

Gabriel Komatsu de Melo

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

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº: 0009680-97.2023.8.26.0100

REQUERENTE: ANTONIO CARLOS BITTENCOURT DE OLIVEIRA

REQUERIDO: MARINA AKIMI UEZU

GABRIEL KOMATSU DE MELO, Arquiteto e Urbanista, Engenheiro de Avaliações e Perito Judicial, legalmente habilitado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), inscrito sob o nº A271798-0, nomeado nos autos do processo em epígrafe por Vossa Excelência apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel sito à Rua Taguá, 305 - Apto 1710 - Liberdade, São Paulo/SP, CEP 01508-010.

Ante o exposto, requer que seja realizado a liberação do pagamento dos honorários periciais a ser realizado pelo Fundo de Assistência Judiciária.

Nestes termos,

Respeitosamente,

Pede-se Deferimento

São Paulo, 05 de março de 2024

Gabriel Komatsu de Melo

Arquiteto e Urbanista

Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias

Perito Judicial

CAU/SP nº: A271798-0

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

RESUMO

<p>OBJETO</p>	<p>Imóvel residencial localizado na Rua Taguá, 305 – Apto 1710, no bairro Liberdade – Zona Central, Município de São Paulo/SP, CEP 01508-010.</p> 
<p>OBJETIVO</p>	<p>Determinar o valor de mercado do imóvel</p>
<p>FINALIDADE</p>	<p>Apresentar um valor de mercado do imóvel</p>
<p>SOLICITANTE</p>	<p>29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP</p>
<p>METODOLOGIA</p>	<p>Método Comparativo Direto de dados de Mercado</p>
<p>ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO</p>	<p>Grau de Fundamentação: III Grau de Precisão: III</p>
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p>	<p>R\$ 315.000,00 (Trezentos e quinze mil reais)</p>
<p>DATAS</p>	<p>Vistoria do Imóvel: 26/02/2024 Finalização do Laudo: 05/03/2024 Mês de referência da avaliação: março/2024</p>
<p>RESPONDÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO</p>	<p>Gabriel Komatsu de Melo Graduação: Arquitetura e Urbanista Pós-Graduação: Engenharia de Avaliações e Perícias CAU/SP nº: A271798-0</p>

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
6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	05
6.1. VISTORIA	05
6.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	06
6.3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	06
6.4. IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO	06
6.4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
6.4.2. LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DA CIRCUNVIZINHA	09
6.4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E MEIOS DE TRANSPORTES	10
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	12
9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS	12
9.1. SELECIONAMENTO DE DADOS	12
9.2. TRATAMENTO DE DADOS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	13
9.2.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	16
10. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	16
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	18
12. ENCERRAMENTO	18
ANEXO I – DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	19
ANEXO II – TABELA E MAPA COM AS LOCALIZAÇÕES DOS DADOS AMOSTRAIS	25
ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DO ENTORNO	26
ANEXO IV – FOTOS DOS DADOS AMOSTRAIS	33
ANEXO V – MEMORIAL DE CÁLCULOS E TABELA DE ENQUADRAMENTO NO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	44

1. INTRODUÇÃO

1.1. SOLICITANTE

29ª Vara Cível do Foro Central – Comarca de São Paulo, SP.

Processo: 0009680-97.2023.8.26.0100

Execução de Sentença: Cumprimento Provisório de Sentença

Assunto: Alienação Judicial

Exequente: Antônio Carlos Bittencourt de Oliveira

Executado: Marina Akimi Uezu

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

De acordo com a NBR 14653-1:2019:

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

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

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

3. FINALIDADE DO LAUDO

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

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto do trabalho pericial foi delimitado pela i. Magistrada em decisão às fls. 111 dos autos, a saber: “Assim nomeio o perito Gabriel Komatsu de Melo para a avaliação do imóvel (...)”. Que no caso, consiste na realização da avaliação do imóvel situado na Rua Taguá, 305 – Apto 1710 – Liberdade – São Paulo/SP.

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.

6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1. VISTORIA

A vistoria realizada no imóvel avaliando foi realizada no dia 26/02/2024 às 13:30, acompanhado pela assistente técnica da executada, Sra. Yuko Kobayashi e pela locatária Srta. Deyse Mayara Rodrigues Caron.

Durante a diligência foi possível visitar o imóvel e realizar a documentação fotográfica, apresentada no **ANEXO III**, bem como os apontamentos para análise do padrão construtivo do edifício, padrão de acabamento do apartamento, estado de conservação, bem como outras instalações no condomínio e no apartamento vistoriado.

Foi analisada a parte externa do imóvel para fins de reconhecimento da região, observando o entorno e a circunvizinhança para obtenção de dados de mercado.

6.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O laudo foi elaborado com base na documentação fornecida pelo solicitante reproduzida no **ANEXO I**, consistente da Matrícula nº 41.169 do 1º Oficial do Registro do Imóveis 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 torre única localizada no centro do terreno, com vinte e cinco pavimentos, sendo três andares no subsolo, o 1º subsolo não faz parte do uso comum do condomínio, sendo de propriedade de terceiros e no momento é utilizado como comércio (estacionamento), o 2º subsolo e o 3º subsolo são destinados ao estacionamento dos condôminos. No andar térreo temos um portão eletrônico, entrada com portaria 24 horas, hall de entrada com loja de conveniência, salão de festas, e na parte externa encontramos uma horta, churrasqueira, estacionamento e área comum. O 1º até o 22º andar, são apartamentos com a mesma tipologia, cada andar possui 10 unidades, totalizando 220 apartamentos.

O condomínio possui portão eletrônico, portaria 24 horas, vigilância eletrônica, interfone, proteção contra incêndio, dois elevadores (social e serviço), salão de festa, churrasqueira e uma horta.

O acesso para a entrada principal e para a garagem é feito pela Rua Taguá, 305.

A topografia do terreno é plano e o formato que apresenta é o retangular. O prédio está localizado no meio do terreno.

O padrão construtivo do edifício, segundo o Manual de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, Ibape/SP, é o Padrão Simples, segue a descrição abaixo.



Valores de Edificações

1.3.2 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, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Fonte: Manual de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, 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.

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.

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



Acesso para entrada principal - Rua Taguá, 305 (fonte: foto autoral)

Apartamento

O apartamento vistoriado é uma kitnet, porém, foi realizado uma separação deixando a sala e o quarto separado. O imóvel possui uma sala, uma cozinha com lavanderia, um banheiro e um dormitório.

Possui uma área total de 70,779 m², sendo 34,107 m² de área privativa, 18,596 m² de área comum e 18,076 m² da área comum correspondente a vaga de garagem que é indeterminada, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,40304% no terreno e nas coisas comuns, bem como o direito de uso de uma vaga para automóvel na garagem coletiva do prédio.

Na vistoria do apartamento foi observado que o padrão de acabamento é normal (médio), apresenta o acabamento com alguns materiais como piso de laminado de madeira no dormitório e na sala, piso em azulejo e revestimentos de azulejo no banheiro, cozinha e lavanderia, a esquadria da janela é simples, sendo de alumínio. O dormitório apresenta uma divisão com a sala com um armário embutido.

O estado de conservação do imóvel no geral está entre regular e bom, a pintura das paredes está em boas condições, o piso e os revestimentos não apresentam nenhuma avaria significativa, com um estado de conservação entre regular e bom, o batente da

porta do banheiro na parte inferior apresenta algumas avarias e a janela do dormitório e da sala estão trincadas em algumas partes.

Divisão interna (Cômodo)	Quantidade	Acabamento Piso	Acabamento Parede	Acabamento Teto
Sala	01	Laminado de madeira	Pintura, espelho e armário embutido	Pintura
Cozinha / Lavanderia	01	Azulejo	Azulejo	Pintura
Quarto	01	Laminado de madeira	Pintura e armário embutido	Pintura
Banheiro	05	Azulejo	Azulejo	Pintura

6.4.2. LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DA CIRCUNVIZINHA

O bairro Liberdade pertence ao distrito Liberdade e a subprefeitura da Sé – de acordo com os dados do Geosampa (Mapa digital de São Paulo – dados da Prefeitura Municipal de São Paulo) que se situa na zona central da cidade de São Paulo. O bairro tem uma ocupação mista de comércio e residencial horizontal e vertical (padrão baixo e médio) com a presença também serviços, escolas, faculdades e hospitais. O imóvel está em um quarteirão cujo uso do solo é diversificado, possuindo prédios residenciais, comércio, faculdade (FMU), curso preparatório para vestibular (Anglo), correios, dentre outros.

O SQL (setor, quadra e lote) em que o imóvel está localizado: Setor 033, Quadra F 022 e Lote CD 291 Nº 291 305 313. As coordenadas geográficas são as seguintes: latitude: -23.562232822499297 e longitude: -46.63639102862186.

O zoneamento em que o imóvel está localizado é a ZEU (Zonas Eixo de Estruturação de Transformação Urbana). Esse zoneamento foi criado para otimizar a ocupação das áreas com uma oferta grande de transporte público coletivo e estimular centralidades locais; por este motivo, o Plano Diretor criou os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Existentes e Previstos localizados próximos aos corredores de ônibus e às estações de trem e metrô. Nesse zoneamento, as quadras foram demarcadas como Zona Eixo de Estruturação (ZEU) e Zona Eixo de Estruturação Previsto (ZEUP). (GESTÃO URBANA SP)

A ZEU mantém os parâmetros previstos no PDE e estabelece regras complementares, como os usos permitidos nestas zonas, por exemplo. A medida otimiza o aproveitamento do solo em áreas bem localizadas, diminui o tempo e a distância dos deslocamentos, permite que mais pessoas morem e

Gabriel Komatsu de Melo

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

trabalhem nesses locais e favorece a relação das pessoas com a cidade.
(GESTÃO URBANA SP)

Para que se tenha essa qualidade assegurada nessa interação entre os espaços públicos e os edifícios, algumas soluções foram pensadas na manutenção e o melhoramento de alguns dispositivos, como calçadas mais largas, fruição pública e fachadas ativas.
(GESTÃO URBANA SP)

A vizinhança do imóvel é composta por comércio e prédios residenciais de baixo e médio padrão. A rua em que o imóvel está localizado é plana, com os quarteirões com formatos irregulares.

