

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---

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

**PROCESSO: Nº 1001234-45.2015.8.26.0011 / 01**

**AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**AUTOR : CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DOS MÚSICOS**

**RÉU : MICHELLE DE OLIVEIRA**

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

**L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O**

## RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Processo nº** : 1001234-45.2015.8.26.0011 / 01  
**Origem** : 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Cartório do 2º Ofício Cível

**Requerente** : Conjunto Residencial Alameda dos Músicos  
**Requerido** : Michelle de Oliveira  
**Objetivo da avaliação**: Determinação do valor de mercado para venda - Apartamento

**Endereço do imóvel**: Estrada do Sabão, 1043 - Bloco 1 - Aptº 97  
**Bairro**: Jardim Maristela **Cidade**: São Paulo  
**UF**: SP **CEP**: 05616-011

**Método utilizado**: Método comparativo direto de dados de mercado.

### Resultado da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

**Apartamento : R\$ 267.000,00**  
**(Duzentos e sessenta e sete mil reais)**

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

Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:

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

São Paulo, 19 de abril de 2022

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

Conjunto Residencial Alameda dos Músicos

**2. Requeridos**

Ivonete Aparecida da Silva

**3. Finalidade**

Atender ao Processo nº 1001234-45.2015.8.26.0011 / 01  
Execução de Título Extrajudicial  
Direitos / Deveres do Condômino

**4. Objetivo**

Determinação do Valor de Mercado para Venda

**5. Objeto da Avaliação**

Do tipo bem : Apartamento  
Endereço : Estrada do Sabão, 1403  
Conjunto Residencial Alameda dos Músicos  
Bloco 1 - Edifício Tom  
Apartamento 97  
Bairro : Jardim Maristela  
CEP : 02806-000  
Cidade : São Paulo - SP

**Coordenadas Geográficas**

Latitude : 23° 28' 16,4" Sul  
Longitude : 46° 41' 55,8" Oeste

## **6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes**

A Vistoria do Imóvel Avaliando não apresentou dificuldades e a documentação fotográfica apresenta a área comum e a privativa em sua integralidade.

O Imóvel avaliando encontra-se ocupado por inquilino.

No desenvolvimento deste trabalho observou-se, para a pesquisa de elementos comparativos, uma boa amostra de tipologias similares ao Imóvel avaliando. Para o cálculo de inferência estatística, foram utilizados efetivamente os dados de 16 (dezesesseis) unidades distribuídas em 8 (oito) condomínios próximos entre si e apresentam Padrão de Acabamento muito similar, classificados como Apartamentos de Padrão Simples com Elevador. O material fotográfico apresenta os condomínios vistos externamente da rua e as informações das unidades comparativas foram dadas por imobiliárias e corretores.

## **7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando**

Data da vistoria: 07/04/2022

### **7.1 Localização**

O Imóvel avaliando se situa na Estrada do Sabão, nº 1403, pertencente ao bairro Jardim Maristela e encontra-se sob a administração da 40ª Subprefeitura de Brasilândia.

O formato da Quadra em que situa o Condomínio é irregular. As vias que a circundam são (1) Rua Padre Juan Reinaldo Catalan Carceres, (2) Rua Raulino Galdino da Silva, (3) Rua Jose Bernardo Pinto, (4) Rua José Antoniulli e, encerrando com, a (5) Estrada do Sabão.

O Imóvel se encontra em Zona de Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, cuja sigla é denominada por ZEU, é cadastrado como Contribuinte Municipal sob o nº 307.017.0414-1, ou seja, na Planta Genérica de Valores o bem situa no Setor Fiscal 307 e Quadra Fiscal 017. O Índice Fiscal atualizado para o ano de 2022 é de R\$ 911,00.



### **7.1.1. Caracterização da região**

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de São Paulo localizada na Zona Norte e pertencente à região do Brasilândia. Possuindo infraestrutura completa, a ocupação é predominantemente residencial unifamiliar.

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

### **7.1.2. Serviços / Infraestrutura**

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

A malha viária da região é caracterizada pela presença de duas avenidas importantes: a Avenida Ministro Petrônio Portela e a Avenida Fuad Lutfalla. A Estrada do Sabão também é uma importante e é considerada uma via coletora que atende ao tráfego intenso da região. São por estas vias que passam a maioria das linhas de transporte coletivo. Já se encontra iniciada as obras da futura estação de metrô.

## **7.4 Caracterização do Imóvel Avaliando**

### **CONDOMÍNIO**

O Imóvel situa-se em um Condomínio Fechado Vertical contendo 03 (três) Torres, cada uma apresentando, além do Térreo, 12 (doze) andares de apartamentos, contendo 100 (cem) Unidades por Torre e resultando em um total de 300 unidades residenciais.

O terreno do condomínio possui formato irregular e se situa no meio da quadra. Segundo a Certidão de Dados Cadastrais, a área do mesmo possui 10.728,00 m<sup>2</sup>. A topografia do terreno apresenta declividade para os fundos e o nível do pavimento térreo das torres encontra-se abaixo em relação ao da via pública. O solo é seco.

O **Padrão** do condomínio é classificado como **Simples** e os limites são fechados com muro de alvenaria, exceto na frente que possui um gradil de ferro. Os acessos de veículos e pedestres são controlados pela portaria e são fechados com portões de ferro. O mesmo possui sistema de segurança e é abastecido por gás canalizado da Comgás.

A área comum apresenta vários equipamentos de lazer: 3 salões de festas, 1 sala de ginástica, 1 quadra poliesportiva, 2 piscinas, 1 playground e 1 churrasqueira.

