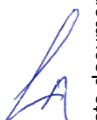


**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM
REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: 1004606-26.2015.8.26.0003
Exequente: **Condomínio Marquês de Lages**
Executado: **Glauco Rogerio de Souza**
Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

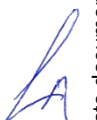
LUCAS AOAS S. PEREIRA, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
3.1.	Localização	5
3.2.	Mapa Fiscal.....	6
3.3.	Zoneamento	6
3.4.	Melhoramentos da Região	7
3.5.	Ocupação	7
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	8
4.1.	Condomínio	8
4.2.	Unidade Autônoma.....	8
5.	AVALIAÇÃO	11
5.1.	Metodologia.....	11
5.2.	Pesquisa de Mercado.....	11
5.3.	Resultados.....	13
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
7.	CONCLUSÕES	15
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	16
9.	ENCERRAMENTO	17
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	18
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....	25
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos.....	37



1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Apartamento 41, bloco 19 – Condomínio Residencial Marquês de Lages</i> <i>Rua Marquês de Lages, 1532 – Vila Moraes – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Agosto/2023
Matrícula: 68.763 (14º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$ 269.500,00 <i>(duzentos e sessenta e nove mil e quinhentos reais)</i>

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do imóvel apartamento 41 do bloco 19 localizado na Rua Marquês de Lages, 1532, bairro Vila Moraes, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 68.763 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

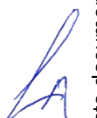
Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada pelo CONDOMÍNIO MARQUÊS DE LAGES, em face de GLAUCO ROGÉRIO DE SOUZA, por meio da qual pretende o AUTOR a penhora do imóvel avaliando



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Marquês de Lages, na quadra completada pela Rua Max Berg, Av. Pe. Arlindo Vieira, Rua Léo Moraes e Rua Nossa Sra. das Mercês.

Localizado no bairro Vila Moraes, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Rodovia Anchieta.

