

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DA
CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO: Nº 1001760-12.2015.8.26.0011

AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

AUTOR : MARIA EMA ZALLA PASTRE

RÉU : JAMILE NAGIB PAIVA BARAKAT E OUTRO

MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE, Arquiteto inscrito no CAU/SP sob nº A91351-0, Perito Judicial nomeado nos autos do processo acima referenciado, tendo concluído o trabalho que honrosamente lhe foi confiado, vem, respeitosamente, apresentar a V. Ex^a. o presente

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº : 1001760-12.2015.8.26.0011
Origem : 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Cartório do 2º Ofício Cível

Requerente : Maria Ema Zalla Pastre
Requerido : Jamile Nagib Paiva Barakat e outro
Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado para venda - Prédio

Endereço do imóvel: Rua Parapuã, 1749
Bairro: Vila Serralheiro **Cidade**: São Paulo
UF: SP **CEP**: 02831-001

Método utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado.

Resultado da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

Apartamento : R\$ 965.000,00
(Novecentos e sessenta e cinco mil reais)

Classificação quanto à liquidez : Baixa
Grau de Fundamentação do Laudo : III
Grau de Precisão do Laudo : III

Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:

Arqº Marcos Ubezio da Cunha Freire
CPF: 153.958.298-14 CAU: A91351-0

São Paulo, 12 de maio de 2019

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O**1. Requerente**

Maria Ema Zalla Pastre

2. Requeridos

Jamile Nagib Paiva Barakat e outro

3. Finalidade

Atender ao Processo nº 1001760-12.2015.8.26.0011
Cumprimento de Sentença
Locação de Imóvel

4. Objetivo

Determinação do Valor de Mercado para Venda

5. Objeto da Avaliação

Do tipo bem : Prédio Comercial
Endereço : Rua Parapuã, 1749
Bairro : Vila Serralheiro
CEP : 02831-001
Cidade : São Paulo - SP

Coordenadas Geográficas

Latitude : 23° 28' 14,4" Sul
Longitude : 46° 41' 35,0" Oeste

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

A Vistoria do Imóvel Avaliando apresentou dificuldade no agendamento da vistoria, pois a Ré se omitiu em responder a este perito a proposta de escolha da data. Apesar disso, a vistoria foi realizada e os trabalhos foram efetivamente concluídos.

O Imóvel Avaliando encontra-se ocupado por inquilinos para atividades comerciais: o pavimento térreo é ocupado por uma loja e no pavimento superior há quatro salas comerciais.

A documentação fotográfica apresenta quase a totalidade dos ambientes internos do imóvel, com exceção de duas das três salas do pavimento superior, que se encontravam trancadas pelos locatários destas. Contudo, esta situação não impede o trabalho de avaliação deste profissional.

No desenvolvimento deste trabalho observou-se, para a pesquisa de elementos comparativos, uma boa amostra de tipologias similares ao Imóvel avaliando. Para o cálculo de Inferência Estatística, foram utilizados efetivamente os dados de 12 (doze) Imóveis localizados na região. O material fotográfico apresenta os Imóveis vistos externamente da rua e as informações das Unidades Comparativas foram dadas por corretores.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 29/04/2019

7.1 Localização

O Imóvel avaliando se situa na Rua Parapuã, nº 1749, pertencente ao bairro Vila Serralheiro e encontra-se sob a administração do 40º Subdistrito de Brasilândia.

O formato da Quadra em que situa o Imóvel é trapezoidal. As vias que a circundam são (1) Rua Otaviano Basílio da Silva, (2) Rua Maestro Erlon Chaves, (3) Rua Rodolfo Bardella e, encerrando com, a (4) Rua Parapuã.

O Imóvel se encontra em Zona de Centralidade, cuja sigla é denominada por ZC, é cadastrado como Contribuinte Municipal sob o nº 107.201.0025-8, ou seja, na Planta Genérica de Valores o bem se situa no Setor Fiscal 107, Quadra Fiscal 201 e Lote Fiscal 0025. O Índice Fiscal na data de 2015 é de R\$ 514,00.

7.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de São Paulo localizada na Zona Norte e pertencente à região de Brasilândia. Possuindo infraestrutura completa, a ocupação é predominantemente residencial unifamiliar. O imóvel avaliando se situa no principal eixo comercial da região: a Rua Parapuã.

A região é formada por edificações com padrão construtivo Médio e Simples. O uso misto na região possui ocupação predominantemente horizontal e há poucas edificações verticais. A intensidade do tráfego de veículos e pedestres é grande e apresenta atividades comerciais e de serviços. O comércio observado é de padrão popular e bastante variado atendendo as residências no bairro.

7.2 Serviços / Infraestrutura

O Imóvel situa-se em região dotada de toda infraestrutura que normalmente serve às áreas urbanas: redes de água, esgoto, energia elétrica, água pluvial, telefone e pavimentação.

A malha viária da região é caracterizada pela presença de duas avenidas importantes: a Avenida Ministro Petrônio Portela e a Avenida Fuad Lutfalla. A Rua Parapuã também é uma via comercial importante e é considerada uma via coletora que atende ao tráfego intenso da região. São por estas vias que passa a maioria das linhas de transporte coletivo rodoviário.

