

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

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

Processo nº: **1014443-58.2022.8.26.0004**
Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Moraes**
Executado: **Mauricio Gouveia Monteiro**

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



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

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Rua Faustolo, 955, apartamento nº 45 do Condomínio Edifício Moraes - Lapa – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Agosto/2025
Matrícula: 42.657 (10º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)
Cadastro do imóvel: 023.035.0092-3
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$ 360.000,00 <i>(trezentos e sessenta mil reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 45 do Condomínio Edifício Moraes, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio 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.

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

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 45 do Condomínio Edifício Moraes, localizado na Rua Faustolo, 955, Lapa, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 42.657, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e cadastro de nº 023.035.0092-3 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 MORAES, em face de MAURICIO GOUVEIA MONTEIRO, por meio da qual pretende o autor o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

2.2. Avaliação 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 45 do Condomínio Edifício Moraes, optou-se por examinar uma unidade

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

semelhante no 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”*

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Faustolo, 955, na quadra completada pela Rua Vespasiano, Rua Clélia e Rua Caio Graco.

Distante cerca de 9,2 km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades, como a Marginal Tietê.

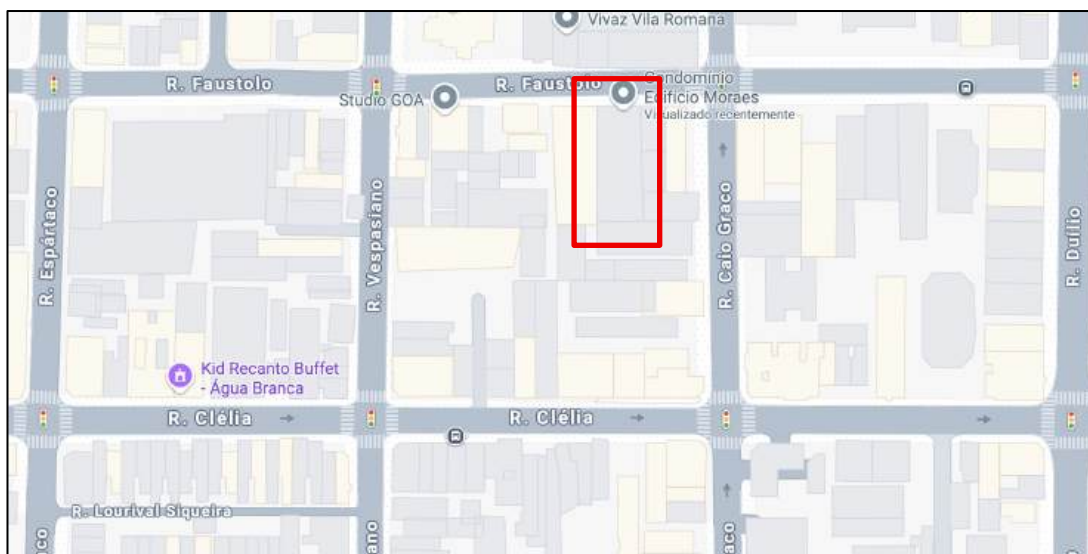


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

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

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 035 do SETOR 023 e possui, portanto, índice fiscal de R\$4.885,00 para 2025.

ÍNDICE FISCAL = R\$4.885,00 para 2025



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 **ZEM, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores do Arco Tietê, Arco Tamanduateí, Arco Pinheiros e Arco Jurubatuba (ver inciso VIII do §1º do artigo 76 do PDE),

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

destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com infraestrutura urbana de caráter metropolitano.

A ZEM é dividida em:

– ZEM, cujos parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 e o gabarito sem limite somente poderão ser alcançados se não forem encaminhados os projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores acima citados dentro do prazo estipulado pelo §3º do artigo 76 do PDE.

