

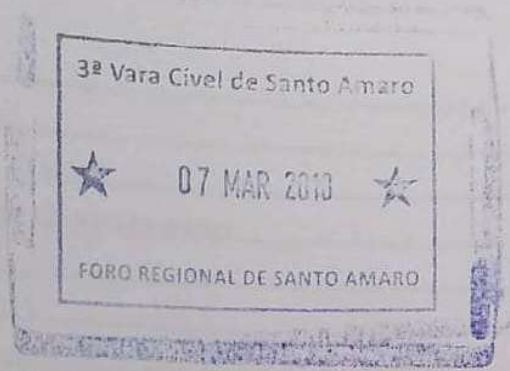
J15/1

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

390

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**



002 3 FSTA.18.00011422-7 056318 1256 014

Processo nº: **0003304-65.2004.8.26.0002**  
Requerente: **Conjunto Residencial Vila Inglesa**  
Requerido: **Daniel Rodrigues Gonçalves**

**HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS**, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062395, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, diligências e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS, em 07/03/2010 às 14:26:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003304-65.2004.8.26.0002 e código 94C8886.

392

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

**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** ..... 7

    3.4. **Melhoramentos da Região**..... 7

    3.5. **Ocupação** ..... 7

4. **VISTORIA DO IMÓVEL** ..... 8

    4.1. **Condomínio** ..... 8

    4.2. **Unidade Autônoma** ..... 8

        4.2.1. **Acabamentos internos** ..... 9

        4.2.2. **Áreas** ..... 9

        4.2.3. **Padrão Construtivo** ..... 10

        4.2.4. **Estado de Conservação e Obsolescência**..... 10

5. **AVALIAÇÃO** ..... 12

    5.1. **Metodologia** ..... 12

    5.2. **Pesquisa de Mercado** ..... 12

    5.3. **Resultados**..... 14

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** ..... 30

12. **ANEXO III – Memória de Cálculos** ..... 42

Este documento é propriedade intelectual do Sr. APARECIDO APARECIDO FERREIRA MONTENEGRO e está registrado no Conselho de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo sob o nº 187.664.7. 50b sob o nº 187.664.7. 50b. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo – SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

392

**1. RESUMO**

<p><b>Imóvel avaliando:</b></p> <p>Rua Rubem de Souza, 397 – apto 74 – Bloco A</p>
<p><b>Data da avaliação:</b> Fevereiro/2018</p>
<p><b>Metodologia utilizada:</b> Método Comparativo de Dados do Mercado</p>
<p><b>Valor do Imóvel:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>R\$ 340.000,00*</b></p> <p style="text-align: center;">(trezentos e quarenta mil reais)</p> <p style="text-align: center;">*Este imóvel não possui matrícula individualizada</p>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS, CPF nº 048.782.889-12. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

393

## 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o "Valor de mercado de compra e venda" e o "Valor de mercado de locação" da unidade autônoma designada Apartamento nº 74, situado no 7º andar do Bloco A, integrante do Conjunto Residencial Vila Inglesa, localizado na Rua Ruben de Souza, 397, CEP: 04653-170, bairro Vila Inglesa, município de São Paulo/SP. Este imóvel não possui matrícula individualizada, pois o empreendimento não recebeu Habite-se.

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 de despesas condominiais em atraso ajuizada pelo CONJUNTO RESIDENCIAL VILA INGLESIA em face de DANIEL RODRIGUES GONÇALVES.

A ré foi condenada a pagar os débitos e após não o fazer foi deferida a penhora dos direitos do executado sobre o bem e avaliação do imóvel localizado na Rua Ruben de Souza, 397, apartamento nº74 do Bloco A, do Conjunto Residencial Vila Inglesa, nesta cidade e comarca, sendo nomeado pelo Douto Juízo este expert, que apresenta suas conclusões no presente laudo de avaliação.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395  
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

399

### 3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Ruben de Souza, 397, na quadra completada pelas ruas Leônidas Moreira, Pascoal Melantonio e Darabi.

Distante cerca de 16km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Av. Washington Luis, Av. Cupecê e Nações Unidas.