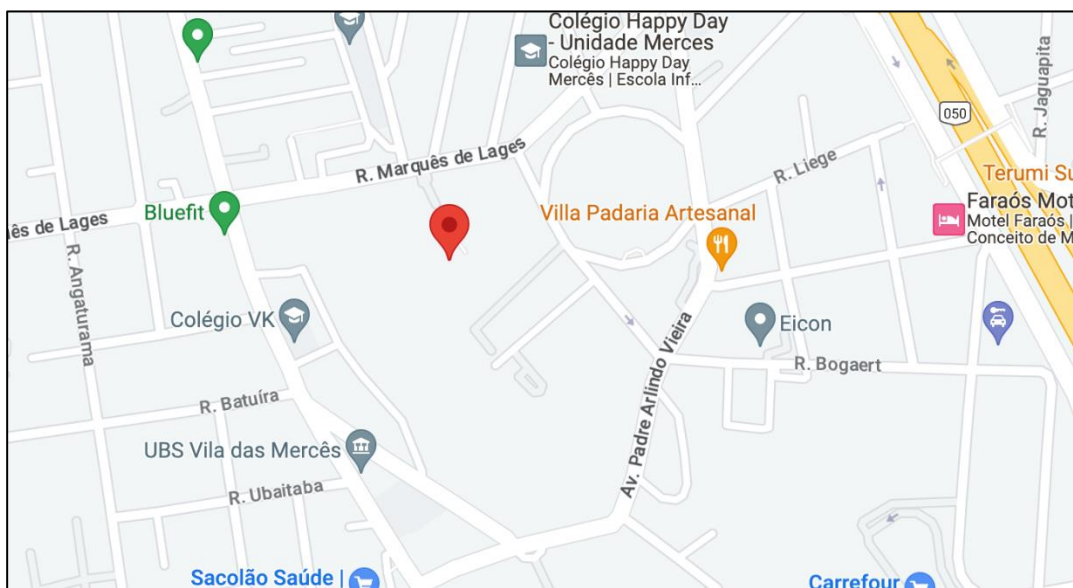


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

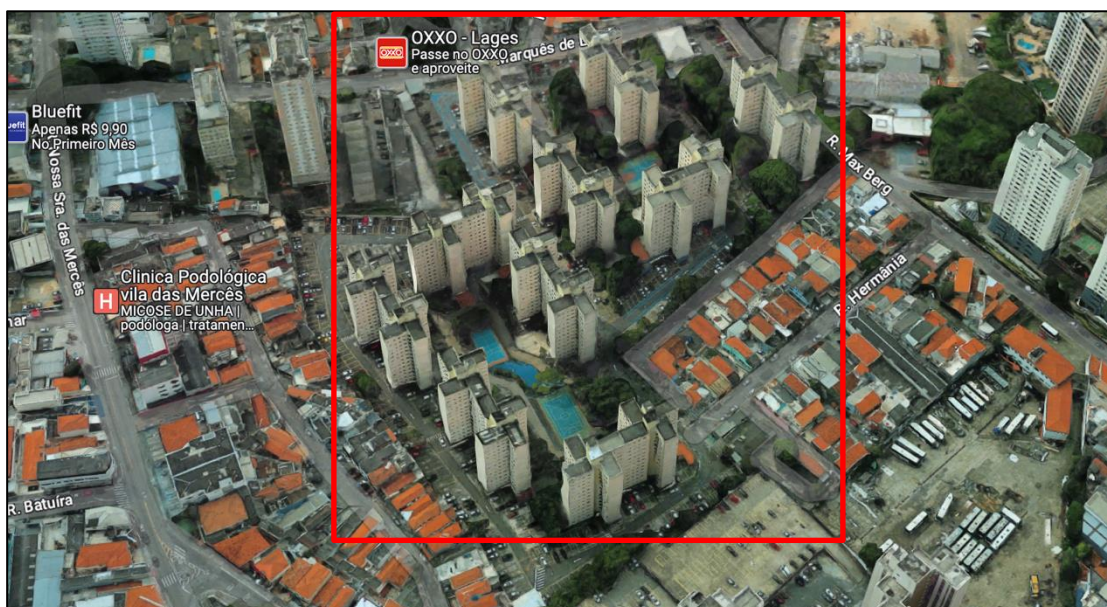


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

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 143 do SETOR 049 e possui, portanto, índice fiscal de R\$1.562 para 2023.

ÍNDICE FISCAL = R\$1.562,00

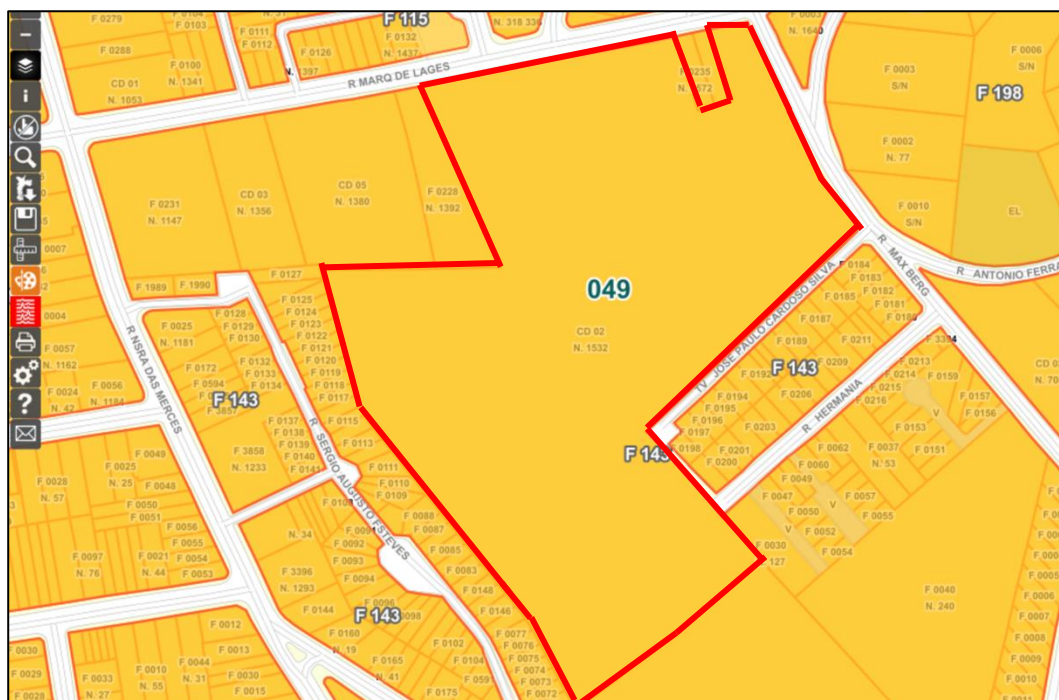


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

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:

“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 avaliando encontra-se **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.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 24/05/22 às 11:00, compareceram:

- Eng. Lucas Aoas S. Pereira – Perito Judicial

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Marquês de Lages e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	20 Torres (13 andares) Térreo: Área comum e de lazer e vagas de garagem
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Pintura
Circulação Vertical	Elevador e escadaria
Piso Externo	Concreto e asfalto
Equipamentos de Lazer	Salão de festas, quadra poliesportiva e playground.

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº 41 encontra-se no 4º pavimento do Bloco 19 e é constituído por: sala de estar/jantar, copa/cozinha, área de serviço, 1 banheiro e 3 dormitórios.

4.2.1. Acabamentos internos

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/ Jantar	Laminado de madeira	Pintura	Pintura sobre laje
Copa/ cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Banheiro (1x)	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre forro de gesso
Dormitório (3x)	Laminado de madeira	Pintura	Pintura sobre laje

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Bancadas de PVC

4.3. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 68.763 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, as seguintes áreas

Área útil: 61,485 m²

Área comum: 30,788077 m²

Área total: 92,273077 m²

Fração ideal: 0,09615384615%

Contribuinte imobiliário: 049.143.0222-5

4.4. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Índices - Unidades Padronizados” 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 SIMPLES

IUP: 3,958

Já que do referido Estudo temos:

“Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum...”

4.5. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos 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.

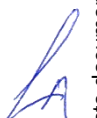
Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“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:



El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Privativa (m²)	Ind. Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)
1	Rua Marquês de Lages, 1532	270.000,00	243.000,00	3.471,43	70,0	1.562	3	1	1	3,958	41
2	Rua Marquês de Lages, 1532	257.000,00	231.300,00	3.730,65	62,0	1.562	3	1	1	3,958	41
3	Rua Marquês de Lages, 1532	350.000,00	315.000,00	5.000,00	63,0	1.562	3	2	1	3,958	41
4	Rua Marquês de Lages, 1380	395.000,00	355.500,00	6.836,54	52,0	1.562	2	2	1	4,568	10
5	Rua Marquês de Lages, 1380	380.000,00	342.000,00	6.576,92	52,0	1.562	2	2	1	4,568	10
6	Rua Marquês de Lages, 1356	290.000,00	261.000,00	5.553,19	47,0	1.562	2	1	1	4,354	13
7	Rua Nossa Senhora das Mercês, 1053	350.000,00	315.000,00	5.250,00	60,0	1.463	2	1	1	4,354	34
8	Rua Nossa Senhora das Mercês, 1053	280.000,00	252.000,00	4.846,15	52,0	1.463	2	1	1	4,354	34
9	Rua Marquês de Lages, 1676	350.000,00	315.000,00	5.080,65	62,0	1.480	2	2	1	3,958	39
10	Rua Marquês de Lages, 1676	370.000,00	333.000,00	4.561,64	73,0	1.480	3	2	1	3,958	39
11	Rua Marquês de Lages, 1659	310.000,00	279.000,00	4.359,38	64,0	1.567	2	1	1	3,562	33
12	Av. Padre Arlindo Vieira, 500	680.000,00	612.000,00	6.000,00	102,0	1.573	3	3	2	5,075	15
13	Av. Padre Arlindo Vieira, 500	790.000,00	711.000,00	7.563,83	94,0	1.573	3	2	2	5,075	15
14	Av. Padre Arlindo Vieira, 490	640.000,00	576.000,00	7.783,78	74,0	1.573	3	2	2	5,075	24
15	Av. Padre Arlindo Vieira, 490	560.000,00	504.000,00	7.000,00	72,0	1.573	2	2	2	5,075	24
16	Av. Padre Arlindo Vieira, 401	500.000,00	450.000,00	8.653,85	52,0	1.008	2	2	2	4,568	5
17	Av. Padre Arlindo Vieira, 214	940.000,00	846.000,00	9.952,94	85,0	1.573	3	2	2	5,583	11
18	Av. Padre Arlindo Vieira, 214	815.000,00	733.500,00	8.629,41	85,0	1.573	2	2	1	5,583	11
19	Rua Dom Vilarés, 1801	465.000,00	418.500,00	7.093,22	59,0	1.055	2	2	2	4,568	3
20	Rua Dom Vilarés, 1801	600.000,00	540.000,00	9.152,54	59,0	1.055	2	2	1	5,075	3
21	Av. Cel. José Pires de Andrade, 847	329.000,00	296.100,00	6.580,00	45,0	1.573	2	1	2	4,354	14
22	Av. Cel. José Pires de Andrade, 847	295.000,00	265.500,00	5.418,37	49,0	1.573	2	1	1	4,354	14
23	Av. Padre Arlindo Vieira, 930	310.000,00	279.000,00	6.200,00	45,0	1.348	2	1	1	4,354	41
24	Av. Padre Arlindo Vieira, 930	310.000,00	279.000,00	6.200,00	45,0	1.348	2	1	1	4,354	41
PERÍCIA	Rua Marquês de Lages, 1532, ap 41, bloco 19	?	?	?	61,49	1.562	3	1	1	3,958	41

