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

Processo nº: **009990-57.2010.8.26.0004**
Classe/Assunto: **Procedimento Comum Cível / Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Parque Residencial Santa Mônica**
Executada: **Monica Matheus Silva**

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.	RESUMO	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	9
5.	AVALIAÇÃO	13
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	16
7.	CONCLUSÕES	17
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS	18
9.	ENCERRAMENTO	19
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	20
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado	27
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos	37



1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Av. Santa Mônica, nº 593, ap 37-B Bloco 09, integrante do Condomínio Parque Residencial Santa Mônica – Santa Mônica – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Janeiro/2025</i>
Matrícula: <i>85.100 (16º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Inferência Estatística</i>
Valor do Imóvel: R\$ 215.000,00 <i>(duzentos e quinze reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 37-B do Bloco 09 do Condomínio Edifício Parque Residencial Santa Mônica, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma, designado apartamento nº 37-B do Bloco 09 do Condomínio Edifício Parque Residencial Santa Mônica, localizado na Av. Santa Mônica, 593, Pirituba, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 85.100 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

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

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

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL SANTA MÔNICA, em face de MÔNICA MATHEUS SILVA, por meio da qual pretende o autor o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

2.2. Avaliação de Imóvel semelhante

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

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 37-B do Bloco 09, optou-se por examinar uma unidade semelhante no mesmo edifício com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como

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

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

“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

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



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Av. Santa Mônica, nº 593.

Distante cerca de 16 km do centro da cidade, o local fica próximo do importante corredor viário a Rodovia dos Bandeirantes.