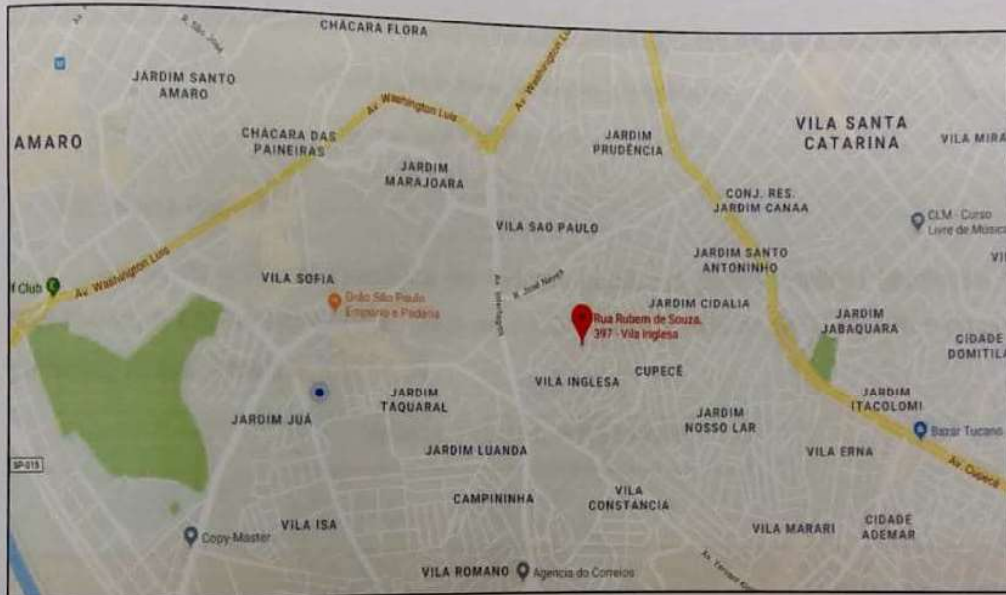


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

5  
*[assinatura]*

Este documento é propriedade do Sr. APARECIDO APRENSA MONTENEGRO e está arquivado no sistema de arquivos do computador em 18/04/2017, sob o nome de arquivo WMS20170418170828992. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 94C8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

395



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

\*em destaque o edifício do imóvel avaliando

### 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 408 do SETOR 120 e possui, portanto, índice fiscal de R\$214,00.

**ÍNDICE FISCAL = R\$214,00**



Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

6

Este documento é cópia de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

396

### 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-1, 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 **DESOCUPADO**.

Este documento é propriedade do escritório de advocacia de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 06.908.118/0001-00, inscrita no CNPJ nº 06.908.118/0001-00, inscrita no CNPJ nº 06.908.118/0001-00, inscrita no CNPJ nº 06.908.118/0001-00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto. 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

397

**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 19/12/17 às 10:00, compareceram:

- Síndico do condomínio, sr. Rodrigo Galhardo
- Engº Henrique Bighellini M.G. Martins – Perito Judicial

**4.1. Condomínio**

O imóvel avaliando situa-se no Bloco A, integrante do condomínio Conjunto Residencial Vila Inglesa, que é constituído por duas torres e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição</b>	2 Torres (blocos A e B) Térreo: Área comum e apartamentos 1º ao 8º andar: Apts Residenciais (8 unidades por andar)
<b>Estrutura</b>	Alvenaria Estrutural
<b>Fachada</b>	Pintura sobre massa
<b>Circulação Vertical</b>	2 elevadores e escadarias
<b>Piso Externo</b>	Cerâmica
<b>Equipamentos de Lazer</b>	Playground, Salão de festas, Academia, Churrasqueira, Forno pizza, Quadra, Bicletário, Brinquedoteca

**4.2. Unidade Autônoma**

O apartamento nº74 encontra-se no 7º andar do bloco A, e é constituído por: Sala de Estar/Jantar, Terraço, Copa/Cozinha, Área de Serviço, Galeria, 3 (três) dormitórios e 1(um) Banheiro.

8  
*[Handwritten signature]*

Este documento é propriedade do Sr. APARECIDO APARECIDO FERREIRA MONTENEGRO e está arquivado no sistema de Saneamento de São Paulo (SAS) sob o número 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886.



**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

398

**4.2.1. Acabamentos internos**

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/Jantar	Piso laminado	Pintura	Pintura sobre laje e sancas de gesso
Copa/Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Terraço (integrado)	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje
Galeria	Piso laminado	Pintura	Pintura sobre laje
Dormitórios (x3)	Piso laminado	Pintura	Pintura sobre laje
Banheiro (x1)	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje

Outros acabamentos:

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

**4.2.2. Áreas**

O imóvel em questão não possui matrícula o que impossibilita a apresentação da parcela da área comum pertencente ao proprietário, bem como sua fração ideal do terreno:

Área Útil: 55,00 m<sup>2</sup>

9  
*[Handwritten signature]*

Este documento é propriedade do escritório de Engenharia e Arquitetura de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 06.618.788/0001-00, inscrita no CNPJ nº 06.618.788/0001-00 e código 9AC8886. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886.

