

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Por definição – ABNT NBR 14.653 – 2 – item 3.1.3. O laudo de Avaliação “Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem”

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Tratamento Científico por Modelo de Regressão Múltipla

Os dados utilizados foram extraídos de pesquisas e estudos referentes ao mercado imobiliário compatíveis com as exigências técnicas da ABNT NBR 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Responsável Técnico

Gabriel Komatsu de Melo (Arquiteto e Urbanista) – CAU/SP nº A271798-0

Gabriel Komatsu de Melo
Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

RESUMO

OBJETO	Prédio comercial localizado na Rua da Paz, 2059, no bairro Chácara Santo Antônio - Zona Sul, Município de São Paulo/SP. Coordenadas geográficas do imóvel: Latitude: -23.626348; Longitude: -46.7075427 
OBJETIVO	Determinar o valor de mercado do imóvel
FINALIDADE	Apresentar um valor de mercado do imóvel
SOLICITANTE	03ª Vara Cível do Fórum de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de dados de Mercado
ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO	Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	R\$ 4.250.000,00 (Quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais)
DATAS	Finalização do Laudo: 15/08/2024 Mês de referência da avaliação: agosto/2024
RESPONDÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO	Gabriel Komatsu de Melo Graduação: Arquitetura e Urbanista Pós-Graduação: Engenharia de Avaliações e Perícias CAU/SP nº: A271798-0

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	04
1.1. SOLICITANTE.....	04
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	04
3. FINALIDADE DO LAUDO	04
4. OBJETO DA AVALIAÇÃO	05
5. PRINCÍPIOS E PREMISSAS.....	05
5.1. PRESCRIÇÃO NORMATIVA	05
6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.....	06
6.1. VISTORIA.....	06
6.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	07
6.3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	08
6.4. IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO	08
6.4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	08
6.4.2. LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DA CIRCUNVIZINHA	12
6.4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E MEIOS DE TRANSPORTES	14
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	15
8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	15
9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS	16
9.1. SELECIONAMENTO DE DADOS.....	16
9.2. TRATAMENTO DE DADOS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	16
9.2.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	19
10. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	19
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	21
12. ENCERRAMENTO	21
ANEXO I – DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	22
ANEXO II – TABELA E MAPA COM AS LOCALIZAÇÕES DOS DADOS AMOSTRAIS	29
ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DO ENTORNO	30
ANEXO IV – FOTOS DOS DADOS AMOSTRAIS	51
ANEXO V – MEMORIAL DE CÁLCULOS E TABELA DE ENQUADRAMENTO NO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	63
ANEXO VI – RRT - REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (CAU)	81

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

1. INTRODUÇÃO

1.1. SOLICITANTE

03ª Vara Cível do Fórum de Santo Amaro – Comarca de São Paulo, SP.

Processo: 0026217-45.2021.8.26.0002

Execução de sentença – Responsabilidade Civil

Exequente: Pedro Giberti e outros

Executado: Eduardo Quinas Garcia Perna

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é chegar em um valor de mercado para a venda do imóvel em questão.

De acordo com a NBR 14653-1:2019:

3.1.47 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3.1.5 avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.

3.1.30 laudo de avaliação: relatório com a fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado do bem para proposta de venda e atende as atividades básicas da ABNT 14.653-1:2019.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto do trabalho pericial foi delimitado pelo i. Magistrado em decisão às fls. 139 dos autos, a saber: “Para avaliação do bem penhorado, nomeio o perito Gabriel Komatsu de Melo...”. Que no caso, consiste na realização da avaliação do imóvel situado na Rua da Paz, 2059 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04713-002, coordenadas geográficas do imóvel: Latitude: -23.626348; Longitude: -46.7075427.

5. PRINCÍPIOS E PREMISSAS

O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e premissas:

- a) Este laudo é pautado pelas normas e orientações técnicas pertinentes ao objetivo do trabalho pericial em questão;
- b) O perito signatário deste laudo inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando;
- c) O perito signatário é responsável pela elaboração integral deste laudo;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

5.1. PRESCRIÇÃO NORMATIVA

O presente trabalho é fundamentado nas seguintes normas.

- a) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: **Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais**. 2 ed. Rio de Janeiro, ago. 2019;
- b) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: **Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos**. 2 ed. Rio de Janeiro, fev. 2011;
- c) INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO (IBAPE-SP). **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**. 2 ed. São Paulo, set. 2011;
- d) INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO (IBAPE-SP). **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. 2 ed. São Paulo, set. 2017;

- e) INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO (IBAPE-SP). **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. 2 ed. São Paulo, abr. 2019;
- f) INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO (IBAPE-SP). **Índice – Unidades Padronizadas**. 2 ed. São Paulo, out. 2019;

6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1. VISTORIA

No dia 18/06/2023 às 10:00 horas, compareci no local agendado para realizar a vistoria no imóvel a ser periciado. Entrei em contato com a Dra. Roseli da Silva, advogada do executado e com o Dr. Pedro Giberti, advogado e parte exequente, para comunicar minha chegada no local e saber se iriam acompanhar a vistoria.

Ao tentar entrar no imóvel com a chave que foi entregue pelo executado, não obtive sucesso, a chave não estava girando completamente na fechadura e tive receio dela quebrar dentro do miolo. Tentei o contato com o Sr. Eduardo Quinas Garcia Perna, para saber se a abertura da fechadura teria algum “manejo diferente” que ele poderia indicar, porém, a esposa dele, a Sra. Olga, comunicou que o seu marido havia viajado e não saberia como ajudar na abertura do portão.

Não achei prudente da minha parte chamar um chaveiro sem antes comunicar nos autos. Desta forma, após várias tentativas de entrar no imóvel, me retirei do local por volta das 11:10 horas. Comuniquei as partes sobre a impossibilidade de entrar no local de vistoria por conta do portão, o Dr. Pedro Giberti (advogado e parte exequente), disse que assumiria os custos do chaveiro na remarcação da vistoria no local a ser avaliado por este Perito.

Em relação a impossibilidade de adentrar no imóvel pela questão das árvores que estão logo na entrada do portão, este Perito analisou a situação e viu que consegue acessar o local passando por baixo de alguns galhos que estão impedindo o acesso.

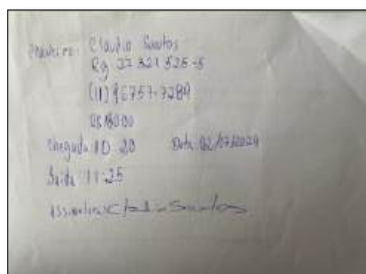
No dia 02/07/2024 às 10:00 horas, retornei no local reagendado para realizar a vistoria no imóvel a ser periciado. Antes de chegar no local, entrei em contato com uma empresa prestadora de serviços chamada CHAVEIRO BONNEVILLE, que realiza o serviço de chaveiro.

O funcionário do prestador de serviços, Sr. Claudio Santos, chegou no imóvel às 10:20 permanecendo até às 11:25, no local ele realizou o serviço de abertura da fechadura e o ajuste de batente do portão de entrada. O pagamento pela realização do serviço de chaveiro foi pago diretamente entre a empresa CHAVEIRO BONNEVILLE e o advogado da parte exequente.

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Logo abaixo, coloquei algumas fotos com as seguintes imagens: Assinatura do prestador de serviços com o horário de chegada e saída colhida no local, o recibo do pagamento realizado pelo advogado da parte exequente e uma foto do Sr. Claudio Santos realizando o serviço no portão do imóvel avaliando.



No local foram realizadas as seguintes análises: padrão construtivo, padrão de acabamento, estado de conservação, medições do terreno e da área construída com uma trena laser da marca Mileseey, registro fotográfico interno e também do entorno e anotações relativas ao imóvel avaliando.

Assim que a vistoria foi executada no imóvel, o alarme do local foi ativado. A vistoria foi finalizada às 13:10 hrs, e logo em seguida foi realizada a entrega da chave no endereço fornecido pela advogada do executado, a Dra. Roseli da Silva. Quem recebeu a chave foi o porteiro do condomínio, o Sr. Eduardo José. Segue abaixo o comprovante do recibo de entrega da chave.



6.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O laudo foi elaborado com base na documentação que constam nos autos, reproduzida no **ANEXO I**, consistente da Matrícula nº 250.500 do 11º Oficial do Registro do Imóveis de São Paulo e também com informações obtidas em pesquisas realizadas no site prefeitura municipal de São Paulo.

6.3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

No desenvolvimento deste trabalho, não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

6.4. IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O edifício constitui-se de uma edificação com dois andares e um prédio anexo localizado no fundo do terreno com dois andares, não foi possível a visualização interna deste anexo, pois o local estava trancado e a chave não estava junto com as outras disponibilizadas pelo executado. Porém, não haverá prejuízo em relação a análise deste anexo, pois a vistoria realizada pela edificação principal e a observação feita através das janelas e porta transparente deste anexo, é possível saber sobre o padrão construtivo, padrão de acabamento e estado de conservação do local.

Para acessar o imóvel, existem dois portões, um para entrada de pedestre e outro para entrada de veículos (o local possui 3 vagas de estacionamento).

O pavimento térreo da edificação principal possui um grande espaço aberto, tendo algumas divisórias internas feitas com o material Eucatex na parte frontal e nos fundos do pavimento térreo da edificação e também possui uma sala que funcionava como estoque de laboratório e um depósito abaixo da escada. O piso deste andar é semelhante a um piso de granito e granilite, porém, possui um afundamento que vai da parte central para as laterais, causando desnível (vide **ANEXO III** – fotos 47 até 52). Existem quatro janelas com esquadrias de alumínio na direita, uma na esquerda e uma na parte frontal, todas estão com uma camada que impede a entrada de luz solar (devido ao antigo uso do local) e possui diversas câmeras de monitoramento (aproximadamente sete). Há quatro maneiras de acessar a edificação, duas pela frente, uma pelo fundo do terreno e outra pela lateral.

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

No pavimento do primeiro andar da edificação principal, o acesso é realizado por uma escada interna que dá para uma porta de vidro. Este pavimento possui uma recepção, copa, três banheiros, sete estações de trabalho, sala de equipamentos, sala de reunião e uma sala que pode ser utilizada como diretoria.

O edifício anexo (edícula), tem como função principal de área de apoio para os funcionários que trabalhavam no pavimento térreo da edificação principal, contendo vestiários para os funcionários, bem como outros cômodos de apoio.

O acesso para a entrada principal é feito pela Rua da Paz, 2059.

A topografia do terreno é plano e o formato que apresenta é o retangular. O prédio principal está localizado no meio do terreno e o prédio anexo está junto aos fundos e as laterais do terreno.

O terreno onde assenta o referido edifício apresenta a área total de 390 m².

As edificações possuem área construída de 470 m². Para chegar na área construída, foi realizado as medidas no local da vistoria e verificado com o CEDI (Consulta do histórico da Edificação pelo site da prefeitura de São Paulo) e também pelo IPTU (Informações obtidas pelo Geosampa).

Consulta Histórico da Edificação

Nº do Contribuinte: 087.200.0006-5

Local do Imóvel: R. DA PAZ, 2059 2065

CEP: 04713-002 Código do Logradouro: 15806-2

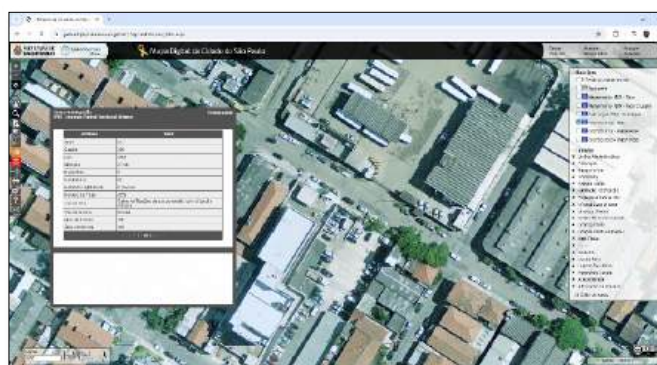
Imóvel Regular no CEDI.

Mensagem:

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nº Processo	Textada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
28/10/2001		2001	1 - REGULAR	0-200162482103	10,06	390	470	1,0000

Página: 1

Fonte: Site da prefeitura de São Paulo



Fonte: Site da prefeitura de São Paulo (Geosampa)

O padrão construtivo do edifício, segundo o Manual de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017 em complemento com o Manual de Índice de Unidades Padronizadas atualizado em 2019, os dois realizados pelo IBAPE/SP, é o Padrão Simples Máximo, segue a descrição abaixo.

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Fonte: Manual de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, IBAPE/SP

Padrão		Intervalo de Índices - P _c		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
	Com elevador	3,742	4,158	4,573

Fonte: Manual de Índice de Unidades Padronizadas – 2019, IBAPE/SP

O estado de conservação do edifício, de acordo com o mesmo manual citado anteriormente, observado na vistoria que o imóvel se enquadra na Referência E – Necessitando de reparos simples, do Quadro 1, segue a descrição abaixo.

Índice – Unidades Padronizadas			
Quadro 1 – Estado de Conservação – E			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	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.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo, revisão da impermeabilização ou substituição de telha da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de pisos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação da grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fonte: Manual de Índice de Unidades Padronizadas – 2019, IBAPE/SP

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Acesso para entrada do imóvel - Rua da Paz, 2059 (fonte: foto autoral)

Segue abaixo a divisão interna do imóvel com os devidos acabamentos.