O imóvel fica próximo de vias importantes como a Avenida da Liberdade, Avenida Paulista e Avenida 23 de Maio.



Mapa da região (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.

O bairro apresenta um grande número de transportes públicos, tais como vários pontos de ônibus distribuídos pela região, estações de metrô e uma grande rede de linhas de ônibus com acessos para outras regiões da cidade. O local é abastecido pela linha Azul do

metrô e também pela linha Verde. Essas linhas se integram no metrô Paraíso, local onde é possível realizar a baldeação. Essas linhas de metrô facilitam a circulação para quem trabalha ou mora na região.

Além da população que está no local contar com a linha Azul do metrô e a linha Verde, ela poderá chegar facilmente a outras linhas, como a linha Vermelha que está próxima à estação da Liberdade; a Linha Amarela que faz baldeação com a linha Verde pela estação Consolação; a linha Vermelha que faz baldeação pela estação República e a linha Azul sendo possível acessá-la pela estação Luz.

Não são apenas essas estações às quais a pessoa terá acesso; ela poderá chegar a outras linhas do metrô, acessar a CPTM (trem metropolitano), EMTU (ônibus metropolitano estadual) e terminais urbanos; um exemplo é o terminal de ônibus que está localizado no metrô Santa Cruz que está ligado à nova estação de metrô a linha 5 – Lilás.

Em relação às linhas de ônibus, a região apresenta um bom fluxo, pois, além de ter várias linhas que chegam ao local, possui também corredores de ônibus. Um desses corredores fica na Avenida 23 de Maio, sendo uma boa opção para quem depende deste tipo de transporte diariamente para o trabalho.

O imóvel avaliando fica a 300 metros da estação de metrô São Joaquim (aproximadamente 5 minutos caminhando, além de linhas de ônibus que circulam pelas principais avenidas que estão localizadas próximo ao imóvel avaliando).

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região do avaliando apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local. É uma região onde a presença da cultura oriental é bem forte no local, bem como o comércio voltado para essa cultura. No local encontramos outros comércios, escolas, faculdades, hospitais, área residencial, instituições bancárias e um grande número de estacionamentos. A região é bem estruturada e apresenta um bom comércio local para quem reside na região, não necessitando procurar em outros bairros.

Como no local existe um número muito grande de faculdades e cursos preparatórios para o vestibular, muitas pessoas alugam apartamentos da tipologia do imóvel avaliando para residir enquanto estudam em algumas dessas instituições de ensino.

De modo geral, o mercado encontra-se aquecido para comercialização de tipologias de apartamentos. 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: classe média.

8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

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

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

9. PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS

9.1. SELECIONAMENTO DE DADOS

O levantamento dos dados foi realizado com objetivo de obter dados de apartamentos localizados no bairro do imóvel avaliando. Neste sentido os dados amostrais foram coletados no bairro da Liberdade, localizado na zona central de São Paulo.

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 privativa, distância ao polo valorizante (Estação de Metrô), padrão de acabamento do apartamento e padrão construtivo do edifício.

A pesquisa de valores foi efetuada no período de **fevereiro de 2024 a março de 2024** e compreende uma amostra com 33 elementos comparativos, sendo utilizados 30 elementos amostrais no resultado final da análise e selecionados de acordo com os preceitos da ABNT – NBR 14.653-2.

A tabela e o mapa com a localização dos imóveis utilizados para a realização dos tratamentos dos dados e o memorial de cálculo, está 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:

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 privativa	Quantitativa	Área privativa da unidade em m ²
Banheiro (*)	Quantitativa	Quantidade de banheiro no imóvel.
Suíte (*)	Quantitativa	Quantidade de suíte no imóvel.
Dormitório (*)	Quantitativa	Quantidade de dormitório no imóvel.
Vagas de garagem (*)	Quantitativa	Quantidade de vaga de garagem que a unidade possui.
Varanda (sacada) (*)	Qualitativa (Códigos Alocados)	Se o imóvel possui varanda (sacada), sendo: Não possui = 0 Possui sacada = 1 O código 1 é mais valorizado do que o 0.
Distância ao polo valorizante (Estação de Metrô)	Quantitativa	Distância ao polo valorizante que neste caso é a Estação de Metrô em metros. Quanto menor a distância mais valorizado é o imóvel.
Padrão de acabamento do apartamento	Qualitativa (Códigos Alocados)	O padrão de acabamento no interior do apartamento, sendo: Baixo = 1 (Com elementos que possuem uma qualidade inferior) Médio = 2 (Com elementos que possuem uma qualidade média) Alto = 3 (Com elementos que possuem uma qualidade melhor do que a média) O código 3 é mais valorizado do que o 2, sendo este mais valorizado do que o 1.
Padrão construtivo do edifício	Qualitativa (Códigos Alocados)	O padrão construtivo na edificação, sendo: Padrão Econômica = 1 Padrão Simples = 2 Padrão Médio = 3 O código 3 é mais valorizado do que o 2, sendo este mais valorizado do que o 1.
Estado de conservação (*)	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estados de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir:

		<p>Novo e Reformado = 3 Regular e Entre regular e necessitando de reparos simples = 2 Necessitando reparos simples e Necessitando de reparos simples a importante = 1.</p> <p>O código 3 é mais valorizado do que o 2, sendo este mais valorizado do que o 1.</p>
--	--	---

Legendas:

(*) Variáveis não utilizadas.

() Variável independente (explicativas):** Referem-se às características físicas (por exemplo a área), e de localização (como bairro, logradouro, posição no terreno, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação). Neste caso da tabela acima, existem as variáveis quantitativas, que são variáveis que podem ser medidas ou contadas e as variáveis qualitativas, são variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas.

Nesta última, temos as variáveis dicotômicas, que assumem duas posições, tendo como exemplo o padrão de acabamento (baixo = 0 e médio = 1), e também temos os códigos alocados, que é uma escala lógica ordenada para diferenciar as características qualitativas, um exemplo disso é classificar o padrão construtivo como, baixo = 1, médio = 2 e alto = 3

(*) Variável dependente (explicada):** Investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (preço total ou unitário).

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, foram retiradas do modelo a variáveis: banheiro, suítes, dormitório, vagas de garagem, varanda e estado de conservação. Analisando os dados foram descartados 3 elementos que se revelaram pontos discrepantes que influenciam no resultado modelo.

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

$$\ln(\text{Valor total}) = +11.52367333 + 0.0191235421 * \text{Area privativa} + 130.4337987 / \text{Distância ao polo valorizante} - 0.377890318 / \text{Padrão de acabamento} + 0.3329668143 * \ln(\text{Padrão construtivo})$$

A função estimativa (média), que representa o valor total do apartamento na tipologia investigada, de acordo com cálculos procedidos também no **ANEXO V**, é a seguinte:

$$\text{Valor total} = +101904.7379 * e^{(+0.0191235421 * \text{Area privativa})} * e^{(+130.4337987 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(-0.377890318 / \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0.3329668143 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$$

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

- A relação proporcional da área privativa com o valor total, ou seja, quanto maior a área, maior será o valor total.
- Os imóveis que estão mais próximos da estação de metrô são mais valorizados do que aqueles que estão mais distantes.
- Os imóveis que possuem um maior padrão de acabamento do apartamento são mais valorizados do que aqueles que possuem um padrão inferior.
- Os imóveis que possuem um maior padrão construtivo do edifício são mais valorizados do que aqueles que possuem um padrão inferior.

Substituindo os dados do imóvel da avaliação (área de 34,11 m²; com a distância ao polo valorizante – estação de metrô de 300,00 metros; um padrão de acabamento médio, com o código alocado = 2; e o padrão de acabamento do edifício é o padrão simples, com o código alocado = 2), na equação de regressão, tem-se o valor unitário e total do imóvel, de acordo com cálculos do **ANEXO V**:

Dados para projeção de valores:

Área do privativa = 34,11 m²

Distância ao polo valorizante = 300,00 metros

Padrão de acabamento do apartamento = 2 (médio)

Padrão construtivo do edifício = 2 (padrão simples)

Valores (Média) para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário (R\$/m²) =

Mínimo = R\$ 8.486,25

Médio = R\$ 9.238,51

Máximo = R\$ 10.057,46

Valor Total (R\$) =

Mínimo (8,14%) = R\$ 289.466,15

Médio = 315.125,71

Máximo (8,86%) = R\$ 343.059,84

9.2.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor de mercado do Imóvel = R\$ 315.000,00 (*)

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 arbitrio, 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:

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	3
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	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	18
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				3

Grau de Precisão: III – de acordo com a NBR 14653, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 17%, 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.

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 **março/2024**:

VALOR DE MERCADO = R\$ 315.000,00 (Trezentos e quinze mil reais)

12. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido este LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 18 (dezoito) 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

São Paulo, 05 de março de 2024

Responsável Técnico
Gabriel Komatsu de Melo

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

ANEXO I

Documentos do imóvel avaliando

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
onr
matrícula

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula: - 41.169 -
folha: - 1 -

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Visualização de Matrícula

São Paulo, 22 de fevereiro de 1.983

fls. 128

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LINA CIODERI ALBARELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 16:03, sob o número WJMJ23448810152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009680-97.2023.8.26.0100 e código 17nDXhC.

