

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

Processo nº: 0007221-85.2024.8.26.0004
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença / Condomínio
Exequente: Lilia Rocha de Carvalho Belarmino
Executado: Wagner Luiz de Brito

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos.....	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
3.1.	Localização	5
3.2.	Mapa Fiscal.....	6
3.3.	Zoneamento	6
3.4.	Melhoramentos da Região	7
3.5.	Ocupação	7
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	8
4.1.	Condomínio	8
4.2.1.	Acabamentos internos.....	9
4.2.2.	Áreas	9
4.2.3.	Padrão Construtivo.....	9
4.2.4.	Estado de Conservação e Obsolescência	10
5.	AVALIAÇÃO	11
5.1.	Metodologia	11
5.2.	Pesquisa de Mercado	11
5.3.	Resultados	13
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
7.	CONCLUSÕES	15
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	16
9.	ENCERRAMENTO	17
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	18
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....	27
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos.....	37

1. RESUMO

Imóvel avaliando:

Apartamento nº93 do bloco 01, Conjunto Residencial Alto do Jaraguá

Estrada Turística do Jaraguá 1050 – Pirituba – São Paulo/SP

Data da avaliação: *Março/2025*

Matrícula: *62.190 (16º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)*

Metodologia utilizada: *Método Comparativo de Dados do Mercado*

Tratamento de dados: *Inferência Estatística*

Valor do Imóvel:

R\$ 204.000,00

(duzentos e quatro mil reais)

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma, designado apartamento nº 93 do Bloco 01 do Conjunto Residencial Alto do Jaraguá, localizado na Estrada Turística do Jaraguá 1050, Pirituba, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 62.190 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

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

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

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por LILIA ROCHA DE CARVALHO BELARMINO, em face de WAGNER LUIZ DE BRITO, por meio da qual pretende o autor o recebimento do crédito.

Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 144 do SETOR 124 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 852,00 para 2025.

ÍNDICE FISCAL = R\$ 852,00 para 2025



Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZEIS-1, Zona Especial de Interesse Social**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“Art. 12. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e

irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos I a V do “caput” do art. 45 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE...”

3.4. Melhoramentos da Região

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

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

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 03/12/24 às 9h, compareceram:

- Henrique Bighellini M. G. Martins – Perito Judicial;
- Wagner Luiz de Brito – REQUERIDO

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Conjunto Residencial Alto do Jaraguá e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	5 blocos Térreo: Área comum, Garagem e Lazer Térreo e demais andares: Aptos Residenciais
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Pintura sobre emboço
Circulação Vertical	Escadarias e elevador
Piso Externo	Piso intertravado e concreto
Equipamentos de Lazer	Brinquedoteca, quadra descoberta e salão de festas

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº93 do bloco 01, e é constituído por: Sala de Estar/Jantar, Cozinha, Área de Serviço, 2 Dormitórios e Banheiro.

4.2.1. Acabamentos internos

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar / Jantar	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre emboço
Cozinha	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço
Área de Serviço	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço
Galeria	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre emboço
Dormitórios (x2)	Laminado	Pintura	Pintura sobre emboço
Banheiro (x1)	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiro	Bancadas de louça

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 62.190 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas

Área Útil: 47,46 m²

Área Comum: 49,4915m² (já incluída 1 vaga de garagem indeterminada)

Área Total Construída: 96,9528m²

Fração Ideal: 0,37360%

1 vagas de garagem indeterminada

4.2.3. Padrão Construtivo

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

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO SIMPLES (com elevador)

Valor Unitário: 3,958 de R₈N

Já que do referido Estudo temos:

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

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

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

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

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

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

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

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

5.2. Pesquisa de Mercado

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

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

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS*Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395**Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil*

