
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: 0068745-96.2018.8.26.0100
Requerente: **Uehara Comercial de Materiais Eletricos e Hidraulicos Ltda**
Requerido: **Rezende e Isidoro Advogados Associados**
Executado: **Rezende e Isidoro Associados Ltda ME**
Assunto: Cumprimento de sentença – Prestação de Serviços

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
3.1.	Localização	5
3.2.	Mapa Fiscal.....	6
3.3.	Zoneamento	6
3.4.	Melhoramentos da Região	7
3.5.	Ocupação	7
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	8
4.1.	Condomínio	8
4.2.	Unidade Autônoma	8
4.2.1.	Acabamentos internos	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.....	35



1. RESUMO

<p>Imóvel avaliando:</p> <p>Conjunto nº73 – Edifício Ibirapuera</p> <p>Rua Sete de Abril, 400/404/410 - Centro – São Paulo/SP</p>
<p>Data da avaliação: Novembro/2021</p>
<p>Matrícula: 28.817 (5º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)</p>
<p>Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado</p>
<p>Tratamento de dados: Inferência Estatística</p>
<p>Valor do Imóvel:</p> <p>R\$ 224.000,00</p> <p>(duzentos e vinte e quatro mil reais)</p>



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma designada Conjunto nº73 do Edifício Ibirapuera, localizado na Rua Sete de Abril, 400/404/410, CEP: 01044-000, Centro, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 28817 do 5º 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 em fase de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, ajuizada por UEHARA COMERCIAL DE MATERIAIS ELETRICOS E HIDRAULICOS LTDA, em face de REZENDE E ISIDORO ADVOGADOS ASSOCIADOS e REZENDE E ISIDORO ASSOCIADOS LTDA ME, por meio da qual pretende a AUTORA o recebimento do crédito. Para tanto, sobreveio a penhora do imóvel pertencente ao executado. Este perito foi nomeado para avaliação do bem



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Sete de Abril, 400, na quadra completada pelas Rua Barão de Itapetininga, Rua Dom José de Barros e Av. Ipiranga.

Localizada no centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como as Av. Ipiranga e Av. 23 de Maio.