O APARTAMENTO Nº 1.710 no 17º andar do EDIFÍCIO DON CARLOS na Rua Taguá, nº 305, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contrabuinte nº 033.022.0058-7, com a área útil de 34,107m², área comum de 18,596m², mais a área comum de 18,076m², correspondente a uma vaga indeterminada na garagem para guarda de um carro de passeio de padrão pequeno, localizada no andar térreo ou no 2º ou no 3º sub-solo, com emprego de manobrista, perfazendo a área total de 70,779m², correspondendo no terreno uma fração ideal de 0,40304% - PROPRIETÁRIA: - PLANALTO, PLANEJAMENTO, CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Libero Badaró, nº 377, 27º andar, conjto 2.712, CGC nº 50.661.982/0001-30.- TÍTULO AQUISITIVO: - MATRÍCULA Nº 23.636.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO Newton Reducira Vinh


R-1/41.169 Por inst. part. datado de 07/02/83, a proprietária TRANSMITIU POR VENDA FEITA a MARINA AKIMI UEZU, brasileira, solteira, maior, psicóloga, RG nº 7.957.186, CIC nº 808.684.288-68, res. e dom. nesta Capital, na Av. Liberdade nº 959, aptº 107, pelo valor de R\$ 5.192.282,75, o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 22 de fevereiro de 1.983.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO Newton Reducira Vinh

R-2/41.169 Pelo mesmo inst. do R-1, a adquirente tendo ficado a dever à vendedora a quantia de R\$ 4.673.054,47, equivalente a 1.605,34759 UPC's do BNH, resgatável por meio de 180 prestações mensais de capital, taxa de administração, prêmio de seguro e juros à taxa nominal de 09,2% ao ano e a efetiva de 09,59% ao ano, do valor inicial de R\$ 64.273,94, vencendo-se a 1ª em 07/03/83, deu-lhe em garantia hipotecária o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 22 de fevereiro -

CONTINUA NO VERSO . . .

SOLICITADO POR: ALBARELLI ADVOGADOS - CPF/CNPJ: *** 972.630-** DATA: 13/09/2023 13:19:36 - VALOR: R\$ 20,48

Matrícula do imóvel nº 41.169 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

fls. 127

matrícula

- 41.169 -

ficha

- 1 -
Verso

de 1.983.- O ESC.AUTORIZADO Newton Pedreira Simh

AV-3/41.169 Pelo mesmo inst. do R-1, a PLANALTO PLANEJAMENTO, CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÕES LTDA., já qualificada, CEDEU E TRANSFERIU a SAFRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, na Rua XV de Novembro, nº 228, 9º andar, CGC nº 60.976.115/0001-48, todos os seus direitos creditórios oriundos do R-2.- São Paulo, 22 de fevereiro de 1983.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO Newton Pedreira Simh

AV-4/41.169 Representando a dívida constante do R-2, foi emitida pela SAFRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, em seu próprio favor a cédula hipotecária nº 6619, série A, datada de 07/02/1.983.- São Paulo, 22 de fevereiro de 1.983.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO Newton Pedreira Simh

AV-5/41.169 Procede-se a presente averbação para ficar constando que a SAFRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, foi incorporada pelo BANCO SAFRA S/A, conforme se verifica de Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 06/09/89, já arquivada neste Cartório, registrada sob nº 879.176, na JUCESP, publicada no Diário Oficial do Estado, edição de 17/01/90, nos termos do requerimento datado de 14/04/2000.- São Paulo, 12 de maio de 2.000.- EU Antônio José da Silva
(Maria Ignez R. Marchetti).- Auxiliar a digitei.- O Escrevente (Antônio José da Silva).-

Flauzillno Araújo dos Santos
OFICIAL

(continua na ficha 02)

PARA SIMPLIFICAR O REGISTRO IMOBILIÁRIO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LINA CORDERI ALBARELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2023 às 16:03, sob o número WJMJ23418810152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009680-97.2023.8.26.0100 e código 28LpatCD.

SOLICITADO POR: ALBARELLI ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.972.830-** DATA: 13/09/2023 13:19:36 - VALOR: R\$ 20,48


Matrícula do imóvel nº 41.169 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 2)

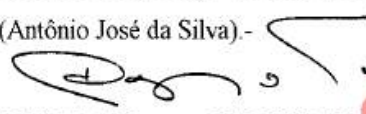
fls. 128


Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis


Visualização de Matrícula de São Paulo

matricula: 41.169 ficha: 02 São Paulo, 22 de fevereiro de 1.983.-

AV-6/41.169 CANCELADA a cédula hipotecária nº 6619, série A, averbada sob nº 04, nesta matrícula, à vista da autorização dada aos 14/04/2000, pelo BANCO SAFRA S/A, nos termos do campo 11 da referida cédula.--- São Paulo, 12 de maio de 2.000.--- EU  (Maria Ignez R. Marchetti).- Auxiliar a digitei.--- O Escrevente (Antônio José da Silva).-

 **Flauzillo Araújo dos Santos**
OFICIAL


AV-7/41.169 CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 02, nesta matrícula a vista da quitação dada aos 14/04/2.000, pelo CREDOR a DEVEDORA, nos termos do campo 11 da cédula hipotecária nº 6619, série A, datada de 07/02/1983.--- São Paulo, 12 de maio de 2.000.--- EU  (Maria Ignez R. Marchetti).- Auxiliar a digitei.--- O Escrevente (Antônio José da Silva).-

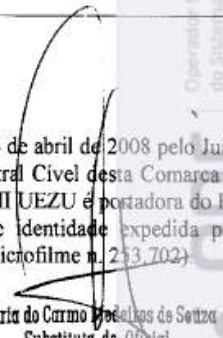
 **Flauzillo Araújo dos Santos**
OFICIAL

AV. 08 - Em 29 de maio de 2008

Ref. prenotação n. 253.702, de 30 de abril de 2008

Averba-se nos termos do Formal de Partilha expedido em 14 de abril de 2008 pelo Juízo de Direito da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Comarca da Capital, nos autos n. 000.04.085607-0, que MARINA AKIMI UEZU é portadora do RG n. 7.597.186-0, conforme cópia autenticada da cédula de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo. (Microfilme n. 253.702)

 **Cícero Eugênio de Lima**
Escrevente

 **Maria do Carmo Pedras de Souza**
Substituta do Oficial

(continua no verso)

SOLICITADO POR: ALBARELLI ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.972.630-** DATA: 13/09/2023 13:19:36 - VALOR: R\$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LINA CIODERI ALBARELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 16:03, sob o número WJMJ23418810152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009680-97.2023.8.26.0100 e código 17NDXMC.

Matrícula do imóvel nº 41.169 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 3)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

fls. 129

matrícula

41.169

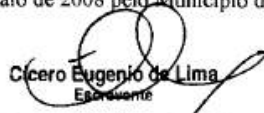
ficha

02v

AV. 09 – Em 29 de maio de 2008

Ref. prenotação n. 253.702, de 30 de abril de 2008

CONTRIBUINTE: Averba-se nos termos do Formal de Partilha mencionado na averbação anterior, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte n. 033.022.0518-1, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, expedida em 2 de maio de 2008 pelo Município de São Paulo. (Microfilme n. 253.702).



Cícero Eugênio de Lima
Escriturante




Maria do Carmo Medeiros de Souza
Substituta do Oficial


AV. 10 – Em 29 de maio de 2008

Ref. prenotação n. 253.702, de 30 de abril de 2008

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Procede-se a esta averbação nos termos do Formal de Partilha mencionado na AV.08 supra, para consignar que a proprietária casou-se em 28 de março de 1992, sob o regime da comunhão parcial de bens com **ANTONIO CARLOS BITTENCOURT DE OLIVEIRA**, passando ela a assinar-se: **MARINA AKIMI UEZU BITTENCOURT DE OLIVEIRA**, e que por sentença proferida em 28 de setembro de 2004, com trânsito em julgado, foi homologado o divórcio consensual do casal, passando a mulher a assinar-se: **MARINA AKIMI UEZU**, conforme cópia autenticada da certidão de casamento n. 7.592, fls. 138, livro B-026, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito – Liberdade, desta Capital. (Microfilme n. 253.702).



Cícero Eugênio de Lima
Escriturante



Maria do Carmo Medeiros de Souza
Substituta do Oficial

R. 11 – Em 29 de maio de 2008

Ref. prenotação n. 253.702, de 30 de abril de 2008

PARTILHA: Conforme Formal de Partilha mencionado na AV.08 supra, extraída dos autos da Ação de Divórcio Consensual de **MARINA AKIMI UEZU** e **ANTONIO CARLOS BITTENCOURT DE OLIVEIRA**, consta que por sentença proferida em 28 de setembro de 2004, com trânsito em julgado, o imóvel, avaliado em R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) **FOI PARTILHADO** na proporção de 50% a **MARINA AKIMI UEZU**, RG n. 7.597.186-0-SSP/SP, CPF(MF) n. 808.684.288-68, brasileira, divorciada, psicóloga, residente e domiciliada em Yamanashi-ken, Yamanashi-shi, Higashi 1804, no Japão e **ANTONIO CARLOS BITTENCOURT DE OLIVEIRA**.

------(continua na ficha 03)-----

SOLICITADO POR: ALBARELLI ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.972.630-** DATA: 13/09/2023 13:19:36 - VALOR: R\$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LINA CIODERI ALBARELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 16:03, sob o número WJMJ23418810152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009680-97.2023.8.26.0100 e código 17MDXfnc.

Matrícula do imóvel nº 41.169 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 4)

Gabriel Komatsu de Melo

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

fls. 130

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula: **41.169** ficha: **03**

São Paulo, **29 de maio de 2008**

RG n. 4.592.762-5-SSP/SP, CPF(MF) n. 580.472.558-00, brasileiro, divorciado, engenheiro, residente e domiciliado na Rua Taguá n. 117 - Liberdade, nesta Capital. Valor Venal de Referência: R\$ 60.659,00. (Microfilme n. 253.702)

Cícero Eugênio de Lima
Escrivente

Maria do Carmo Monteiro de Souza
Substituta do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ONR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LINA CIODERI ALBARELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 16:03, sob o número WJMJ23418810152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009680-97.2023.8.26.0100 e código 17NDXfnc.

SOLICITADO POR: ALBARELLI ADVOGADOS - CPF/CNPJ: ***.972.630-** DATA: 13/09/2023 13:19:36 - VALOR: R\$ 20,48

Matrícula do imóvel 41.169 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 5)

Gabriel Komatsu de Melo

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

13/09/2023, 12:14 iptu.prefeitura.sp.gov.br fls. 125

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (Ink Jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.