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 53

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Privativa (m²)	Ind. Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	CUB depreciado (R\$/m²)	Idade real / aparente (anos)
1	Av. Santa Mônica, 593	225.000,00	202.500,00	3.681,82	55,0	1.038	2	1	1	4.159,58	33
2	Av. Santa Mônica, 593	250.000,00	225.000,00	4.017,86	56,0	1.038	2	1	1	4.159,58	33
3	Av. Santa Mônica, 593	219.990,00	197.991,00	3.535,55	56,0	1.038	2	1	1	3.658,99	33
4	Av. Santa Mônica, 593	240.000,00	216.000,00	3.857,14	56,0	1.038	2	1	1	4.159,58	33
5	Estr. Turística do Jaraguá, 1050	238.500,00	214.650,00	4.293,00	50,0	852	2	1	1	3.974,45	40
6	Estr. Turística do Jaraguá, 1050	247.000,00	222.300,00	4.631,25	48,0	852	2	1	1	4.262,42	40
7	Estr. Turística do Jaraguá, 1050	218.000,00	196.200,00	4.905,00	40,0	852	1	1	1	4.262,42	40
8	Rua Brg. Godinho dos Santos, 756	332.000,00	298.800,00	6.790,91	44,0	847	1	1	1	9.503,07	3
9	Rua Brg. Godinho dos Santos, 756	360.000,00	324.000,00	6.612,24	49,0	847	2	1	1	9.953,24	3
10	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	318.000,00	286.200,00	5.503,85	52,0	1.140	2	1	2	6.655,82	20
11	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	285.000,00	256.500,00	5.130,00	50,0	1.140	2	1	2	6.118,75	20
12	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	320.000,00	288.000,00	4.881,36	59,0	1.140	2	1	2	6.118,75	20
13	Rua José Carlos de Resende, 92	267.000,00	240.300,00	4.369,09	55,0	1.096	2	1	1	6.363,89	23
14	Rua José Carlos de Resende, 92	270.400,00	243.360,00	4.771,76	51,0	1.096	2	1	1	6.363,89	23
15	Rua Laranjal do Jari, 100	356.000,00	320.400,00	7.281,82	44,0	889	2	1	1	10.097,07	1
16	Rua Laranjal do Jari, 130	390.000,00	351.000,00	7.800,00	45,0	889	2	1	1	9.877,95	4
17	Rua Laranjal do Jari, 130	392.000,00	352.800,00	8.018,18	44,0	889	2	1	1	9.877,95	4
18	Rua Laranjal do Jari, 130	457.600,00	411.840,00	8.404,90	49,0	889	2	2	2	9.877,95	4
19	Rua Laranjal do Jari, 220	310.000,00	279.000,00	6.804,88	41,0	889	2	1	1	9.877,95	4
PERÍCIA	Estr. Turística do Jaraguá, 1050, ap 93 Bl. 1	?	?	?	55,61	852	2	1	1	3.974,45	40

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

5.3. Resultados

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

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 19 elementos comparativos, sendo 19 representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 4.295,58 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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

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

Onde:

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

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

A: Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

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

$$V_{\text{VD}} = 4.295,58 \times 47,46$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 203.868,15 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 204.000,00 \text{ ref mar/25}$$

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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

7. CONCLUSÕES

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

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

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

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Apartamento nº93 do bloco 01, Conjunto Residencial Alto do Jaraguá</i> <i>Estrada Turística do Jaraguá 1050 – Pirituba – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Março/2025</i>
Matrícula: <i>62.190 (16º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Inferência Estatística</i>
Valor do Imóvel: R\$ 204.000,00 <i>(duzentos e quatro mil reais)</i>

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

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

9. ENCERRAMENTO

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

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 10 de março de 2025.



