Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO61, Página 1

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

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO61, Página 2

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

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO61, Página 3

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

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO61, Página 4

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.

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO61, Página 5

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

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-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO61, Página 6

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

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.

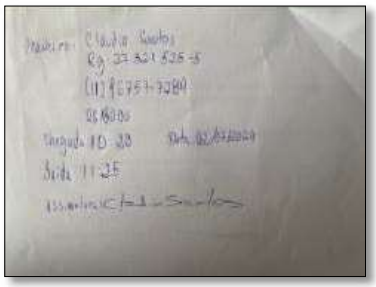
E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO62, Página 1

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.



RECIBO DE ENTREGA DE CHAVES PARA O SR. EDUARDO QUINAS GARCIA PERNA REFERENTE AO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DA PAZ, 2059

REFERENTE AO PROCESSO Nº: 0026217-45.2021.8.26.0002 – 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE SANTO AMARO

EXEQUENTE: PEDRO GIBERTI

EXEQUENTE: PHILIPP GARCIA MULLER

EXEQUENTE: BRUNNO GARCIA MULLER

EXECUTADO: EDUARDO QUINAS GARCIA PERNA

São Paulo, 12 de julho de 2024.

(assinatura)

Recebido por:

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO62, Página 2

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

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.

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO62, Página 3

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).

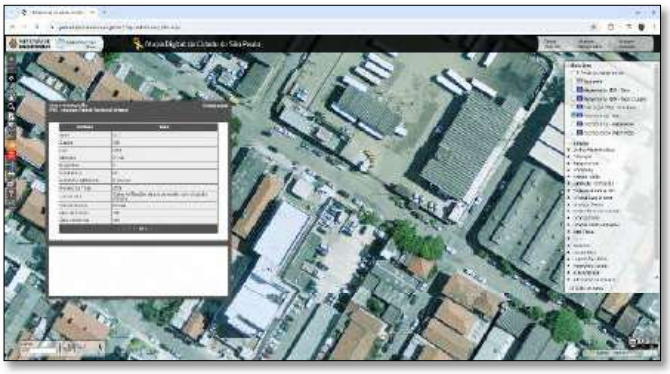

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte: 087.200.0006-5
Local do Imóvel: R. DA PAZ,02059 2065
CEP: 04713-002
Código do Logradouro: 15806-2
Mensagem: Imóvel Regular no CEDI.

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
25/12/2001		2001	1 -REGULAR	0-200102405103	10,00	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.

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO62, Página 4

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



Valores de Edificações

2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e cobilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- **Paredes:** pintura a látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

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

Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		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 – Ec

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 reparo 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 a 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 telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de 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 a 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

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO62, Página 5

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 e divisória de Eucatex	Pintura e 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 e divisória de Eucatex	Forro de isopor
Copa	01	Azulejo	Pintura e azulejo	Pintura
Banheiro	03	Azulejo	Pintura e azulejo	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

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

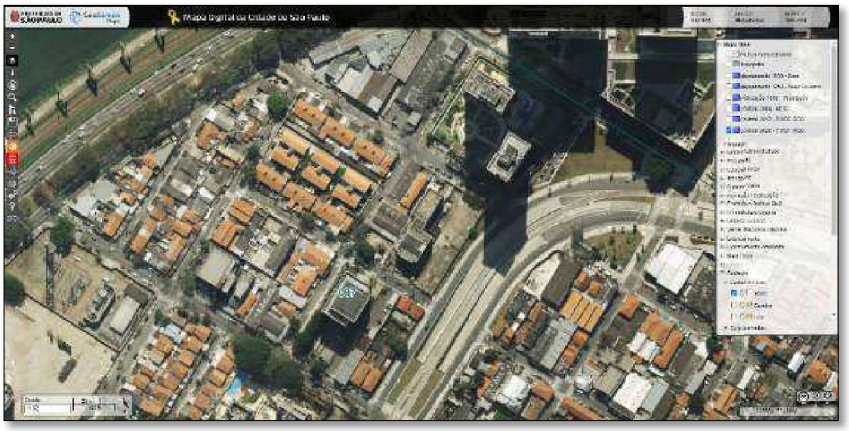
Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO63, Página 1

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)

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

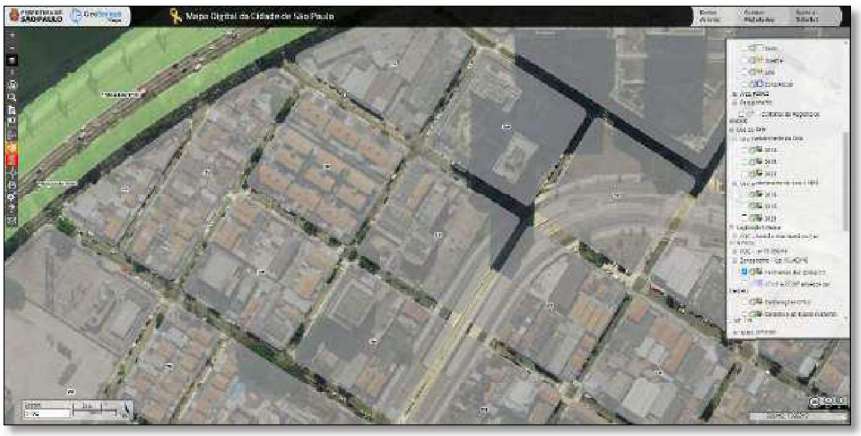
Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO63, Página 2

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” ... “I – 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

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO63, Página 3

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

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO63, Página 4

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

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.

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO64, Página 1

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

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:

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO64, Página 2

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 m²
Área construída	Quantitativa	Área construída do imóvel em m²
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 Obsoletismo 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)

Valor Total (Descontado os 10%) = +4615278,574
-291239539,9 / Area total
+3937,369094 * Área construída
-8362287496 / Localização (Índice Fiscal)
-4803483239 / Padrão Construtivo
+2744687,008 * E.C Hoss-Heideck (FOC)

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO64, Página 3

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:**

<u>Dados para projeção de valores:</u>

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)

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

Valor Unitário (R$/m² área construída) =

Mínimo = R$ 8.600,34

Médio = R$ 9.033,58

Máximo = R$ 9.466,81

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO64, Página 4

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:

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO64, Página 5

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.

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.

Processo 0020807-35.2023.8.26.0002/SP, Evento 43, DOCUMENTACAO64, Página 6

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

E-mail: arquitetokomatsu@gmail.com
Cel: (11) 98578-6630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL KOMATSU DE MELO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 15:47 , sob o número WSTA24707870422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026217-45.2021.8.26.0002 e código I9MMH5Sh.