– ZEMP, cujos parâmetros urbanísticos próprios da ZEU somente serão ativados após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, da emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, (especialmente a licença ambiental) e, por fim, da edição de decreto autorizador, é que os parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, o gabarito sem limite e os incentivos urbanísticos poderão ser ativados (veja o art. 83 do PDE). Essa medida faz com que não se permita o licenciamento de empreendimentos de elevada densidade sem que o sistema de transporte público coletivo esteja em implantação”

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

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

-
- Drenagem
 - Coleta de Lixo
 - Entrega postal
 - Transporte público
 - Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.



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

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 constava ninguém no imóvel que pudesse abri-lo. Por essa razão a vistoria foi feita em outro apartamento do mesmo condomínio com mesma área e disposição de cômodos (imóvel semelhante). A Avaliação por semelhança foi autorizada judicialmente e está de acordo com a Norma NBR 14653 devida as circunstâncias mencionadas.

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 13/04/25 às 9:00.

4.1. Condomínio

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

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	1 Torres (com 6 andares) Térreo: Área comum
Estrutura	Convencional
Fachada	Pastilha cerâmica
Circulação Vertical	Elevadores e escadaria
Piso	Cerâmica

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº 45 encontra-se no 4º andar do Edifício Moraes e é constituído por: cozinha, área de serviço, banheiro, sala de estar/jantar, e 2 dormitórios.

4.2.1. Acabamentos internos

O imóvel não foi vistoriado internamente. As fotos internas são de outro apartamento no mesmo condomínio.

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

4.2.2. Áreas

O apartamento em questão possui, segundo a matrícula nº 42.657 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas:

Área útil: 63,99 m²;

Área comum: 5,40 m²;

Área total: 69,39

Cabendo-lhe a fração ideal de 14,76m² ou 2,3806450% no terreno.

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: 3,958 de R\$N

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.

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

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.”

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

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

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m ²	Área Privativa (m ²)	Ind. Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)
1	Rua Clélia, 559	500.000,00	450.000,00	4.891,30	92	4.940	2	2	0	3,533	71
2	Rua Clélia, 683	418.900,00	377.010,00	7.854,38	48	4.908	1	2	1	4,354	51
3	Rua Clélia, 683	550.000,00	495.000,00	6.600,00	75	4.908	2	1	1	4,354	51
4	Rua Coriolano, 982	660.000,00	594.000,00	10.067,80	59	4.904	2	2	1	5,075	34
5	Rua Fábria, 50	1.150.000,00	1.035.000,00	10.781,25	96	5.164	3	3	2	5,075	20
6	Rua Fábria, 50	1.150.000,00	1.035.000,00	11.250,00	92	5.164	3	3	2	5,075	20
7	Rua Fábria, 123	1.650.000,00	1.485.000,00	14.278,85	104	5.183	3	3	2	5,583	17
8	Rua Fábria, 138	2.150.000,00	1.935.000,00	13.723,40	141	5.164	3	3	2	5,583	16
9	Rua Fábria, 138	3.197.770,00	2.877.993,00	15.556,72	185	5.164	3	5	3	5,583	16
10	Rua Fábria, 138	2.500.000,00	2.250.000,00	12.228,26	184	5.164	3	5	3	5,583	16
11	Rua Fábria, 138	2.950.000,00	2.655.000,00	13.828,13	192	5.164	3	5	3	5,583	16
12	Rua Fábria, 138	2.690.000,00	2.421.000,00	13.450,00	180	5.164	4	5	3	5,583	16
13	Rua Faustolo, 1018	1.350.000,00	1.215.000,00	12.925,53	94	3.677	2	3	2	5,075	15
14	Rua Faustolo, 1018	1.180.000,00	1.062.000,00	11.297,87	94	3.677	2	3	2	5,075	15
15	Rua Faustolo, 1101	1.250.000,00	1.125.000,00	11.479,59	98	5.156	2	3	2	5,075	18
16	Rua Faustolo, 1861	620.000,00	558.000,00	5.214,95	107	3.853	3	3	0	3,837	55
17	Rua Faustolo, 974	380.000,00	342.000,00	13.680,00	25	3.677	1	1	0	4,568	2
18	Rua Faustolo, 974	439.000,00	395.100,00	10.678,38	37	3.677	2	1	0	4,568	2
19	Rua Faustolo, 974	650.000,00	585.000,00	8.863,64	66	3.677	2	1	0	4,568	2
20	Rua Vespasiano, 445	1.600.000,00	1.440.000,00	12.000,00	120	5.196	3	3	2	5,583	17
21	Rua Vespasiano, 754	3.725.000,00	3.352.500,00	18.024,19	186	3.307	3	5	5	5,583	13
PERÍCIA	Rua Faustolo, 955, ap 45	?	?	?	63,990	4.885	2	1	0	3,958	65

