

---

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: 0005501-57.2022.8.26.0003  
Exequente: **Condomínio Edifício Gemini I e II**  
Executado: **José Cardoso dos Santos**  
Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Despesas Condominiais

**LUCAS AOAS S. PEREIRA**, 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**

<b>1. RESUMO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Dos autos.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Avaliação de Imóvel com vistoria de imóvel semelhante.....</b>	<b>4</b>
<b>3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Localização .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Mapa Fiscal .....</b>	<b>7</b>
<b>3.3. Zoneamento .....</b>	<b>7</b>
<b>3.4. Melhoramentos da Região.....</b>	<b>8</b>
<b>3.5. Ocupação .....</b>	<b>8</b>
<b>4. VISTORIA DO IMÓVEL.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1. Condomínio .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2. Unidade Autônoma .....</b>	<b>10</b>
<b>4.2.1. Acabamentos internos (as fotos internas são de outro apartamento no mesmo condomínio).....</b>	<b>10</b>
<b>5. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>5.1. Metodologia.....</b>	<b>13</b>
<b>5.2. Pesquisa de Mercado .....</b>	<b>13</b>
<b>5.3. Resultados.....</b>	<b>15</b>
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>16</b>
<b>7. CONCLUSÕES.....</b>	<b>17</b>
<b>8. RESPOSTAS AOS QUESITOS .....</b>	<b>18</b>
<b>9. ENCERRAMENTO.....</b>	<b>19</b>
<b>10. ANEXO I – Documentação Fotográfica (Fotos internas são do imóvel semelhante) .....</b>	<b>20</b>
<b>11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado .....</b>	<b>29</b>
<b>12. ANEXO III – Memória de Cálculos .....</b>	<b>40</b>



**1. RESUMO**

<b>Imóvel avaliando:</b> <i>Apartamento 162 Bloco 2 – Condomínio Edifício Gemini I e II</i> <i>Rua Arapá, 33 – Vila Mascote – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Maior/2023</i>
<b>Matrícula:</b> <i>126.831 (8º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Inferência Estatística</i>
<b>Valor do Imóvel:</b>  <b>R\$ 425.000,00</b>  <i>(quatrocentos e vinte e cinco mil reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do interior do imóvel avaliando, realizou-se a avaliação com vistoria em um apartamento semelhante. A avaliação por semelhança é prevista na norma técnica ABNT NBR 14653:2011 em seu item 7.3.5.2, alínea “b”, e foi deferida pelo Juízo.

## 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do imóvel apartamento 162 localizado no 16º andar do Bloco 2 do Condomínio Edifício Gemini I e II situado na Rua Arapá, 33, bairro Vila Mascote, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 126.831 do 8º 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 CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA ajuizada pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GEMINI I E II, em face de JOSÉ CARDOSO DOS SANTOS E ANA MARIA MACHADO, por meio da qual pretende o AUTOR a penhora do imóvel avaliando.

### 2.2. Avaliação de Imóvel com vistoria de imóvel semelhante

Tendo sido as partes devidamente intimadas acerca da data designada para a diligência pericial, este perito não logrou êxito em realizar a vistoria, haja vista a ausência do proprietário do imóvel, morador ou qualquer outra pessoa que pudesse permitir o acesso deste avaliador ao bem.

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 162 do Bloco 2, optou-se por examinar uma unidade semelhante no

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 14:29, sob o número WJAB23701463123. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005501-57.2022.8.26.0003 e código TCDXVwUM.

mesmo edifício com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

A Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos”, prevê a possibilidade de avaliação de imóvel semelhante ao avaliando, quando este não é visitável:

*“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria*

*Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:*

*a) descrição interna;*

*b) **no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;***

*c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa. “*

(Grifo nosso)



### 3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Arapá, na quadra completada pela Rua Praia do Castelo, Rua Jovina e Av. Damasceno Vieira.

Localizado no bairro Vila Mascote, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Av. Ver. João de Luca e Av. Washington Luís.



Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

### 3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA 594 do SETOR 089 e possui, portanto, índice fiscal de R\$5.090 para 2023.

