

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo Digital n.º 1120547-53.2017.8.26.0100

Classe – Execução de Título Extrajudicial/ Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Edifício Dr. Walther Seng

Requerido: Rudinei Rodrigues de Freitas

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA, arquiteta e urbanista, legalmente habilitada pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU-BR), inscrita sob o n.º de Registro A47583-1, perita nomeada nos autos da ação em epígrafe, vem, à presença de Vossa Excelência, respeitosamente, expor e requerer o quanto segue:

1. Inicialmente, reitera-se o agradecimento pela honrosa nomeação efetivada por Vossa Excelência para a atuação no presente feito.
2. Tendo procedido à vistoria e estudos necessários, esta perita apresenta o resultado dos trabalhos periciais, requerendo a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do Conjunto comercial nº 402, no 4º andar do Condomínio Edifício Dr. Walther Seng, à Rua Marconi, nº 131, no município de São Paulo.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

(assinado digitalmente)

Arquiteta e Urbanista

Mestre em Tecnologia de Construção de Edifícios

CAU N.º A47583-1

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

ARQUITETA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Rua Marconi, nº 131****Cj. 402****Centro****Município de São Paulo****Matrícula nº 444 do****5º Cartório de Registro de Imóveis da
Capital**

QUADRO RESUMO:

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para o imóvel avaliando por meio do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653/2019 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP de 2011, o valor de mercado do imóvel objeto do trabalho pericial é de:

R\$ 710.000,00 *(setecentos e dez mil reais)*



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
1.1. APRESENTAÇÃO DO INTERESSADO	4
1.2. OBJETIVO DO TRABALHO	4
1.3. PRINCÍPIOS E PREMISSAS	4
1.4 LOCALIZAÇÃO	5
1.5 VISTORIA	6
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	18
2.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE O IMÓVEL SE SITUA	18
2.1.1. Físicas e ambientais	18
2.1.2. Geográficas	18
2.1.3. Melhoramentos públicos	18
2.1.4. Sistema viário.....	19
2.1.5. Equipamentos e serviços comunitários	19
2.1.6. Potencial econômico e desenvolvimento	19
2.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	19
2.2.1. Características técnicas	19
2.2.2. Características físicas	19
2.3. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	20
2.3.1. Características construtivas	20
2.4 MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	20
3. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	21
4. VALOR DE MERCADO DO CONJUNTO COMERCIAL: PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS	22
4.1. SELEÇÃO DE DADOS.....	22
4.2. TRATAMENTO DOS DADOS.....	22
4.2.1. Avaliação do valor de mercado do conjunto comercial	22
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	26
6. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	26
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	27
8. ENCERRAMENTO	27



1. INTRODUÇÃO

1.1. APRESENTAÇÃO DO INTERESSADO

8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Processo Digital n.º 1120547-53.2017.8.26.0100

Classe – Execução de Título Extrajudicial/ Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Edifício Dr. Walther Seng

Requerido: Rudinei Rodrigues de Freitas

1.2. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente LAUDO PERICIAL tem como o objetivo **“avaliar o valor de mercado do seguinte imóvel penhorado: Conjunto comercial nº 402, localizado no 4º andar do Condomínio Edifício Dr. Walther Seng, situado na Marconi, 131, objeto da matrícula nº 444, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, conforme descrição do autor à fl. 2”**, conforme apontado pela perita à fl. 734 na petição de aceite e de apresentação dos honorários periciais provisórios.

1.3. 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) A perita e signatária deste laudo inspecionou pessoalmente as propriedades avaliadas;
- c) A perita e signatária 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;
- d) A perita 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;



g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame.

1.4 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente ação encontra-se à Rua Marconi, nº 131, no Centro do município de São Paulo.

A área central do município corresponde à região administrada pela Subprefeitura da Sé, que engloba os distritos da Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Sé e Santa Cecília. O imóvel objeto da presente ação está localizado na Área central, especificamente no distrito da República.

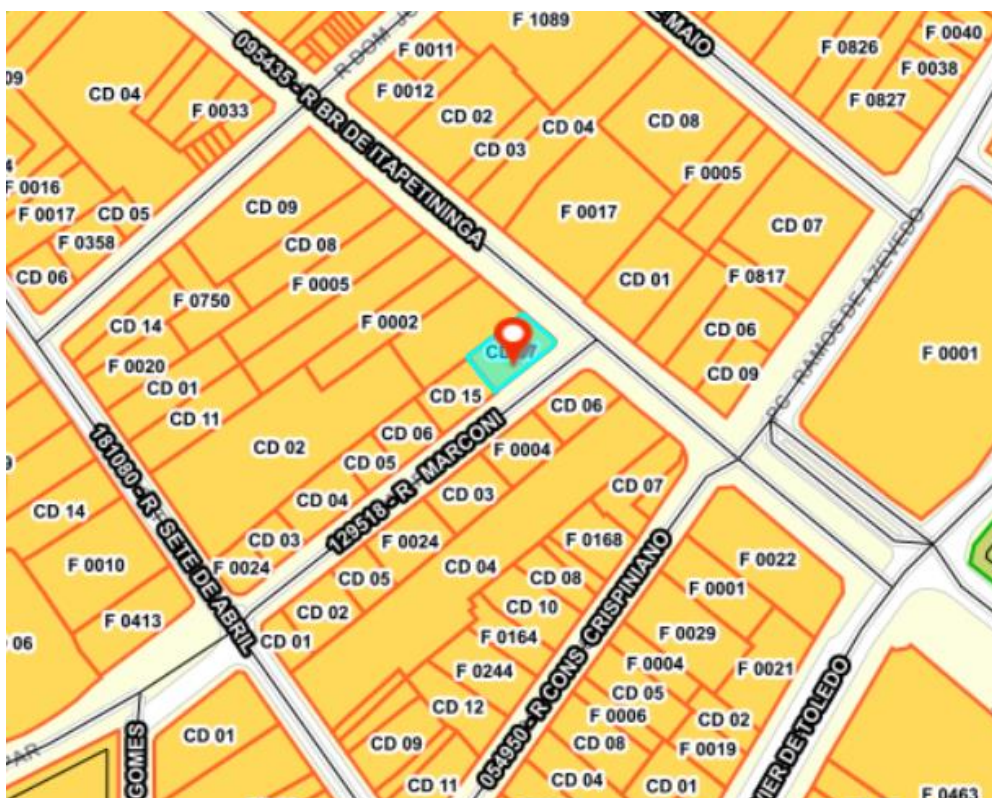


Figura 1 – Localização do imóvel. Fonte: Geosampa, 2024.



1.5 VISTORIA

Em **24 de junho de 2024**, após ter realizado agendamento (fls. 753/754) nos autos com a antecedência necessária, conforme art. 466, § 2º do CPC, esta perita e seu assistente, o arquiteto Gabriel Komatsu de Melo, compareceram ao endereço do imóvel objeto da presente ação. Não houve, no entanto, possibilidade de acesso ao imóvel para realização da vistoria, conforme documentado pela perita em manifestação às fls. 760/762.

Após ter sido contatada pela Oficial de Justiça, Sra. Raquel Spinel, esta perita, comunicou a designação de nova data para vistoria no imóvel às fls. 780/781, conforme a r. decisão de fl. 764. Em seguida, a perita providenciou agendamento de Chaveiro para a data designada.

Em **16 de setembro de 2024**, conforme agendamento prévio (fls. 780/781), a perita compareceu ao endereço do imóvel objeto e, acompanhada pela Oficial de Justiça, Sra. Raquel Spinel, por um funcionário do condomínio e pelo Chaveiro contratado, dirigiu-se ao 4º andar. Após o serviço de abertura de diversas fechaduras da porta de acesso pelo chaveiro, foi possível acessar o imóvel avaliando para a realização da vistoria.

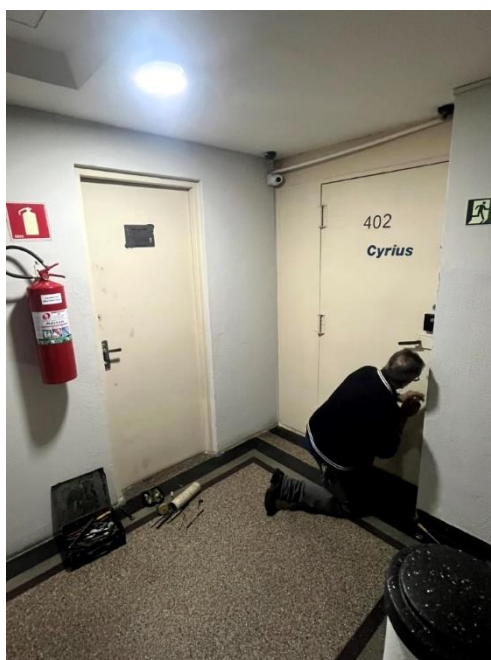
Durante a diligência foi possível visitar o hall do 4º andar e o Conjunto 402 de forma integral, realizando-se a documentação fotográfica apresentada a seguir:



Fachada principal e acesso do Condomínio Edifício Dr. Walther Seng

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

ARQUITETA



FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

ARQUITETA



FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

ARQUITETA



FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

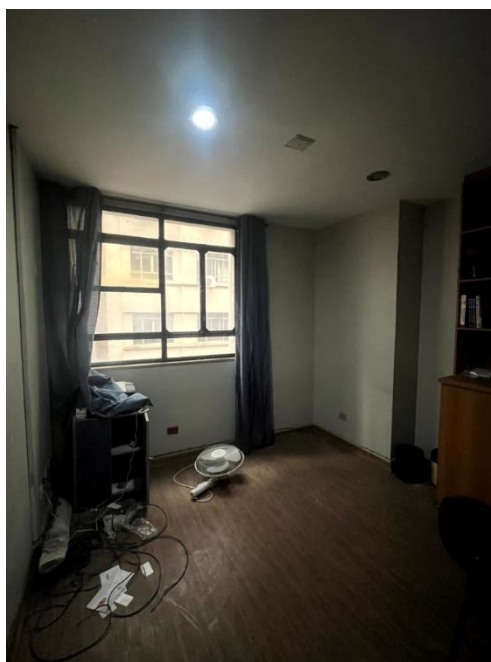
ARQUITETA

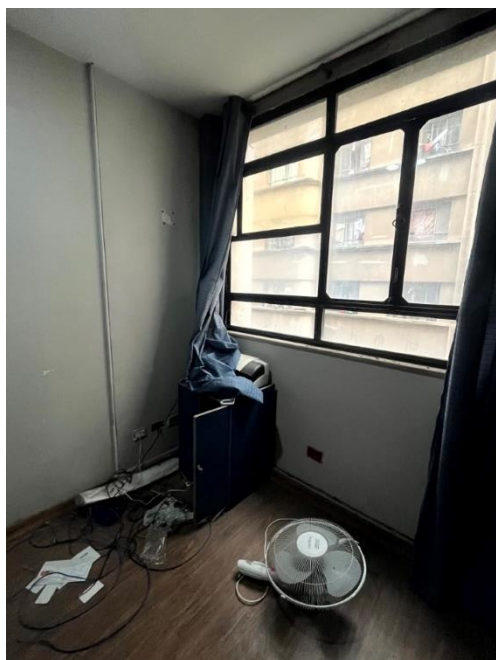


FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

ARQUITETA





2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE O IMÓVEL SE SITUA

2.1.1. Físicas e ambientais

- Topografia: plano
- Meio urbano

2.1.2. Geográficas

- Centro da cidade de São Paulo
- Coordenadas: -23.54534469786785, -46.640101181256476

2.1.3. Melhoramentos públicos

- Rede de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefonia;
- Rede de internet e TV.



