

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM
REGIONAL DA VILA PRUDENTE DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: 1010450-65.2017.8.26.0009
Exequente: **Condomínio Belvedere Park**
Executado: **Rui Sérgio Barbosa**
Assunto: Execução de título extrajudicial – Despesas Condominiais

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
3.1.	Localização	5
3.2.	Mapa Fiscal.....	6
3.3.	Zoneamento	6
3.4.	Melhoramentos da Região	7
3.5.	Ocupação	7
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	8
4.1.	Condomínio	8
4.2.	Unidade Autônoma	8
4.2.1.	Acabamentos internos	9
4.2.2.	Áreas.....	9
4.2.3.	Padrão Construtivo.....	10
4.2.4.	Estado de Conservação e Obsolescência	11
5.	AValiação	12
5.1.	Metodologia.....	12
5.2.	Pesquisa de Mercado.....	12
5.3.	Resultados.....	14
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
7.	CONCLUSÕES	16
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	17
9.	ENCERRAMENTO	18
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	19
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....	28
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos.....	38



1. RESUMO**Imóvel avaliando:**

Apartamento nº 152 – Edifício Veneza, Bloco C – Condomínio Belvedere Park

Av. Vila ema, 3793 – Vila Prudente – São Paulo/SP

Data da avaliação: Março/2023

Matrícula: 157.941 (6ºCRI de São Paulo/SP)

Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado

Tratamento de dados: Inferência Estatística

Valores dos Imóveis:

R\$ 300.000,00

(trezentos mil reais)



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do imóvel denominado ‘Apartamento nº 152 do Bloco C, integrante do Condomínio Belvedere Park, localizado na Av. Vila Ema 3793, bairro da Vila Prudente, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 157.941 do 6º Cartório de Registro Imobiliário de São Paulo/SP.

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

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

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

2.1. Dos autos

Trata-se de cumprimento de sentença de ação de cobrança de despesas condominiais ajuizada por CONDOMÍNIO BELVEDERE PARK, em face de RUI SÉRGIO BARBOSA, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Para tanto, sobreveio a penhora do imóvel. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Av. Vila Ema, na quadra completada pela Rua Emilio Barbosa, Rua Açaizal e Rua Torquato Tasso.

Distante cerca de 8km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Av. Salim Farah Maluf e Av. Paes de Barros