## EDIFÍCIO

O Edifício Tom - Bloco 1 - possui estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria e é revestido por pintura sobre massa corrida. Segundo a Tabela de Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, o prédio ao qual o Imóvel avaliando pertence é de Classe **Residencial**, Grupo **Apartamento** e Padrão **Simples com Elevador**. A Idade efetiva é de **24 (vinte e quatro) anos** e aparenta **20 (vinte) anos** e o estado de conservação está classificado como **Regular** - referência **c**.

O edifício se situa no meio do terreno e possui 100 (cem) unidades distribuídas em **14 (quatorze) pavimentos** com as seguintes finalidades:

- 1 Subsolo : Sala de Ginástica
- 1 Térreo : 4 apartamentos e Salão de Festas
- 12 Tipo : 8 apartamentos / andar

São **2 (dois) Elevadores** atendem o prédio: 1 (um) Social e 1 (um) de Serviço. Estes se situam lado a lado no centro da planta do edifício e ambos são da marca **Atlas/Schindler** e a capacidade é de 6 pessoas ou **420 kg**.

## APARTAMENTO

O Imóvel avaliando, **Unidade nº 97**, localiza-se no 9º andar do Edifício Tom - Bloco 1. A **Área Privativa** do Apartamento é de **50,27 m²** (cinquenta vírgula vinte e sete metros quadrados) e a **divisão interna** do Apartamento consiste em **1 Sala, 2 Dormitórios, 1 Banheiro Comum, 1 Cozinha e Área de Serviço** conjugadas.

Segundo a Tabela de Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, o Imóvel avaliando é de Classe **Residencial**, Grupo **Apartamento** e o Padrão da unidade é classificado como **Médio com Elevador** e o Estado de Conservação

está classificado como **Regular** - referência **c**. A Idade estimada é de 10 (dez) anos.

Foram observados os seguintes acabamentos:

#### Sala

Piso de laminado de madeira  
Esquadria de alumínio  
Parede com pintura sobre massa corrida

#### Dormitório 1

Piso de laminado de madeira  
Esquadria de alumínio  
Parede com pintura sobre massa corrida

#### Dormitório 2

Piso de laminado de madeira  
Esquadria de alumínio  
Parede com pintura sobre massa corrida

#### Banheiro Social

Piso de porcelanato  
Esquadria de alumínio  
Parede de porcelanato

#### Cozinha e Área de Serviço

Piso de porcelanato  
Esquadria de alumínio  
Parede de cerâmica

## VAGAS DE GARAGEM

A unidade apresenta 1 Vaga de Garagem averbada na mesma Certidão de Matrícula e posição dessa é indeterminada.

## 8. Documentação do Imóvel

### 8.1 Documentação Apresentada

1. Certidão de Matrícula nº 142.349 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo emitida em 18/12/2021.

2. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela PMSP em 01/04/2022: o apartamento e a vaga estão cadastrados sob nº 307.017.0328-5

## 8.2 Análise da Documentação

As informações constantes na documentação fornecida apresentam conformidade com a realidade do Imóvel vistoriado.

Segundo os dados da Matrícula, o Apartamento nº 91 apresenta:

Área Útil : 50,27 m<sup>2</sup>  
Área Comum : 38,62 m<sup>2</sup>  
Área Total : 88,89 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal : 0,3322 %

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, observamos:

Área do Terreno do Condomínio : 10.728,00 m<sup>2</sup>  
Testada : 0,00 m

Multiplicando Área do Terreno X Fração Ideal conclui-se que:  
Área Ideal da Unidade : 35,64 m<sup>2</sup>

Foi observado na Matrícula:

A averbação R.10 (12/05/2017) se trata da **transmissão do imóvel por venda** do Imóvel à **Michelle de Oliveira**.

A averbação Av. 11 (28/09/2021) declara a ineficácia da alienação objeto da averbação R10.

Na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, o Contribuinte está em nome de **Michelle de Oliveira**.

## 9. Diagnóstico do Mercado

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

Considerando que em nosso País há atividade econômica recessiva, ainda há na cidade um número significativo de transações

imobiliárias. Contudo a quantidade de ofertas de bens similares é grande, são vários os imóveis à venda no entorno, observando que a absorção pelo mercado é pequena.

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

## **10. Metodologia empregada**

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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

## **11. Pesquisa de Valores Tratamento dos Dados**

Período de pesquisa: 14/04/2022

Número de dados de mercado utilizados:

Apartamentos: 16 (dezesesseis) elementos pesquisados e adotados

A pesquisa deu-se em 8 (oito) Condomínios nas proximidades e apresentam, na maioria, o mesmo Padrão de Acabamento ao do avaliando.

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

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

Os dados foram processados pelo software SisRen. O programa modela uma Equação de Regressão que consiste em uma função matemática que

melhor descreve o comportamento dos valores observados de uma determinada amostragem de elementos comparativos.

### **Equação de Regressão aplicada ao Modelo:**

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & - 340.095,78 \\ & + 148.174,27 * \ln (\text{Área Privativa}) \\ & + 625.868,74 / \text{Idade Construção} \end{aligned}$$

### **Tratamento Preliminar de Dados**

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

### **Análise dos Dados**

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

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

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

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

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

O Modelo adotado possui **C.C. 0,9356925**

## 2. Distribuição de Resíduos

Os parâmetros ideais aplicados aos 3 intervalos de resíduos são:

- 68%** dos resíduos situados entre  $-1,00$  e  $+ 1,00 \sigma$   
( 64% a 72% é o intervalo permitido )
- 90%** dos resíduos situados entre  $-1,64$  e  $+ 1,64 \sigma$   
( 85% a 95% é o intervalo permitido )
- 95%** dos resíduos situados entre  $-1,96$  e  $+ 1,96 \sigma$   
( 90% a 100% é o intervalo permitido )

O Modelo adotado possui respectivamente:

**68% / 93% / 100%**

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

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

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

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

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

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

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



A variável **Área Privativa** possui Significância **0,80%**.