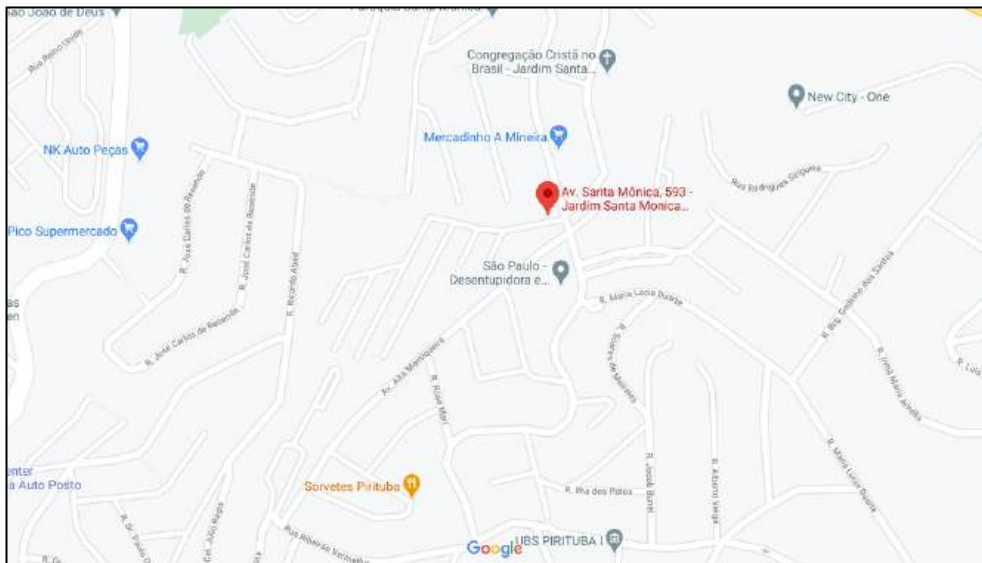


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

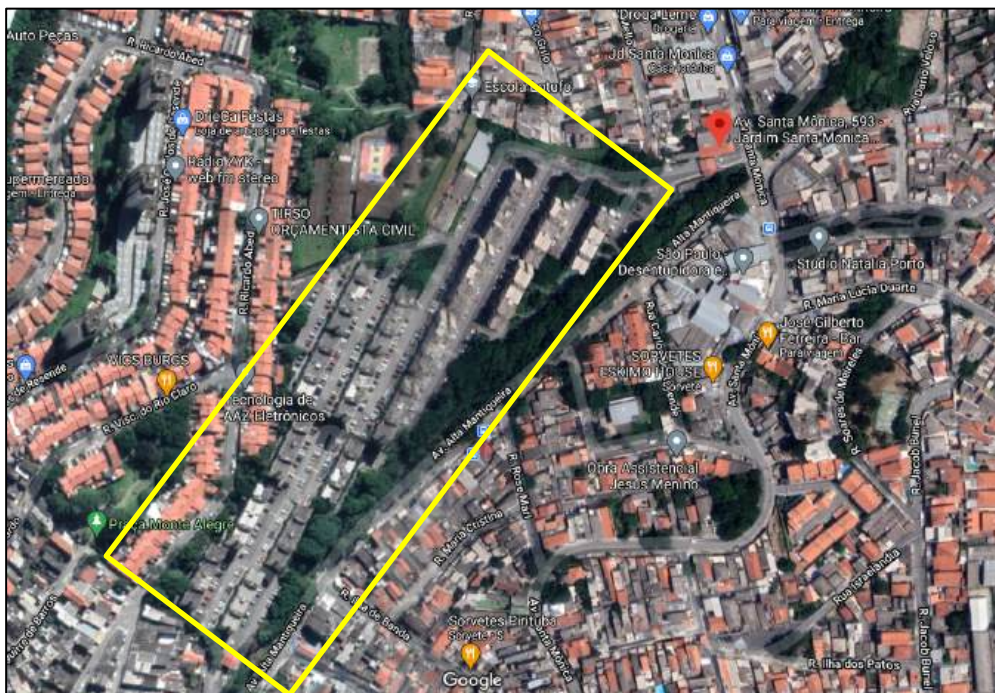


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

Assinatura manuscrita em azul no canto inferior direito da página.

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 084 do SETOR 124 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 993,00 para 2024.