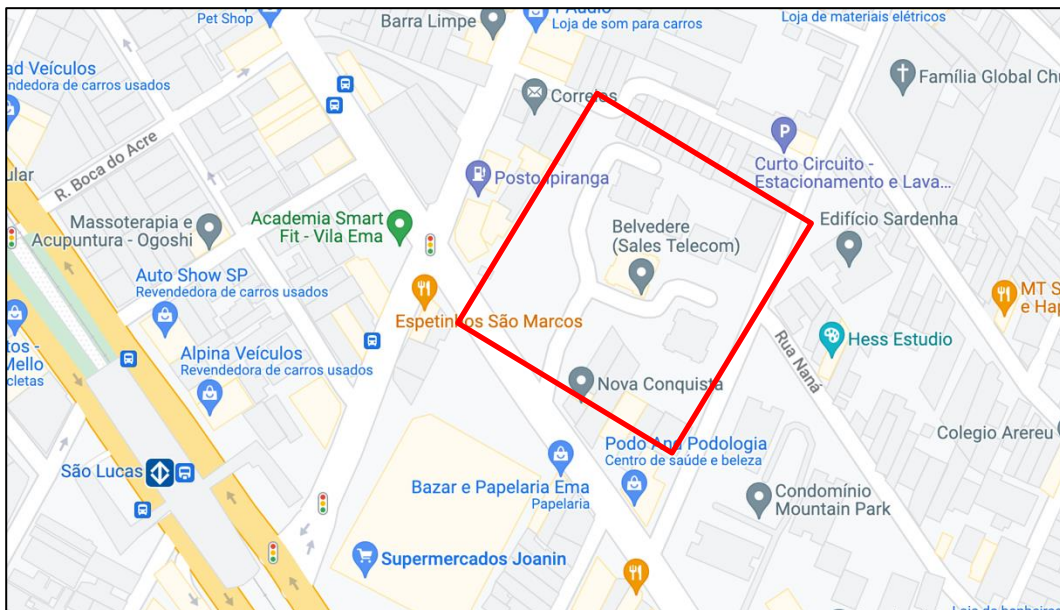


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

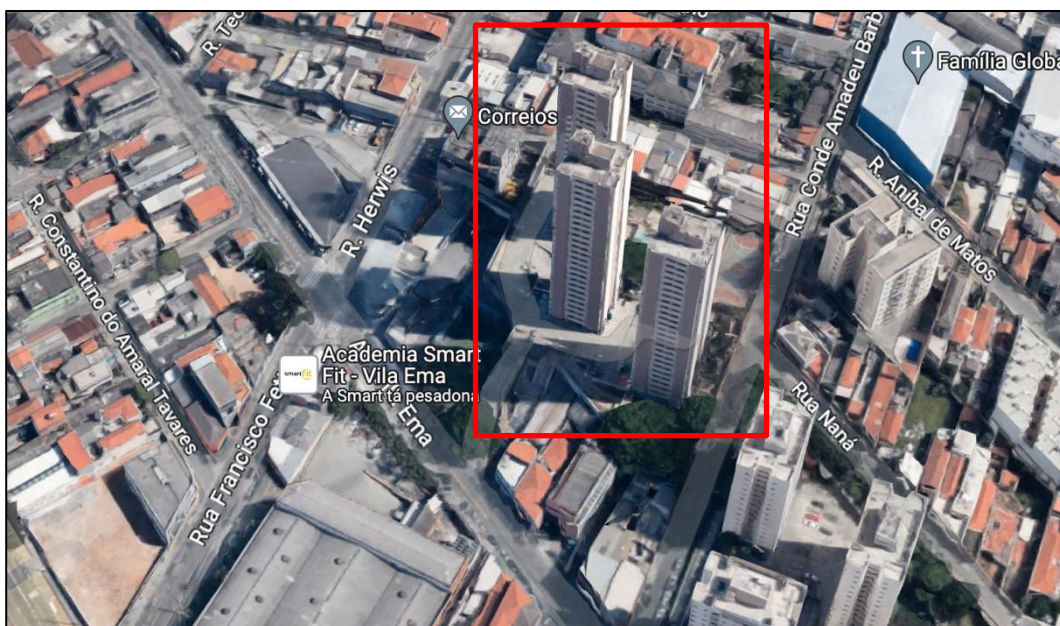


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

LA

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 313 do SETOR 117 e possui, portanto, índice fiscal de R\$1.459,00 (2023).

ÍNDICE FISCAL = R\$1.459,00 (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 **ZEU, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.**

Segundo o texto da Lei, temos:

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

e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo”

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 penhorado, objeto desta perícia, atualmente se encontra OCUPADO.



4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas, com antecedência, do dia e hora da vistoria, agendada para o dia **26/01/23 às 10h**.

A vistoria do imóvel ocorreu dentro da normalidade, compareceram:

- Lucas Aoas Sales Pereira – Perito Judicial
- Sr. Daniel Andrade Viccari – Inquilino
- Sr. José Onofre de Melo Albuquerque – Assistente da CEF

4.1. Condomínio

O Condomínio, onde se situa o imóvel avaliando, apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	3 Torres Térreo: Área comum, circulação, portaria, equip.lazer 2 sobressolos: vagas de garagem, áreas técnicas 1º ao 25º andar: Aptos Residenciais
Estrutura	Convencional de Concreto Armado
Fachada	Emboço / Pintura
Circulação Vertical	2 elevador e escadarias em cada torre
Piso Térreo	Concreto, jardins, ladrilhos
Equipamentos de Lazer	Churrasqueira, salão de festas, academia, piscina, playground
Condomínio	R\$580,00/mês

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº152 encontra-se no 15º andar do Bloco C do Condomínio Belvedere Park, e é constituído por: Sala de Estar/Jantar, Terraço, Copa/Cozinha/Área de Serviço, Galeria, Dormitórios (x2) e Banheiros.



