

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO  
FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **1046728-23.2016.8.26.0002**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Deveres do Condomínio**  
Requerente: **Condomínio Edifício Imperial Park**  
Requerido: **Yorkex Tubos e Conexões LTDA**

**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

<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>3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. Localização .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. Mapa Fiscal .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3. Zoneamento.....</b>	<b>6</b>
<b>3.4. Melhoramentos da Região .....</b>	<b>7</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>9</b>
<b>4.2.1. Acabamentos internos .....</b>	<b>10</b>
<b>4.2.2. Áreas .....</b>	<b>11</b>
<b>4.2.3. Padrão Construtivo .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência.....</b>	<b>13</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>16</b>
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>17</b>
<b>7. CONCLUSÕES.....</b>	<b>18</b>
<b>8. RESPOSTAS AOS QUESITOS.....</b>	<b>19</b>
<b>9. ENCERRAMENTO.....</b>	<b>20</b>
<b>10. ANEXO I – Documentação Fotográfica .....</b>	<b>21</b>
<b>11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado .....</b>	<b>36</b>
<b>12. ANEXO III – Memória de Cálculos .....</b>	<b>49</b>

## 1. RESUMO

<b>Imóvel avaliando:</b>  <i>Rua Dom Paulo Pedrosa, 573, apartamento nº 191 do Edifício Imperial Park – Real Parque – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> Março/2019
<b>Matrícula:</b> 115.080 (15º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)
<b>Metodologia utilizada:</b> Método Comparativo de Dados do Mercado
<b>Tratamento de dados:</b> Inferência Estatística
 <b>Valor do Imóvel:</b>  <b>R\$ 2.035.000,00</b>  <i>(dois milhões e trinta e cinco 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, designada Apartamento nº 191, situado no 19º pavimento do Edifício Imperial Park, localizado na Rua Dom Paulo Pedrosa, 573, bairro Real Parque, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 115.080 do 15º Cartório de Registro Imobiliário de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

*“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

### 2.1. Dos autos

Trata-se de ação de COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IMPERIAL PARK, em face de YORKEX TUBOS E CONEXÕES LTDA, 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 Dom Paulo Pedrosa, 573, na quadra completada pelas Rua Ramos de Almeida e pelas Avenidas Barão de Monte Mor e Barão de Campos Gerais.

Distante cerca de 12 km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a av. Morumbi e Marginal Pinheiros.

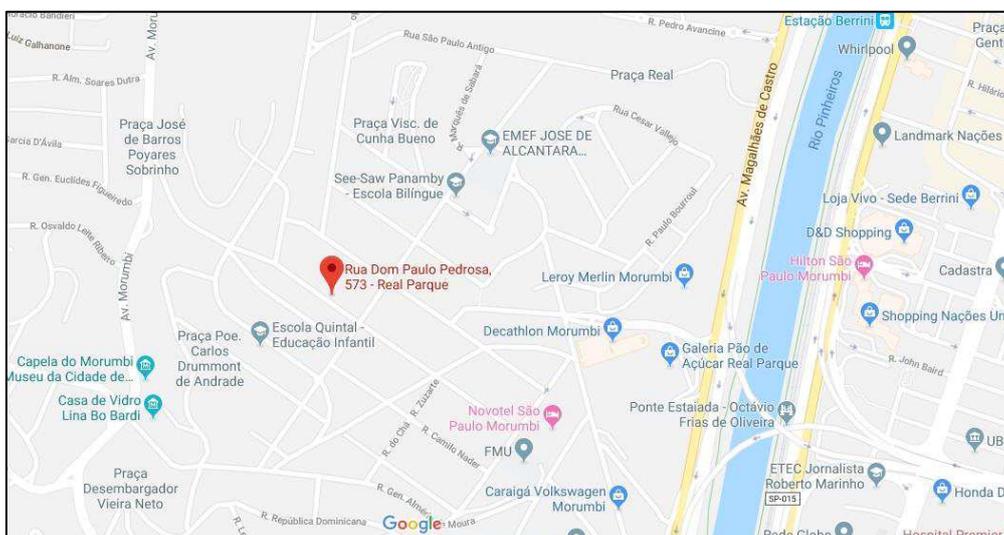


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



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 043 do SETOR 300 e possui, portanto, índice fiscal de R\$1.852,00.