**ÍNDICE FISCAL = R\$5.090,00**



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 **ZEU, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana**

Segundo o texto da Lei, temos:

*“Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a*

*qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivos”*

### **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 avaliando não foi vistoriado internamente, conforme explicado no item 2.2 deste Laudo. Segundo informações da administração do Condomínio, o imóvel penhorado se encontra desocupado.



#### 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. Porém, na data agendada, não havia ninguém no imóvel que pudesse franquear a entrada deste Perito no bem. Por essa razão, a vistoria foi feita em um imóvel semelhante. A Avaliação por semelhança foi autorizada judicialmente, fls. 372, e está de acordo com a Norma ABNT NBR 14653-2:2011, subitem 7.3.5.2, alínea “b” devida as circunstâncias mencionadas.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 11/05/23 às 9:00, compareceram:

- Eng. Lucas Aoas S. Pereira – Perito Judicial
- Sr. Rodrigo de Sousa Junior – Gerente Predial

##### 4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Bloco 2 do Condomínio Edifício Gemini I e II e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição</b>	2 Torres (152 apartamentos) Térreo: Área comum e lazer 1 subsolo: garagens 1º ao 19º: pavimentos tipo
<b>Estrutura</b>	Convencional em Concreto Armado
<b>Fachada</b>	Pintura
<b>Circulação Vertical</b>	2 elevadores e escadaria para cada torre
<b>Piso Externo</b>	Pedras naturais (Miracema e pedra mineira)
<b>Equipamentos de Lazer</b>	Salão de festas, piscina, academia, quadra, churrasqueira, salão de jogos, sauna e brinquedoteca
<b>Vagas</b>	1 vaga de garagem indeterminada
<b>Condomínio</b>	R\$ 750,00 / mês

## 4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº 162 encontra-se no 16º pavimento do Bloco 2 e é constituído por: sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 1 banheiros e 2 dormitórios.

### 4.2.1. Acabamentos internos (as fotos internas são de outro apartamento no mesmo condomínio)

Segundo informações de funcionários do condomínio o apartamento encontra-se com estado de conservação ruim.

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/ Jantar	Laminado de madeira	Pintura	Pintura sobre laje
Cozinha	Porcelanato	Cerâmica	Pintura sobre laje
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre forro de gesso
Dormitório (1x)	Laminado de madeira	Pintura	Pintura sobre laje

Segundo informações colhidas junto à administração do Condomínio, o imóvel penhorado possui 2 (dois) dormitórios, como na planta original. O imóvel semelhante, aqui vistoriado, transformou um dos quartos em 'closet'.

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiro	Bancada de granito

## 4.3. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 126.831 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, as seguintes áreas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2023 às 14:29, sob o número WJAB23701463123. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005501-57.2022.8.26.0003 e código TCDXVwUM.

Área privativa: 55,383 m<sup>2</sup>

Área comum: 37,046 m<sup>2</sup> (já incluída 1 vaga de garagem)

Área real total: 92,429 m<sup>2</sup>

Fração ideal: 0,657895%

Contribuinte imobiliário: 089.594.0989-8

#### 4.4. Padrão Construtivo

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

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO

IUP: 5,075

Já que do referido Estudo temos:

*“Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes...”*

#### **4.5. Estado de Conservação e Obsolescência**

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

*“Necessitando de reparos de 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.”*