2.1.4. Sistema viário

- Vias de pedestre pavimentada (calçada com restrição de tráfego de veículos);
- Calçadas pavimentadas;
- Postes com iluminação e cabeamento elétrico;

2.1.5. Equipamentos e serviços comunitários

- Policiamento;
- Coleta de lixo;
- Comércio local;
- Transporte coletivo.

2.1.6. Potencial econômico e desenvolvimento

- Macro área de estruturação metropolitana (segundo as classificações da Lei 16.050/14).

2.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

2.2.1. Características técnicas

- Uso: Comercio e Serviços (vertical)
- Zoneamento: ZC

2.2.2. Características físicas

- Lote comercial.
- Formato regular;
- Topografia plana
- Área do terreno: segundo dados da Prefeitura de São Paulo (portal Geosampa), **a área do terreno do Condomínio corresponde a 394 m².**

Área de Terreno (Condomínio): 394 m²



2.3. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

2.3.1. Características construtivas

- Tipo de edificação: trata-se de condomínio composto por salas comerciais.
- Sistema construtivo: concreto armado.
- Classificação do padrão construtivo conforme o índice – 5,767 (Escritório padrão médio com elevador) Unidades Padronizadas, 2019, do IBAPE-SP: Médio.

CONJUNTO 402

Área privativa: 135,10m²

Área comum: 20,40m²

Área total: 155,50m²

2.4 MATRÍCULA DO IMÓVEL

Segue imagem de trecho da matrícula do imóvel que traz as referências das dimensões:

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

ARQUITETA



República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

São Paulo, 24/11/2017.

fls. 51

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 444

ficha 1

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 21 de janeiro de 1976.

Imóvel: O conjunto nº 402 no 4º andar ou 7º pavimento do Edifício Walter Seng, sito à rua Marconi, nº 131, no 7º subdistrito - Consolação, com a área exclusiva de 135,10m², área comum de 20,40m² e área total de 155,50m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01952 nas coisas comuns e no terreno que mede 27,62m de frente para a rua Marconi, 15,43m para a rua Barão de Itapetininga, 3,52m no canto chanfrado, por 15,50m do lado esquerdo de quem olha da rua Marconi, confrontando com Caio da Silva Ramos e 27,48m do lado direito, visto da rua Barão de Itapetininga, confrontando com Caio Prado e encerrando a área de 394,00m².

Proprietários: DARCIO CAMPOS GONÇALVES e MARCIO CAMPOS GONÇALVES, brasileiros, solteiros, maiores, domiciliados nesta Capital (RG. nºs 5 969 642 e 5 969 641).

Registro anterior: Transg. nº 85.312, deste Cartório.

O oficial,

R 1 M 444, em 21 de janeiro de 1.976 (PERMUTA)

J. ORTIZ ARRAIS, protocolado em 08/12/2017 às 15:37, sob o número 11205475320178260100
inferênciaDocumento do informante o processo 1120547-53.2017.8.26.0100 e código v2qrflms.

Figura 2 – Imagem de trecho da matrícula do imóvel avaliado: Cj 402 (fl. 51).

3. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Os cálculos dos valores de mercado do conjunto comercial nº 402 foram 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 foi realizado com uso do Sisdea, software específico para modelagem através de Regressão Linear na área de Engenharia de Avaliações.

**Relação de anexos:**

Anexo I: Tabela com a localização dos dados amostrais

Anexo II: Mapa com as localizações dos dados amostrais

Anexo III: Fotos dos dados amostrais

Anexo IV: Tratamento Estatísticos dos Dados e Memorial de Cálculos

Anexo V: Tabela de enquadramento no Grau de Fundamentação

4. VALOR DE MERCADO DO CONJUNTO COMERCIAL: PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS

4.1. SELEÇÃO DE DADOS

O levantamento dos dados foi realizado com objetivo de obtenção de amostras de conjuntos comerciais semelhantes ao imóvel avaliando e que estejam à venda no mercado. Neste sentido optou-se por limitar os dados de imóveis ao centro de São Paulo.

A pesquisa de valores foi efetuada no período de **novembro de 2024** e compreende uma amostra com 32 elementos comparativos, sendo utilizados 18 elementos amostrais na análise final e selecionados de acordo com os preceitos da ABNT – NBR 14.653-2.

Para melhor resultado da avaliação do imóvel, foram utilizadas as seguintes variáveis: área privativa, padrão construtivo com o CUB depreciado e o estado de conservação dos conjuntos comerciais. A escolha de tais variáveis, dentre outras existentes, está detalhada no item 4.2.

4.2. TRATAMENTO DOS DADOS

4.2.1. Avaliação do valor de mercado do conjunto comercial

Para tratamento dos dados foi utilizada a Metodologia Científica, com uso da Estatística Inferencial, por análise de Regressão Linear Múltipla.

O roll das variáveis mais comumente utilizadas em avaliações do valores de mercado são apresentadas no quadro abaixo:



Nome da Variável	Tipo	Descrição
Área Privativa	Variável independente (**) - Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m².
Banheiro (*)	Variável independente (**) - Qualitativa (Dicotômica)	Quantidade de banheiro no imóvel.
Vagas de garagem (*)	Variável independente (**) - Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas.
Índice Fiscal (*)	Variável independente (**) - Quantitativa	Índice Fiscal - Planta Genérica de Valores
Padrão construtivo – CUB depreciado	Variável independente (**) - Quantitativa	Padrão construtivo com o CUB Depreciado. Foi utilizado o Siduscon de novembro/2024, idade aparente, padrão do edifício de acordo com o manual do Ibape e o estado de conservação para chegar no CUB Depreciado.
Padrão de acabamento do conjunto comercial (*)	Variável independente (**) - Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: Bom = 3; Médio = 2 e Regular = 1.
Estado de conservação do conjunto comercial	Variável independente (**) - Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: Ruim/Regular = 1; Regular = 2, Novo/Bom = 3)
Valor Total	Variável Dependente (***)	Valor Total do imóvel (Já foram descontados os 10% utilizados pelas imobiliárias).

Legendas: (*) Variáveis não utilizadas na presente avaliação. A escolha das variáveis está detalhada na próxima página.

() 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 assume 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 de avaliação do presente Laudo foram analisadas diversas simulações a fim de se identificar o conjunto mais adequado de variáveis para a presente situação.

Analisados diversos modelos, testadas variáveis com uso do teste t para averiguar a significância das variáveis, **foram removidas do modelo as variáveis:** Banheiro, Vagas de garagem, Índice Fiscal e Padrão de acabamento do conjunto. Analisando-se os dados, foram descartados 14 elementos que se revelaram pontos discrepantes e influentes no modelo.

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

$$\begin{aligned} \text{Valor total} = & \quad +308143,7295 \\ & -41592313,36 / \text{Área privativa} \\ & +155,4041852 * \text{Padrão Construtivo (CUB Depreciado)} \\ & -125752,8399 / \text{Estado de Conservação} \end{aligned}$$

Função Estimativa (moda, mediana e média)

$\text{Valor total} = +308143.7295 - 41592313.36 / \text{Área privativa} + 155.4041852 * \text{Padrão Construtivo} - \text{Cub Depreciado} - 125752.8399 / \text{Estado de Conservação}$
--

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 privativa, maior será o valor total.
- Os conjuntos comerciais que possuem padrão construtivo mais alto e menos depreciado são mais valorizados.
- Quanto maior o código alocado do estado de conservação do imóvel, mais valorizado será o imóvel.

Substituindo-se os dados do imóvel da avaliação – **Conjunto nº 402** (área privativa de 135,10 m²; padrão construtivo – CUB depreciado com o valor de 4.960,40 e o estado de conservação com o código alocado 2) nas equações de regressão, tem-se o valor unitário e total do imóvel, de acordo com cálculos que estão no **ANEXO IV**.

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

ARQUITETA



Para chegar aos valores do padrão construtivo com o CUB depreciado, foi realizado os cálculos utilizando as tabelas abaixo, sempre seguindo as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