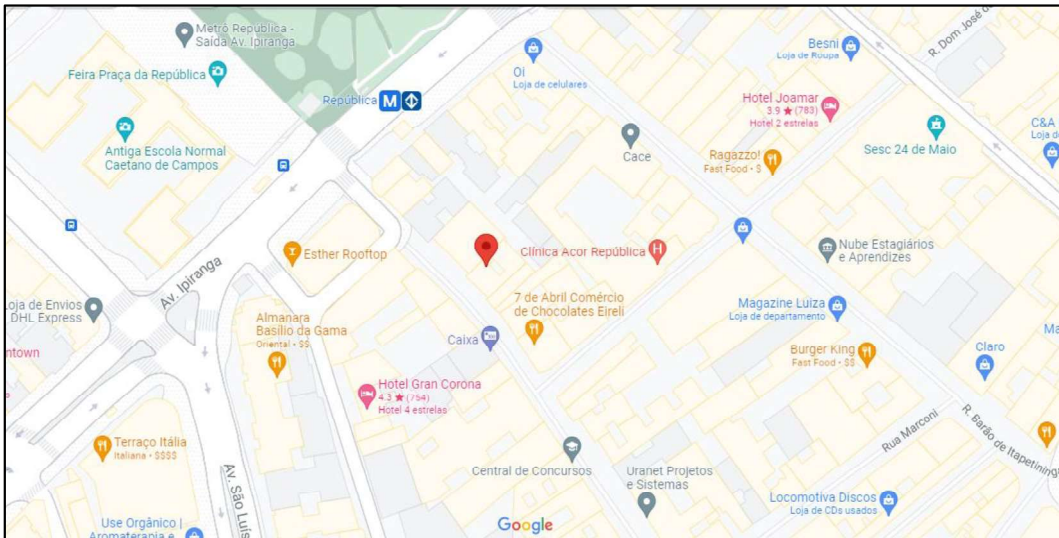


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

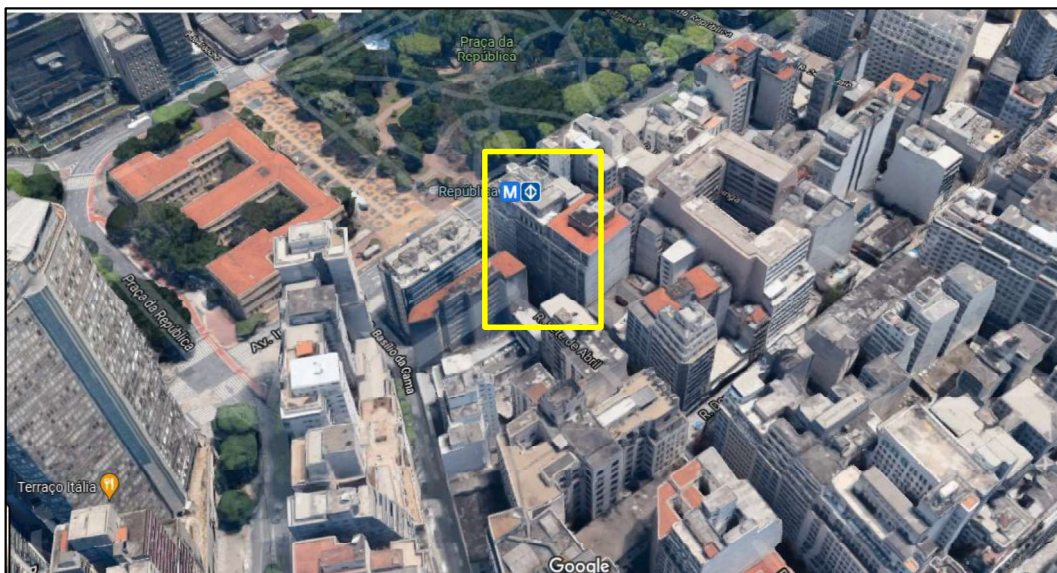


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

Assinatura manuscrita em azul, provavelmente do perito avaliador Lucas Aoas S. Pereira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2021 às 17:37, sob o número WJMJ21418934828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0068745-96.2018.8.26.0100 e código BF19DB8.

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 008 do SETOR 006 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 5.803,00 (nov/2021).

ÍNDICE FISCAL = R\$ 5.803,00 (nov/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 **ZC, Zona Centralidade**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“Art. 9º As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de

serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos”

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 28/09/21 às 15h, compareceram:

- Engº Lucas Aoas Sales Pereira – Perito Judicial
- Rodolfo Pirochi – representante do credor Luciano Pirochi
- Zelador do Condomínio

4.1. Condomínio

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

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	1 torres Térreo: Recepção, hall 1º ao 12º andar: Conjuntos Comerciais
Estrutura	Estrutura convencional concreto
Fachada	Pintura, com apliques de revestimento
Circulação Vertical	2 elevadores e escadarias
Vagas de Garagem	Sem vaga

4.2. Unidade Autônoma

A unidade nº73 encontra-se no 7º andar do edifício.

4.2.1. Acabamentos internos

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Salas / Galeria	Piso vinílico	Pintura sobre dry-wall e alvenarias	Forro de Gesso
Lavabos (x2)	Cerâmica	Pintura	Forro

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Lavatório em bancada de granito

4.2.2. Áreas

A unidade 73 de matrícula 28817 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo possui as seguintes áreas:

Área útil: 68,85m²;

Fração Ideal: 1,44%.

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Índices – Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: COMERCIAL

Grupo: ESCRITÓRIO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO (com elevador)

IUP: 5,273 (valor médio do intervalo)

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Médio: Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com

aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias...”

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:

“Entre regular e necessitando de reparos simples: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.”



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:



LUCAS AOAS S. PEREIRA

Rua Alcides Ricardini Neves, 12, Conj. 1014, Brooklin

São Paulo/SP / CEP 04575-050

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 492

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m ²	Área Privativa (m ²)	Ind. Fiscal	Banheiros	Vagas	Valor do Condomínio	CUB depreciado (R\$/m ²)
1	R. José Bonifácio, 176	120.000,00	108.000,00	4.909,09	22,0	6.597	1	0	R\$ 600,00	1.632,81
2	R. José Bonifácio, 24	254.400,00	228.960,00	4.579,20	50,0	6.632	1	1	R\$ 448,00	2.273,54
3	R. José Bonifácio, 24	450.000,00	405.000,00	2.892,86	140,0	6.632	2	0	R\$ 1.018,00	2.273,54
4	R. José Bonifácio, 24	340.000,00	306.000,00	4.371,43	70,0	6.632	1	0	R\$ 568,00	2.273,54
5	R. José Bonifácio, 24	240.000,00	216.000,00	4.320,00	50,0	6.632	1	1	R\$ 448,00	2.171,84
6	R Quinze de Novembro 200	370.000,00	333.000,00	4.897,06	68,0	6.611	4	0	R\$ 1.070,00	2.271,09
7	R Sen Paulo Egdio 72	265.000,00	238.500,00	4.586,54	52,0	6.648	1	0	R\$ 359,00	1.665,47
8	R do Ouvidor 54	205.000,00	184.500,00	3.236,84	57,0	4.462	1	0	R\$ 456,00	2.539,09
9	R Cel Xavier de Toledo 23	395.000,00	355.500,00	3.485,29	102,0	5.819	1	0	R\$ 1.007,00	6.766,72
10	R Cel Xavier de Toledo 121	290.000,00	261.000,00	2.230,77	117,0	5.819	1	0	R\$ 1.700,00	2.735,10
11	R Cel Xavier de Toledo 70	212.000,00	190.800,00	3.180,00	60,0	5.796	2	0	R\$ 1.350,00	2.927,76
12	R Dr Braulio Gomes 107	206.000,00	185.400,00	2.317,50	80,0	5.103	2	0	R\$ 1.200,00	2.927,76
13	R Barão de Itapetininga 120	79.500,00	71.550,00	4.770,00	15,0	5.771	0	0	R\$ 231,00	2.308,67
14	R Conselheiro Crispiniano 139	380.000,00	342.000,00	5.029,41	68,0	5.817	4	0	R\$ 552,00	2.705,44
15	R Sete de Abril 125	230.000,00	207.000,00	3.568,97	58,0	5.688	1	0	R\$ 523,00	1.741,28
16	R Sete de Abril 277	270.000,00	243.000,00	2.336,54	104,0	5.824	1	0	R\$ 1.120,00	2.705,44
17	R 24 de maio, 104	315.000,00	283.500,00	2.197,67	129,0	5.585	2	0	R\$ 1.900,00	3.053,79
18	R Sete de Abril 400	310.000,00	279.000,00	2.325,00	120,0	5.803	2	0	R\$ 1.200,00	2.927,76

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

5.3. Resultados

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

5.3.1. Valor de Venda de imóvel

A referida pesquisa abrangeu 18 elementos comparativos, sendo os 18 representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 3.252,56 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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:

$$V_{\text{VD1}} = V_{\text{unit, VD}} \times A$$

$$V_{\text{VD1}} = 3.252,56 \times 68,85$$

$$V_{\text{VD1}} = \text{R\$ } 223.939,04 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 224.000,00$$

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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



7. CONCLUSÕES

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

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

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

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Conjunto nº73 – Edifício Ibirapuera</i> <i>Rua Sete de Abril, 400/404/410 - Centro – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Novembro/2021</i>
Matrícula: <i>28.817 (5º 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: R\$ 224.000,00 <i>(duzentos e vinte e quatro mil reais)</i>

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 do Réu

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



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, além de dois Documentos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 17 de novembro de 2021



LUCAS AOAS S. PEREIRA



10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Entrada / recepção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2021 às 17:37, sob o número WJMJ21418934828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0068745-96.2018.8.26.0100 e código BF19DB8.



Foto 03 – Banho 1



Foto 04 – Banho 2



Foto 05 – Lavatório

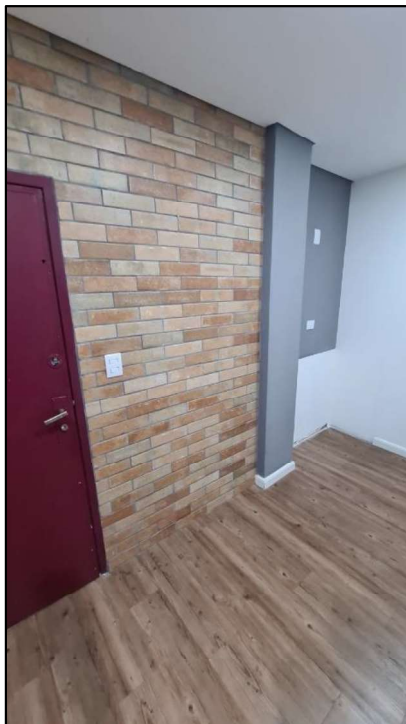


Foto 06 – Entrada / recepção

Handwritten signature of Lucas Aoas S. Pereira.