Divisão interna	Quantidade	Acabamento Piso	Acabamento Parede	Acabamento Teto
Salão (térreo)	01	Granito / Granilite	Pintura divisória Eucatex e de	Pintura e de forro de isopor
Acesso para escada (térreo)	01	Ardósia cinza	Pintura	Pintura
Estoque laboratório (térreo)	01	Azulejo	Azulejo	Pintura
Depósito (térreo)	01	Ardósia cinza	Pintura	Pintura
Cabines de trabalho	07	Laminado de madeira	Pintura divisória Eucatex e de	Forro de isopor
Copa	01	Azulejo	Pintura azulejo e	Pintura
Banheiro	03	Azulejo	Pintura azulejo e	Pintura
Sala de reunião	01	Laminado de madeira	Pintura	Forro de isopor
Sala do diretor	01	Laminado de madeira	Pintura	Forro de isopor
Sala de equipamentos	01	Laminado de madeira	Pintura	Forro de isopor
Recepção	01	Laminado de madeira	Pintura	Forro de gesso

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

6.4.2. LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DA CIRCUNVIZINHA

O bairro Chácara Santo Antônio é um bairro nobre, pertencente ao distrito Santo Amaro e à subprefeitura de Santo Amaro – de acordo com os dados do Geosampa (Mapa digital de São Paulo – dados da Prefeitura Municipal de São Paulo) que se situa na zona Sul da cidade de São Paulo. O bairro tem uma ocupação predominante residencial horizontal e vertical (padrão médio e alto) com a presença também de indústrias, comércios e serviços. O imóvel está em um quarteirão cujo uso do solo predominante é o industrial.

O SQL (setor, quadra e lote) em que o imóvel está localizado: Setor 087, Quadra F 200 e Lote F 0006 / Nº 2059. Está localizado na Zona Fiscal, ZF-2 e o código do seu logradouro é 15.806-2.



Setor 87 (Fonte: Site da prefeitura de São Paulo - Geosampa)



Quadra 200 (Fonte: Site da prefeitura de São Paulo - Geosampa)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Lote F0006 / Lote 2059 (Fonte: Site da prefeitura de São Paulo - Geosampa)

O zoneamento em que o imóvel está localizado é a ZM (Zona Mista), que, segundo o site da prefeitura, descreve “Zona Mista 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” ... “1 – Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona e de Estruturação e Qualificação Urbana”.



Zoneamento: Zona Mista (Fonte: Site da prefeitura de São Paulo - Geosampa)

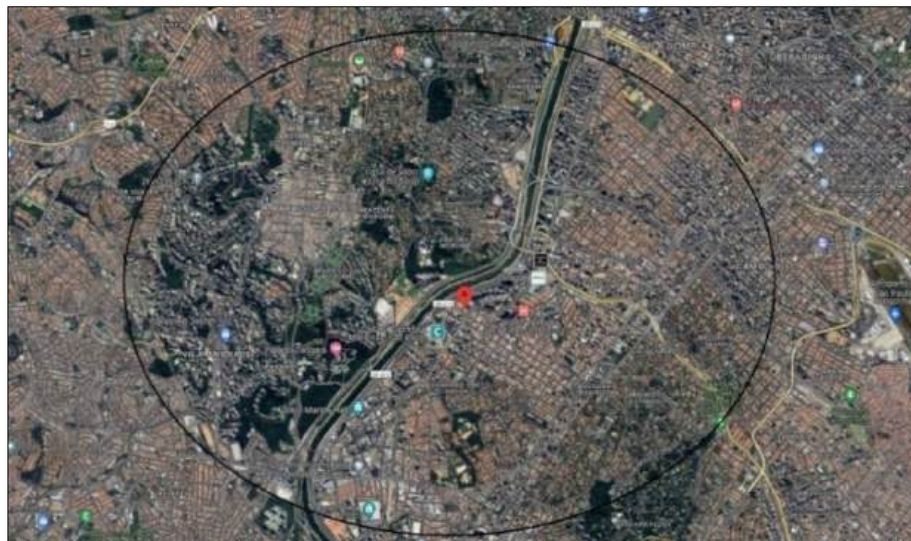
A vizinhança do imóvel é composta por comércios e serviços tanto horizontal quanto vertical e prédios residenciais de médio/alto padrão. A rua em que o imóvel está localizado é plana, com os quarteirões com formatos regulares.

O imóvel fica próximo de vias importantes como a Avenida das Nações Unidas, Avenida Dr. Chucri Zaidan, Avenida Roque Petroni Junior e Marginal Pinheiros, e está localizado

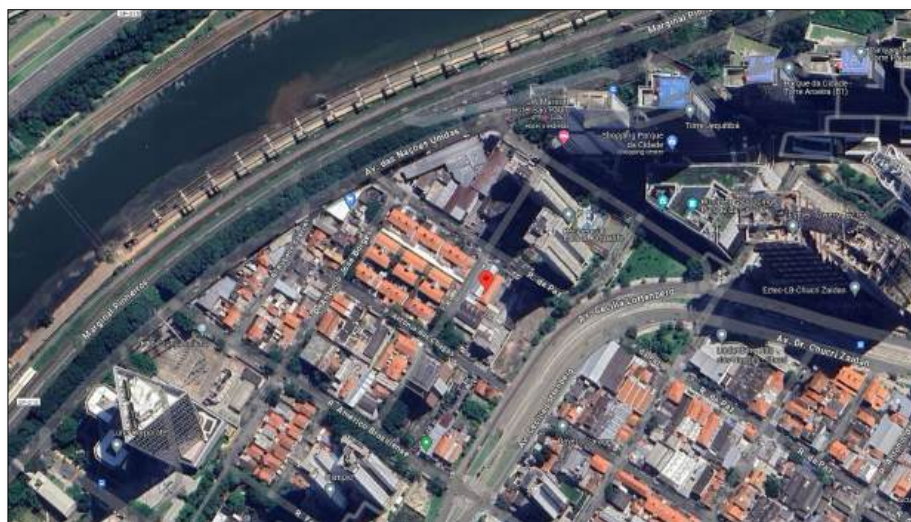
Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ao lado do Shopping Parque da Cidade, bem como do Shopping Morumbi e do Shopping Market Place.



Croqui de localização - Mapa da região (fonte: googlemaps.com.br)



Croqui de localização - Microrregião (fonte: googlemaps.com.br)

6.4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E MEIOS DE TRANSPORTES

A região é dotada dos diversos melhoramentos públicos usuais *que normalmente servem às áreas urbanas*, tais como: pavimentação, energia elétrica, redes de água, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo.

A região é servida por infraestrutura básica e de transporte público, inclusive, o imóvel vistoriado fica a 550 metros da estação de trem Granja Julieta, localizada na linha 9

Esmeralda, aproximadamente 7 minutos caminhando. Próximo do local também tem a estação de trem Morumbi e a estação de metrô Borba Gato, além de linhas de ônibus que circulam pelas principais avenidas que estão localizadas próximo ao imóvel avaliando.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A Chácara Santo Antônio é um bairro nobre da Zona Sul do município de São Paulo que tem como características a tranquilidade de um bairro residencial com uma infraestrutura robusta e diversificada. A região é bem estruturada e apresenta uma ampla rede de comércios e serviços, que contempla alguns shoppings centers lojas dos mais variados segmentos, hotéis, padarias, farmácias, colégios, universidades, bancos e outros.

De modo geral, o mercado encontra-se aquecido para comercialização de tipologias de prédios comerciais como o imóvel avaliando. O alto número de ofertas disponíveis na região de certa forma limita a rapidez de absorção de imóveis pelo mercado e conclui-se, que o imóvel avaliando possui:

- liquidez: normal (entre 12 a 24 meses);
- desempenho de mercado: normal;
- quantidade de ofertas de bens similares: alta;
- absorção do bem pelo mercado: Entre normal e rápida;
- público-alvo para absorção do bem: comerciantes e empresários.

8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Os cálculos do valor do mercado do imóvel serão conduzidos pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento científico dos dados com a utilização da regressão linear (inferência estatística), conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

O cálculo inferencial estatístico será conduzido com uso do Sisdea, software específico para modelagem através de Regressão Linear na área de Engenharia de Avaliações.

9. PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS

9.1. SELECIONAMENTO DE DADOS

O levantamento dos dados foi realizado com objetivo de obter dados de prédios comerciais localizados próximos ao imóvel avaliando. Neste sentido os dados amostrais foram coletados nos bairros, Chácara Santo Antônio, Santo Amaro, Vila Cruzeiro, Jardim Caravelas, Vila São Francisco e Alto da Boa Vista, todos localizados na zona sul de São Paulo. Para as diferentes localizações das amostras, foi utilizado o índice fiscal da planta genérica de valores, tendo assim o valor do metro quadrado unitário do terreno de cada elemento utilizado para esta avaliação.

Em relação à variável oferta, ela não foi considerada, pois, nas amostras coletadas, nenhuma foi negociada, todas estavam sendo ofertadas no momento da coleta. Nos valores obtidos, já foram descontados os 10% sobre o valor de oferta, usualmente utilizado por corretores de imóveis.

Para melhor resultado da avaliação do imóvel avaliando, foram escolhidas as variáveis: área total do terreno, área construída, índice fiscal (Vm2T), padrão construtivo e o estado de conservação.

A pesquisa de valores foi efetuada no período de **julho de 2024 a agosto de 2024** e compreende uma amostra com 34 elementos comparativos, sendo utilizados 24 elementos amostrais no resultado final da análise e selecionados de acordo com os preceitos da ABNT – NBR 14.653-2.

A tabela e o croqui com a localização dos imóveis utilizados para a realização dos tratamentos dos dados e o memorial de cálculo estão no **ANEXO II** e as imagens com as fachadas de cada amostras estão localizadas no **ANEXO IV**.

9.2. TRATAMENTO DOS DADOS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para tratamento dos dados do imóvel foi utilizada a Metodologia Científica, com uso da Estatística Inferencial, por análise de Regressão Linear Múltipla.

Foram identificadas as seguintes variáveis para explicar a variação dos valores de mercado, segue a tabela abaixo:

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Variável Dependente	Valor total	Valor Total do imóvel (Já foram descontados os 10% do valor de oferta, geralmente utilizados pelas imobiliárias)
Variáveis Independentes	Classificação	Descrição da variável
Área total do terreno	Quantitativa	Área total do terreno em m ²
Área construída	Quantitativa	Área construída do imóvel em m ²
Localização: Rua / Avenida (*)	Proxy	A via que o imóvel está localizado, sendo: Rua = 0 Avenida = 1
Localização: Índice Fiscal	Dicotômica	Localização do Imóvel pelos valores da Planta Genérica de Valores (VM2T) pela localização de cada imóvel, quanto maior o valor, mais valorizado será o imóvel. Os Dados foram retirados do Anexo II - Listagem de Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno da Lei 17.719-2021
Padrão Construtivo	Proxy	Foi utilizado a tabela de coeficientes do índice de Unidades Padronizadas 2019 em conjunto com os Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017 e 2019, ambos do IBAPE-SP
Estado de Conservação	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física. Foi utilizado o método Ross-Heideck e em seguida o FoC (Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação), que é calculado de acordo com a idade aparente e o estado de conservação do imóvel, bem como o tipo de construção e acabamento

Legenda: (*) Variáveis não utilizadas.

Para a construção do modelo foram utilizadas diversas simulações para a verificação do melhor conjunto de variáveis a serem utilizadas no modelo.

Analisados diversos modelos, testadas variáveis, com uso do teste t para averiguar a significância das variáveis, foi retirado do modelo somente a variável: Localização Rua/Avenida. Analisando os dados, foram descartados 10 elementos que se revelaram pontos discrepantes que influenciam no resultado modelo.

A equação de regressão e a função estimativa, que representa o valor total do imóvel na tipologia investigada, de acordo com cálculos procedidos no **ANEXO V**, é a seguinte:

Equação de Regressão e Função Estimativa (Moda / Mediana / Média)

$$\begin{aligned}
 \text{Valor Total (Descontado os 10\%)} = & +4615278,574 \\
 & -291239539,9 / \text{Área total} \\
 & +3937,369094 * \text{Área construída} \\
 & -8362287496 / \text{Localização (Índice Fiscal)} \\
 & -4803483239 / \text{Padrão Construtivo} \\
 & +2744687,008 * \text{E.C Hoss-Heideck (FOC)}
 \end{aligned}$$

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

A interpretação deste modelo leva às seguintes circunstâncias lógicas para cada uma das variáveis:

- Quanto maior a área total do terreno, mais valorizado será o imóvel.
- A relação proporcional da área construída com o valor total, ou seja, quanto maior a área, maior será o valor total.
- Os imóveis com a localização em um terreno com um índice fiscal dos valores unitários de metro quadrado do terreno maior são mais valorizados do que aqueles com os valores menores.
- Os imóveis que possuem um padrão construtivo mais alto são mais valorizados do que aqueles com o padrão inferior.
- Os imóveis que possuem um estado de conservação melhor são mais valorizados do que aqueles imóveis que estão mais depreciados.