ROSS & HEIDECK			
Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

Item	Tip	Descrição	Base (m²)	Estado	Residual	Quant (m²)	Unidade (R\$)	Vt Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor Unitário (R\$)	
1	75	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR CIELEVADOR	40	60	2	0,2	1,00	12.103,56	12.103,56	54,7%	6.615,75	6.615,75
2	70	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	35	60	1,5	0,2	1,00	10.956,09	10.956,09	63,0%	6.906,91	6.906,91
3	70	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2	0,2	1,00	10.956,09	10.956,09	46,8%	5.126,22	5.126,22
4	64	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	55	70	3,5	0,2	1,00	8.687,74	8.687,74	36,0%	3.123,26	3.123,26
5	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	50	60	2,5	0,2	1,00	9.014,50	9.014,50	37,4%	3.367,89	3.367,89
6	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	50	60	2	0,2	1,00	9.014,50	9.014,50	38,4%	3.462,73	3.462,73
7	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2,5	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	45,3%	4.535,49	4.535,49
8	64	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	60	70	3,5	0,2	1,00	8.687,74	8.687,74	30,9%	2.685,04	2.685,04
9	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	50	60	3	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	35,5%	3.553,24	3.553,24
10	75	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR CIELEVADOR	20	60	2	0,2	1,00	12.103,56	12.103,56	80,7%	9.762,03	9.762,03
11	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	50	60	2	0,2	1,00	9.014,50	9.014,50	38,4%	3.462,73	3.462,73
12	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2,5	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	45,3%	4.535,49	4.535,49
13	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	50	60	3	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	35,5%	3.553,24	3.553,24
14	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	50	60	3	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	35,5%	3.553,24	3.553,24
15	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	46,8%	4.688,93	4.688,93
16	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	50	60	2,5	0,2	1,00	9.014,50	9.014,50	37,4%	3.367,89	3.367,89
17	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2,5	0,2	1,00	9.014,50	9.014,50	45,3%	4.081,34	4.081,34
18	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	55	60	3	0,2	1,00	9.014,50	9.014,50	28,0%	2.520,68	2.520,68
19	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	3,5	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	38,4%	3.843,75	3.843,75
20	70	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2,5	0,2	1,00	10.956,09	10.956,09	45,3%	4.960,40	4.960,40
21	64	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	50	70	3	0,2	1,00	8.687,74	8.687,74	45,4%	3.944,73	3.944,73
22	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	55	60	2,5	0,2	1,00	9.014,50	9.014,50	28,9%	2.608,41	2.608,41
23	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	46,8%	4.688,93	4.688,93
24	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2	0,2	1,00	9.014,50	9.014,50	46,8%	4.219,42	4.219,42
25	70	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2,5	0,2	1,00	10.956,09	10.956,09	45,3%	4.960,40	4.960,40
26	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	60	60	3,5	0,2	1,00	9.014,50	9.014,50	20,0%	1.802,90	1.802,90
27	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	46,8%	4.688,93	4.688,93
28	64	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	60	70	1,5	0,2	1,00	8.687,74	8.687,74	36,3%	3.155,50	3.155,50
29	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	50	60	2	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	29,5%	2.852,91	2.852,91
30	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	60	3	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	35,5%	3.553,24	3.553,24	
31	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	50	60	2	0,2	1,00	10.017,59	10.017,59	38,4%	3.840,05	3.840,05
32	64	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	60	70	2	0,2	1,00	8.687,74	8.687,74	50,2%	4.364,61	4.364,61
AVG	70	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	45	60	2,5	0,2	1,00	10.956,09	10.956,09	45,3%	4.960,40	4.960,40

ESCRITÓRIO	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	2.081	70	20,00%
	57	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	2.313	70	20,00%
	58	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	2.544	70	20,00%
	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES SELEVADOR	3.378	70	20,00%
	60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES SELEVADOR	3.753	70	20,00%
	61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES SELEVADOR	4.013	70	20,00%
	62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	3.742	70	20,00%
	63	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	4.158	70	20,00%
	64	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	4.573	70	20,00%
	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO SELEVADOR	4.014	60	20,00%
	66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO SELEVADOR	4.330	60	20,00%
	67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO SELEVADOR	4.763	60	20,00%
	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	4.745	60	20,00%
	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	5.273	60	20,00%
	70	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	5.763	60	20,00%
	71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR SELEVADOR	5.206	60	20,00%
72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR SELEVADOR	5.844	60	20,00%	
73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR SELEVADOR	6.363	60	20,00%	
74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR CIELEVADOR	5.768	60	20,00%	
75	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR CIELEVADOR	6.371	60	20,00%	
76	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR CIELEVADOR	7.072	60	20,00%	
77	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	7.073	50	20,00%	
78	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	7.829	50	20,00%	
79	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	9.722	50	20,00%	
80	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	9.935	50	20,00%	
81	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	10.376	50	20,00%	

ESCRITÓRIO	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	2.081	70	20,00%
	57	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	2.313	70	20,00%
	58	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	2.544	70	20,00%
	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES SIELEVADOR	3.378	70	20,00%
	60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES SIELEVADOR	3.753	70	20,00%
	61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES SIELEVADOR	4.013	70	20,00%
	62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	3.742	70	20,00%
	63	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	4.158	70	20,00%
	64	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES CIELEVADOR	4.573	70	20,00%
	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO SIELEVADOR	4.014	60	20,00%
	66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO SIELEVADOR	4.330	60	20,00%
	67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO SIELEVADOR	4.763	60	20,00%
	68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	4.745	60	20,00%
	69	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	5.273	60	20,00%
	70	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO CIELEVADOR	5.767	60	20,00%
	71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR SIELEVADOR	5.206	60	20,00%
	72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR SIELEVADOR	5.784	60	20,00%
	73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR SIELEVADOR	6.363	60	20,00%
	74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR CIELEVADOR	5.768	60	20,00%
	75	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR CIELEVADOR	6.371	60	20,00%
	76	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR CIELEVADOR	7.072	60	20,00%
	77	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	7.073	50	20,00%
	78	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	7.929	50	20,00%
	79	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	8.722	50	20,00%
	80	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	9.935	50	20,00%
	81	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	10.376	50	20,00%

Dados para projeção de valores do Conjunto nº 402:

Área privativa = 135,10 m²

Padrão construtivo (CUB depreciado) = 4.960,40

Estado de conservação = 2

Valores da Média para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário (R\$/m² privativo) do Conjunto nº 402

Mínimo = R\$ 4.881,38

Médio = R\$ 5.242,57

Máximo = R\$ 5.603,76



Valor Total do Conjunto nº 402

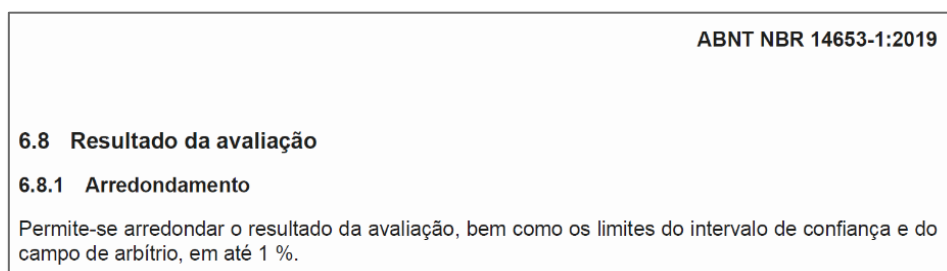
Mínimo (6,89%) = R\$ 659.473,90

Médio = R\$ 708.271,07

Máximo (6,89%) = R\$ 757.068,24

VALOR ARREDONDADO* DO CONJUNTO Nº 402: R\$ 710.000,00

Legenda: (*) A NBR 14653 permite o arredondamento do valor em até 1%, conforme se verifica na imagem abaixo:



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De modo geral, o mercado se encontra favorável para comercialização de conjuntos comerciais. No entanto, o alto número de ofertas disponíveis na região tende a diminuir a rapidez de absorção de imóveis pelo mercado. Assim, pode-se concluir que o conjunto 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: para quem busca um conjunto comercial para escritório.

6. 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 conjunto comercial nº 402:



Grau de Fundamentação: II – de acordo com a classificação descrita na NBR 14653-2 e planilha do Anexo V.

Grau de Precisão: III – de acordo com a NBR 14653, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 13,78%.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Em função das análises anteriormente descritas e dos cálculos procedidos no **ANEXO IV e V e nos itens 4 a 4.2.1.** em função das características do imóvel e da forma como está inserido no mercado, será atribuído como mais provável o Valor Médio de Mercado do Conjunto nº 402, referenciado para **novembro/2024:**

VALOR DE MERCADO DO CONJUNTO Nº 402 = R\$ 710.000,00

8. ENCERRAMENTO

Dado por encerrados os trabalhos, esta signatária apresenta o Laudo em 27 (vinte e sete) folhas e Anexos, digitalizadas e numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente, datadas na primeira e nesta última folha.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Arquiteta e Urbanista
Mestre em Tecnologia de Construção de Edifícios
CAU N.º A47583-1