ÍNDICE FISCAL = R\$ 993,00 para 2024

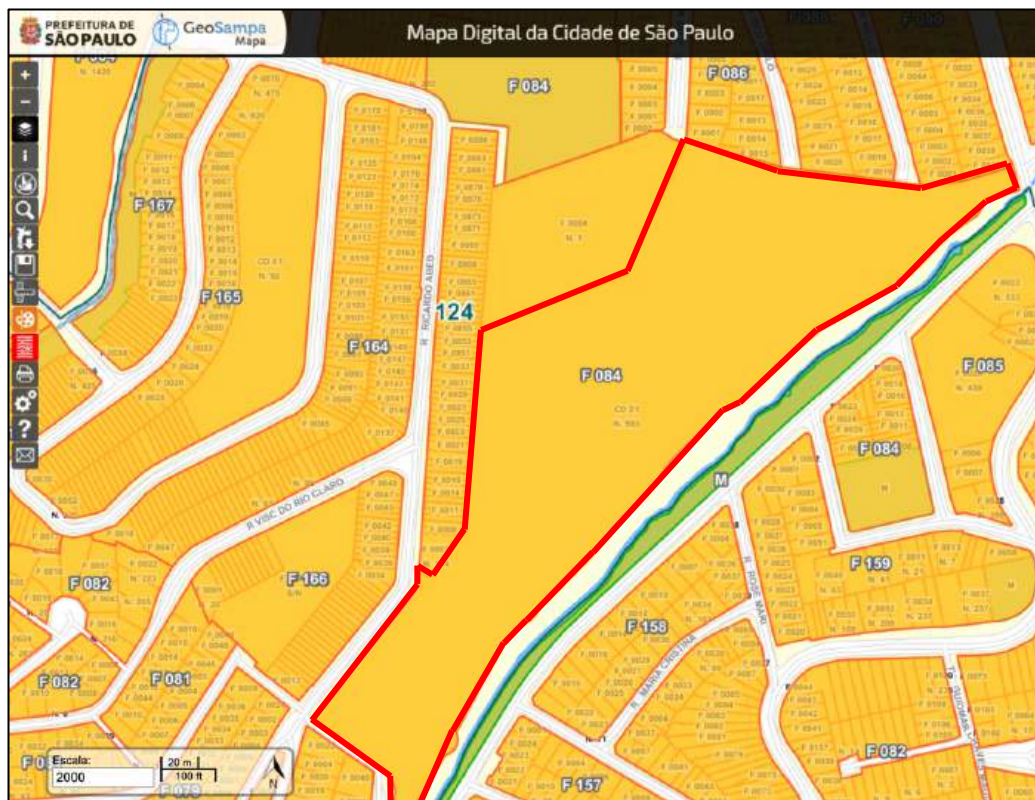


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZM, Zona Mista**.

Segundo o texto da Lei, temos:

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

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

3.4. Melhoramentos da Região

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

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

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO mas o imóvel avaliando não foi vistoriado internamente, conforme explicado no item 2.2 deste Laudo.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

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

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Edifício Parque Residencial Santa Mônica e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	17 blocos Térreo: Área comum, Garagem e Lazer Térreo e demais andares: Aptos Residenciais
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Pintura sobre emboço
Circulação Vertical	escadarias
Piso Externo	Asfalto e concreto
Equipamentos de Lazer	Playground, ginásio de esportes, quadra descoberta, salão de festas, churrasqueira.

4.1. Unidade Autônoma

O apartamento nº33 do bloco 04, e é constituído por: Sala de Estar/Jantar, Cozinha, Área de Serviço, 2 Dormitórios e Banheiro.

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

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar / Jantar	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre emboço
Cozinha	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço
Área de Serviço	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço
Dormitórios (x2)	Contrapiso	Pintura	Pintura sobre emboço
Banheiro (x1)	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiro	Bancadas de louça

4.1.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 85.100 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas

Área Útil: 55,61 m²Área Comum: 7,586m² (já incluída 1 vaga de garagem indeterminada)Área Total Construída: 63,196m²

Fração Ideal: 1,8905%

1 vagas de garagem indeterminada

4.1.3. Padrão Construtivo

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

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO SIMPLES (sem elevador)

Valor Unitário: 3,533 de R₈N

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Simples: Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum”.



4.1.4. Estado de Conservação e Obsolescência

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

“Necessitando de reparos 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:

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 819

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m ²	Área Privativa (m ²)	Ind. Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	Idade real / aparente (anos)
1	Av. Santa Mônica, 593	225.000,00	202.500,00	3.681,82	55,0	993	2	1	1	33
2	Av. Santa Mônica, 593	250.000,00	225.000,00	4.017,86	56,0	993	2	1	1	33
3	Av. Santa Mônica, 593	219.990,00	197.991,00	3.535,55	56,0	993	2	1	1	33
4	Av. Santa Mônica, 593	240.000,00	216.000,00	3.857,14	56,0	993	2	1	1	33
5	Estr. Turística do Jaraguá, 1050	238.500,00	214.650,00	4.293,00	50,0	815	2	1	1	40
6	Estr. Turística do Jaraguá, 1050	247.000,00	222.300,00	4.631,25	48,0	815	2	1	1	40
7	Estr. Turística do Jaraguá, 1050	218.000,00	196.200,00	4.905,00	40,0	815	1	1	1	40
8	Rua Brg. Godinho dos Santos, 756	332.000,00	298.800,00	6.790,91	44,0	810	1	1	1	3
9	Rua Brg. Godinho dos Santos, 756	360.000,00	324.000,00	6.612,24	49,0	810	2	1	1	3
10	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	318.000,00	286.200,00	5.503,85	52,0	1.090	2	1	2	20
11	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	285.000,00	256.500,00	5.130,00	50,0	1.090	2	1	2	20
12	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	320.000,00	288.000,00	4.881,36	59,0	1.090	2	1	2	20
13	Rua José Carlos de Resende, 92	267.000,00	240.300,00	4.369,09	55,0	1.048	2	1	1	23
14	Rua José Carlos de Resende, 92	270.400,00	243.360,00	4.771,76	51,0	1.048	2	1	1	23
15	Rua Laranjal do Jari, 100	356.000,00	320.400,00	7.281,82	44,0	810	2	1	1	1
16	Rua Laranjal do Jari, 130	390.000,00	351.000,00	7.800,00	45,0	850	2	1	1	4
17	Rua Laranjal do Jari, 130	392.000,00	352.800,00	8.018,18	44,0	850	2	1	1	4
18	Rua Laranjal do Jari, 130	457.600,00	411.840,00	8.404,90	49,0	850	2	2	2	4
19	Rua Laranjal do Jari, 220	310.000,00	279.000,00	6.804,88	41,0	850	2	1	1	4
PERÍCIA	Av. Santa Mônica, 593, ap 37 Bloco 9	?	?	?	55,61	993	2	1	1	33

