

---

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: 0010625-89.2020.8.26.0003  
Exequente: **Conjunto Habitacional Vila Mariana**  
Executado: **Construtora Arao Sahm Ltda**  
Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

**LUCAS AOAS S. PEREIRA**, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062450, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



---

---

**SUMÁRIO**

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	4
2.1.	Dos autos .....	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....	5
3.1.	Localização .....	5
3.2.	Mapa Fiscal.....	6
3.3.	Zoneamento .....	6
3.4.	Melhoramentos da Região .....	7
3.5.	Ocupação .....	7
4.	VISTORIA DO IMÓVEL .....	8
4.1.	Condomínio .....	8
4.2.	Unidade Autônoma .....	8
4.2.1.	Acabamentos internos .....	8
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.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	14
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	15
8.	CONCLUSÕES .....	16
9.	ENCERRAMENTO .....	17
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica .....	18
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....	29
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos.....	35



**1. RESUMO**

<b>Imóvel avaliando:</b>  <i>Conjunto 01 – bloco D – Conjunto. Hab. Vila Mariana</i>  <i>Av. Jabaquara 1397 — São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Junho/2023</i>
<b>Matrícula:</b> <i>119.257 (14º Cartório de Registro Imóveis de SP)</i>  <i>***penhora sobre a parte ideal da EXECUTADA, conforme fls.98</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Inferência Estatística</i>
<b>Valor do Imóvel:</b>  <b>R\$ 2.328.000,00</b>  <i>(dois milhões, trezentos e vinte e oito mil reais)</i>



## 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma designada Conjunto nº01, situado no térreo do bloco D, do Conjunto Habitacional Vila Mariana, localizado na Av. Jabaquara, 1397, bairro Saúde, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 119.257 do 14º Cartório de Registro Imobiliário de São Paulo/SP.

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

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

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

### 2.1. Dos autos

Trata-se de execução de título extrajudicial referente às despesas condominiais ajuizada por CONJUNTO HABITACIONAL VILA MARIANA, em face de CONSTRUTORA ARAO SAHM LTDA e outros, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Para tanto, sobreveio a penhora do imóvel. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.



### 3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Av. Jabaquara 1397, na quadra completada pela Rua Pereira Estéfano, Rua Fiação da Saúde e Rua Veriano Pereira.

Localizada no centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Av. dos Bandeirantes e Av. Abraão de Moraes.

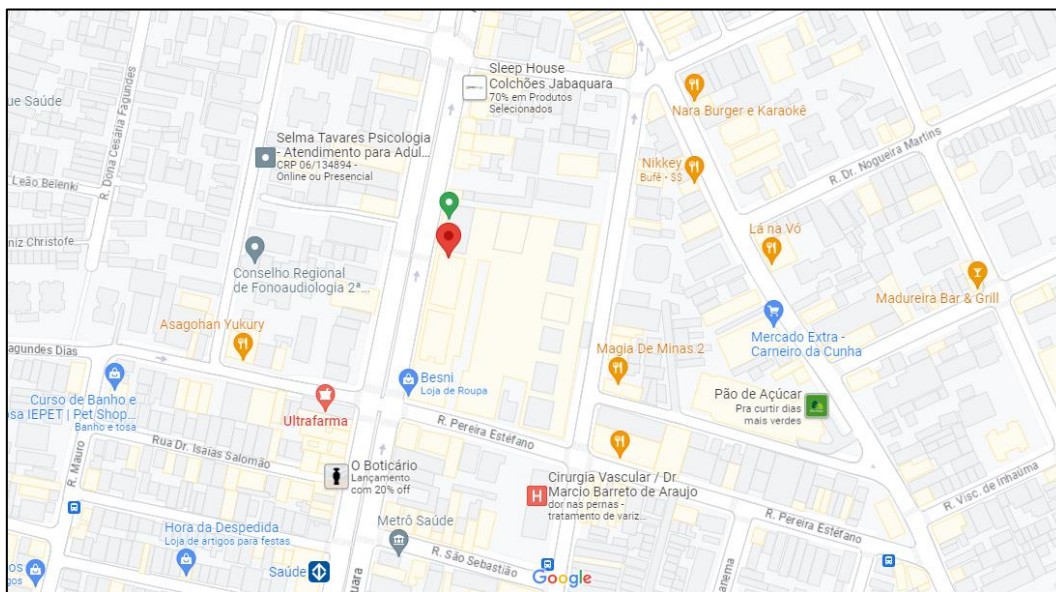


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

A assinatura manuscrita do perito, Lucas Aoas S. Pereira, escrita em azul.