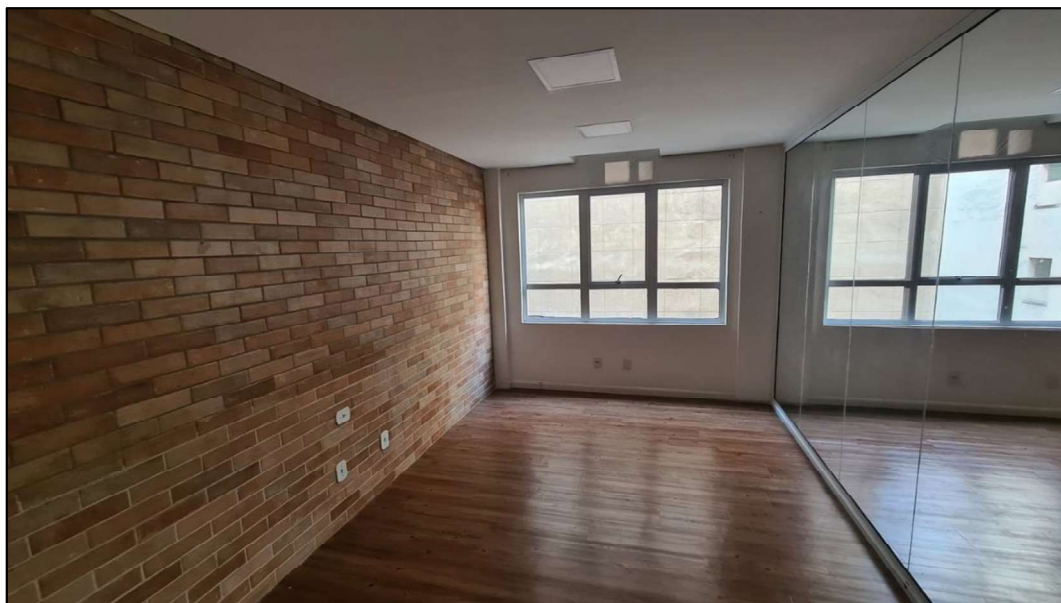


Foto 07 – Sala 1

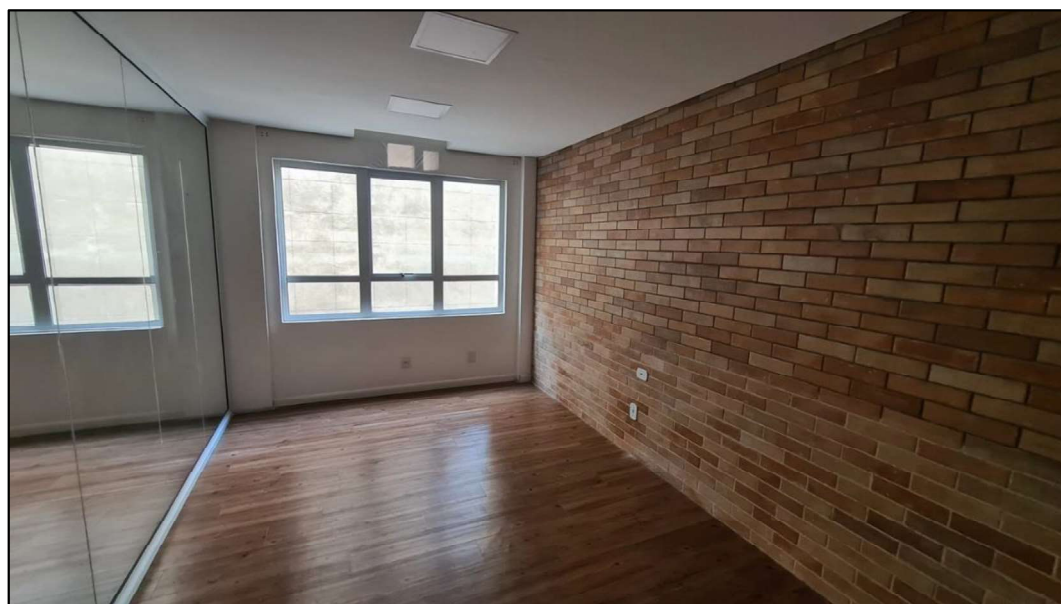


Foto 08 – Sala 2



Foto 09 – Interior da Conjunto



Foto 10 – Interior do Conjunto



Foto 11 – Interior do Conjunto



Foto 12 – Interior do Conjunto



Foto 13 – Hall do 7º andar

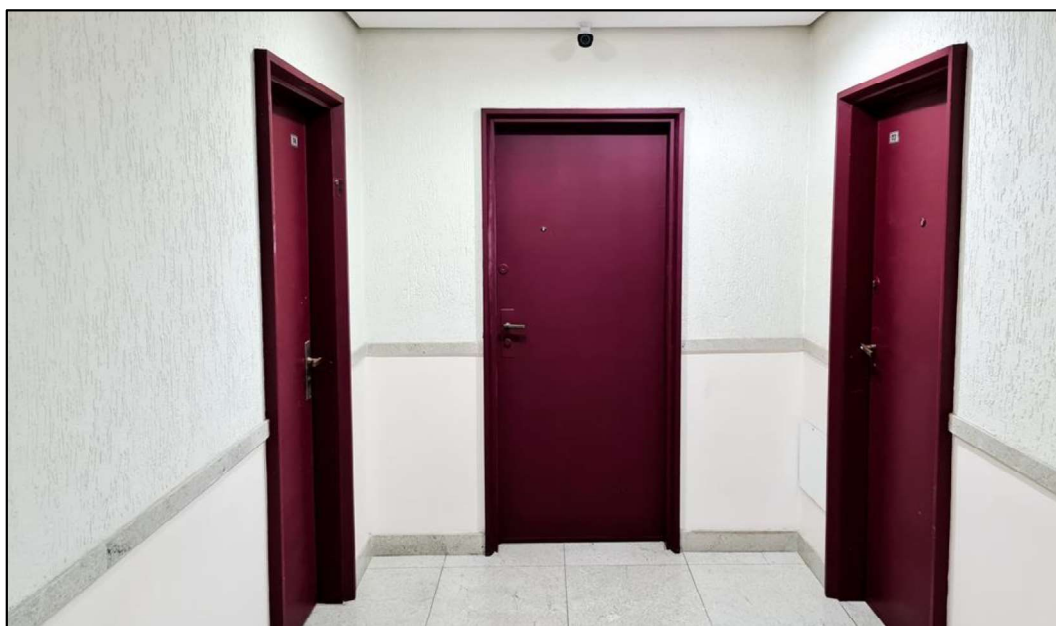


Foto 14 – Porta de acesso à direita

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters 'L' and 'A'.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2021 às 17:37, sob o número WJMJ21418934828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0068745-96.2018.8.26.0100 e código BF19DB8.



Foto 15 – Porta de entrada



Foto 16 – Hall do térreo. Acesso ao interior do edifício

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	01
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	R. José Bonifácio, 176
Bairro	Centro
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Comercial
Uso	Escritório
Área privativa	22 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Scalzitti Imóveis
Tel.:	3258-0563
Valor	120.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	02
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	R. José Bonifácio, 24
Bairro	Centro
Cidade	São Paulo
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Comercial
Uso	Escritório
Área privativa	50 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Rosângela Leite
Tel.:	3392-5588
Valor	254.400,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço R. José Bonifácio, 24Bairro CentroCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 140 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Mediz ImóveisTel.: 3902-7280Valor 450.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço R. José Bonifácio, 24Bairro CentroCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 70 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Arbo ImóveisTel.: 4003-3793Valor 340.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 05**LOCALIZAÇÃO**Endereço R. José Bonifácio, 24Bairro CentroCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 50 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Arbo ImóveisTel.: 4003-3793Valor 240.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 06**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Quinze de Novembro 200Bairro CentroCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 68 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: IntegrAção ImóveisTel.: 4113-7111Valor 370.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Sen Paulo Egídio 72Bairro CentroCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 52 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Integração ImóveisTel.: 4113-7111Valor 265.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08**LOCALIZAÇÃO**Endereço R do Ouvidor 54Bairro CentroCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 57 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Marc ImóveisTel.: 3346-8080Valor 205.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 09**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Cel Xavier de Toledo 23Bairro CentroCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 102 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: NewCore ImóveisTel.: 98925-1160Valor 395.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 10**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Cel Xavier de Toledo 121Bairro CentroCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 117 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Arbo ImóveisTel.: 4003-3793Valor 290.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 11

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Cel Xavier de Toledo 70Bairro CentroCidade São PauloUF SP