7.3 Caracterização do Imóvel Avaliando

TERRENO

O Terreno do Imóvel ocupa uma área de 180,00 m² e tem formato retangular. A Testada desse possui 6,00 metros, as laterais adentram paralelamente por 30,00 metros e o fundo encerra o Lote medindo 6,00 metros. A cota do Terreno se situa no mesmo nível do Logradouro, a topografia é plana e o solo é seco, propício para edificação.

CONSTRUÇÃO

A Edificação é um Prédio Comercial de 2 (dois) pavimentos cujo Padrão Construtivo é classificado como Simples. O estado de conservação do Imóvel é classificado como **Necessitando de Reparos de Simples a Importantes - referência f**, apresentando vários pontos de infiltração e sinais de deterioração da edificação. A idade aparente do imóvel é de 40 anos.

A implantação do Edifício ocupa totalmente a área do Terreno. A estrutura do Prédio é de concreto armado e as paredes são de alvenaria. O teto é de laje e a cobertura é formada por telhas de barro.

A Edificação possui 2 (dois) pavimentos com entradas independentes:

O Pavimento Térreo é um grande **Salão** que abriga uma loja cuja entrada é um vão que ocupa aproximadamente 80% da testada do Terreno, a loja possui ainda um **Almoxarifado** e um **Banheiro**.

O Pavimento Superior é acessado por porta de entrada independente a da loja seguido de uma escadaria que leva às **3 (três) salas comerciais**. O andar ainda possui um **Banheiro** em bom estado e uma **Copa** com estado deteriorado.

Foram observados os seguintes acabamentos:

PAVIMENTO TÉRREO

Salão

- Piso em cerâmica
- Parede em pintura em látex sobre massa corrida
- Entrada com porta de ferro de enrolar manualmente
- Sem esquadria

Almoxarifado

Piso em cimento
Parede em pintura em látex sobre reboco
Esquadria de Ferro

Banheiro

Piso em cerâmica
Parede em cerâmica
Esquadria de ferro na divisória com Almoxarifado

PAVIMENTO SUPERIOR**Sala 1 (não vistoriado internamente)**

Piso não vistoriado
Parede em pintura em látex sobre massa corrida
Esquadria de ferro

Sala 2

Piso de porcelanato
Parede em pintura em látex sobre massa corrida
Esquadria de alumínio

Sala 3 (não vistoriado internamente)

Piso não vistoriado
Parede em pintura sobre massa corrida
Esquadria de ferro

Banheiro

Piso de cerâmica
Parede de cerâmica a meia altura e pintura sobre massa corrida
Esquadria de ferro

Copa

Piso ladrilho de cerâmica
Parede de cerâmica a meia altura e pintura sobre massa corrida
Esquadria de ferro

Área Descoberta

Piso ladrilho de cerâmica
Parede em pintura em látex sobre massa corrida

8. Documentação do Imóvel

8.1 Documentação Apresentada

1. Certidão de Matrícula nº 194.941 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo visualizada em 18/3/2019.
2. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela PMSP em 17/04/201: o Imóvel possui Cadastro sob nº 107.201.0025-8.

8.2 Análise da Documentação

As informações constantes na Certidão de Matrícula apresenta conformidade com a realidade do imóvel vistoriado.

Segundo os dados da **Certidão de Matrícula** o Imóvel apresenta:

TERRENO

Frente : 6,00 m
Fundo : 6,00 m
Lateral Esq. : 30,00 m
Lateral Direita : 30,00 m
Área Total : 180,00 m²

PRÉDIO

O Prédio se encontra averbado, porém a Área Construída desta não se encontra averbada.

Segundo a **Certidão de Dados Cadastrais** do Imóvel é constatado:

Área Construída : 302 m²
Ano da Construção : 1970

Segundo a **Certidão de Dados Cadastrais** do Imóvel, o Contribuinte está em nome da proprietária: a Sra. Claudette Barbosa Barakat.

Há um dado conflitante entre as duas certidões no que se refere à Área do Terreno do Imóvel: enquanto na Certidão de Matrícula está averbada 180,00 m², na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel consta

282 m². A vistoria constatou que o dado da primeira está correta, portanto este foi adotado no cálculo do valor do móvel.

9. Diagnóstico do Mercado

O Município de São Paulo possui uma população de aproximadamente 12.000.000 habitantes. O bairro de Vila Serralheiro, onde se localiza o Imóvel avaliando, possui o perfil de classe média e média baixa.

Considerando que em nosso País há atividade econômica recessiva, ainda há na cidade um número significativo de transações imobiliárias. Contudo a quantidade de ofertas de bens similares é grande, são vários os imóveis à venda no entorno, observando que a absorção pelo mercado é pequena.

Ao se observar as condições do mercado e os atributos particulares do Imóvel avaliando, a venda deste é classificada como de Liquidez Baixa.

10. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisReN Windows”.

11. Pesquisa de Valores Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: 29/04/2019 a 06/05/2019

Número de dados de Mercado utilizados:

Apartamentos: 16 (dezesseis) elementos pesquisados

12 (doze) elementos efetivamente utilizados

A pesquisa deu-se nas proximidades e apresentam, na maioria, o Padrão de Acabamento próximo ao do avaliando e localizados em endereços cujo Índice Fiscal fica com valor próximo ao do avaliando

O material fotográfico registrou os imóveis vistos externamente e as informações das Unidades Comparativas foram dadas por corretores.