## **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:



El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m <sup>2</sup>	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Ind. Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	Valor do Condomínio (R\$/m <sup>2</sup> )	CUB depreciado (R\$/m <sup>2</sup> )	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)
1	Av. Damasceno Vieira, 1065	550.000,00	495.000,00	5.689,66	87,0	5.153	2	1	1	12,85	4.070,12	4,568	42
2	Av. Damasceno Vieira, 1143	920.000,00	828.000,00	9.517,24	87,0	5.272	2	2	2	9,86	7.881,45	5,075	16
3	Av. Damasceno Vieira, 1143	730.000,00	657.000,00	7.551,72	87,0	5.272	3	3	2	9,77	7.881,45	5,075	16
4	Av. Damasceno Vieira, 1173	640.000,00	576.000,00	6.939,76	83,0	5.272	3	1	2	16,87	5.210,54	4,822	34
5	Av. Damasceno Vieira, 1173	685.000,00	616.500,00	7.252,94	85,0	5.272	3	2	2	11,41	5.210,54	4,822	34
6	Av. Damasceno Vieira, 800	700.000,00	630.000,00	6.774,19	93,0	5.150	3	2	2	13,98	5.483,93	5,075	34
7	Av. Damasceno Vieira, 800	750.000,00	675.000,00	7.336,96	92,0	5.150	3	3	2	13,45	5.483,93	5,075	34
8	Av. Mascote, 635	800.000,00	720.000,00	6.101,69	118,0	2.044	3	2	3	14,41	5.907,37	5,583	35
9	Av. Mascote, 635	800.000,00	720.000,00	6.101,69	118,0	2.044	3	3	3	14,41	6.368,08	5,583	35
10	Av. Mascote, 679	665.000,00	598.500,00	6.300,00	95,0	2.044	3	2	1	8,61	4.005,76	4,568	38
11	Praia do Castelo, 250	530.000,00	477.000,00	7.571,43	63,0	5.090	3	1	1	14,70	6.232,88	5,075	27
12	Praia do Castelo, 270	1.000.000,00	900.000,00	6.428,57	140,0	5.090	3	5	2	10,46	7.068,50	5,075	18
13	Rua Arapá, 109	480.000,00	432.000,00	8.640,00	50,0	5.031	2	1	1	14,60	5.422,26	4,822	32
14	Rua Arapá, 126	330.000,00	297.000,00	6.600,00	45,0	5.161	1	1	1	11,84	4.183,94	4,568	41
15	Rua Arapá, 126	350.000,00	315.000,00	8.289,47	38,0	5.161	1	1	1	20,16	4.183,94	4,568	41
16	Rua Arapá, 131	780.000,00	702.000,00	10.323,53	68,0	5.161	2	2	1	14,71	10.590,07	5,583	1
17	Rua Arapá, 31	699.000,00	629.100,00	7.231,03	87,0	5.031	3	2	2	10,92	6.332,80	5,075	26
18	Rua Arapá, 31	670.000,00	603.000,00	6.700,00	90,0	5.031	3	1	2	9,44	6.332,80	5,075	26
19	Rua Arapá, 33	490.000,00	441.000,00	6.485,29	68,0	5.090	2	1	1	9,12	6.131,19	5,075	28
20	Rua Arapá, 92	460.000,00	414.000,00	7.137,93	58,0	5.080	2	1	1	10,47	5.815,52	5,075	31
21	Rua Jovina, 66	715.000,00	643.500,00	7.944,44	81,0	5.090	3	3	2	13,26	6.232,88	5,075	27
Perícia	Rua Arapá, 33, ap 162 Bloco 2	?	?	?	55,383	5.090	2	1	1	13,54	5.359,09	5,075	28

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

A referida pesquisa abrangeu 21 elementos comparativos, sendo todos os 21 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 de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 7.599,95 / \text{ m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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

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

Onde:

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

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

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

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

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

$$V_{\text{VD}} = 7.599,95 \times 55,383$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 420.908,18 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 425.000,00 \text{ (mai/23)}$$

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

- O imóvel objeto do presente laudo não foi inspecionado e vistoriado *in loco*, considerou-se para balizar a avaliação um imóvel semelhante do mesmo condomínio.
- 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 já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda 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:

<b>Imóvel avaliando:</b> <i>Apartamento 162 Bloco 2 – Condomínio Edifício Gemini I e II</i> <i>Rua Arapá, 33 – Vila Mascote – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Maio/2023</i>
<b>Matrícula:</b> <i>126.831 (8º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Inferência Estatística</i>
<b>Valor do Imóvel:</b>  <b>R\$ 425.000,00</b>  <i>(quatrocentos e vinte e cinco mil reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do interior do imóvel avaliando, realizou-se a avaliação com vistoria externa. A avaliação por semelhança é prevista na norma técnica ABNT NBR 14653:2011 em seu item 7.3.5.2, alínea “b”, e foi deferida pelo Juízo.

## **8. RESPOSTAS AOS QUESITOS**

### **8.1. Quesitos do Autor**

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

### **8.2. Quesitos da Ré**

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



## 9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 47 (quarenta e sete) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,  
pede deferimento.

São Paulo, 18 de maio de 2023.