Substituindo os dados do imóvel da avaliação (área total do terreno de 390 m², área construída 470 m², índice fiscal de 3.727,00, padrão construtivo com o valor de 4,013 e o estado de conservação com o valor de FoC de 0,7168) na equação de regressão, tem-se o valor unitário e total do imóvel, de acordo com cálculos do **ANEXO V**:

Dados para projeção de valores:

Área total do terreno = 390 m²

Área construída = 470 m²

Índice Fiscal = 3.727,00 (Vm²T)

Padrão construtivo = 4,013 (Padrão simples máximo - sem elevador)

Estado de conservação = 0,7168 (FoC)

Valores (moda/mediana/ média) para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário (R\$/m² área construída) =

Mínimo = R\$ 8.600,34

Médio = R\$ 9.033,58

Máximo = R\$ 9.466,81

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Valor Total (R\$) =

Mínimo (4,80%) = R\$ 4.042.158,68

Médio = 4.245.780,30

Máximo (4,80%) = R\$ 4.449.401,93

9.2.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor de mercado do Imóvel = R\$ 4.250.000,00 (*)

Legenda: (*) A NBR 14653 permite o arredondamento do valor em até 1%

ABNT NBR 14653-1:2019

6.8 Resultado da avaliação

6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %.

Norma de Avaliação ABNT NBR 14.653 – 1 (2019) – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimento gerais

10. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, utilizando o *Método Comparativo de Dados de Mercado*, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão da avaliação do imóvel:

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Grau de Fundamentação: III – de acordo com a classificação descrita na NBR 14653-2, segue planilha abaixo.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear ABNT NBR 14.653-2:2011

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

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear ABNT NBR 14.653-2:2011

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

Grau de Precisão: III – de acordo com a NBR 14653, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 9,60%, segue planilha abaixo.

9.2.2 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

11.RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Em função das análises anteriormente descritas e dos cálculos procedidos no **ANEXO V e nos itens 9, 9.1. 9.2., 9.2.1 e 10**, em função das características do imóvel e da forma como está inserido no mercado, será atribuído como mais provável o Valor Médio, referenciado para o mês de **agosto/2024**:

VALOR DE MERCADO = R\$ 4.250.000,00 (Quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais)

12.ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido este LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 21 (vinte e uma) páginas digitadas de um só lado.

Acompanham anexos:

Anexo I:	Documentos do imóvel avaliando
Anexo II:	Tabela e Mapa com as localizações dos dados amostrais
Anexo III	Fotos do imóvel avaliando e do entorno
Anexo IV	Fotos dos dados amostrais
Anexo V	Memorial de cálculos e Tabela de enquadramento no Grau de Fundamentação
Anexo VI	RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) - CAU

São Paulo, 15 de agosto de 2024

Responsável Técnico

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial

Arquiteto e Urbanista

CAU/SP nº A271798-0 / RG: 33.497.616-9

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações - CAU/SP: A271798-0

ANEXO I

Documentos do imóvel avaliando



11RI 01452765

fls. 110



PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
250.500	1

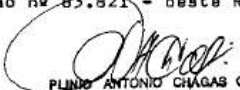
11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 29 de setembro de 1992

IMÓVEL: PRÉDIO situado na Rua da Paz, nº 2.941, a seu respectivo terreno consistente no lote 8 da quadra 44, da Chacara Santo Antonio, 29º subdistrito - Santo Amaro, com a área de 390,00m², medindo 10,00m de frente, 39,00m de um lado, dividindo com o lote 7, 39,00m de outro lado, dividindo com o lote 9, tendo nos fundos a mesma medida da frente, onde confronta com os lotes 10 e 11, sendo que a metragem da frente começa a 10,00m do cruzamento com a Rua Bento de Matos, antiga Rua 17. Contribuinte: 067.200.0006-5.

PROPRIETÁRIO: JOAQUIM DIONISIO, brasileiro, casado, pedreiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua São Francisco, nº 800, em Santo Amaro.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 85.821 - deste Registro.



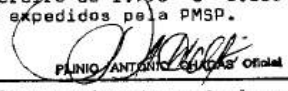
PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.1/250.500: Pelo formal de partilha de 8 de março de 1.976, aditado em 29 de abril de 1.977, do Juízo de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício Distrital de Santo Amaro, desta Capital, extraído do processo nº 2.585/74, procede-se a presente para constar que JOAQUIM DIONISIO ou JOAQUIM DIONIZIO casou-se com SEBASTIANA MARINHO DIONISIO em 29 de abril de 1.939, pelo regime da comunhão de bens, de conformidade com a certidão expedida em 10 de setembro de 1.992, pelo Cartório do Registro Civil do 32º subdistrito - Capela do Socorro, desta Capital, extraída do registro nº 41, feito às folhas 30 do livro B-1. Data da matrícula.



PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.2/250.500: Pelo formal de partilha mencionado na Av.1, procede-se a presente para constar que o prédio 2.941 da Rua da Paz teve o seu número alterado para 2.059, de conformidade com a certidão nº 385, de 24 de fevereiro de 1.958 e aviso-recibo do exercício de 1.992, ambos expedidos pela PMSP. Data da matrícula.



PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

R.3/250.500: Do formal de partilha mencionado na Av.1, extraído dos autos (processo nº 2.585/74) de inventário dos bens de

- continua no verso -

01452765

Pág:00001 /00007

Para verificar a autenticidade, acesse <http://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0da010dd-83cd-47ca-8c8f-4ba6979e8f1a8

Imagem a ser anexada aos autos do processo de Registro de Imóveis o 2º Subdistrito - SANTO AMARO - 2º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Diário de PARELHEROS, desde 15 de maio de 1944.

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARIA DE ALMEIDA MATOS, liberado nos autos em 15/03/2023 às 16:43:58. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/validacao.asp>, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código vR1J5CXC.

Matrícula do imóvel nº 250.500 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações - CAU/SP: A271798-0

fls. 111



11RI 01452765

matrícula
250.500

ficha
1
verso

xados pelo falecimento de JOAQUIM DIONISIO, ocorrido em 22 de junho de 1.974, verifica-se que, conforme partilha homologada por sentença de 30 de março de 1.977, transitada em julgado, o imóvel foi PARTILHADO nas seguintes proporções: metade ideal à viúva-mesira SEBASTIANA MARINHO DIONISIO, RG nº 8.467.952-SP, CPF nº 012.486.418-09, do lar; e um-quatrorze avos ideal a cada um dos herdeiros-filhos: APARECIDA MARINHO GOMES, do lar, casada no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com JESUS ROQUE GOMES; ROBERTO MARINHO DIONISIO, aposentado, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com ELSA FERRAZ DIONISIO; BENEDITO MARINHO DIONISIO, ajudante, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA APARECIDA SANTIAGO DIONISIO; NEUSA MARINHO DE FREITAS, cabeleireira, casada no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MOACIR ADOLFO DE FREITAS; RUBENS MARINHO DIONISIO, solteiro, maior, funcionário administrativo; CARLOS ROBERTO MARINHO DIONISIO, solteiro, maior, torneiro-mecânico; e FÁTIMA MARINHO DIONISIO, solteira, maior, funcionária pública, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua da Paz, nº 82, pelo valor estimativo de Cr\$ 85.257,00. Data da matrícula.

[Assinatura]
PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.4/250.500:- Por escritura de 23/09/97 do Tabelionato do 30º Subdistrito - Ibirapuera, desta Capital, livro 237, fls. 15vº, e de conformidade com a certidão de casamento expedida em 10/10/97, pelo Cartório do Registro Civil do 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, extraída do registro nº 6.516, feito às fls. 59 do livro B nº 23, procede-se a presente para ficar constando que RUBENS MARINHO DIONISIO ou RUBENS MARINHO DIONIZIO contraiu matrimônio em 03 de maio de 1.980 com MARIA DE LOURDES CLARO, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar MARIA DE LOURDES CLARO-DIONIZIO. Data:- 21 de outubro de 1997.

[Assinatura]
VICENTE DE AQUINO CALEM
Oficial Substituto

Av.5/250.500:- Pela escritura referida na Av.4, e de conformidade com a certidão de casamento expedida em 10/10/97, pelo Cartório do Registro Civil do 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, extraída do registro nº 6.516, feito às fls. 59 do livro B nº 23, e da averbação feita à sua margem, procede-se a presente para ficar constando que, por sentença proferida em 19/05/93 pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e

- Continua na ficha 02 -

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARIA DE ALMEIDA MATOS, liberado nos autos em 15/03/2023 às 16:43. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pgmApex.nsf/0/00262174520218260002 e código VPU5CXC.

fls. 111

Pág:00002 /00007

Matrícula do imóvel nº 250.500 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 2)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

11RI 01452765

fls. 112

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 250.500 ficha 02 Continuação

Sucessões desta Capital, que transitou em julgado, o casal de **RUBENS MARINHO DIONISIO** ou **RUBENS MARINHO DIONIZIO** e **MARIA DE LOURDES CLARO DIONIZIO** separou-se consensualmente, voltando a separada a usar o nome de solteira, ou seja, **MARIA DE LOURDES CLARO**.
Data:- 21 de outubro de 1997.

VIGENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.6/250.500:- Pela escritura referida na Av.4, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o exercício de 1.997 pela PMSP, procede-se a presente para ficar constando que o prédio objeto desta matrícula possui a área construída de **150,00m²**. Esta averbação é feita por não constar nos assentos registrários, até a presente data, a área construída do prédio.
Data:- 21 de outubro de 1997.

VIGENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.7/250.500:- Pela escritura referida na Av.4, **SEBASTIANA MARINHO DIONISIO**, RG nº 8.467.952-SP e CPF nº 012.486.418-09, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, à Estrada do M'Boi Mirim, nº 820, aptº 71, Bloco I, **APARECIDA MARINHO GOMES**, RG nº 8.507.962-SP e CPF nº 003.155.568-38, do lar, e seu marido **JESUS ROQUE GOMES**, RG nº 4.368.503-SP e CPF nº 462.669.338-53, aposentado, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua José Cardoso Coutinho, nº 134; **ROBERTO MARINHO DIONISIO**, que também assina **ROBERTO MARINHO DIONISIO**, RG nº 8.785.978-SP e CPF nº 527.312.438-72, aposentado, e sua mulher **ELSA FERRAZ DIONISIO**, RG nº 10.420.039-X-SP e CPF nº 184.702.798-90, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Gaspar Coelho, nº 11; **BENEDITO MARINHO DIONISIO**, que também assina **BENEDICTO MARINHO DIONISIO**, RG nº 4.108.613-SP e CPF nº 135.461.208-68, ajudante, e sua mulher **MARIA APARECIDA SANTIAGO DIONISIO**, RG nº 12.603.160-SP e CPF nº 994.018.788-20, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua da Paz, nº 2.059; **NEUSA MARINHO DE FREITAS**, RG nº 6.818.142-SP e CPF nº 634.688.678-91, cabeleireira, e seu marido **MOACIR ADOLFO DE FREITAS**, RG nº 3.992.532-8-SP e CPF nº 545.894.608-15, do comércio, brasileiros, casados sob o regime da comunhão

- Continua no verso -

Pág:00003 /00007

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0da010da-53c3-47ca-8c8f-4ba6575ae8a8

Certidão emitida pelo SREI
www.regidores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARIA DE ALMEIDA MATOS, liberado nos autos em 15/03/2023 às 16:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pesquisa> e informe o número do processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código vR5ChC.

Matrícula do imóvel nº 250.500 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 3)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

fls. 113



11RI 01452765

matrícula
250.500

ficha
02
verso

de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados, a primeira nesta Capital, à Rua José Cardoso Coutinho, nº 134, e o segundo em Rudge Ramos, São Bernardo do Campo, neste Estado, à Avenida Senador Vergueiro, nº 2.693, aptº 132, Bloco 1-B; **RUBENS MARINHO DIONISIO**, que também assina **RUBENS MARINHO DIONISIO**, RG nº 4.257.595-SP e CPF nº 081.934.018-91, brasileiro, separado consensualmente, funcionário administrativo, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Maria Coelho de Aguiar, nº 215, 6º andar, Bloco A; **CARLOS ROBERTO MARINHO DIONISIO**, que também assina **CARLOS ROBERTO MARINHO DIONISIO**, RG nº 6.277.116-SP e CPF nº 807.987.138-87, brasileiro, solteiro, maior, torneiro mecânico, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua da Paz, nº 2.059; e **FÁTIMA MARINHO DIONISIO**, que também assina **FÁTIMA MARINHO DIONISIO**, RG nº 8.467.951-SP e CPF nº 767.787.118-68, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, residente e domiciliada nesta Capital, à Estrada do M'Boi Mirim, nº 820, aptº 71, Bloco I, venderam o imóvel na proporção de 20% a **EDUARDO QUINAS GARCIA PERNA**, RG nº 16.111.812-SP e CPF nº 127.302.068-50, economista, casado com **ANA LUCIA ZANOVELLO**, RG nº 14.684.571-SP e CPF nº 125.461.548-26, engenheira química, sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 8.982, no 15º Serviço Registral desta Capital, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Ribeiro do Vale, nº 1.126, e na proporção de 80% a **ISIDRO GARCIA PERNA**, RNE nº W-079.872-7, construtor, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **MARIA DE JESUS QUINAS GARCIA**, RNE nº W-079.870-8, do lar, portugueses, inscritos no CPF sob o nº 100.605.028-00, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua das Barcas, nº 689, pelo preço de R\$ 126.000,00.