399

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

**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 SIMPLES

Valor Unitário: 1,926 de R<sub>8</sub>N (atualizado)

Já que do referido Estudo temos:

*"Padrão Superior: 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 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 dependência de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum..."*

**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

Este documento é propriedade do IBAPE/SP e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do IBAPE/SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

400

"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

*"Necessitando de reparos simples a importantes:  
Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura."*

11  
M

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS e publicado no site do IBAPE/SP em 18/04/2025 às 17:04:17. Sob o número 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

405

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

**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.

As Tabelas a seguir resumem os dados dos elementos utilizados para avaliação:

Este documento é propriedade do escritório de Engenharia e Avaliação de Imóveis de São Paulo, sendo vedada a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa do responsável. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por APARECIDA APRENSA FERREIRA MONTEIRO e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 95C8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

El.	Endereço	Bairro	Valor	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Privativa	Idade real	Quartos	Banhos	Lazer	Vagas	Habite-se	Valor do Condomínio	Índice Fiscal
1	Rua Francisco Felipe Agosti, 80	Vila Inglesa	R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	R\$ 5.625,00	48	10	2	1	1	1	sim	R\$ 420,00	212,0
2	Rua Sebastopol, 42	Interlagos	R\$ 350.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 6.702,13	47	7	2	1	3	1	sim	R\$ 500,00	323,0
3	Av. Yervant Kissajikian, 539	Vila Inglesa	R\$ 310.000,00	R\$ 279.000,00	R\$ 4.428,57	63	12	2	1	2	1	sim	R\$ 454,00	289,0
4	Av. Interlagos, 1601	Interlagos	R\$ 320.000,00	R\$ 288.000,00	R\$ 5.760,00	50	5	2	1	3	1	sim	R\$ 587,00	321,0
5	Av. Interlagos, 1880	Interlagos	R\$ 320.000,00	R\$ 288.000,00	R\$ 4.430,77	65	7	3	1	2	1	sim	R\$ 417,00	401,0
6	Rua Huitaca, 96	Vila Inglesa	R\$ 430.000,00	R\$ 387.000,00	R\$ 6.910,71	56	10	3	2	3	1	sim	R\$ 745,00	475,0
7	Av. Sargento Geraldo Santana, 411	Interlagos	R\$ 460.000,00	R\$ 414.000,00	R\$ 5.750,00	72	9	3	2	3	2	sim	R\$ 890,00	475,0
8	Av. Interlagos, 492	Interlagos	R\$ 585.000,00	R\$ 526.500,00	R\$ 5.661,29	93	15	3	3	3	1	sim	R\$ 900,00	524,0
9	Rua Prof. Guilherme B. Sabino, 1524	Interlagos	R\$ 450.000,00	R\$ 405.000,00	R\$ 5.400,00	75	8	3	2	3	2	sim	R\$ 580,00	477,0
10	Av. Interlagos, 1595	Interlagos	R\$ 430.000,00	R\$ 387.000,00	R\$ 5.776,12	67	5	3	2	3	1	sim	R\$ 570,00	321,0
11	Av. Interlagos, 871	Interlagos	R\$ 478.000,00	R\$ 430.200,00	R\$ 6.145,71	70	18	3	2	1	2	sim	R\$ 598,00	421,0
12	Av. Interlagos, 1900	Interlagos	R\$ 344.000,00	R\$ 309.600,00	R\$ 4.763,08	65	7	2	1	3	1	sim	R\$ 500,00	401,0
13	Rua Vicente Pereira de Assunção, 55	Interlagos	R\$ 320.000,00	R\$ 288.000,00	R\$ 4.114,29	70	21	2	1	1	1	sim	R\$ 160,00	324,0
14	Rua Domenico Palmas, 809	Jd. Cupecê	R\$ 273.000,00	R\$ 245.700,00	R\$ 4.467,27	55	13	2	1	1	1	sim	R\$ 350,00	337,0
15	Rua José Eid Maluf, 387	Jd. Cupecê	R\$ 250.000,00	R\$ 225.000,00	R\$ 4.500,00	50	17	2	1	1	1	sim	R\$ 250,00	221,0
16	Av. Yervant Kissajikian, 299	Vl. Constancia	R\$ 295.000,00	R\$ 265.500,00	R\$ 5.531,25	48	8	2	1	2	1	sim	R\$ 335,00	382,0
17	Av. Cel Francisco Júlio C. Alfieri, 230	Jd. Cupecê	R\$ 433.000,00	R\$ 389.700,00	R\$ 6.836,84	57	8	2	1	3	1	sim	R\$ 760,00	382,0
18	Rua Ana Rosa de Miranda, 37	Jd. Melo	R\$ 270.000,00	R\$ 243.000,00	R\$ 4.418,18	55	13	2	1	1	1	sim	R\$ 450,00	142,0
19	Rua Wilson Vallin, 83	Vl. São Paulo	R\$ 340.000,00	R\$ 306.000,00	R\$ 4.707,69	65	12	2	2	2	1	sim	R\$ 875,00	336,0
20	Rua Sassaki, 50	Jd. Cupecê	R\$ 360.000,00	R\$ 324.000,00	R\$ 4.628,57	70	13	2	2	1	2	sim	R\$ 800,00	340,0
21	Rua Marguerite L. Riechelman, 80	Jd. Cupecê	R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	R\$ 4.500,00	60	12	2	1	1	1	sim	R\$ 400,00	340,0
22	Rua Luís Carlos Paraná, 61	Jd. Cidália	R\$ 404.000,00	R\$ 363.600,00	R\$ 5.347,06	68	8	2	2	2	1	sim	R\$ 580,00	342,0
23	Av. Cel Francisco Júlio C. Alfieri, 144	Jd. Cupecê	R\$ 380.000,00	R\$ 342.000,00	R\$ 5.261,54	65	11	2	2	2	1	sim	R\$ 400,00	382,0
24	Rua Rubem de Souza, 397	Vila Inglesa	R\$ 385.000,00	R\$ 346.500,00	R\$ 6.300,00	55	19	2	1	2	1	não	R\$ 380,00	214,0