A variável **Idade Edificação** possui Significância **0,01%**.

#### 4. Análise de Resíduos

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

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

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

#### 5. Aderência

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

O Modelo apresenta uma boa Aderência.

#### 6. Grau de Precisão

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

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

O Modelo adotado possui amplitude de **9,46 %**, portanto este Modelo enquadra-se no **Grau de Precisão III**.



## 12. Especificação da Avaliação

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

## 13. Resultado Bruto da Avaliação

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

**R\$ 266.441,23** - (Duzentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e um reais e vinte e seis centavos)

## 14. Conclusão do Laudo

Diante o exposto, este perito conclui que o Valor de Mercado aplicado ao Apartamento nº 97 do Bloco 1 do Conjunto Residencial Alameda dos Músicos, com endereço na Estrada do Sabão, nº 1304, Município de São Paulo, para a presente data é

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO**

**R\$ 267.000,00**

**( Duzentos e sessenta e sete mil reais )**

**16. Profissional Responsável**

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

São Paulo, 1 de abril de 2022

**Marcos Ubezio da Cunha Freire** - Arquiteto

CPF 153.958.298-14

CAU/SP A91351-0

**Anexos:**

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

**ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO**



Logradouro



nº 1403 - Portaria do Condomínio



Vista do Fundo do Terreno - Blocos 1, 2 e 3

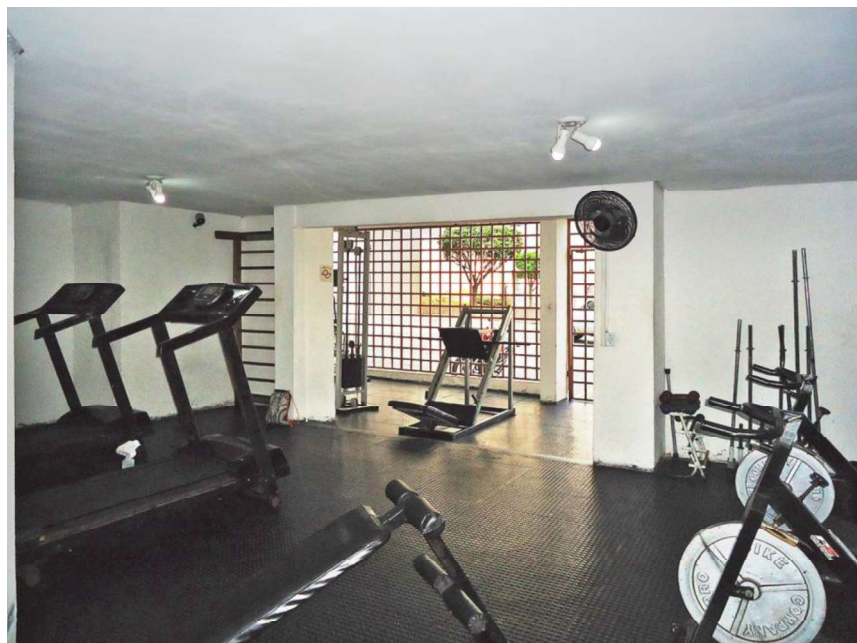


Estacionamento





Salão de Festas



Sala de Ginástica



Playground



Piscina





Churrasqueira



Bloco 1 - Edifício Tom





Hall dos elevadores



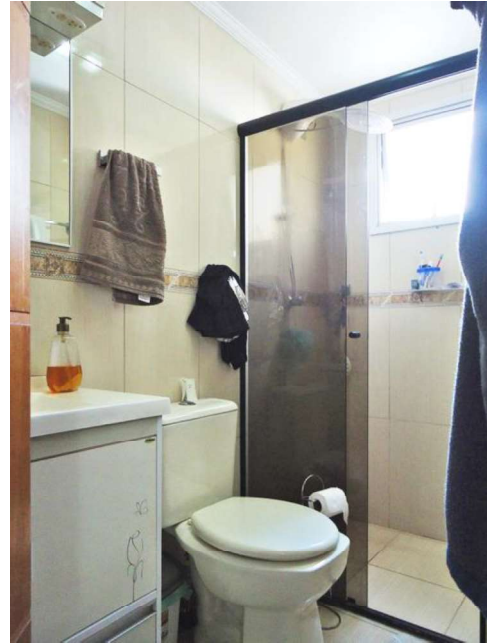
Unidade 97



Sala



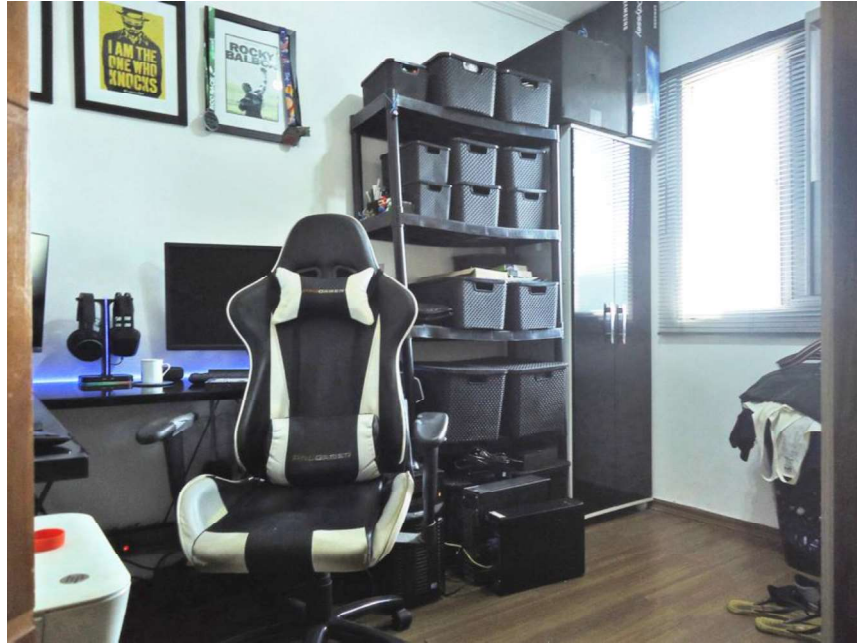
Cozinha e Área de Serviço



Banheiro Social



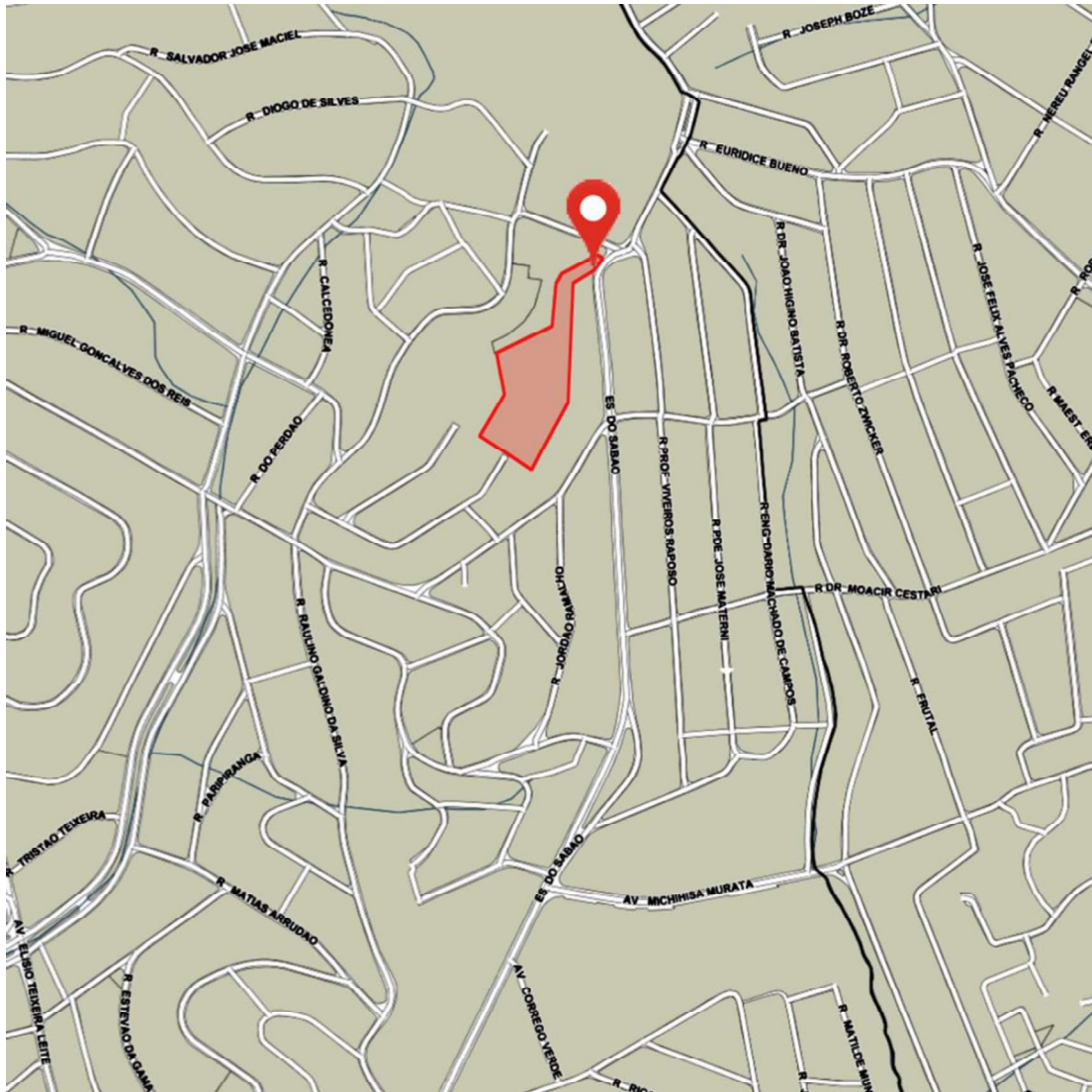
Dormitório 1



Dormitório 2



**ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



**Conjunto Residencial Alameda dos Músicos**

Estrada do Sabão, 1403  
Jardim Maristela - São Paulo / SP

Limite do condomínio em vermelho





**ANEXO IV - FOTOS DOS CONDOMÍNIOS AOS QUAIS PERTENCEM OS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**A.** ESTR. DO SABÃO, 1403  
CONJ. RESID. ALAMEDA DOS MÚSICOS