**LUCAS AOAS SALES PEREIRA**

**CREA/SP: 5063062450**

**10. ANEXO I – Documentação Fotográfica (Fotos internas são do imóvel semelhante)**



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Fachada



Foto 03 – Cozinha



Foto 04 – Área de serviço



Foto 05 – Sala de estar/jantar



Foto 06 – Corredor



Foto 07 – Banheiro



Foto 08 – Dormitório 1





Foto 09 – Dormitório 2



Foto 10 – Dormitório 2

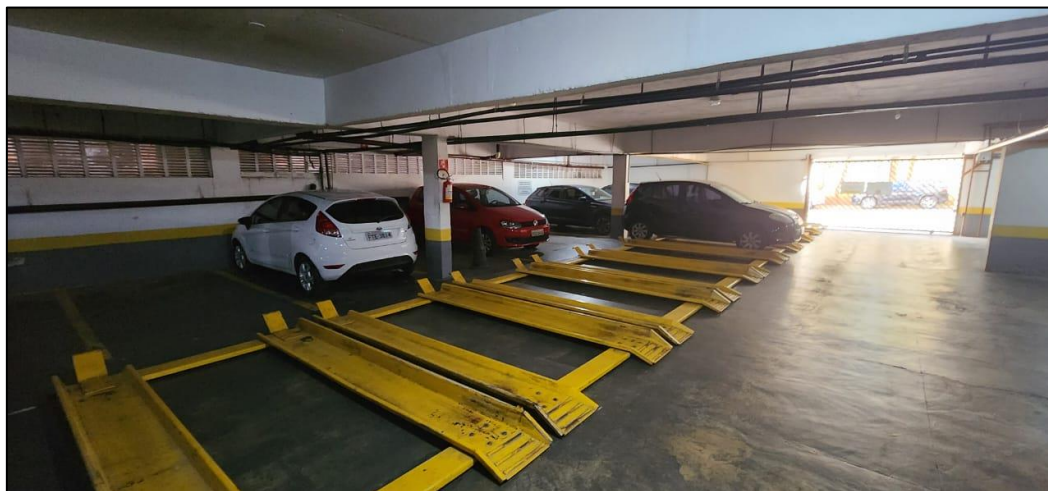


Foto 11 – Garagem

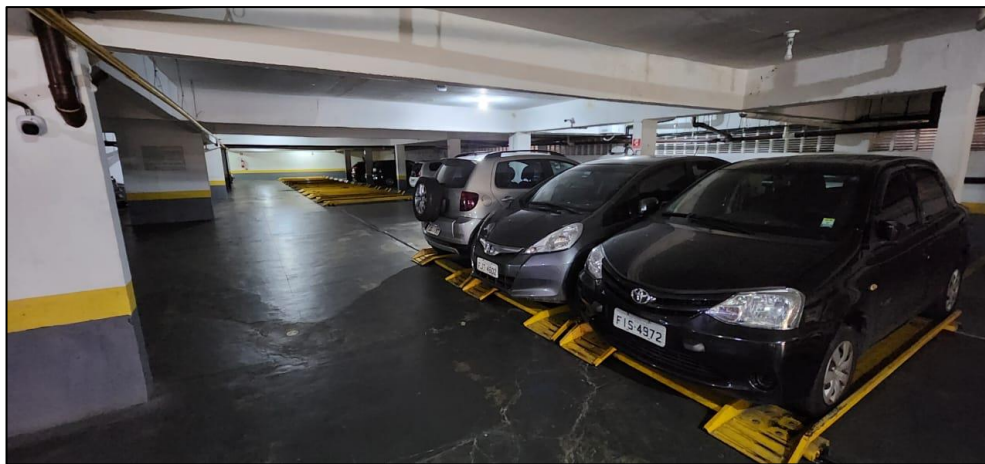


Foto 12 – Garagem



Foto 13 – Escadaria



Foto 14 – Churrasqueira



Foto 15 – Piscina





Foto 16 – Salão de festas



Foto 17 – Salão de jogos

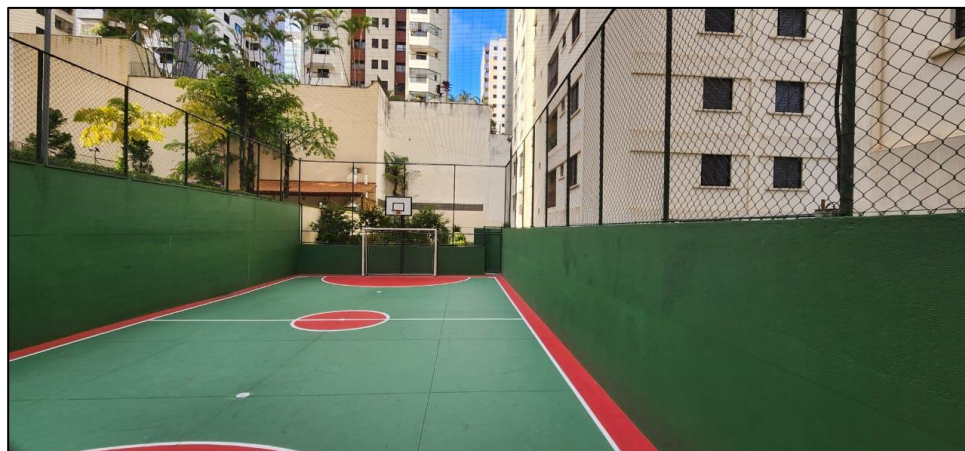


Foto 18 – Quadra



Foto 19 – Playground



Foto 20 – Academia



Foto 21 – Brinquedoteca



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