Para obter o Valor de Mercado de Venda de Apartamentos por meio de regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático / estatístico, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo que o presente modelo adotou uma variável dependente - **Valor Total** - e uma variável independente: a **Área Construída**.

Os dados foram processados pelo software SisRen. O programa modela uma Equação de Regressão que consiste em uma função matemática que melhor descreve o comportamento dos valores observados de uma determinada amostragem de elementos comparativos.

Equação de Regressão aplicada ao Modelo:

$$\text{Valor Total} = - 1861419,775 + 162679,2526 * \text{Área Construída}^{1/2}$$

Tratamento Preliminar de Dados

A pesquisa dos elementos comparativos coletou dados de elementos que se encontram em oferta. Para encontrar o justo Valor de Mercado das unidades pesquisadas, foi adotado um Fator de Oferta aplicando um desconto de 10% nos valores ofertados de todas as Unidades. Conforme o item 10.1 da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2011**, esta medida é adotada para compensar a superestimativa das ofertas, aproximando-se do justo Valor de Mercado.

Análise dos Dados

A Inferência Estatística busca a equação que melhor explica a variação dos valores dos imóveis pesquisados. Para isso, o software analisa todas as equações possíveis, fornecendo ao Engenheiro Avaliador uma listagem dos modelos com o maior Coeficiente de Correlação.

A seleção do modelo deve atender os preceitos da NBR 14.653-2, devendo os Testes Formais observar os seguintes critérios:

1. Correlação - define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis.

Coefficiente de Correlação - possui uma escala de **0** (muito fraca) a **1** (muito forte).

O valor mínimo admissível é **C.C. 0,75**.

O Modelo adotado possui **C.C. 0,9221097**

2. Distribuição de Resíduos

Os parâmetros ideais aplicados aos 3 intervalos de resíduos são:

68% dos resíduos situados entre $-1,00$ e $+1,00 \sigma$
(64% a 72% é o intervalo permitido)

90% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
(85% a 95% é o intervalo permitido)

95% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$
(90% a 100% é o intervalo permitido)

O Modelo adotado possui respectivamente:

66% / 91% / 100%

3. Significância - O nível de Significância é a probabilidade de se cometer erros ao se rejeitar uma hipótese.

Deve-se observar a Significância do Modelo e de cada Variável Independente.

Para que o Laudo tenha fundamentação, a Significância do Modelo não pode ultrapassar 10%. Segue a relação dos limites que correspondem ao Grau de Fundamentação.

Significância do Modelo (f)	Grau de Fundamentação
< 1%	III
< 5%	II
< 10 %	I

O **Modelo** adotado possui Significância **0,01 %**

Para que o Laudo tenha fundamentação, a Significância das variáveis não podem ultrapassar 30%. Segue a relação dos limites que correspondem ao Grau de Fundamentação:

Significância das Variáveis	Grau de Fundamentação	Nível de Confiança
< 10%	III	90%
< 20%	II	80%
< 30 %	I	70%

A variável **Área Construída** possui Significância **0,01%**.

4. Análise de Resíduos

Analisando os gráficos de **Resíduos x Valores Estimados** dos dois Modelos, verifica-se que estes apresentam uma boa distribuição das amostras no gráfico, indicando que o modelo não apresenta heterocedasticidade. O gráfico também não apresenta nenhuma amostra considerada outlier.

Todas as amostras apresentam o **Resíduo Relativo** abaixo dos 40%, validando o Modelo.

Analisando o gráfico **Distância de Cook**, observa-se que não foram detectado pontos influentes, dando confiabilidade ao Modelo.

5. Aderência

Para avaliar o poder de predição do Modelo deve-se analisar o gráfico de **Preços Observados x Valores Estimados** o qual deve apresentar os pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

O Modelo apresenta uma boa Aderência.

6. Grau de Precisão

O **Grau de Precisão** do Modelo depende da amplitude entre os valores mínimo e máximo do resultado da avaliação. Segue a relação dos limites que correspondem a cada Grau de Precisão:

Amplitude max/min do valor	Grau de Precisão	Nível de Confiança
< 30%	III	90%
< 50%	II	80%
> 50 %	I	70%

O Modelo adotado possui amplitude de **16,75 %**, portanto este Modelo enquadra-se no **Grau de Precisão III**.

12. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de Regressão Linear / Inferência Estatística, e os resultados enquadrados no nível de **Fundamentação III** e **Precisão III** aplicado ao **Modelo**.

13. Resultado Bruto da Avaliação

O Valor de Mercado aplicado ao Imóvel, na data da vistoria, é:

R\$ 965.644,22 - (Novecentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e vinte e dois centavos)

14. Conclusão do Laudo

Diante o exposto, este perito conclui que o Valor de Mercado aplicado ao Prédio Comercial com endereço na Rua Parapuã, nº 1749, Município de São Paulo, para a presente data é

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 965.000,00

(Novecentos e sessenta e cinco mil reais)

16. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 14 (quatorze) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

São Paulo, 12 de maio de 2019

Marcos Ubezio da Cunha Freire - Arquiteto

CPF 153.958.298-14

CAU/SP A91351-0

Anexos:

- I Documentação Fotográfica do Avaliando
- II Mapa de Localização
- III Mapa dos Elementos Comparativos
- IV Fotos dos Elementos Comparativos
- V Pesquisa de Mercado
- VI Tratamento dos Dados

