona : ZC

Quadra : 076

I.F. : 9.827,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda

Valor : 350.000,00

Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : EMe

Idade : 19 anos

Area Util : 28,00

Banheiros : 01

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 01

Area Garagem : 0,00

Vagas Descobertas: 0

Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Walter

Fone: 9 9612-7356

**OBSERVAÇÕES**

1 - Edifício Spázio D'Oro - 9º andar - Padrão Médio

2 - 06 elevadores - 06 cjtos./andar

3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 787,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples

5 - ( esquina c/ Rua Manuel Guedes - I.F.: 10.612,00 / 22 )



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0012

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório

Endereço : Rua Tabapuã, 821 / 827 - 2º andar

Bairro : Itaim Bibi

Setor : 016

Zona : ZC

Quadra : 099

I.F. : 9.909,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda

Valor : 370.000,00

Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : EMe

Idade : 46 anos

Area Util : 47,00

Banheiros : 01

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 01

Area Garagem : 0,00

Vagas Descobertas: 0

Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Lopes Local Imóveis

Endereço - Rua Estados Unidos, 898

Contato - Sr. Juarez

Fone: 3065-0555

**OBSERVAÇÕES**

1 - Edifício Wembley - 2º andar - Padrão Médio

2 - 04 elevadores - 08 cjtos./andar

3 - 01 vaga - 01 wc - Condomínio = R\$ 620,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0013

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório

Endereço : Rua Tabapuã, 111 - 5º andar

Bairro : Itaim Bibi

Setor : 016

Zona : ZEU

Quadra : 106

I.F. : 12.585,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda

Valor : 700.000,00

Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : EMe

Idade : 24 anos

Area Util : 67,00

Banheiros : 02

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 01

Area Garagem : 0,00

Vagas Descobertas: 0

Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Mirante Imóveis

Endereço - Rua Francisca Júlia, 75

Contato - Sra. Karine

Fone: 2971-7963

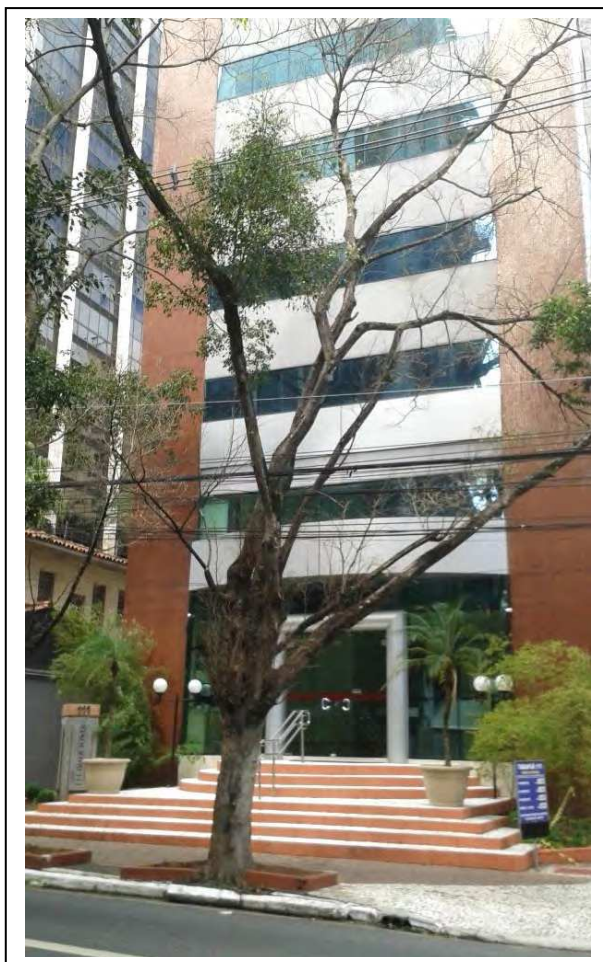
**OBSERVAÇÕES**

1 - Edifício Trade Tower - 5º andar - Padrão Médio

2 - 02 elevadores - 02 cjtos./andar

3 - 01 vaga - 02 wc's - Condomínio = R\$ 1.400,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. C0-01-0014

Data: 26/01/2022

Tipo : Escritório

Endereço : Rua Joaquim Floriano, 733 - 4º andar

Bairro : Itaim Bibi

Setor : 016

Zona : ZC

Quadra : 118

I.F. : 11.333,00 / 22

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda

Valor : 500.000,00

Natureza : Oferta

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : EMe

Idade : 39 anos

Area Util : 48,00

Banheiros : 02

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 01

Area Garagem : 0,00

Vagas Descobertas: 0

Area Total : 1,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Lopes Condovel Imóveis