### 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 031 do SETOR 047 e possui, portanto, índice fiscal de R\$5.809,00.

**ÍNDICE FISCAL = R\$5.809,00**

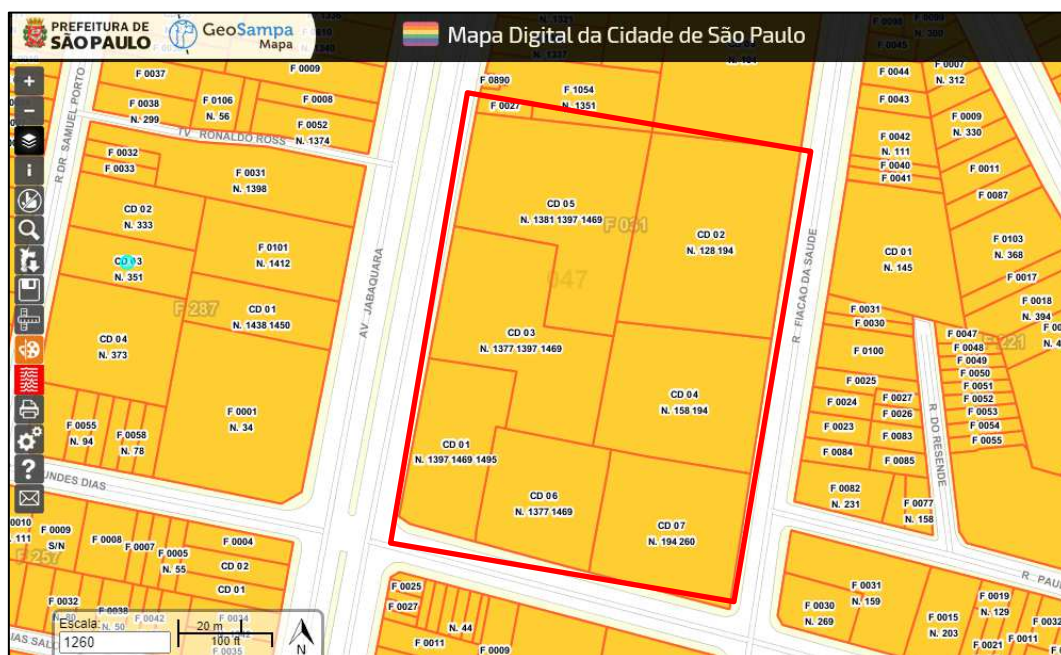


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

### 3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZEU, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana**.

Segundo o texto da Lei, temos:

*“Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos*

*espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:*

*I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona,..."*

### **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 DESOCUPADO



#### 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 27/10/22 às 9:00, compareceram:

- Engº Lucas Aoas Sales Pereira – Perito Judicial

##### 4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Conjunto Habitacional Vila Mariana e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição</b>	8 Torres Térreo: Conjunto 01, Circulação, portaria, administração 1º ao 10º andar: Apartamentos residenciais
<b>Estrutura</b>	Convencional em Concreto Armado
<b>Fachada</b>	Revestimento Cerâmico
<b>Circulação Vertical</b>	2 elevadores e escadarias
<b>Piso Externo</b>	Pedra
<b>Equipamentos de Lazer</b>	Quadra

##### 4.2. Unidade Autônoma

O conjunto nº 01 encontra-se no térreo do bloco D do Conjunto Hab. Vila Mariana e é constituído por: 4 salões (escritórios), Depósito, 2 Banheiros, 1 Lavabo e 1 WC de Deficiente.