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 24 elementos comparativos, sendo todos os 24 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 de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 4.381,99 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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 do terreno do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

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

$$V_{\text{VD}} = 4.381,99 \times 61,49$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 269.448,84 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 269.500,00 \text{ (ago/23)}$$

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*.
- 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 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 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:

Imóvel avaliando: <i>Apartamento 41, bloco 19 – Condomínio Residencial Marquês de Lages</i> <i>Rua Marquês de Lages, 1532 – Vila Moraes – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Agosto/2023
Matrícula: 68.763 (14º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$ 269.500,00 <i>(duzentos e sessenta e nove mil e quinhentos reais)</i>

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, 31 de agosto de 2023.

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

CREA/SP: 5063062450

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Área comum



Foto 03 – Hall social no térreo



Foto 04 – Sala



Foto 05 – Dormitório 1



Foto 06 – Dormitório 2



Foto 07 – Dormitório 3

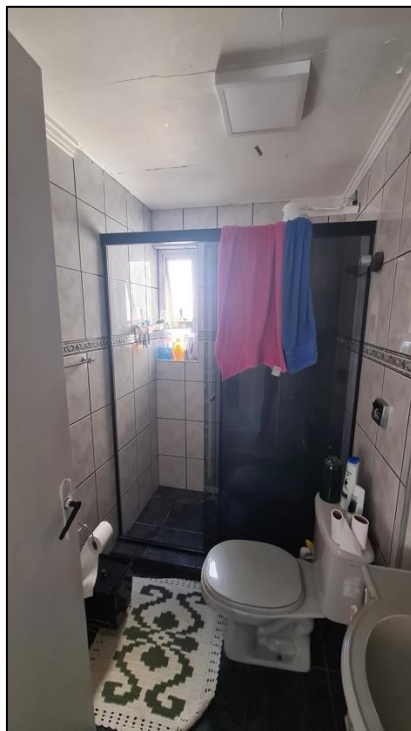


Foto 08 – Banheiro



Foto 09 – Cozinha



Foto 10 – Área de serviço



Foto 11 – Salão de festas



Foto 12 – Quadra poliesportiva



Foto 13 – Playground



Foto 14 – Garagem

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 01

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Marquês de Lages, 1532

Bairro Vila Moraes

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 70 m²

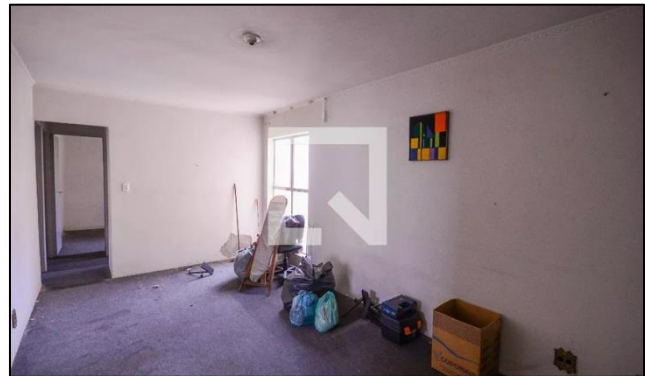
TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 270.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 02