Endereço - Rua Domingos de Moraes, 2187 - 3º andar

Contato - Sr. Carlos

Fone: 3090-1001

**OBSERVAÇÕES**

1 - Edifício Conselheiro Ramalho - 4º andar - Padrão Médio

2 - 02 elevadores - 04 cjtos./andar

3 - 01 vaga - 02 wc's - Condomínio = R\$ 1.060,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



## ANEXO 2

### CALCULOS P/ INFERENCIA ESTATISTICA

## Amostra

| Nº              | Am. | Indice Fiscal | Area Privativa | Valor R\$ <sup>a</sup> | V.U. R\$/m2 | Vagas |
|-----------------|-----|---------------|----------------|------------------------|-------------|-------|
| 1               |     | 11.093,00     | 55,00          | 685.000,00             | 12.454,55   | 1     |
| 2               |     | 11.093,00     | 55,00          | 700.000,00             | 12.727,27   | 1     |
| 3               |     | 11.209,00     | 60,00          | 769.000,00             | 12.816,67   | 2     |
| 4               |     | 11.323,00     | 92,00          | 1.525.000,00           | 16.576,09   | 4     |
| 5               |     | 11.078,00     | 50,00          | 600.000,00             | 12.000,00   | 1     |
| 6               |     | 11.078,00     | 50,00          | 630.000,00             | 12.600,00   | 1     |
| 7               |     | 11.309,00     | 97,50          | 1.220.000,00           | 12.512,82   | 3     |
| 8               |     | 8.088,00      | 54,00          | 500.000,00             | 9.259,26    | 1     |
| 9               |     | 8.494,00      | 36,00          | 340.000,00             | 9.444,44    | 1     |
| 10              |     | 9.827,00      | 40,00          | 440.000,00             | 11.000,00   | 1     |
| 11              |     | 9.827,00      | 28,00          | 350.000,00             | 12.500,00   | 1     |
| <sup>a</sup> 12 |     | 9.909,00      | 47,00          | 370.000,00             | 7.872,34    | 1     |
| 13              |     | 12.585,00     | 67,00          | 700.000,00             | 10.447,76   | 1     |
| 14              |     | 11.333,00     | 48,00          | 500.000,00             | 10.416,67   | 1     |

**Amostragens marcadas com "a" e "r" foram eliminadas pelo saneamento automático.**

**Variável Dependente :**

**Variaveis Independentes :**

Area Privativa : Valor em m2.

Valor R\$ : Preço pedido pela unidade. (*variavel não utilizada no modelo*)

**Vagas** : Numero de vagas cobertas da unidade ofertada.

**Coeficientes de Variação**  
(elementos da amostra)

| Variáveis             | Variação (%) |
|-----------------------|--------------|
| Vague                 | 66%          |
| Li (Zona Prioritária) | 8%           |
| Li (Zona Floresta)    | 1%           |
| Li (C.O. Espeto)      | 2%           |



## Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do conjunto comercial avaliando

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis             | Coefficiente | D. Padrão              | Mínimo                 | Maximo                  |
|-----------------------|--------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Índice Fiscal</b>  | b1 = 0,709   | 0,260                  | 0,349                  | 1,070                   |
| <b>Área Privativa</b> | b2 = -0,250  | 0,137                  | -0,440                 | -6,017x10 <sup>-2</sup> |
| <b>Vagas</b>          | b3 = 0,150   | 4,321x10 <sup>-2</sup> | 9,057x10 <sup>-2</sup> | 0,210                   |

### Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8468  
 Valor t calculado ..... : 4,776  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,7171  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,6228

**Classificação : Correlação Forte**

### Análise da Variância

| Fonte de erro    | Soma dos quadrados     | Graus de liberdade | Quadrados médios             | F calculado |
|------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|-------------|
| <b>Regressão</b> | 0,205                  | 3                  | 6,833x10 <sup>-2</sup>       | 7,603       |
| <b>Residual</b>  | 8,089x10 <sup>-2</sup> | 9                  | 8,988x10 <sup>-3</sup>       |             |
| <b>Total</b>     | <b>0,285</b>           | <b>12</b>          | <b>2,382x10<sup>-2</sup></b> |             |

F Calculado : 7,603  
 F Tabelado : 6,992 (para o nível de significância de 1,000 %)  
 Significância do modelo igual a 0,8%  
 Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