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 19 elementos comparativos, sendo 19 representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 3.868,29 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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:

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

$$V_{\text{VD}} = 3.868,29 \times 55,61$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 215.115,88 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 215.000,00 \text{ ref jan/25}$$



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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

7. CONCLUSÕES

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

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

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

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Av. Santa Mônica, nº 593, ap 37-B Bloco 09, integrante do Condomínio Parque Residencial Santa Mônica – Santa Mônica – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Janeiro/2025</i>
Matrícula: <i>85.100 (16º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Inferência Estatística</i>
Valor do Imóvel: R\$ 215.000,00 <i>(duzentos e quinze reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 37-B do Bloco 09 do Condomínio Edifício Parque Residencial Santa Mônica, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

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



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 43 (quarenta e três) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 5 de fevereiro de 2025.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

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



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Cozinha e Área de Serviço no fundo



Foto 03 – Sala



Foto 04 – Sala



Foto 05 – Banheiro



Foto 06 – Banheiro



Foto 07 – Dormitório 01



Foto 08 – Dormitório 02



Foto 09 – Hall do andar

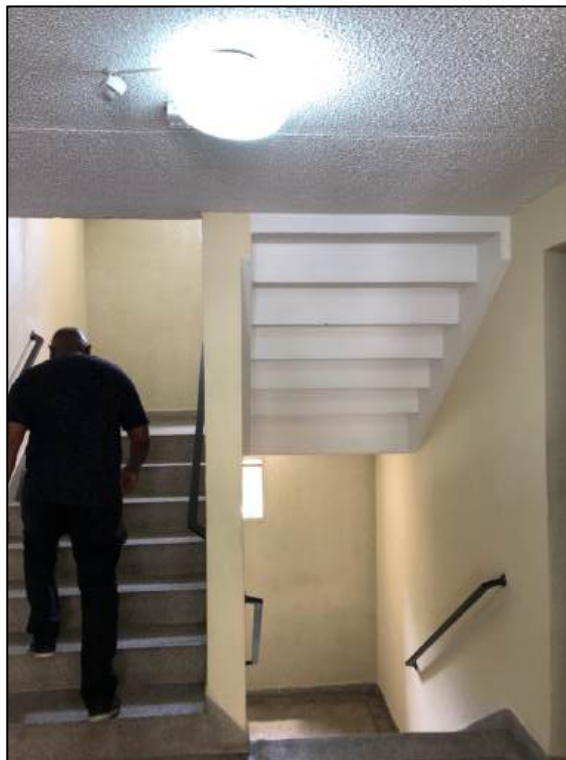


Foto 10 – Escadaria



Foto 11 – Ginásio de esportes



Foto 12 – Churrasqueira



Foto 13 – Playground



Foto 14 – Salão de Festas

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>01</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Av. Santa Mônica, 593</u>
Bairro	<u>Vi. Pirituba</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>55 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Teixeira Soluções</u>
Tel.:	<u>Imob.</u>
Valor	<u>3901-6630</u>
	<u>225.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>02</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Av. Santa Mônica, 593</u>
Bairro	<u>Vi. Pirituba</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>56 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Felicity Imóveis</u>
Tel.:	<u>94735-7773</u>
Valor	<u>250.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>03</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Av. Santa Mônica, 593</u>			
Bairro	<u>Vl. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>56 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Despertar Imóveis</u>			
Tel.:	<u>3902-2984</u>			
Valor	<u>219.990,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>04</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Av. Santa Mônica, 593</u>			
Bairro	<u>Vl. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>56 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Bem Me Quer Imóveis</u>			
Tel.:	<u>3906-0406</u>			
Valor	<u>240.000,00</u>			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2025 às 12:51, sob o número WLAP25700254913. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009990-57.2010.8.26.0004 e código 4D3aUp1J.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2025 às 12:51, Sob o número WLAP25700254913 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009990-57.2010.8.26.0004 e código 4D3aUp1J.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	<u>05</u>			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Estr. Turística do Jaraguá, 1050</u>			