##### 4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:





<b>Ambiente</b>	<b>Piso</b>	<b>Paredes</b>	<b>Teto</b>
<b>Salões (x4)</b>	Carpete	Pintura sobre Dry-wall	Forro de Gesso
<b>Depósito</b>	Cerâmica	Pintura	Forro de Gesso
<b>Banheiro (x2)</b>	Cerâmica	Azulejo/Pintura	Forro de Gesso
<b>WC Def. e Lavabo</b>	Cerâmica	Pintura	Forro de Gesso

Outros acabamentos:

<b>Janelas</b>	De alumínio
<b>Portas</b>	De madeira
<b>Banheiros</b>	Equipamentos em louça
<b>Hall de acesso</b>	Piso em granito, Paredes e tetos pintados

#### 4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula, as seguintes áreas

Área Útil: 497,74 m<sup>2</sup>

Área Comum: 141,87m<sup>2</sup>

Fração Ideal: 4,3598%

**Ressalta-se que a presente Avaliação contempla apenas a parte ideal da EXECUTADA (352,74m<sup>2</sup> de área útil e 100,54m<sup>2</sup> de área comum, perfazendo a área total de 453,28m<sup>2</sup>), conforme Decisão de fls.98.**

#### 4.2.3. Padrão Construtivo

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

Classe: COMERCIAL

Grupo: ESCRITÓRIO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO (com elevador)

IUP: 5,273 (valor médio do intervalo)

Já que do referido Estudo temos:

*“Padrão Médio: Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias. Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, 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 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

*“Necessitando de reparos importantes: 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.”.*



---

## **5. AVALIAÇÃO**

### **5.1. Metodologia**

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

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

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

### **5.2. Pesquisa de Mercado**

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

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



El.	Endereço	Valor	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m <sup>2</sup>	Área Privativa	Ind.Fiscal	Banheiros	Vagas	CUB depreciado
1	Av Jabaquara 1909	R\$ 1.490.000,00	R\$ 1.341.000,00	R\$ 10.315,38	130	4621	4	3	R\$ 6.666,25
2	Av Jabaquara 1909	R\$ 1.950.000,00	R\$ 1.755.000,00	R\$ 6.750,00	260	4621	6	6	R\$ 7.710,12
3	Av Jabaquara 1909	R\$ 1.914.893,00	R\$ 1.723.403,70	R\$ 6.628,48	260	4621	2	6	R\$ 6.666,25
4	Av Jabaquara 2229	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 9.310,34	145	4633	3	6	R\$ 8.929,25
5	Av Jabaquara 1771	R\$ 2.400.000,00	R\$ 2.160.000,00	R\$ 10.800,00	200	4576	5	5	R\$ 11.395,63
6	Av Jabaquara 1771	R\$ 1.260.000,00	R\$ 1.134.000,00	R\$ 9.610,17	118	4576	3	3	R\$ 11.395,63
7	R Dr Nogueira Martins 299	R\$ 3.200.000,00	R\$ 2.880.000,00	R\$ 5.097,35	565	2024	7	6	R\$ 2.144,42
8	Av Fagundes Filho 77	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 8.910,89	202	2967	4	6	R\$ 6.070,29
9	R Apotribu 139	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.080.000,00	R\$ 7.714,29	140	3520	4	4	R\$ 5.559,47
10	R Ytaipu 103	R\$ 950.000,00	R\$ 855.000,00	R\$ 6.107,14	140	3704	5	0	R\$ 2.608,80
11	R Apotribu 139	R\$ 780.000,00	R\$ 702.000,00	R\$ 7.312,50	96	3520	2	2	R\$ 5.559,47
12	R Dr. Samuel Porto 351	R\$ 390.000,00	R\$ 351.000,00	R\$ 5.949,15	59	2083	2	1	R\$ 5.424,98
PERÍCIA	Av. Jabaquara 1397	?		?	352,74	5809	4	0	R\$ 3.463,68

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 12 elementos comparativos, sendo todos eles 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:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 6.598,81 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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

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

Onde:

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

$V_{\text{unit, VD}}$ : Valor Unitário de Venda [ R\$/m<sup>2</sup>]

A: Área privativa do Imóvel [ m<sup>2</sup> ]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

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

$$V_{\text{VD}} = 6.598,81 \times 352,74$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 2.327.664,68 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 2.328.000,00$$

---

## **6. RESPOSTAS AOS QUESITOS**

### **6.1. Quesitos do Autor**

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

### **6.2. Quesitos do Réu**

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



## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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