4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/ Jantar	Laminado	Pintura	Pintura sobre emboço
Terraço	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre emboço
Galeria	Laminado	Pintura	Pintura sobre emboço
Cozinha / Copa / Área de Serviço	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço
Dormitório (x2)	Laminado	Pintura	Pintura sobre emboço
Banheiro	Cerâmica	Azulejo	Forro de Gesso

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Bancadas de granito
Hall de Social	Piso cerâmico e forro de gesso

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula nº157.941, as seguintes áreas

Área privativa: 50,075 m²

Área Comum: 44,310m²

Área total: 94,385m²

Fração Ideal no terreno: 0,3333%

1 vaga de garagem



4.2.3. Padrão Construtivo

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO (com elevador)

Índice IUP (IBAPE): 5,075 (valor médio do intervalo)

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.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum...”



4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescimento

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

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



5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

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

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

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

5.2. Pesquisa de Mercado

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

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



El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Privativa (m²)	Ind. Fiscal	Dist. ao metro¹ (m)	Quartos	Banheiros	Vagas	Valor do Condomínio (R\$)	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)
1	Av. Vila Ema, 3.793	320.000,00	288.000,00	5.760,00	50,0	1.459	500	2	1	1	510,00	6.614,76	5,075	23
2	Av. Vila Ema, 3.793	350.000,00	315.000,00	6.300,00	50,0	1.459	500	2	1	1	700,00	6.614,76	5,075	23
3	Av. Vila Ema, 3.883	330.000,00	297.000,00	5.940,00	50,0	1.481	450	2	1	1	430,00	6.798,48	5,075	21
4	Av. Vila Ema, 3.883	320.000,00	288.000,00	5.760,00	50,0	1.481	450	2	1	1	492,00	6.798,48	5,075	21
5	Av. Vila Ema, 3.881	350.000,00	315.000,00	5.250,00	60,0	1.481	500	2	1	1	456,00	7.185,96	5,075	23
6	Av. Vila Ema, 3.881	409.000,00	368.100,00	5.937,10	62,0	1.481	500	3	1	1	450,00	7.185,96	5,075	23
7	Rua Conde Amadeu Barbelini, 227	355.000,00	319.500,00	5.705,36	56,0	1.513	550	2	1	1	652,00	6.706,04	4,820	18
8	Av. Vila Ema, 4.060	380.000,00	342.000,00	5.700,00	60,0	1.447	550	3	1	1	578,00	6.124,53	5,075	28
9	Av. Vila Ema, 4.060	370.000,00	333.000,00	4.970,15	67,0	1.447	550	3	1	1	530,00	6.635,82	5,075	28
10	Av. Vila Ema, 4.100	420.000,00	378.000,00	5.815,38	65,0	1.447	650	3	1	1	534,00	6.520,25	5,075	24
11	Av. Vila Ema, 4.146	595.000,00	535.500,00	8.925,00	60,0	1.447	700	2	2	1	480,00	10.266,35	5,583	5
12	Av. Vila Ema, 4.146	560.000,00	504.000,00	8.689,66	58,0	1.447	700	2	2	1	300,00	10.266,35	5,583	5
13	Av. Vila Ema, 4.049	640.000,00	576.000,00	8.470,59	68,0	1.481	600	2	2	2	530,00	10.266,35	5,583	5
14	Av. Vila Ema, 4.049	650.000,00	585.000,00	9.285,71	63,0	1.481	600	2	2	2	745,00	10.266,35	5,583	5
15	Rua Aníbal de Matos, 183	795.000,00	715.500,00	5.110,71	140,0	1.502	750	3	3	2	740,00	8.230,52	6,144	21
16	Rua Aníbal de Matos, 183	900.000,00	810.000,00	5.955,88	136,0	1.502	750	3	3	3	740,00	8.949,22	6,144	21
17	Rua Barros Sobrinho, 105	330.000,00	297.000,00	4.950,00	60,0	1.505	450	2	1	1	850,00	6.192,63	4,820	24
18	Rua James Stolz, 224	250.000,00	225.000,00	5.769,23	39,0	1.444	550	2	1	1	318,00	3.596,29	3,828	40
19	Rua Solidônio Leite, 1536	430.000,00	387.000,00	4.607,14	84,0	1.478	800	3	2	0	812,00	5.816,80	4,820	28
20	Rua Solidônio Leite, 1558	470.000,00	423.000,00	5.035,71	84,0	1.478	800	2	2	1	739,00	5.202,72	4,820	34
PERÍCIA	Av. Vila Ema, 3.793, ap 152 bloco C	?	?	?	50,075	1.459	500	2	1	1	580,00	6.614,76	5,075	23

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda. 1- Distância do imóvel até à estação São Lucas da Linha Prata.

