

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

Processo nº: 0006880-02.2000.8.26.0004
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício das Hortênsias
Executada: Nelson Fernandes Gomes

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. RESUMO.....	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
2.1. Dos autos	4
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
3.1. Localização.....	6
3.2. Mapa Fiscal.....	7
3.3. Zoneamento.....	7
3.4. Melhoramentos da Região	8
3.5. Ocupação.....	8
4. VISTORIA DO IMÓVEL.....	9
4.1. Condomínio.....	9
4.2. Unidade Autônoma	9
4.2.1. Acabamentos internos.....	10
4.2.2. Áreas.....	10
4.2.3. Padrão Construtivo.....	11
4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência	12
5. AVALIAÇÃO.....	13
5.1. Metodologia.....	13
5.2. Pesquisa de Mercado.....	13
5.3. Resultados	15
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	16
7. CONCLUSÕES.....	17
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	18
9. ENCERRAMENTO	19
10. ANEXO I – Documentação Fotográfica.....	20
11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....	28
12. ANEXO III – Memória de Cálculos	35

1. RESUMO

<i>Imóvel avaliando:</i> <i>Rua Camilo, 655, apartamento nº 82 do Condomínio Edifício das Hortênsias, – Vila Romana – São Paulo/SP</i>
<i>Data da avaliação:</i> <i>Abril/2023</i>
<i>Matrícula:</i> <i>71.048 (10º Oficial de Registro Imóveis da Capital)</i>
<i>Metodologia utilizada:</i> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<i>Tratamento de dados:</i> <i>Inferência Estatística</i>
<i>Valor do Imóvel:</i> <i>R\$ 555.000,00</i> <i>(quinhentos e cinquenta e cinco mil reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 82, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma, designada apartamento nº 82 do Condomínio Edifício das Hortênsias, localizado na Rua Camilo, 655, Vila Romana, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 71.048 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

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

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

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

2.1. Dos autos

Trata-se de ação ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DAS HORTÊNSIAS, em face de NELSON FERNANDES GOMES, por meio da qual pretende o autor o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

2.2. Avaliação de Imóvel semelhante

Tendo sido as partes devidamente intimadas acerca da data designada para a diligência pericial, este perito não logrou êxito em realizar a vistoria, haja vista a ausência do proprietário do imóvel, morador ou qualquer outra pessoa que pudesse permitir o acesso deste avaliador ao bem.

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 82, optou-se por examinar uma unidade semelhante no mesmo edifício com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão

construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

A Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos”, prevê a possibilidade de avaliação de imóvel semelhante ao avaliando, quando este não é visitável:

“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração”

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Camilo, 655 na quadra completada pela Rua Aurélia, Rua Marcelina e Rua Marco Aurélio.

Distante cerca de 8 km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Av. Francisco Matarazzo e a Marginal Tietê.