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO



Logradouro - sentido Bairro



Logradouro - sentido Centro



Fahada do Prédio



Entrada do Pavimento Térreo



Salão



Almoxarifado



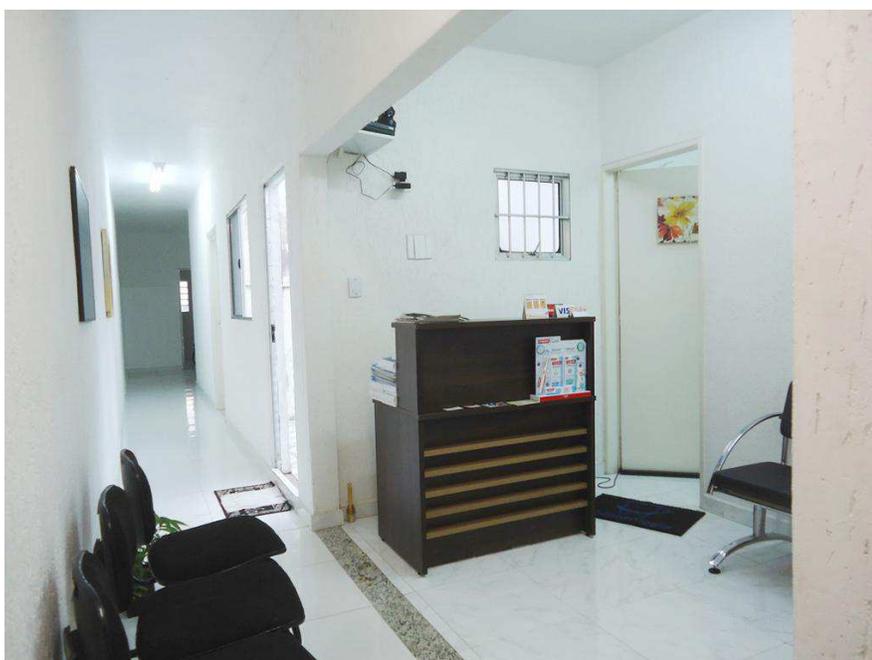
Banheiro Social



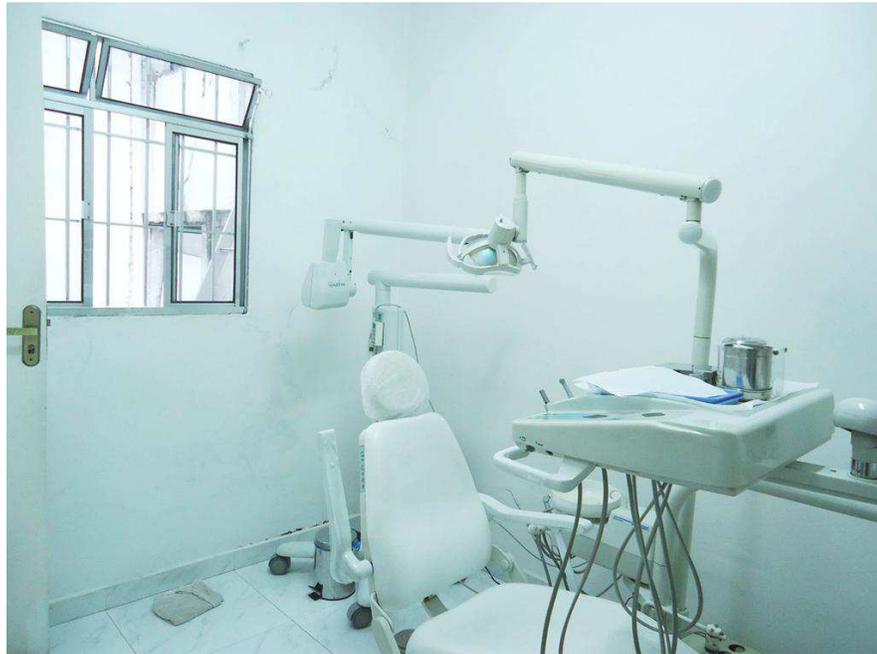
Entrada do Pavimento Superior