ANEXO I

Tabela com a localização dos dados amostrais

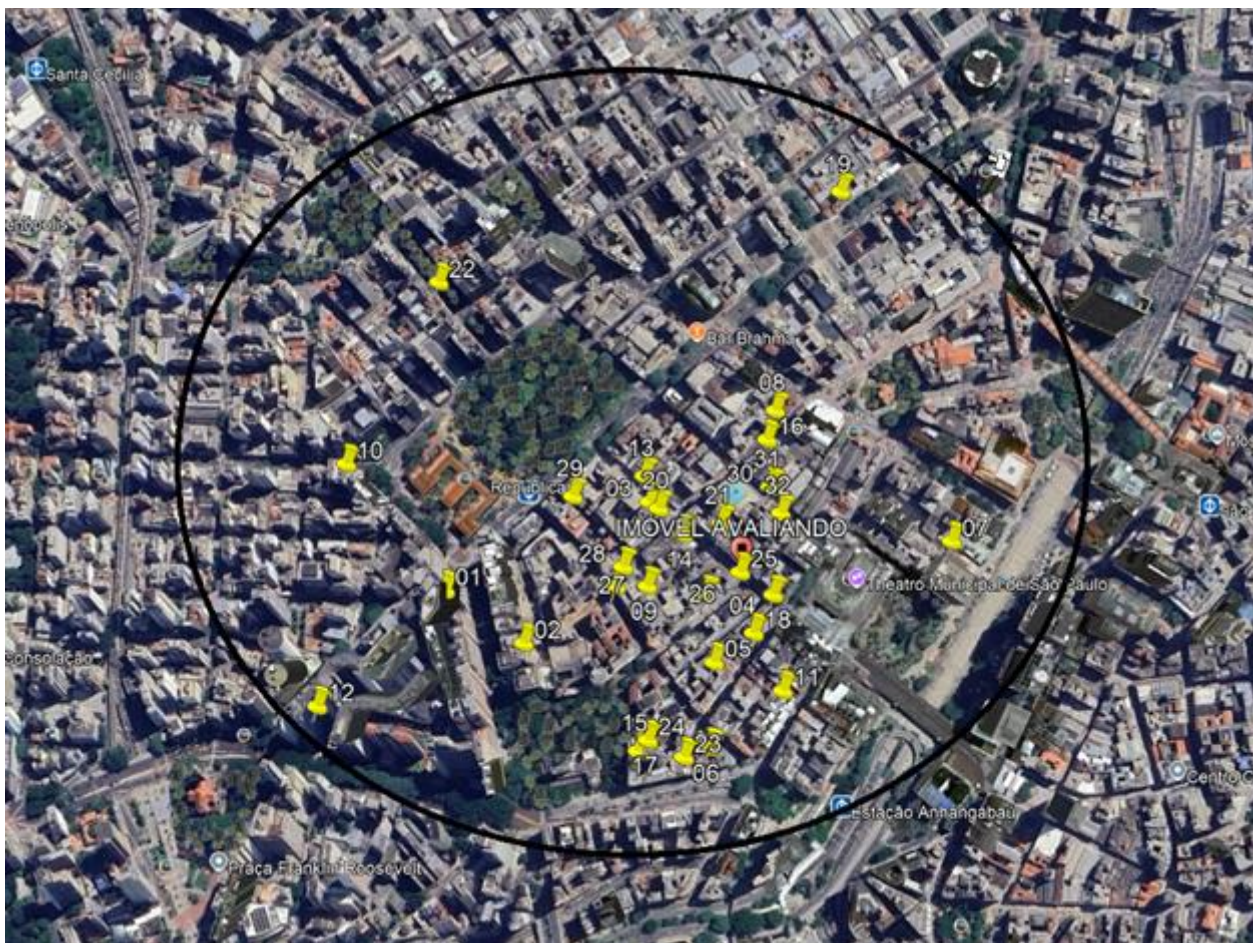
Dados	Endereço	Latitude	Longitude	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área privativa	Valor unitário (-10%)	Valor total (-10%)	Valor total
*	1 Av. Ipiranga, 344 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01046-010	-23.545474	-46.643541	República	Romeu Miguel Obeidi Corretor de Imóveis	(11) 3258-7171	200	3.600,00	720.000,00	800.000,00
*	2 Av. São Luis, 165 - República, São Paulo - SP, 01046-001	-23.546130	-46.642827	República	USABRASIL Corretagem e Avaliação	(11) 94000-5414	260	3.807,69	990.000,00	1.100.000,00
*	3 R. Br. de Itapetininga, 221 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01042-001	-23.541944	-46.640460	República	Ultra Casa Imóveis	(11) 2386-4166	156	4.938,46	770.400,00	856.000,00
*	4 R. Br. de Itapetininga, 37 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01042-001	-23.545600	-46.639653	República	Medeiros Consultoria Imobiliária	(11) 3111-9090	42	2.142,86	90.000,00	100.000,00
*	5 R. Conselheiro Crispiniano, 53 - República, São Paulo - SP, 01037-010	-23.546389	-46.640367	República	B&G Imóveis	(11) 2796-7045	90	4.220,00	379.800,00	422.000,00
*	6 R. Cel. Xavier de Toledo, 220 - República, São Paulo - SP, 01048-000	-23.547363	-46.640437	República	Medeiros Consultoria Imobiliária	(11) 3111-9090	200	2.655,00	531.000,00	590.000,00
*	7 Praça Ramos de Azevedo, 206 - República, São Paulo - SP, 01037-010	-23.545259	-46.637564	República	B&G Imóveis	(11) 3258-7171	118	6.101,69	720.000,00	800.000,00
*	8 R. Dom José de Barros, 301 - República, São Paulo - SP, 01036-000	-23.543393	-46.639618	República	Medeiros Consultoria Imobiliária	(11) 3111-9090	27	5.000,00	135.000,00	150.000,00
*	9 R. Sete de Abril, 252 - República, São Paulo - SP, 01037-001	-23.545513	-46.641325	República	Medeiros Consultoria Imobiliária	(11) 3111-9090	200	3.060,00	612.000,00	680.000,00
*	10 R. Marquês de Itú, 61 - República, São Paulo - SP, 01223-001	-23.543890	-46.645194	República	B&G Imóveis	(11) 2796-7045	376	6.760,05	2.541.780,00	2.824.200,00
*	11 R. Cel. Xavier de Toledo, 98 - República, São Paulo - SP, 01048-000	-23.546700	-46.639545	República	B&G Imóveis	(11) 2796-7045	94	2.340,00	219.960,00	244.400,00
*	12 Av. Ipiranga, 104 - República, São Paulo - SP, 01046-010	-23.546859	-46.645393	República	Guaira Imóveis	(11) 4126-7300	110	5.031,82	553.500,00	615.000,00
*	13 R. Br. de Itapetininga, 255 - República, São Paulo - SP, 01042-001	-23.544266	-46.641410	República	B&G Imóveis	(11) 2796-7045	75	3.756,00	281.700,00	313.000,00
*	14 R. Br. de Itapetininga, 151 - República, São Paulo - SP, 01042-001	-23.544826	-46.640716	República	Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-6666	111,66	3.868,89	432.000,00	480.000,00
*	15 R. Dr. Bráulio Gomes, 153 - República, São Paulo - SP, 01047-020	-23.547352	-46.641337	República	B&G Imóveis	(11) 2796-7045	185	4.047,08	748.710,00	831.900,00
*	16 R. Dom José de Barros, 264 - República, São Paulo - SP, 01038-904	-23.543754	-46.639739	República	B&G Imóveis	(11) 2796-7045	441	3.020,41	1.332.000,00	1.480.000,00
*	17 R. Dr. Bráulio Gomes, 141 - República, São Paulo - SP, 01047-020	-23.547281	-46.641244	República	Medeiros Consultoria Imobiliária	(11) 3111-9090	132	2.522,73	333.000,00	370.000,00
*	18 R. Conselheiro Crispiniano, 105 - República, São Paulo - SP, 01037-001	-23.546038	-46.639930	República	L&S Imóveis	(11) 2905-2655	213	2.087,15	444.564,00	493.960,00
*	19 Av. Ipiranga, 1071 - República, São Paulo - SP, 01039-000	-23.540845	-46.638754	República	B&G Imóveis	(11) 2796-7045	150	2.496,00	374.400,00	416.000,00
*	20 R. Br. de Itapetininga, 221 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01042-001	-23.541944	-46.640460	República	Legítimo Imóveis	(11) 95196-5528	155	3.948,39	612.000,00	680.000,00
*	21 R. Br. de Itapetininga, 124 - República, São Paulo - SP, 01042-000	-23.544767	-46.640294	República	MSPB Assessoria Administradora	(11) 3105-6222	124	1.959,68	243.000,00	270.000,00
*	22 Av. Vieira de Carvalho, 115 - República, São Paulo - SP, 01210-010	-23.541914	-46.643936	República	Stefaneli 4 Costa Neg. Imob.	(11) 3224-9575	120	3.225,00	387.000,00	430.000,00
*	23 R. Cel. Xavier de Toledo, 264 - República, São Paulo - SP, 01048-000	-23.547467	-46.640763	República	Imobiliária York	(11) 3214-3436	130	2.769,23	360.000,00	400.000,00
*	24 R. Dr. Bráulio Gomes, 141 - República, São Paulo - SP, 01047-020	-23.547234	-46.641261	República	Carreiro Gurgel Imóveis	(11) 5573-6668	132	4.738,64	625.500,00	695.000,00
*	25 Rua Marconi, 131 - República, São Paulo - SP, 01047-000	-23.545250	-46.640092	República	B&G Imóveis	(11) 2796-7045	135,1	5.409,33	730.800,00	812.000,00
*	26 Rua Marconi, 87 - República, São Paulo - SP, 01047-000	-23.545588	-46.640507	República	Executiva Gold Imóveis	(11) 98883-9215	120	1.275,00	153.000,00	170.000,00
*	27 R. Sete de Abril, 277 - República, São Paulo - SP, 01042-000	-23.545536	-46.641626	República	Jaime Administração de Bens	(11) 3823-3500	120	4.650,00	558.000,00	620.000,00
*	28 R. Sete de Abril, 296 - República, São Paulo - SP, 01044-000	-23.545284	-46.641555	República	Adelino Alves Imóveis	(11) 3165-2704	110	2.290,91	252.000,00	280.000,00
*	29 R. Sete de Abril, 404 - República, São Paulo - SP	-23.544483	-46.642251	República	Assunção Imóveis SP	(11) 2695-9439	150	3.000,00	450.000,00	500.000,00
*	30 R. 24 de Maio, 105 - República, São Paulo - SP, 01041-001	-23.544358	-46.639689	República	Flow Imóveis	(11) 5071-2679	112	2.812,50	315.000,00	350.000,00
*	31 R. 24 de Maio, 105 - República, São Paulo - SP, 01041-001	-23.544358	-46.639689	República	Cerqueira consultoria imobiliária	(11) 96688-2288	137	4.270,07	585.000,00	650.000,00
*	32 R. 24 de Maio, 77 - República, São Paulo - SP, 01041-001	-23.544533	-46.639551	República	Bella Casa Administração	(11) 2081-1461	120	4.875,00	585.000,00	650.000,00

Legenda (*): Dados amostrais não utilizados nos cálculos da avaliação



ANEXO II

Mapa com a localização dos dados amostrais



Fonte: Google Maps, 2024



ANEXO III

Fotos dos dados amostrais

Amostra 1: Av. Ipiranga, 344 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01046-010



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 2: Av. São Luís, 165 - República, São Paulo - SP, 01046-001



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 3: R. Br. de Itapetininga, 221 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01042-001



Fonte: Google Street View, 2024



Amostra 4: R. Br. de Itapetininga, 37 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01042-001



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 5: R. Conselheiro Crispiniano, 53 - República, São Paulo - SP, 01037-010



Fonte: Google Street View, 2024

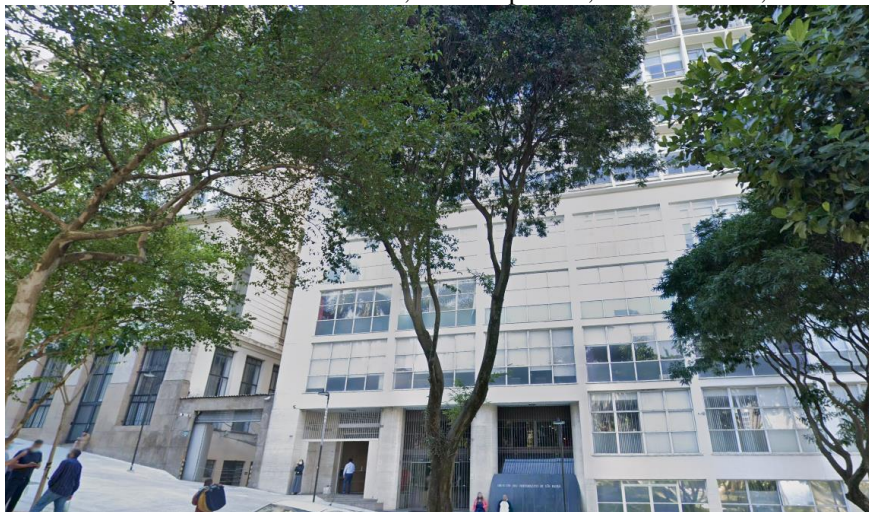
Amostra 6: R. Cel. Xavier de Toledo, 220 - República, São Paulo - SP, 01048-000