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Marquês de Lages, 1532

Bairro Vila Moraes

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 62 m²

TRANSAÇÃO

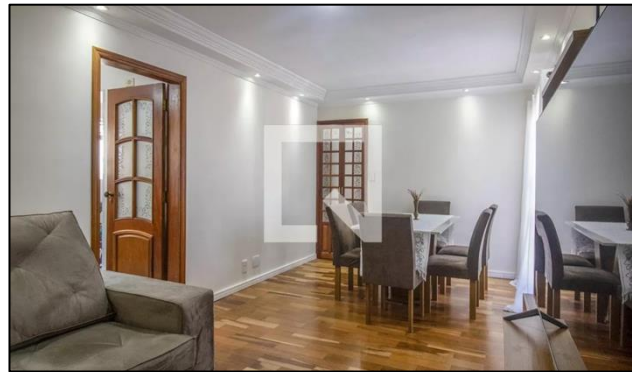
Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 257.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Marquês de Lages, 1532Bairro Vila MoraesCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 63 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 350.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Marquês de Lages, 1380Bairro Vila MoraesCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 52 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 395.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 05**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Marquês de Lages, 1380Bairro Vila MoraesCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 52 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 380.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 06**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Marquês de Lages, 1356Bairro Vila MoraesCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 47 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 290.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Nossa Senhora das Mercês, 1053Bairro Vila Moraes

Cidade

São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 60 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 350.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Nossa Senhora das Mercês, 1053Bairro Vila Moraes

Cidade

São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 52 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 280.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 09

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Marquês de Lages, 1676

Bairro Vila Moraes

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 62 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 350.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 10

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Marquês de Lages, 1676

Bairro Vila Moraes

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 73 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 370.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 11**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Marquês de Lages, 1659Bairro Vila MoraesCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 64 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 310.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 12**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Padre Arlindo Vieira, 500Bairro Vila MoraesCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 102 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 680.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 13**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Padre Arlindo Vieira, 500Bairro Vila MoraesCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 94 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 790.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 14**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Padre Arlindo Vieira, 490Bairro Vila MoraesCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 74 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 640.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 15

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Padre Arlindo Vieira, 490

Bairro Vila Moraes

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 72 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 560.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 16

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Padre Arlindo Vieira, 401

Bairro Vila Moraes

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 52 m²

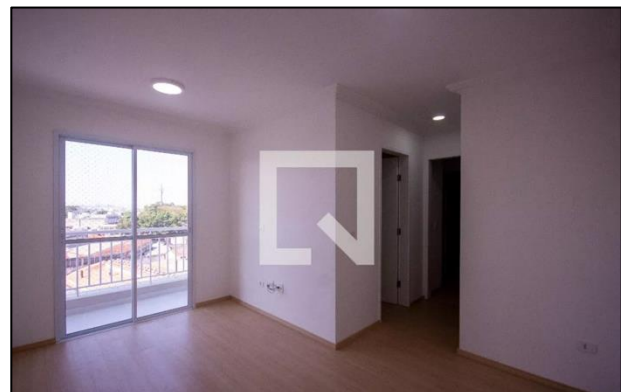
TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 500.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 17

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Padre Arlindo Vieira, 214

Bairro Vila Moraes

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 85 m²

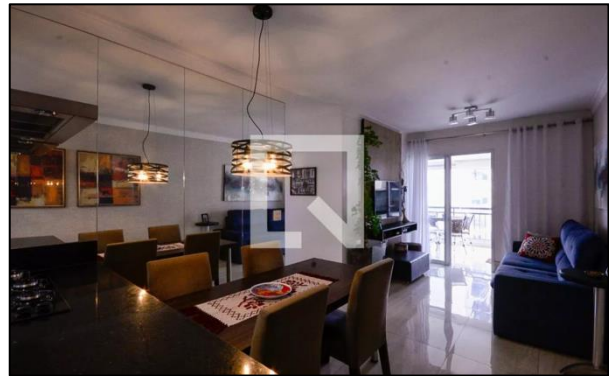
TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 940.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 18

