
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **1013682-90.2023.8.26.0004**
Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Lapa**
Executado: **Rui Renan Peric**

HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONÇALVES MARTINS, 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
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	8
5.	AValiação	12
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
7.	CONCLUSÕES	16
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS	17
9.	ENCERRAMENTO	18
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	19
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado	26
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos	38



1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Rua Domingos Rodrigues, 636, apartamento nº 504 e vaga de garagem nº 15 do Condomínio Edifício Lapa - Lapa – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Março/2025</i>
Matrícula: <i>62.849 e 62.850 (10º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
Cadastro do imóvel: <i>080.066.0082-1</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Inferência Estatística</i>
Valor do Imóvel: R\$ 700.000,00 <i>(setecentos mil reais)</i>

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma, designado apartamento nº 504 e vaga de garagem nº15 do Condomínio Edifício Lapa, localizado na Rua Domingos Rodrigues, 636, Lapa, município de São Paulo/SP, de matrículas nº 62.849 e nº62.850 respectivamente, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e cadastro de nº 080.066.0082-1 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAPA, em face de RUI RENAN PERIC, por meio da qual pretende o autor o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Domingos Rodrigues, 636, na quadra completada pela Rua Barão de Jundiá, Rua Gomes Freire e Rua Albion.

Distante cerca de 9 km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Marginal Tietê.

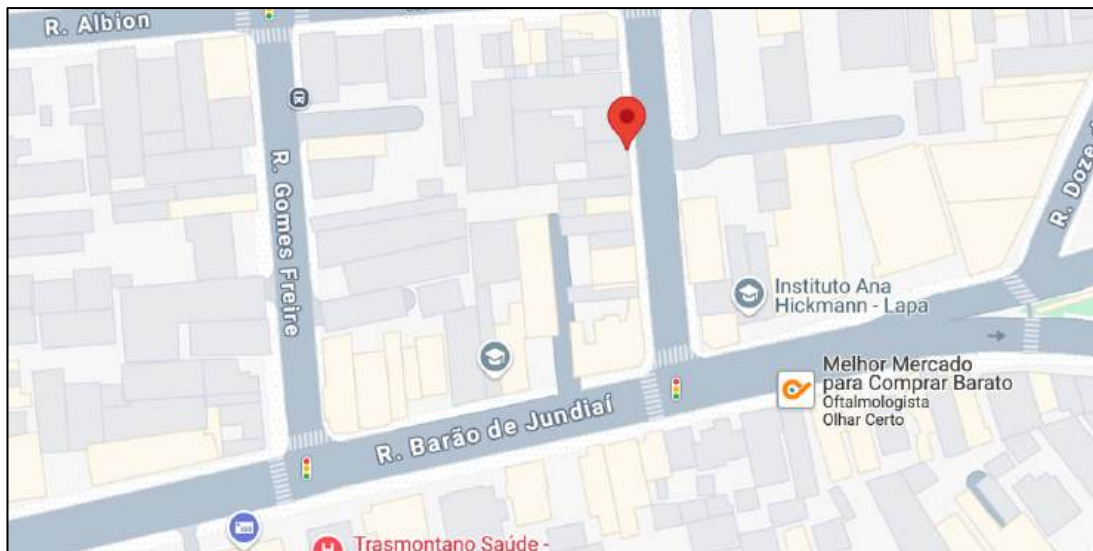


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



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 F 066 do SETOR 080 e possui, portanto, índice fiscal de R\$3.469,00 para 2024.