Fonte: Google Street View, 2024



Amostra 7: Praça Ramos de Azevedo, 206 - República, São Paulo - SP, 01037-010



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 8: R. Dom José de Barros, 301 - República, São Paulo - SP, 01036-000



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 9: R. Sete de Abril, 252 - República, São Paulo - SP, 01037-001



Fonte: Google Street View, 2024



Amostra 10: R. Marquês de Itu, 61 - República, São Paulo - SP, 01223-001



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 11: R. Cel. Xavier de Toledo, 98 - República, São Paulo - SP, 01048-000



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 12: Av. Ipiranga, 104 - República, São Paulo - SP, 01046-010



Fonte: Google Street View, 2024

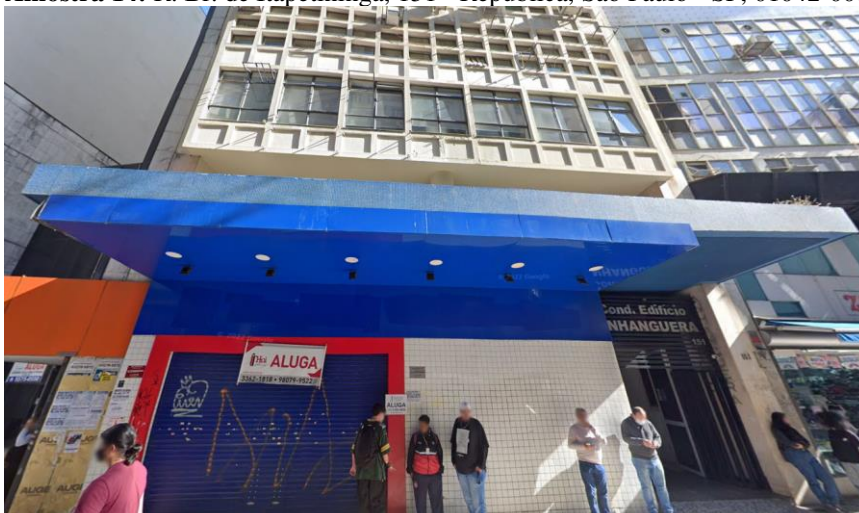


Amostra 13: R. Br. de Itapetininga, 255 - República, São Paulo - SP, 01042-001



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 14: R. Br. de Itapetininga, 151 - República, São Paulo - SP, 01042-001



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 15: R. Dr. Bráulio Gomes, 153 - República, São Paulo - SP, 01047-020



Fonte: Google Street View, 2024



Amostra 16: R. Dom José de Barros, 264 - República, São Paulo - SP, 01038-904



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 17: R. Dr. Bráulio Gomes, 141 - República, São Paulo - SP, 01047-020



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 18: R. Conselheiro Crispiniano, 105 - República, São Paulo - SP, 01037-001



Fonte: Google Street View, 2024



Amostra 19: Av. Ipiranga, 1071 - República, São Paulo - SP, 01039-000



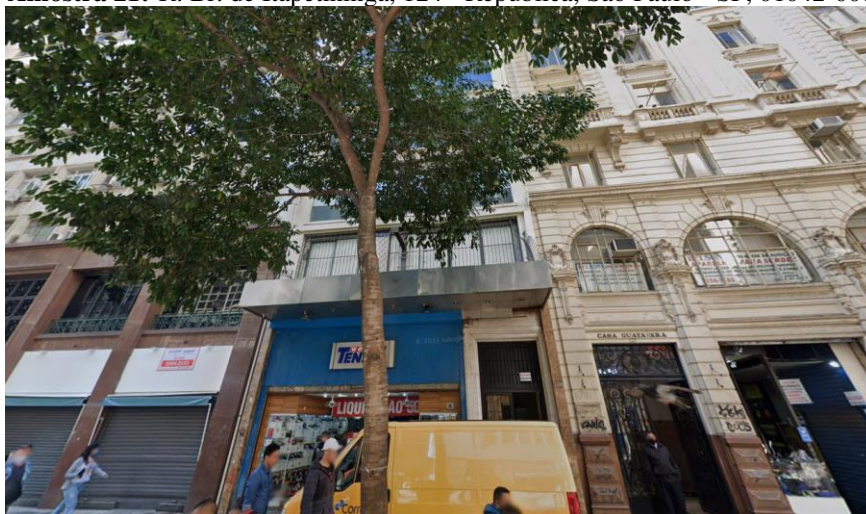
Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 20: R. Br. de Itapetininga, 221 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01042-001



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 21: R. Br. de Itapetininga, 124 - República, São Paulo - SP, 01042-000



Fonte: Google Street View, 2024



Amostra 22: Av. Vieira de Carvalho, 115 - República, São Paulo - SP, 01210-010



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 23: R. Cel. Xavier de Toledo, 264 - República, São Paulo - SP, 01048-000



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 24: R. Dr. Bráulio Gomes, 141 - República, São Paulo - SP, 01047-020



Fonte: Google Street View, 2024



Amostra 25: Rua Marconi, 131 - República, São Paulo - SP, 01047-000



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 26: Rua Marconi, 87 - República, São Paulo - SP, 01047-000



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 27: R. Sete de Abril, 277 - República, São Paulo - SP, 01042-000



Fonte: Google Street View, 2024



Amostra 28: R. Sete de Abril, 296 - República, São Paulo - SP, 01044-000



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 29: R. Sete de Abril, 404 - República, São Paulo – SP



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 30: R. 24 de Maio, 105 - República, São Paulo - SP, 01041-001



Fonte: Google Street View, 2024



Amostra 31: R. 24 de Maio, 105 - República, São Paulo - SP, 01041-001



Fonte: Google Street View, 2024

Amostra 32: R. 24 de Maio, 77 - República, São Paulo - SP, 01041-001



Fonte: Google Street View, 2024



ANEXO IV

Tratamento Estatísticos dos dados Memorial de Cálculos

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	18

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Latitude	Texto			Sim
Longitude	Texto			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
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Banheiro	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiro no conjunto	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Quantidade de vagas dee garagem	Não
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Índice Fiscal - Planta genérica de Valores	Não
Padrão Construtivo - Cub Depreciado	Numérica	Proxy	Padrão construtivo com o CUB Depreciado. Foi utilizado o Siduscon de novembro/2024 para chegar no CUB Depreciado.	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Não



Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Ruim/Regular, 2 - Regular, 3 - Novo/Bom)	Sim
Valor unitário (- 10%)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área privativa (m²) - (Já foi descontado a porcentagem utilizada pela imobiliária que costuma ser de 10%)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor total (- 10%)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel (Já foi descontado a porcentagem utilizada pela imobiliária que costuma ser de 10%)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	75,00	200,00	125,00	130,99
Padrão Construtivo - Cub Depreciado	1.802,90	4.960,40	3.157,50	3.692,72
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	2,28
Valor total (-10%)	153.000,00	748.710,00	595.710,00	478.965,00

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9221317 / 0.9221317
Coeficiente de determinação:	0.8503269
Fisher - Snedecor:	26.51
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%



8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	47638289215 9.440	3	15879429738 6.480	26.512
Não Explicada	83852121490 .560	14	5989437249. 326	
Total	56023501365 0.000	17		

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

Valor total (-10%) = +308143.7295 -41592313.36 / Área privativa +155.4041852 * Padrão Construtivo - Cub Depreciado -125752.8399 / Estado de Conservação

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	-4.41	0.06
Padrão Construtivo - Cub Depreciado	x	6.03	0.00
Estado de Conservação	1/x	-1.43	17.34
Valor total (-10%)	y	1.90	7.88

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0.00	-0.15	-0.27	-0.55
Padrão Construtivo - Cub Depreciado	x2	-0.15	0.00	-0.31	0.80
Estado de Conservação	x3	-0.27	-0.31	0.00	-0.24
Valor total (-10%)	y	-0.55	0.80	-0.24	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0.00	0.56	0.48	0.76
Padrão Construtivo - Cub Depreciado	x2	0.56	0.00	0.13	0.85
Estado de Conservação	x3	0.48	0.13	0.00	0.36
Valor total (-10%)	y	0.76	0.85	0.36	0.00

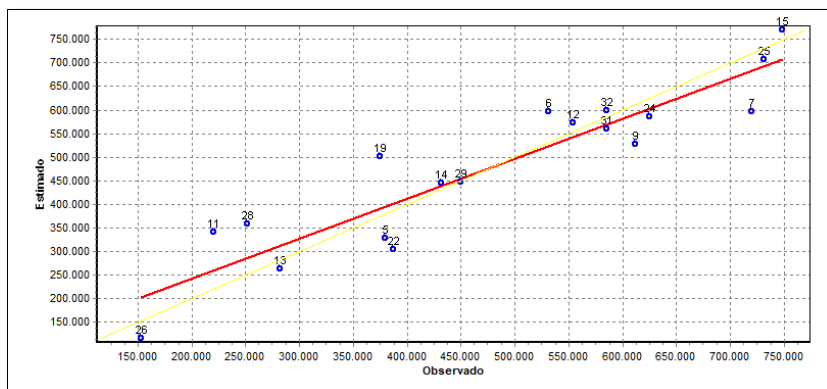
FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA****TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
5	379.800,00	327.473,50	52.326,50	13,7774%	0,676128	0,03162800
6	531.000,00	596.387,28	-65.387,28	-12,3140%	-0,844890	0,12834000
7	720.000,00	597.624,21	122.375,79	16,9966%	1,581257	0,11728900
9	612.000,00	526.617,69	85.382,31	13,9514%	1,103252	0,26712300
11	219.960,00	340.918,63	-120.958,63	-54,9912%	-1,562945	0,11561700
12	553.500,00	571.989,50	-18.489,50	-3,3405%	-0,238909	0,00325900
13	281.700,00	263.850,31	17.849,69	6,3364%	0,230642	0,01501200
14	432.000,00	445.923,77	-13.923,77	-3,2231%	-0,179913	0,00097700
15	748.710,00	770.082,15	-21.372,15	-2,8545%	-0,276156	0,00891600
19	374.400,00	502.443,64	-128.043,64	-34,1997%	-1,654493	0,55821500
22	387.000,00	304.022,53	82.977,47	21,4412%	1,072179	0,07994300
24	625.500,00	585.889,55	39.610,45	6,3326%	0,511819	0,00657500
25	730.800,00	708.271,07	22.528,93	3,0828%	0,291104	0,00764700
26	153.000,00	115.966,48	37.033,52	24,2049%	0,478522	0,11972000
28	252.000,00	357.533,28	-105.533,28	-41,8783%	-1,363630	0,05111100
29	450.000,00	447.838,60	2.161,40	0,4803%	0,027928	0,00010000
31	585.000,00	560.635,66	24.364,34	4,1648%	0,314819	0,00353800
32	585.000,00	597.902,17	-12.902,17	-2,2055%	-0,166713	0,00099600