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Padre Arlindo Vieira, 214

Bairro Vila Moraes

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 85 m²

TRANSAÇÃO

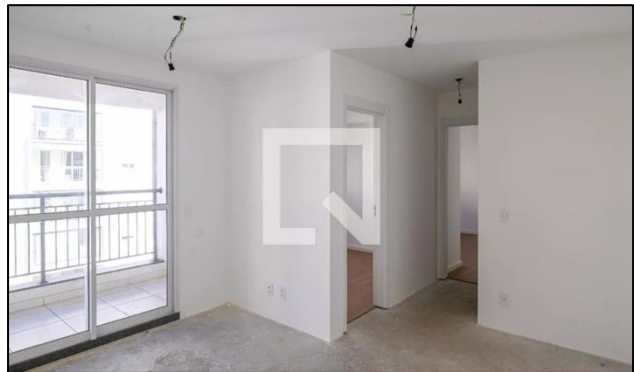
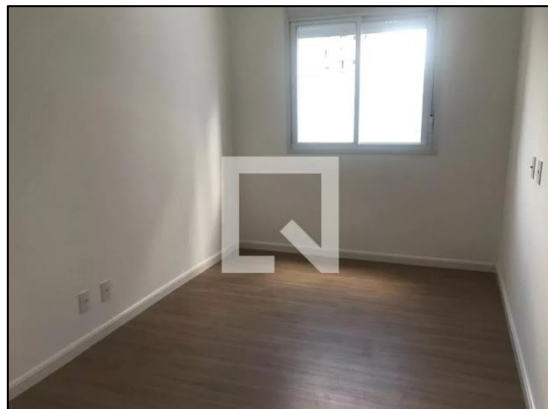
Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 815.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 19**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Dom Vilarés, 1801Bairro Vila MoraesCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 59 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 465.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 20**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Dom Vilarés, 1801Bairro Vila MoraesCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 59 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 600.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 21**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Cel. José Pires de Andrade, 847Bairro Vila Moraes

Cidade

São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 45 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 329.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 22**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Cel. José Pires de Andrade, 847Bairro Vila Moraes

Cidade

São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 49 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 295.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 23

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Padre Arlindo Vieira, 930

Bairro Vila Moraes

Cidade São Paulo

UF SP

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 45 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 310.000,00

IMÓVEL



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 24

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Padre Arlindo Vieira, 930

Bairro Vila Moraes

Cidade São Paulo

UF SP

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 45 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 310.000,00

IMÓVEL



12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Agosto de 2023

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	24

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 8 (oito) variáveis independentes:

- Área construída;
- Índice fiscal;
- Número de quartos;
- Número de vagas;
- Padrão IUP;
- F_{OC} (Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação).

A variável “Índice fiscal” apresentou incoerência em todos os modelos estudados pois quanto maior o índice fiscal menor o valor unitário, sendo descartada por isso.

A variável “número de quartos” apresentou incoerência em todos os modelos estudados pois quanto maior o número de quartos menor o valor unitário, sendo descartada por isso.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 4 variáveis: “área privativa”, “número de vagas”, “Padrão IUP” e “ F_{OC} ”.

Variável F_{OC} :

Para se determinar o F_{OC} (Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação) é utilizado a idade relativa do imóvel (idade do imóvel dividida pela idade referencial) e valor residual do imóvel chegando à seguinte expressão:

$$F_{OC} = R + K \times (1-R)$$

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Onde:

F_{OC}: Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R: Coeficiente residual correspondente ao padrão [20%]

K: Coeficiente de Ross/Heideck

E_c: Depreciação

I_e: Idade real

I_r: Vida referencial [60 anos]

