

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

Processo nº: **1000019-55.2015.8.26.0004**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Trip**
Executados: **Lucia Regina Tucci e outro**

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1. RESUMO	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1. Dos autos.....	4
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	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	8
4.2.2. Áreas.....	9
4.2.3. Padrão Construtivo.....	9
4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência.....	10
5. AVALIAÇÃO	11
5.1. Metodologia.....	11
5.2. Pesquisa de Mercado.....	11
5.3. Resultados	13
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	14
7. CONCLUSÕES.....	15
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS	16
9. ENCERRAMENTO.....	17
10. ANEXO I – Documentação Fotográfica	18
11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado	26
12. ANEXO III – Memória de Cálculos	34

1. RESUMO

Imóvel avaliando:

Rua Fortunato Ferraz, nº 320, apartamento nº 163 do bloco 3 edifício Terra integrante do Condomínio Trip – Lapa – São Paulo/SP

Data da avaliação: Janeiro/2021

Matrícula: 119.239 (10º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)

Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado

Tratamento de dados: Inferência Estatística

Valor do Imóvel:

R\$ 380.000,00

(trezentos e oitenta mil reais)

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 163, situado no 16º pavimento do Condomínio Trip, localizado na Rua Fortunato Ferraz, nº 320, Lapa, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 119.239 do 10º Cartório de Registro de Imóveis 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 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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada pelo CONDOMÍNIO TRIP, em face de LUCIA REGINA TUCCI E OUTRO, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Fortunato Ferraz, 320 na quadra completada pela Rua Coaquiri, Rua Fortunato Ferraz, Rua Bartholomeu Paes e Av. Raimundo Pereira de Magalhães.

Distante cerca de 10 km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Marginal Tietê e a estação Domingo de Moraes da CPTM.

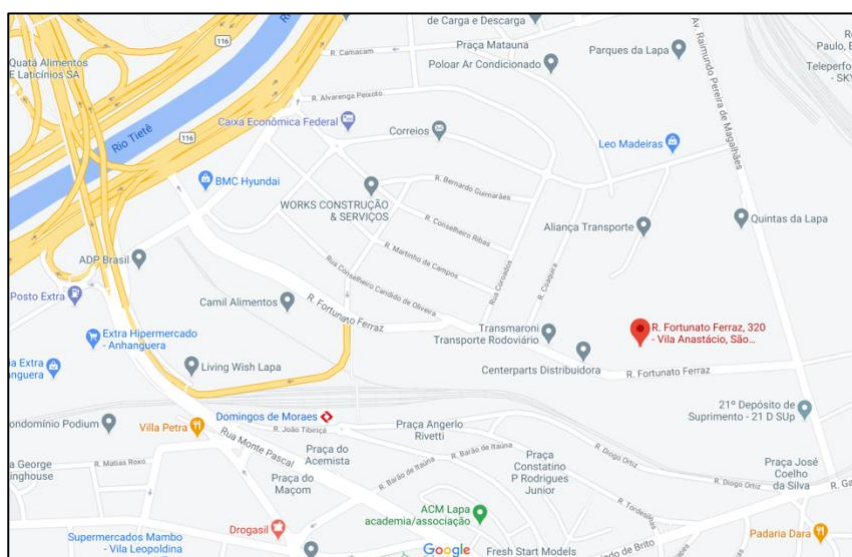


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 029 do SETOR 098 e possui, portanto, índice fiscal de R\$1.082,00 para 2021.