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Fachada do edifício



Foto 03 – Elevador



Foto 04 – Hall Externo

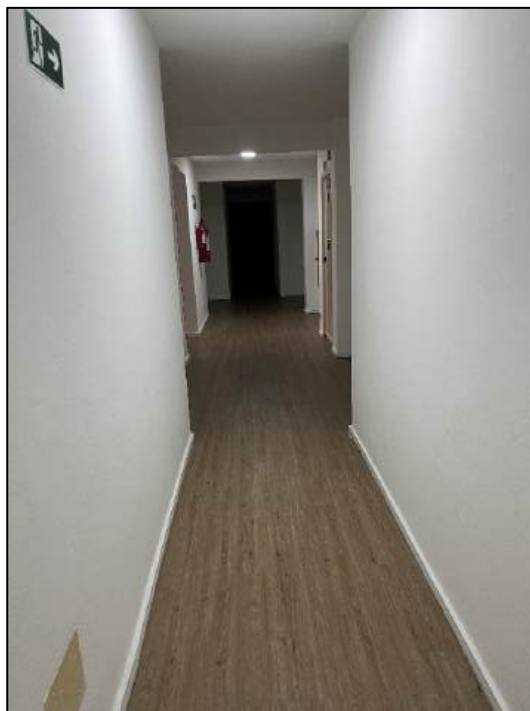


Foto 05 – Hall externo



Foto 06 – Entrada do apartamento



Foto 07 – Interior do Imóvel



Foto 08 – Interior do Imóvel



Foto 09 – Interior do Imóvel



Foto 10 – Interior do Imóvel



Foto 11 – Interior do Imóvel

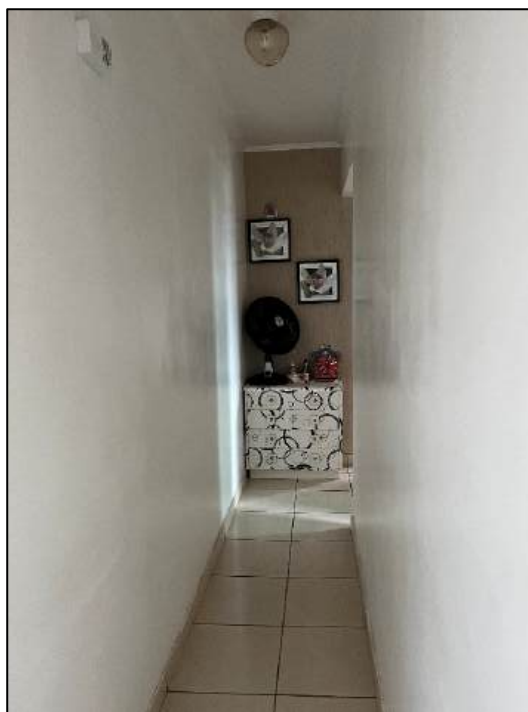


Foto 12 – Interior do Imóvel



Foto 13 – Interior do Imóvel



Foto 14 – Interior do Imóvel



Foto 15 – Interior do Imóvel



Foto 16 – Área Comum



Foto 17 – Área Comum



Foto 18 – Área Comum

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	01
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Av. Santa Mônica, 593
Bairro	Vl. Pirituba
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	55 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Teixeira Soluções
Tel.:	3901-6630
Valor	225.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	02
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Av. Santa Mônica, 593
Bairro	Vl. Pirituba
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	56 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Felicity Imóveis
Tel.:	94735-7773
Valor	250.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	03			
LOCALIZAÇÃO				
Endereço	Av. Santa Mônica, 593			
Bairro	VL. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	56 m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Despertar Imóveis			
Tel.:	3902-2984			
Valor	219.990,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	04			
LOCALIZAÇÃO				
Endereço	Av. Santa Mônica, 593			
Bairro	VL. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	56 m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Bem Me Quer Imóveis			
Tel.:	3906-0406			
Valor	240.000,00			



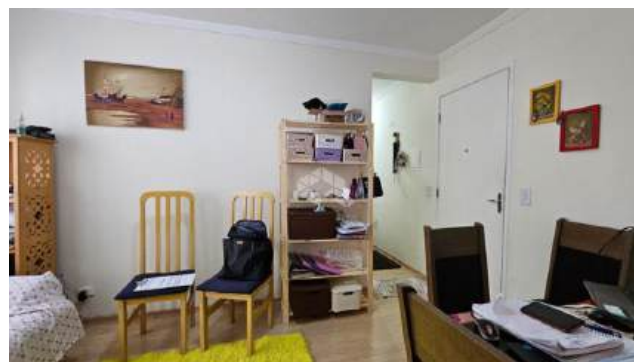
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	05	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Estr. Turística do Jaraguá, 1050			
Bairro	VL. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	50 m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Crédito Real Solidez			
Tel.:	99115-2441			
Valor	238.500,00			

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

NÚMERO	06	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Estr. Turística do Jaraguá, 1050			
Bairro	VL. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	48 m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Crédito Real Solidez			
Tel.:	99115-2441			
Valor	247.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço Estr. Turística do Jaraguá, 1050Bairro VI. PiritubaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 40 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Crédito Real Faro FinoTel.: 98082-4121Valor 218.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Brg. Godinho dos Santos, 756Bairro VI. PiritubaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 44 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: DreamcasaTel.: dreamcasa.com.brValor 332.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 09