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

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

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 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 privativa para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 5.619,94 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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:

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

$$V_{\text{VD}} = 5.619,94 \times 63,99$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 359.619,77 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 360.000,00 \text{ ref agosto/25}$$

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

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

- O imóvel objeto do presente não laudo 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;

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

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:

Imóvel avaliando: <i>Rua Faustolo, 955, apartamento nº 45 do Condomínio Edifício Moraes - Lapa – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Agosto/2025
Matrícula: 42.657 (10º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)
Cadastro do imóvel: 023.035.0092-3
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$ 360.000,00 <i>(trezentos e sessenta mil reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 45 do Condomínio Edifício Moraes, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio 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.

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

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

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



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

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 43 (quarenta e três) 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, 22 de agosto de 2025.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

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

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica (as fotografias internas são de um apartamento semelhante)



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Entrada do condomínio

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



Foto 03 – Escada de acesso



Foto 04 – Hall no andar

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

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



Foto 05 – Cozinha



Foto 06 – Área de Serviço

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

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



Foto 07 – Sala

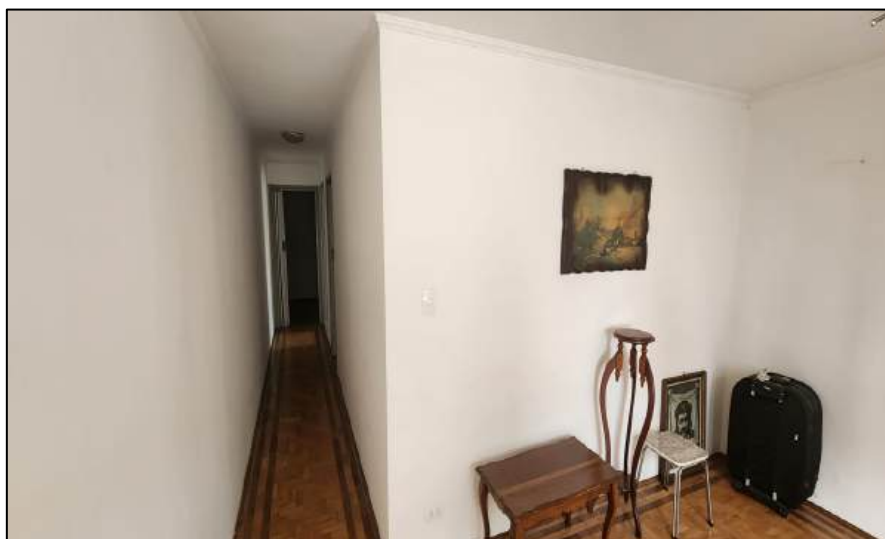


Foto 08 – Corredor

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



Foto 9 – Dormitório 1



Foto 10– Banheiro

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



Foto 11 – Dormitório 2

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

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	01	LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Clélia, 559	Cidade	São Paulo
Bairro	Lapa	UF	SP
IMÓVEL			
Edificação	Apartamento		
Uso	Residencial		
Área	92 m ²		
TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta		
Contato:	Quinto Andar		
Tel.:	www.quintoandar.co m		
Valor	500.000,00		

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	02	LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Clélia, 683	Cidade	São Paulo
Bairro	Lapa	UF	SP
IMÓVEL			
Edificação	Apartamento		
Uso	Residencial		
Área	48 m ²		
TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta		
Contato:	Quinto Andar		
Tel.:	www.quintoandar.co m		
Valor	418.900,00		