Data:- 21 de outubro de 1997.



VICENTE DE AGUIAR
Oficial Substituto

R.8/250.500:- Por instrumento particular de 21 de setembro de 2.001, **ISIDRO GARCIA PERNA**, português, casado, e **EDUARDO QUINAS GARCIA PERNA**, brasileiro, casado, já qualificados, LOCARAM o imóvel, com a cláusula de vigência no caso de sua alienação, a METROLOGIC DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 02.413.629/0001-99, com sede nesta Capital, na Rua Sansão Alves dos Santos, nº 20, conjunto 51, Brooklin Novo, pelo prazo de 48 meses, com início em 01 de outubro de 2.001 e término em 30 de setembro de 2005, ao aluguel, para os primeiros dois meses, de R\$ 4.500,00, e a partir do mês de dezembro o aluguel mensal será de R\$ 5.000,00, reajustável na forma e

- Continua na ficha 03 -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0da010dd-83-c3-47ca-8c8f-4ba6579edfa8

Certidão emitida pelo SREI
www.registoradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Competitivo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARIA DE ALMEIDA MATOS, liberado nos autos em 15/03/2023 às 16:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código vR5CvC.

Pág:00004 /00007

Matrícula do imóvel nº 250.500 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 4)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

11RI 01452765

fls. 114

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 250.500

ficha 03

Continuação

condições estabelecidas no título, no qual está prevista a multa de três aluguéis vigentes à época da infração. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I e nº 16 do inciso II, do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73. Data: 24 de janeiro de 2002.

[Assinatura]
ROBERTO BATISTA DA COSTA
Escrivente Substituto

R.9/250.500:- PARTILHA
Pelo formal de partilha de 14 de janeiro de 2013, do Juízo de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões do Foro Regional II de Santo Amaro, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 0021802-83.2002.8.26.0002) de arrolamento comum – inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de **MARIA DE JESUS QUINAS GARCIA**, ocorrido em 28/02/2002, e conforme partilha homologada por sentença de 26/10/2004, transitada em julgado, a parte ideal correspondente a 80% do imóvel foi partilhada nas seguintes proporções: metade ideal ou 40% ao viúvo **ISIDRO GARCIA PERNA**, portador da cédula de identidade para estrangeiro RNE nº W079872-7, inscrito no CPF/MF sob o nº 100.605.028-00, português, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua das Barcas, nº 689, Jardim dos Estados; uma quarta parte ideal ou 20% ao herdeiro filho **EDUARDO QUINAS GARCIA PERNA**, portador da carteira de identidade RG nº 18.111.812, inscrito no CPF/MF sob o nº 127.302.068-50, economista, casado com **ANA LÚCIA ZANOVELLO**, portadora da carteira de identidade RG nº 14.684.571-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 125.461.548-26, engenheira química, sob o regime da absoluta separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 8.982, no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Ribeiro do Vale, nº 1.126, bairro Brooklin Novo; e uma oitava parte ideal ou 10% a cada um dos herdeiros netos (por representação de Helena Garcia Muller, falecida em 11 de outubro de 2001): **BRUNNO GARCIA MULLER**, portador da carteira de identidade RG nº 27.200.932-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.984.888-19, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado em São Carlos, neste Estado, Cidade Universitária, na Rua Salomão Dibbo, nº 172, e **PHILIPP GARCIA MULLER**, portador da carteira de identidade RG nº 27.200.931-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 216.617.868-55, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Almirante Noronha, nº 870, aptº 23, bairro Vila Paulicéia, pelo valor estimado de R\$290.196,00. Data: 22 de fevereiro de 2013.

[Assinatura]
Roberto Batista da Costa
Escrivente Substituto

Continua no verso

Pág:00005 /00007

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrao.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 00a070d0-83c2-47ca-8c8f-4a6e579edf46

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Competitivo

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARIA DE ALMEIDA MATOS, liberado nos autos em 15/03/2023 às 16:43:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/assinadigital/pesquisaAutenticacao.do>, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código vR5Cxc.

Matrícula do imóvel nº 250.500 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.5)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

fls. 115



11RI 01452765

matrícula
250.500

ficha
03
verso

Av.10/250.500: PENHORA (Prenotação 1.452.765 - 23/02/2023)

Pela certidão de 23 de fevereiro de 2023, do Juízo de Direito da 3ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0026217-45-2021) da ação de execução civil movida por **PEDRO GIBERTI**, CPF/MF nº 388.276.467-87, **PHILIPP GARCIA MULLER**, CPF/MF nº 216.617.868-55, e **BRUNNO GARCIA MULLER**, CPF/MF nº 218.984.888-19, em face de **EDUARDO QUINAS GARCIA PERNA**, CPF/MF nº 127.302.068-50, **a parte ideal correspondente a 40% do imóvel foi PENHORADA** para garantia da dívida de R\$ 590.733,54, tendo sido nomeado depositário **EDUARDO QUINAS GARCIA PERNA**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 09 de março de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: MARIÂNGELA BARCHA
Hash: 1452765-A44640DE-A02B-48B8-BF8A-5421DB30E314

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado
saec
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARIA DE ALMEIDA MATOS, liberado nos autos em 15/03/2023 às 16:43.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/passei@direita/proc.jsp?processo=00262174520218260002> e código VRJ5Cxc.

Pág:00006 /00007

Matrícula do imóvel nº 250.500 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 6)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



11RI 01452765

fls. 116



CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 09 de Março de 2023

Fernanda Crispiniano Gonçalves
Escrivente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel: (11)379-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso
ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



111179391000001416036231

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0da010dd-83cd-47ca-8c8f-4bde979e8f88

Certidão emitida pelo SREJ
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARIA DE ALMEIDA MATOS, liberado nos autos em 15/03/2023 às 16:43.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/consultar/pesquisa/111179391000001416036231> e informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código VPL5CXC.

Pág:00007 /00007

Matrícula do imóvel nº 250.500 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.7)

Gabriel Komatsu de Melo

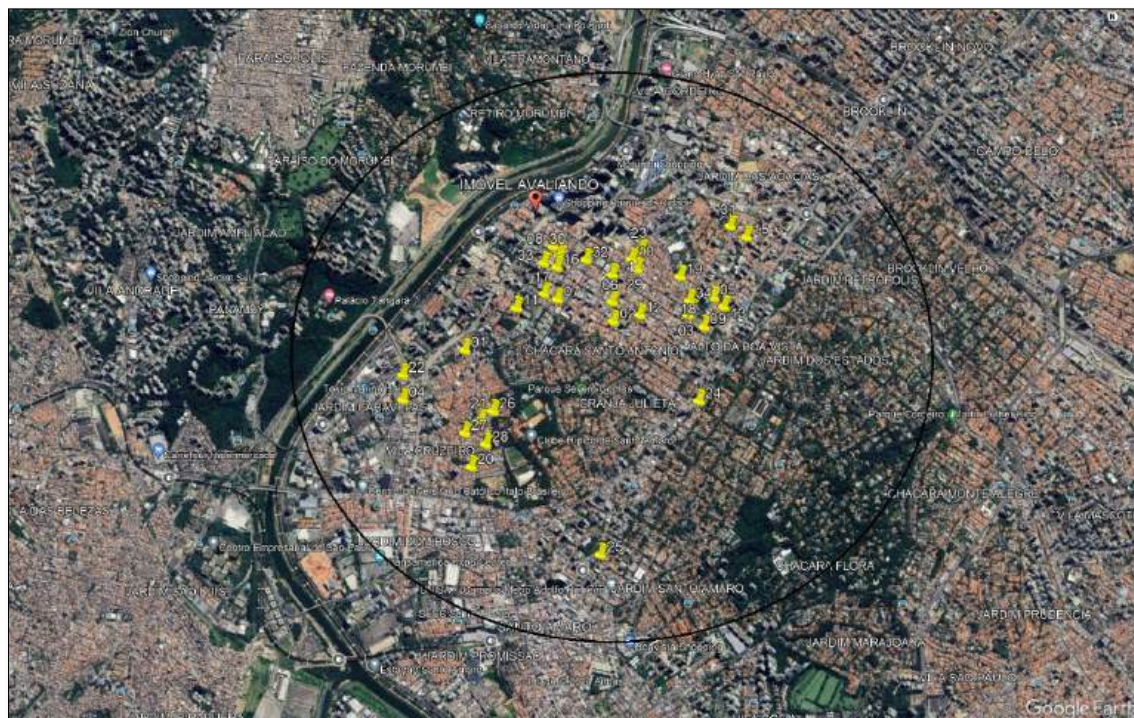
Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ANEXO II

Tabela e Mapa com as localizações dos dados amostrais

Elementos	Endereço	Latitude	Longitude	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Área construída	Valor unitário (Descontado)	Valor total (Descontado 10%)	Valor total
1	Av. Professor Alceu Maynard Araújo, 121 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04726-160	-23.636041	-46.712752	Vila Cruzeiro	Reiflex Urban	(11) 4210-1616	377	660	5.727,27	3.780.000,00	4.200.000,00
2	R. Cap. Otávio Machado, 659 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04718-001	-23.634175	-46.701818	Chácara Santo Antônio	Scheid Imóveis - Unidade Marapara	(11) 5523-0177	299	575	6.260,87	3.600.000,00	4.000.000,00
3	R. Antônio das Chagas, 215 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04714-000	-23.633781	-46.696460	Chácara Santo Antônio	WK Prime Imóveis	(11) 3592-4348	300	350	10.800,00	3.780.000,00	4.200.000,00
* 4	R. Carmo do Rio Verde, 443 - Jardim Caravelas, São Paulo - SP, 04729-010	-23.639475	-46.711728	Jardim Caravelas	Lopes Urban	(11) 5694-2222	470	470	10.531,91	4.950.000,00	5.500.000,00
5	R. Cancioneiro de Évora, 717 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04708-010	-23.632595	-46.694763	Santo Amaro	Lopes Urban	(11) 5694-2222	308	308	7.305,19	2.250.000,00	2.500.000,00
6	R. Pedrosa de Camargo, 42 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04717-010	-23.632890	-46.702144	Chácara Santo Antônio	Leardi Chácara Santo Antonio	(11) 99363-2098	600	600	7.200,00	4.320.000,00	4.800.000,00
* 7	R. Verbo Divino, 1105 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04719-002	-23.632853	-46.706109	Chácara Santo Antônio	Prohabitar Imóveis	(11) 5669-7944	400	600	13.350,00	8.010.000,00	8.900.000,00
8	R. Américo Brasiliense, 2087 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04715-005	-23.629048	-46.706172	Chácara Santo Antônio	Reinaldo Werner	(11) 95072-5789	400	378	11.071,43	4.185.000,00	4.650.000,00
9	R. Francisco de Moraes, 342 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04714-010	-23.634569	-46.695435	Chácara Santo Antônio	Ferreira Araújo Negócios Imobiliários	(11) 4179-9010	297	395	6.379,75	2.520.000,00	2.800.000,00
10	R. da Paz, 1274 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 02327-060	-23.630101	-46.700624	Chácara Santo Antônio	Lopes Barão	(11) 99908-9437	377	377	8.355,44	3.150.000,00	3.500.000,00
11	Rua Booker Pittman, 191 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04719-060	-23.633238	-46.709014	Santo Amaro	Revenda Imóvel Prime	(11) 94313-1335	186	231	4.975,32	1.149.300,00	1.277.000,00
12	R. Fernandes Moreira, 507 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04716-001	-23.633693	-46.699927	Chácara Santo Antônio	Moraes Reis	(11) 94056-3207	380	380	14.210,53	5.400.000,00	6.000.000,00
13	R. do Estilo Barroco, 263 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04709-010	-23.633281	-46.693926	Chácara Santo Antônio	Ferreira Araújo Negócios Imobiliários	(11) 4179-9010	280	280	5.785,71	1.620.000,00	1.800.000,00
14	R. Amaro Guerra, 402 - Via São Francisco (Zona Sul), São Paulo - SP, 04711-020	-23.631107	-46.702012	Via São Francisco	Lopes Prime	(11) 5894-1000	320	320	6.468,75	2.070.000,00	2.300.000,00
15	R. Cancioneiro de Évora, 190 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04708-010	-23.628572	-46.692219	Santo Amaro	Lopes Urban	(11) 5694-2222	800	800	7.301,25	5.841.000,00	6.490.000,00
* 16	R. Antônio de Oliveira, 220 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04718-050	-23.630597	-46.700808	Chácara Santo Antônio	Lopes Prime	(11) 3894-1000	250	270	7.833,33	2.115.000,00	2.350.000,00
17	R. Verbo Divino, 1194 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04719-002	-23.632380	-46.706927	Chácara Santo Antônio	Murahá Imóveis	(11) 3904-4160	140	280	6.107,14	1.710.000,00	1.900.000,00
18	R. Antônio das Chagas, 232 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04714-000	-23.633570	-46.696415	Chácara Santo Antônio	Bonneville Imóveis	(11) 98230-0410	400	243	10.370,37	2.520.000,00	2.800.000,00
* 19	R. Thomas Delaney, 105 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04710-040	-23.631159	-46.697070	Santo Amaro	Leardi Brooklyn 272	(11) 3443-9903	375	250	37.800,00	9.450.000,00	10.500.000,00
20	R. Almino Boidasov Gabril, 59 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04727-030	-23.643792	-46.712211	Vila Cruzeiro	Novo São Paulo	(11) 2198-4970	335	250	10.800,00	2.700.000,00	3.000.000,00
21	Av. João Carlos da Silva Borges, 520 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04726-001	-23.640816	-46.711572	Vila Cruzeiro	Scheid Imóveis - Unidade Marapara	(11) 5523-0177	550	505	7.128,71	3.600.000,00	4.000.000,00
* 22	R. Castro Verde, 99 - Jardim Caravelas, São Paulo - SP, 04729-060	-23.637868	-46.717187	Jardim Caravelas	Green Consultoria Imobiliária	(11) 5547-0537	1200	1900	5.210,53	9.960.000,00	11.000.000,00
* 23	R. Mário Enzio Pasquucci, 287 - Via São Francisco (Zona Sul), São Paulo - SP, 04711-090	-23.629447	-46.699762	Via São Francisco	MGP Imobiliária	(11) 2632-2000	250	800	7.200,00	5.760.000,00	6.400.000,00
24	Av. Ver. José Diniz, 324 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04604-000	-23.639515	-46.693833	Santo Amaro	Lopes Urban	(11) 5694-2222	230	230	5.869,57	1.350.000,00	1.500.000,00
* 25	R. Padre José de Anchieta, 662 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04742-001	-23.649533	-46.702852	Santo Amaro	Lopes Urban	(11) 5694-2222	1608	1608	8.955,22	14.400.000,00	16.000.000,00
26	R. Vizeu de Taunay, 711 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04726-010	-23.640229	-46.710613	Vila Cruzeiro	Scheid Prime	(11) 5546-5000	600	600	7.350,00	4.410.000,00	4.900.000,00
27	R. Bragança Paulista, 310 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04727-000	-23.641983	-46.712686	Vila Cruzeiro	Scheid Imóveis - Unidade Marapara	(11) 5523-0177	750	730	4.931,51	3.600.000,00	4.000.000,00
28	R. Bragança Paulista, 145 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04727-000	-23.642331	-46.711130	Vila Cruzeiro	Scheid Imóveis - Unidade Marapara	(11) 5523-0177	352	1150	5.478,26	6.300.000,00	7.000.000,00
29	R. da Paz, 1201 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 02327-060	-23.630644	-46.700152	Chácara Santo Antônio	Immobiliaus	(11) 5599-8825	339	171	15.263,16	2.610.000,00	2.900.000,00
30	R. Antônio de Oliveira, 299 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04718-050	-23.629874	-46.705779	Chácara Santo Antônio	Scheid Imóveis - Unidade Marapara	(11) 5523-0177	366	366	7.131,15	2.610.000,00	2.900.000,00
* 31	Rua Diogo de Quadros, 165 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04710-010	-23.627797	-46.693315	Chácara Santo Antônio	Scheid Prime	(11) 5546-5000	186	140	11.571,43	1.620.000,00	1.800.000,00
* 32	R. Américo Brasiliense, 1816 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04715-004	-23.630120	-46.703903	Chácara Santo Antônio	Tukanaga Imóveis	(11) 4386-0007	400	1550	13.587,10	21.060.000,00	23.400.000,00
* 33	Rua Alexandre Dumas, 1708 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04717-004	-23.630305	-46.707023	Santo Amaro	Scheid Imóveis	(11) 5546-5000	780	4600	5.478,26	25.200.000,00	28.000.000,00
34	R. da Paz, 769 - Alto da Boa Vista, São Paulo - SP, 02327-060	-23.632895	-46.696336	Alto da Boa Vista	Sartor Serviços Imobiliários	(11) 2337-4353	795	795	7.358,49	5.850.000,00	6.500.000,00