## 8. 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 para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação e corretagem, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<b>Imóvel avaliando:</b>  <i>Conjunto 01 – bloco D – Cond. Hab. Vila Mariana</i>  <i>Av. Jabaquara 1397 — São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Junho/2023</i>
<b>Matrículas:</b> <i>119.257 (14º Cartório de Registro Imóveis de SP)</i>  <i>***penhora sobre a parte ideal da EXECUTADA, conforme fls.98</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Inferência Estatística</i>
<b>Valor do Imóvel:</b>  <b>R\$ 2.328.000,00</b>  <i>(dois milhões, trezentos e vinte e oito mil reais)</i>



---

---

## 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, 23 de junho de 2023



**LUCAS AOAS S. PEREIRA**



**10. ANEXO I – Documentação Fotográfica**



**Foto 01 – Fachada do Bloco D**



**Foto 02 – Entrada do Condomínio**



**Foto 03 – Entrada do edifício**



**Foto 04 – Vista do Condomínio**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'A'.



**Foto 05 – Entrada da Torre D**



**Foto 06 – Hall de acesso ao Conjunto 01**



**Foto 07 – Interior do Imóvel**



**Foto 08 – Interior do Imóvel**



**Foto 09 – Interior do Imóvel**



**Foto 10 – Interior do Imóvel**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'A'.



**Foto 11 – Interior do Imóvel**



**Foto 12 – Interior do Imóvel**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'A'.



**Foto 13 – Interior do Imóvel**



**Foto 14 – Interior do Imóvel**





**Foto 15 – Interior do Imóvel**



**Foto 16 – Interior do Imóvel**



**Foto 17 – Interior do Imóvel**



**Foto 18 – Interior do Imóvel**

*LA*



**Foto 19 – Interior do Imóvel**



**Foto 20 – Interior do Imóvel**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'A'.



**Foto 21 – Interior do Imóvel**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'A'.

## 11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
<b>NÚMERO</b>	<u>01</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Av. Jabaquara 1909</u>
Bairro	<u>Saúde</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Conjunto</u>
Uso	<u>Comercial</u>
Área	<u>130</u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Nova São Paulo</u>
Tel.:	<u>91008-3535</u>
Valor	<u>1.490.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
<b>NÚMERO</b>	<u>02</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Av. Jabaquara 1909</u>
Bairro	<u>Saúde</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Conjunto</u>
Uso	<u>Comercial</u>
Área	<u>260</u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Perspectiva</u>
Tel.:	<u>99945-0724</u>
Valor	<u>1.950.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
<b>NÚMERO</b>	<b>03</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	Av. Jabaquara 1909		
Bairro	Saúde	Cidade	São Paulo
			UF SP
		<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	Conjunto		
Uso	Comercial		
Área	260		
		<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	Oferta		
Contato:	Miquelan		
Tel.:	3798-4180		
Valor	1.914.893,00		

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
<b>NÚMERO</b>	<b>04</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	Av. Jabaquara 2229		
Bairro	Saúde	Cidade	São Paulo
			UF SP
		<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	Conjunto		
Uso	Comercial		
Área	145		
		<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	Oferta		
Contato:	MSG		
Tel.:	3854-7005		
Valor	1.500.000,00		

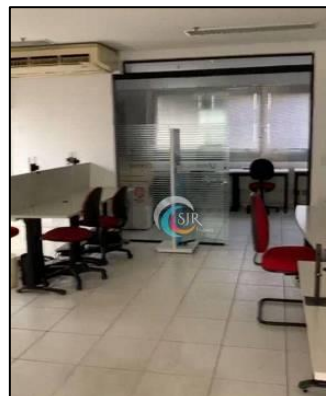


ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
<b>NÚMERO</b>	<u>05</u>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Av. Jabaquara 1771</u>		
Bairro	<u>Saúde</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>			
Edificação	<u>Conjunto</u>		
Uso	<u>Comercial</u>		
Área	<u>200</u>		
<b>TRANSAÇÃO</b>			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Nova São Paulo</u>		
Tel.:	<u>2198-4999</u>		
Valor	<u>2.400.000,00</u>		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
<b>NÚMERO</b>	<u>06</u>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Av. Jabaquara 1771</u>		
Bairro	<u>Saúde</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>			
Edificação	<u>Conjunto</u>		
Uso	<u>Comercial</u>		
Área	<u>118</u>		
<b>TRANSAÇÃO</b>			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>S. Fernandes</u>		
Tel.:	<u>2729-1211</u>		
Valor	<u>1.260.000,00</u>		