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

402

403

**5.3. Resultados**

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

Ressalta-se que o imóvel avaliando não possui habite-se, assim como todos as outras unidades do condomínio Conjunto Residencial Vila Inglesa. Por esse motivo, buscou-se outros apartamentos na região que também estivessem sendo vendidos sem o devido documento de legalização. Porém, foi encontrado apenas um elemento comparativo na mesma situação, localizado no mesmo condomínio do avaliando, sendo ofertado a um preço relativamente alto se comparado aos demais, o que trouxe uma grande distorção para todos os modelos que considerassem essa variável, já que esses modelos nos levavam à absurda conclusão de que o fato de NÃO possuir habite-se elevaria o valor do imóvel! Sendo assim, excluiu-se essa variável do modelo considerado para esta avaliação.

**5.3.1. Valor de Venda**

A referida pesquisa abrangeu 24 elementos comparativos, sendo os 24 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:

$V_{unit, VD} = R\$ 6.144,33 / m^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$
---

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

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

Onde:

$V_{VD}$ : Valor total de Venda [R\$]

$V_{unit, VD}$ : Valor Unitário de Venda [ R\$/m<sup>2</sup>]

A: Área privativa do Imóvel [ m<sup>2</sup> ]

Este documento é propriedade de APARELHA APRENSIVA ESCRITA, MINISTÉRIO DA SAÚDE, e está registrado no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o nº 187.047.475. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8BB6.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

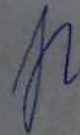
409

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

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

$$V_{VD} = 6.294,08 \times 55,00$$

$$V_{VD} = R\$ 337.938,18 \text{ ou em números redondos } R\$ 340.000,00$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC886G.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

405

**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;

Este documento é propriedade do Sr. APARECIDO APARECIDO FERREIRA MONTENEGRO e está arquivado no sistema de arquivos do laudo em pasta de nome 202002281872647\_405 sob o nome de arquivo 202002281872647\_405 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8BB6.



**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

406

**7. CONCLUSÕES**

<b>Imóvel avaliando:</b> Rua Rubem de Souza, 397 – apto 74 – Bloco A
<b>Data da avaliação:</b> Fevereiro/2018
<b>Metodologia utilizada:</b> Método Comparativo de Dados do Mercado
<b>Valor do Imóvel:</b>  R\$ 340.000,00*  (trezentos e quarenta mil reais)  *Este imóvel não possui matrícula individualizada

Este documento é propriedade do escritório de advocacia e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do advogado responsável. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

407

**8. RESPOSTAS AOS QUESITOS**

**8.1. Quesitos do Autor**

Até a data de realização da vistoria não foram apresentados quesitos pelo Autor.

**8.2. Quesitos do Réu**

Até a data de realização da vistoria não foram apresentados quesitos pelo Réu.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS e publicado no site do PJe em 18/08/2024 às 14:04:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

408

**9. ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo de 45 (quarenta e cinco) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito

Nesses termos,  
pede deferimento.

São Paulo, 05 de março de 2018.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

CREA/SP: 5063062395

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por APARECIDA APARECIDA FERREIRA MONTENEGRO e autenticado por Selo Digital do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 05/03/2018 às 17:04:17, sob o número JWSJ201803050002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

409

**10. ANEXO I – Documentação Fotográfica**



Foto 01 – Cozinha / A.S.



Foto 02 – Terraço

*[Handwritten signature]*

Este documento é propriedade do escritório de Engenharia e Avaliação de Imóveis de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 06.787.864/7, sob o nome de J.M.B. Engenharia e Avaliação de Imóveis. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Run do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

410



Foto 03 - Sala de Estar



Foto 04 - Galeria

Este documento é propriedade do Sr. APARECIDO APARECIDO FERREIRA MONTENEGRO e Usado para fins de avaliação de imóveis. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 92C886G.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

42



Foto 05 - Banho



Foto 06 - Banho

Este documento é propriedade do usuário e não deve ser divulgado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

432



Foto 07 - Quarto 1



Foto 08 - Quarto 1

Este documento é propriedade do escritório de Engenharia e Avaliação de Imóveis de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 06.787.864/7, sob o nome de HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 94C8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

413



Foto 09 - Quarto 2



Foto 10 - Hall

Este documento é cópia de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 95C8886.



**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 90954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

414



Foto 11 - Sala de Estar



Foto 12 - Sala de Estar

Este documento é propriedade do escritório de Engenharia e Avaliação de Imóveis de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 06.918.784/0001-00 e inscrita no CREA/SP nº 5063062395. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886.