**B.** RUA RAULINO GALDINO DA SILVA, 1020  
CONJ. RESID. ALAMEDA DOS POETAS



**C.** AVENIDA ELISIO TEIXEIRA LEITE, 2119  
EDIFÍCIO PANORAMA FREGUESIA



**D.** AVENIDA ELISIO TEIXEIRA LEITE, 1151  
EDIFÍCIO ANA CHRISTINA



**E.** RUA JACARÉ COPAÍBA, 171  
CONDOMÍNIO CALIFORNIA



**F.** RUA JACARÉ COPAÍBA, 180  
EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI



**G.** RUA JACARÉ COPAÍBA, 163  
EDIFÍCIO ADRIANA II



**H.** RUA RIO VERDE, 451  
EDIFÍCIO MAI-SO



**ANEXO V – PESQUISA DE MERCADO DE VENDA**

MAPA	ITEM	LOCAL	NOME EMPREENDIMENTO	BAIRRO	CIDADE
A	1	ESTRADA DO SABÃO, 1403	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDAS DOS MUSICOS	JARDIM MARISTELA	SÃO PAULO
A	2	ESTRADA DO SABÃO, 1403	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDAS DOS MUSICOS	JARDIM MARISTELA	SÃO PAULO
B	3	RUA RAULINO GALDINO DA SILVA, 1020	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDAS DOS POETAS	JARDIM MARISTELA	SÃO PAULO
B	4	RUA RAULINO GALDINO DA SILVA, 1020	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDAS DOS POETAS	JARDIM MARISTELA	SÃO PAULO
C	5	AVENIDA ELISIO TEIXEIRA LEITE, 2119	EDIFICIO PANORAMA FREGUESIA	VILA BRASLANDIA	SÃO PAULO
C	6	AVENIDA ELISIO TEIXEIRA LEITE, 2119	EDIFICIO PANORAMA FREGUESIA	VILA BRASLANDIA	SÃO PAULO
D	7	AVENIDA ELISIO TEIXEIRA LEITE, 1151	EDIFICIO ANA CHRISTINA	VILA BRASLANDIA	SÃO PAULO
D	8	AVENIDA ELISIO TEIXEIRA LEITE, 1151	EDIFICIO ANA CHRISTINA	VILA BRASLANDIA	SÃO PAULO
E	9	RUA JACARE COPAIBA, 171	CONDOMINIO CALIFORNIA	FREGUESIA DO O	SÃO PAULO
E	10	RUA JACARE COPAIBA, 171	CONDOMINIO CALIFORNIA	FREGUESIA DO O	SÃO PAULO
F	11	RUA JACARE COPAIBA, 180	EDIFICIO LEONARDO DA VINCI	FREGUESIA DO O	SÃO PAULO
F	12	RUA JACARE COPAIBA, 180	EDIFICIO LEONARDO DA VINCI	FREGUESIA DO O	SÃO PAULO
G	13	RUA JACARE COPAIBA, 163	EDIFICIO ADRIANA II	FREGUESIA DO O	SÃO PAULO
G	14	RUA JACARE COPAIBA, 163	EDIFICIO ADRIANA II	FREGUESIA DO O	SÃO PAULO
H	15	RUA RIO VERDE, 451	EDIFICIO MAI-SO	FREGUESIA DO O	SÃO PAULO
H	16	RUA RIO VERDE, 451	EDIFICIO MAI-SO	FREGUESIA DO O	SÃO PAULO

A	AV	ESTRADA DO SABÃO, 1403	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDAS DOS MUSICOS	JARDIM MARISTELA	SÃO PAULO
---	----	------------------------	---	------------------	-----------

ITEM	SETOR	QUADRA	IF'-2022 PUBLICAÇÃO	ZONEAMENTO	ÁREA ÚTIL m²	DORMIT	SUITE	VAGA	CONDOMÍNIO mensal	IDADE anos	PADRÃO	CONSERVAÇÃO	VALOR abr/22
1	307	17	911,00	ZEU	50	2	0	1	520,00	24	SIMPLES	REGULAR	285.000,00
2	307	17	911,00	ZEU	51	2	0	1	520,00	24	SIMPLES	BOM	300.000,00
3	307	17	886,00	ZEU	51	2	0	1	490,00	25	SIMPLES	REGULAR	280.000,00
4	307	17	886,00	ZEU	51	2	0	1	490,00	25	SIMPLES	REGULAR	270.000,00
5	307	54	1.003,00	ZM	73	3	1	2	790,00	6	MEDIO	BOM	405.000,00
6	307	54	1.003,00	ZM	73	3	1	2	790,00	6	MEDIO	BOM	430.000,00
7	307	86	1.032,00	ZM	62	2	1	2	700,00	22	MEDIO	BOM	345.000,00
8	307	86	1.032,00	ZM	62	2	1	2	750,00	22	MEDIO	REGULAR	380.000,00
9	307	82	960,00	ZC	64	3	1	2	490,00	5	MEDIO	BOM	460.000,00
10	307	82	960,00	ZC	65	3	1	2	470,00	5	MEDIO	BOM	478.000,00
11	307	86	941,00	ZC	54	2	0	1	500,00	21	SIMPLES	REGULAR	300.000,00
12	307	86	941,00	ZC	62	3	0	1	530,00	21	SIMPLES	REGULAR	335.000,00
13	307	82	960,00	ZC	52	2	0	1	570,00	39	SIMPLES	BOM	310.000,00
14	307	82	960,00	ZC	64	3	0	1	650,00	39	SIMPLES	BOM	341.000,00
15	104	11	1.005,00	ZC	70	2	0	1	680,00	30	SIMPLES	REGULAR	350.000,00
16	104	11	1.005,00	ZC	70	2	0	1	650,00	30	SIMPLES	REGULAR	320.000,00

1	307	17	911,00	ZEU	50,27	2	0	1	520,00	24	SIMPLES	REGULAR	AVALIANDO
---	-----	----	--------	-----	-------	---	---	---	--------	----	---------	---------	-----------

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

ITEM	OFERTANTE	FONE	CODIGO OFERTA
1	NORTELAR MOVEIS	3972 0000	AP1119
2	MEU IMOVEL IMOBILIARIA	3978 1000	AP1865
3	MEU IMOVEL IMOBILIARIA	3978 1000	AF0072
4	MEU IMOVEL IMOBILIARIA	3978 1000	AF0729
5	GDS MOVEIS	99160 3010	AP2101
6	MIRANTE MOVEIS	297 7963	362369
7	CARLOS FERRARI MOVEIS	2287 6666	CF37561
8	LOPES CONDESSA MOVEIS	2971 4600	REO472707
9	QUINTO ANDAR MOVEIS	3230 4186	S893430542
10	BROKER VIP CONSULTORIA IMOBILIARIA	3582 1454	AP6879
11	NORTELAR MOVEIS	3972 0000	AP6553
12	DESPERTAR MOVEIS	3902 2984	AP1483
13	QUINTO ANDAR MOVEIS	3230 4186	S892921067
14	QUINTO ANDAR MOVEIS	3230 4186	S893476816
15	METROPOLE PAULISTA MOVEIS	3104 3242	3757
16	GRUPO VIANORTE MOVEIS	3985 3137	A-N233