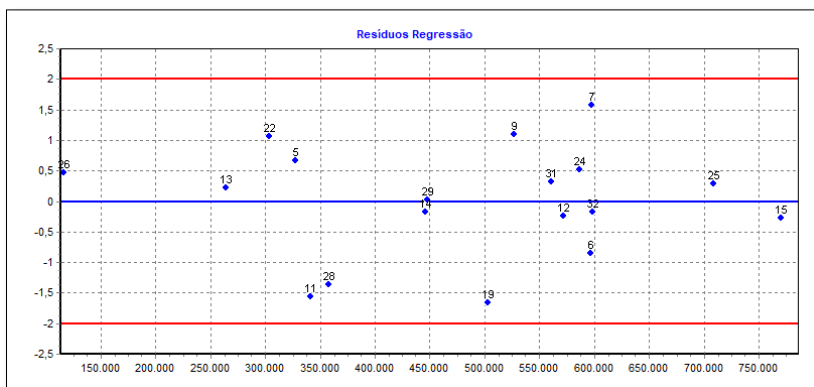


GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

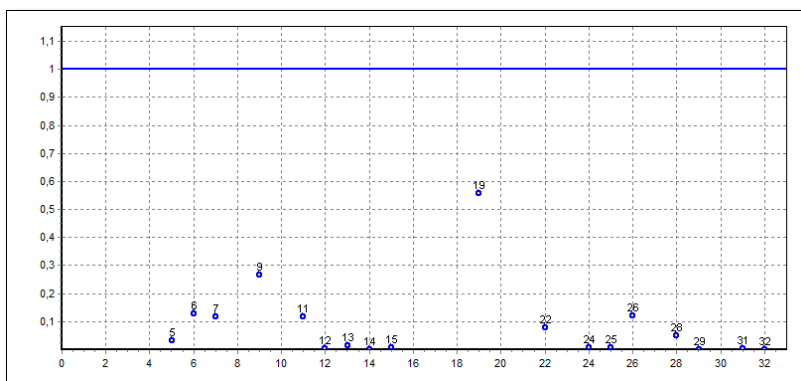
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



Distância de Cook



FERNANDA CRAVEIRO CUNHA

ARQUITETA



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

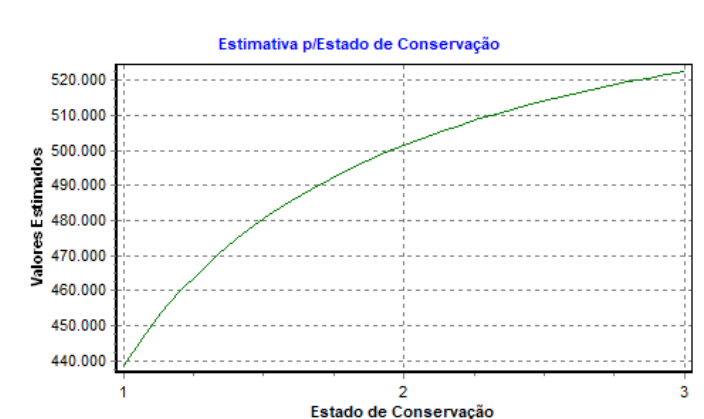
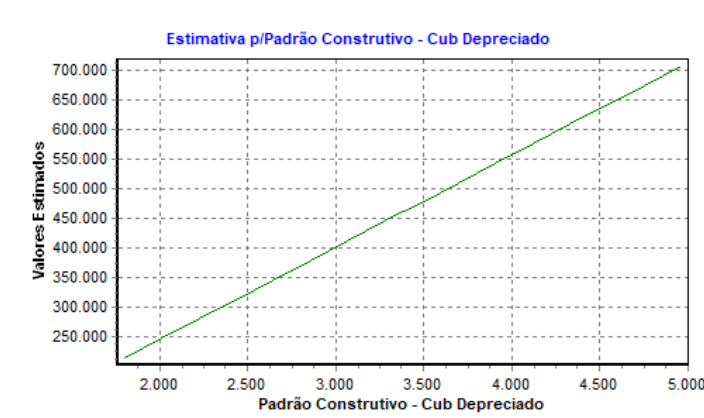
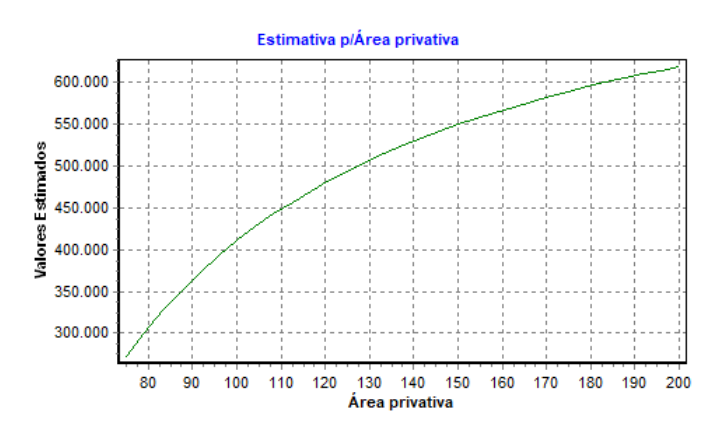




TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Latitude	Longitude	Bairro
1	*	Av. Ipiranga, 344 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01046-010	-23.545474	-46.643541	Republica
2	*	Av. São Luís, 165 - República, São Paulo - SP, 01046-001	-23.546130	-46.642827	Republica
3	*	R. Br. de Itapetininga, 221 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01042-001	-23.541944	-46.640460	Republica
4	*	R. Br. de Itapetininga, 37 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01042-001	-23.545600	-46.639653	Republica
5		R. Conselheiro Crispiniano, 53 - República, São Paulo - SP, 01037-010	-23.546389	-46.640367	Republica
6		R. Cel. Xavier de Toledo, 220 - República, São Paulo - SP, 01048-000	-23.547363	-46.640437	Republica
7		Praça Ramos de Azevedo, 206 - República, São Paulo - SP, 01037-010	-23.545259	-46.637564	Republica
8	*	R. Dom José de Barros, 301 - República, São Paulo - SP, 01036-000	-23.543393	-46.639618	Republica

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

9		R. Sete de Abril, 252 - República, São Paulo - SP, 01037-001	-23.545513	-46.641325	Republica
10	*	R. Marquês de Itu, 61 - República, São Paulo - SP, 01223-001	-23.543890	-46.645194	Republica
11		R. Cel. Xavier de Toledo, 98 - República, São Paulo - SP, 01048-000	-23.546700	-46.639545	Republica
12		Av. Ipiranga, 104 - República, São Paulo - SP, 01046-010	-23.546859	-46.645393	Republica
13		R. Br. de Itapetininga, 255 - República, São Paulo - SP, 01042-001	-23.544266	-46.641410	Republica
14		R. Br. de Itapetininga, 151 - República, São Paulo - SP, 01042-001	-23.544826	-46.640716	Republica
15		R. Dr. Bráulio Gomes, 153 - República, São Paulo - SP, 01047-020	-23.547352	-46.641337	Republica
16	*	R. Dom José de Barros, 264 - República, São Paulo - SP, 01038-904	-23.543754	-46.639739	Republica
17	*	R. Dr. Bráulio Gomes, 141 - República, São Paulo - SP, 01047-020	-23.547281	-46.641244	Republica
18	*	R. Conselheiro Crispiniano, 105 - República, São Paulo - SP, 01037-001	-23.546038	-46.639930	Republica

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

19		Av. Ipiranga, 1071 - República, São Paulo - SP, 01039-000	-23.540845	-46.638754	Republica
20	*	R. Br. de Itapetininga, 221 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP, 01042-001	-23.541944	-46.640460	Republica
21	*	R. Br. de Itapetininga, 124 - República, São Paulo - SP, 01042-000	-23.544767	-46.640294	Republica
22		Av. Vieira de Carvalho, 115 - República, São Paulo - SP, 01210-010	-23.541914	-46.643936	Republica
23	*	R. Cel. Xavier de Toledo, 264 - República, São Paulo - SP, 01048-000	-23.547467	-46.640763	Republica
24		R. Dr. Bráulio Gomes, 141 - República, São Paulo - SP, 01047-020	-23.547234	-46.641261	Republica
25		Rua Marconi, 131 - República, São Paulo - SP, 01047-000	-23.545250	-46.640092	Republica
26		Rua Marconi, 87 - República, São Paulo - SP, 01047-000	-23.545588	-46.640507	Republica
27	*	R. Sete de Abril, 277 - República, São Paulo - SP, 01042-000	-23.545536	-46.641626	Republica
28		R. Sete de Abril, 296 - República, São Paulo - SP, 01044-000	-23.545284	-46.641555	Republica

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

29		R. Sete de Abril, 404 - República, São Paulo - SP	-23.544483	-46.642251	Republica
30	*	R. 24 de Maio, 105 - República, São Paulo - SP, 01041-001	-23.544358	-46.639689	Republica
31		R. 24 de Maio, 105 - República, São Paulo - SP, 01041-001	-23.544358	-46.639689	Republica
32		R. 24 de Maio, 77 - República, São Paulo - SP, 01041-001	-23.544533	-46.639551	Republica

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1	*	Romeu Miguel Obeidi Corretor de Imóveis	(11) 3258-7171
2	*	USABRASIL Corretagem e Avaliação de Imóveis Ltda	(11) 94000-5414
3	*	Ultra Casa Imóveis	(11) 2386-4166
4	*	Medeiros Consultoria Imobiliária	(11) 3111-9090
5		B&G Imóveis	(11) 2796-7045
6		Medeiros Consultoria Imobiliária	(11) 3111-9090
7		B&G Imóveis	(11) 3258-7171
8	*	Medeiros Consultoria Imobiliária	(11) 3111-9090
9		Medeiros Consultoria Imobiliária	(11) 3111-9090
10	*	B&G Imóveis	(11) 2796-7045
11		B&G Imóveis	(11) 2796-7045
12		Guaira Imóveis	(11)4126-7300
13		B&G Imóveis	(11) 2796-7045
14		Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-6666