415

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com



Foto 13 - Sala de Estar



Foto 14 - Entrada da torre

Este documento é propriedade do Sr. APARECIDO APARECIDO FERREIRA MONTENEGRO e está hospedado no site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

416



Foto 15 - Brinquedoteca



Foto 16 - Estacionamento

Este documento é propriedade do Sr. APARECIDO APARECIDO FERREIRA MONTENEGRO e está sendo utilizado para fins de avaliação de bens. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 93C886.



Foto 17 - Brinquedoteca



Foto 18 - Área externa

Handwritten signature or initials in blue ink, appearing to be 'H' or similar.

Este documento é propriedade do Sr. APARECIDO APARECIDO FERREIRA MONTENEGRO e está sendo utilizado para fins de avaliação de imóvel. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 94C8886.

418

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo – SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com



Foto 19 – Fachada



Foto 20 – Fachada

Este documento é propriedade do escritório de advocacia e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do advogado responsável. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 93C8866.

419


**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

**11. ANEXO II - Pesquisa de Mercado**

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
01					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Rua Francisco Felipe Agosti, 80					
Bairro	Vila Inglesa	CEP	04653-210	Índice Fiscal	212,00
Cidade	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	48		
Dormitórios	Residencial	Idade	10		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 420,00	Banhos	1		
	Básico	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	300.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		


NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
02					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Rua Sebastopol, 42					
Bairro	Interlagos	CEP	04653-000	Índice Fiscal	323,00
Cidade	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	47		
Dormitórios	Residencial	Idade	7		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 500,00	Banhos	1		
	completo	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	350.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		


Este documento é propriedade do escritório de avaliação e consultoria de imóveis da Seta Real Estate e está inserido no processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

420

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo – SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm-henrique@gmail.com

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
03					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Av. Yervant Kissajikian, 539				
Cidade	Vila Inglesa	CEP	04657-000	Índice Fiscal	289,00
	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	63		
Dormitórios	Residencial	Idade	12		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 454,00	Banhos	1		
	bom	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	310.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
04					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Av. Interlagos 1601				
Cidade	Interlagos	CEP	04661-100	Índice Fiscal	321,00
	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	50		
Dormitórios	Residencial	Idade	5		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 587,00	Banhos	1		
	completo	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	320.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		





Este documento é cópia de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC886.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

422

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
05					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Av. Interlagos 1880	CEP	04660-002	Índice Fiscal	401,00
Cidade	Interlagos	UF	SP		
	São Paulo				
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	65		
Dormitórios	Residencial	Idade	7		
Valor Condo.	3	Vagas	1		
Lazer	R\$ 417,00	Banhos	1		
	bom	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	320.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
06					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Rua Huitaca, 96	CEP	04677-020	Índice Fiscal	475,00
Cidade	Vila Inglesa	UF	SP		
	São Paulo				
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	56		
Dormitórios	Residencial	Idade	10		
Valor Condo.	3	Vagas	1		
Lazer	R\$ 745,00	Banhos	2		
	completo	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	430.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		




Este documento é cópia de um documento original produzido por APARECIDA AVRENDIA MONTENEGRO e está hospedado no site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.




422

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
07					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Av. Sargento Geraldo Santana, 411				
Cidade	Interlagos	CEP	04674-225	Índice Fiscal	475,00
	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	72		
Dormitórios	Residencial	Idade	9		
Valor Condo.	3	Vagas	2		
Lazer	R\$ 890,00	Banhos	2		
	completo	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	460.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
08					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Av. Interlagos, 492				
Cidade	Interlagos	CEP	04650-010	Índice Fiscal	524,00
	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	93		
Dormitórios	Residencial	Idade	15		
Valor Condo.	3	Vagas	1		
Lazer	R\$ 900,00	Banhos	3		
	completo	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	585.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		





Este documento é cópia digitalizada e assinada digitalmente por: Sr. APARECIDA APRENSA FERREIRA MONTENEGRO, inscrita no RFB e inscrita no RFB nº 187.664.747 sob o número de inscrição nº 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

423

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
09					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Rua Professor Guilherme Belfort Sabino, 1524					
Bairro	Interlagos	CEP	04678-002	Índice Fiscal	477,00
Cidade	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	75		
Dormitórios	Residencial	Idade	8		
Valor Condo.	3	Vagas	2		
Lazer	R\$ 580,00	Banhos	2		
	completo	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	450.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		


NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
10					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Av. Interlagos, 1595					
Bairro	Interlagos	CEP	04661-901	Índice Fiscal	321,00
Cidade	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	67		
Dormitórios	Residencial	Idade	5		
Valor Condo.	3	Vagas	1		
Lazer	R\$ 570,00	Banhos	2		
	completo	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	430.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		


Este documento é cópia de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 94C8BB6.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

424

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
11					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Av. Interlagos, 871					
Bairro	Interlagos	CEP	04661-901	Índice Fiscal	421,00
Cidade	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	70		
Dormitórios	Residencial	Idade	18		
Valor Condo.	3	Vagas	2		
Lazer	R\$ 598,00	Banhos	2		
	básico	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	478.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		


NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
12					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Av. Interlagos, 1900					
Bairro	Interlagos	CEP	04661-901	Índice Fiscal	401,00
Cidade	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	65		
Dormitórios	Residencial	Idade	7		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 500,00	Banhos	1		
	completo	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	344.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		


Este documento é cópia de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8886.