### Correlações Parciais

|                               | V.U. R\$/m <sup>2</sup> | Índice Fiscal | Área Privativa | Vagas  |
|-------------------------------|-------------------------|---------------|----------------|--------|
| <b>V.U. R\$/m<sup>2</sup></b> | 1,0000                  | 0,5485        | 0,4456         | 0,6885 |
| <b>Índice Fiscal</b>          | 0,5485                  | 1,0000        | 0,5177         | 0,2768 |
| <b>Área Privativa</b>         | 0,4456                  | 0,5177        | 1,0000         | 0,7452 |
| <b>Vagas</b>                  | 0,6885                  | 0,2768        | 0,7452         | 1,0000 |

### Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

|                               | V.U. R\$/m <sup>2</sup> | Índice Fiscal | Área Privativa | Vagas |
|-------------------------------|-------------------------|---------------|----------------|-------|
| <b>V.U. R\$/m<sup>2</sup></b> | □                       | 1,968         | 1,493          | 2,848 |
| <b>Índice Fiscal</b>          | 1,968                   | □             | 1,815          | 0,864 |
| <b>Área Privativa</b>         | 1,493                   | 1,815         | □              | 3,352 |
| <b>Vagas</b>                  | 2,848                   | 0,864         | 3,352          | □     |

Valor t tabelado (t crítico) : 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)  
 As variáveis independentes Área Privativa e Vagas são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

# Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do conjunto comercial avaliando

## Significancia dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3830

| Variavel       | Coefficiente | t Calculado | Signific,ncia | Aceito |
|----------------|--------------|-------------|---------------|--------|
| Indice Fiscal  | b1           | 3,240       | 1,0%          | Sim    |
| Area Privativa | b2           | -3,124      | 1,2%          | Sim    |
| Vagas          | b3           | 5,315       | 0,05%         | Sim    |

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

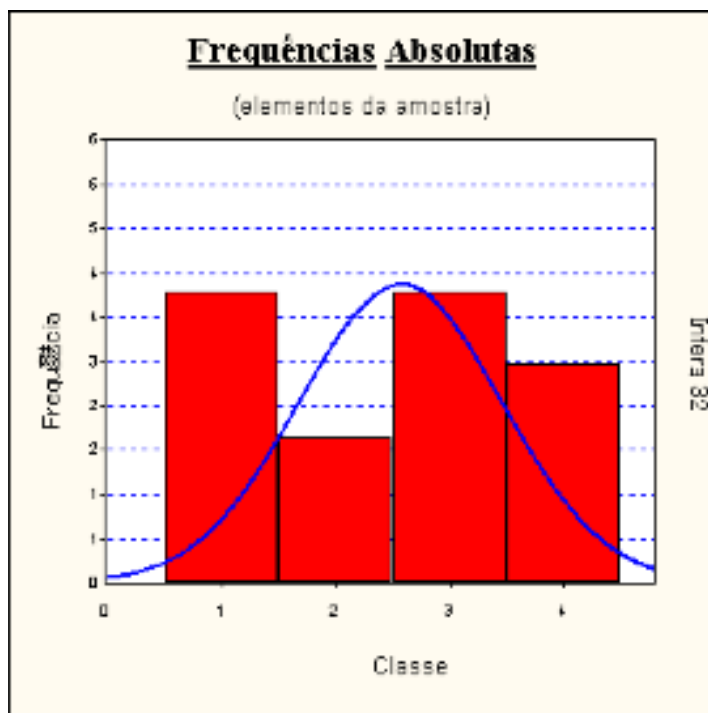
Aceita-se a hipótese de fl diferente de zero.

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

## Estatistica dos Residuos

Numero de elementos ..... : 13  
 Graus de liberdade ..... : 12  
 Valor médio ..... : -3,336x10<sup>-19</sup>  
 Variância ..... : 6,222x10<sup>-3</sup>  
 Desvio padrão ..... : 7,888x10<sup>-2</sup>  
 Desvio médio ..... : 6,698x10<sup>-2</sup>  
 Variância (não tendenciosa) ..... : 8,988x10<sup>-3</sup>  
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 9,480x10<sup>-2</sup>  
 Valor mínimo ..... : -0,129  
 Valor máximo ..... : 0,120  
 Amplitude ..... : 0,249  
 Numero de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... : 6,240x10<sup>-2</sup>

## Histograma



# Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do conjunto comercial avaliando Amostragens eliminadas

Amostragens eliminadas automaticamente ("outliers") :

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

| Nº Am. | V.U. R\$/m2 | Erro/Desvio Padr.,o(*) |
|--------|-------------|------------------------|
| 12     | 7872,340    | 8,293x10 <sup>4</sup>  |

(\*) Utilizando o desvio padrão para amostra final (que exclui as amostragens não usadas na avaliação e as eliminadas automaticamente - "outliers").