Sala nº 1 - trancada



Recepção



Sala 2



Sala 3 - trancada



Sala 3 visto pela janela



Banheiro Social



Copa



Laje

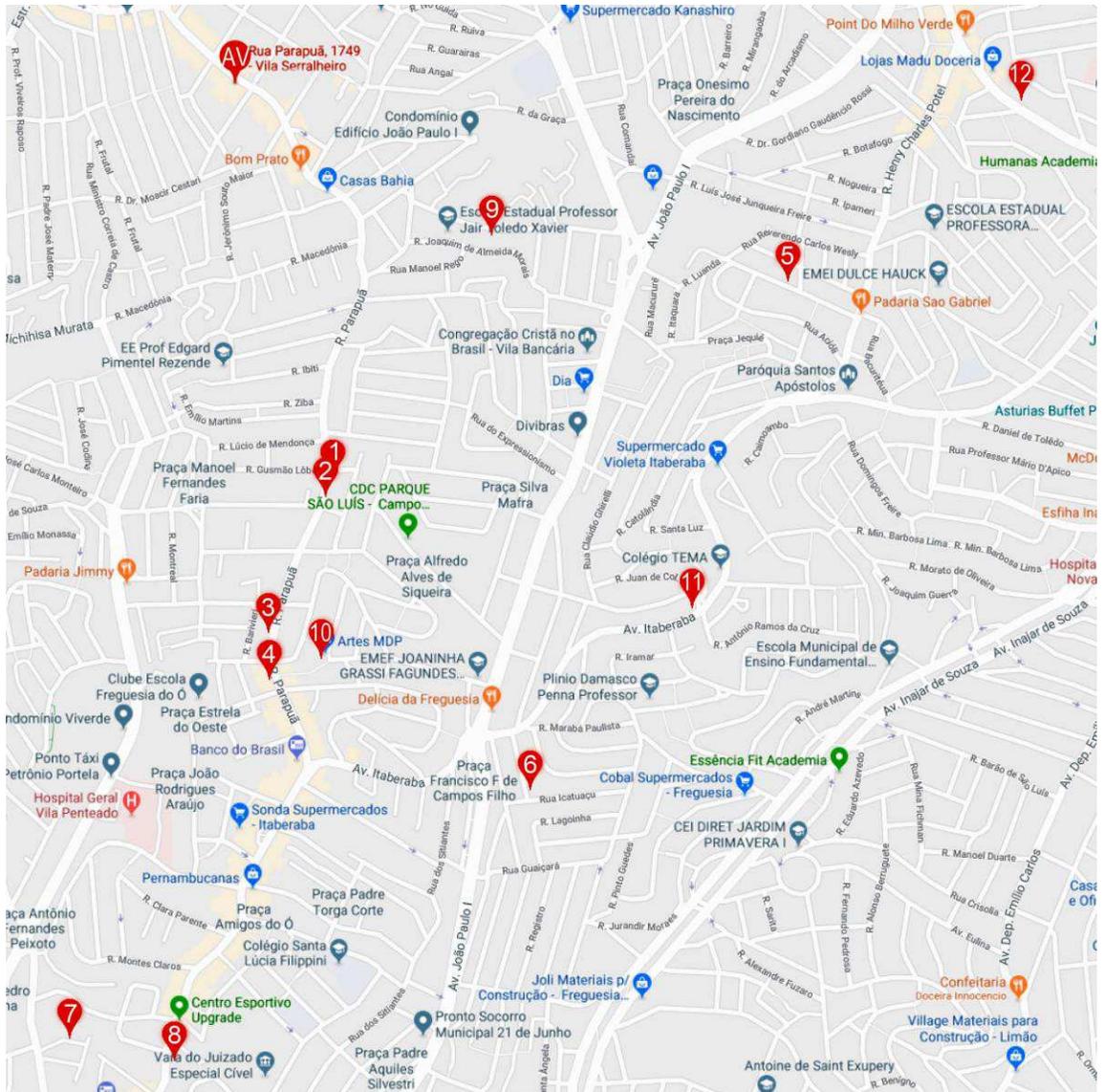


Parede da Copa



Parede do Banheiro Social

ANEXO III – MAPA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO IV – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