Legenda: (*) Dados descartados por serem pontos discrepantes que influenciam no resultado do modelo



Crôqui com as localizações dos dados amostrais (fonte: google earth)

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com

Cel: (11) 98578-6630

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ANEXO III

Fotos do imóvel avaliando e do entorno



Foto 1 – Fachada principal



Foto 2 – Numeração do prédio



Foto 3 – Vista da rua



Foto 4 – Vista da rua



Foto 5 – Vista da rua



Foto 6 – Vista da rua

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 7 – Vista da rua



Foto 8 – Vista da rua



Foto 9 – Vista da rua



Foto 10 – Vista da rua



Foto 11 – Fachada do imóvel



Foto 12 – Frente do imóvel (estacionamento)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 13 – Frente do imóvel



Foto 14 – Vegetação que está na frente do portão



Foto 15 – Vegetação que está na frente do portão



Foto 16 – Estacionamento



Foto 17 – Portão de entrada

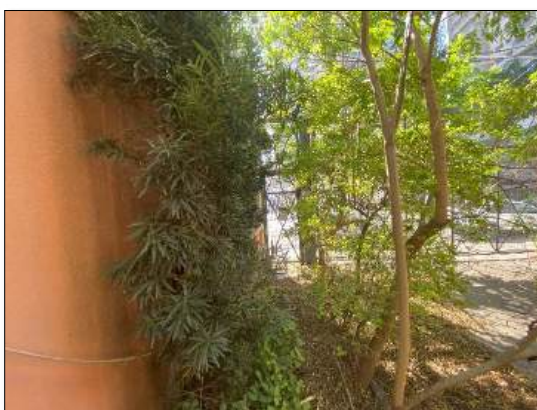


Foto 18 – Vegetação que está na frente do portão

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 19 – Entrada lateral direita

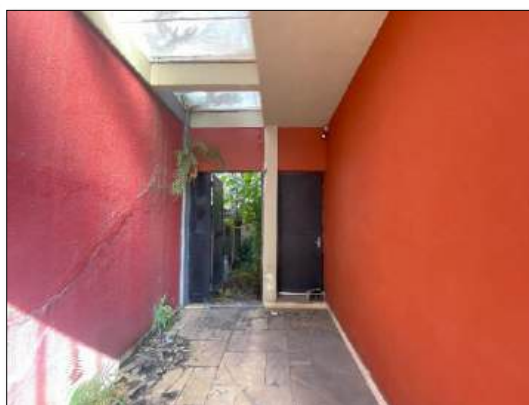


Foto 20 – Entrada lateral direita

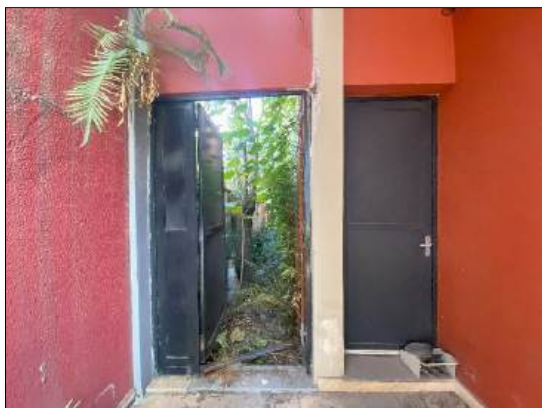


Foto 21 – Corredor lateral direita

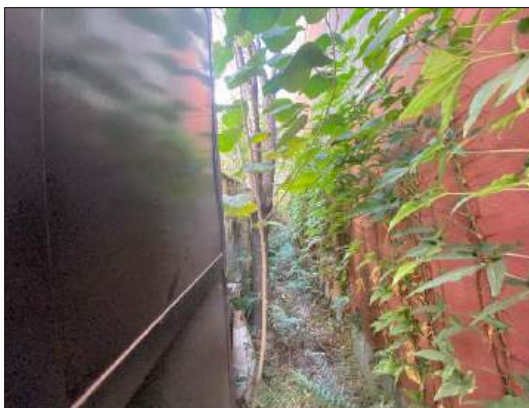


Foto 22 – Corredor lateral direita



Foto 23 – Corredor lateral direita



Foto 24 – Entrada lateral direita

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

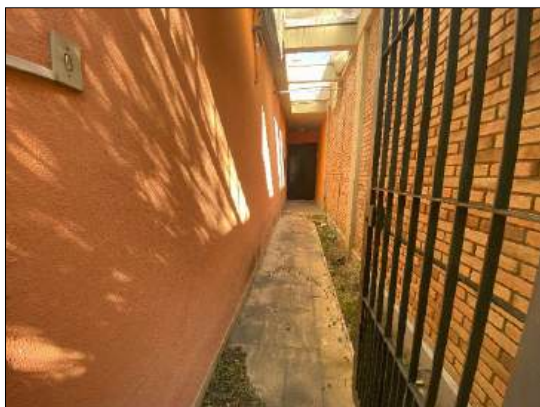


Foto 25 – Entrada lateral esquerda



Foto 26 – Detalhe da cobertura da lateral esquerda



Foto 27 – Entrada lateral esquerda



Foto 28 – Acesso para edificação principal

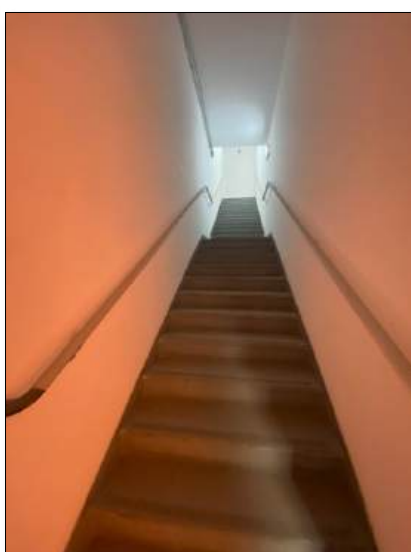


Foto 29 – Escada



Foto 30 – Acesso para o salão térreo

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 31 – Salão térreo



Foto 32 – Salão térreo



Foto 33 – Salão térreo



Foto 34 – Salão térreo

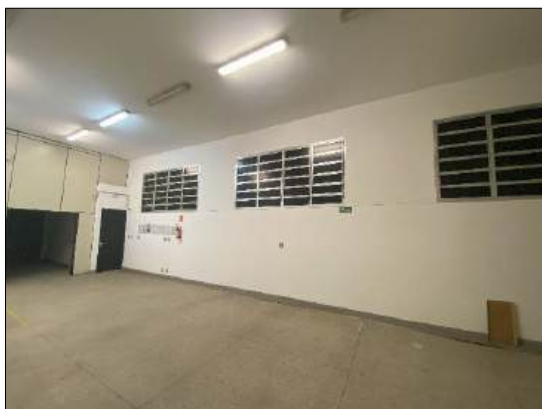


Foto 35 – Salão térreo



Foto 36 – Salão térreo

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

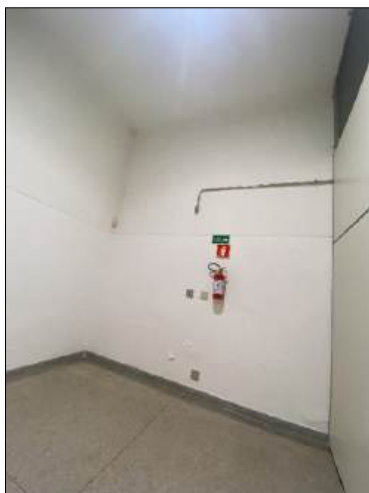


Foto 37 – Salão térreo



Foto 38 – Salão térreo



Foto 39 – Salão térreo



Foto 40 – Salão térreo



Foto 41 – Porta para os fundos



Foto 42 – Salão térreo

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 43 – Estoque laboratorial (térreo)



Foto 44 – Estoque laboratorial (térreo)



Foto 45 – Depósito (térreo)



Foto 46 – Depósito térreo



Foto 47 – Detalhe do piso (térreo)



Foto 48 – Detalhe do piso (térreo)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 49 – Detalhe do piso (térreo)



Foto 50 – Detalhe do piso (térreo)

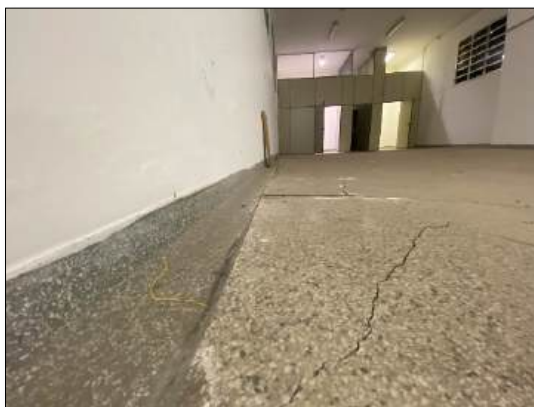


Foto 51 – Detalhe do piso (térreo)



Foto 52 – Detalhe do piso (térreo)



Foto 53 – Quadro de força (térreo)



Foto 54 – Quadro de força (térreo)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