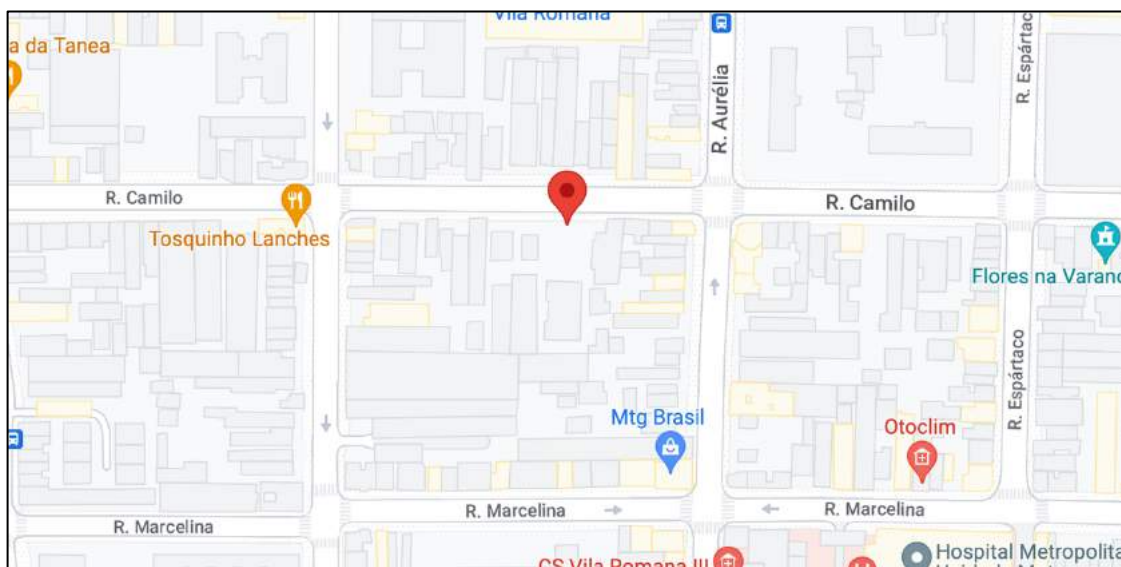


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 080 do SETOR 023 e possui, portanto, índice fiscal de R\$2.876,00 para 2023.

ÍNDICE FISCAL = R\$2.876,00 para 2023



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 **ZM, Zona Mista**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“As Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é

viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação...”

3.4. Melhoramentos da Região

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

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

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC. Porém, na data agendada, não constava ninguém no imóvel que pudesse abri-lo. Por essa razão a vistoria foi feita em outro apartamento do mesmo condomínio com mesma área e disposição de cômodos (imóvel semelhante). A Avaliação por semelhança foi autorizada judicialmente e está de acordo com a Norma NBR 14653 devida as circunstâncias mencionadas.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 09/03/23 às 9:30, compareceram:

- Eng. Henrique B. M. G. Martins – Perito Judicial
- Sr. Juvenal – Zelador do condomínio

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Edifício das Hortênsias e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	1 Torres (com 9 andares) Térreo: Área comum e lazer Subsolo: Garagens
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Pintura
Circulação Vertical	Elevadores e escadaria
Piso Externo	Pedras naturais,jardins e cerâmica
Equipamentos de Lazer	Piscina, brinquedoteca, academia e salão de festas.

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº 82 encontra-se no 8º andar do Edifício das Hortênsias e é constituído por: sala de estar/jantar, terraço, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, banheiro social e 2 dormitórios.

4.2.1. Acabamentos internos (as fotos internas são de outro apartamento no mesmo condomínio)

Segundo informações do zelador do condomínio o apartamento está com os mesmos acabamentos de quando foi entregue pela construtora.

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/ Jantar	Laminado de madeira	Pintura/ gradil de ferro	Pintura sobre laje
Terraço	Ardósia	Pintura	Lambril de madeira
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Banheiro de serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Banheiro social	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Dormitório (2x)	Laminado de madeira	Pintura	Pintura sobre laje

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Bancadas de louça

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 71.048 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas

Área útil: 56,140 m²;

Área real comum de garagem: 28,988 m² (incluída 1 vaga de garagem);

Área real comum de divisão não proporcional: 9,900 m² (1 vaga de garagem indeterminada);

Área real comum: 55,093 m²

Área total: 121,133 m²;

Fração Ideal no terreno: 2,75862389%.

4.2.3. Padrão Construtivo

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

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO (com elevador)

Valor Unitário: 5,075 de R₈N

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Médio: Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada”.

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

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

“Necessitando de reparos de simples a importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