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

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>03</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Clélia, 683</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>75 m²</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
	<u>www.quintoandar.co</u>		
Tel.:	<u>m</u>		
Valor	<u>550.000,00</u>		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>04</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Coriolano, 982</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>59 m²</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
	<u>www.quintoandar.co</u>		
Tel.:	<u>m</u>		
Valor	<u>660.000,00</u>		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS, protocolado em 22/08/2023 às 16:13, sob o número WLAP25702050258. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014443-58.2022.8.26.0004 e código wBJ21Qwp.

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

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>05</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Fábria , 50</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
Bairro	<u>Lapa</u>			
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>96 m²</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.co</u>			
Valor	<u>m</u>			
	<u>1.150.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>06</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Fábria , 50</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
Bairro	<u>Lapa</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.co</u>			
Valor	<u>m</u>			
	<u>1.150.000,00</u>			

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

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>07</u>	LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Fábria, 123</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>
Bairro	<u>Lapa</u>	UF	<u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>104 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
Tel.:	<u>www.quintoandar.co</u>		
Valor	<u>m</u>		
	<u>1.650.000,00</u>		

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>08</u>	LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Fábria, 138</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>
Bairro	<u>Lapa</u>	UF	<u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>141 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
Tel.:	<u>www.quintoandar.co</u>		
Valor	<u>m</u>		
	<u>2.150.000,00</u>		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS, protocolado em 22/08/2023 às 16:13, sob o número WLAP25702050258. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014443-58.2022.8.26.0004 e código wBJ21Qwp.

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

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 09**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Fábria, 138Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 185 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto Andarwww.quintoandar.coTel.: mValor 3.197.770,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 10**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Fábria, 138Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 184 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto Andarwww.quintoandar.coTel.: mValor 2.500.000,00

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

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>11</u>		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Rua Fábria, 138</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>192 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
Tel.:	<u>www.quintoandar.co</u>		
Valor	<u>m</u>		
	<u>2.950.000,00</u>		

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>12</u>		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Rua Fábria, 138</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>180 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
Tel.:	<u>www.quintoandar.co</u>		
Valor	<u>m</u>		
	<u>2.690.000,00</u>		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS, protocolado em 22/08/2023 às 16:13, sob o número WLAP25702050258. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014443-58.2022.8.26.0004 e código wBj21Qwp.

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

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 13**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Faustolo, 1018Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 94 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto Andarwww.quintoandar.coTel.: mValor 1.350.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 14**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Faustolo, 1018Bairro LapaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 94 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto Andarwww.quintoandar.coTel.: mValor 1.180.000,00

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

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>15</u>			
LOCALIZAÇÃO				
Endereço	<u>Rua Faustolo, 1101</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>98 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>1.250.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>16</u>			
LOCALIZAÇÃO				
Endereço	<u>Rua Faustolo, 1861</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>107 m²</u>			
TRANSAÇÃO				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>			
Valor	<u>620.000,00</u>			

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

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>17</u>		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Rua Faustolo, 974</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>25 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
	<u>www.quintoandar.co</u>		
Tel.:	<u>m</u>		
Valor	<u>380.000,00</u>		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>18</u>		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Rua Faustolo, 974</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>37 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
	<u>www.quintoandar.co</u>		
Tel.:	<u>m</u>		
Valor	<u>439.000,00</u>		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS, protocolado em 22/08/2023 às 16:13, sob o número WLAP25702050258. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014443-58.2022.8.26.0004 e código wBJ21Qwp.

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

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>19</u>	LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Faustolo, 974</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>
Bairro	<u>Lapa</u>	UF	<u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>66 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>		
Valor	<u>650.000,00</u>		

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>20</u>	LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Vespasiano, 445</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>
Bairro	<u>Lapa</u>	UF	<u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>120 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Quinto Andar</u>		
Tel.:	<u>www.quintoandar.com</u>		
Valor	<u>1.600.000,00</u>		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS, protocolado em 22/08/2023 às 16:13, sob o número WLAP25702050258. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014443-58.2022.8.26.0004 e código wBJ21Qwp.