1. RUA PARAPUÃ, 650



2. RUA PARAPUÃ, 586



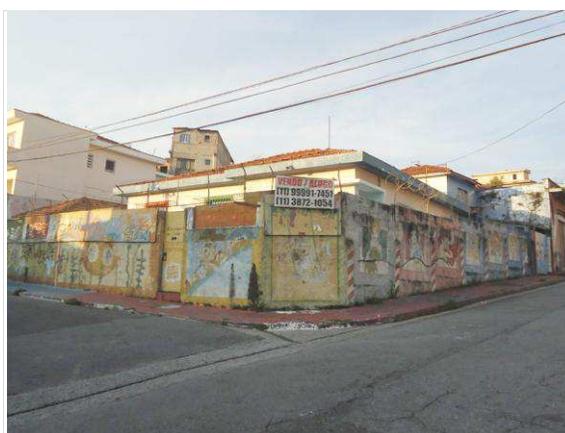
3. RUA PARAPUÃ, 305



4. RUA PARAPUÃ, 221



5. RUA RODOLFO MARCOS TEOFILO, 154



6. RUA PEDREGULHO, 22

MARCOS FREIRE
Arquiteto



7. RUA MARAPINIMA,43



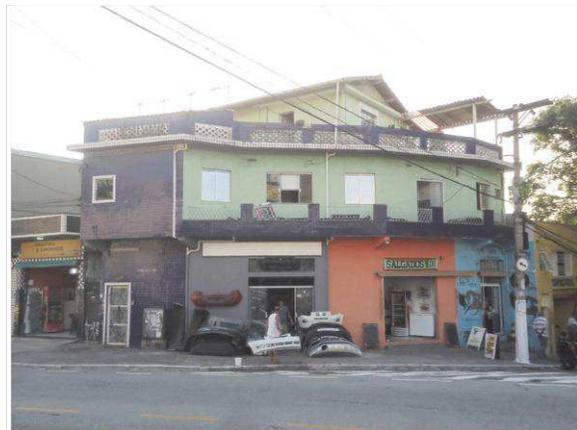
8. AV ITABERABA, 1304



9. RUA RUI DE MORAIS APOCALIPSE, 341



10. RUA ALBERTO ANDALÓ, 365



11. AV ITABERABA, 3201



12. AV DEPUTADO CANTIDIO SAMPAIO, 666

ANEXO V – PESQUISA DE MERCADO

ITEM	MAPA	LOCAL	COMPLEM	CIDADE	BAIRRO
1	A	RUA BRASÍLIO TABORDA	Nº 100	SÃO PAULO	JARDIM BONFIGLIOLI
2	B	RUA DOUTOR ROMEO FERRO	Nº 455	SÃO PAULO	JARDIM BONFIGLIOLI
3	C	RUA DOUTOR ROMEO FERRO	Nº 463	SÃO PAULO	JARDIM BONFIGLIOLI
4	D	RUA OTAVIO PASSOS	Nº 76	SÃO PAULO	VILA AIRES
5	E	RUA SEBASTIÃO MARTINS	Nº 680	SÃO PAULO	JARDIM BONFIGLIOLI
6	F	RUA LOURNÇO PRADO	Nº 80	SÃO PAULO	JARDIM CAPELINHA
7	G	RUA TIUGIBE INOUE	Nº 455	SÃO PAULO	CIDADE DOS BANDEIRANTES
8	H	RUA JOAO CASAGRANDE	Nº 169	SÃO PAULO	JARDIM BONFIGLIOLI
9	I	RUA DOUTOR ITALO EBOLI	Nº 149	SÃO PAULO	JARDIM BONFIGLIOLI
10	J	RUA JOÃO GOMES JUNIOR	Nº 100	SÃO PAULO	JARDIM BONFIGLIOLI
11	L	RUA ARAPORÃ	Nº 68	SÃO PAULO	VILA POLOPOLI
12	M	RUA AZEM ABDALLA AZEM	Nº 410	SÃO PAULO	JARDIM BONFIGLIOLI

ITEM	SETOR	QUADRA	IF=2014 DA PUBLICAÇÃO	ZONEAMENTO	TERRENO				
					FRENTE m	ÁREA m2	FORMATO	TOPOGRAFIA	POSIÇÃO
1	101	609	1.196,00	ZM	9,00	315,00	ORTOGONAL	PLANO	MEIO DE QUADRA
2	101	609	1.188,00	ZM	10,00	299,00	ORTOGONAL	PLANO	MEIO DE QUADRA
3	101	609	1.188,00	ZM	10,00	300,00	ORTOGONAL	PLANO	MEIO DE QUADRA
4	101	578	1.042,00	ZM	18,00	284,00	IRREGULAR	PLANO	MEIO DE QUADRA
5	101	166	1.020,00	ZM	10,00	300,00	ORTOGONAL	ACLIVE	MEIO DE QUADRA
6	159	177	690,00	ZM	10,00	283,00	ORTOGONAL	PLANO	MEIO DE QUADRA
7	159	170	656,00	ZM	10,00	250,00	ORTOGONAL	PLANO	MEIO DE QUADRA
8	101	83	752,00	ZM	10,00	311,00	ORTOGONAL	PLANO	MEIO DE QUADRA
9	101	126	1.081,00	ZM	10,00	250,00	ORTOGONAL	PLANO	MEIO DE QUADRA
10	101	130	1.091,00	ZM	32,00	336,00	ORTOGONAL	PLANO	ESQUINA
11	101	538	762,00	ZM	10,00	500,00	ORTOGONAL	PLANO	MEIO DE QUADRA
12	101	137	821,00	ZM	20,00	595,00	ORTOGONAL	PLANO	MEIO DE QUADRA

ITEM	CONSTRUÇÃO					VALOR	OFERTANTE	INFORMANTE	FONE
	TIPO	ÁREA m2	PADRÃO	IDADE anos	CONSRV	OFERTA fev/18			
1	CASA TÉRREA	140,00	MÉDIO	30	REGULAR	750.000,00	DIAGONAL IMÓVEIS	JOAQUIM	3735 4199
2	-	-	-	-	-	600.000,00	FLÓRIDA IMOVEIS	EDUARDO	2714 8500
3	-	-	-	-	-	650.000,00	FLÓRIDA IMOVEIS	EDUARDO	2714 8500
4	SOBRADO	196,00	SIMPLES	20	REGULAR	650.000,00	RE MAX IMÓVEIS	TIAGO RABELO	4617 7078
5	SOBRADO	208,00	MÉDIO	20	RUIM	650.000,00	RE MAX IMÓVEIS	TIAGO RABELO	4617 7078
6	GALPÃO	196,00	SIMPLES	15	REGULAR	550.000,00	VIZINHO	MARCOS	95716 4106
7	CASA TÉRREA	175,00	SIMPLES	30	REGULAR	600.000,00	KRISOS IMÓVEIS	DANILO	3732 2600
8	CASA TÉRREA	268,00	SIMPLES	35	RUIM	640.000,00	KRISOS IMÓVEIS	DANILO	3732 2600
9	SOBRADO	180,00	SIMPLES	45	RUIM	500.000,00	KRISOS IMÓVEIS	DANILO	3732 2600
10	SOBRADO	164,00	MÉDIO	30	REGULAR	750.000,00	DIAGONAL IMÓVEIS	JOAQUIM	3735 4199
11	CASA TÉRREA	120,00	ECONÔMICO	40	RUIM	860.000,00	CRISTAL IMOBILIÁRIA	RAQUEL	3569 0560
12	CASA TÉRREA	100,00	ECONÔMICO	40	REGULAR	1.100.000,00	DIAGONAL IMÓVEIS	JOAQUIM	3735 4199

ANEXO VI – TRATAMENTO DE DADOS

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 02:53:54

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: RUA PARAPUÃ
Complemento: nº 1749
Bairro: VILA SERRALHEIRO
Município: SÃO PAULO
UF: SP