ÍNDICE FISCAL = R\$1.082,00 para 2021

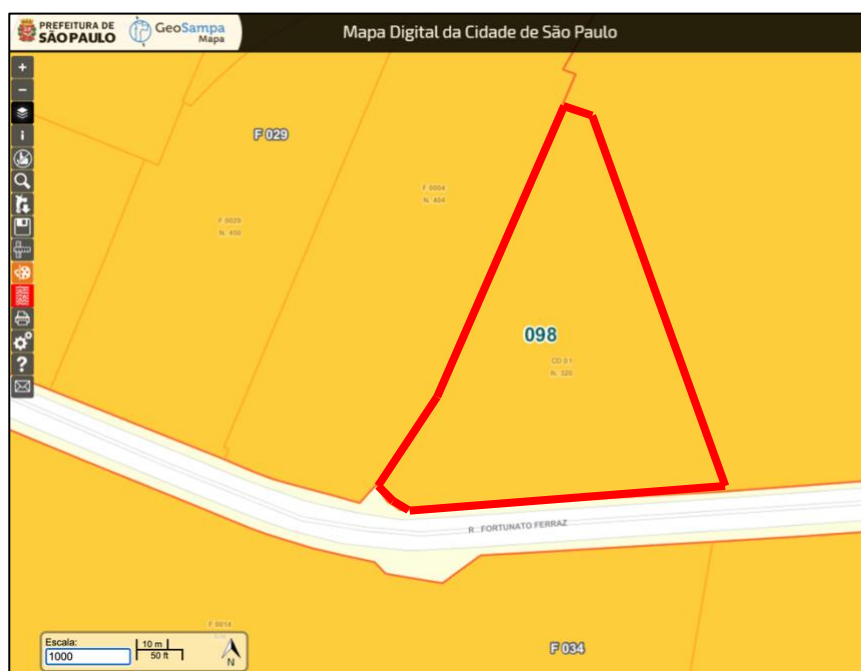


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

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.

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.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 28/01/21 às 11:00, compareceram:

- Engº Henrique B. M. G. Martins – Perito Judicial

4.1. Condomínio

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

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	3 Torres (com 16 andares) Térreo: Área comum e lazer e vagas de garagem 6 apartamentos por andar
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Pintura
Circulação Vertical	3 elevadores e escadarias
Piso Externo	Pedras naturais e fulget
Equipamentos de Lazer	Salão de Festas, Playground, Academia, Quadra Poliesportiva e Piscina.

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº163 encontra-se no 16º andar do Condomínio Trip e é constituído por: sala de estar/jantar, varanda, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro e 2 dormitórios.

4.2.1. Acabamentos internos (Vistoria feita em um imóvel semelhante)

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/Jantar	Porcelanato	Pintura	Pintura sobre laje
Varanda	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje
Cozinha	Porcelanato	Pastilhas e Pintura	Pintura sobre laje
Área de Serviço	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje
Banheiro	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre forro
Dormitório (2x)	Porcelanato	Pintura	Pintura sobre laje

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Bancadas de granito com louça

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 119.239 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, as seguintes áreas

Área privativa: 48,470 m²;

Área comum: 35,562 m² (incluída 1 vaga);

Área total: 84,031 m²;

Fração Ideal no terreno: 0,3421%.

4.2.3. Padrão Construtivo

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

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO (com elevador)

Valor Unitário: 2,100 de R₈N

Já que do referido Estudo temos:

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

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

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

“Regular: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

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

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

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

5.2. Pesquisa de Mercado

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

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

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

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

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

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Privativa (m²)	Ind. Fiscal	Dist. ao trem (m) ¹	Quartos	Banheiros	Vagas	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão CUB	Idade real (anos)
1	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 757	755.000,00	679.500,00	7.901,16	86	872	1.200	3	2	2	3.159,47	2,172	7
2	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 757	830.000,00	747.000,00	8.586,21	87	872	1.200	3	2	2	3.159,47	2,172	7
3	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 909	470.000,00	423.000,00	7.690,91	55	872	1.500	2	1	1	2.848,89	1,926	5
4	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 909	690.000,00	621.000,00	9.409,09	66	872	1.500	2	2	1	3.212,76	2,172	5
5	Rua Campos Vergueiro, 275	550.000,00	495.000,00	8.250,00	60	977	1.600	2	2	1	2.871,53	1,926	4
6	Rua Campos Vergueiro, 275	509.000,00	458.100,00	7.764,41	59	977	1.600	2	2	1	2.871,53	1,926	4
7	Rua Fortunato Ferraz, 250	1.208.000,00	1.087.200,00	7.994,12	136	1.082	1.000	4	5	3	3.615,45	2,350	0
8	Rua Fortunato Ferraz, 250	999.000,00	899.100,00	8.562,86	105	1.082	1.000	3	3	2	3.341,60	2,172	0
9	Rua Fortunato Ferraz, 320	425.000,00	382.500,00	7.650,00	50	1.082	800	2	1	1	2.914,85	1,926	2
10	Rua Fortunato Ferraz, 320	425.000,00	382.500,00	7.968,75	48	1.082	800	2	1	1	2.914,85	1,926	2
11	Rua Fortunato Ferraz, 625	1.152.200,00	1.036.980,00	7.624,85	136	1.087	450	4	4	3	3.615,45	2,350	0
12	Rua Fortunato Ferraz, 625	940.000,00	846.000,00	8.057,14	105	1.087	450	3	2	2	3.615,45	2,350	0
13	Rua Fortunato Ferraz, 210	795.000,00	715.500,00	9.056,96	79	1.082	950	2	2	2	3.341,60	2,172	0
14	Rua Martinho de Campos, 41	691.489,00	622.340,10	8.890,57	70	1.007	600	2	2	2	3.271,43	2,172	3
15	Rua Martinho de Campos, 41	680.000,00	612.000,00	8.869,57	69	1.007	600	2	1	2	3.305,16	2,200	3
16	Rua João Tibiriça, 900	500.000,00	450.000,00	8.181,82	55	942	400	2	2	2	2.963,13	1,926	0
PERÍCIA	Rua Fortunato Ferraz, 320, ap 163 bloco 3	?	?	?	48,47	1.082	800	2	1	1	2.863,35	2,100	12

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda. (1) Distância à Estação Domingos de Moraes da CPTM.

5.3. Resultados

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

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 16 elementos comparativos, sendo os 16 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:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 7.778,50 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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:

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

$$V_{\text{VD}} = 7.778,50 \times 48,47$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 377.024,02 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 380.000,00$$

ref. janeiro de 2021

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

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<i>Imóvel avaliando:</i> <i>Rua Fortunato Ferraz, nº 320, apartamento nº 163 do bloco 3 edifício Terra integrante do Condomínio Trip – Lapa – São Paulo/SP</i>
<i>Data da avaliação:</i> Janeiro/2021
<i>Matrícula:</i> 119.239 (10º Cartório 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:</i> R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. Quesitos do Autor

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

8.2. Quesitos da Ré

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

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 41 (quarenta e uma) 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, 29 de janeiro de 2021.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Hall social térreo