ÍNDICE FISCAL = R\$3.469,00 para 2024

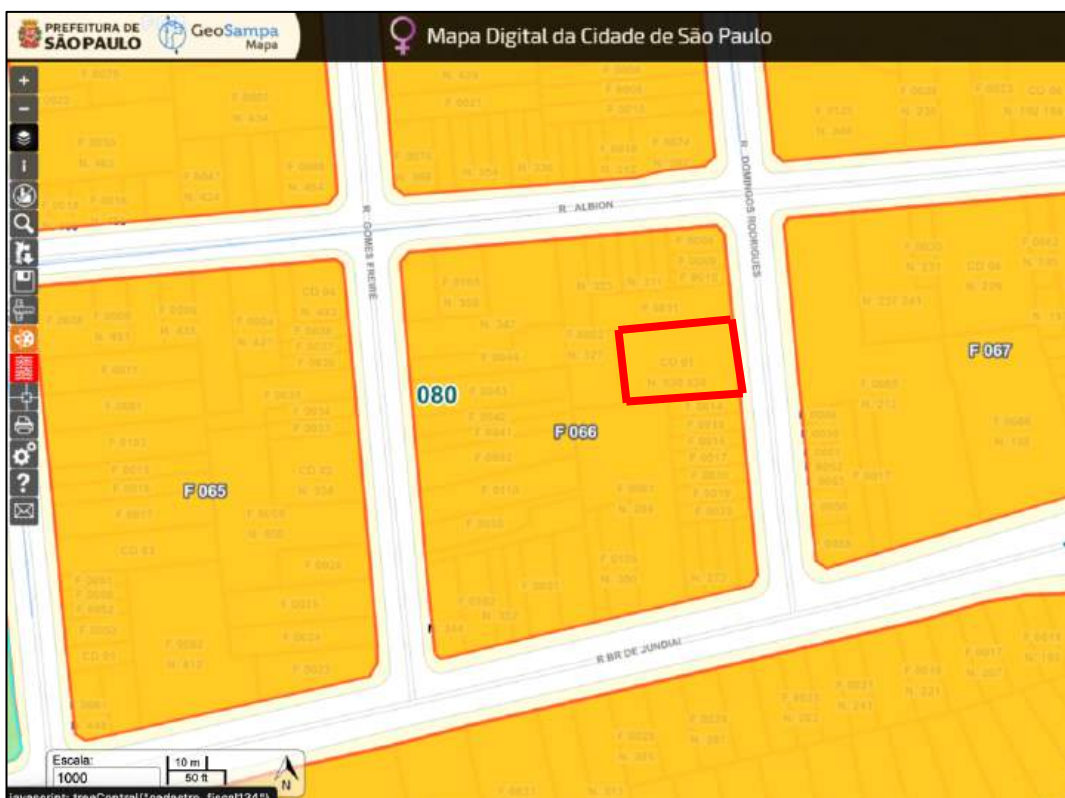


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

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 13/02/25 às 10:00.

4.1. Condomínio

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

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	1 Torres (com 7 andares) Térreo: Área comum Subsolos: áreas técnicas e garagens
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pastilha cerâmica
Circulação Vertical	Elevadores e escadaria
Piso Externo	pedras naturais

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº 504 encontra-se no 5º andar do Edifício Lapa e é constituído por: copa/cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, sala de estar/jantar, banheiro social e 3 dormitórios.

4.2.1. Acabamentos internos

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Copa/Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Banheiro de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Sala de estar/jantar	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje

Dormitório 1	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre laje
Dormitório 2	Carpete	Pintura	Pintura sobre laje
Dormitório 3	Carpete	Pintura	Pintura sobre laje
Banheiro social	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Bancadas de pedras

4.2.2. Áreas

O apartamento em questão possui, segundo a matrícula nº 62.849 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas:

Área construída: 118,55 m²;

Área comum: 8,65 m²;

Fração ideal no terreno: 2,32%.

O vaga de garagem em questão possui, segundo a matrícula nº 62.850 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas:

Área construída: 15,00 m²;

Área comum: 16,00 m²;

Fração ideal no terreno: 0,55%.

4.2.3. Padrão Construtivo

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

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO SIMPLES

Valor Unitário: 4,354 de R₈N

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Simples: Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.”



4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, 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:

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

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

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 187

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m ²	Área Privativa (m ²)	Ind. Fiscal	Dist.ao metro ¹ (m)	Quartos	Banheiros	Vagas	Padrão CUB	Idade real (anos)
1	Praça René Barreto, 20	480.000,00	432.000,00	4.453,61	97	2.743	450	3	2	1	3,837	58
2	Rua Afonso Sardinha, 537	470.000,00	423.000,00	5.035,71	84	2.833	950	2	1	0	3,387	60
3	Rua Dom João V, 408	580.000,00	522.000,00	6.365,85	82	2.853	1.000	2	2	1	5,075	48
4	Rua Dom João V, 408	840.000,00	756.000,00	9.219,51	82	2.853	1.000	2	2	1	5,075	48
5	Rua Domingos Rodrigues, 15	335.000,00	301.500,00	6.700,00	45	2.682	600	1	1	0	3,387	54
6	Rua Domingos Rodrigues, 547	805.000,00	724.500,00	10.062,50	72	4.813	850	3	2	1	5,583	31
7	Rua Domingos Rodrigues, 547	607.000,00	546.300,00	7.094,81	77	4.813	850	3	2	1	5,583	31
8	Rua George Smith, 193	565.000,00	508.500,00	4.842,86	105	4.834	260	3	2	1	4,354	58
9	Rua Gomes Freire, 61	350.000,00	315.000,00	5.163,93	61	2.834	750	2	1	0	3,837	52
10	Rua Guaricanga, 222	550.000,00	495.000,00	7.615,38	65	2.173	1.100	2	1	1	5,075	29
11	Rua João Pereira, 236	420.000,00	378.000,00	5.400,00	70	2.833	450	2	1	0	3,837	27
12	Rua João Pereira, 329	370.000,00	333.000,00	9.250,00	36	3.397	550	2	1	0	5,075	1
13	Rua João Pereira, 329	340.000,00	306.000,00	8.500,00	36	3.397	550	2	1	0	5,075	1
14	Rua João Pereira, 329	350.000,00	315.000,00	8.750,00	36	3.397	550	2	1	0	5,075	1
15	Rua Dom João V, 610	585.000,00	526.500,00	11.202,13	47	3.603	1.100	1	1	1	5,583	10
16	Rua Dom João V, 610	780.000,00	702.000,00	10.477,61	67	3.603	1.100	2	2	2	5,583	10
17	Rua Dom João V, 610	690.000,00	621.000,00	9.857,14	63	3.603	1.100	2	2	2	5,583	10
18	Rua Dom João V, 610	532.000,00	478.800,00	10.187,23	47	3.603	1.100	1	1	1	5,583	10
19	Rua Dom João V, 550	520.000,00	468.000,00	8.210,53	57	3.603	1.100	2	1	1	5,075	26
20	Rua Cuevas, 100	1.715.000,00	1.543.500,00	13.080,51	118	2.185	1.300	3	3	3	6,144	2
21	Rua Cuevas, 100	1.450.000,00	1.305.000,00	14.184,78	92	2.185	1.300	2	3	2	6,144	2
22	Rua Guaricanga, 222	680.000,00	612.000,00	9.000,00	68	2.173	1.100	2	1	1	5,075	29
23	Rua Guaricanga, 222	520.000,00	468.000,00	7.800,00	60	2.173	1.100	2	1	0	5,075	29
Perícia	Rua Domingos Rodrigues, 636, ap 504 e vaga 15	?	?	?	118,55	3.469	850	3	1	1	4,354	54

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda. 1- Distância do imóvel até a estação Lapa da CPTM

5.3. Resultados

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

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 23 elementos comparativos, sendo 23 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:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 5.902,67 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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:

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

$$V_{\text{VD}} = 5.902,67 \times 118,55$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 699.761,63 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 700.000,00 \text{ ref março/25}$$

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, 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 e locação 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:

<i>Imóvel avaliando:</i> <i>Rua Domingos Rodrigues, 636, apartamento nº 504 e vaga de garagem nº 15 do Condomínio Edifício Lapa - Lapa – São Paulo/SP</i>
<i>Data da avaliação:</i> <i>Março/2025</i>
<i>Matrícula:</i> <i>62.849 e 62.850 (10º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
<i>Cadastro do imóvel:</i> <i>080.066.0082-1</i>
<i>Metodologia utilizada:</i> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<i>Tratamento de dados:</i> <i>Inferência Estatística</i>
<i>Valor do Imóvel:</i> <i>R\$ 700.000,00</i> <i>(setecentos mil reais)</i>

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

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



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, 27 de março de 2025.