Instruções para pagamento:
Vide campo de Outras informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

NOME DO PROPRIETÁRIO		PARCELA		N. DO BOM		EXERCÍCIO	
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		Parcela Única		183134777		2023	
VALOR DO BEM		VALOR DO BEM		N. DO CONTRIBUINTE		N. DO CONTRIBUINTE	
791,04		791,04		033.022.0518-1		033.022.0518-1	
MÚLTIPLA		MÚLTIPLA		CATEGORIA TRIBUTO		N. DO CONTRIBUINTE	
91,56		91,56		01		01	
CORREÇÃO MONETÁRIA		CORREÇÃO MONETÁRIA		VENCIMENTO		VENCIMENTO	
1,54		1,54		13/09/2023		13/09/2023	
JANUÁRIA		JANUÁRIA		DATA DE EMISSÃO		DATA DE EMISSÃO	
17,67		17,67		13/09/2023		13/09/2023	
VALOR A PAGAR		VALOR A PAGAR		DATA DE EMISSÃO		DATA DE EMISSÃO	
901,61		901,61		13/09/2023		13/09/2023	

BANCO - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

N. DO BOM: 183134777 EXERCÍCIO: 13/09/2023

NOME DO PROPRIETÁRIO		NOME DO CONTRIBUINTE	
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		033.022.0518-1	
VALOR DO BEM		VALOR DO BEM	
791,04		791,04	
N. DO CONTRIBUINTE		N. DO CONTRIBUINTE	
033.022.0518-1		033.022.0518-1	
N. DO CONTRIBUINTE		N. DO CONTRIBUINTE	
01		01	
N. DO CONTRIBUINTE		N. DO CONTRIBUINTE	
Parcela Única		Parcela Única	
VALOR DO BEM		VALOR DO BEM	
791,04		791,04	
CORREÇÃO MONETÁRIA		CORREÇÃO MONETÁRIA	
1,54		1,54	
JANUÁRIA		JANUÁRIA	
17,67		17,67	
VALOR A PAGAR		VALOR A PAGAR	
901,61		901,61	

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

480003321592
818400000095 018157012304 913480003326 159200399825

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

<https://iptu.prefeitura.sp.gov.br> 1/1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LINA CIODELLI ALBARELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 16:03, sob o número WJMJ23418810152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009680-97.2023.8.26.0100 e código 28LpaTCD.

IPTU do imóvel

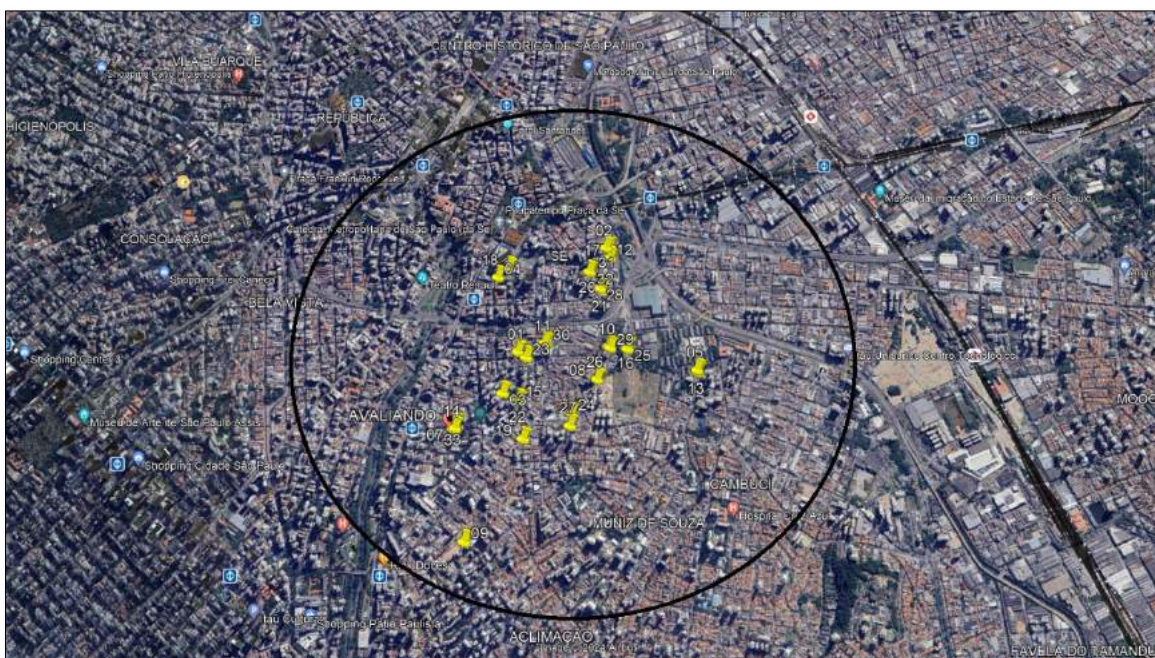
Gabriel Komatsu de Melo
Perito Judicial - Arquiteto e Engenheiro de Avaliações – CAU/SP: A271798-0

ANEXO II

Tabela e Mapa com as localizações dos dados amostrais

Ordem numérica	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área privativa	Banheiro	Suíte	Dormitórios	Vagas de garagem	Varanda	Distância ao polo valorizante	Padrão de acabamento	Padrão construtivo	Estado de conservação	Valor total
1	R. Conselheiro Furtado, 630 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-000	Liberdade	Quinto andar	(11) 3230-4186	44	1	0	1	0	0	600	1	1	1	R\$ 225.000,00
2	R. Oscar Cintra Gordinho, 223 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-010	Liberdade	Nova Vista Imóveis	(11) 94029-4811	25	1	0	1	0	0	950	1	1	1	R\$ 135.000,00
3	R. São Joaquim, 538 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-001	Liberdade	Ozora Imóveis Ltda	(11) 3277-8545	71	1	0	2	1	0	550	2	1	2	R\$ 378.000,00
4	R. da Glória, 153 - Liberdade, São Paulo - SP, 01510-001	Liberdade	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2725	30	1	1	1	0	1	260	2	2	3	R\$ 306.000,00
5	Rua Otto de Alencar, 315 - Liberdade, São Paulo - SP, 01517-000	Liberdade	Predial Lins Imóveis	(11) 3273-8800	44	1	0	2	1	0	1500	2	2	3	R\$ 292.500,00
6	Rua Glicério, 301 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000	Liberdade	Ricardo Prodossimo	(11) 4232-0444	38	1	0	1	0	1	750	3	3	3	R\$ 318.600,00
7	R. Taguá, 305 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-010	Liberdade	Uehara Consultoria de Imóveis	(11) 3966-5588	34	1	0	1	1	0	300	2	2	2	R\$ 288.000,00
8	R. Junqueira Freire, 231 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-020	Liberdade	Quinto andar	(11) 3230-4186	44	1	1	2	1	0	1100	3	3	3	R\$ 310.500,00
9	R. José Getúlio, 206 - Liberdade, São Paulo - SP, 01532-001	Liberdade	Ishikawa imóveis	(11) 2826-8454	60	1	0	2	2	1	700	2	3	3	R\$ 540.000,00
10	Rua Barão de Iguape, 894 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	Quinto andar	(11) 3230-4186	35	1	0	1	0	0	1000	2	1	2	R\$ 171.000,00
11	Rua Barão de Iguape, 533 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 2198-4970	49	1	1	1	1	0	700	2	2	2	R\$ 287.999,10
12	Rua Glicério, 114 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000	Liberdade	Quinto andar	(11) 3230-4186	50	1	0	2	1	1	950	3	3	3	R\$ 346.500,00
13	Rua Otto de Alencar, 315 - Liberdade, São Paulo - SP, 01517-000	Liberdade	Predial Lins Imóveis	(11) 3273-8800	44	1	0	2	1	0	1500	3	2	3	R\$ 297.000,00
14	R. Taguá, 305 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-010	Liberdade	RI Prime Digital	(11) 92001-8557	34	1	0	1	1	0	300	2	2	3	R\$ 315.000,00
15	R. Conselheiro Furtado, 868 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-001	Liberdade	Quinto andar	(11) 3230-4186	47	1	0	1	1	1	800	2	2	3	R\$ 279.000,00
16	Rua Barão de Iguape, 985 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	Imobiliária Marcelo Kavaleski	(11) 2373-1546	45	1	0	2	1	1	1100	2	2	3	R\$ 252.000,00
17	Rua Glicério, 114 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000	Liberdade	Elomac Negócios Imobiliários	(11) 24793176	34	1	0	1	1	1	950	2	3	3	R\$ 225.000,00
18	R. Conselheiro Furtado, 130 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-000	Liberdade	Costa Atlântica Imóveis	(13) 98861-8455	29	1	0	1	1	1	500	3	3	3	R\$ 315.000,00
19	R. Conselheiro Furtado, 1108 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-001	Liberdade	Guaira	(11) 4126-7000	30	1	0	1	0	0	1000	3	1	3	R\$ 225.000,00
20	R. Helena Zerrener, 11 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-020	Liberdade	Brasilio Lopes Imóveis	(11) 2272-0077	42	1	0	1	1	0	800	1	1	1	R\$ 148.500,00
21	Rua Glicério, 301 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000	Liberdade	Nilda Mathias	(11) 96203-8300	45	1	0	2	1	1	750	3	3	3	R\$ 360.000,00
22	R. Conselheiro Furtado, 868 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-001	Liberdade	Cristali imóveis	(11) 3112-1259	60	2	1	2	1	1	800	2	2	2	R\$ 448.200,00
23	R. Conselheiro Furtado, 645 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-000	Liberdade	Velope imóveis Ltda	(11) 98108-8887	34	1	0	1	0	0	650	2	1	2	R\$ 212.400,00
24	R. dos Tapes, 153 - Liberdade, São Paulo - SP, 01527-050	Liberdade	RL Imob Digital	(11) 94313-1335	60	1	2	2	1	1	1200	2	2	2	R\$ 359.100,00
25	Rua Barão de Iguape, 985 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	JC de Souza Imobiliária	(11) 95321-2282	45	1	0	2	1	1	1100	2	2	2	R\$ 243.000,00
26	Rua Barão de Iguape, 985 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	JC de Souza Imobiliária	(11) 95321-2282	45	1	0	2	1	1	1100	2	2	2	R\$ 358.200,00
27	R. Junqueira Freire, 231 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-020	Liberdade	Eliane C. S. Adriani	(11) 98770-3895	55	2	1	2	1	0	1100	1	3	2	R\$ 387.000,00
28	Praça Zuinglio Themudo Lessa, 56 - Liberdade, São Paulo - SP, 01527-080	Liberdade	Ricardo Prodossimo	(11) 4232-0444	57	1	0	2	1	1	1200	3	3	3	R\$ 387.900,00
29	Rua Glicério, 301 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000	Liberdade	B&G Imóveis	(11) 4750-5988	55	2	1	3	1	1	750	2	3	2	R\$ 171.000,00
30	Rua Barão de Iguape, 897 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	Predial Lins Imóveis	(11) 3273-8800	42	1	0	1	0	0	1000	1	1	2	R\$ 178.200,00
31	R. Oscar Cintra Gordinho, 223 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-010	Liberdade	Marc Negócios Imobiliários	(11) 3346-8800	28	1	0	1	0	0	950	1	1	1	R\$ 121.500,00
32	R. Helena Zerrener, 11 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-020	Liberdade	Lopes Vitória Garden	(11) 3831-1055	55	1	0	2	1	0	800	2	1	3	R\$ 157.500,00
33	R. Taguá, 305 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-010	Liberdade	Novo Parque Imóveis	(11) 3277-3535	35	1	0	1	1	0	300	1	2	2	R\$ 256.500,00