Foto 03 – Sala de estar/jantar



Foto 04 – Cozinha e área de serviço

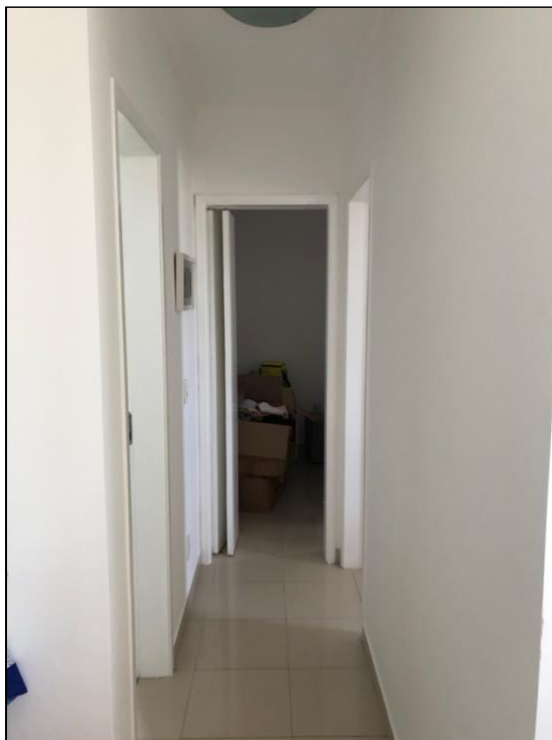


Foto 05 – Corredor

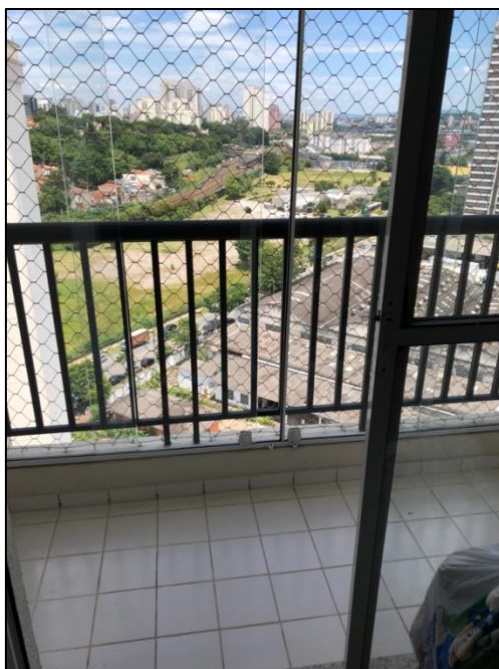


Foto 6 – Varanda



Foto 7 – Dormitório 1



Foto 8 Dormitório 2



Foto 9 – Área comum

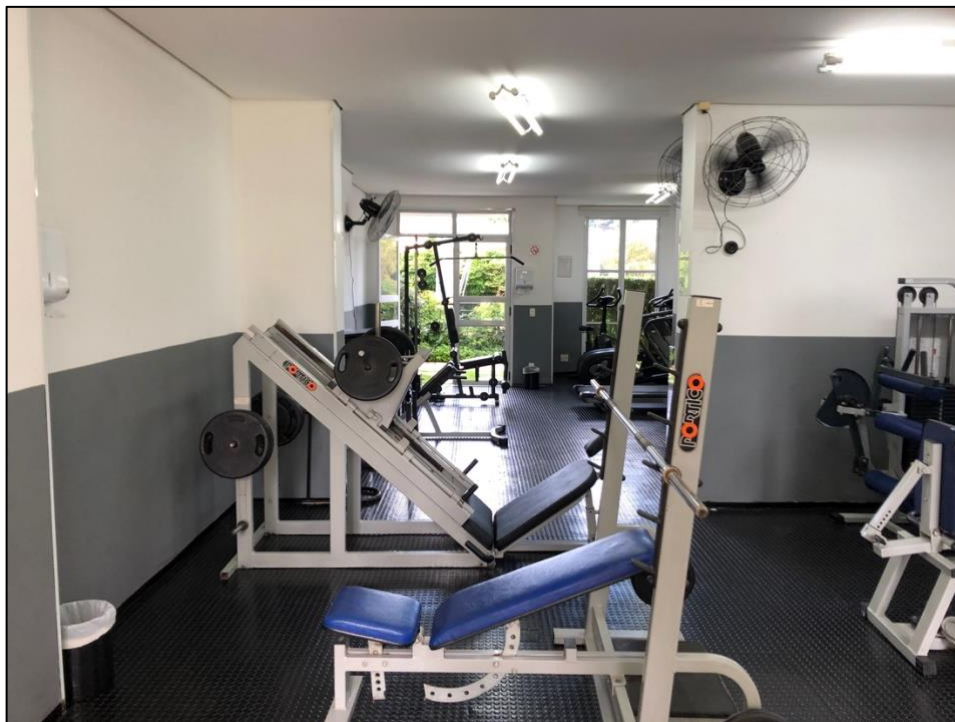


Foto 10– Academia



Foto 11 – Quadra



Foto 12 – Piscina



Foto 13 – Playground



Foto 14 – Garagem



Foto 15 – Salão de festas

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	01
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 757
Bairro	VI. Anastácio
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	86 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Ademar Lemos
Tel.:	95721-6978
Valor	755.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	02
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 757
Bairro	VI. Anastácio
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	87 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Rosangela Ribeiro
Tel.:	99190-5152
Valor	830.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	03	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 909			
Bairro	VI. Anastácio	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	55m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Remax Gold			
Tel.:	3384-4574			
Valor	470.000,00			