IMÓVEL

Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 60 m²

TRANSAÇÃO

Natureza OfertaContato: Arbo ImóveisTel.: 4003-3793Valor 212.000,00

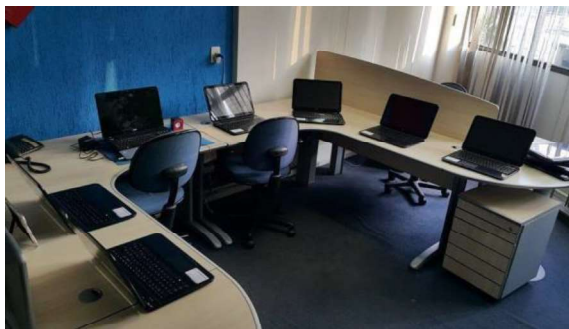
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 12

LOCALIZAÇÃO

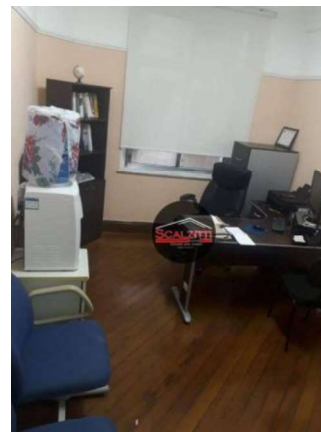
Endereço R Dr Braulio Gomes 107Bairro CentroCidade São PauloUF SP

IMÓVEL

Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 80 m²

TRANSAÇÃO

Natureza OfertaContato: Arbo ImóveisTel.: 4003-3793Valor 206.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 13**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Barão de Itapetininga 120Bairro CentroCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 15 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Scalzitti ImóveisTel.: 3258-0563Valor 79.500,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 14**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Conselheiro Crispiniano 139Bairro CentroCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 68 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Arbo ImóveisTel.: 4003-3793Valor 380.000,00

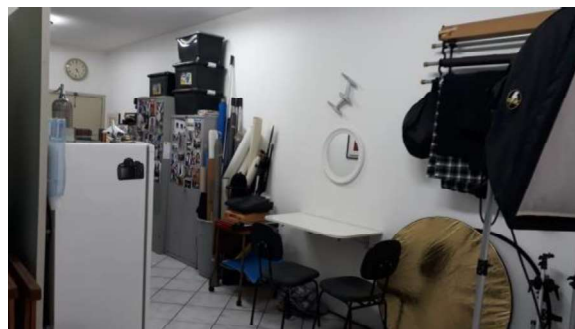
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 15

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Sete de Abril 125Bairro CentroCidade São PauloUF SP

IMÓVEL

Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 58 m²

TRANSAÇÃO

Natureza OfertaContato: NewCore ImóveisTel.: 98925-1160Valor 230.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 16

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Sete de Abril 277Bairro CentroCidade São PauloUF SP

IMÓVEL

Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 104 m²

TRANSAÇÃO

Natureza OfertaContato: NewCore ImóveisTel.: 98925-1160Valor 270.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 17

LOCALIZAÇÃO

Endereço R 24 de maio, 104Bairro CentroCidade São PauloUF SP

IMÓVEL

Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 129 m²

TRANSAÇÃO

Natureza OfertaContato: NewCore ImóveisTel.: 98925-1160Valor 315.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 18

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Sete de Abril 400Bairro CentroCidade São PauloUF SP

IMÓVEL

Edificação ComercialUso EscritórioÁrea privativa 120 m²

TRANSAÇÃO

Natureza OfertaContato: Assunção ImóveisTel.: 2695-9439Valor 310.000,00

12. ANEXO III – Memória de Cálculos**Data de referência:**

Novembro de 2021

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

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 6 (seis) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Número de banheiros;
- Número de vagas de garagem;
- Valor do Condomínio;
- CUB depreciado (levando em consideração o estado de conservação e idade);

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.

Também segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, variáveis com significância maior que 30% também devem ser descartadas.

As variáveis “número de vagas de garagem” e “valor do condomínio” apresentaram em todos os modelos estudados uma significância maior que 30%, e, portanto, foi descartada.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido as 4 variáveis independentes: “área privativa”, “número de banheiros”, “índice fiscal” e “CUB Depreciado”.