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Brg. Godinho dos Santos, 756

Bairro Vl. Pirituba

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 49 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Teixeira Soluções

Tel.: 3901-6630

Valor 360.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 10

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114

Bairro Vl. Pirituba

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 52 m²

TRANSAÇÃO

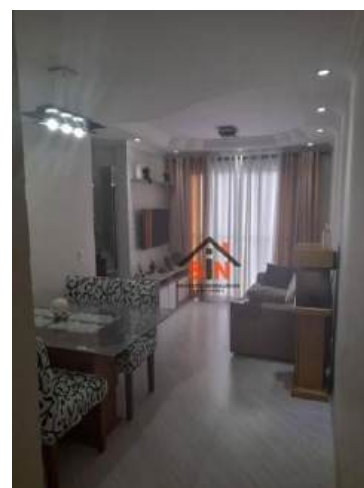
Natureza Oferta

Contato: Sin Negocios

Imobiliários

Tel.: 95327-4225

Valor 318.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 11**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114Bairro VL. Pirituba Cidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 50 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: New TimeTel.: 98558-8556Valor 285.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 12**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114Bairro VL. Pirituba Cidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 59 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Antuzia CorretoraTel.: 99585-5326Valor 320.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 13**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua José Carlos de Resende, 92Bairro VL. Pirituba

Cidade

São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 55 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Pierri ImóveisTel.: 98444-0166Valor 267.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 14**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua José Carlos de Resende, 92Bairro VL. Pirituba

Cidade

São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 51 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: BEG ImóveisTel.: 2592-9010Valor 270.400,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 15**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Laranjal do Jari, 100Bairro VL. PiritubaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 44 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Crédito Real Faro FinoTel.: 98082-4121Valor 356.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 16**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Laranjal do Jari, 130Bairro VL. PiritubaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 45 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Bem Me Quer ImóveisTel.: 3906-0406Valor 390.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 17**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Laranjal do Jari, 130Bairro VI. PiritubaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 44 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Remax AgilityTel.: 2640-6740Valor 392.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 18**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Laranjal do Jari, 130Bairro VI. PiritubaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 49 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: BEG ImóveisTel.: 2592-9010Valor 457.600,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	19			
LOCALIZAÇÃO				
Endereço	Rua Laranjal do Jari, 220			
Bairro	VI. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	41 m²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Carlos Ferrari Imóveis			
Tel.:	2287-6666			
Valor	310.000,00			





12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Março de 2025

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	19

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

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente “Valor unitário” e as 7 (sete) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Número de quartos;
- Número de vagas;
- Padrão CUB (Custo Unitário Brasileiro);
- CUB Depreciado;
- Idade Real.

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

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

A variável “número de quartos” mostrou-se fortemente correlacionada com a “área privativa” e por isso foi descartada.

A variável “índice fiscal” mostrou-se incoerente porque em todos os modelos estudados apresentou valor menor quanto maior o índice fiscal e por isso foi descartada.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 3 variáveis: “área privativa”, “Número de vagas” e “CUB depreciado”.

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

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

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

Variável CUB depreciado:

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

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

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

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

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

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

El.	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	4.159,58	3,533	33	0,470	0,574	18,10%	60	55%	e	0,576	2044,29
2	4.159,58	3,533	33	0,470	0,574	18,10%	60	55%	e	0,576	2044,29
3	3.658,99	3,533	33	0,383	0,574	33,20%	60	55%	f	0,507	2044,29
4	4.159,58	3,533	33	0,470	0,574	18,10%	60	55%	e	0,576	2044,29
5	3.974,45	3,958	40	0,364	0,444	18,10%	60	67%	e	0,491	2044,29
6	4.262,42	3,958	40	0,408	0,444	8,09%	60	67%	d	0,527	2044,29