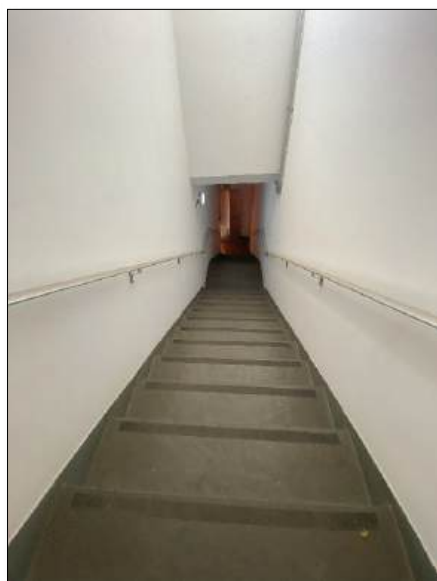


Foto 55 – Escada



Foto 56 – Acesso ao 1º andar



Foto 57 – Recepção



Foto 58 – Estação de trabalho



Foto 59 – Recepção

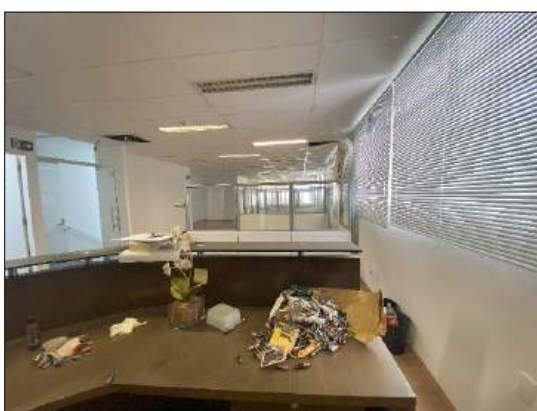


Foto 60 – Recepção

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 61 – Entrada para sala de reunião



Foto 62 – Sala de reunião



Foto 63 – Sala de reunião



Foto 64 – Sala de reunião



Foto 65 – Vista para edícula (prédio anexo)



Foto 66 – Vista para edícula (prédio anexo)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 67 – Sala do diretor



Foto 68 – Sala do diretor



Foto 69 – Sala do diretor



Foto 70 – Sala do diretor



Foto 71 – Copa



Foto 72 – Copa

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 73 – Banheiro unissex



Foto 74 – Banheiro unissex



Foto 75 – Estação de trabalho



Foto 76 – Estação de trabalho



Foto 77 – Detalhe do forro e ar-condicionado



Foto 78 – Estação de trabalho

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 79 – Estação de trabalho



Foto 80 – Estação de trabalho



Foto 81 – Estação de trabalho



Foto 82 – Estação de trabalho



Foto 83 – Estação de trabalho



Foto 84 – Estação de trabalho

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 85 – Detalhe da esquadria de alumínio



Foto 86 – Estação de trabalho



Foto 87 – Estação de trabalho



Foto 88 – Estação de trabalho



Foto 89 – Detalhe da esquadria de alumínio



Foto 90 – Banheiro feminino

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 91 – Banheiro feminino



Foto 92 – Banheiro masculino



Foto 93 – Banheiro masculino



Foto 94 – Banheiro masculino



Foto 95 – Sala de equipamentos



Foto 96 – Sala de equipamentos

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 97 – Quadros de energia (1º andar)



Foto 98 – Quadro de energia



Foto 99 – Quadro de energia



Foto 100 – Quadro de energia



Foto 101 – Detalhe do forro (teto)



Foto 102 – Detalhe do forro (teto)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 103 – Corredor lateral esquerda



Foto 104 – Corredor lateral esquerda



Foto 105 – Armazenamento de inflamáveis



Foto 106 – Fundo do terreno



Foto 107 – Edícula (Prédio anexo)



Foto 108 – Edícula (Prédio anexo)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 109 – Edícula (Prédio anexo)

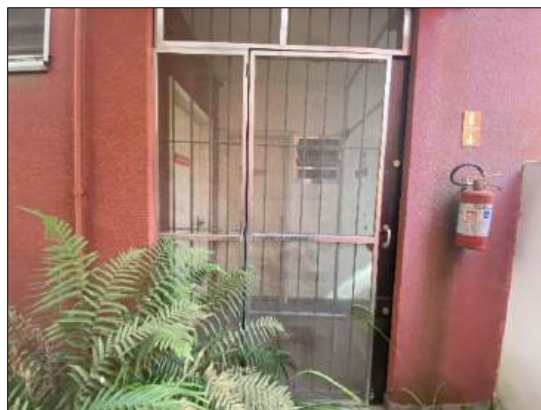


Foto 110 – Edícula (Prédio anexo)



Foto 111 – Edícula (Prédio anexo)



Foto 112 – Edícula (Prédio anexo)

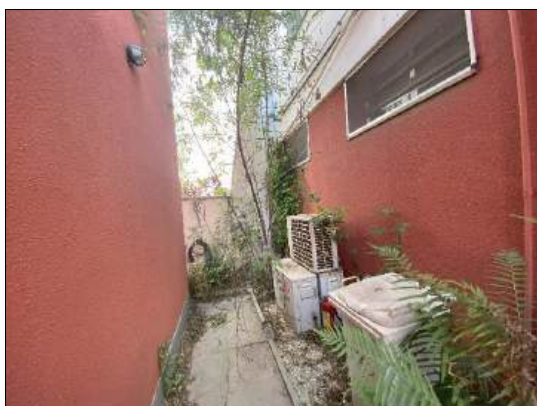


Foto 113 – Fundo do terreno



Foto 114 – Corredor lateral da direita

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 115 – Telhado do prédio anexo



Foto 116 – Edícula (prédio anexo)



Foto 117 – Edícula (prédio anexo)



Foto 118 – Edícula (prédio anexo)



Foto 119 – Edícula (prédio anexo)



Foto 120 – Edícula (prédio anexo)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Foto 121 – Edícula (prédio anexo)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ANEXO IV

Fotos dos dados amostrais

1 - Av. Professor Alceu Maynard Araújo, 121 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04726-160



Fonte: Google Street View, 2024

2 - R. Cap. Otávio Machado, 659 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04718-001



Fonte: Google Street View, 2024

3 - R. Antônio das Chagas, 215 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04714-000



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

4 - R. Carmo do Rio Verde, 443 - Jardim Caravelas, São Paulo - SP, 04729-010



Fonte: Google Street View, 2024

5 - R. Cancioneiro de Évora, 717 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04708-010



Fonte: Google Street View, 2024

6 - R. Pedroso de Camargo, 42 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04717-010



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

7 - R. Pedroso de Camargo, 42 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04717-010



Fonte: Google Street View, 2024

8 - R. Américo Brasiliense, 2087 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04715-005



Fonte: Google Street View, 2024

9 - R. Francisco de Moraes, 342 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04714-010



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

10 - R. da Paz, 1274 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 02327-060



Fonte: Google Street View, 2024

11 - Rua Booker Pittman, 191 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04719-060



Fonte: Google Street View, 2024

12 - R. Fernandes Moreira, 507 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04716-001



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

13 - R. do Estilo Barroco, 263 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04709-010



Fonte: Google Street View, 2024

14 - R. Amaro Guerra, 402 - Vila São Francisco (Zona Sul), São Paulo - SP, 04711-020



Fonte: Google Street View, 2024

15 - R. Cancioneiro de Évora, 190 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04708-010



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

16 - R. Antônio de Oliveira, 220 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04718-050



Fonte: Google Street View, 2024

17 - R. Verbo Divino, 1194 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04719-002



Fonte: Google Street View, 2024

18 - R. Antônio das Chagas, 232 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04714-000



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

19 - R. Thomás Deloney, 105 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04710-040



Fonte: Google Street View, 2024

20 - R. Albino Boldasso Gabril, 59 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04727-030



Fonte: Google Street View, 2024

21 - Av. João Carlos da Silva Borges, 520 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04726-001



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

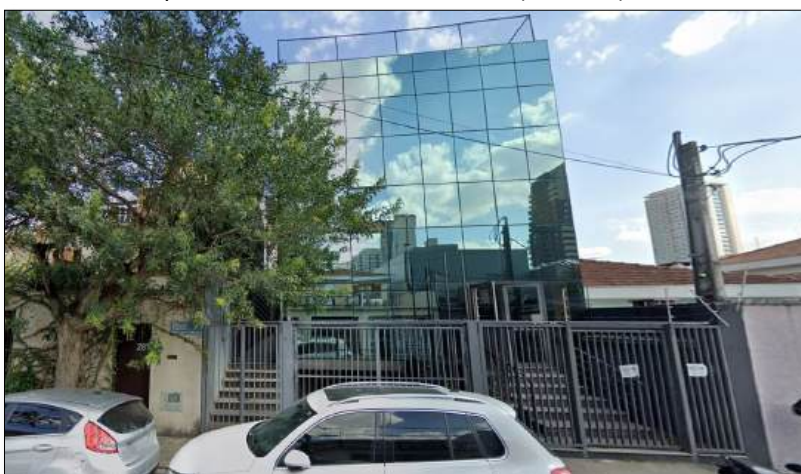
Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

22 - R. Castro Verde, 98 - Jardim Caravelas, São Paulo - SP, 04729-060



Fonte: Google Street View, 2024

23 - R. Mário Enzo Pasqualucci, 287 - Vila São Francisco (Zona Sul), São Paulo - SP, 04711-090



Fonte: Google Street View, 2024

24 - Av. Ver. José Diniz, 324 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04604-000



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

25 - R. Padre José de Anchieta, 662 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04742-001



Fonte: Google Street View, 2024

26 - R. Visc. de Taunay, 711 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04726-010



Fonte: Google Street View, 2024

27 - R. Bragança Paulista, 310 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04727-000



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

28 - R. Bragança Paulista, 145 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04727-000



Fonte: Google Street View, 2024

29 - R. da Paz, 1201 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 02327-060



Fonte: Google Street View, 2024

30 - R. Antônio de Oliveira, 299 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04718-050



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

31 - Rua Diogo de Quadros, 165 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04710-010



Fonte: Google Street View, 2024

32 - R. Américo Brasiliense, 1816 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04715-004



Fonte: Google Street View, 2024

33 - Rua Alexandre Dumas, 1708 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04717-004



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

34 - R. da Paz, 769 - Alto da Boa Vista, São Paulo - SP, 02327-060



Fonte: Google Street View, 2024

Gabriel Komatsu de Melo
Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ANEXO V

Memorial de cálculos e Tabela de enquadramento no Grau de Fundamentação

INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Arq. Gabriel Komatsu de Melo
Modelo:	Proc. nº: 0026217-45.2021.8.26.0002
Data do modelo:	quinta-feira, 15 de agosto de 2024
Tipologia:	Prédios

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	24

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Latitude	Texto			Sim
Longitude	Texto			Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Area construída	Numérica	Quantitativa	Area construída da unidade medida em m²	Sim
Localização na via: Rua/Avenida	Numérica	Dicotômica	A via que o imóvel está localizado, sendo: Rua = 0 Avenida = 1	Não

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Localização: Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Localização do Imóvel pelos valores da Planta Genérica de Valores (VM2T) pela localização de cada imóvel, quanto maior o valor, mais valorizado será o imóvel. Os Dados foram retirados do Anexo II - Listagem de Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno da Lei 17.719-2021	Sim
Padrão Construtivo	Numérica	Proxy	Foi utilizado a tabela de coeficientes do índice de Unidades Padronizadas 2019 em conjunto com os Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019, ambos do IBAPE-SP	Sim
Estado de Conservação - Hoss Heideck (FOC)	Numérica	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física. Foi utilizado o método Ross-Heideck e em seguida o FoC (Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação), que é calculado de acordo com a idade aparente e o estado de conservação do imóvel, bem como o tipo de construção e acabamento.	Sim
Valor unitário (Descontado 10%)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área construída (m²) - Já foi descontado a porcentagem utilizada pelas imobiliárias que costumam ser de 10%	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor total (Descontado 10%)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel (Já foi descontado a porcentagem utilizada pelas imobiliárias que costumam ser de 10%)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	140,00	800,00	660,00	407,54

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Area construída	171,00	1.150,00	979,00	457,25
Localização: Índice Fiscal	2.444,00	5.144,00	2.700,00	3.330,21
Padrão Construtivo	2.313,00	5.273,00	2.960,00	3.591,33
Estado de Conservação - Hoss Heideck (FOC)	0,36	0,95	0,59	0,66
Valor total (Descontado 10%)	1.149.300,00	6.300.000,00	5.150.700,00	3.371.887,50

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9596597 / 0,9596597
Coeficiente de determinação:	0,9209467
Fisher - Snedecor:	41,94
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4510528898 0443,703	5	9021057796 088,740	41,939
Não Explicada	3871800005 806,293	18	2151000003 22,572	
Total	4897708898 6250,000	23		

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

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

Valor total (Descontado 10%) = +4615278,574 -291239539,9 / Area total
 +3937,369094 * Area construída -8362287496 / Localização: Índice Fiscal -4803483239
 / Padrão Construtivo +2744687,008 * Estado de Conservação - Hoss Heideck (FOC)

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-3,18	0,52
Area construída	x	6,90	0,00
Localização: Índice Fiscal	1/x	-4,45	0,03
Padrão Construtivo	1/x	-2,09	5,14
Estado de Conservação - Hoss Heideck (FOC)	x	3,33	0,37
Valor total (Descontado 10%)	y	3,59	0,21