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395



10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Entrada do condomínio



Foto 03 – Escada de acesso



Foto 04 – Hall no andar



Foto 05 – Sala / terraço

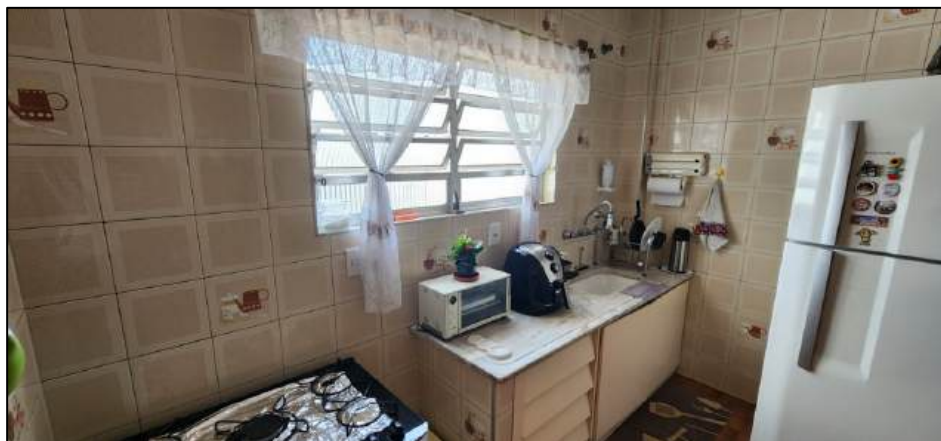


Foto 06 – Cozinha



Foto 07 – Copa/cozinha

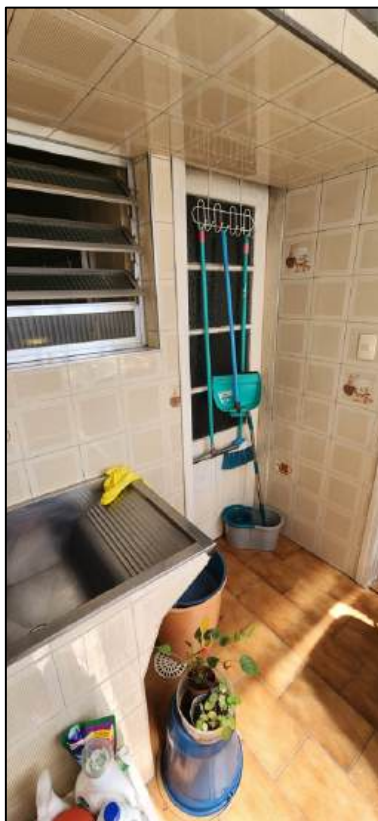


Foto 08 – Área de serviço

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.



Foto 9 – Banheiro de serviço



Foto 10– Sala de estar/jantar



Foto 11 – Dormitório 1



Foto 12 – Dormitório 2



Foto 13 – Dormitório 3



Foto 14 – Banheiro

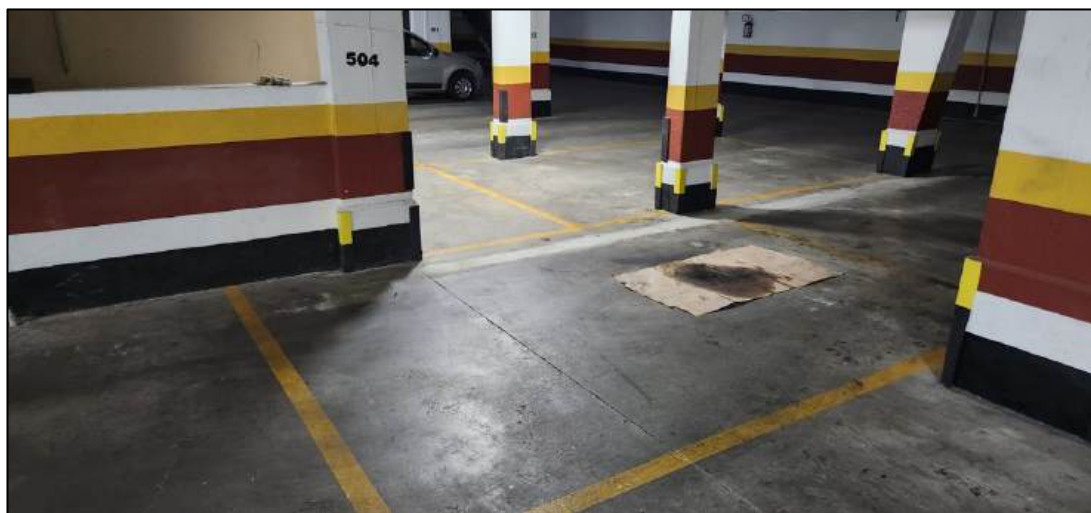


Foto 15 – Vaga de garagem

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>01</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Praça René Barreto, 20</u>
Bairro	<u>Lapa</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>97 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Quinto Andar</u>
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>
Valor	<u>480.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>02</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Afonso Sardinha, 537</u>
Bairro	<u>Lapa</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>84 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Quinto Andar</u>
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>
Valor	<u>470.000,00</u>