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

NÚMERO	04	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 909			
Bairro	VI. Anastácio	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	66m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Lopes One			
Tel.:	2262-9988			
Valor	690.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	05				
LOCALIZAÇÃO					
Endereço	Rua Campos Vergueiro, 275				
Bairro	VI. Anastácio	Cidade	São Paulo	UF	SP
IMÓVEL					
Edificação	Apartamento				
Uso	Residencial				
Área	60m ²				
TRANSAÇÃO					
Natureza	Oferta				
Contato:	Só Flats				
Tel.:	3059-0846				
Valor	550.000,00				

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

NÚMERO	06				
LOCALIZAÇÃO					
Endereço	Rua Campos Vergueiro, 275				
Bairro	VI. Anastácio	Cidade	São Paulo	UF	SP
IMÓVEL					
Edificação	Apartamento				
Uso	Residencial				
Área	59 m ²				
TRANSAÇÃO					
Natureza	Oferta				
Contato:	Remax Gold				
Tel.:	3384-4574				
Valor	509.000,00				

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

NÚMERO	07	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Fortunato Ferraz, 250				
Bairro	VL. Anastácio	Cidade	São Paulo	UF	SP
IMÓVEL					
Edificação	Apartamento				
Uso	Residencial				
Área	136m ²				
TRANSAÇÃO					
Natureza	Oferta				
Contato:	Riyoji				
Tel.:	99187-3146				
Valor	1.208.000,00				



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO					
NÚMERO	08	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Fortunato Ferraz, 250				
Bairro	VL. Anastácio	Cidade	São Paulo	UF	SP
IMÓVEL					
Edificação	Apartamento				
Uso	Residencial				
Área	105m ²				
TRANSAÇÃO					
Natureza	Oferta				
Contato:	FMI Prime				
Tel.:	3871-1266				
Valor	999.000,00				

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

NÚMERO	09	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Fortunato Ferraz, 320			
Bairro	Vl. Anastácio	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	50m²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Broker Vip			
Tel.:	3582-1454			
Valor	425.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	10	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Fortunato Ferraz, 320			
Bairro	Vl. Anastácio	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	48m²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Prabitar Imóveis			
Tel.:	3644-8875			
Valor	425.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	11

LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Fortunato Ferraz, 625		
Bairro	VI. Anastácio	Cidade	São Paulo
		UF	SP

IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	136m ²

TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Fabyano Travayn
Tel.:	99827-6806
Valor	1.152.200,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	12		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	Rua Fortunato Ferraz, 625		
Bairro	VI. Anastácio	Cidade	São Paulo
		UF	SP

IMÓVEL	
Edificação	Apartamento
Uso	Residencial
Área	105m ²

TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Flavio Menezes
Tel.:	94704-1757
Valor	940.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	13
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Fortunato Ferraz, 210