15		B&G Imóveis	(11) 2796-7045
16	*	B&G Imóveis	(11) 2796-7045
17	*	Medeiros Consultoria Imobiliária	(11) 3111-9090
18	*	L4S Imóveis	(11) 2905-2655
19		B&G Imóveis	(11) 2796-7045
20	*	Legítimo Imóveis	(11) 95196-5528
21	*	MSPB Assessoria Administradora	(11) 3105-6222
22		Stefanelli 4 Costa Neg. Imob.	(11) 3224-9575
23	*	Imobiliária York	(11) 3214-3436
24		Carneiro Gurgel Imóveis	(11) 5573-6668
25		B&G Imóveis	(11) 2796-7045
26		Executiva Gold Imóveis	(11) 98883-9215
27	*	Jaime Administração de Bens	(11) 3823-3500
28		Adelino Alves Imóveis	(11) 3165-2704
29		Assunção Imóveis SP	(11) 2695-9439
30	*	Flow Imóveis	(11) 5071-2679
31		Cerqueira consultoria imobiliária	(11) 96688-2288
32		Bella Casa Administração	(11) 2081-1461

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área privativa	Banheiro	Vagas de garagem	Índice Fiscal	Padrão Construtivo - Cub Depreciado	Padrão de acabamento	Estado de Conservação
1	*	200,00	3,00	2,00	13.179,00	6.615,75	2,00	2,00
2	*	260,00	2,00	1,00	12.838,00	6.906,91	3,00	3,00
3	*	156,00	2,00	0,00	7.488,00	5.128,22	3,00	3,00
4	*	42,00	1,00	0,00	7.553,00	3.123,26	1,00	1,00
5		90,00	2,00	0,00	7.547,00	3.367,89	3,00	3,00
6		200,00	5,00	0,00	6.856,00	3.462,73	3,00	3,00
7		118,00	2,00	0,00	6.367,00	4.535,49	2,00	2,00

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

8	*	27,00	1,00	0,00	7.394,00	2.685,04	1,00	1,00
9		200,00	2,00	0,00	7.384,00	3.553,24	1,00	1,00
10	*	376,00	4,00	10,00	6.221,00	9.762,03	3,00	3,00
11		94,00	2,00	0,00	7.548,00	3.462,73	2,00	2,00
12		110,00	3,00	0,00	12.991,00	4.535,49	2,00	2,00
13		75,00	2,00	0,00	7.488,00	3.553,24	2,00	3,00
14		111,66	2,00	0,00	7.424,00	3.553,24	2,00	3,00
15		185,00	2,00	0,00	5.294,00	4.688,93	3,00	3,00
16	*	441,00	4,00	0,00	7.276,00	3.367,89	2,00	2,00
17	*	132,00	3,00	0,00	5.294,00	4.081,34	2,00	2,00
18	*	213,00	0,00	0,00	7.547,00	2.520,68	1,00	1,00
19		150,00	2,00	0,00	11.170,00	3.843,75	1,00	1,00
20	*	155,00	2,00	0,00	7.488,00	4.960,40	2,00	3,00
21	*	124,00	2,00	0,00	7.499,00	3.944,73	2,00	2,00
22		120,00	2,00	1,00	9.424,00	2.608,41	2,00	2,00
23	*	130,00	1,00	0,00	6.856,00	4.688,93	2,00	3,00
24		132,00	2,00	0,00	5.294,00	4.219,42	2,00	2,00
25		135,10	2,00	0,00	6.657,00	4.960,40	2,00	2,00
26		120,00	2,00	0,00	6.657,00	1.802,90	1,00	1,00
27	*	120,00	2,00	0,00	7.604,00	4.688,93	2,00	2,00
28		110,00	2,00	0,00	7.384,00	3.155,50	2,00	2,00
29		150,00	3,00	0,00	7.559,00	2.952,91	2,00	3,00
30	*	112,00	2,00	0,00	7.499,00	3.553,24	1,00	2,00
31		137,00	3,00	0,00	7.499,00	3.848,05	2,00	3,00
32		120,00	2,00	0,00	7.499,00	4.364,61	2,00	3,00

ID	Desab ilidad o	Valor unitário (- 10%)	Valor total	Valor total (- 10%)
1	*	3.600,00	800.000,00	720.000,00
2	*	3.807,69	1.100.000,00	990.000,00
3	*	4.938,46	856.000,00	770.400,00
4	*	2.142,86	100.000,00	90.000,00
5		4.220,00	422.000,00	379.800,00
6		2.655,00	590.000,00	531.000,00
7		6.101,69	800.000,00	720.000,00
8	*	5.000,00	150.000,00	135.000,00

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

9		3.060,00	680.000,0 0	612.000,0 0
10	*	6.760,05	2.824.200,0 00	2.541.780,0 00
11		2.340,00	244.400,0 0	219.960,0 0
12		5.031,82	615.000,0 0	553.500,0 0
13		3.756,00	313.000,0 0	281.700,0 0
14		3.868,89	480.000,0 0	432.000,0 0
15		4.047,08	831.900,0 0	748.710,0 0
16	*	3.020,41	1.480.000,0 00	1.332.000,0 00
17	*	2.522,73	370.000,0 0	333.000,0 0
18	*	2.087,15	493.960,0 0	444.564,0 0
19		2.496,00	416.000,0 0	374.400,0 0
20	*	3.948,39	680.000,0 0	612.000,0 0
21	*	1.959,68	270.000,0 0	243.000,0 0
22		3.225,00	430.000,0 0	387.000,0 0
23	*	2.769,23	400.000,0 0	360.000,0 0
24		4.738,64	695.000,0 0	625.500,0 0
25		5.409,33	812.000,0 0	730.800,0 0
26		1.275,00	170.000,0 0	153.000,0 0
27	*	4.650,00	620.000,0 0	558.000,0 0
28		2.290,91	280.000,0 0	252.000,0 0
29		3.000,00	500.000,0 0	450.000,0 0
30	*	2.812,50	350.000,0 0	315.000,0 0
31		4.270,07	650.000,0 0	585.000,0 0

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA
ARQUITETA



32		4.875,00	650.000,0 0	585.000,0 0
----	--	----------	----------------	----------------



ANEXO V

Tabela de enquadramento no Grau de Fundamentação e de Precisão

TABELA 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear ABNT NBR 14.653-2:2011

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

**ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	659.473,90	6,89%	
Valor Médio	708.271,07	-	III
Valor Máximo	757.068,24	6,89%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Marconi, 131, cjto 402 - República, São Paulo - SP, 01047-000	-
Latitude	-23.545250	-
Longitude	-46.640092	-
Bairro	República	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área privativa	135,10	Não
Padrão Construtivo - Cub Depreciado	4.960,40	Não
Estado de Conservação	2,00	Não

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO****Processo Digital n.º 1120547-53.2017.8.26.0100****Classe – Execução de Título Extrajudicial/ Despesas Condominiais****Requerente: Condomínio Edifício Dr. Walther Seng****Requerido: Rudinei Rodrigues de Freitas**

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA, arquiteta e urbanista, legalmente habilitada pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU-BR), inscrita sob o n.º de Registro A47583-1, perita nomeada nos autos da ação em epígrafe, vem, à presença de Vossa Excelência, em atendimento à r. decisão de fl. 924, respeitosamente apresentar esclarecimentos em relação ao Laudo Pericial :

I – PREÂMBULO

1. Esta perita protocolou Laudo Pericial em 13/12/2024, às folhas 790/845;
2. O Requerente solicitou esclarecimentos em relação ao Laudo Pericial às fls. 855/922.

II – MANIFESTAÇÃO DA PERITA EM RELAÇÃO AO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS FORMULADO PELOS PATRONOS DO REQUERENTE (FLS. 855/922)

3. Tendo em vista os objetivos do trabalho pericial delimitados nos autos e apontados pela perita na petição de aceite e estimativa de honorários periciais (fl. 734/740):

“avaliar o valor de mercado do seguinte imóvel penhorado: Conjunto comercial n.º 402, localizado no 4º andar do Condomínio Edifício Dr. Walther Seng, situado na Marconi, 131, objeto da matrícula n.º 444, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, conforme descrição do autor à fl. 2”.

esta perita reforça que os dados, análises e conclusões apresentados no Laudo Pericial foram pautados nos documentos acostados nos autos; nas informações coletadas *in loco* durante a vistoria; nos dados amostrais pesquisados pela perita e registrados no Laudo Pericial e na consulta às Normas Técnicas pertinentes.



4. A discordância apontada às fls. 855/922 diz respeito à irresignação da parte requerente com as análises apresentadas no Laudo Pericial.
5. Assim, sempre com o devido respeito e acatamento, e externando esta perita a sua deferência ao combativo trabalho desenvolvido pelos patronos da Autora, **ratifica as informações técnicas do Laudo Pericial, apresentadas de forma fundamentada.**
6. De todo modo, e sempre com o intuito de colaborar com este i. Juízo e com as partes, são detalhados abaixo os esclarecimentos, ponto a ponto:

1 – Esclareça os critérios de coleta de paradigmas para a composição do valor de mercado dos imóveis penhorados;

Esclarecimentos da Perita:

Os critérios de coleta de dados amostrais utilizados no Laudo Pericial estão devidamente elencados no corpo do Laudo, especificamente nos itens 3 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA e 4 - VALOR DE MERCADO DO CONJUNTO COMERCIAL: PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS, às fls. 810/815, e atendem aos critérios estabelecidos pelas Norma Técnica ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis (Partes 1 e 2) e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP de 2011.

De todo modo, esta perita apresenta as informações de maneira resumida a seguir:

O Laudo empregou o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com inferência estatística via regressão linear múltipla**, conforme detalhado nos itens 3 e 4 do corpo do Laudo, atendendo às recomendações da Norma Técnica da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

Foram levantadas 32 amostras brutas, obtidas em novembro de 2024, todas localizadas no Distrito da República – Centro de São Paulo, raio de até 600 m do imóvel avaliado.

Na fase de depuração estatística, foram excluídos 14 elementos classificados como discrepantes e influentes no modelo, restando 18 dados amostrais válidos, número que atende ao requisito de suficiência apontados na da Norma Técnica da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

O modelo final utilizou três variáveis independentes – Área Privativa, Padrão Construtivo (CUB Depreciado) e Estado de Conservação –, selecionadas por significância no teste t; demais variáveis foram descartadas por irrelevância estatística.