Variáveis

Área Construída = 302,00

Valor Unitário

Máximo IC: 3.465,43
Médio: 3.197,49
Mínimo IC: 2.929,57

Valor Total

Máximo IC (8,38%): 1.046.559,43
Médio: 965.644,22
Mínimo IC (8,38%): 884.729,00

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 02:53:54

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: RUA PARAPUÃ
Complemento: nº 1749
Bairro: VILA SERRALHEIRO
Município: SÃO PAULO
UF: SP

Variáveis

Área Construída = 302,00

Valor Unitário

Máximo IC: 3.465,43
Médio: 3.197,49
Mínimo IC: 2.929,57

Valor Total

Máximo IC (8,38%): 1.046.559,43
Médio: 965.644,22
Mínimo IC (8,38%): 884.729,00

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

13/05/2019 02:56:36

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

Dado	Endereço	Comple...	Bairro	Informante	Telefone	Área C...	* Valor Of...	*VU	Valor Total
9	RUA RUI DE MORAIS APOCAL...	341	FREGUESIA DO Ó	MARCOS	2997 7940	179,00	490.000,00	2.463,68	441.000,00
4	RUA PARAPUÃ	221	FREGUESIA DO Ó	PAULO	3976 6446	200,00	780.000,00	3.510,00	702.000,00
3	RUA PARAPUÃ	305	FREGUESIA DO Ó	GABRIELA	3903 1995	260,00	1.000.000,00	3.461,53	900.000,00
2	RUA PARAPUÃ	586	FREGUESIA DO Ó	BARBOSA	98188 0046	277,00	850.000,00	2.761,73	765.000,00
1	RUA PARAPUÃ	650	FREGUESIA DO Ó	JAIME	3975 3358	280,00	800.000,00	2.571,42	720.000,00
11	AV ITABERABA	3201	ITABERABA	ILSON ANT...	96163 7380	440,00	1.800.000,00	3.681,81	1.620.000,00
5	RUA RODOLFO MARCOS TEO...	154	JARDIM ALMANARA	HENRIQUE	2971 4600	300,00	800.000,00	2.400,00	720.000,00
8	AV ITABERABA	1302	NOSSA SENHORA DO Ó	DEBORA	2657 4262	320,00	980.000,00	2.756,25	882.000,00
10	RUA ALBERTO ANDALÓ	365	PARQUE SÃO LUIÍS	JOÃO	3932 5557	320,00	900.000,00	2.531,25	810.000,00
7	RUA MARAPINIMA	43	VILA BANCÁRIA MUN...	TATIANA	2359 3301	350,00	1.200.000,00	3.085,71	1.080.000,00
6	RUA PEDREGULHO	22	VILA BANCÁRIA MUN...	LAURA	3871 8446	450,00	2.150.000,00	4.300,00	1.935.000,00
12	AV DEPUTADO CANTIDIO SA...	666	VILA RICA	BRUNO	2262 9988	525,00	2.100.000,00	3.600,00	1.890.000,00

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 02:58:21

Equação Regressão

Modelo :

Equação Regressão:

Valor Total =
-1861419,775
+162679,2526 * Área Construída^{1/2}

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Construída	17,8275	7,54	+162679	x ^{1/2}	14,93
Valor Total	1038750,0000	T-Indep	-1,86142E+006	x	

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 02:58:21

Análise de Sensibilidade

Modelo :

Variável: Área Construída
Amplitude: de 13,3791 a 22,9129
Valor Médio: 17,8275
Valores Calculados: de 315080 a 1,86603E+006



SisReN Windows 1.92

13/05/2019 02:59:21

Regressão Linear e Redes Neurais

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	720.000,00	860.724,78	-140.724,78	-19,54%	-0,69
2	765.000,00	846.102,59	-81.102,59	-10,60%	-0,40
3	900.000,00	761.704,35	138.295,64	15,36%	0,68
4	702.000,00	439.212,27	262.787,72	37,43%	1,30
5	720.000,00	956.267,53	-236.267,53	-32,81%	-1,17
6	1.935.000,00	1.589.528,30	345.471,69	17,85%	1,71
7	1.080.000,00	1.182.030,36	-102.030,36	-9,44%	-0,50
8	882.000,00	1.048.675,16	-166.675,16	-18,89%	-0,82
9	441.000,00	315.080,28	125.919,71	28,55%	0,62
10	810.000,00	1.048.675,16	-238.675,16	-29,46%	-1,18
11	1.620.000,00	1.550.969,01	69.030,98	4,26%	0,34
12	1.890.000,00	1.866.030,16	23.969,83	1,26%	0,11

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 02:59:21

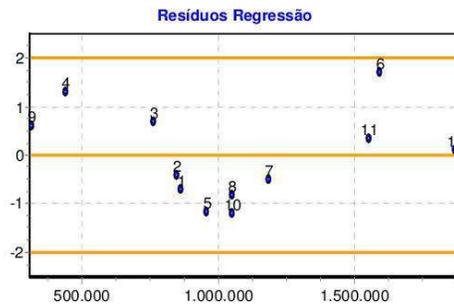
Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,69	3,74%	4,87%	3,54%
2	-0,40	2,76%	1,61%	2,96%
3	0,68	0,70%	4,70%	0,00%
4	1,30	4,18%	17,00%	1,92%
5	-1,17	3,74%	13,74%	1,98%
6	1,71	29,61%	29,39%	29,65%
7	-0,50	0,06%	2,56%	-0,37%
8	-0,82	0,90%	6,84%	-0,13%
9	0,62	13,17%	3,90%	14,80%
10	-1,18	1,92%	14,02%	-0,20%
11	0,34	12,45%	1,17%	14,44%
12	0,11	26,71%	0,14%	31,39%