Bairro	<u> Vl. Anastácio </u>	Cidade	<u> São Paulo </u>	UF	<u> SP </u>
IMÓVEL					
Edificação	<u> Apartamento </u>				
Uso	<u> Residencial </u>				
Área	<u> 79m² </u>				
TRANSAÇÃO					
Natureza	<u> Oferta </u>				
Contato:	<u> Prabitar Imóveis </u>				
Tel.:	<u> 3644-8875 </u>				
Valor	<u> 795.000,00 </u>				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO					
NÚMERO	<u> 14 </u>				
LOCALIZAÇÃO					
Endereço	<u> Rua Martinho de Campos, 41 </u>				
Bairro	<u> Vl. Anastácio </u>	Cidade	<u> São Paulo </u>	UF	<u> SP </u>
IMÓVEL					
Edificação	<u> Apartamento </u>				
Uso	<u> Residencial </u>				
Área	<u> 70m² </u>				
TRANSAÇÃO					
Natureza	<u> Oferta </u>				
	<u> Escodelar </u>				
	<u> Inteligência </u>				
Contato:	<u> Imobiliária </u>				
Tel.:	<u> 2476-1887 </u>				
Valor	<u> 691.489,00 </u>				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u> 15 </u>
LOCALIZAÇÃO	

Endereço	Rua Martinho de Campos, 41			
Bairro	VL. Anastácio	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	69m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Personale Imóveis			
Tel.:	98860-6641			
Valor	680.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	16			
LOCALIZAÇÃO				
Endereço	Rua João Tibiriça, 900			
Bairro	VL. Anastácio	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	55m ²			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Personale Imóveis			
Tel.:	98860-6641			
Valor	500.000,00			



12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Janeiro de 2021

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	16

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;
- Microlocalização (distância à Estação Domingos de Moraes da CPTM);
- 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 quartos”, “número de banheiros” e “número de vagas” 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” apresentou resultados incoerentes 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 3 variáveis independentes: “área privativa”, “CUB depreciado” e “Microlocalização”.

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

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

A variável quantitativa “Microlocalização” mostrou-se coerente pois quanto maior a distância para a estação de trem da CPTM 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 CUB	Idade real (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 757	3.159,47	2,172	7	0,932	0,935	0,32%	60	12%	b	0,95	1538,49
2	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 757	3.159,47	2,172	7	0,932	0,935	0,32%	60	12%	b	0,95	1538,49
3	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 909	2.848,89	1,926	5	0,952	0,955	0,32%	60	8%	b	0,96	1538,49
4	Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 909	3.212,76	2,172	5	0,952	0,955	0,32%	60	8%	b	0,96	1538,49
5	Rua Campos Vergueiro, 275	2.871,53	1,926	4	0,961	0,964	0,32%	60	7%	b	0,97	1538,49
6	Rua Campos Vergueiro, 275	2.871,53	1,926	4	0,961	0,964	0,32%	60	7%	b	0,97	1538,49
7	Rua Fortunato Ferraz, 250	3.615,45	2,350	0	1,000	1,000	0,00%	60	0%	a	1,00	1538,49
8	Rua Fortunato Ferraz, 250	3.341,60	2,172	0	1,000	1,000	0,00%	60	0%	a	1,00	1538,49
9	Rua Fortunato Ferraz, 320	2.914,85	1,926	2	0,980	0,983	0,32%	60	3%	b	0,98	1538,49
10	Rua Fortunato Ferraz, 320	2.914,85	1,926	2	0,980	0,983	0,32%	60	3%	b	0,98	1538,49
11	Rua Fortunato Ferraz, 625	3.615,45	2,350	0	1,000	1,000	0,00%	60	0%	a	1,00	1538,49
12	Rua Fortunato Ferraz, 625	3.615,45	2,350	0	1,000	1,000	0,00%	60	0%	a	1,00	1538,49
13	Rua Fortunato Ferraz, 210	3.341,60	2,172	0	1,000	1,000	0,00%	60	0%	a	1,00	1538,49
14	Rua Martinho de Campos, 41	3.271,43	2,172	3	0,974	0,974	0,00%	60	5%	a	0,98	1538,49
15	Rua Martinho de Campos, 41	3.305,16	2,200	3	0,971	0,974	0,32%	60	5%	b	0,98	1538,49
16	Rua João Tibiriça, 900	2.963,13	1,926	0	1,000	1,000	0,00%	60	0%	a	1,00	1538,49
PERÍCIA	Rua Fortunato Ferraz, 320, ap 163 bloco 3	2.863,35	2,100	12	0,858	0,880	2,52%	60	20%	c	0,89	1538,49