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



Mapa com as localizações dos dados amostrais (fonte: googlemaps.com.br)

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

ANEXO III

Fotos do imóvel avaliando e do entorno



Foto 1 – Fachada principal

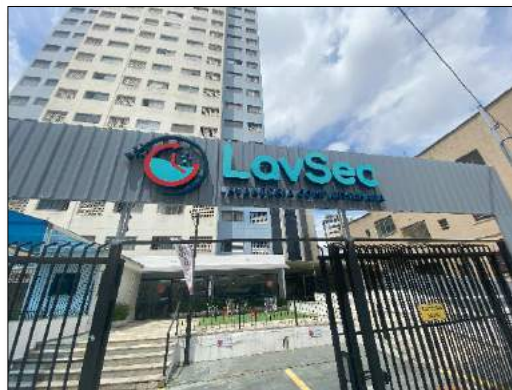


Foto 2 – Comércio (Lavanderia compartilhada)



Foto 3 – Comércio (loja vazia e tatuagem)

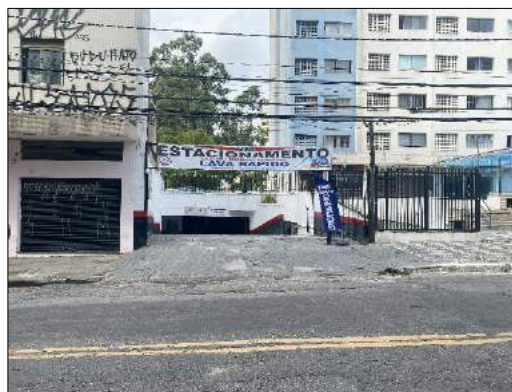


Foto 4 – Comércio (Estacionamento)



Foto 5 – Vista da rua

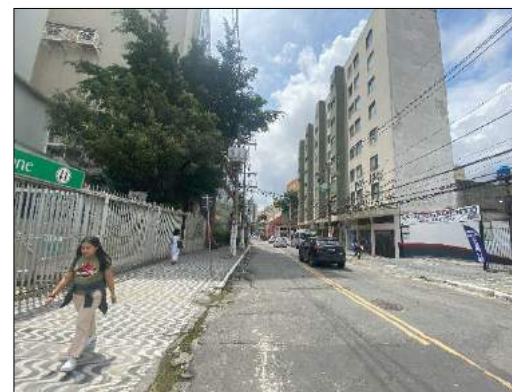


Foto 6 – Vista da rua

Gabriel Komatsu de Melo

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



Foto 7 – Identificação numérica do apartamento



Foto 8 – Entrada do apartamento

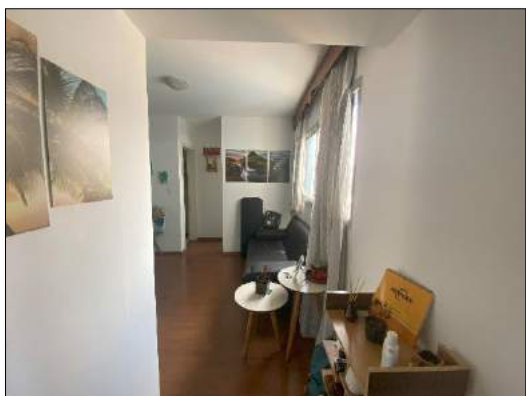


Foto 9 – Sala



Foto 10 – Sala

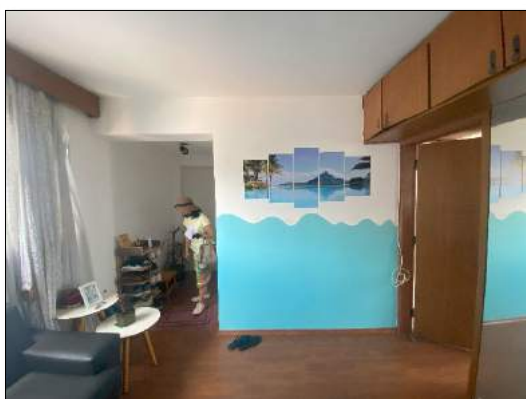


Foto 11 – Sala

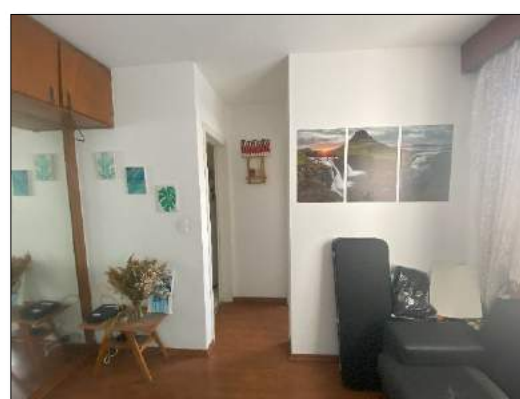


Foto 12 – Sala

Gabriel Komatsu de Melo

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

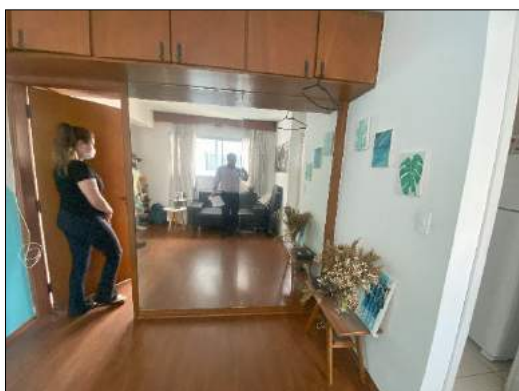


Foto 13 – Sala



Foto 14 – Dormitório

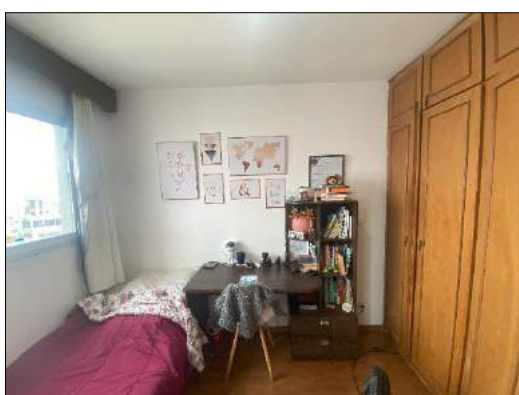


Foto 15 – Dormitório



Foto 16 – Dormitório



Foto 17 – Dormitório



Foto 18 – Banheiro

Gabriel Komatsu de Melo

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



Foto 19 – Banheiro



Foto 20 – Cozinha e área de serviço



Foto 21 – Cozinha e área de serviço

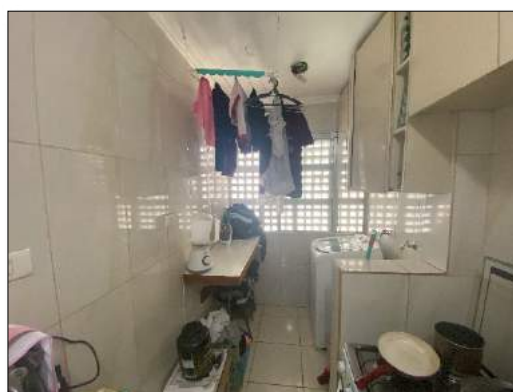


Foto 22 – Cozinha e área de serviço



Foto 23 – Elevadores (social e serviço)