**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Dr. Nogueira Martins 299Bairro Saúde Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação ConjuntoUso ComercialÁrea 565**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Nova São PauloTel.: 2198-4999Valor 3.200.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Fagundes Filho 77Bairro Saúde Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação ConjuntoUso ComercialÁrea 202**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: SJRTel.: 2691-5830Valor 2.000.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
<b>NÚMERO</b>	<u>09</u>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
Endereço	<u>R Apotribu 139</u>		
Bairro	<u>Saúde</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>			
Edificação	<u>Conjunto</u>		
Uso	<u>Comercial</u>		
Área	<u>140</u>		
<b>TRANSAÇÃO</b>			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Cris Ricca</u>		
Tel.:	<u>3542-6746</u>		
Valor	<u>1.200.000,00</u>		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
<b>NÚMERO</b>	<u>10</u>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
Endereço	<u>R. Ytaipu 103</u>		
Bairro	<u>Saúde</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>			
Edificação	<u>Conjunto</u>		
Uso	<u>Comercial</u>		
Área	<u>140</u>		
<b>TRANSAÇÃO</b>			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Opimo</u>		
Tel.:	<u>96300-0371</u>		
Valor	<u>950.000,00</u>		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
<b>NÚMERO</b>	<b>11</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	R. Apotribu 139		
Bairro	Saúde	Cidade	São Paulo
			UF SP
<b>IMÓVEL</b>			
Edificação	Conjunto		
Uso	Comercial		
Área	96		
<b>TRANSAÇÃO</b>			
Natureza	Oferta		
Contato:	City SP		
Tel.:	5011-3031		
Valor	780.000,00		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
<b>NÚMERO</b>	<b>12</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	R Dr. Samuel Porto 351		
Bairro	Saúde	Cidade	São Paulo
			UF SP
<b>IMÓVEL</b>			
Edificação	Conjunto		
Uso	Comercial		
Área	59		
<b>TRANSAÇÃO</b>			
Natureza	Oferta		
Contato:	Nova São Paulo		
Tel.:	2198-4999		
Valor	390.000,00		



## 12. ANEXO III – Memória de Cálculos

### Data de referência:

- Junho de 2023

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	12

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 5 (cinco) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Número de banheiros;
- Número de vagas de garagem;
- CUB Depreciado

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.

As variáveis “número de banheiros” e “número de vagas de garagem”, embora não tivessem altos graus de correlação com as demais variáveis, apresentavam altas significâncias em todos os modelos testados, e por isso foram descartadas

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 3 variáveis independentes: “área privativa”, “índice fiscal” e “Vagas de Garagem”

### Variável CUB depreciado:

Para análise do estado de conservação, obsolescência 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	Padrão	Idade real	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	R\$ 6.666,25	5,273	15	0,564	0,844	33,20%	60	25%	f	0,65	1942,27
2	R\$ 7.710,12	5,273	15	0,691	0,844	18,10%	60	25%	e	0,75	1942,27
3	R\$ 6.666,25	5,273	15	0,564	0,844	33,20%	60	25%	f	0,65	1942,27
4	R\$ 8.929,25	5,273	9	0,840	0,914	8,09%	60	15%	d	0,87	1942,27
5	R\$ 11.395,63	6,371	8	0,901	0,924	2,52%	60	13%	c	0,92	1942,27
6	R\$ 11.395,63	6,371	8	0,901	0,924	2,52%	60	13%	c	0,92	1942,27
7	R\$ 2.144,42	4,330	54	0,069	0,145	52,60%	60	90%	g	0,25	1942,27
8	R\$ 6.070,29	5,273	23	0,491	0,735	33,20%	60	38%	f	0,59	1942,27
9	R\$ 5.559,47	5,273	29	0,429	0,642	33,20%	60	48%	f	0,54	1942,27
10	R\$ 2.608,80	4,330	53	0,138	0,168	18,10%	60	88%	e	0,31	1942,27
11	R\$ 5.559,47	5,273	29	0,429	0,642	33,20%	60	48%	f	0,54	1942,27
12	R\$ 5.424,98	4,158	28	0,590	0,720	18,10%	70	40%	e	0,67	1942,27
PERÍCIA	R\$ 3.463,68	5,273	44	0,173	0,364	52,60%	60	73%	g	0,34	1942,27