## ANEXO VI – TRATAMENTO DE DADOS

Em anexo a seguir

**SisReN Windows 1.90**  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:14:57

## Estimativas

### **Modelo**

#### **Endereço**

Endereço: ESTRADA DO SABÃO, 1403  
Complemento: CONJ RES ALAMEDAS DOS MUSICOS  
Bairro: JARDIM MARISTELA  
Município: São Paulo  
UF: SP

#### **Variáveis**

Área Privativa = 50,27  
Idade = 24

#### **Valor Unitário**

Máximo: 5.551,13  
Médio: 5.300,20  
Mínimo: 5.049,27

#### **Valor Total**

Máximo (4,73%): 279.055,52  
Médio: 266.441,23  
Mínimo (4,73%): 253.826,93

#### **Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%  
Estimativa pela: Moda

Página 1 de 1

SisReN Windows 1.90  
Regressão Linear e Redes Neurais

18 abr 2022

**Modelo:**

Apartamentos na Brasília

**Data de Referência:**

quinta-feira, 14 de abril de 2022

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9356925 / 0,9356925
- Coeficiente Determinação: 0,8755205
- Fisher-Snedecor: 45,72
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

**Outliers do Modelo: 0**

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	ln(x)	3,12	0,81
• Idade	1/x	6,26	0,01

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Total = -340095,7827 +148174,2721 \* ln (Área Privativa) +625868,7421 / Idade

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Idade	0,50	0,38
Valor Total	0,71	0,65
• Idade		
Valor Total	0,88	0,87

**SisReN Windows 1.90**

18/04/2022 16:19:48

Regressão Linear e Redes Neurais

Dado	Endereço	Complemento
1	ESTRADA DO SABÃO, 1403	CONJ RES ALAMEDAS DOS MUSICOS
2	ESTRADA DO SABÃO, 1403	CONJ RES ALAMEDAS DOS MUSICOS
3	RUA RAULINO GALDINO DA SILVA, 1020	CONJ RES ALAMEDAS DOS POETAS
4	RUA RAULINO GALDINO DA SILVA, 1020	CONJ RES ALAMEDAS DOS POETAS
5	AVENIDA ELISIO TEIXEIRA LEITE, 2119	EDIFICIO PANORAMA FREGUESIA
6	AVENIDA ELISIO TEIXEIRA LEITE, 2119	EDIFICIO PANORAMA FREGUESIA
7	AVENIDA ELISIO TEIXEIRA LEITE, 1151	EDIFICIO ANA CRISTINA
8	AVENIDA ELISIO TEIXEIRA LEITE, 1151	EDIFICIO ANA CRISTINA
9	RUA JACARE COPAIBA, 171	CONDOMINIO CALIFORNIA
10	RUA JACARE COPAIBA, 171	CONDOMINIO CALIFORNIA
11	RUA JACARE COPAIBA, 180	EDIFICIO LEONARDO DA VINCI
12	RUA JACARE COPAIBA, 180	EDIFICIO LEONARDO DA VINCI
13	RUA JACARE COPAIBA, 163	EDIFICIO ADRIANA II
14	RUA JACARE COPAIBA, 163	EDIFICIO ADRIANA II
15	RUA RIO VERDE, 451	EDIFICIO MAI-SO
16	RUA RIO VERDE, 451	EDIFICIO MAI-SO

**SisReN Windows 1.90**  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:19:48

Dado	Área Priva...	Idade	* Valor Of...	* VU	Valor Total
1	50,00	24	285.000,00	5.130,00	256.500,00
2	51,00	24	300.000,00	5.294,11	270.000,00
3	51,00	25	280.000,00	4.941,17	252.000,00
4	51,00	25	270.000,00	4.764,70	243.000,00
5	73,00	6	405.000,00	4.993,15	364.500,00
6	73,00	6	430.000,00	5.301,36	387.000,00
7	62,00	22	345.000,00	5.008,06	310.500,00
8	62,00	22	380.000,00	5.516,12	342.000,00
9	64,00	5	460.000,00	6.468,75	414.000,00
10	65,00	5	478.000,00	6.618,46	430.200,00
11	54,00	21	300.000,00	5.000,00	270.000,00
12	62,00	21	335.000,00	4.862,90	301.500,00
13	52,00	39	310.000,00	5.365,38	279.000,00
14	64,00	39	341.000,00	4.795,31	306.900,00
15	70,00	30	350.000,00	4.500,00	315.000,00
16	70,00	30	320.000,00	4.114,28	288.000,00

**SisReN Windows 1.90**  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:28:40

**Equação Regressão**

**Modelo :**

Equação Regressão:

Valor Total =  
-340095,7827  
+148174,2721 \* ln (Área Privativa)  
+625868,7421 / Idade

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	4,0999	3,12	+148174	ln(x)	1,78
Idade	0,0750	6,26	+625869	1/x	3,47
Valor Total	314381,2500	T-Indep	-340096	x	



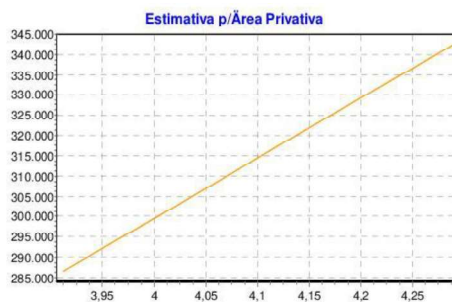
**SisReN Windows 1.90**  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:28:40