Bairro	<u>VI. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
	IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>50 m²</u>			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Crédito Real Solidez</u>			
Tel.:	<u>99115-2441</u>			
Valor	<u>238.500,00</u>			

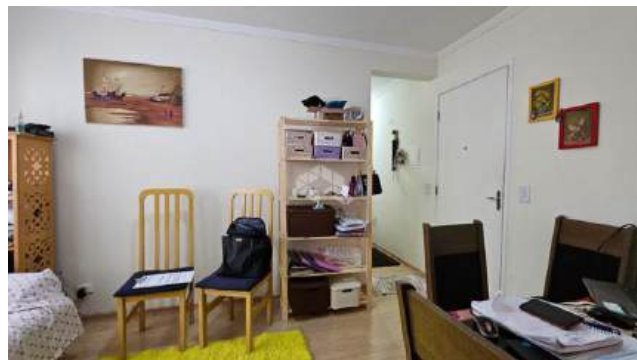


ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	<u>06</u>			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Estr. Turística do Jaraguá, 1050</u>			
Bairro	<u>VI. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
	IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>48 m²</u>			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Crédito Real Solidez</u>			
Tel.:	<u>99115-2441</u>			
Valor	<u>247.000,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
-----------------------	--	--	--	--

NÚMERO	07	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Estr. Turística do Jaraguá, 1050			
Bairro	VI. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	40 m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Crédito Real Faro Fino			
Tel.:	98082-4121			
Valor	218.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	08	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Brg. Godinho dos Santos, 756			
Bairro	VI. Pirituba	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	44 m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Dreamcasa			
Tel.:	dreamcasa.com.br			
Valor	332.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	09			

LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Brg. Godinho dos Santos, 756
Bairro	VI. Pirituba
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	49 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Teixeira Soluções Imob.
Tel.:	3901-6630
Valor	360.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	10
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114
Bairro	VI. Pirituba
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	52 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Sin Negocios Imobiliários
Tel.:	95327-4225
Valor	318.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	11


LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114
Bairro	VI. Pirituba
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	50 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	New Time
Tel.:	98558-8556
Valor	285.000,00




ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	12
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114
Bairro	VI. Pirituba
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	59 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Antuzia Corretora
Tel.:	99585-5326
Valor	320.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	13
LOCALIZAÇÃO	

Endereço	<u>Rua José Carlos de Resende, 92</u>			
Bairro	<u>VI. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>55 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Pierrri Imóveis</u>			
Tel.:	<u>98444-0166</u>			
Valor	<u>267.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	<u>14</u>			
LOCALIZAÇÃO				
Endereço	<u>Rua José Carlos de Resende, 92</u>			
Bairro	<u>VI. Pirituba</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>51 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>BEG Imóveis</u>			
Tel.:	<u>2592-9010</u>			
Valor	<u>270.400,00</u>			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2025 às 12:51, sob o número WLAP25700254913. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009990-57.2010.8.26.0004 e código 4D3aUp1J.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 15