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

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 21

LOCALIZAÇÃO

Endereço Rua Vespasiano, 754

Bairro Lapa

Cidade São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 186 m²



TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

www.quintoandar.co

Tel.: m

Valor 3.725.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS, protocolado em 22/08/2023 às 16:13, sob o número WLAP25702050258 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014443-58.2022.8.26.0004 e código wBJ21Qwp.

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

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

Agosto de 2025

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
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 8 (oito) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- 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.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 4 variáveis: “área privativa”, “índice fiscal”, “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.

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

A variável proxy “índice fiscal” mostrou-se coerente pois quanto maior o índice fiscal 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, obsolescimento e padrão construtivo dos imóveis, optou-se por definir uma variável independente que unisse essas três características como uma variável única, de modo a preservar os graus de liberdade necessários à modelagem. A norma NBR 14653-2 admite tal emprego:

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

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

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

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

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

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

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	Rua Clélia, 559	1.484,18	3,533	71	0,000	-0,292	18,10%	60	118%	e	0,200	2100,45
2	Rua Clélia, 683	3.266,41	4,354	51	0,196	0,214	8,09%	60	85%	d	0,357	2100,45
3	Rua Clélia, 683	3.266,41	4,354	51	0,196	0,214	8,09%	60	85%	d	0,357	2100,45
4	Rua Coriolano, 982	6.016,00	5,075	34	0,455	0,556	18,10%	60	57%	e	0,564	2100,45
5	Rua Fábila, 50	7.564,18	5,075	20	0,637	0,778	18,10%	60	33%	e	0,710	2100,45
6	Rua Fábila, 50	8.228,12	5,075	20	0,715	0,778	8,09%	60	33%	d	0,772	2100,45
7	Rua Fábila, 123	9.827,78	5,583	17	0,798	0,818	2,52%	60	28%	c	0,838	2100,45
8	Rua Fábila, 138	9.945,90	5,583	16	0,810	0,831	2,52%	60	27%	c	0,848	2100,45
9	Rua Fábila, 138	9.945,90	5,583	16	0,810	0,831	2,52%	60	27%	c	0,848	2100,45
10	Rua Fábila, 138	9.511,61	5,583	16	0,764	0,831	8,09%	60	27%	d	0,811	2100,45
11	Rua Fábila, 138	9.945,90	5,583	16	0,810	0,831	2,52%	60	27%	c	0,848	2100,45
12	Rua Fábila, 138	9.945,90	5,583	16	0,810	0,831	2,52%	60	27%	c	0,848	2100,45
13	Rua Faustolo, 1018	9.145,99	5,075	15	0,822	0,844	2,52%	60	25%	c	0,858	2100,45
14	Rua Faustolo, 1018	8.745,21	5,075	15	0,775	0,844	8,09%	60	25%	d	0,820	2100,45
15	Rua Faustolo, 1101	8.441,49	5,075	18	0,740	0,805	8,09%	60	30%	d	0,792	2100,45
16	Rua Faustolo, 1861	2.253,62	3,837	55	0,100	0,122	18,10%	60	92%	e	0,280	2100,45
17	Rua Faustolo, 974	9.438,52	4,568	2	0,980	0,983	0,32%	60	3%	b	0,984	2100,45
18	Rua Faustolo, 974	9.438,52	4,568	2	0,980	0,983	0,32%	60	3%	b	0,984	2100,45
19	Rua Faustolo, 974	9.438,52	4,568	2	0,980	0,983	0,32%	60	3%	b	0,984	2100,45
20	Rua Vespasiano, 445	9.400,24	5,583	17	0,752	0,818	8,09%	60	28%	d	0,802	2100,45
21	Rua Vespasiano, 754	10.285,03	5,583	13	0,846	0,868	2,52%	60	22%	c	0,877	2100,45
PERÍCIA	Rua Faustolo, 955, ap 45	1.662,72	3,958	65	0,000	-0,128	33,20%	60	108%	f	0,200	2100,45