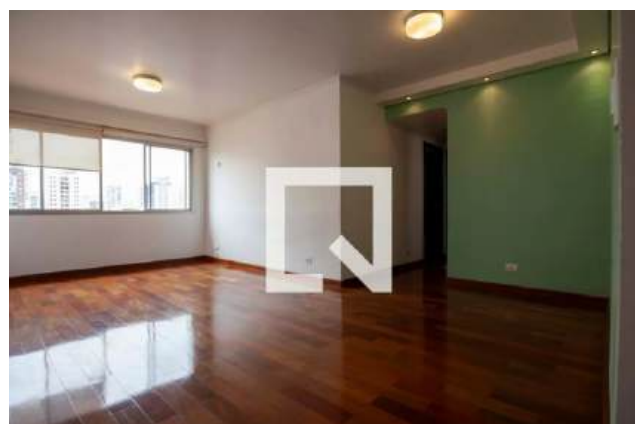


ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>03</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Cuevas, 100</u>			
Bairro	<u>Lapa</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>118 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>1.715.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>04</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Cuevas, 100</u>			
Bairro	<u>Lapa</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>92 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>1.450.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 05**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Dom João V, 408Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 82 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 580.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 06**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Dom João V, 408Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 82 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 840.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

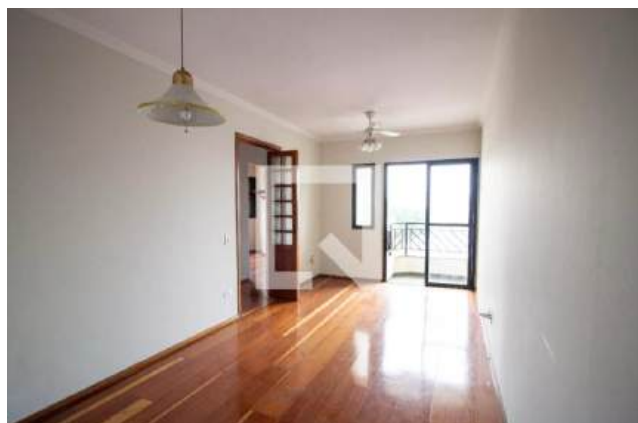
NÚMERO	<u>07</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Dom João V, 550</u>			
Bairro	<u>Lapa</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>57 m²</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>520.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>08</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Dom João V, 610</u>			
Bairro	<u>Lapa</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>47 m²</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>585.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 09**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Dom João V, 610Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 67 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 780.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 10**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Dom João V, 610Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 63 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 690.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 11**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Dom João V, 610Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 47 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 532.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 12**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Domingos Rodrigues, 15Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 45 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 335.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 13**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Domingos Rodrigues, 547Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 72 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 805.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 14**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Domingos Rodrigues, 547Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 77 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 607.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 15

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua George Smith, 193

Bairro Lapa Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 105 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: www.quintoandar.com

Valor 565.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 16

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Gomes Freire, 61

Bairro Lapa Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 61 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: www.quintoandar.com

Valor 350.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2025 às 16:30, sob o número WLAP25700735253. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013682-90.2023.8.26.0004 e código s1DwrdsH.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 17**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Guaricanga, 222Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 55 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 550.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 18**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Guaricanga, 222Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 68 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.comValor 680.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>19</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Guaricanga, 222</u>			
Bairro	<u>Lapa</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>60 m²</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>520.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>20</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua João Pereira, 236</u>			
Bairro	<u>Lapa</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>70 m²</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>420.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>21</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua João Pereira, 329</u>			
Bairro	<u>Lapa</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>36 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>370.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>22</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua João Pereira, 329</u>			
Bairro	<u>Lapa</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
IMÓVEL				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>36 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>340.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 23

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua João Pereira, 329

Bairro Lapa Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 36 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: www.quintoandar.com

Valor 350.000,00

12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Março de 2025

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	23

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 8 (oito) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Dist. ao metrô (Distância e metros até a estação Lapa da CPTM)
- Número de quartos;
- Número de vagas;
- 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.