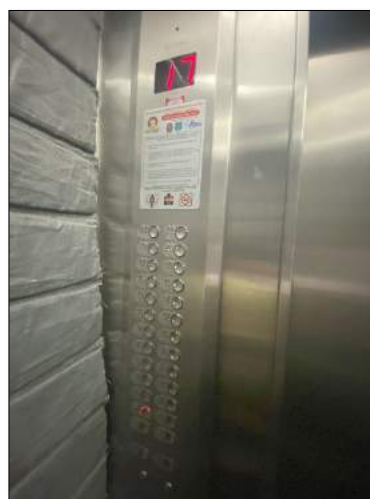


Foto 24 – Elevador

Gabriel Komatsu de Melo

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

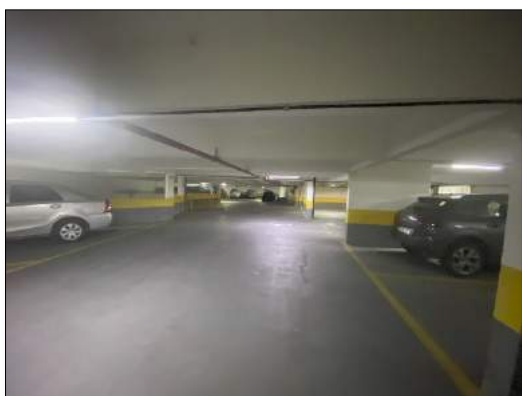


Foto 25 – Estacionamento

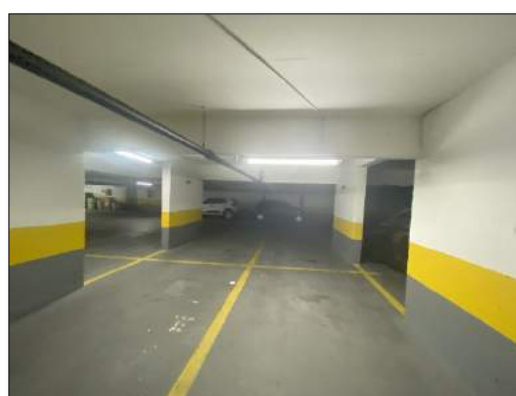


Foto 26 – Estacionamento



Foto 27 – Horta



Foto 28 – Horta



Foto 29 – Área comum



Foto 30 – Churrasqueira

Gabriel Komatsu de Melo

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



Foto 31 – Área de serviço



Foto 32 – Academia

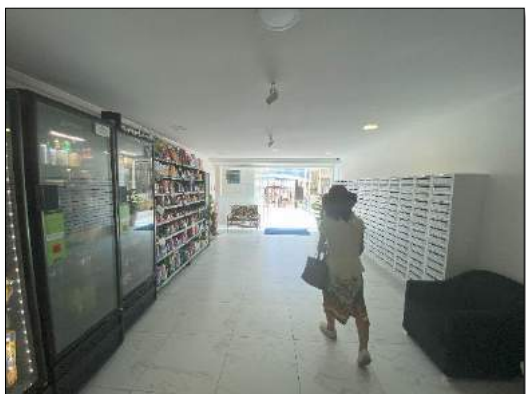


Foto 31 – Hall de entrada

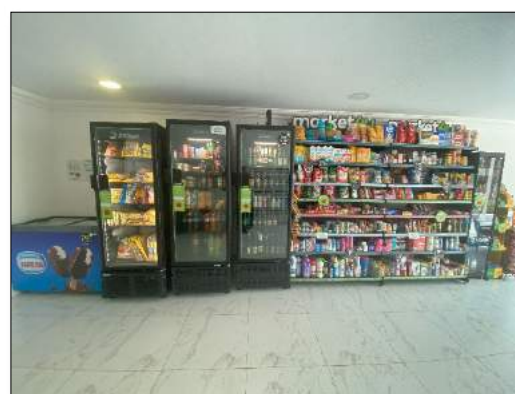


Foto 32 – Loja de conveniência

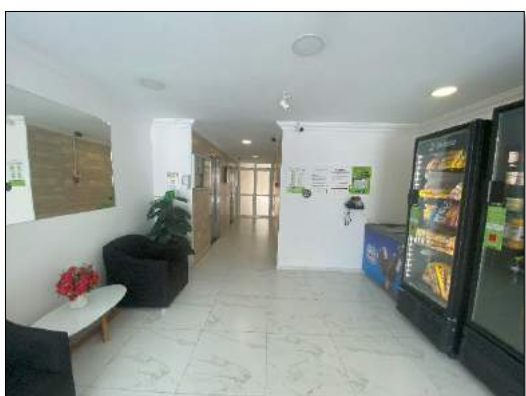


Foto 33 – Hall de entrada



Foto 34 – Caixas de correio

Gabriel Komatsu de Melo

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



Foto 35 – Guarita da portaria



Foto 36 – Identificação numérica do edifício

ANEXO IV

Fotos dos dados amostrais

Figura 1: R. Conselheiro Furtado, 630 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-000



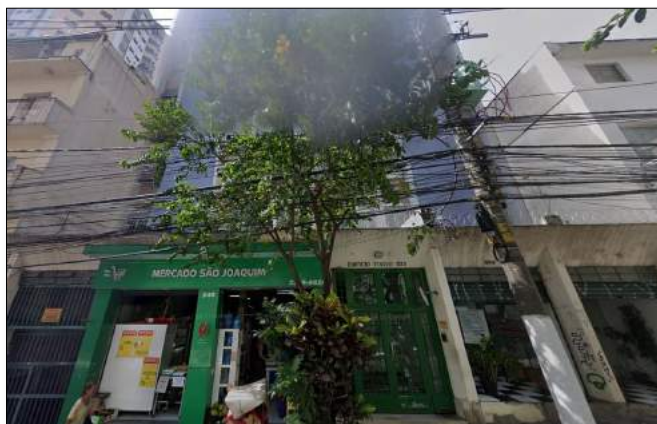
Fonte: Google Street View, 2023

Figura 2: R. Oscar Cintra Gordinho, 223 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-010



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 3: R. São Joaquim, 538 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-001



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 4: R. da Glória, 153 - Liberdade, São Paulo - SP, 01510-001

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 5: Rua Otto de Alencar, 315 - Liberdade, São Paulo - SP, 01517-000

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 6: Rua Glicério, 301 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000

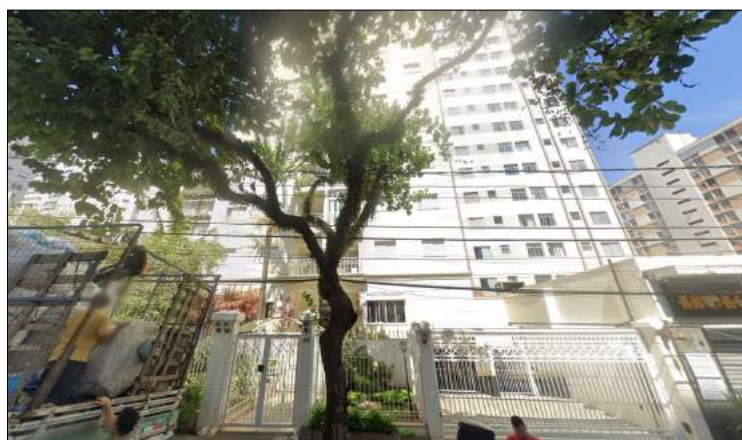
Fonte: Google Street View, 2023

Figura 7: R. Taguá, 305 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-010

Fonte: Foto autoral, 2024

Figura 8: R. Junqueira Freire, 231 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-020

Fonte: Google Street View, 2023

Figura 9: R. José Getúlio, 206 - Liberdade, São Paulo - SP, 01532-001

Fonte: Google Street View, 2023

Gabriel Komatsu de Melo

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

Figura 10: Rua Barão de Iguape, 897 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 11: Rua Barão de Iguape, 533 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 12: Rua Glicério, 114 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000



Fonte: Google Street View, 2023

Gabriel Komatsu de Melo

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

Figura 13: Rua Otto de Alencar, 315 - Liberdade, São Paulo - SP, 01517-000



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 14: R. Taguá, 305 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-010



Fonte: Foto autoral, 2024

Figura 15: R. Conselheiro Furtado, 868 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-001



Fonte: Google Street View, 2023

Gabriel Komatsu de Melo

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

Figura 16: Rua Barão de Iguape, 985 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 17: Rua Glicério, 114 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 18: R. Conselheiro Furtado, 130 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-000



Fonte: Google Street View, 2023

Gabriel Komatsu de Melo

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

Figura 19: R. Conselheiro Furtado, 1108 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-001



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 20: R. Helena Zerrener, 11 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-020



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 21: Rua Glicério, 301 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000



Fonte: Google Street View, 2023

Gabriel Komatsu de Melo

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

Figura 22: R. Conselheiro Furtado, 868 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-001



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 23: R. Conselheiro Furtado, 645 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-000



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 24: R. dos Tapes, 153 - Liberdade, São Paulo - SP, 01527-050



Fonte: Google Street View, 2023

Gabriel Komatsu de Melo

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

Figura 25: Rua Barão de Iguape, 985 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 26: R. Junqueira Freire, 231 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-020



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 27: Praça Zuinglio Themudo Lessa, 56 - Liberdade, São Paulo - SP, 01527-080



Fonte: Google Street View, 2023

Gabriel Komatsu de Melo

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

Figura 28: Rua Glicério, 301 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 29: Rua Barão de Iguape, 897 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 30: Rua Barão de Iguape, 533 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001



Fonte: Google Street View, 2023

Gabriel Komatsu de Melo

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

Figura 31: R. Oscar Cintra Gordinho, 223 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-010



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 32: R. Helena Zerrenner, 11 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-020



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 33: R. Taguá, 305 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-010



Fonte: Foto autoral, 2024

ANEXO V

Memorial de cálculos e Tabela de enquadramento no Grau de Fundamentação

INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Arq. Gabriel Komatsu de Melo
Modelo:	Perícia Judicial – Apartamento (Liberdade)
Data do modelo:	Segunda-feira, 04 de março de 2024
Tipologia:	Apartamentos

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	30

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ² .	Sim
Banheiro	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiro no imóvel.	Não
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes no imóvel.	Não
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitório no imóvel.	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Quantidade de vaga de garagem que a unidade possui.	Não
Varanda	Numérica	Dicotômica	Se o imóvel possui varada (sacada), sendo: Não possui = 0 Possui sacada = 1 Se o imóvel possui varada (sacada), sendo: Não possui = 0 Possui sacada = 1 O código 1 é mais valorizado do que o 0.	Não
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Distância ao polo valorizante que neste caso é a Estação de Metrô em metros. Quanto menor a distância mais valorizado é o imóvel.	Sim

Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	O padrão de acabamento no interior do apartamento, sendo: Baixo = 1 (Com elementos que possuem uma qualidade inferior) Médio = 2 (Com elementos que possuem uma qualidade média) Alto = 3 (Com elementos que possuem uma qualidade melhor do que a média) O código 3 é mais valorizado do que o 2, sendo este mais valorizado do que o 1.	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	O padrão construtivo na edificação, sendo: Padrão Econômico = 1 Padrão Simples = 2 Padrão Médio = 3 O código 3 é mais valorizado do que o 2, sendo este mais valorizado do que o 1.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estados de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: Novo e Reformado = 3 Regular e Entre regular e necessitando de reparos simples = 2 Necessitando reparos simples e Necessitando de reparos simples a importante = 1. O código 3 é mais valorizado do que o 2, sendo este mais valorizado do que o 1.	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	25,00	71,00	46,00	43,37
Distância ao polo valorizante	260,00	1.500,00	1.240,00	872,00
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	2,03
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,00
Valor total	121.500,00	540.000,00	418.500,00	289.319,97

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9415146 / 0.9254996
Coefficiente de determinação:	0.8864498
Fisher - Snedecor:	48.79
Significância do modelo (%):	0.00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	3.170	4	0.792	48.792
Não Explicada	0.406	25	0.016	
Total	3.576	29		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +11.52367333 + 0.0191235421 * \text{Area privativa} + 130.4337987 / \text{Distância ao polo valorizante} - 0.377890318 / \text{Padrão de acabamento} + 0.3329668143 * \ln(\text{Padrão construtivo})$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor total} = +99452.21714 * e^{(+0.0191235421 * \text{Area privativa})} * e^{(+130.4337987 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(-0.377890318 / \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0.3329668143 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor total} = +101080.5836 * e^{(+0.0191235421 * \text{Area privativa})} * e^{(+130.4337987 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(-0.377890318 / \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0.3329668143 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor total} = +101904.7379 * e^{(+0.0191235421 * \text{Area privativa})} * e^{(+130.4337987 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(-0.377890318 / \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0.3329668143 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	8.31	0.00
Distância ao polo valorizante	1/x	4.13	0.04
Padrão de acabamento	1/x	-3.40	0.23
Padrão construtivo	ln(x)	5.15	0.00
Valor total	ln(y)	80.50	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0.00	-0.28	-0.18	0.25	0.68
Distância ao polo valorizante	x2	-0.28	0.00	0.11	0.01	0.10
Padrão de acabamento	x3	-0.18	0.11	0.00	-0.51	-0.56
Padrão construtivo	x4	0.25	0.01	-0.51	0.00	0.71
Valor total	y	0.68	0.10	-0.56	0.71	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0.00	0.66	0.47	0.54	0.86
Distância ao polo valorizante	x2	0.66	0.00	0.43	0.38	0.64
Padrão de acabamento	x3	0.47	0.43	0.00	0.12	0.56
Padrão construtivo	x4	0.54	0.38	0.12	0.00	0.72
Valor total	y	0.86	0.64	0.56	0.72	0.00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	12,32	12,20	0,12	0,9676%	0,935718	0,03955400
2	11,81	11,76	0,05	0,4390%	0,406937	0,01328700
3	12,84	12,93	-0,09	-0,6775%	-0,682698	0,21009900
4	12,63	12,64	-0,01	-0,0757%	-0,074997	0,00117400
5	12,59	12,49	0,09	0,7334%	0,724306	0,00799600
6	12,67	12,66	0,01	0,0598%	0,059432	0,00009700
8	12,65	12,72	-0,08	-0,6135%	-0,608794	0,00928300
9	13,20	13,03	0,17	1,2504%	1,295114	0,06443800
10	12,05	12,13	-0,09	-0,7060%	-0,667511	0,02061000
11	12,57	12,69	-0,12	-0,9403%	-0,927486	0,00855600
12	12,76	12,86	-0,10	-0,7945%	-0,795274	0,01368600
13	12,60	12,56	0,04	0,3539%	0,349899	0,00278100
14	12,66	12,65	0,01	0,0776%	0,077095	0,00055200
15	12,54	12,63	-0,09	-0,7050%	-0,693702	0,00407100
16	12,44	12,54	-0,11	-0,8641%	-0,843338	0,00758000

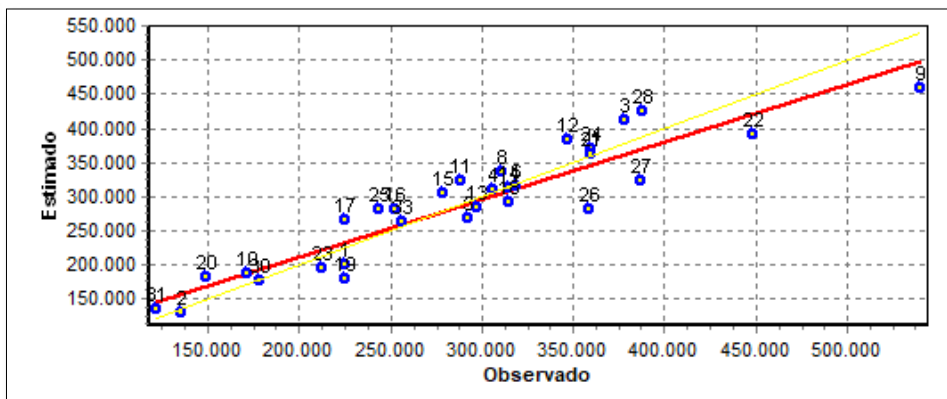
Gabriel Komatsu de Melo

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

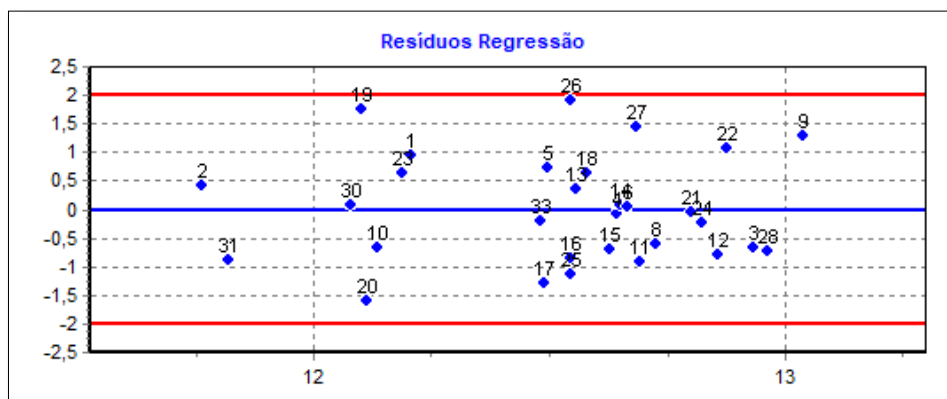
17	12,32	12,49	-0,16	-1,3322%	-1,288246	0,06940000
18	12,66	12,58	0,08	0,6427%	0,638471	0,02238400
19	12,32	12,10	0,22	1,8014%	1,742052	0,31404300
20	11,91	12,11	-0,20	-1,7103%	-1,598203	0,10727400
21	12,79	12,80	0,00	-0,0322%	-0,032354	0,00002100
22	13,01	12,88	0,14	1,0529%	1,075155	0,03403400
23	12,27	12,19	0,08	0,6573%	0,632698	0,01798800
24	12,79	12,82	-0,03	-0,2367%	-0,237559	0,00165000
25	12,40	12,54	-0,14	-1,1599%	-1,128711	0,01357900
26	12,79	12,54	0,24	1,9094%	1,916113	0,03913200
27	12,87	12,68	0,18	1,4319%	1,445587	0,39019800
28	12,87	12,96	-0,09	-0,7285%	-0,735607	0,01675700
30	12,09	12,08	0,01	0,0931%	0,088326	0,00035500
31	11,71	11,82	-0,11	-0,9470%	-0,869994	0,05004000
33	12,45	12,48	-0,03	-0,2071%	-0,202429	0,00707700

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

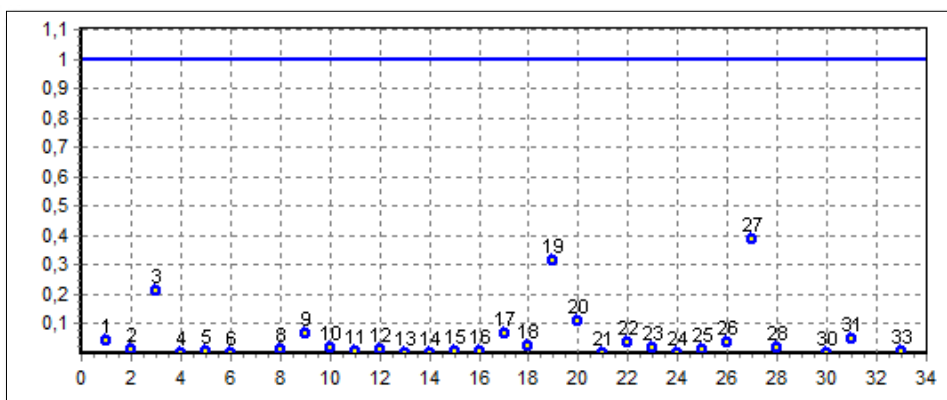
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