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo. A pesquisa imobiliária abrangeu 20 elementos comparativos, sendo todos os 20 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:

5.3.1. Valor de Venda

$$V_{\text{unit, VD1}} = \text{R\$ } 5.975,29/\text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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:

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

$$V_{\text{VD}} = 5.975,29 \times 50,075$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 299.212,62 \text{ ou em números redondos } \underline{\text{R\$ } 300.000,00}$$



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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



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

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Apartamento nº 152 – Edifício Veneza, Bloco C – Condomínio Belvedere Park</i> <i>Av. Vila ema, 3793 – Vila Prudente – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Março/2023
Matrícula: 157.941 (6ºCRI de São Paulo/SP)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valores dos Imóveis: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)



8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos.



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 45 (quarenta e cinco) 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, 04 de abril de 2023

LUCAS AOAS S. PEREIRA

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Sala de Estar

LA



Foto 03 – Sala de Jantar



Foto 04 – terraço

LA



Foto 05 – Cozinha/Área de Serviço



Foto 06 – Dormitório 1

LA

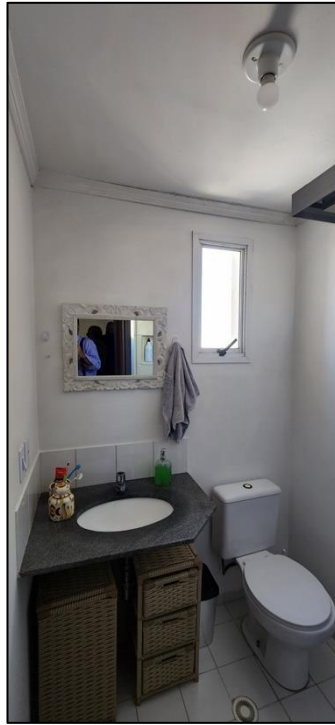


Foto 07 – Banheiro

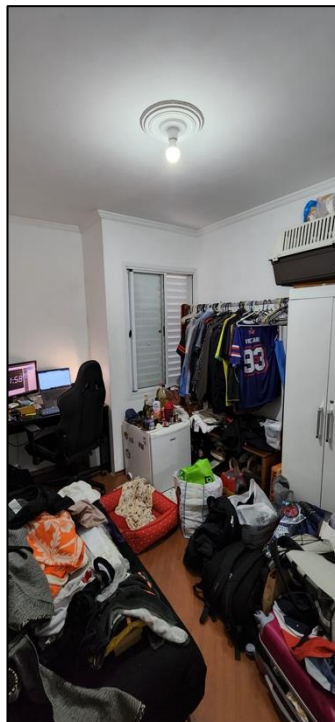


Foto 08 – Dormitório 2

LA



Foto 09 – Hall social térreo



Foto 10 – Garagem

LA



Foto 11 – Área comum