A variável “Idade Real” e “Padrão CUB” mostraram-se fortemente correlacionada com a “CUB Depreciado”, que será explicada a seguir, e foram descartadas.

A variável “número de quartos” mostrou-se fortemente correlacionada com a “área privativa” e foi descartada.

Já a variável “índice fiscal” mostrou-se incoerente pois quanto maior o índice fiscal menor o valor unitário e por isso foi descartada.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 4 variáveis: “área privativa”, “dist. ao metrô”, “Número de vagas” e “CUB depreciado”.

A variável quantitativa “área privativa” mostrou coerência pois quanto maior a área privativa menor o valor unitário.

A variável proxy “CUB depreciado” mostrou coerência pois quanto maior o CUB depreciado maior o valor unitário.

A variável quantitativa “dist. ao metrô” mostrou-se coerente pois quanto maior a distância da estação Lapa (região menos nobre) maior o valor unitário.

A variável quantitativa “Número de vagas” mostrou-se coerência pois quanto maior o número de vagas maior o valor unitário.

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 CUB	Idade real (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	Praça René Barreto, 20	1.777,59	3,837	58	0,033	0,049	33,20%	60	97%	f	0,226	2046,06
2	Rua Afonso Sardinha, 537	1.386,00	3,387	60	0,000	0,000	8,09%	60	100%	d	0,200	2046,06
3	Rua Dom João V, 408	3.630,49	5,075	48	0,187	0,280	33,20%	60	80%	f	0,350	2046,06
4	Rua Dom João V, 408	3.630,49	5,075	48	0,187	0,280	33,20%	60	80%	f	0,350	2046,06
5	Rua Domingos Rodrigues, 15	2.124,85	3,387	54	0,133	0,145	8,09%	60	90%	d	0,307	2046,06
6	Rua Domingos Rodrigues, 547	6.836,63	5,583	31	0,498	0,608	18,10%	60	52%	e	0,598	2046,06
7	Rua Domingos Rodrigues, 547	6.836,63	5,583	31	0,498	0,608	18,10%	60	52%	e	0,598	2046,06
8	Rua George Smith, 193	2.070,31	4,354	58	0,040	0,049	18,10%	60	97%	e	0,232	2046,06
9	Rua Gomes Freire, 61	2.371,94	3,837	52	0,128	0,191	33,20%	60	87%	f	0,302	2046,06
10	Rua Guaricanga, 222	6.441,34	5,075	29	0,525	0,642	18,10%	60	48%	e	0,620	2046,06
11	Rua João Pereira, 236	4.396,82	3,837	27	0,450	0,674	33,20%	60	45%	f	0,560	2046,06
12	Rua João Pereira, 329	10.105,81	5,075	1	0,967	0,992	2,52%	60	2%	c	0,973	2046,06
13	Rua João Pereira, 329	10.105,81	5,075	1	0,967	0,992	2,52%	60	2%	c	0,973	2046,06
14	Rua João Pereira, 329	10.313,38	5,075	1	0,992	0,992	0,00%	60	2%	a	0,993	2046,06
15	Rua Dom João V, 610	10.326,78	5,583	10	0,880	0,903	2,52%	60	17%	c	0,904	2046,06
16	Rua Dom João V, 610	10.326,78	5,583	10	0,880	0,903	2,52%	50	17%	c	0,904	2046,06
17	Rua Dom João V, 610	10.326,78	5,583	10	0,880	0,903	2,52%	50	17%	c	0,904	2046,06
18	Rua Dom João V, 610	9.867,26	5,583	10	0,830	0,903	8,09%	50	17%	d	0,864	2046,06
19	Rua Dom João V, 550	7.340,64	5,075	26	0,634	0,689	8,09%	50	43%	d	0,707	2046,06
20	Rua Cuevas, 100	12.397,79	6,144	2	0,983	0,983	0,00%	50	3%	a	0,986	2046,06
21	Rua Cuevas, 100	12.397,79	6,144	2	0,983	0,983	0,00%	50	3%	a	0,986	2046,06
22	Rua Guaricanga, 222	6.974,79	5,075	29	0,590	0,642	8,09%	60	48%	d	0,672	2046,06
23	Rua Guaricanga, 222	6.441,34	5,075	29	0,525	0,642	18,10%	60	48%	e	0,620	2046,06
Perícia	Rua Domingos Rodrigues, 636, ap 504 e vaga 15	2.472,01	4,354	54	0,097	0,145	33,20%	60	90%	f	0,277	2046,06