7	4.262,42	3,958	40	0,408	0,444	8,09%	60	67%	d	0,527	2044,29
8	9.503,07	5,075	3	0,895	0,974	8,09%	60	5%	d	0,916	2044,29
9	9.953,24	5,075	3	0,949	0,974	2,52%	60	5%	c	0,959	2044,29
10	6.655,82	4,218	20	0,715	0,778	8,09%	60	33%	d	0,772	2044,29
11	6.118,75	4,218	20	0,637	0,778	18,10%	60	33%	e	0,710	2044,29
12	6.118,75	4,218	20	0,637	0,778	18,10%	60	33%	e	0,710	2044,29
13	6.363,89	4,568	23	0,602	0,735	18,10%	60	38%	e	0,681	2044,29
14	6.363,89	4,568	23	0,602	0,735	18,10%	60	38%	e	0,681	2044,29
15	10.097,07	5,075	1	0,967	0,992	2,52%	60	2%	c	0,973	2044,29
16	9.877,95	5,075	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	2044,29
17	9.877,95	5,075	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	2044,29
18	9.877,95	5,075	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	2044,29
19	9.877,95	5,075	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	2044,29
PERÍCIA	3.974,45	3,958	40	0,364	0,444	18,10%	60	67%	e	0,491	2044,29

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 5,83%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (2,83%)	4.173,96
Médio	4.295,58
Máximo (3,00%)	4.424,50
Valor Total	
Mínimo	198.096,15
Médio	203.868,15
Máximo	209.986,60
Intervalo Predição	
Mínimo	190.238,08
Máximo	219.602,06
Mínimo (6,69%)	4.008,39
Máximo (7,72%)	4.627,10
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	3.651,24
RL Máximo	4.939,92
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,9801

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9801105 / 0,9686431
Coeficiente de determinação:	0,9606165
Fisher - Snedecor:	121,96
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	121,957
Não Explicada	0,000	15	0,000	
Total	0,000	18		

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

$1/\text{Valor unitário} = +0,0001623052448 + 3,337113128\text{E-}006 * \text{Area privativa} - 2,89803905\text{E-}005 * \text{Vagas} - 1,482135079\text{E-}008 * \text{CUB depreciado}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	5,31	0,01
Vagas	x	-4,18	0,08
CUB depreciado	x	-11,00	0,01
Valor unitário	1/y	4,63	0,03

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Vagas	0,27	0,74
CUB depreciado	-0,56	0,64
Valor unitário	0,70	0,81

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
CUB depreciado	0,08	0,63
Valor unitário	-0,19	0,73

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,93	0,94

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

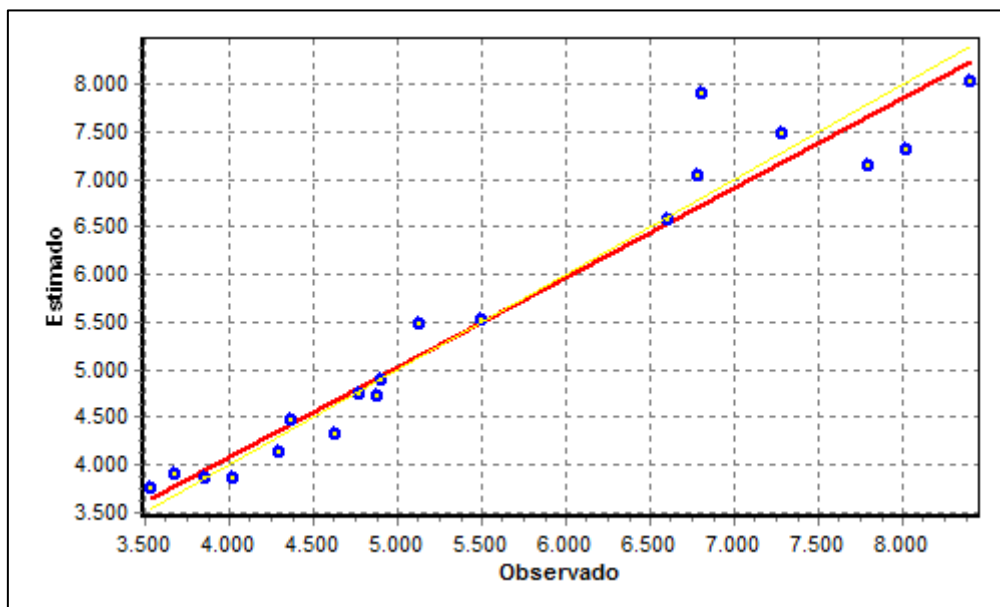


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