Foto 12 – Área comum

LA



Foto 13 – Área comum



Foto 14 – Área comum

LA



Foto 15 – Área comum



Foto 16 – Área comum

LA



Foto 17 – Área comum

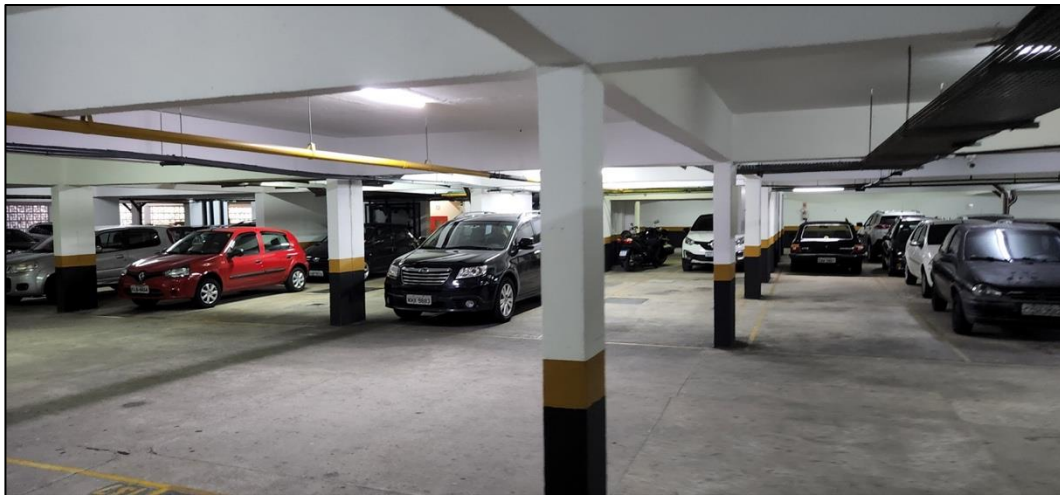


Foto 18 – Área comum

LA

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

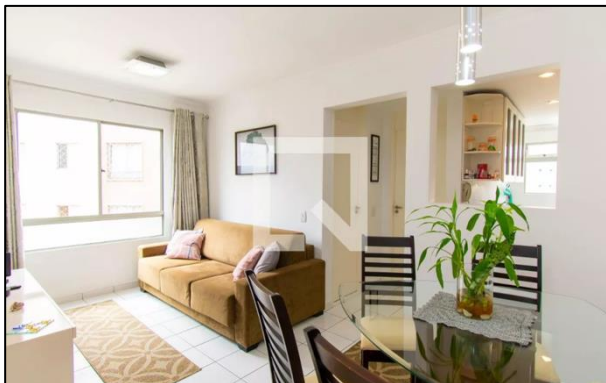
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO					
NÚMERO	01				
LOCALIZAÇÃO					
Endereço	Av. Vila Ema, 3.793				
Bairro	Vila Prudente	Cidade	São Paulo	UF	SP
IMÓVEL					
Edificação	Apartamento				
Uso	Residencial				
Área (m²)	50,0				
TRANSAÇÃO					
Natureza	Oferta				
Contato:	Quinto Andar				
Tel.:	4020-1955				
Valor (R\$)	320.000,00				



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO					
NÚMERO	02				
LOCALIZAÇÃO					
Endereço	Av. Vila Ema, 3.793				
Bairro	Vila Prudente	Cidade	São Paulo	UF	SP
IMÓVEL					
Edificação	Apartamento				
Uso	Residencial				
Área (m²)	50,0				
TRANSAÇÃO					
Natureza	Oferta				
Contato:	Quinto Andar				
Tel.:	4020-1955				
Valor (R\$)	350.000,00				



LA

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Vila Ema, 3.883Bairro Vila PrudenteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 50,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 330.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Vila Ema, 3.883Bairro Vila PrudenteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 50,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 320.000,00

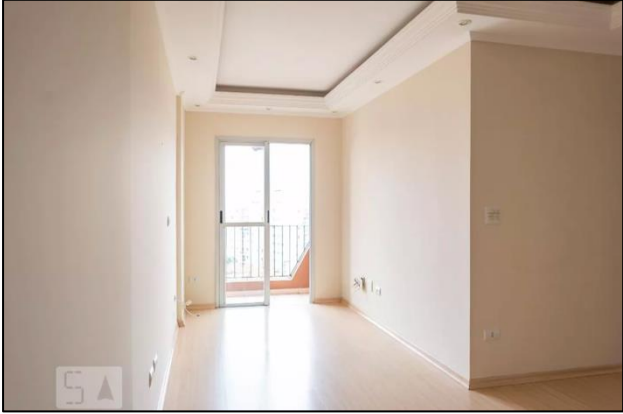
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	05	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Vila Ema, 3.881	Cidade	São Paulo	UF SP
Bairro	Vila Prudente			
		IMÓVEL		
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	60,0			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	350.000,00			