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 6,30%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Minimo (3,15%)	7.533,66
Médio	7.778,50
Máximo (3,15%)	8.023,34
Valor Total	
Minimo	365.156,60
Médio	377.024,02
Máximo	388.891,43
Intervalo Predição	
Minimo	351.537,55
Máximo	402.510,48
Minimo (6,76%)	7.252,68
Máximo (6,76%)	8.304,32
Campo de Arbitrio	
RL Minimo	6.611,73
RL Máximo	8.945,28
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	5 - 0,8320950

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
------------------------	-------

Coeficiente de correlação:	0.8320950 / 0.8320950
Coeficiente de determinação:	0.6923821
Fisher - Snedecor:	9.00
Significância do modelo (%):	0.01

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%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3180772.793	3	1060257.598	9.003
Não Explicada	1413183.197	12	117765.266	
Total	4593955.990	15		

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

Valor unitário = +22993.79503 -32.38278919 * Area privativa +0.722304286 * Microlocalização - 40726979.39 / CUB depreciado

Imóvel avaliando:

- Área privativa: 48,47m²;
- Microlocalização (dist. à estação de trem da CPTM): 800m;
- CUB depreciado: 2.863,35.

Valor unitário = $V_{unit,vd} = 7.778,50/m^2$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-4.79	0.04
Microlocalização	x	2.80	1.62
CUB depreciado	1/x	-5.16	0.02
Valor unitário	y	8.06	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Microlocalização	-0.28	0.67
CUB depreciado	-0.87	0.96
Valor unitário	-0.10	0.81

Correlações parciais para Microlocalização	Isoladas	Influência
CUB depreciado	0.50	0.75
Valor unitário	0.04	0.63

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.26	0.83



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	III
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

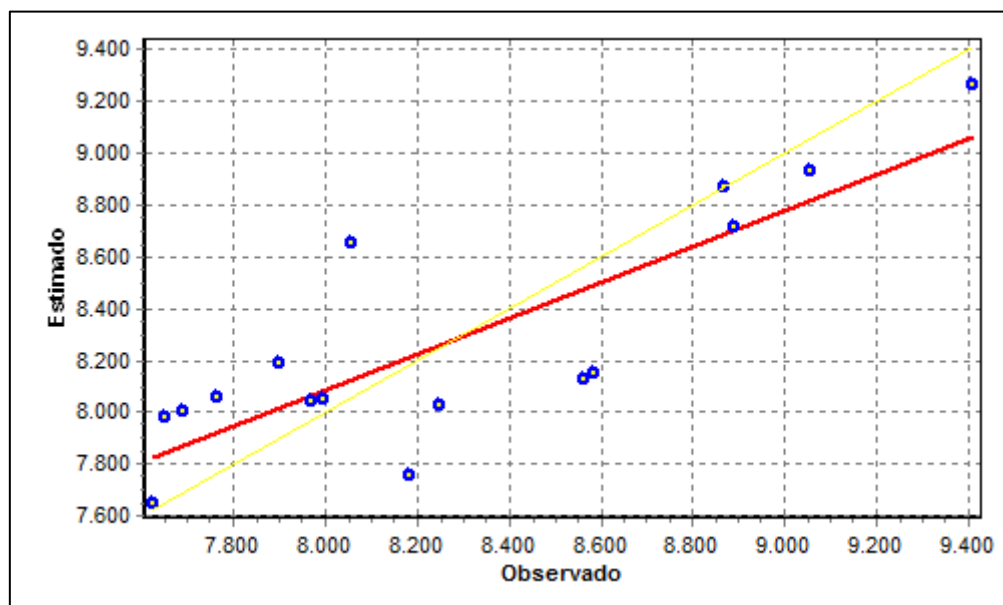


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