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 02:59:21

Análise dos Resíduos

Modelo :



SisReN Windows 1.92

13/05/2019 03:00:09

Regressão Linear e Redes Neurais

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
1	720.000,00	860.724,78	-140.724,78	-19,54	-0,69
2	765.000,00	846.102,59	-81.102,59	-10,60	-0,40
3	900.000,00	761.704,35	138.295,64	15,36	0,68
4	702.000,00	439.212,27	262.787,72	37,43	1,30
5	720.000,00	956.267,53	-236.267,53	-32,81	-1,17
6	1.935.000,00	1.589.528,30	345.471,69	17,85	1,71
7	1.080.000,00	1.182.030,36	-102.030,36	-9,44	-0,50
8	882.000,00	1.048.675,16	-166.675,16	-18,89	-0,82
9	441.000,00	315.080,28	125.919,71	28,55	0,62
10	810.000,00	1.048.675,16	-238.675,16	-29,46	-1,18
11	1.620.000,00	1.550.969,01	69.030,98	4,26	0,34
12	1.890.000,00	1.866.030,16	23.969,83	1,26	0,11

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 03:00:09

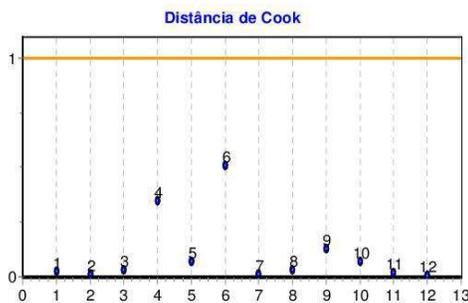
Dado	Distância de Cook
1	0,0290
2	0,0099
3	0,0351
4	0,3513
5	0,0710
6	0,5122
7	0,0143
8	0,0339
9	0,1274
10	0,0696
11	0,0179
12	0,0069

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 03:00:09

Análise dos Resíduos

Modelo :

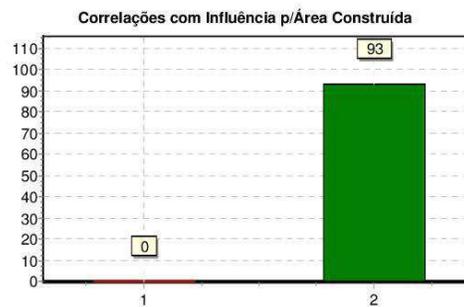


SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 03:00:47

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 03:00:47

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :

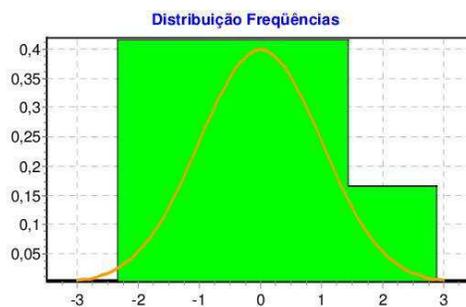
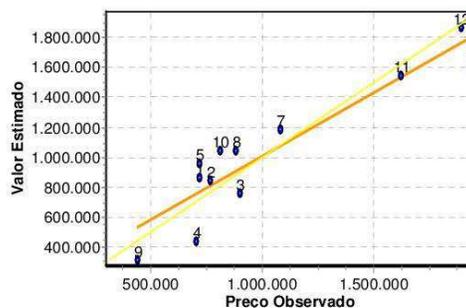


SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

13/05/2019 03:01:33

Testes de Aderência

Modelo :



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DA CAPITAL DO
ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO: Nº 1001760-12.2015.8.26.0011

AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

AUTOR : MARIA EMA ZALLA PASTRE

RÉU : JAMILE NAGIB PAIVA BARAKAT E OUTRO

MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE, Arquiteto inscrito no CAU/SP sob nº A91351-0, Perito Judicial nomeado nos autos do processo acima referenciado, vem, respeitosamente anexar o Formulário MLE à Petição que versa sobre o levantamento dos honorários periciais, estes fixados na fls. 308 e depositados de acordo com o comprovante de fls. 312.

Termos em que pede juntada e deferimento.

São Paulo, 12 de maio de 2019

MARCOS UBEZIO DE CUNHA FREIRE
Perito Avaliador
CAU/SP Nº A91351-0
CPF 153.958.298-14

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo *(padrão CNJ)*: **1001760-12.2015.8.26.0011**

Nome do beneficiário do levantamento: **Marcos Ubezio da
Cunha Freire**

Perito: **Marcos Ubezio da Cunha Freire**

CAU/SP: **A91351-0**

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(**X**) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do
depósito:** **311 e 312**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 3.500,00**

CPF ou CNPJ: **153.958.298-14**

Tipo de levantamento:() I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil

(**X**) III – Crédito em conta para outros

bancos

() IV – Recolher GRU

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco 104 CEF / Ag 1003 / CC 255-8

Observações: **Operação 001 (pessoa física)**