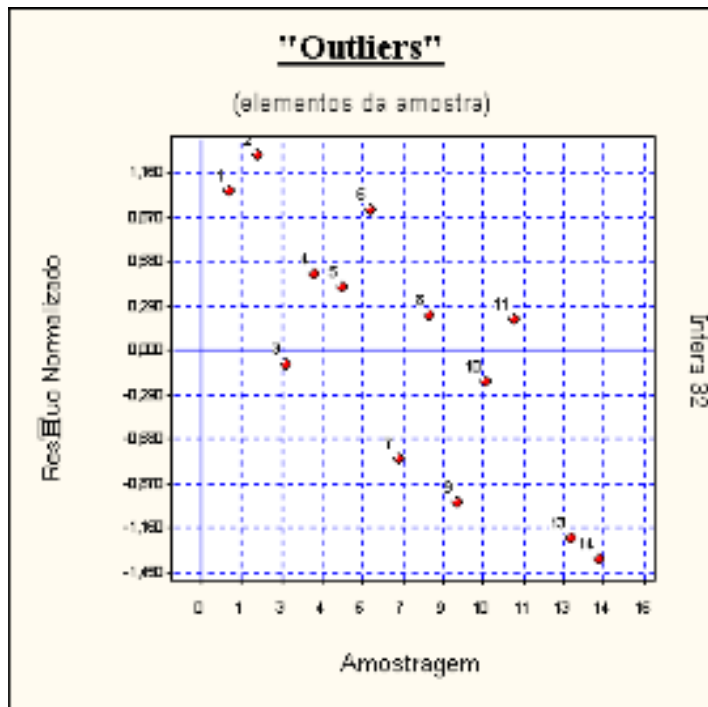
## Presença de Outliers

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.

## Grafico de Indicação de Outliers

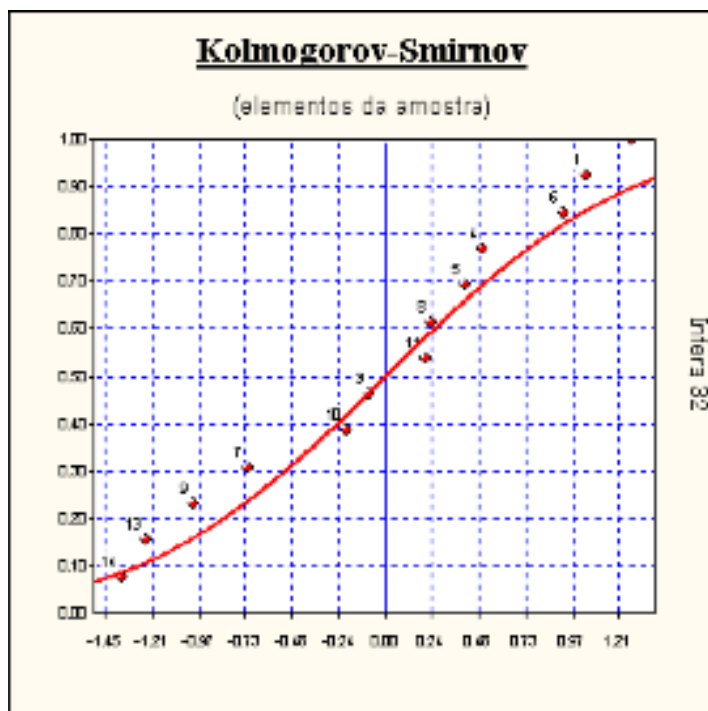


## Efeitos de cada Observação na Regressão

| Nº Am. | Distância de Cook(*)   | Hii(**) | Aceito |
|--------|------------------------|---------|--------|
| 1      | $5,047 \times 10^{-2}$ | 0,137   | Sim    |
| 2      | $7,501 \times 10^{-2}$ | 0,137   | Sim    |
| 3      | $3,052 \times 10^{-4}$ | 0,119   | Sim    |
| 4      | 0,410                  | 0,675   | Sim    |
| 5      | $6,442 \times 10^{-3}$ | 0,119   | Sim    |
| 6      | $3,282 \times 10^{-2}$ | 0,119   | Sim    |
| 7      | 0,112                  | 0,361   | Sim    |
| 8      | 0,148                  | 0,739   | Sim    |
| 9      | 0,201                  | 0,347   | Sim    |
| 10     | $1,931 \times 10^{-3}$ | 0,141   | Sim    |
| 11     | $3,552 \times 10^{-2}$ | 0,581   | Sim    |
| 13     | 0,354                  | 0,369   | Sim    |
| 14     | $9,423 \times 10^{-2}$ | 0,147   | Sim    |

**Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.**

## Grafico de Kolmogorov-Smirnov



## Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do conjunto comercial avaliando Autocorrelação

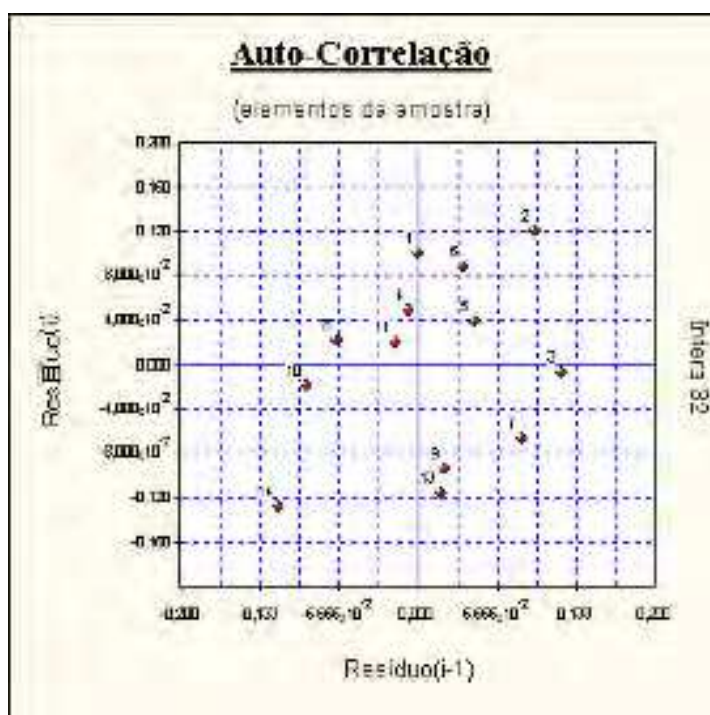
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,1669  
(nível de significância de 5,0%)  
Auto correlação positiva (DW < DL) : DL = 0,82  
Auto correlação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,75 4-DU = 2,25

**Teste de Durbin-Watson inconclusivo.**

A autocorrelação (ou auto-regresso) 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.

### Grafico de Auto-Correlação



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

### Formação dos Valores

Variáveis independentes :

Índice Fiscal . = 11.093,00  
Área Privativa = 54,79  
Vagas ..... = 1  
Outras variáveis não usadas no modelo :  
Valor R\$ ..... = ???

Estima-se V.U. R\$/m2 do Conjunto 36 = 11.292,85 R\$/m2

O modelo utilizado foi :

$$[V.U. R\$/m^2] = \text{Exp}( 3,5706 + 0,7100 \times \text{Ln}([Indice Fiscal]) - 0,25025 \times \text{Ln}([Area Privativa]) + 0,15035 \times [Vagas])$$

**Segundo NBR 14653-2 Regress.,o Grau II, o valor estimado  $n_{II}$ ,o pode extrapolar mais do que 110,0% do seu limite amostral.  
Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente  $s_{II}$  : 14.351,85 e 25.692,94.**

**PROC. 0042639-29.2020**

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de **Cumprimento de sentença** que **ECCLISSATO, CAVERNI e ALBINO NETO Soc. de Advogados** move contra **VP GESTÃO DE ATIVOS SEIRELI**, tendo terminado seu trabalho vem respeitosamente solicitar autorização para expedição de MLE referente ao depósito de fls. 108.

Pede deferimento

São Paulo, 28 de janeiro de 2022

Eng. Francesco Coppola

CPF: 004.555.558-34

Conta corrente: 759.698-7

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

Este documento é uma cópia não original, assinada digitalmente pelo PERICIAS COPPOLA, inscrita em seu sistema de autenticação digital em 09/08/2022 às 16:53, sob o número WJWU22440180836519. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042698-88.2020.8.26.0100 e código 2b63k0N7.