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area total	x1	0,00	-0,52	-0,35	0,40	-0,37	-0,66
Area construída	x2	-0,52	0,00	0,36	-0,55	0,17	0,81
Localização: Índice Fiscal	x3	-0,35	0,36	0,00	-0,27	0,38	0,14
Padrão Construtivo	x4	0,40	-0,55	-0,27	0,00	-0,51	-0,71
Estado de Conservação - Hoss Heideck (FOC)	x5	-0,37	0,17	0,38	-0,51	0,00	0,46
Valor total (Descontado 10%)	y	-0,66	0,81	0,14	-0,71	0,46	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area total	x1	0,00	0,34	0,49	0,27	0,21	0,60
Area construída	x2	0,34	0,00	0,71	0,13	0,66	0,85
Localização: Índice Fiscal	x3	0,49	0,71	0,00	0,25	0,62	0,72
Padrão Construtivo	x4	0,27	0,13	0,25	0,00	0,08	0,44

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Estado de Conservação - Hoss Heideck (FOC)	x5	0,21	0,66	0,62	0,08	0,00	0,62
Valor total (Descontado 10%)	y	0,60	0,85	0,72	0,44	0,62	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

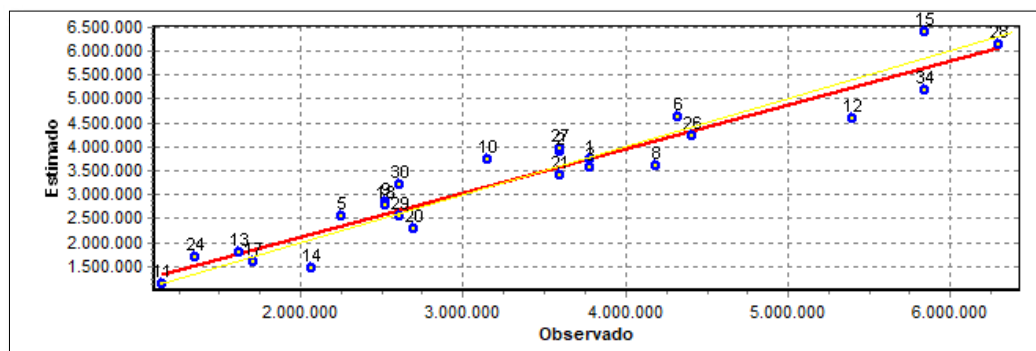
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.780.000,00	3.735.009,14	44.990,86	1,1902%	0,097007	0,00026900
2	3.600.000,00	3.901.626,01	-301.626,01	-8,3785%	-0,650352	0,00915200
3	3.780.000,00	3.561.122,89	218.877,11	5,7904%	0,471933	0,00554500
5	2.250.000,00	2.539.944,86	-289.944,86	-12,8864%	-0,625166	0,02387800
6	4.320.000,00	4.608.669,38	-288.669,38	-6,6822%	-0,622416	0,00752800
8	4.185.000,00	3.596.378,67	588.621,33	14,0650%	1,269158	0,03443200
9	2.520.000,00	2.852.636,92	-332.636,92	-13,1999%	-0,717216	0,00892100
10	3.150.000,00	3.743.028,81	-593.028,81	-18,8263%	-1,278661	0,05552200
11	1.149.300,00	1.134.978,54	14.321,46	1,2461%	0,030879	0,00014300
12	5.400.000,00	4.588.299,82	811.700,18	15,0315%	1,750151	0,39313400
13	1.620.000,00	1.776.935,33	-156.935,33	-9,6874%	-0,338377	0,00520700
14	2.070.000,00	1.473.368,43	596.631,57	28,8228%	1,286430	0,24895500
15	5.841.000,00	6.387.979,52	-546.979,52	-9,3645%	-1,179372	0,12250300
17	1.710.000,00	1.587.249,36	122.750,64	7,1784%	0,264669	0,07743600
18	2.520.000,00	2.774.939,84	-254.939,84	-10,1167%	-0,549690	0,01466700
20	2.700.000,00	2.295.348,78	404.651,22	14,9871%	0,872490	0,07536900
21	3.600.000,00	3.408.968,37	191.031,63	5,3064%	0,411894	0,00912700
24	1.350.000,00	1.698.560,84	-348.560,84	-25,8193%	-0,751551	0,02254300
26	4.410.000,00	4.220.443,33	189.556,67	4,2983%	0,408713	0,00351000
27	3.600.000,00	3.966.258,09	-366.258,09	-10,1738%	-0,789709	0,04759500
28	6.300.000,00	6.139.172,59	160.827,41	2,5528%	0,346769	0,06481200
29	2.610.000,00	2.531.741,04	78.258,96	2,9984%	0,168738	0,00117700
30	2.610.000,00	3.217.847,74	-607.847,74	-23,2892%	-1,310613	0,33833400
34	5.850.000,00	5.184.791,70	665.208,30	11,3711%	1,434292	0,42164900

Gabriel Komatsu de Melo

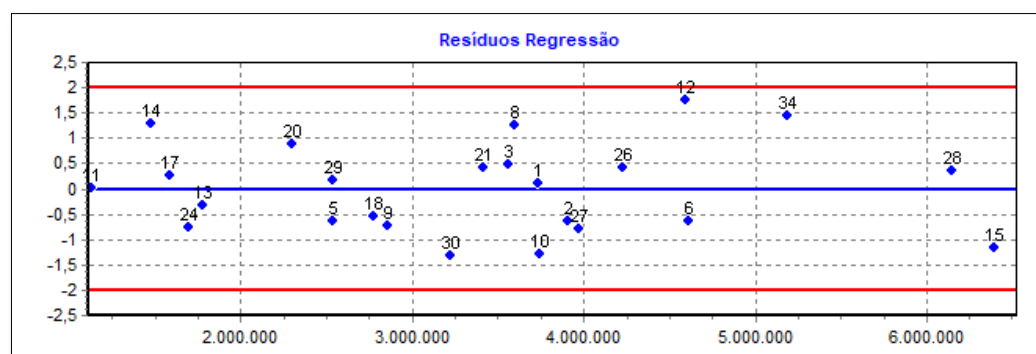
Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

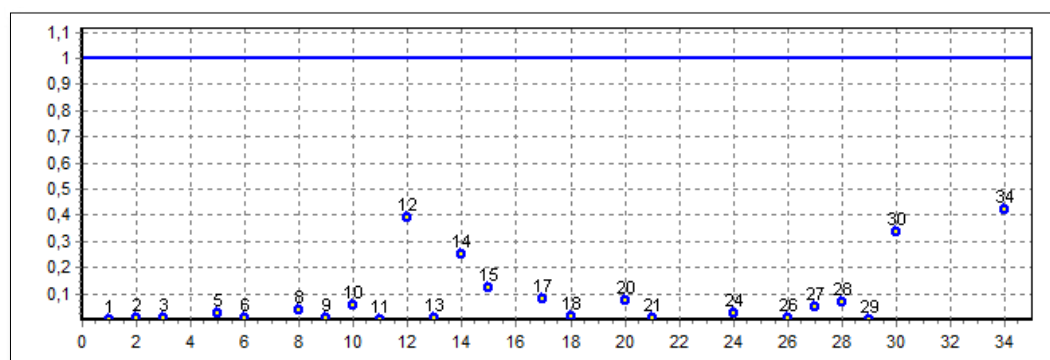
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



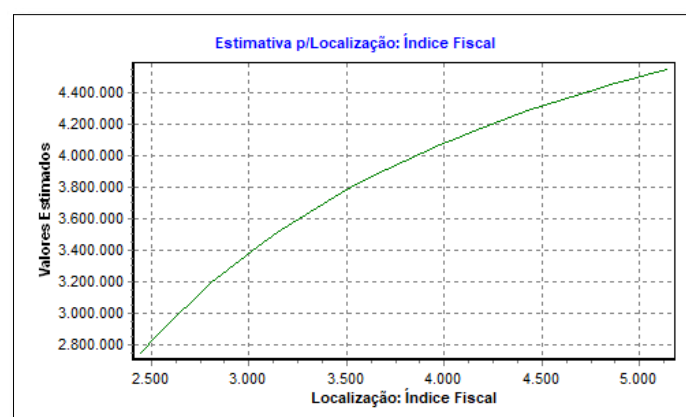
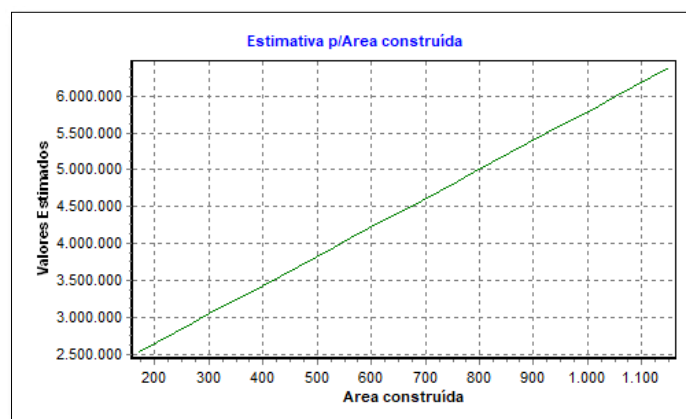
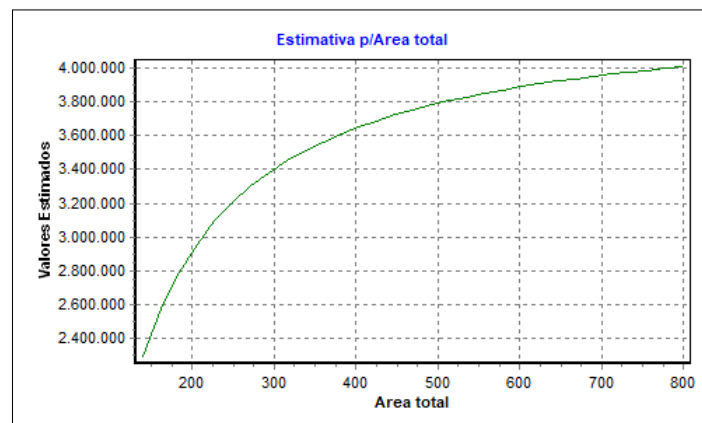
Distância de Cook



Gabriel Komatsu de Melo

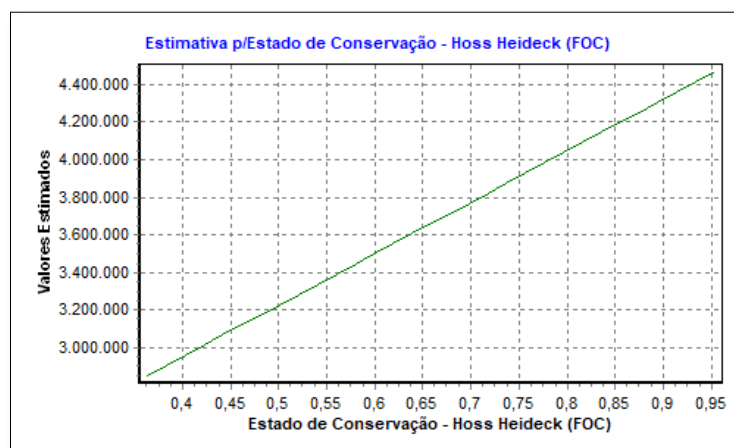
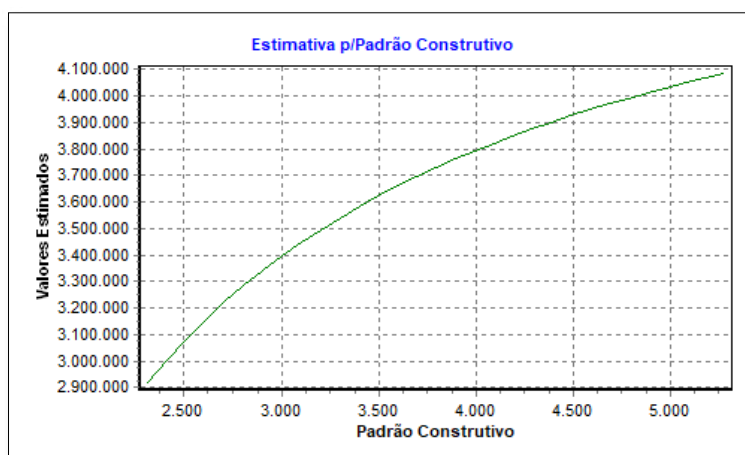
Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

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

ID	Desabilitado	Endereço	Latitude	Longitude	Bairro
1		Av. Professor Alceu Maynard Araújo, 121 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04726-160	-23.636041	-46.712752	Vila Cruzeiro
2		R. Cap. Otávio Machado, 659 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04718-001	-23.634175	-46.701818	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
3		R. Antônio das Chagas, 215 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04714-000	-23.633781	-46.696460	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
4	*	R. Carmo do Rio Verde, 443 - Jardim Caravelas, São Paulo - SP, 04729-010	-23.639475	-46.717128	Jardim Caravelas
5		R. Cancioneiro de Évora, 717 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04708-010	-23.632595	-46.694763	Santo Amaro
6		R. Pedroso de Camargo, 42 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04717-010	-23.632890	-46.702144	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
7	*	R. Verbo Divino, 1105 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São	-23.632853	-46.706109	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