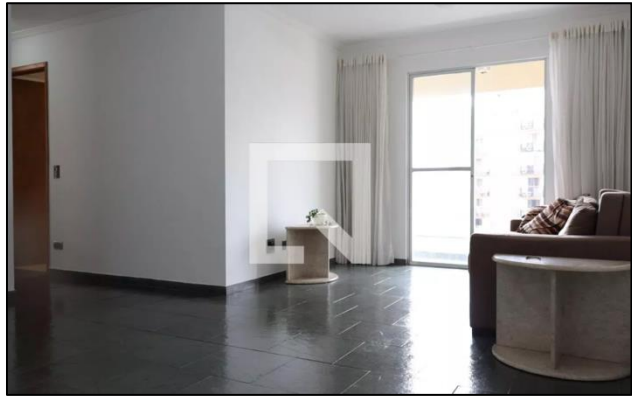
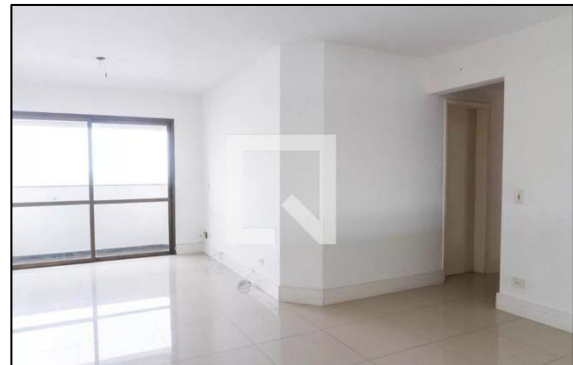
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
<b>NÚMERO</b>	<u>01</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Av. Damasceno Vieira, 1065</u>
Bairro	<u>Vila Mascote</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>87 m<sup>2</sup></u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Quinto Andar</u>
Tel.:	<u>4020-1955</u>
Valor	<u>550.000,00</u>

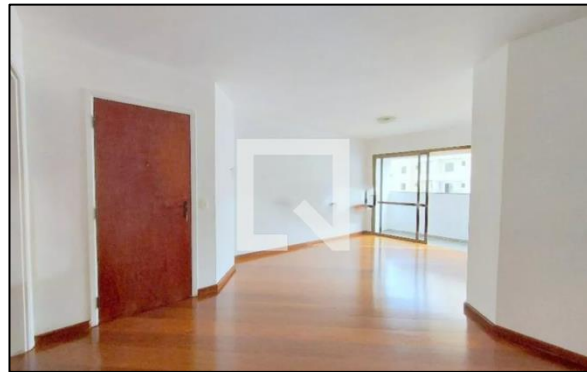


ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
<b>NÚMERO</b>	<u>02</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Av. Damasceno Vieira, 1143</u>
Bairro	<u>Vila Mascote</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>87 m<sup>2</sup></u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Quinto Andar</u>
Tel.:	<u>4020-1955</u>
Valor	<u>920.000,00</u>