**Intervalo de Confiança:**

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 35,53%, **grau 2 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
☐ Valor Unitário	
Mínimo (14,70%)	5.628,63
Médio	6.598,81
Máximo (20,83%)	7.973,10
☐ Valor Total	
Mínimo	1.985.442,58
Médio	2.327.664,68
Máximo	2.812.431,23
☐ Intervalo Predição	
Mínimo	1.859.360,53
Máximo	3.111.281,42
Mínimo (20,12%)	5.271,19
Máximo (33,67%)	8.820,32
☐ Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	5.608,99
RL Máximo	7.588,63
☐ Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
☐ Coeficientes	
Correlação	4 - 0,8520594

**ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	59,00	565,00	506,00	192,92
Índice Fiscal	2.024,00	4.633,00	2.609,00	3.788,83
CUB Depreciado	2.144,42	11.395,63	9.251,21	6.677,55
Valor unitário	5.097,35	10.800,00	5.702,65	7.875,47

**COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8520594 / 0,8046502
Coeficiente de determinação:	0,7260053
Fisher - Snedecor:	7,07
Significância do modelo (%):	1,23

**NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

**OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

**ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	7,066
Não Explicada	0,000	8	0,000	
Total	0,000	11		

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

1/Valor unitário = $+0,0001378388575 + 5,427813571E-08 * \text{Area privativa} + 0,08884279885 / \text{Indice Fiscal} - 5,986832756E-09 * \text{CUB Depreciado}$
--

**TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	1,09	30,75
Indice Fiscal	1/x	1,14	28,78
CUB Depreciado	x	-2,22	5,71
Valor unitário	1/y	3,72	0,59

**CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,38	-0,36	0,52
Indice Fiscal	x2	0,38	0,00	-0,63	0,69
CUB Depreciado	x3	-0,36	-0,63	0,00	-0,79
Valor unitário	y	0,52	0,69	-0,79	0,00

**CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,05	0,10	0,36
Índice Fiscal	x2	0,05	0,00	0,18	0,37
CUB Depreciado	x3	0,10	0,18	0,00	0,62
Valor unitário	y	0,36	0,37	0,62	0,00

**TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	0,00009700	0,00012400	-0,00002700	-28,1285%	-1,368644	0,11308200
3	0,00014800	0,00012500	0,00002300	15,6129%	1,160939	0,09951100
4	0,00015100	0,00013100	0,00002000	12,9897%	0,983590	0,08134800
5	0,00010700	0,00011100	-0,00000400	-3,7426%	-0,201763	0,00203500
6	0,00009300	0,00010000	-0,00000700	-7,8766%	-0,366050	0,03202100
7	0,00010400	0,00009500	0,00000900	8,2854%	0,432726	0,03701300
9	0,00019600	0,00020000	-0,00000300	-1,7239%	-0,169748	0,69522100
10	0,00011200	0,00014200	-0,00003000	-26,8954%	-1,514906	0,07744500
12	0,00013000	0,00013700	-0,00000800	-5,9894%	-0,389688	0,00665300
13	0,00016400	0,00015400	0,00001000	6,0691%	0,498790	0,10502600
15	0,00013700	0,00013500	0,00000200	1,2773%	0,087672	0,00050600
16	0,00016800	0,00015100	0,00001700	10,0404%	0,847081	2,75892300

## TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

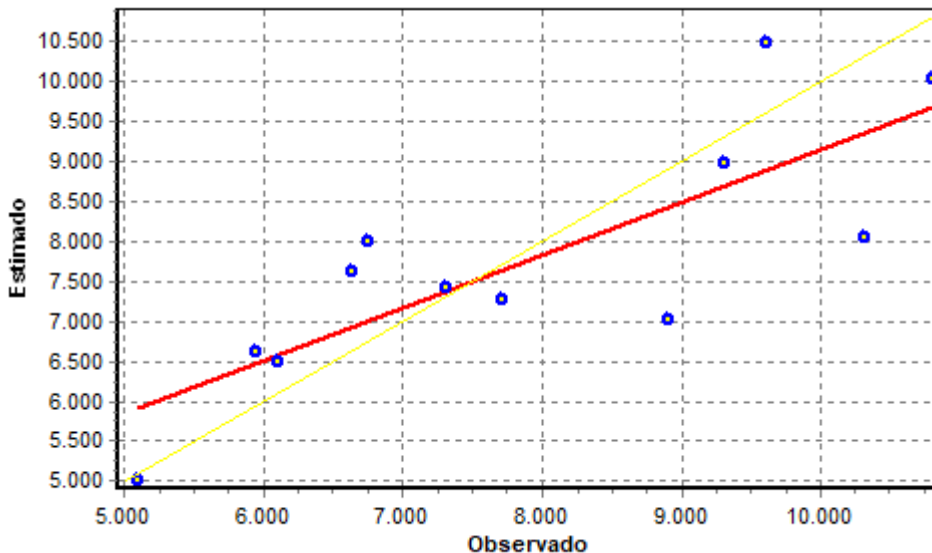
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	1
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	3
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	2
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 1**