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 5,75%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (2,79%)	5.463,07
Médio	5.619,94
Máximo (2,96%)	5.786,07
Valor Total	
Mínimo	349.582,14
Médio	359.619,77
Máximo	370.250,86
Intervalo Predição	
Mínimo	339.182,60
Máximo	382.677,71
Mínimo (5,68%)	5.300,56
Máximo (6,41%)	5.980,27
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	4.776,95
RL Máximo	6.462,93
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	20 - 0,987298

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

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9872980 / 0,9608411
Coefficiente de determinação:	0,9747574
Fisher - Snedecor:	154,46
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
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%



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

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	154,462
Não Explicada	0,000	16	0,000	
Total	0,000	20		

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

1/Valor unitário = +0,0003661877857 +3,611971109E-005 * ln (Area privativa) -3,778951917E-005 * ln (Índice Fiscal) -1,830355562E-005 * Vagas -1,051321632E-008 * CUB depreciado

Imóvel avaliando:

- Área privativa: 63,99 m²;
- Índice Fiscal: 4.885;
- Vagas: 0;
- CUB depreciado: 1.662,72.

Valor unitário = $V_{\text{unit,vd}} = 5.619,94/\text{m}^2$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	7,14	0,01
Índice Fiscal	ln(x)	-3,58	0,25
Vagas	x	-7,89	0,01
CUB depreciado	x	-14,94	0,01
Valor unitário	1/y	4,29	0,06

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	0,36	0,70
Vagas	0,78	0,95
CUB depreciado	0,28	0,81
Valor unitário	-0,24	0,87

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
---	----------	------------

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

Vagas	0,18	0,62
CUB depreciado	-0,09	0,67
Valor unitário	-0,01	0,67

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
CUB depreciado	0,55	0,80
Valor unitário	-0,66	0,89

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,93	0,97

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

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

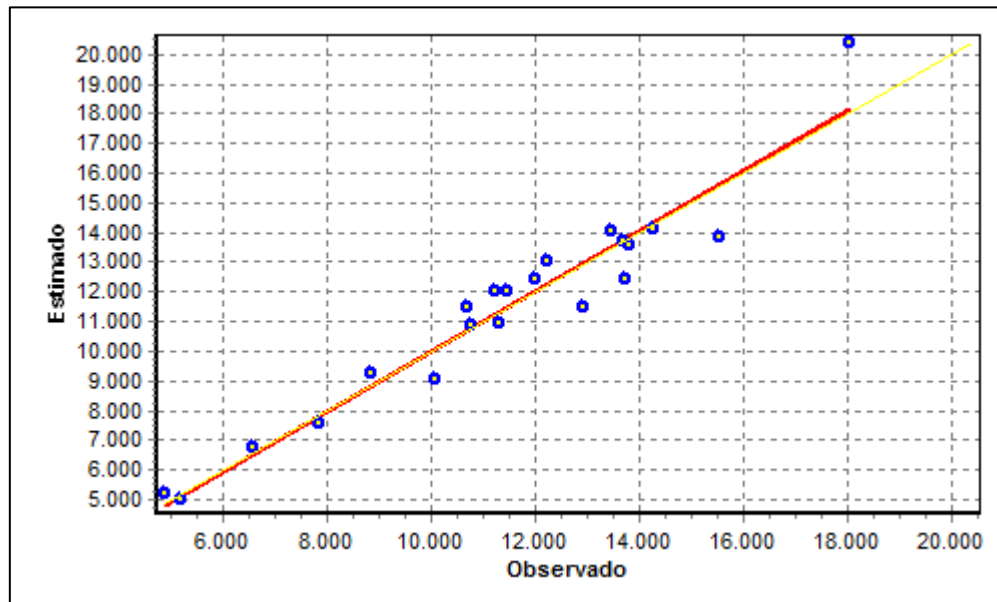


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