Os coeficientes produzidos pelo software Sisdea geraram o coeficiente de determinação $R^2 = 0,8503$ e significância do modelo de 0%, situando a avaliação no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, com amplitude total de 13,78 %.

Demonstra-se, assim, que a seleção, validação e tratamento dos dados amostrais seguiram rigorosamente os preceitos normativos, formando base estatística robusta já demonstrada nas tabelas e gráficos constantes do Laudo.

2 – Comente as amostras/paradigmas apresentados pelo Exequente considerando apenas ofertas de imóveis na Rua Marconi;

Esclarecimentos da Perita:

Insta ressaltar que esta perita seguiu estritamente o disposto na “ABNT NBR 14.653 : 2019 “Avaliação de Bens Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”, “ABNT NBR 14.653-2: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”.

A norma da ABNT NBR 14.653 recomenda a utilização preferencialmente pelo **Método comparativo direto de dados de mercado** para a avaliação de imóveis, método adotado por esta perita.

Dentro do Método comparativo de dados de mercado, pode-se utilizar diferentes tipos de **Tratamento de Dados**. Esta perita optou **tratamento por inferência estatística**, método em que é necessário um número de elementos maior ou igual a 30, visto que, **os elementos são heterogêneos e são tratados pelas diferenças sendo necessário uma amostra maior.**

A qualidade da avaliação é medida pelo “Grau de Precisão”, calculado através dos dados estatísticos da amostra utilizada e a avaliação do Laudo Pericial chegou-se no grau máximo, grau III, conforme detalhamento às fls. 815/816 dos autos.

Assim, a metodologia adotada pela perita exige amostra representativa. **Restringir-se a um único logradouro reduziria a variância espacial necessária ao modelo, afrontando as recomendações da Norma Técnica da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.**

No Laudo Pericial, dos 18 dados amostrais válidos utilizados, **dois elementos localizam-se na própria Rua Marconi** (elementos nº 25 e 26 da tabela amostral do Laudo), **de modo que a heterogeneidade espacial do banco foi preservada sem excluir o logradouro questionado.**

O modelo de regressão comprovou que os preços são explicados majoritariamente pelas variáveis **área privativa, padrão construtivo e estado de conservação**; portanto, inserir apenas microlocalizações não alteraria os coeficientes de maneira estatisticamente significativa.



Se considerarmos as amostras exclusivamente da rua Marconi apresentadas pelo requerente, haverá prejuízo no grau de fundamentação, não atingindo nem o Grau I (o mínimo recomendado pela Norma Técnica da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2) em face das três variáveis independentes selecionadas por significância no teste t. Ou seja, o modelo não seria aceitável perante a Norma de Avaliação.

A exclusão dos demais logradouros adotados no Laudo comprometeria o coeficiente de determinação, reduzindo o Grau de Precisão abaixo do Grau III exigido pela NBR 14 653.

Dessa forma, o conjunto de amostras restrito sugerido pelo requerente não satisfaz simultaneamente (i) representatividade e (ii) suficiência numérica, motivos pelo qual deve ser desconsiderado para não comprometer a robustez do trabalho técnico pericial.

3 – Comente a diferença de valores por metro quadrado apurados e demonstrados pelo Exequente para a Rua Marconi, justificando a média de valores por metro quadrado apontados no laudo pericial de fls. 790/845;

Esclarecimentos da Perita:

A avaliação de imóveis é atividade que demanda conhecimentos específicos relativos a projetos de arquitetura, construção civil, patologias, estatística, entre outras áreas do conhecimento, além da aplicação de normas técnicas relativas ao assunto – como a NBR 14.653 e normas do IBAPE-SP. Por isso deve ser feita por profissionais especializados. **É um processo técnico complexo que vai além da simples média aritmética realizada entre poucos dados amostrais.**

O valor unitário médio indicado no Laudo – R\$ 5.242,57/m² – resulta diretamente da equação de regressão exposta às fls. 814/815, construída sobre as três variáveis independentes significantes: Área Privativa, Padrão Construtivo (CUB Depreciado) e Estado de Conservação.

A amplitude de 13,78% decorre da margem estatística fixada para intervalo de confiança de 80 %, parâmetro que enquadra o Grau de Precisão III conforme demonstrado no Laudo, em atendimento aos parâmetros da Norma Técnica da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

Em síntese, a divergência entre os valores apurados pelo requerente e pela perita decorre de metodologia distinta: média aritmética simples de conjunto amostral restrito versus metodologia científica utilizando regressão linear com inferência estatística. A segunda atende às recomendações da Norma Técnica da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.



Cabe notar que o modelo desenvolvido pela perita no Laudo não apresentou outliers (0 %), fator que garante neutralidade na determinação do valor unitário.

Portanto, a média indicada no Laudo é resultado direto de procedimento científico reproduzível, não cabendo ajustes enquanto não demonstrada falha metodológica ou estatística.

4 – Comenta a situação de acessibilidade (acesso por veículos e acessibilidade geral) de cada paradigma apontado às fls. 817/829, informando se a falta de acesso de veículos é fator de depreciação dos imóveis de ruas de pedestre;

Esclarecimentos da Perita:

O item 2 do Laudo Pericial, às fls. 807/808, apresenta a caracterização da região onde está localizado o imóvel avaliado, apontando tratar-se de calçadão com restrição do acesso de veículos.

Contudo, a regressão linear não incluiu variável explícita de acessibilidade porque tal atributo não apresentou correlação estatisticamente significativa no conjunto de testes preliminares relatado no item 4.2.

Fatores como restrição de tráfego de veículos em calçadas ou ausência de vagas próprias já se encontram indiretamente refletidos nos atributos de cada dado amostral.

Dos 18 dados amostrais utilizados no modelo estatístico do Laudo, 8 estão localizados em área de calçadão com restrição de acesso de veículos, ou seja, fornecem condições de comparabilidade relacionada ao acesso sem reduzir a variância necessária ao modelo, conforme recomendações da Norma Técnica da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

Consequentemente, não há alteração a fazer na avaliação pela simples análise de acesso veicular.

5 – Comente se a existência permanente de pessoas em situação de rua nos logradouros nos quais se localizam os imóveis é fator depreciativo destes e se isso é fator de dificuldade de venda; informe, igualmente, se há pessoas em situação de rua na região do imóvel avaliando ou se foi reportada a sua existência, sobretudo à noite;

Esclarecimentos da Perita:

O centro de São Paulo tem enfrentado vertiginoso processo de decadência nas últimas décadas. Trata-se de confluência de fatores que afetaram a dinâmica da região, provocando paulatina degradação urbana. Nesse contexto, a presença de pessoas em situação de rua se tornou uma



realidade visível, atingindo **todas** as áreas do centro, tanto no centro velho (distrito da Sé) quanto no centro novo (distrito da República).

Uma vez que os dados amostrais apresentados no Laudo estão localizados na área central da cidade, especificamente no distrito da República (centro novo), todos estão, portanto, submetidos às mesmas circunstâncias de depreciação relacionados a fatores sociais - que vão além da existência de pessoas em situação de rua.

6 – Em razão de tais esclarecimentos, se for o caso e com o máximo respeito ao trabalho pericial, retifique o laudo pericial avaliatório, considerando as amostras coletadas pelo Exequente, com imóveis exclusivamente localizados na Rua Marconi.

Esclarecimentos da Perita:

A introdução das ofertas do Requerente na avaliação pericial, além de insuficientes em número, **reduziriam a variância espacial necessária ao modelo**, afrontando as recomendações da Norma Técnica da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

Ademais, o conjunto amostral do Laudo já inclui dois paradigmas da Rua Marconi, garantindo representatividade do logradouro na composição do valor.

Como os requisitos normativos continuam satisfeitos, inexistem fundamentos técnicos para emitir laudo complementar ou para alterar o valor de mercado já indicado.

III – APRESENTAÇÃO DE NOTA FISCAL DE GASTOS COM CHAVEIRO PARA ACESSAR O IMÓVEL NO DIA DA VISTORIA E DE TABELA DE COMPLEMENTAÇÃO DE HONORÁRIOS

6. Conforme manifestação às fls. 760/762, esta perita compareceu, em 24 de junho de 2024, à vistoria previamente agendada (fls. 753/754). **Não houve, no entanto, o comparecimento das partes nem a abertura das portas do imóvel, o que inviabilizou a realização da vistoria.**
7. A realização de nova diligência em 16 de setembro de 2024 e as providências necessárias para a sua realização como
 - a) contato e solicitação de acompanhamento policial (fl. 848);
 - b) buscas por profissional chaveiro que possa comparecer ao imóvel em data e hora designados; e
 - c) contratação de serviços de abertura e posterior fechamento da porta do imóvel (fls. 849/850);

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA**ARQUITETA**

implicaram em custos e tempo de trabalho pericial para além daqueles detalhados na petição de aceite e de estimativa de honorários. Tais custos e horas técnicas extras são apresentados a seguir na Tabela de horas e custos extras:

SERVIÇOS PERICIAIS EXTRAS	HORAS DEMANDADAS	VALOR DOS SERVIÇOS (hora técnica R\$ 570,00)
Tempo gasto aguardando o franqueamento da entrada da perita no imóvel em 24 de junho (tentativa de vistoria)	0,5	R\$ 285,00
Contato e solicitação de acompanhamento policial (busca por contato da Polícia Militar + preenchimento de formulário)	0,5	R\$ 285,00
Buscas por chaveiro na região do imóvel avaliando que pudesse abrir o imóvel na data e horário agendados	0,5	R\$ 285,00
Deslocamento para vistoria extra	1	R\$ 570,00
Total de Horas / Valor dos honorários periciais	2,5	R\$ 1.425,00
CUSTOS ADICIONAIS		VALOR
Contratação de serviço de abertura de 05 fechaduras presentes na porta de acesso do imóvel		R\$ 600,00
VALOR TOTAL DE CUSTOS E HORAS TÉCNICAS EXTRAS		
R\$ 2.025,00		

8. Tendo em vista que **esta perita teve de arcar com custos adicionais não previstos (para abertura e fechamento das inúmeras fechaduras da porta do imóvel durante a diligência, acompanhada de oficial de justiça), além de dispendir horas técnicas extras**, detalhadas acima, requer-se à V. Exa. sejam arbitrados os honorários periciais complementares.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 07 de julho de 2025.

FERNANDA CRAVEIRO CUNHA
(assinado digitalmente)
Arquiteta e Urbanista
Mestre em Tecnologia de Construção de Edifícios
CAU N.º A47583-1