**Análise de Sensibilidade**

**Modelo :**

Variável: Área Privativa  
 Amplitude: de 3,91202 a 4,29046  
 Valor Médio: 4,09995  
 Valores Calculados: de 286535 a 342610



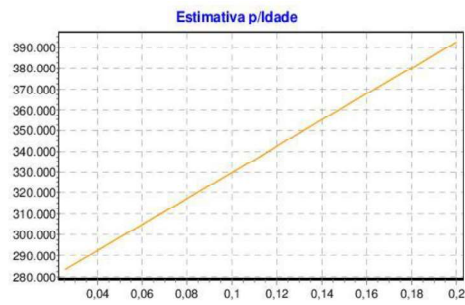
**SisReN Windows 1.90**  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:28:40

**Análise de Sensibilidade**

**Modelo :**

Variável: Idade  
Amplitude: de 0,025641 a 0,2  
Valor Médio: 0,0750477  
Valores Calculados: de 283459 a 392585



**SisReN Windows 1.90**

18/04/2022 16:50:25

Regressão Linear e Redes Neurais

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	256.500,00	265.643,24	-9.143,24	-3,56%	-0,41
2	270.000,00	268.577,48	1.422,51	0,52%	0,06
3	252.000,00	267.534,36	-15.534,36	-6,16%	-0,70
4	243.000,00	267.534,36	-24.534,36	-10,09%	-1,11
5	364.500,00	399.951,37	-35.451,37	-9,72%	-1,61
6	387.000,00	399.951,37	-12.951,37	-3,34%	-0,58
7	310.500,00	299.887,92	106.12,07	3,41%	0,48
8	342.000,00	299.887,92	42.112,07	12,31%	1,91
9	414.000,00	401.317,43	12.682,56	3,06%	0,57
10	430.200,00	403.614,76	26.585,23	6,17%	1,21
11	270.000,00	280.772,29	-10.772,29	-3,98%	-0,49
12	301.500,00	301.242,62	257,37	0,08%	0,01
13	279.000,00	261.424,79	17.575,20	6,29%	0,80
14	306.900,00	292.191,60	14.708,39	4,79%	0,66
15	315.000,00	310.284,19	4.715,80	1,49%	0,21
16	288.000,00	310.284,19	-22.284,19	-7,73%	-1,01

**SisReN Windows 1.90**

18/04/2022 16:50:25

Regressão Linear e Redes Neurais

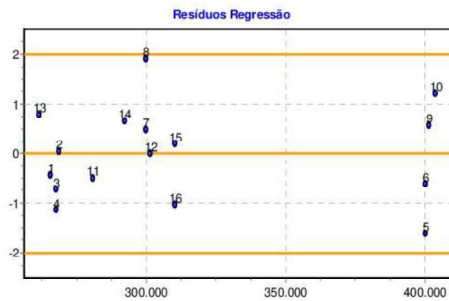
Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,41	6,65%	1,33%	7,41%
2	0,06	3,91%	0,03%	4,46%
3	-0,70	7,72%	3,85%	8,28%
4	-1,11	10,12%	9,60%	10,19%
5	-1,61	4,98%	20,05%	2,84%
6	-0,58	10,47%	2,67%	11,58%
7	0,48	0,02%	1,79%	-0,22%
8	1,91	1,51%	28,29%	-2,29%
9	0,57	19,71%	2,56%	22,14%
10	1,21	26,64%	11,27%	28,82%
11	-0,49	3,91%	1,85%	4,20%
12	0,01	0,32%	0,00%	0,37%
13	0,80	2,48%	4,92%	2,13%
14	0,66	0,11%	3,45%	-0,36%
15	0,21	0,00%	0,35%	-0,04%
16	-1,01	1,38%	7,92%	0,45%

**SisReN Windows 1.90**  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:50:25

### Análise dos Resíduos

Modelo :



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

**SisReN Windows 1.90**

18/04/2022 16:51:36

Regressão Linear e Redes Neurais

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
1	256.500,00	265.643,24	-9.143,24	-3,56	-0,41
2	270.000,00	268.577,48	1.422,51	0,52	0,06
3	252.000,00	267.534,36	-15.534,36	-6,16	-0,70
4	243.000,00	267.534,36	-24.534,36	-10,09	-1,11
5	364.500,00	399.951,37	-35.451,37	-9,72	-1,61
6	387.000,00	399.951,37	-12.951,37	-3,34	-0,58
7	310.500,00	299.887,92	10.612,07	3,41	0,48
8	342.000,00	299.887,92	42.112,07	12,31	1,91
9	414.000,00	401.317,43	12.682,56	3,06	0,57
10	430.200,00	403.614,76	26.585,23	6,17	1,21
11	270.000,00	280.772,29	-10.772,29	-3,98	-0,49
12	301.500,00	301.242,62	257,37	0,08	0,01
13	279.000,00	261.424,79	17.575,20	6,29	0,80
14	306.900,00	292.191,60	14.708,39	4,79	0,66
15	315.000,00	310.284,19	4.715,80	1,49	0,21
16	288.000,00	310.284,19	-22.284,19	-7,73	-1,01

**SisReN Windows 1.90**  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:51:36

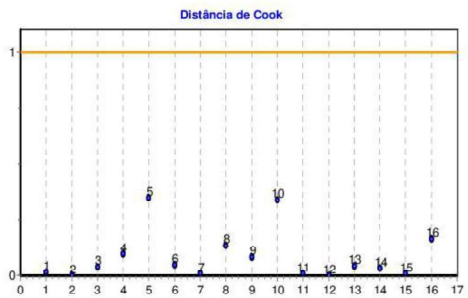
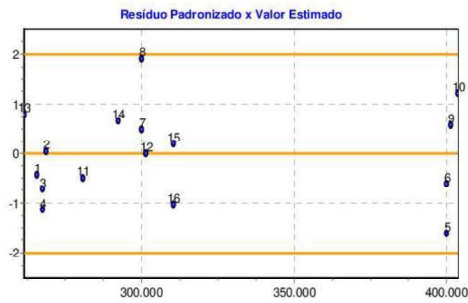
Dado	Distância de Cook
1	0,0165
2	0,0003
3	0,0384
4	0,0958
5	0,3465
6	0,0462
7	0,0086
8	0,1369
9	0,0818
10	0,3397
11	0,0105
12	0,0000
13	0,0419
14	0,0333
15	0,0074
16	0,1660