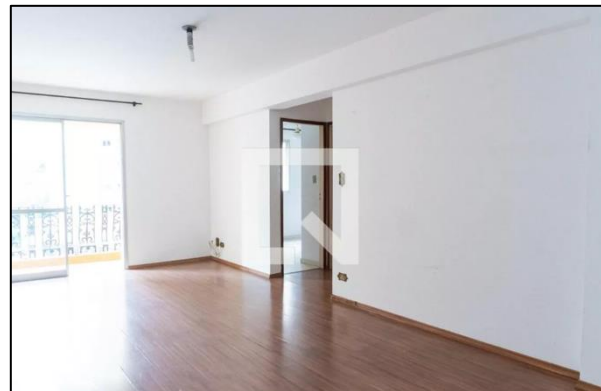


**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Damasceno Vieira, 1143Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 87 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 730.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Damasceno Vieira, 1173Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 83 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 640.000,00

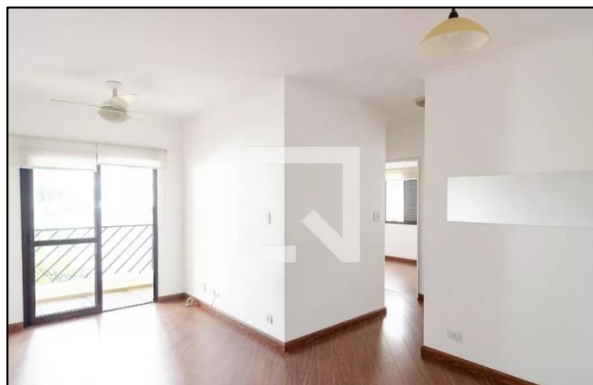
**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 05**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Damasceno Vieira, 1173Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 85 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 685.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 06**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Damasceno Vieira, 800Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 93 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 700.000,00

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Damasceno Vieira, 800Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 92 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 750.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Mascote, 635Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 118 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 800.000,00

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'LA', located at the bottom right of the page.

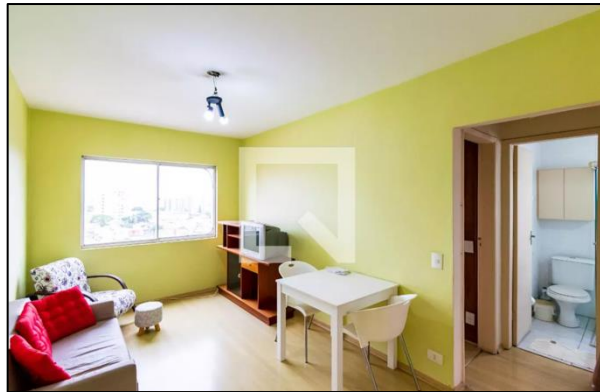
**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 09**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Mascote, 635Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 118 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 800.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 10**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Mascote, 679Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 95 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 665.000,00

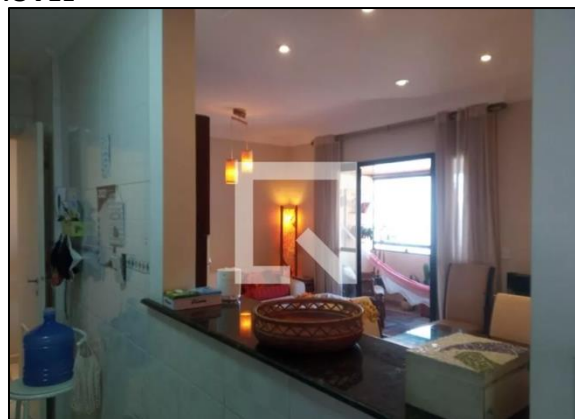


**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 11**LOCALIZAÇÃO**Endereço Praia do Castelo, 250Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 63 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 530.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 12**LOCALIZAÇÃO**Endereço Praia do Castelo, 270Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 140 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 1.000.000,00



**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 13**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Arapá, 109Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 50 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 480.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 14**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Arapá, 126Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 45 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 330.000,00

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 15**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Arapá, 126Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 38 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 350.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 16**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Arapá, 131Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 68 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 780.000,00

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 17**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Arapá, 31Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 87 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 699.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 18**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Arapá, 31Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 90 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 670.000,00