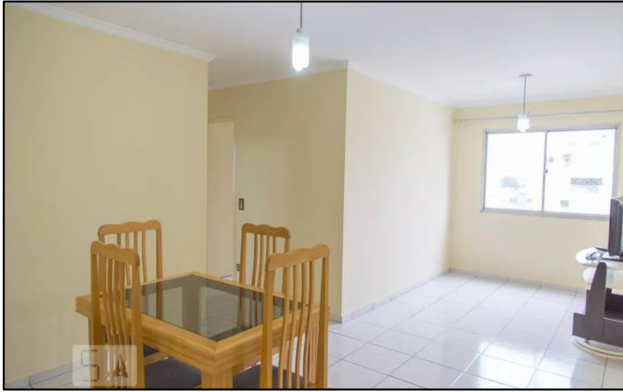
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	06	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Vila Ema, 3.881	Cidade	São Paulo	UF SP
Bairro	Vila Prudente			
		IMÓVEL		
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	62,0			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	409.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	07	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Conde Amadeu Barbelini, 227			
Bairro	Vila Prudente	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	56,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	355.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	08	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Vila Ema, 4.060			
Bairro	Vila Prudente	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	60,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	380.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	09	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Vila Ema, 4.060			
Bairro	Vila Prudente	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	67,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	370.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	10	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Vila Ema, 4.100			
Bairro	Vila Prudente	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	65,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	420.000,00			

LA

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	11	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Vila Ema, 4.146			
Bairro	Vila Prudente	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	60,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	595.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	12	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Vila Ema, 4.146			
Bairro	Vila Prudente	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	58,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	560.000,00			

LA

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	13	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Vila Ema, 4.049			
Bairro	Vila Prudente	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	68,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	640.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	14	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Vila Ema, 4.049			
Bairro	Vila Prudente	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	63,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	650.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 15**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Aníbal de Matos, 183Bairro Vila PrudenteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 140,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 795.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 16**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Aníbal de Matos, 183Bairro Vila PrudenteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 136,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 900.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 17**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Barros Sobrinho, 105Bairro Vila PrudenteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 60,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 330.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 18**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua James Stolz, 224Bairro Vila PrudenteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 39,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 250.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 19

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Solidônio Leite, 1536

Bairro Vila Prudente

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área (m²) 84,0

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Castan Imóveis

Tel.: 2694-0655

Valor (R\$) 430.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 20

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Solidônio Leite, 1538

Bairro Vila Prudente

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área (m²) 84,0

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor (R\$) 470.000,00



LA

12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Março de 2023

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

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 9 (nove) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Distância ao metrô (Distância até a estação São Lucas do metrô);
- 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.

A variável “índice fiscal” mostrou-se incoerente pois quanto maior o índice fiscal menor o valor unitário e por esse motivo foi descartada.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 4 variáveis: “área privativa”, “Dist. ao metrô”, “número de vagas” e “CUB depreciado”.

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)	Foc	R8N
1	Av. Vila Ema, 3.793	6.614,76	5,075	23	0,681	1912,60
2	Av. Vila Ema, 3.793	6.614,76	5,075	23	0,681	1912,60
3	Av. Vila Ema, 3.883	6.798,48	5,075	21	0,700	1912,60
4	Av. Vila Ema, 3.883	6.798,48	5,075	21	0,700	1912,60
5	Av. Vila Ema, 3.881	7.185,96	5,075	23	0,740	1912,60
6	Av. Vila Ema, 3.881	7.185,96	5,075	23	0,740	1912,60
7	Rua Conde Amadeu Barbelini, 227	6.706,04	4,820	18	0,727	1912,60
8	Av. Vila Ema, 4.060	6.124,53	5,075	28	0,631	1912,60
9	Av. Vila Ema, 4.060	6.635,82	5,075	28	0,684	1912,60
10	Av. Vila Ema, 4.100	6.520,25	5,075	24	0,672	1912,60
11	Av. Vila Ema, 4.146	10.266,35	5,583	5	0,961	1912,60
12	Av. Vila Ema, 4.146	10.266,35	5,583	5	0,961	1912,60
13	Av. Vila Ema, 4.049	10.266,35	5,583	5	0,961	1912,60
14	Av. Vila Ema, 4.049	10.266,35	5,583	5	0,961	1912,60
15	Rua Aníbal de Matos, 183	8.230,52	6,144	21	0,700	1912,60
16	Rua Aníbal de Matos, 183	8.949,22	6,144	21	0,762	1912,60
17	Rua Barros Sobrinho, 105	6.192,63	4,820	24	0,672	1912,60
18	Rua James Stolz, 224	3.596,29	3,828	40	0,491	1912,60
19	Rua Solidônio Leite, 1536	5.816,80	4,820	28	0,631	1912,60
20	Rua Solidônio Leite, 1558	5.202,72	4,820	34	0,564	1912,60
PERÍCIA	Av. Vila Ema, 3.793, ap 152 bloco C	6.614,76	5,075	23	0,681	1912,60