SisReN Windows 1.90  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:51:36

### Análise dos Resíduos

Modelo :



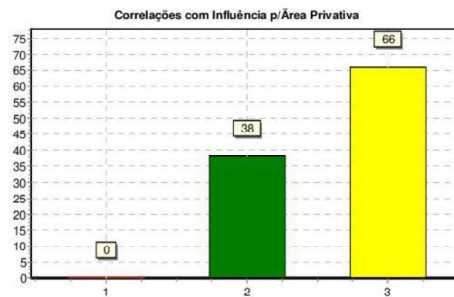
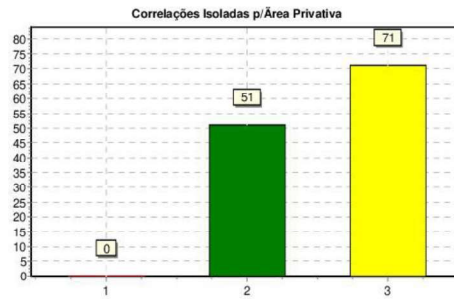


SisReN Windows 1.90  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:52:04

**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :

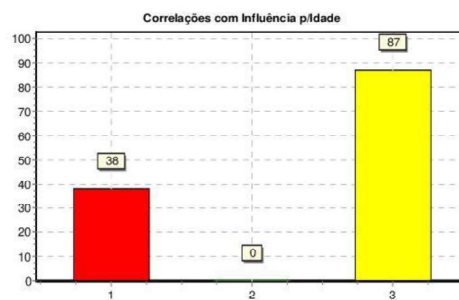
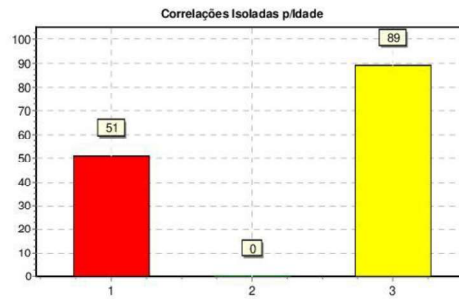


SisReN Windows 1.90  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:52:04

**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :

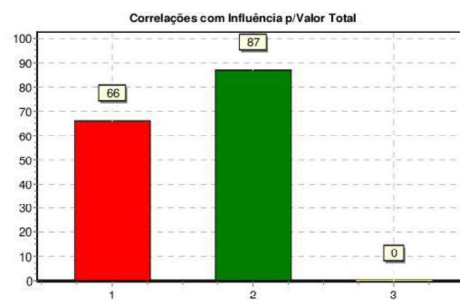
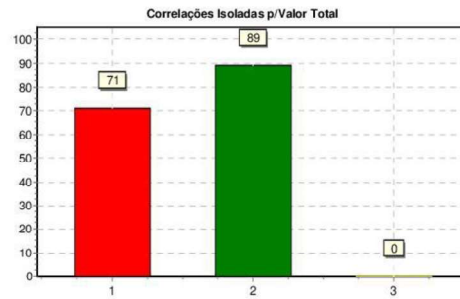


SisReN Windows 1.90  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:52:04

**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :

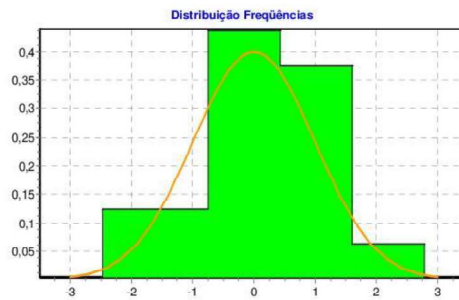
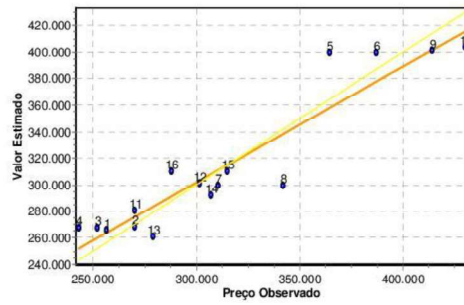


SisReN Windows 1.90  
Regressão Linear e Redes Neurais

18/04/2022 16:53:43

**Testes de Aderência**

**Modelo :**



**SisReN Windows 1.90**

18/04/2022 16:08:07

Regressão Linear e Redes Neurais

	A	B	C	D	E	F
1	Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos
2			III	II	I	
3	1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
4	2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
5	3	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	2
6	4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
7	5	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 10% do valor calculado no limite da fronteira	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 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as	3
8	6	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada parâmetro estimado	10%	20%	30%	3
9	7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
10	Graus	III	II	I		Soma
11	Pontos Mínimos	18	11	7		20
12	Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I		
13	Grau de Fundamentação do Laudo					II
14	Verificar:	micronumerosidade	extrapolação	uso de fatores prévios		

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 267.000,00

**Data inicial:** 04/2022

**Data de atualização:** 05/2022

**Valor atualizado:** R\$ 269.776,80

O valor R\$ 267.000,00 de 4/2022 atualizado até 5/2022 é R\$ 269.776,80.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

### Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

### Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

## **Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 ( $276,543680 \times 84.32\%$ ), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)