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

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

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

5.2. Pesquisa de Mercado

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

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

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

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Privativa (m²)	Ind. Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	Valor do Condomínio (R\$)	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)
1	Rua Camilo, 655	720.000,00	648.000,00	10.800,00	60,0	2.876	2	2	1	950,00	5.590,15	5,075	33
2	Rua Marco Aurélio, 673	940.000,00	846.000,00	13.645,16	62,0	2.757	2	2	2	950,00	9.241,63	5,075	4
3	Rua Marco Aurélio, 673	800.000,00	720.000,00	11.076,92	65,0	2.757	3	2	2	970,00	9.241,63	5,075	4
4	Rua Aurélia, 1309	580.000,00	522.000,00	7.457,14	70,0	3.123	2	1	1	337,00	2.646,74	3,958	48
5	Rua Mário, 286	980.000,00	882.000,00	8.909,09	99,0	1.878	3	3	2	1.445,00	6.707,50	5,075	22
6	Rua Silveira Rodrigues, 23	1.780.000,00	1.602.000,00	12.136,36	132,0	2.897	3	3	3	1.300,00	10.096,05	5,583	7
7	Rua Caio Graco, 801	681.100,00	612.990,00	11.788,27	52,0	2.879	2	2	1	700,00	9.279,36	5,075	6
8	Rua Bárbara Heliodora, 65	800.000,00	720.000,00	8.181,82	88,0	2.741	3	2	2	1.700,00	7.185,96	5,075	23
9	Rua Bárbara Heliodora, 65	880.000,00	792.000,00	9.103,45	87,0	2.741	3	3	2	1.900,00	6.614,76	5,075	23
10	Rua Bárbara Heliodora, 55	730.000,00	657.000,00	10.107,69	65,0	2.741	2	2	2	1.109,00	8.602,43	5,075	12
11	Rua Bárbara Heliodora, 55	780.000,00	702.000,00	11.508,20	61,0	2.741	2	2	2	1.090,00	8.602,43	5,075	12
12	Rua Camilo, 182	1.180.000,00	1.062.000,00	12.795,18	83,0	2.883	2	2	2	811,00	8.455,95	5,583	18
13	Rua Camilo, 182	1.250.000,00	1.125.000,00	13.081,40	86,0	2.883	3	2	2	1.250,00	8.838,98	5,583	18
14	Rua Tito, 19	2.700.000,00	2.430.000,00	12.994,65	187,0	3.033	3	4	3	2.170,00	12.130,80	6,827	7
15	Rua Duílio, 529	675.000,00	607.500,00	7.993,42	76,0	4.491	2	3	0	830,00	3.546,06	4,568	48
16	Rua Duílio, 529	850.000,00	765.000,00	8.052,63	95,0	4.491	3	2	1	1.400,00	3.350,16	4,568	48
17	Rua Fábria, 39	800.000,00	720.000,00	9.600,00	75,0	4.752	2	3	2	1.018,00	7.820,44	5,075	8
18	Rua Fábria, 31	2.400.000,00	2.160.000,00	13.416,15	161,0	4.752	3	5	3	1.700,00	9.916,28	5,583	9
19	Rua Fábria, 50	1.100.000,00	990.000,00	11.000,00	90,0	4.734	3	4	2	1.000,00	7.686,54	5,075	18
20	Rua Fábria, 60	699.999,00	629.999,10	6.999,99	90,0	4.734	2	1	0	1.100,00	3.203,69	4,568	51
21	Rua Coriolano, 710	580.000,00	522.000,00	13.384,62	39,0	4.628	1	1	1	561,00	11.387,75	6,144	4
22	Rua Clélia, 939	425.000,00	382.500,00	6.954,55	55,0	4.573	2	2	0	150,00	1.958,80	3,533	53
23	Rua Duílio, 199	649.900,00	584.910,00	7.311,38	80,0	4.597	2	3	1	760,00	4.042,07	5,075	42
PERÍCIA	Rua Camilo, 655, ap 82	?	?	?	56,14	2.876	2	1	1	1.046,65	4.917,40	5,075	33

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 23 elementos comparativos, sendo 23 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:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 9.883,57 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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

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

Onde:

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

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

A: Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

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

$$V_{\text{VD}} = 9.883,57 \times 56,14$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 554.863,73 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 555.000,00 \text{ ref abr/23}$$

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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

7. CONCLUSÕES

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

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

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

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<i>Imóvel avaliando:</i> <i>Rua Camilo, 655, apartamento nº 82 do Condomínio Edifício das Hortênsias, – Vila Romana – São Paulo/SP</i>
<i>Data da avaliação:</i> <i>Abril/2023</i>
<i>Matrícula:</i> <i>71.048 (10º Oficial de Registro Imóveis da Capital)</i>
<i>Metodologia utilizada:</i> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<i>Tratamento de dados:</i> <i>Inferência Estatística</i>
<i>Valor do Imóvel:</i> <i>R\$ 555.000,00</i> <i>(quinhentos e cinquenta e cinco mil reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 82, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