		Paulo - SP, 04719-002			
8		R. Américo Brasiliense, 2087 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04715-005	-23.629048	-46.706172	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
9		R. Francisco de Morais, 342 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04714-010	-23.634569	-46.695435	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
10		R. da Paz, 1274 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 02327-060	-23.630101	-46.700624	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
11		Rua Booker Pittman, 191 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04719-060	-23.633238	-46.709014	Santo Amaro
12		R. Fernandes Moreira, 507 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04716-001	-23.633693	-46.699927	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
13		R. do Estilo Barroco, 263 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04709-010	-23.633281	-46.693926	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
14		R. Amaro Guerra, 402 - Vila Sao Francisco (Zona Sul), São Paulo - SP, 04711-020	-23.631107	-46.702012	Vila São Francisco
15		R. Cancioneiro de Évora, 190 - Santo	-23.628572	-46.692219	Santo Amaro

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

		Amaro, São Paulo - SP, 04708-010			
16	*	R. Antônio de Oliveira, 220 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04718-050	-23.630597	-46.706086	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
17		R. Verbo Divino, 1194 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04719-002	-23.632380	-46.706927	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
18		R. Antônio das Chagas, 232 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04714-000	-23.633570	-46.696415	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
19	*	R. Thomás Deloney, 105 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04710-040	-23.631159	-46.697079	Santo Amaro
20		R. Albino Boldasso Gabril, 59 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04727-030	-23.643792	-46.712211	Vila Cruzeiro
21		Av. João Carlos da Silva Borges, 520 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04726-001	-23.640816	-46.711572	Vila Cruzeiro
22	*	R. Castro Verde, 98 - Jardim Caravelas, São Paulo - SP, 04729-060	-23.637868	-46.717187	Jardim Caravelas
23	*	R. Mário Enzio Pasqualucci, 287 - Vila São Francisco (Zona Sul), São	-23.629447	-46.699762	Vila São Francisco

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

		Paulo - SP, 04711-090			
24		Av. Ver. José Diniz, 324 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04604-000	-23.639515	-46.695833	Santo Amaro
25	*	R. Padre José de Anchieta, 662 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04742-001	-23.649533	-46.702852	Santo Amaro
26		R. Visc. de Taunay, 711 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04726-010	-23.640229	-46.710613	Vila Cruzeiro
27		R. Bragança Paulista, 310 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04727-000	-23.641863	-46.712686	Vila Cruzeiro
28		R. Bragança Paulista, 145 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP, 04727-000	-23.642331	-46.711130	Vila Cruzeiro
29		R. da Paz, 1201 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 02327-060	-23.630644	-46.700152	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
30		R. Antônio de Oliveira, 299 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP, 04718-050	-23.629874	-46.705779	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
31	*	Rua Diogo de Quadros, 165 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04710-010	-23.627797	-46.693315	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)
32	*	R. Américo Brasiliense, 1816 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul),	-23.630120	-46.703903	Chácara Santo Antônio (Zona Sul)

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

		São Paulo - SP, 04715-004			
33	*	Rua Alexandre Dumas, 1708 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04717- 004	-23.630305	-46.707023	Santo Amaro
34		R. da Paz, 769 - Alto da Boa Vista, São Paulo - SP, 02327-060	-23.632895	-46.696336	Alto da Boa Vista

ID	Desa bilita do	Informante	Telefone do informante
1		Re/Max Urban	(11) 4210-1616
2		Scheid Imóveis - Unidade Marajoara	(11) 5523-0177
3		MK Prime Imóveis	(11) 3592-4348
4	*	Lopes Urban	(11) 5694-2222
5		Lopes Urban	(11) 5694-2222
6		Leardi Chácara Santo Antonio	(11) 99363-2098
7	*	Prohabitar Imóveis	(11) 5669-7944
8		Reinaldo Werner	(11) 95072-5789
9		Ferreira Araujo Negócios Imobiliários	(11) 4179-9010
10		Lopes Barão	(11) 99908-9437
11		Revenda Imóvel Prime	(11) 94313-1335
12		Moraes Reis	(11) 94056-3207
13		Ferreira Araújo Negócios Imobiliários	(11) 4179-9010
14		Lopes Prime	(11) 3894-1000
15		Lopes Urban	(11) 5694-2222
16	*	Lopes Prime	(11) 3894-1000
17		Muralha Imóveis	(11) 3904-4160
18		Bonneville Imóveis	(11) 99230-0410
19	*	Leardi Brooklin 272	(11) 3443-9903

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

20		Nova São Paulo	(11) 2198-4970
21		Scheid Imóveis - Unidade Marajoara	(11) 5523-0177
22	*	Green Consultoria Imobiliária	(11) 5547-0537
23	*	MGP Imobiliária	(11) 2632-2000
24		Lopes Urban	(11) 5694-2222
25	*	Lopes Urban	(11) 5694-2222
26		Scheid Prime	(11) 5546-5000
27		Scheid Imóveis - Unidade Marajoara	(11) 5523-0177
28		Scheid Imóveis - Unidade Marajoara	(11) 5523-0177
29		ImmobHaus	(11) 5599-8825
30		Scheid Imóveis - Unidade Marajoara	(11) 5523-0177
31	*	Scheid Prime	(11) 5546-5000
32	*	Tukanaga Imóveis	(11) 4386-0007
33	*	Scheid Imóveis	(11) 5546-5000
34		Sartor Serviços Imobiliários	(11)2337-4353

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Area construída	Localização na via: Rua/Avenida	Localização: Índice Fiscal	Padrão Construtivo	Estado de Conservação - Hoss Heideck (FOC)	Valor unitário (Descontado 10%)
1		377,00	660,00	1,00	2.638,00	3.753	0,6352	5.727,27
2		299,00	575,00	0,00	2.990,00	3.753	0,7553	6.260,87
3		300,00	350,00	0,00	3.709,00	3.753	0,7553	10.800,00
4	*	470,00	470,00	0,00	2.318,00	3.378	0,9721	10.531,91
5		308,00	308,00	0,00	3.446,00	3.753	0,4970	7.305,19
6		600,00	600,00	0,00	3.124,00	3.753	0,7553	7.200,00
7	*	400,00	600,00	0,00	5.183,00	4.013	0,6141	13.350,00
8		400,00	378,00	0,00	3.857,00	3.378	0,6598	11.071,43
9		297,00	395,00	0,00	3.544,00	3.378	0,5262	6.379,75
10		377,00	377,00	0,00	2.998,00	4.013	0,8752	8.355,44
11		186,00	231,00	0,00	3.091,00	2.544	0,6447	4.975,32
12		380,00	380,00	0,00	3.841,00	4.013	0,9536	14.210,53

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

13		280,00	280,00	0,00	3.380,00	2.544	0,5325	5.785,71
14		320,00	320,00	0,00	3.104,00	2.313	0,4660	6.468,75
15		800,00	800,00	0,00	3.326,00	5.273	0,8788	7.301,25
16	*	250,00	270,00	0,00	3.114,00	2.544	0,5158	7.833,33
17		140,00	280,00	0,00	5.144,00	3.378	0,3634	6.107,14
18		400,00	243,00	0,00	3.853,00	3.378	0,5550	10.370,37
19	*	375,00	250,00	0,00	3.865,00	4.013	0,9127	37.800,00
20		335,00	250,00	0,00	2.444,00	3.753	0,8258	10.800,00
21		550,00	505,00	1,00	2.520,00	4.013	0,6741	7.128,71
22	*	1.200,00	1.900,00	0,00	2.550,00	4.745	0,8151	5.210,53
23	*	250,00	800,00	0,00	3.052,00	4.014	0,8151	7.200,00
24		230,00	230,00	1,00	3.059,00	3.378	0,5828	5.869,57
25	*	1.608,00	1.608,00	0,00	4.629,00	4.013	0,7059	8.955,22
26		600,00	600,00	0,00	2.776,00	4.013	0,7059	7.350,00
27		750,00	730,00	0,00	2.444,00	3.378	0,6225	4.931,51
28		352,00	1.150,00	0,00	2.583,00	4.745	0,7553	5.478,26
29		339,00	171,00	0,00	3.119,00	3.378	0,8035	15.263,16
30		366,00	366,00	0,00	5.070,00	2.544	0,5446	7.131,15
31	*	186,00	140,00	0,00	3.241,00	2.544	0,4249	11.571,43
32	*	400,00	1.550,00	0,00	3.780,00	4.745	0,4619	13.587,10
33	*	780,00	4.600,00	0,00	5.397,00	5.273	0,8022	5.478,26
34		795,00	795,00	0,00	3.865,00	4.013	0,4249	7.358,49

ID	Desabilitado	Valor total	Valor total (Descontado 10%)
1		4.200.000,00	3.780.000,00
2		4.000.000,00	3.600.000,00
3		4.200.000,00	3.780.000,00
4	*	5.500.000,00	4.950.000,00
5		2.500.000,00	2.250.000,00
6		4.800.000,00	4.320.000,00
7	*	8.900.000,00	8.010.000,00

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

8		4.650.000 ,00	4.185.000 ,00
9		2.800.000 ,00	2.520.000 ,00
10		3.500.000 ,00	3.150.000 ,00
11		1.277.000 ,00	1.149.300 ,00
12		6.000.000 ,00	5.400.000 ,00
13		1.800.000 ,00	1.620.000 ,00
14		2.300.000 ,00	2.070.000 ,00
15		6.490.000 ,00	5.841.000 ,00
16	*	2.350.000 ,00	2.115.000 ,00
17		1.900.000 ,00	1.710.000 ,00
18		2.800.000 ,00	2.520.000 ,00
19	*	10.500.00 0,00	9.450.000 ,00
20		3.000.000 ,00	2.700.000 ,00
21		4.000.000 ,00	3.600.000 ,00
22	*	11.000.00 0,00	9.900.000 ,00
23	*	6.400.000 ,00	5.760.000 ,00
24		1.500.000 ,00	1.350.000 ,00
25	*	16.000.00 0,00	14.400.00 0,00
26		4.900.000 ,00	4.410.000 ,00
27		4.000.000 ,00	3.600.000 ,00
28		7.000.000 ,00	6.300.000 ,00

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

29		2.900.000,00	2.610.000,00
30		2.900.000,00	2.610.000,00
31	*	1.800.000,00	1.620.000,00
32	*	23.400.000,00	21.060.000,00
33	*	28.000.000,00	25.200.000,00
34		6.500.000,00	5.850.000,00

ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.042.158,68	4,80%	
Valor Médio	4.245.780,30	-	III
Valor Máximo	4.449.401,93	4,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Latitude		-
Longitude		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	390,00	Não
Area construída	470,00	Não
Localização: Índice Fiscal	3.727,00	Não
Padrão Construtivo	4,013	Não
Estado de Conservação - Hoss Heideck (FOC)	0,7168	Não

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear ABNT NBR 14.653-2:2011

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

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear ABNT NBR 14.653-2:2011

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

9.2.2 Grau de precisão conforme a Tabela 5.**Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Gabriel Komatsu de Melo
Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ANEXO VI

RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) - CAU

 CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil		RRT 14632238
Registro de Responsabilidade Técnica - RRT		
1. RESPONSÁVEL TÉCNICO		
Nome Civil/Social: GABRIEL KOMATSU DE MELO	CPF: 351.XXX.XXX-63	
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista	Nº do Registro: 00A2717980	
2. DETALHES DO RRT		
Nº do RRT: 5114632238100CT001	Modalidade: RRT SIMPLES	
Data de Cadastro: 15/08/2024	Forma de Registro: INICIAL	
Data de Registro: 15/08/2024	Forma de Participação: INDIVIDUAL	
2.1 Valor do RRT		
Valor do RRT: R\$119,61	Boleto nº 20763846	Pago em: 15/08/2024
3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE		
3.1 Serviço 001		
Contratante: TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	CPF/CNPJ: 51.XXX.XXX/0001-93	
Tipo: Órgão Público	Data de Início: 17/07/2024	
Valor do Serviço/Honorários: R\$8.100,00	Data de Previsão de Término: 31/08/2024	
3.1.1 Endereço da Obra/Serviço		
País: Brasil	CEP: 02327060	
Tipo Logradouro: RUA	Nº: 2059	
Logradouro: DA PAZ	Complemento: PRÉDIO COMERCIAL	
Bairro: CHÁCARA SANTO ANTÔNIO	Cidade/UF: SÃO PAULO/SP	
3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)		
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 470,00	
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: metro quadrado	
3.1.3 Tipologia		
Tipologia: Comercial		
3.1.4 Descrição da Obra/Serviço		
Elaboração de Laudo de Avaliação em Prédio Comercial para determinar o Valor de Mercado.		
Processo nº: 0026217-45.2021.8.26.0002 / 3ª Vara Cível do Fórum de Santo Amaro-SP		
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Reg. Linear.		
Grau de Fundamentação II - Grau de Precisão III		
3.1.5 Declaração de Acessibilidade		
Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da		
www.caubr.gov.br		Página 1/2

Gabriel Komatsu de Melo

Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14632238

Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI14632238I00CT001	TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	INICIAL	15/08/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista GABRIEL KOMATSU DE MELO, registro CAU nº 00A2717980, na data e hora: 15/08/2024 12:06:57, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 15/08/2024 às 13:23:41 por: siccau, ip 10.244.2.130.



www.caubr.gov.br

Página 2/2