Variável CUB depreciado:

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

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

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

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

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

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

El.	Endereço	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	R. José Bonifácio, 176	1.632,81	5,000	60	0,000	0,000	33,20%	60	100%	f	0,20	1632,81
2	R. José Bonifácio, 24	2.273,54	5,273	56	0,080	0,098	18,10%	60	93%	e	0,26	1632,81
3	R. José Bonifácio, 24	2.273,54	5,273	56	0,080	0,098	18,10%	60	93%	e	0,26	1632,81
4	R. José Bonifácio, 24	2.273,54	5,273	56	0,080	0,098	18,10%	60	93%	e	0,26	1632,81
5	R. José Bonifácio, 24	2.171,84	5,273	56	0,065	0,098	33,20%	60	93%	f	0,25	1632,81
6	R XV de Novembro 200	2.271,09	5,273	53	0,080	0,168	52,60%	60	88%	g	0,26	1632,81
7	R Sen Paulo Egídio 72	1.665,47	5,100	60	0,000	0,000	18,10%	60	100%	e	0,20	1632,81
8	R do Ouvidor 54	2.539,09	4,573	51	0,175	0,214	18,10%	60	85%	e	0,34	1632,81
9	R Cel Xavier de Toledo 23	6.766,72	5,767	19	0,648	0,792	18,10%	60	32%	e	0,72	1632,81
10	R Cel Xavier de Toledo 121	2.735,10	5,400	53	0,138	0,168	18,10%	60	88%	e	0,31	1632,81
11	R Cel Xavier de Toledo 70	2.927,76	5,273	51	0,175	0,214	18,10%	60	85%	e	0,34	1632,81
12	R Dr Braulio Gomes 107	2.927,76	5,273	51	0,175	0,214	18,10%	60	85%	e	0,34	1632,81
13	R Br de Itapetinga 120	2.308,67	4,158	51	0,175	0,214	18,10%	60	85%	e	0,34	1632,81
14	R Cons Crispiniano 139	2.705,44	5,273	51	0,143	0,214	33,20%	60	85%	f	0,31	1632,81
15	R Sete de Abril 125	1.741,28	5,000	59	0,017	0,025	33,20%	60	98%	f	0,21	1632,81
16	R Sete de Abril 277	2.705,44	5,273	51	0,143	0,214	33,20%	60	85%	f	0,31	1632,81
17	R 24 de maio, 104	3.053,79	5,500	51	0,175	0,214	18,10%	60	85%	e	0,34	1632,81
18	R Sete de Abril 400	2.927,76	5,273	51	0,175	0,214	18,10%	60	85%	e	0,34	1632,81
PERÍCIA	R Sete de Abril 400	3.075,13	5,273	51	0,196	0,214	8,09%	60	85%	d	0,36	1632,81

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 15,94%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (7,97%)	2.993,18
Médio	3.252,56
Máximo (7,97%)	3.511,95
Valor Total	
Mínimo	206.080,41
Médio	223.939,04
Máximo	241.797,67
Intervalo Predição	
Mínimo	179.877,26
Máximo	268.000,83
Mínimo (19,68%)	2.612,60
Máximo (19,68%)	3.892,53
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	2.764,68
RL Máximo	3.740,45
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coefficientes	
Correlação	1 - 0,9348690 / 0,

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9348690 / 0,9348690
Coeficiente de determinação:	0,8739800
Fisher - Snedecor:	22,54
Significância do modelo (%):	0,01

Coeficiente de correlação maior que 75% → OK

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Nenhum outlier → OK

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	16932363,443	4	4233090,861	22,540
Não Explicada	2441492,465	13	187807,113	
Total	19373855,908	17		

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

Valor unitário = $-100,2567912 - 25,48087073 * \text{Area privativa} + 0,7940661982 * \text{Indice Fiscal} + 296,8176216$
 * Banheiros $+0,1623387475 * \text{CUB Depreciado}$

Imóvel avaliando:

Área privativa: 68,95;

Índice fiscal: 5.803;

Nº de banheiros: 2

CUB Depreciado: R\$3.075,13;

Valor unitário = $V_{unit} = 3.252,56/m^2$
--

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-7,65	0,01
Índice Fiscal	x	4,46	0,06
Banheiros	x	2,82	1,45
CUB Depreciado	x	1,53	15,06
Valor unitário	y	-0,08	93,37

Significância abaixo de 30% para variáveis dependentes → OK!