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Laranjal do Jari, 100
Bairro Vl. Pirituba Cidade São Paulo UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento
Uso Residencial
Área 44 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta
Contato: Crédito Real Faro Fino
Tel.: 98082-4121
Valor 356.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 16

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Laranjal do Jari, 130
Bairro Vl. Pirituba Cidade São Paulo UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento
Uso Residencial
Área 45 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta
Contato: Bem Me Quer Imóveis
Tel.: 3906-0406
Valor 390.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2025 às 12:51, sob o número WLAP25700254913. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009990-57.2010.8.26.0004 e código 4D3aUp1J.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 17

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Laranjal do Jari, 130

Bairro Vl. Pirituba

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 44 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Remax Agility

Tel.: 2640-6740

Valor 392.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 18

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Laranjal do Jari, 130

Bairro Vl. Pirituba

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 49 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: BEG Imóveis

Tel.: 2592-9010

Valor 457.600,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 19

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Laranjal do Jari, 220

Bairro Vl. Pirituba

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 41 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Carlos Ferrari Imóveis

Tel.: 2287-6666

Valor 310.000,00

12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Janeiro de 2025

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	19

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 7 (sete) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Número de quartos;
- 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.

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 “número de quartos” mostrou-se fortemente correlacionada com a “área privativa” e por isso foi descartada.

A variável “índice fiscal” mostrou-se incoerente porque em todos os modelos estudados apresentou valor menor quanto maior o índice fiscal e por isso foi descartada.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 3 variáveis: “área privativa”, “Número de vagas” e “CUB depreciado”.

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

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

A variável quantitativa “Número de vagas” mostrou-se coerência pois quanto maior o número de vagas maior o valor unitário.

Variável CUB depreciado:

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

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

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

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

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

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

El.	Endereço	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	Av. Santa Mônica, 593	4.159,58	3,533	33	0,470	0,574	18,10%	60	55%	e	0,576	2044,29
2	Av. Santa Mônica, 593	4.159,58	3,533	33	0,470	0,574	18,10%	60	55%	e	0,576	2044,29
3	Av. Santa Mônica, 593	3.658,99	3,533	33	0,383	0,574	33,20%	60	55%	f	0,507	2044,29
4	Av. Santa Mônica, 593	4.159,58	3,533	33	0,470	0,574	18,10%	60	55%	e	0,576	2044,29
5	Estr. Turística do Jaraguá, 1050	3.974,45	3,958	40	0,364	0,444	18,10%	60	67%	e	0,491	2044,29
6	Estr. Turística do Jaraguá, 1050	4.262,42	3,958	40	0,408	0,444	8,09%	60	67%	d	0,527	2044,29
7	Estr. Turística do Jaraguá, 1050	4.262,42	3,958	40	0,408	0,444	8,09%	60	67%	d	0,527	2044,29
8	Rua Brg. Godinho dos Santos, 756	9.503,07	5,075	3	0,895	0,974	8,09%	60	5%	d	0,916	2044,29
9	Rua Brg. Godinho dos Santos, 756	9.953,24	5,075	3	0,949	0,974	2,52%	60	5%	c	0,959	2044,29
10	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	6.655,82	4,218	20	0,715	0,778	8,09%	60	33%	d	0,772	2044,29
11	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	6.118,75	4,218	20	0,637	0,778	18,10%	60	33%	e	0,710	2044,29
12	Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114	6.118,75	4,218	20	0,637	0,778	18,10%	60	33%	e	0,710	2044,29
13	Rua José Carlos de Resende, 92	6.363,89	4,568	23	0,602	0,735	18,10%	60	38%	e	0,681	2044,29
14	Rua José Carlos de Resende, 92	6.363,89	4,568	23	0,602	0,735	18,10%	60	38%	e	0,681	2044,29
15	Rua Laranjal do Jari, 100	10.097,07	5,075	1	0,967	0,992	2,52%	60	2%	c	0,973	2044,29
16	Rua Laranjal do Jari, 130	9.877,95	5,075	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	2044,29
17	Rua Laranjal do Jari, 130	9.877,95	5,075	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	2044,29
18	Rua Laranjal do Jari, 130	9.877,95	5,075	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	2044,29
19	Rua Laranjal do Jari, 220	9.877,95	5,075	4	0,940	0,964	2,52%	60	7%	c	0,952	2044,29
PERÍCIA	Av. Santa Mônica, 593, ap 37 Bloco 9	4.159,58	3,533	33	0,470	0,574	18,10%	60	55%	e	0,576	2044,29