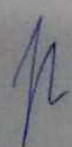
**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

425

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

<b>NÚMERO</b>	<b>13</b>				
	<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>				
Endereço	Rua Vicente Pereira de Assunção, 55			<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Bairro	Interlagos	CEP	04655-901	Índice Fiscal	
Cidade	São Paulo	UF	SP	324,00	
Edificação	<b>IMÓVEL</b>				
Uso	Apartamento	Área	70	<b>FOTO</b> 	
Dormitórios	Residencial	Idade	21		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 160,00	Banhos	1		
	básico	Habite-se	sim		
Natureza	<b>TRANSAÇÃO</b>				
Contato:	Oferta	Valor	320.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		

<b>NÚMERO</b>	<b>14</b>				
	<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>				
Endereço	Rua Domenico Palmas, 809			<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Bairro	Jd. Cupecê	CEP	04652-234	Índice Fiscal	
Cidade	São Paulo	UF	SP	337,00	
Edificação	<b>IMÓVEL</b>				
Uso	Apartamento	Área	55	<b>FOTO</b> 	
Dormitórios	Residencial	Idade	13		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 350,00	Banhos	1		
	básico	Habite-se	sim		
Natureza	<b>TRANSAÇÃO</b>				
Contato:	Oferta	Valor	273.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		





Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Sr. APARECIDO APARECIDO FERREIRA MONTENEGRO e inscrita no RFB nº 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

426

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO					
15							
Endereço		LOCALIZAÇÃO					
Rua José Eid Maluf, 387							
Bairro	Jd. Cupecê	CEP	04405-901	Índice Fiscal	221,00		
Cidade	São Paulo	UF	SP				
Edificação		IMÓVEL		FOTO			
Uso	Residencial	Área	50				
Dormitórios	2	Idade	17				
Valor Condo.	R\$ 250,00	Vagas	1				
Lazer	básico	Banhos	1				
TRANSAÇÃO		Habite-se	sim				
Natureza	Oferta	Valor	250.000,00				
Contato:	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917				

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO					
16							
Endereço		LOCALIZAÇÃO					
Av. Yervant Kissajikian, 299							
Bairro	Vi. Constancia	CEP	04657-000	Índice Fiscal	382,00		
Cidade	São Paulo	UF	SP				
Edificação		IMÓVEL		FOTO			
Uso	Residencial	Área	48				
Dormitórios	2	Idade	8				
Valor Condo.	R\$ 335,00	Vagas	1				
Lazer	bom	Banhos	1				
TRANSAÇÃO		Habite-se	sim				
Natureza	Oferta	Valor	295.000,00				
Contato:	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917				

Este documento é propriedade exclusiva do escritório de Engenharia e Avaliação de Imóveis Henrique BigHELLINI M.G. MARTINS. É proibida a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

427

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
17					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro		Av. Coronel Francisco Júlio Cesar Alfieri, 230			
Cidade		CEP	04651-000	Índice Fiscal	382,00
		UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso		Apartamento	Área	57	
Dormitórios		Residencial	Idade	8	
Valor Condo.		2	Vagas	1	
Lazer		R\$ 760,00	Banhos	1	
		completo	Habite-se	sim	
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:		Oferta	Valor	433.000,00	
		Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917	



NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
18					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro		Rua Ana Rosa de Miranda, 37			
Cidade		CEP	04423-090	Índice Fiscal	142,00
		UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso		Apartamento	Área	55	
Dormitórios		Residencial	Idade	13	
Valor Condo.		2	Vagas	1	
Lazer		R\$ 450,00	Banhos	1	
		básico	Habite-se	sim	
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:		Oferta	Valor	270.000,00	
		Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917	





Este documento é cópia de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

428

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
19					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Rua Wilson Vallin, 83				
Cidade	VI. São Paulo	CEP	04651-150	Índice Fiscal	336,00
	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	65		
Dormitórios	Residencial	Idade	12		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 875,00	Banhos	2		
	completo	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	340.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
20					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Rua Sasaki, 50				
Cidade	Jd. Cupecê	CEP	04403-000	Índice Fiscal	340,00
	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	70		
Dormitórios	Residencial	Idade	13		
Valor Condo.	2	Vagas	2		
Lazer	R\$ 800,00	Banhos	2		
	básico	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	360.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		


*M*


Este documento é propriedade exclusiva do usuário e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

429

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo – SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
21					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Rua Marguerite Louise Riechelman, 80				
Cidade	Jd. Cupecê	CEP	04403-010	Índice Fiscal	340,00
	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	60		
Dormitórios	Residencial	Idade	12		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 400,00	Banhos	1		
	básico	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	300.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
22					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Rua Luís Carlos Paraná, 61				
Cidade	Jd. Cidália	CEP	04652-170	Índice Fiscal	342,00
	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	68		
Dormitórios	Residencial	Idade	16		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 580,00	Banhos	2		
	bom	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	404.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		


Este documento é propriedade de Henrique BigHELLINI M.G. MARTINS, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo (CREA/SP) sob o número 5063062395. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 94C8866.