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 19

## LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Arapá, 33Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP

## IMÓVEL

Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 68 m<sup>2</sup>

## TRANSAÇÃO

Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 490.000,00

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 20

## LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Arapá, 92Bairro Vila MascoteCidade São PauloUF SP

## IMÓVEL

Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 58 m<sup>2</sup>

## TRANSAÇÃO

Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 460.000,00

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

**NÚMERO** 21

**LOCALIZAÇÃO**

Endereço Rua Jovina, 66

Bairro Vila Mascote

Cidade São Paulo

UF SP

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 81 m<sup>2</sup>

**IMÓVEL**



**TRANSAÇÃO**

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: 4020-1955

Valor 715.000,00

## 12. ANEXO III – Memória de Cálculos

### Data de referência:

Maio de 2023

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	21

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 10 (dez) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Número de quartos;
- Número de vagas de garagem;
- Padrão CUB (Custo Unitário Brasileiro);
- CUB Depreciado;
- Idade Real.

Segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, variáveis independentes que possuem alto grau de correlação linear com outras variáveis independentes devem ser descartadas.

As variáveis “Idade Real” e “Padrão CUB” mostraram-se fortemente correlacionada com a “CUB Depreciado”, que é explicada a seguir, e foram descartadas.

A variável “Índice Fiscal” mostrou-se incoerente porque quanto maior o índice fiscal menor era o valor unitário e por isso e por isso foi descartada.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 4 variáveis independentes: “área privativa”, “CUB depreciado”, “número de quartos” e “número de vagas de garagem”.



**Variável CUB depreciado:**

Para análise do estado de conservação, obsolescência 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 / aparente (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	Av. Damasceno Vieira, 1065	4.070,12	4,568	42	0,332	0,405	18,10%	60	70%	e	0,465	1914,68
2	Av. Damasceno Vieira, 1143	7.881,45	5,075	16	0,764	0,831	8,09%	60	27%	d	0,811	1914,68
3	Av. Damasceno Vieira, 1143	7.881,45	5,075	16	0,764	0,831	8,09%	60	27%	d	0,811	1914,68
4	Av. Damasceno Vieira, 1173	5.210,54	4,822	34	0,455	0,556	18,10%	60	57%	e	0,564	1914,68
5	Av. Damasceno Vieira, 1173	5.210,54	4,822	34	0,455	0,556	18,10%	60	57%	e	0,564	1914,68
6	Av. Damasceno Vieira, 800	5.483,93	5,075	34	0,455	0,556	18,10%	60	57%	e	0,564	1914,68
7	Av. Damasceno Vieira, 800	5.483,93	5,075	34	0,455	0,556	18,10%	60	57%	e	0,564	1914,68
8	Av. Mascote, 635	5.907,37	5,583	35	0,441	0,538	18,10%	60	58%	e	0,553	1914,68
9	Av. Mascote, 635	6.368,08	5,583	35	0,495	0,538	8,09%	60	58%	d	0,596	1914,68
10	Av. Mascote, 679	4.005,76	4,568	38	0,322	0,483	33,20%	50	63%	f	0,458	1914,68
11	Praia do Castelo, 250	6.232,88	5,075	27	0,552	0,674	18,10%	60	45%	e	0,641	1914,68
12	Praia do Castelo, 270	7.068,50	5,075	18	0,659	0,805	18,10%	60	30%	e	0,727	1914,68
13	Rua Arapá, 109	5.422,26	4,822	32	0,484	0,591	18,10%	60	53%	e	0,587	1914,68
14	Rua Arapá, 126	4.183,94	4,568	41	0,348	0,425	18,10%	60	68%	e	0,478	1914,68
15	Rua Arapá, 126	4.183,94	4,568	41	0,348	0,425	18,10%	60	68%	e	0,478	1914,68
16	Rua Arapá, 131	10.590,07	5,583	1	0,988	0,992	0,32%	60	2%	b	0,991	1914,68
17	Rua Arapá, 31	6.332,80	5,075	26	0,565	0,689	18,10%	60	43%	e	0,652	1914,68
18	Rua Arapá, 31	6.332,80	5,075	26	0,565	0,689	18,10%	60	43%	e	0,652	1914,68
19	Rua Arapá, 33	6.131,19	5,075	28	0,539	0,658	18,10%	60	47%	e	0,631	1914,68
20	Rua Arapá, 92	5.815,52	5,075	31	0,498	0,608	18,10%	60	52%	e	0,598	1914,68
21	Rua Jovina, 66	6.232,88	5,075	27	0,552	0,674	18,10%	60	45%	e	0,641	1914,68
Perícia	Rua Arapá, 33, ap 162 Bloco 2	5.359,09	5,075	28	0,439	0,658	33,20%	60	47%	f	0,552	1914,68

### Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 9,42%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (4,49%)	7.258,90
Médio	7.599,95
Máximo (4,93%)	7.974,64
Valor Total	
Mínimo	402.019,43
Médio	420.908,18
Máximo	441.659,40
Intervalo Predição	
Mínimo	374.504,29
Máximo	480.438,05
Mínimo (11,02%)	6.762,08
Máximo (14,14%)	8.674,83
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	6.459,96
RL Máximo	8.739,95
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,8612982

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8612982 / 0,8676395
Coefficiente de determinação:	0,7418346
Fisher - Snedecor:	11,49
Significância do modelo (%):	0,01

Coefficiente de correlação &gt; 75% → Ok!

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

**Outliers do modelo de regressão:**

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

Nenhum Outlier → Ok!

**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	11,494
Não Explicada	0,000	16	0,000	
Total	0,000	20		

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

1/Valor unitário = -0,0001216260787 +6,52421509E-005 \* ln (Area privativa) +2,568912193E-005 / Quartos +2,448209887E-005 / Vagas -8,58739057E-009 \* CUB depreciado

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	4,24	0,06
Quartos	1/x	1,24	23,42
Vagas	1/x	1,79	9,25
CUB depreciado	x	-4,94	0,01
Valor unitário	1/y	-1,52	14,88

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Quartos	-0,79	0,64
Vagas	-0,73	0,65
CUB depreciado	0,23	0,55
Valor unitário	0,45	0,73

Correlações parciais para Quartos	Isoladas	Influência
Vagas	0,57	0,14
CUB depreciado	-0,29	0,12
Valor unitário	-0,18	0,30

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
CUB depreciado	-0,21	0,28
Valor unitário	-0,15	0,41

---

---

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,56	0,78

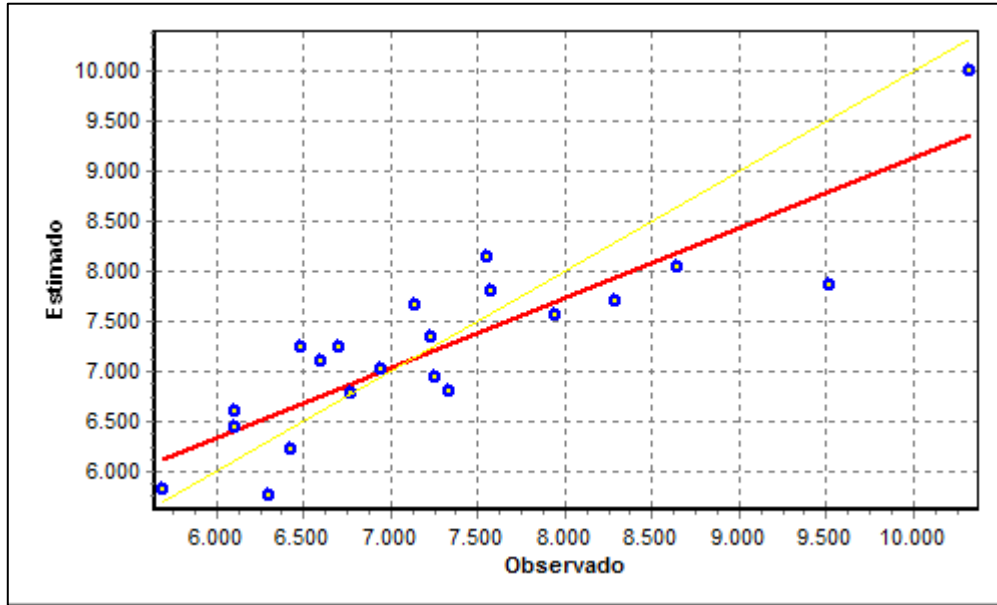


**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

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	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%	I
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 I**

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