El.	Endereço	Idade real / aparente (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc
1	Rua Marquês de Lages, 1532	41	0,284	0,425	33,20%	60	68%	f	0,427
2	Rua Marquês de Lages, 1532	41	0,284	0,425	33,20%	60	68%	f	0,427
3	Rua Marquês de Lages, 1532	41	0,390	0,425	8,09%	60	68%	d	0,512
4	Rua Marquês de Lages, 1380	10	0,880	0,903	2,52%	60	17%	c	0,904
5	Rua Marquês de Lages, 1380	10	0,830	0,903	8,09%	60	17%	d	0,864
6	Rua Marquês de Lages, 1356	13	0,798	0,868	8,09%	60	22%	d	0,838
7	Rua Nossa Senhora das Mercês, 1053	34	0,511	0,556	8,09%	60	57%	d	0,609
8	Rua Nossa Senhora das Mercês, 1053	34	0,455	0,556	18,10%	60	57%	e	0,564
9	Rua Marquês de Lages, 1676	39	0,310	0,464	33,20%	60	65%	f	0,448
10	Rua Marquês de Lages, 1676	39	0,310	0,464	33,20%	60	65%	f	0,448
11	Rua Marquês de Lages, 1659	33	0,383	0,574	33,20%	60	55%	f	0,507
12	Av. Padre Arlindo Vieira, 500	15	0,691	0,844	18,10%	60	25%	e	0,753
13	Av. Padre Arlindo Vieira, 500	15	0,691	0,844	18,10%	60	25%	e	0,753
14	Av. Padre Arlindo Vieira, 490	24	0,590	0,720	18,10%	60	40%	e	0,672
15	Av. Padre Arlindo Vieira, 490	24	0,662	0,720	8,09%	60	40%	d	0,729
16	Av. Padre Arlindo Vieira, 401	5	0,878	0,955	8,09%	60	8%	d	0,902
17	Av. Padre Arlindo Vieira, 214	11	0,869	0,892	2,52%	60	18%	c	0,895
18	Av. Padre Arlindo Vieira, 214	11	0,869	0,892	2,52%	60	18%	c	0,895
19	Rua Dom Vilares, 1801	3	0,949	0,974	2,52%	60	5%	c	0,959
20	Rua Dom Vilares, 1801	3	0,949	0,974	2,52%	60	5%	c	0,959
21	Av. Cel. José Pires de Andrade, 847	14	0,701	0,856	18,10%	50	23%	e	0,761
22	Av. Cel. José Pires de Andrade, 847	14	0,701	0,856	18,10%	50	23%	e	0,761
23	Av. Padre Arlindo Vieira, 930	41	0,284	0,425	33,20%	50	68%	f	0,427
24	Av. Padre Arlindo Vieira, 930	41	0,348	0,425	18,10%	60	68%	e	0,478
PERÍCIA	Rua Marquês de Lages, 1532, ap 41, bloco 19	41	0,348	0,425	18,10%	60	68%	e	0,478

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 10,56%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (5,14%)	4.156,73
Médio	4.381,99
Máximo (5,42%)	4.619,46
Valor Total	
Mínimo	255.597,56
Médio	269.448,84
Máximo	284.050,75
Intervalo Predição	
Mínimo	227.933,84
Máximo	318.525,22
Mínimo (15,41%)	3.706,84
Máximo (18,21%)	5.180,11
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	3.724,70
RL Máximo	5.039,29
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	21 - 0,9190100

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9190100 / 0,9290298
Coeficiente de determinação:	0,8445793
Fisher - Snedecor:	25,81
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%	58%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	1,476	4	0,369	25,812
Não Explicada	0,272	19	0,014	
Total	1,748	23		

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,020324278 - 0,3379021212 * \ln(\text{Area privativa}) + 0,09418079099 * \text{Vagas} + 0,3858868955 * \text{Padrão construtivo - IUP} + 0,3127324989 * \text{Foc}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$\ln(x)$	-2,48	2,26
Vagas	x	1,47	15,69
Padrão construtivo - IUP	x	4,73	0,01
Foc	x	1,56	13,51
Valor unitário	$\ln(y)$	17,15	0,01

Significância > 30% → OK!

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Vagas	0,40	0,37
Padrão construtivo - IUP	0,48	0,67
Foc	0,07	0,19
Valor unitário	0,15	0,49

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - IUP	0,54	0,13
Foc	0,44	0,08
Valor unitário	0,54	0,32

Correlações parciais para Padrão construtivo - IUP	Isoladas	Influência
Foc	0,69	0,19
Valor unitário	0,84	0,74

Correlações parciais para Foc	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,78	0,34



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 II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