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 4,67%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
<input type="checkbox"/> Valor Unitário	
Mínimo (2,28%)	3.779,98
Médio	3.868,29
Máximo (2,39%)	3.960,83
<input type="checkbox"/> Valor Total	
Mínimo	210.204,89
Médio	215.115,88
Máximo	220.261,83
<input type="checkbox"/> Intervalo Predição	
Mínimo	202.286,56
Máximo	229.682,71
Mínimo (5,96%)	3.637,59
Máximo (6,77%)	4.130,24
<input type="checkbox"/> Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	3.288,05
RL Máximo	4.448,54
<input type="checkbox"/> Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
<input type="checkbox"/> Coefficientes	
Correlação	1 - 0,9801105

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9801105 / 0,9686431
Coeficiente de determinação:	0,9606165
Fisher - Snedecor:	121,96
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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



Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	121,957
Não Explicada	0,000	15	0,000	
Total	0,000	18		

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

1/Valor unitário = +0,0001623052448 +3,337113128E-006 * Area privativa -2,89803905E-005 * Vagas -1,482135079E-008 * CUB depreciado

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	5,31	0,01
Vagas	x	-4,18	0,08
CUB depreciado	x	-11,00	0,01
Valor unitário	1/y	4,63	0,03

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Vagas	0,27	0,74
CUB depreciado	-0,56	0,64
Valor unitário	0,70	0,81

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
CUB depreciado	0,08	0,63
Valor unitário	-0,19	0,73

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,93	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

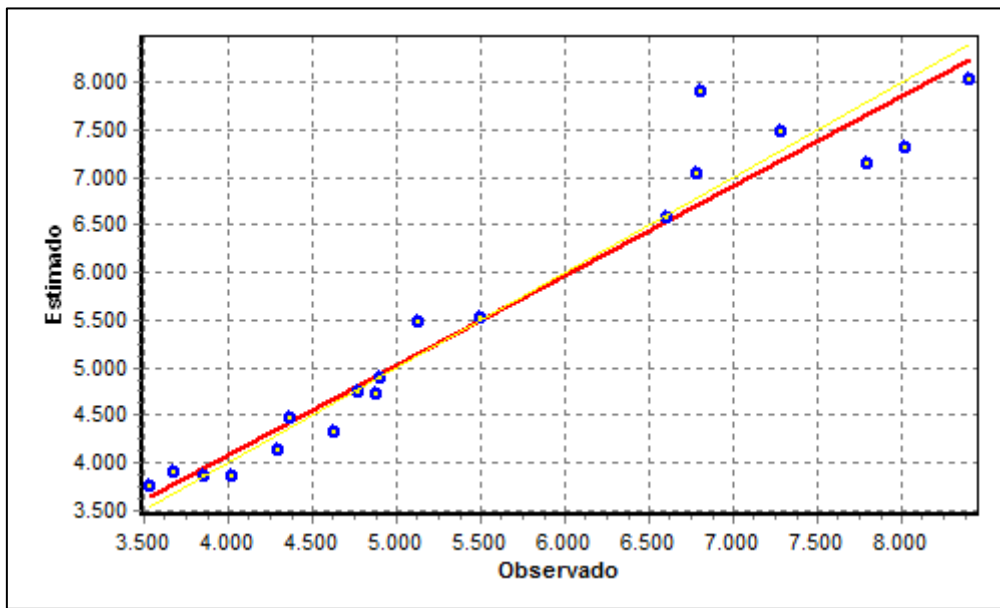


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