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



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 47 (quarenta sete) 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, 12 de abril de 2023.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica (as fotografias internas são de um apartamento semelhante)



Foto 01 – Fachada/ frente do imóvel



Foto 02 – Hall social térreo



Foto 03 – Cozinha



Foto 04 – Área de Serviço



Foto 05 – Banheiro de serviço

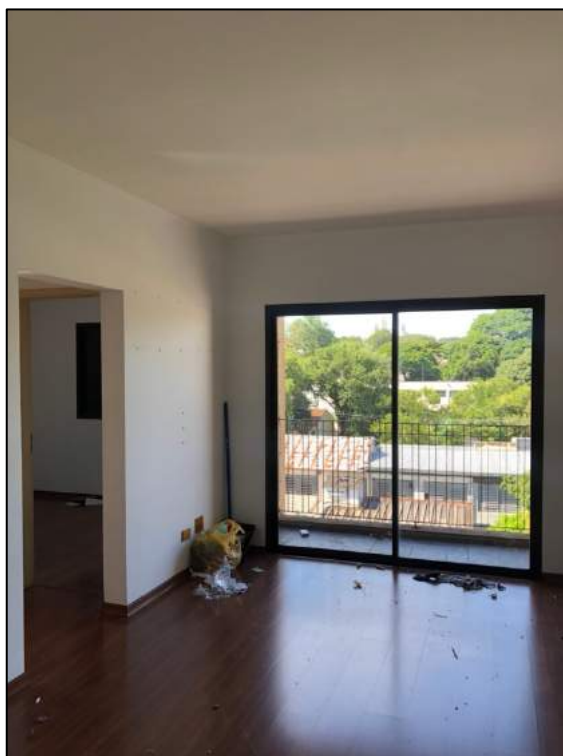


Foto 06 – Sala de estar/jantar



Foto 07 – Dormitório 1



Foto 08 – Banheiro social

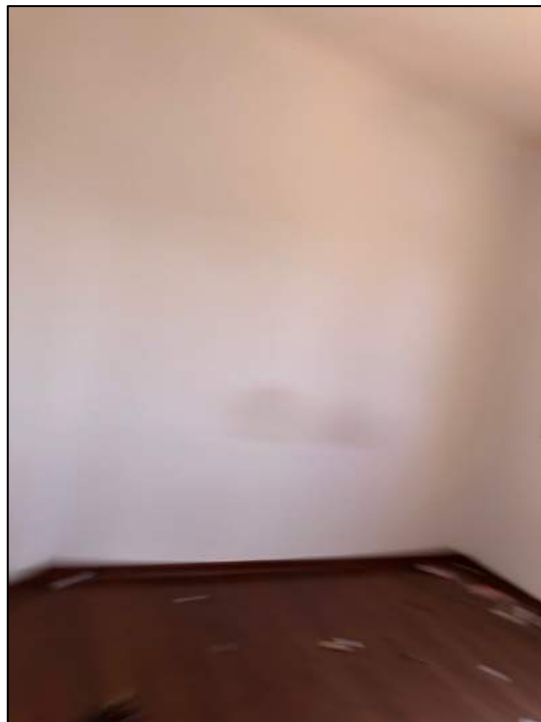


Foto 9 – Dormitório 2



Foto 10– Terraço



Foto 11 – Salão de festas

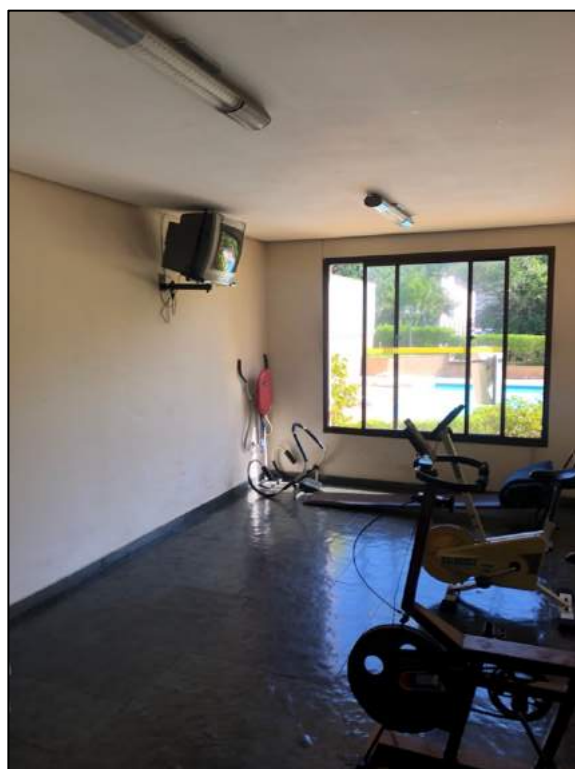


Foto 12 – Academia



Foto 13 – Piscina



Foto 14 – Brinquedoteca



Foto 15 – Garagem

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	01
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Camilo, 655
Bairro	Vila Romana
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	60 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Quinto Andar
Tel.:	www.quintoandar.com
Valor	720.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	02
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Marco Aurélio, 673
Bairro	Vila Romana
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	62 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Quinto Andar
Tel.:	www.quintoandar.com
Valor	940.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	03	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Marco Aurélio, 673			
Bairro	Vila Romana	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	65 m²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	www.quintoandar.com			
Valor	800.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	04	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Aurélia, 1309			
Bairro	Vila Romana	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	70 m²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	www.quintoandar.com			
Valor	580.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	05				
		LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Mário, 286				
Bairro	Vila Romana	Cidade	São Paulo	UF	SP
		IMÓVEL			
Edificação	Apartamento				
Uso	Residencial				
Área	99 m ²				
		TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta				
Contato:	Quinto Andar				
Tel.:	www.quintoandar.com				
Valor	980.000,00				

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

NÚMERO	06				
		LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Silveira Rodrigues, 23				
Bairro	Vila Romana	Cidade	São Paulo	UF	SP
		IMÓVEL			
Edificação	Apartamento				
Uso	Residencial				
Área	132 m ²				
		TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta				
Contato:	Quinto Andar				
Tel.:	www.quintoandar.com				
Valor	1.780.000,00				



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Caio Graco, 801Bairro Vila RomanaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 52 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 681.100,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Bárbara Heliodora, 65Bairro Vila RomanaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 88 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 800.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 09**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Bárbara Heliodora, 65Bairro Vila RomanaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 87 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 880.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 10**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Bárbara Heliodora, 55Bairro Vila RomanaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 65 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 730.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 11**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Bárbara Heliodora, 55Bairro Vila RomanaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 61 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 780.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 12**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Camilo, 182Bairro Vila RomanaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 83 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 1.180.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	13	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Camilo, 182			