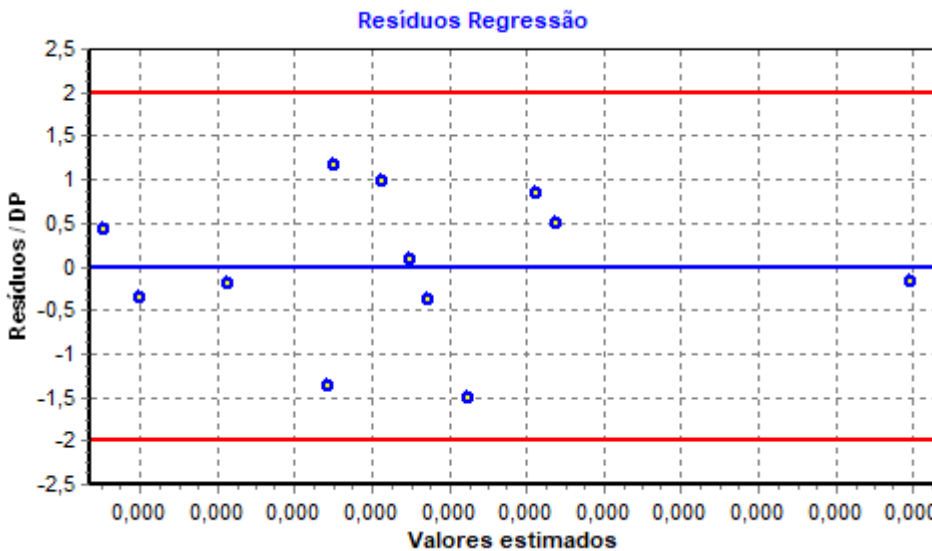



**GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

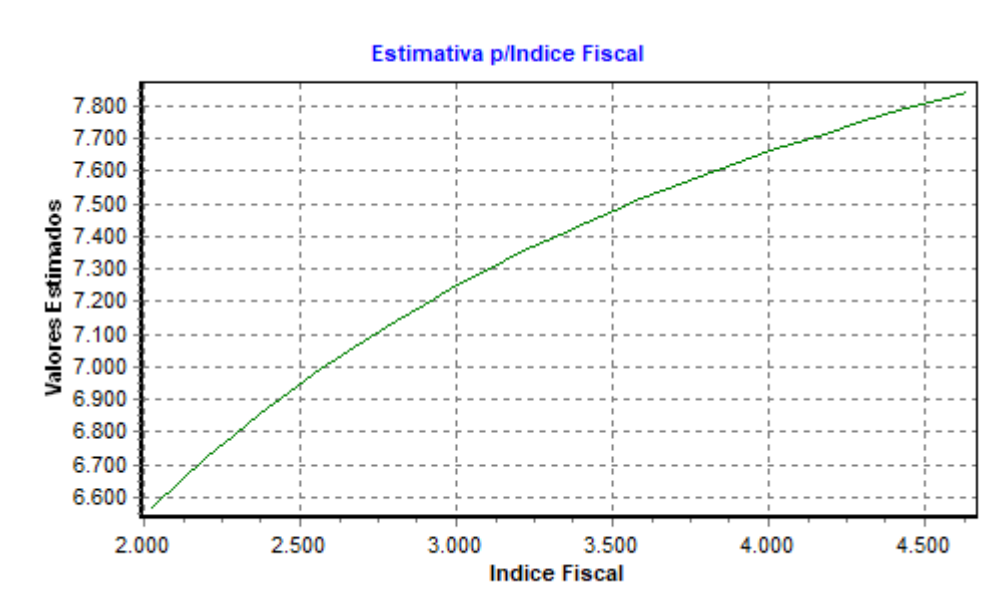
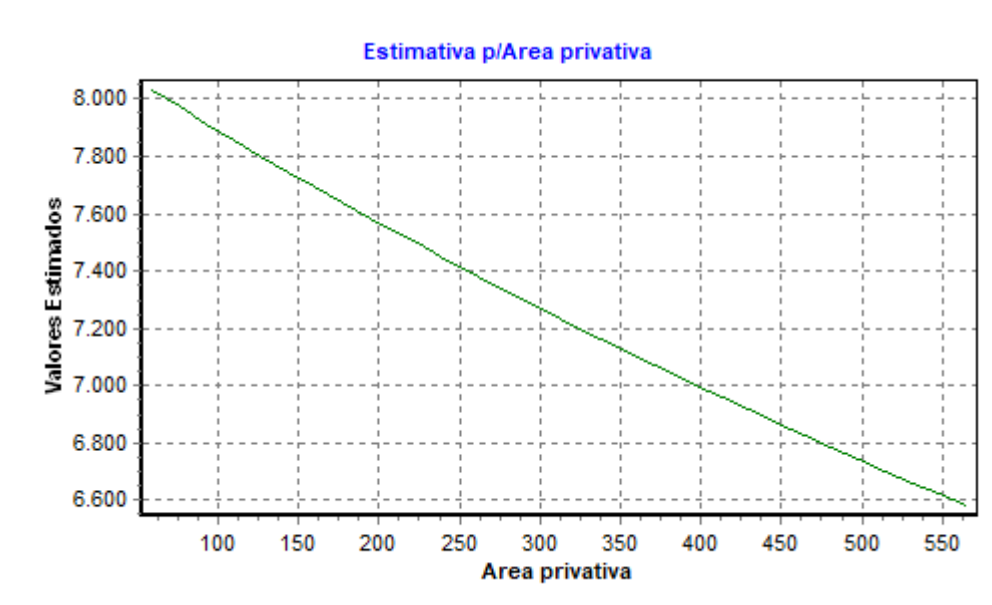
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

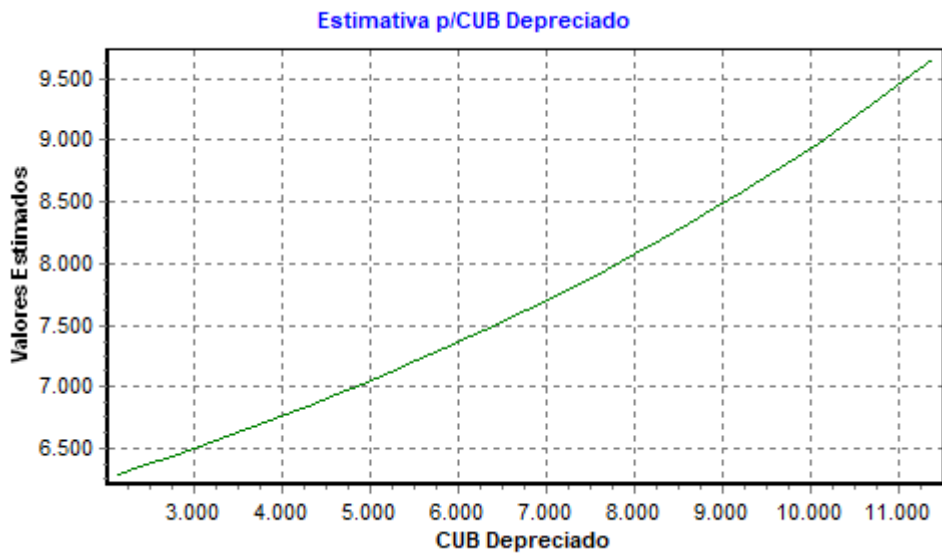


**Resíduos da Regressão Linear**



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2023 às 15:37, sob o número WJAB23701889228. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010625-89.2020.8.26.0003 e código aC3SfcWo.