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,12	0,69
Banheiros	0,26	0,65
CUB Depreciado	0,39	0,50
Valor unitário	-0,77	0,90

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Banheiros	0,05	0,45
CUB Depreciado	-0,28	0,45
Valor unitário	0,53	0,78

Correlações parciais para Banheiros	Isoladas	Influência
CUB Depreciado	0,01	0,31
Valor unitário	0,09	0,62

Correlações parciais para CUB Depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,29	0,39

Correlações isoladas abaixo de 80% → OK!

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

Grau de Fundamentação do Modelo I

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

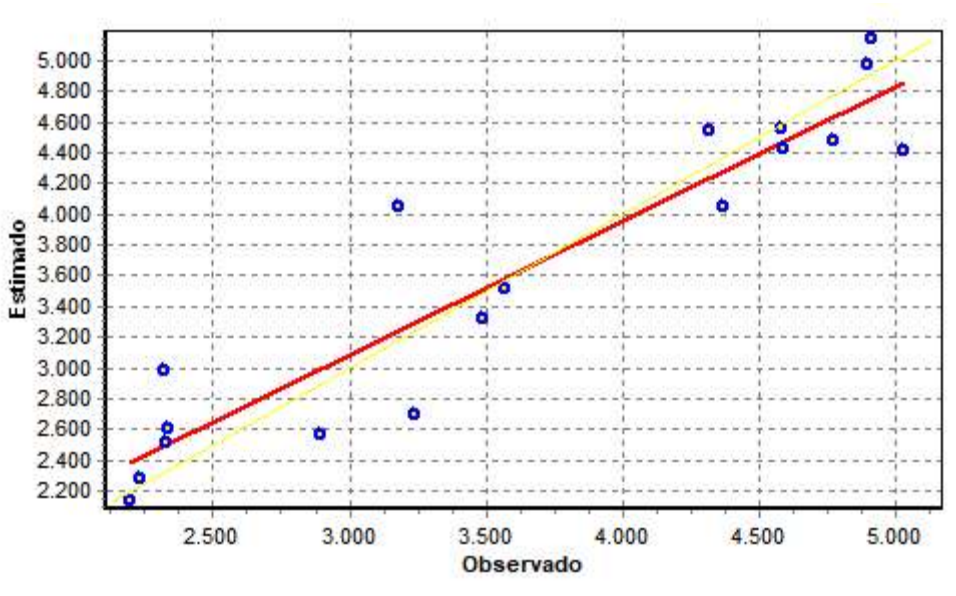
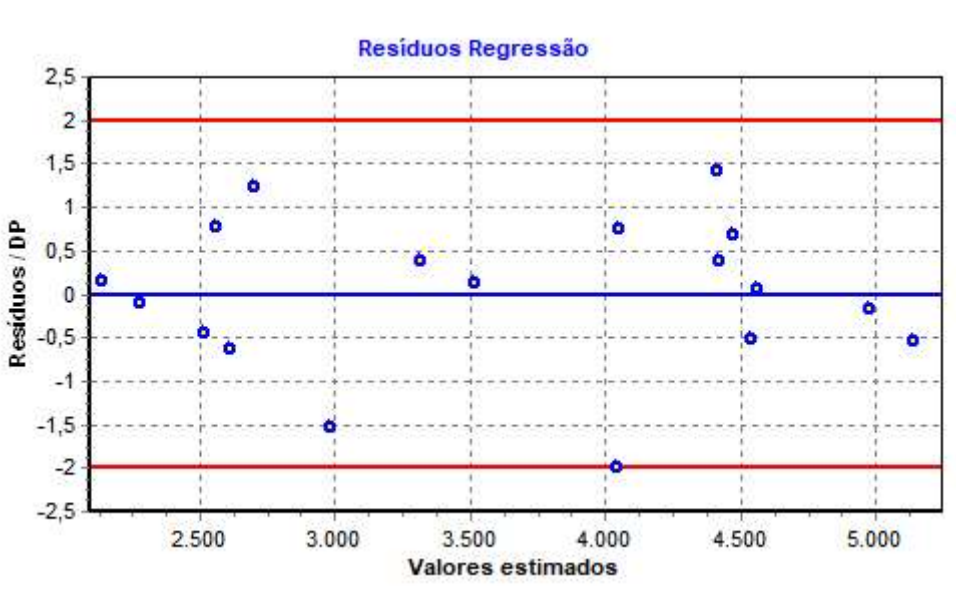


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2021 às 17:37, sob o número WJMJ21418934828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0068745-96.2018.8.26.0100 e código BF19DB8.