Bairro	Vila Romana	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	86 m²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	www.quintoandar.com			
Valor	1.250.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	14	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Tito, 19			
Bairro	Vila Romana	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	187 m²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	www.quintoandar.com			
Valor	2.700.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	15	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Duílio, 529	Cidade	São Paulo	UF SP
Bairro	Vila Romana			
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	76 m²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	www.quintoandar.com			
Valor	675.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	16	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Duílio, 529	Cidade	São Paulo	UF SP
Bairro	Vila Romana			
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	95 m²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	www.quintoandar.com			
Valor	850.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>17</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Fábria, 39</u>			
Bairro	<u>Vila Romana</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>75 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>800.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>18</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Fábria, 31</u>			
Bairro	<u>Vila Romana</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>161 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>2.400.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>19</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Fábria, 50</u>			
Bairro	<u>Vila Romana</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>90 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>1.100.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>20</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Fábria, 60</u>			
Bairro	<u>Vila Romana</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>90 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>699.999,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 21**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Coriolano, 710Bairro Vila RomanaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 39 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 580.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 22**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Clélia, 939Bairro Vila RomanaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 55 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 425.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	23		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Duílio, 199		
Bairro	Vila Romana	Cidade	São Paulo
		UF	SP
IMÓVEL			
Edificação	Apartamento		
Uso	Residencial		
Área	80 m²		
TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta		
Contato:	Quinto Andar		
Tel.:	www.quintoandar.com		
Valor	649.900,00		



12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Abril de 2023

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	23

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 8 (oito) variáveis independentes:

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

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

As variáveis “número de banheiros” e “número de quartos” mostraram-se fortemente correlacionadas com a “Área privativa”, por esse motivo foram descartadas.