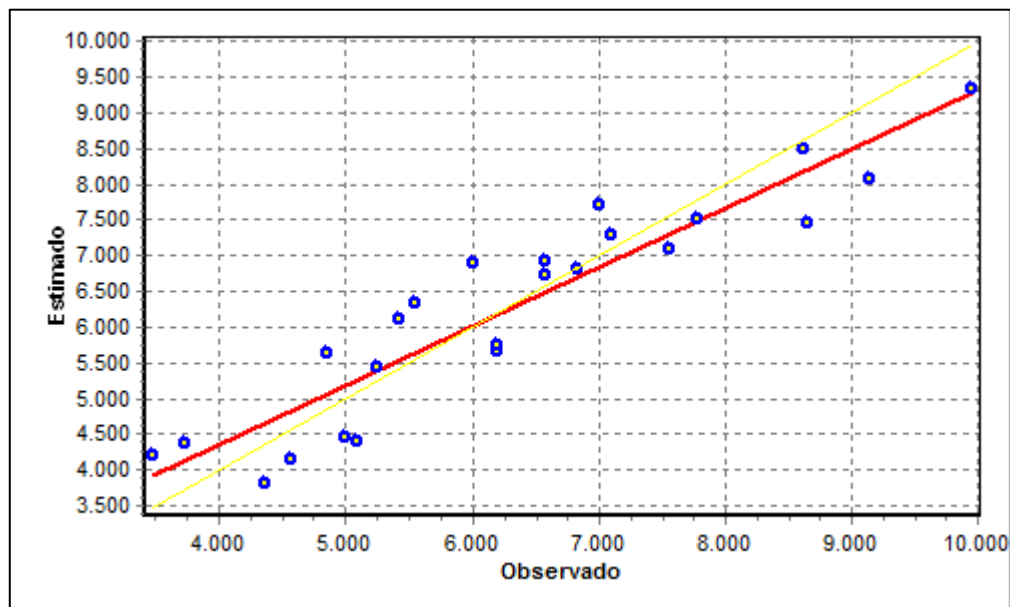
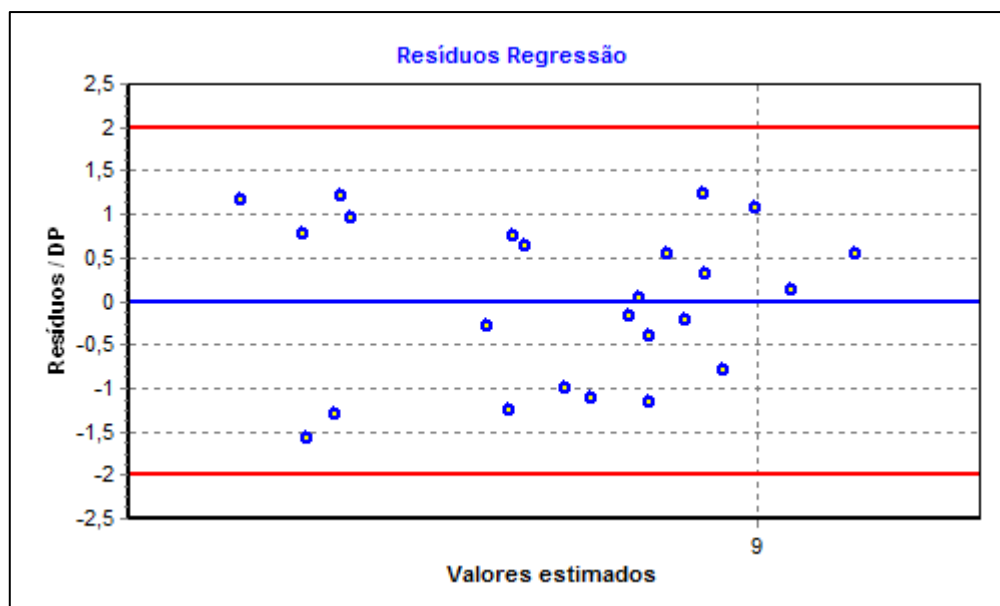


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº: 1004606-26.2015.8.26.0003
Exequente: **Condomínio Marquês de Lages**
Executado: **Glauco Rogerio de Souza**
Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

LUCAS AOAS S. PEREIRA, engenheiro civil, perito nomeado na presente ação, vem, respeitosamente, tendo entregue o seu Laudo Pericial,

Requer o levantamento de seus honorários periciais, previamente depositados. Apresenta-se formulário MLE (Doc.1).

É o que requer,

Pede deferimento.

São Paulo, 01 de setembro de 2023



LUCAS AOAS SALES PEREIRA