430

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
23					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Rua Coronel Francisco Júlio Cesar Alfieri, 144				
Cidade	Jd. Cupecê	CEP	04651-000	Índice Fiscal	382,00
	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	65		
Dormitórios	Residencial	Idade	11		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 400,00	Banhos	2		
	bom	Habite-se	sim		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	380.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		

NÚMERO		ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
24					
Endereço		LOCALIZAÇÃO			
Bairro	Rua Rubem de Souza, 397				
Cidade	Vila Inglesa	CEP	04653-170	Índice Fiscal	214,00
	São Paulo	UF	SP		
Edificação		IMÓVEL		FOTO	
Uso	Apartamento	Área	55		
Dormitórios	Residencial	Idade	19		
Valor Condo.	2	Vagas	1		
Lazer	R\$ 380,00	Banhos	1		
	bom	Habite-se	NÃO		
Natureza		TRANSAÇÃO			
Contato:	Oferta	Valor	385.000,00		
	Álvaro Coleti Junior	Tel.:	95552-9917		

Este documento é propriedade de APARELHA APARELHA AFESREPARA. Toda e qualquer utilização não autorizada sem o consentimento escrito da APARELHA APARELHA AFESREPARA é proibida. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8BB6.

431

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: brigm.henrique@gmail.com

**12. ANEXO III – Memória de Cálculos**

1) **Data de referência:**

- fevereiro de 2018

2) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	
	Quant.
Total de variáveis:	
Variáveis utilizadas no modelo:	10
Total de dados:	6
Dados utilizados no modelo:	24
	24

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente “Valor unitário” e as 9 (nove) variáveis independentes:

- Valor do condomínio;
- Área privativa;
- Idade real;
- Índice fiscal;
- Número de dormitórios;
- Número de banheiros;
- Número de vagas de garagem;
- Lazer (1-básico / 2-bom / 3-completo)
- Habite-se (sim/não);

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 dormitórios” e “número de banheiros” e mostraram-se fortemente correlacionadas com a “Área privativa”, por esse motivo foram descartadas. Já a variável “número de vagas de garagem” embora não tivesse alto grau de correlação com as demais variáveis ela apresentava altas significâncias em todos os modelos testados.

Este documento é propriedade do escritório de Engenharia e Avaliação de Imóveis de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 06.787.864/7, sob o nome de HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8BB6.

432

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: brgm.henrique@gmail.com

3) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	
Coeficiente de correlação:	Valor
Coeficiente de determinação:	
Fisher - Snedecor:	0,8208686 / 0,8208686
Significância do modelo (%):	0,6738252
	7,44
	0,01

4) **Normalidade dos resíduos:**

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

5) **Outliers do modelo de regressão:**

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

6) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	10996126,286	5	2199225,257	7,437
Não Explicada	5322832,480	18	295712,916	
Total	16318958,766	23		

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

Valor unitário =  $+17515,95879 - 3290,681589 * \ln(\text{Area privativa}) + 121,1777303 * \text{Idade real} + 702,6672095$   
 \* Lazer  $-381798,3328 / \text{Valor do Condomínio} - 189978,3966 / \text{Índice Fiscal}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Area privativa	ln(x)	-3,68	0,17

Este documento é propriedade do escritório de Engenharia e Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 06.908.474/0001-07, sob o nome de W.M.G. BigHELLINI M.G. Martins. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 94C8886.

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
 Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

433

Rua do Arraial, 204, apto 131  
 São Paulo - SP / CEP 04122-030  
 Tel. (11) 99954-5841  
 E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Idade real			
Lazer			
Valor do Condomínio	x	3,06	0,67
Índice Fiscal	x	3,60	0,20
Valor unitário	1/x	-2,90	0,96
	1/x	-1,42	17,17
	y	4,57	0,02

10) **Correlações Parciais:**

**Correlações parciais para Area privativa**

	Isoladas	Influência
Idade real		
Lazer		
Valor do Condomínio	0,18	0,67
Índice Fiscal	0,18	0,48
Valor unitário	-0,22	0,57
	-0,49	0,56
	-0,18	0,66

**Correlações parciais para Idade real**

	Isoladas	Influência
Lazer		
Valor do Condomínio	-0,63	0,66
Índice Fiscal	0,52	0,60
Valor unitário	0,27	0,33
	-0,27	0,59

**Correlações parciais para Lazer**

	Isoladas	Influência
Valor do Condomínio	-0,51	0,24
Índice Fiscal	-0,50	0,02
Valor unitário	0,59	0,65

**Correlações parciais para Valor do Condomínio**

	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	0,27	0,28
Valor unitário	-0,47	0,56

**Correlações parciais para Índice Fiscal**

	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,26	0,32

Este documento é propriedade intelectual por parte do Sítio de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (SAEAP) e é disponibilizado gratuitamente para fins de estudo e pesquisa. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 94C8866.