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

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 4 variáveis: “área privativa”, “CUB depreciado”, “índice Fiscal” e “Número de vagas”.

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

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

A variável quantitativa “índice fiscal” mostrou-se coerente pois quanto maior o índice fiscal maior o valor unitário.

A variável quantitativa “Número de vagas” mostrou-se coerência pois quanto maior a distância ao CEAGESP maior o valor unitário.

Variável CUB depreciado:

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

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

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

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

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

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

El.	Endereço	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	Rua Camilo, 655	5.590,15	5,075	33	0,470	0,574	18,10%	60	55%	e	0,576	1912,60
2	Rua Marco Aurélio, 673	9.241,63	5,075	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	1912,60
3	Rua Marco Aurélio, 673	9.241,63	5,075	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	1912,60
4	Rua Aurélia, 1309	2.646,74	3,958	48	0,187	0,280	33,20%	60	80%	f	0,350	1912,60
5	Rua Mário, 286	6.707,50	5,075	22	0,614	0,749	18,10%	60	37%	e	0,691	1912,60
6	Rua Silveira Rodrigues, 23	10.096,05	5,583	7	0,932	0,935	0,32%	60	12%	b	0,945	1912,60
7	Rua Caio Graco, 801	9.279,36	5,075	6	0,945	0,945	0,00%	60	10%	a	0,956	1912,60
8	Rua Bárbara Heliodora, 65	7.185,96	5,075	23	0,675	0,735	8,09%	60	38%	d	0,740	1912,60
9	Rua Bárbara Heliodora, 65	6.614,76	5,075	23	0,602	0,735	18,10%	60	38%	e	0,681	1912,60
10	Rua Bárbara Heliodora, 55	8.602,43	5,075	12	0,858	0,880	2,52%	60	20%	c	0,886	1912,60
11	Rua Bárbara Heliodora, 55	8.602,43	5,075	12	0,858	0,880	2,52%	60	20%	c	0,886	1912,60
12	Rua Camilo, 182	8.455,95	5,583	18	0,740	0,805	8,09%	60	30%	d	0,792	1912,60
13	Rua Camilo, 182	8.838,98	5,583	18	0,785	0,805	2,52%	60	30%	c	0,828	1912,60
14	Rua Tito, 19	12.130,80	6,827	7	0,911	0,935	2,52%	60	12%	c	0,929	1912,60
15	Rua Duílio, 529	3.546,06	4,568	48	0,257	0,280	8,09%	60	80%	d	0,406	1912,60
16	Rua Duílio, 529	3.350,16	4,568	48	0,229	0,280	18,10%	60	80%	e	0,383	1912,60
17	Rua Fábria, 39	7.820,44	5,075	8	0,757	0,924	18,10%	60	13%	e	0,806	1912,60
18	Rua Fábria, 31	9.916,28	5,583	9	0,911	0,914	0,32%	60	15%	b	0,929	1912,60
19	Rua Fábria, 50	7.686,54	5,075	18	0,740	0,805	8,09%	60	30%	d	0,792	1912,60
20	Rua Fábria, 60	3.203,69	4,568	51	0,208	0,214	2,52%	60	85%	c	0,367	1912,60
21	Rua Coriolano, 710	11.387,75	6,144	4	0,961	0,964	0,32%	60	7%	b	0,969	1912,60
22	Rua Clélia, 939	1.958,80	3,533	53	0,112	0,168	33,20%	60	88%	f	0,290	1912,60
23	Rua Duílio, 199	4.042,07	5,075	42	0,271	0,405	33,20%	60	70%	f	0,416	1912,60
PERÍCIA	Rua Camilo, 655, ap 82	4.917,40	5,075	33	0,383	0,574	33,20%	60	55%	f	0,507	1912,60