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 3,50%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (1,72%)	5.872,50
Médio	5.975,29
Máximo (1,78%)	6.081,74
Valor Total	
Mínimo	294.065,65
Médio	299.212,62
Máximo	304.542,98
Intervalo Predição	
Mínimo	282.202,05
Máximo	318.405,46
Mínimo (5,69%)	5.635,59
Máximo (6,41%)	6.358,57
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	5.079,00
RL Máximo	6.871,58
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,9795873

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9795873 / 0,9883628
Coefficiente de determinação:	0,9595912
Fisher - Snedecor:	89,05
Significância do modelo (%):	0,01

Coefficiente de correlação > 75% → OK!

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
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	0,000	4	0,000	89,052
Não Explicada	0,000	15	0,000	
Total	0,000	19		

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

1/Valor unitário = +0,0003546767462 +0,0001021148013 * ln (Area privativa) -7,780500151E-005 * ln (Dist. ao metro) -2,21111324E-005 * Vagas -1,229230121E-008 * CUB depreciado

Imóvel avaliando:

- Área privativa: 50,075 m²;
- Dist ao metro: 500m;
- Vagas: 1;
- CUB depreciado: 6.614,76.

Valor unitário = $V_{\text{unit,vd}} = 5.915,29/\text{m}^2$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	11,18	0,01
Dist. ao metro	ln(x)	-6,07	0,01
Vagas	x	-5,63	0,01
CUB depreciado	x	-11,15	0,01
Valor unitário	1/y	5,98	0,01

Significância < 30% → OK!

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dist. ao metro	0,70	0,92
Vagas	0,55	0,89
CUB depreciado	0,30	0,87
Valor unitário	0,23	0,94

Correlações parciais para Dist. ao metro	Isoladas	Influência
--	----------	------------

Vagas	0,21	0,81
CUB depreciado	0,27	0,75
Valor unitário	-0,06	0,84

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
CUB depreciado	0,54	0,68
Valor unitário	-0,36	0,82

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,77	0,94



Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

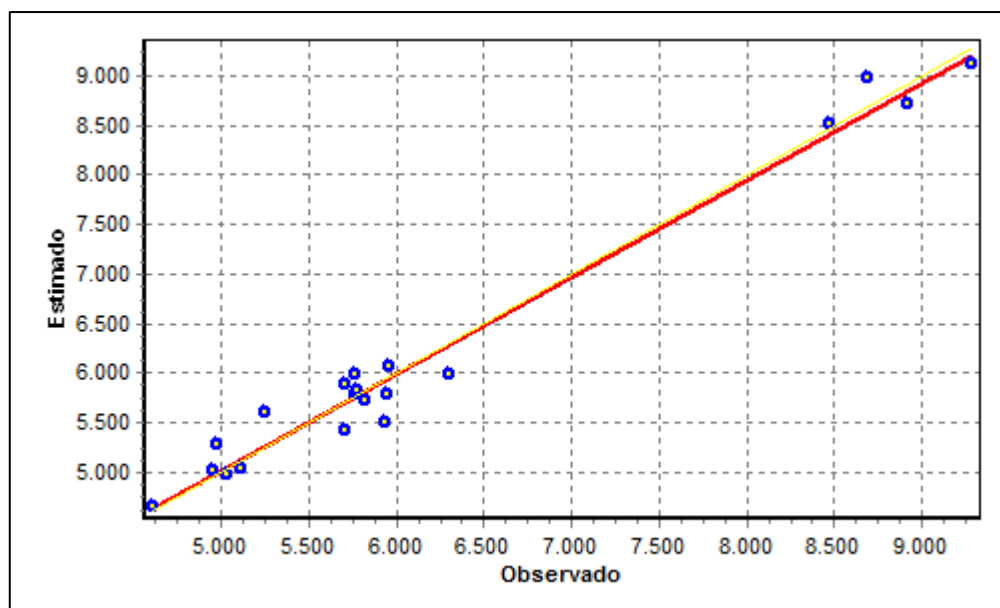


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