439

**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

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

Rua do Arraial, 204, apto 131

São Paulo – SP / CEP 04122-030

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

**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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

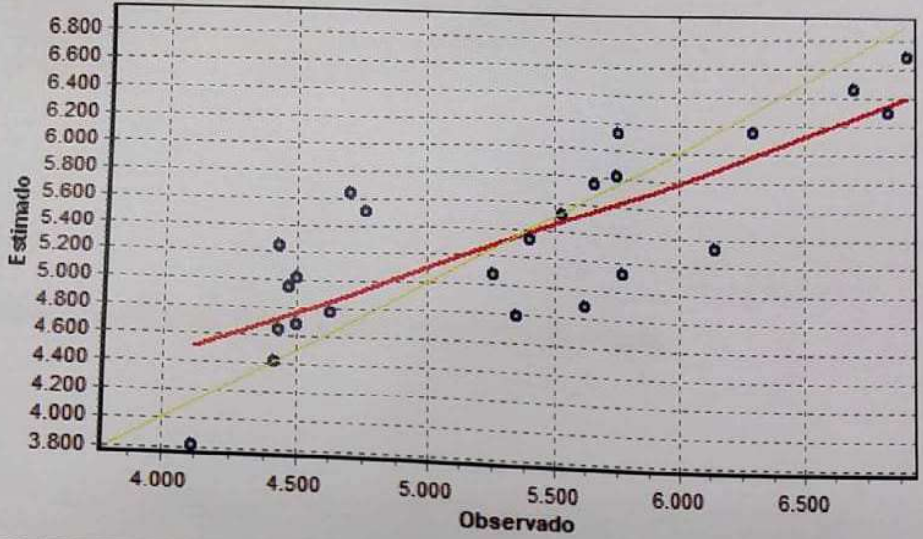
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DESTE LAUDO: II**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 9AC8866.

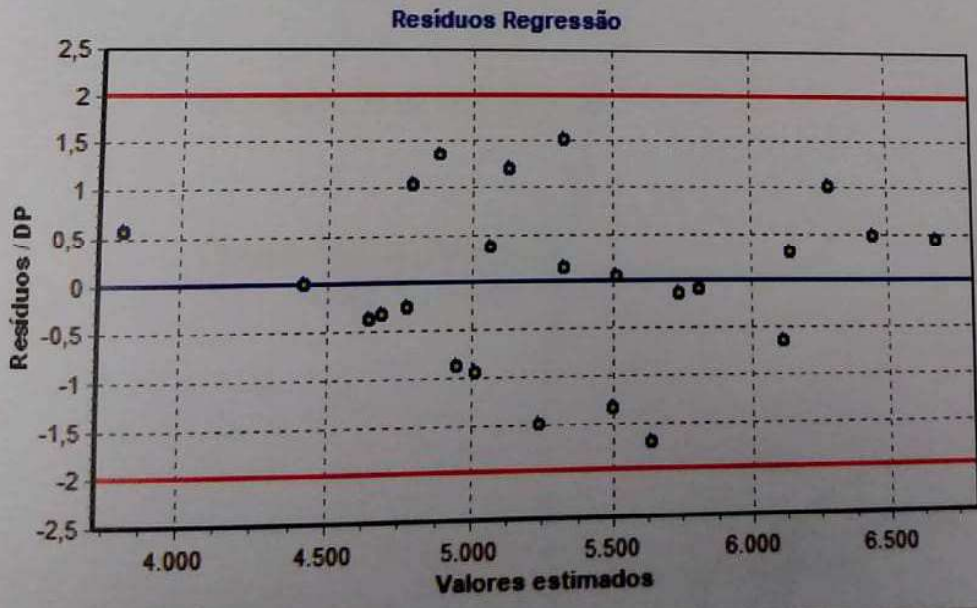
**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**  
Engenheiro Civil - CREA/SP: 5063062395  
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Rua do Arraial, 204, apto 131  
São Paulo - SP / CEP 04122-030  
Tel. (11) 99954-5841  
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



Este documento é propriedade intelectual do Sr. APARECIDO APARECIDO FERREIRA MONTENEGRO e está registrado no Instituto de Registro e Cartório de São Paulo (Ircart) sob o nº 187.864.7. 47b sob o nome de JMG/2018/72828932. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042026-76.2017.8.26.0002 e código 94C886G.