Distância de Cook



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

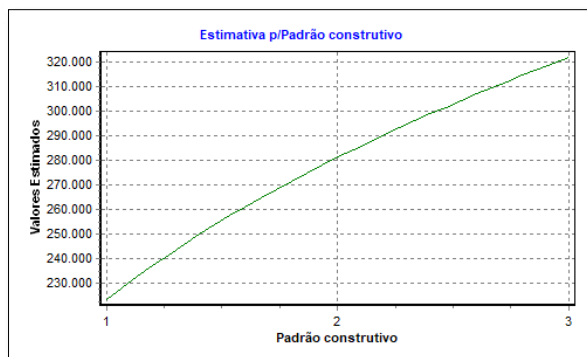
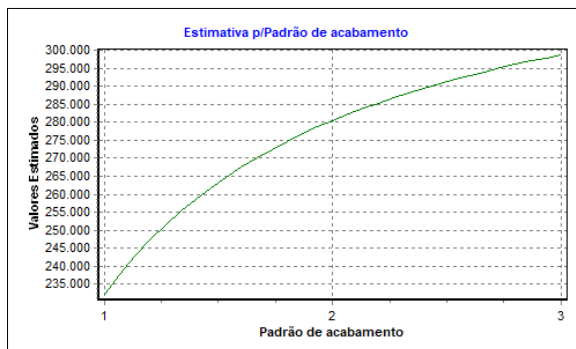
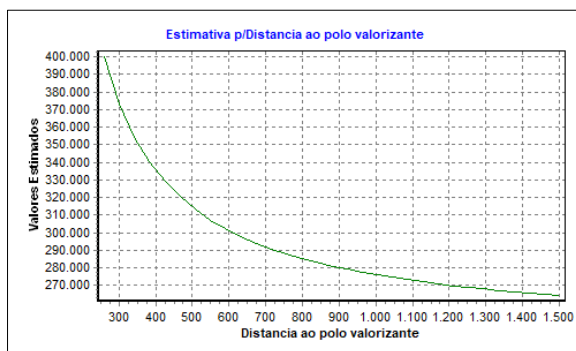
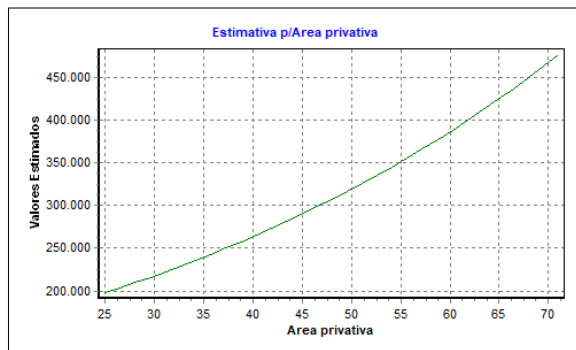


TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		R. Conselheiro Furtado, 630 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-000	Liberdade	Quinto andar	(11) 3230-4186
2		R. Oscar Cintra Gordinho, 223 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-010	Liberdade	Nova Vista Imóveis	(11) 94029-4811
3		R. São Joaquim, 538 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-001	Liberdade	Ozora Imóveis Ltda	(11) 3277-8545
4		R. da Glória, 153 - Liberdade, São Paulo - SP, 01510-001	Liberdade	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2725
5		Rua Otto de Alencar, 315 - Liberdade, São Paulo - SP, 01517-000	Liberdade	Predial Lins Imóveis	(11) 3273-8800
6		Rua Glicério, 301 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000	Liberdade	Ricardo Prodossimo	(11) 4232-0444
7	*	R. Taguá, 305 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-010	Liberdade	Uehara Consultoria de Imóveis S/C Ltda	(11) 3966-5588
8		R. Junqueira Freire, 231 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-020	Liberdade	Quinto andar	(11) 3230-4186
9		R. José Getúlio, 206 - Liberdade, São Paulo - SP, 01532-001	Liberdade	Ishikawa imóveis	(11) 2826-8454
10		Rua Barão de Iguape, 894 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	Quinto andar	(11) 3230-4186
11		Rua Barão de Iguape, 533 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 2198-4970
12		Rua Glicério, 114 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000	Liberdade	Quinto andar	(11) 3230-4186
13		Rua Otto de Alencar, 315 - Liberdade, São Paulo - SP, 01517-000	Liberdade	Predial Lins Imóveis	(11) 3273-8800
14		R. Taguá, 305 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-010	Liberdade	RI Prime Digital	(11) 92001-8557

Gabriel Komatsu de Melo

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

15		R. Conselheiro Furtado, 868 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-001	Liberdade	Quinto andar	(11) 3230-4186
16		Rua Barão de Iguape, 985 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	Imobiliária Marcelo Kavaleski	(11) 2373-1546
17		Rua Glicério, 114 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000	Liberdade	Elomax Negócios Imobiliários	(11) 24793176
18		R. Conselheiro Furtado, 130 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-000	Liberdade	Costa Atlântica Imóveis	(13) 98861-8455
19		R. Conselheiro Furtado, 1108 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-001	Liberdade	Guáira	(11)4126-7300
20		R. Helena Zerrenner, 11 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-020	Liberdade	Brasílio Lopes Imóveis	(11) 2272-0077
21		Rua Glicério, 301 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000	Liberdade	Nilda Mathias	(11) 96203-8300
22		R. Conselheiro Furtado, 868 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-001	Liberdade	Cristall Imoveis	(11) 3112-1259
23		R. Conselheiro Furtado, 645 - Liberdade, São Paulo - SP, 01511-000	Liberdade	Velope Imóveis Ltda	(11) 98108-8987
24		R. dos Tapes, 153 - Liberdade, São Paulo - SP, 01527-050	Liberdade	RL Imob Digital	(11) 94313-1335
25		Rua Barão de Iguape, 985 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	JC de Souza Imobiliária	(11) 95321-2282
26		Rua Barão de Iguape, 985 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	JC de Souza Imobiliária	(11) 95321-2282
27		R. Junqueira Freire, 231 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-020	Liberdade	Elianete C. S. Adriani	(11) 96770-3895
28		Praça Zuinglio Themudo Lessa, 56 - Liberdade, São Paulo - SP, 01527-080	Liberdade	Ricardo Prodossimo	(11) 4232-0444
29	*	Rua Glicério, 301 - Liberdade, São Paulo - SP, 01514-000	Liberdade	B&G Imóveis	(11) 4750-5988

Gabriel Komatsu de Melo

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

30		Rua Barão de Iguape, 897 - Liberdade, São Paulo - SP, 01507-001	Liberdade	Predial Lins Imóveis	(11) 3273-8800
31		R. Oscar Cintra Gordinho, 223 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-010	Liberdade	Marc Negócios Imobiliários	(11) 3346-8800
32	*	R. Helena Zerrenner, 11 - Liberdade, São Paulo - SP, 01512-020	Liberdade	Lopes Vitória Garden	(11) 3831-1055
33		R. Taguá, 305 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-010	Liberdade	Novo Parque Imóveis	(11) 3277-3535

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Banheiro	Suítes	Dormitórios	Vagas de garagem	Varanda	Distância ao polo valorizante
1		44,00	1,00	0	1	0	0,00	600,00
2		25,00	1,00	0	1	0	0,00	950,00
3		71,00	1,00	0	2	1	0,00	550,00
4		30,00	1,00	1	1	0	1,00	260,00
5		44,00	1,00	0	2	1	0,00	1.500,00
6		38,00	1,00	0	1	0	1,00	750,00
7	*	34,00	1,00	0	1	1	0,00	300,00
8		44,00	1,00	1	2	1	0,00	1.100,00
9		60,00	1,00	0	2	2	1,00	700,00
10		35,00	1,00	0	1	0	0,00	1.000,00
11		49,00	1,00	1	1	1	0,00	700,00
12		50,00	1,00	0	2	1	1,00	950,00
13		44,00	1,00	0	2	1	0,00	1.500,00
14		34,00	1,00	0	1	1	0,00	300,00
15		47,00	1,00	0	1	1	1,00	800,00
16		45,00	1,00	0	2	1	1,00	1.100,00
17		34,00	1,00	0	1	1	1,00	950,00
18		29,00	1,00	0	1	1	1,00	500,00
19		30,00	1,00	0	1	0	0,00	1.000,00
20		42,00	1,00	0	1	1	0,00	800,00
21		45,00	1,00	0	2	1	1,00	750,00
22		60,00	2,00	1	2	1	1,00	800,00
23		34,00	1,00	0	1	0	0,00	650,00
24		60,00	1,00	2	2	1	1,00	1.200,00
25		45,00	1,00	0	2	1	1,00	1.100,00
26		45,00	1,00	0	2	1	1,00	1.100,00
27		55,00	2,00	1	2	1	0,00	1.100,00
28		57,00	1,00	0	2	1	1,00	1.200,00
29	*	55,00	2,00	1	3	1	1,00	750,00

Gabriel Komatsu de Melo

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

30		42,00	1,00	0	1	0	0,00	1.000,00
31		28,00	1,00	0	1	0	0,00	950,00
32	*	55,00	1,00	0	2	1	0,00	800,00
33		35,00	1,00	0	1	1	0,00	300,00

ID	Desabilitado	Padrão de acabamento	Padrão construtivo	Estado de conservação	Valor total
1		1	1	1	225.000,00
2		1	1	1	135.000,00
3		2	1	2	378.000,00
4		2	2	3	306.000,00
5		2	2	3	292.500,00
6		3	3	3	318.600,00
7	*	2	2	2	288.000,00
8		3	3	3	310.500,00
9		2	3	3	540.000,00
10		2	1	2	171.000,00
11		2	2	2	287.999,10
12		3	3	3	346.500,00
13		3	2	3	297.000,00
14		2	2	3	315.000,00
15		2	2	3	279.000,00
16		2	2	3	252.000,00
17		2	3	3	225.000,00
18		3	3	3	315.000,00
19		3	1	3	225.000,00
20		1	1	1	148.500,00
21		3	3	3	360.000,00
22		2	2	2	448.200,00
23		2	1	2	212.400,00
24		2	2	2	359.100,00
25		2	2	2	243.000,00
26		2	2	2	358.200,00
27		1	3	2	387.000,00
28		3	3	3	387.900,00
29	*	2	3	2	171.000,00
30		1	1	2	178.200,00
31		1	1	1	121.500,00
32	*	2	1	3	157.500,00
33		1	2	2	256.500,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

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

Gabriel Komatsu de Melo

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

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	282.499,63	287.125,10	289.466,15	8,14%	
Valor Médio	307.541,64	312.577,13	315.125,71	-	III
Valor Máximo	334.803,49	340.285,34	343.059,84	8,86%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	R. Taguá, 305 - Liberdade, São Paulo - SP, 01508-010	-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	34,11	Não
Distância ao polo valorizante	300,00	Não
Padrão de acabamento	2,00	Não
Padrão construtivo	2,00	Não

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	3
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	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	18
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				3

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 %