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 10,56%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
<input type="checkbox"/> Valor Unitário	
Minimo (5,00%)	5.607,32
Médio	5.902,67
Máximo (5,56%)	6.230,86
<input type="checkbox"/> Valor Total	
Mínimo	664.748,09
Médio	699.761,63
Máximo	738.668,70
<input type="checkbox"/> Intervalo Predição	
Mínimo	611.932,48
Máximo	817.027,56
Mínimo (12,55%)	5.161,81
Máximo (16,76%)	6.891,84
<input type="checkbox"/> Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	5.017,27
RL Máximo	6.788,07
<input type="checkbox"/> Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
<input type="checkbox"/> Coefficientes	
Correlação	62 - 0,935256

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9352563 / 0,8855035
Coeficiente de determinação:	0,8747043
Fisher - Snedecor:	31,42
Significância do modelo (%):	0,01

Coeficiente de correlação > 75% → OK!

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
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	31,415
Não Explicada	0,000	18	0,000	
Total	0,000	22		

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

1/Valor unitário = +0,0004135297909 -0,002941834171 / Area privativa -3,569736744E-005 * ln (Dist. ao metro) -2,009199783E-005 * Vagas +0,09855081712 / CUB depreciado

Imóvel avaliando:

- Área privativa: 118,55 m²;
- Dist. ao metrô: 850;
- Vagas: 1;
- CUB depreciado: 2.472,01.

Valor unitário = $V_{unit,vd} = 5.902,67/m^2$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-2,77	1,26
Dist. ao metro	ln(x)	-3,36	0,35
Vagas	x	-2,63	1,70
CUB depreciado	1/x	3,25	0,45
Valor unitário	1/y	5,18	0,01

Significância < 30% → OK!

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dist. ao metro	-0,18	0,43
Vagas	-0,55	0,81
CUB depreciado	-0,34	0,13
Valor unitário	-0,27	0,55

Correlações parciais para Dist. ao metro	Isoladas	Influência
Vagas	0,50	0,21

CUB depreciado	-0,44	0,18
Valor unitário	-0,65	0,62

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
CUB depreciado	-0,36	0,09
Valor unitário	-0,49	0,53

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,85	0,61

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%	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 II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

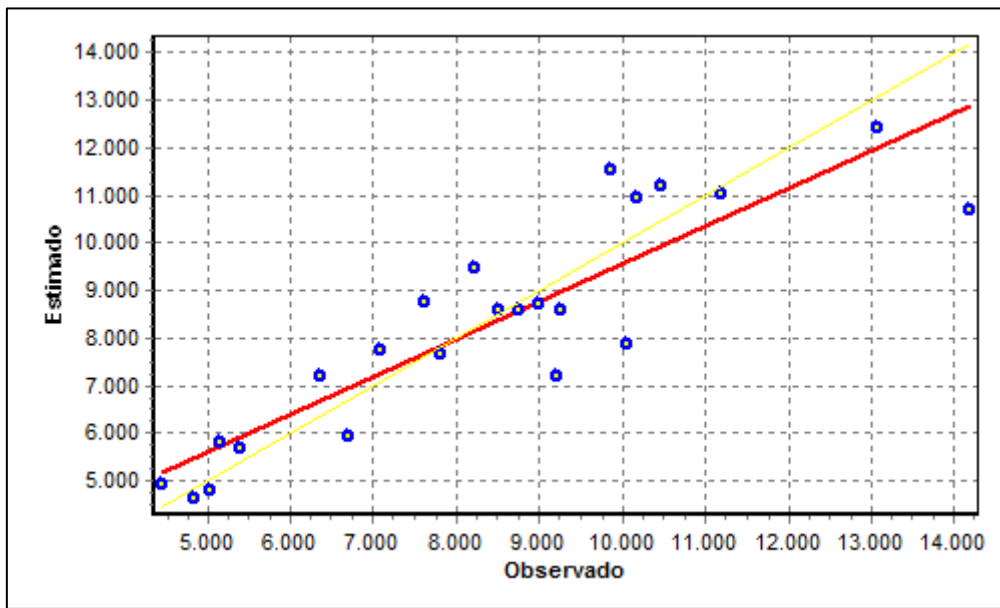


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