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 12,94%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (6,47%)	9.243,91
Médio	9.883,57
Máximo (6,47%)	10.523,23
Valor Total	
Mínimo	518.953,14
Médio	554.863,73
Máximo	590.774,31
Intervalo Predição	
Mínimo	443.579,21
Máximo	666.148,25
Mínimo (20,06%)	7.901,30
Máximo (20,06%)	11.865,84
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	8.401,04
RL Máximo	11.366,11
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	61 - 0,8342014

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8342018 / 0,8342018
Coeficiente de determinação:	0,6958926
Fisher - Snedecor:	10,30
Significância do modelo (%):	0,01

Coeficiente de correlação > 75% → OK!

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
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%

Nenhum outlier → Ok!

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	81969866,821	4	20492466,705	10,297
Não Explicada	35821102,338	18	1990061,241	
Total	117790969,159	22		

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

Valor unitário = +9294,355475 +174904,8744 / Área privativa -4761807,806 / Índice Fiscal +1300,835441
 * Vagas -10677772,33 / CUB depreciado

Imóvel avaliando:

- Área privativa: 56,14 m²;
- Índice Fiscal: 2.876;
- Vagas: 1;
- CUB depreciado: 4.917,40.

Valor unitário = $V_{\text{unit,vd}} = 9.883,57/\text{m}^2$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	1,89	7,51
Índice Fiscal	1/x	-1,19	24,83
Vagas	x	1,81	8,64
CUB depreciado	1/x	-2,19	4,21
Valor unitário	y	3,13	0,58

Significância < 30% → Ok!

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,08	0,22
Vagas	-0,52	0,73
CUB depreciado	0,11	0,22
Valor unitário	0,03	0,41

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
---	----------	------------

Vagas	0,40	0,30
CUB depreciado	-0,38	0,17
Valor unitário	0,20	0,27

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
CUB depreciado	-0,76	0,47
Valor unitário	0,64	0,39

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,78	0,46

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

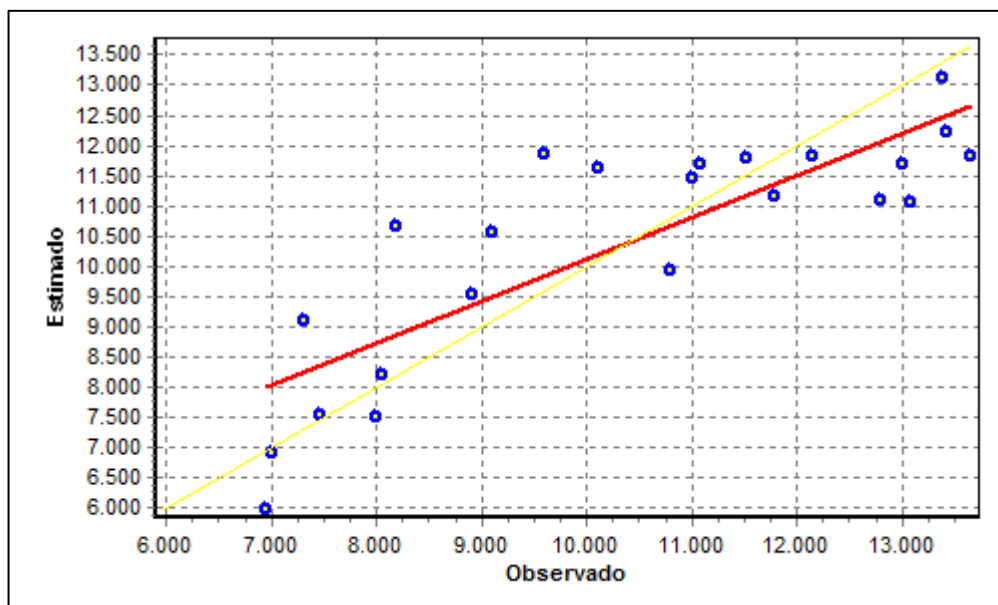


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