**ÍNDICE FISCAL = R\$1.852,00**



**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 **ZER-2, Zona Exclusivamente Residencial**.

Segundo o texto da Lei, temos:

*“Zonas Exclusivamente Residenciais são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial de habitações unifamiliares, com densidade demográfica baixa. Esta zona se caracteriza pela ausência dos usos não residenciais e pela baixa densidade, sendo que alguns bairros contam com intensa arborização. A ZER se divide em:*

*I – Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte;*

*II - Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de pequeno porte;*

*III - Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.”*

### **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 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.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 19/12/18 às 14:00, compareceram:

- Eng<sup>o</sup> Henrique B. M. G. Martins – Perito Judicial
- Sr. Roberto Canton – Síndico do Condomínio
- Sr. Antônio Marques – Zelador do Condomínio

##### 4.1. Condomínio

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

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição</b>	1 Torres ( 19 andares) Térreo: Área comum e Lazer Subsolo: Garagem 1 apartamentos por andar
<b>Estrutura</b>	Convencional em Concreto Armado
<b>Fachada</b>	Concreto aparente e pintura sobre emboço
<b>Circulação Vertical</b>	elevadores e escadarias
<b>Piso Externo</b>	Pedras naturais tipo ardósia e cerâmica
<b>Equipamentos de Lazer</b>	Salão de Festas, Academia, Quadra de Tenis e Piscina

##### 4.2. Unidade Autônoma

O apartamento de cobertura tipo duplex nº191 encontra-se no 19º e 20º andar do edifício, e é constituído no pavimento inferior por: área de serviço, dormitório de serviço, banheiro de serviço, despensa, cozinha, copa, sala de estar, sala de jantar, lavabo, terraço, escritório, suíte 1, banheiro da suíte 1, terraço das suíte 1, suíte máster, banheiro máster, closet, terraço da suíte máster. No pavimento superior

constituído por: sala de TV, cozinha, piscina, banheiros, sauna, suíte superior, bar, academia, e terraço descoberto.

#### 4.2.1. Acabamentos internos

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
<b>PAVIMENTO INFERIOR</b>			
<b>Área de Serviço</b>	Cerâmico	Cerâmica	Pintura sobre laje
<b>Dormitório de Serviço</b>	Cerâmico	Pintura	Pintura sobre laje
<b>Banheiro de Serviço</b>	Cerâmico	Cerâmica	Pintura sobre laje
<b>Despensa</b>	Cerâmico	Pintura	Pintura sobre laje
<b>Copa</b>	Granito	Pintura	Pintura sobre forro de gesso
<b>Cozinha</b>	Granito	Pintura	Pintura sobre forro de gesso
<b>Sala de Estar</b>	Assoalho de madeira	Pintura	Pintura sobre forro de gesso
<b>Sala de Jantar</b>	Assoalho de madeira	Pintura	Pintura sobre forro de gesso
<b>Lavabo</b>	Mármore	Pintura	Pintura sobre laje
<b>Terraço</b>	Cerâmico	Pintura/ gradil de vidro	Concreto Aparente
<b>Escritório</b>	Assoalho de madeira	Pintura	Pintura sobre forro de gesso
<b>Suíte 1</b>	Assoalho de madeira	Pintura	Pintura sobre forro de gesso
<b>Banheiro da Suíte 1</b>	Mármore	Mármore	Pintura sobre forro de gesso
<b>Terraço da Suíte 1</b>	Cerâmico	Pintura/ gradil de vidro	Concreto Aparente
<b>Suíte Master</b>	Assoalho de	Pintura	Pintura sobre forro de

	madeira		gesso
<b>Banheiro Master</b>	Mármore	Mármore	Pintura sobre forro de gesso
<b>Terraço da Suíte Master</b>	Cerâmico	Pintura/ gradil de vidro	Concreto aparente
<b>PAVIMENTO SUPERIOR</b>			
<b>Sala de TV</b>	Cerâmico	Pintura	Pintura sobre forro de gesso
<b>Cozinha</b>	Cerâmico	Pintura	Pintura sobre forro de gesso
<b>Piscina</b>	Pedra natural tipo pedra Goiás	Pintura/ gradil de vidro	Descoberto
<b>Banheiros</b>	Cerâmico	Cerâmica	Pintura sobre forro de gesso
<b>Sauna</b>	Cerâmico	Cerâmica	Fechamento com forro metálico
<b>Suíte Superior</b>	Assoalho de madeira	Pintura	Pintura sobre forro de gesso
<b>Bar</b>	Cerâmico	Pintura	Pintura sobre forro de gesso
<b>Academia</b>	Tipo Paviflex	Fechamento em caixilharia de alumínio com vidro	Fechamento em caixilharia de alumínio com vidro
<b>Terraço Descoberto</b>	Pedra natural tipo pedra Goiás	Pintura	Descoberto

Outros acabamentos:

<b>Janelas</b>	De alumínio
<b>Portas</b>	De madeira
<b>Banheiros</b>	Bancadas de granito com louça

**4.2.2. Áreas**

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula 115.080 do 15º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, as seguintes áreas

Área Privativa: 460,37 m<sup>2</sup>;

Área Comum de garagem: 134,72 m<sup>2</sup> (4 vagas de garagem);

Área Comum de de unidade: 176,82 m<sup>2</sup>;

Área Total Construída: 771,91m<sup>2</sup>;

Fração Ideal no terreno: 7,9876%

#### **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 FINO

Valor Unitário: 3,100 de R<sub>8</sub>N (valor acima do médio do intervalo)

Já que do referido Estudo temos:

*“Padrão Fino: Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementado com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material*

*equivalente. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, 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 simples: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico”.*

## **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 <sup>2</sup>	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Ind. Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	Valor do Condomínio	CUB depreciado (R\$/m <sup>2</sup> )	Padrão CUB	Idade real (anos)
1	Avenida Barão de Monte Mor, 225	1.200.000,00	1.080.000,00	8.780,49	123	1.465	3	3	2	R\$ 1.440,00	2.818,15	2,450	17
2	Avenida Barão de Monte Mor, 225	1.190.000,00	1.071.000,00	8.707,32	123	1.465	3	3	2	R\$ 1.440,00	2.760,63	2,400	17
3	Avenida Barão de Monte Mor, 549	1.390.000,00	1.251.000,00	4.565,69	274	1.465	4	5	4	R\$ 3.300,00	2.843,59	3,200	33
4	Avenida Barão de Monte Mor, 613	1.200.000,00	1.080.000,00	6.033,52	179	1.465	3	5	3	R\$ 1.971,00	2.804,30	2,500	19
5	Rua Américo Alves Pereira Filho, 360	1.850.000,00	1.665.000,00	4.536,78	367	2.008	6	6	3	R\$ 3.400,00	2.869,02	3,100	31
6	Rua Américo Alves Pereira Filho, 360	1.490.000,00	1.341.000,00	5.022,47	267	2.008	3	6	3	R\$ 3.100,00	2.914,56	3,100	31
7	Avenida Barão de Melgaço, 547	1.350.000,00	1.215.000,00	4.860,00	250	1.876	3	4	3	R\$ 1.800,00	2.641,92	2,600	23
8	Rua Barão de Santa Eulália, 150	3.400.000,00	3.060.000,00	5.625,00	544	2.281	3	5	4	R\$ 4.100,00	2.993,77	3,300	32
9	Rua do Chá, 30	4.800.000,00	4.320.000,00	8.000,00	540	2.042	3	4	6	R\$ 5.500,00	2.948,75	3,200	32
10	Rua Dom Paulo Pedrosa, 1242	1.920.000,00	1.728.000,00	3.622,64	477	2.120	4	6	3	R\$ 2.632,00	2.806,28	3,100	30
11	Rua Dom Paulo Pedrosa, 668	1.940.000,00	1.746.000,00	6.664,12	262	1.955	4	6	4	R\$ 2.620,00	2.907,03	2,700	22
12	Rua Dom Paulo Pedrosa, 668	1.700.000,00	1.530.000,00	5.839,69	262	1.955	2	5	2	R\$ 2.620,00	2.907,03	2,700	22
13	Rua Dom Paulo Pedrosa, 720	1.470.000,00	1.323.000,00	7.037,23	188	1.955	2	4	2	R\$ 1.600,00	2.309,56	2,600	31
14	Rua José de Cristo Moreira, 110	5.500.000,00	4.950.000,00	5.265,96	940	1.858	6	8	7	R\$ 8.200,00	3.647,61	3,490	24
15	Rua Marques de Sabará, 221	4.900.000,00	4.410.000,00	7.603,45	580	2.096	4	6	6	R\$ 7.015,00	2.530,95	3,000	36
16	Rua Visconde da Nacar, 150	4.400.000,00	3.960.000,00	6.600,00	600	2.025	4	3	5	R\$ 4.500,00	3.086,54	3,100	27
17	Rua Visconde da Nacar, 185	3.500.000,00	3.150.000,00	8.289,47	380	2.134	5	5	8	R\$ 5.900,00	2.915,29	3,150	31
18	Rua Visconde da Nacar, 315	1.250.000,00	1.125.000,00	4.536,29	248	2.134	3	5	2	R\$ 3.460,00	2.282,87	3,000	40
19	Rua Américo Alves Pereira Filho, 57	2.650.000,00	2.385.000,00	5.151,19	463	2.064	3	5	4	R\$ 2.500,00	3.182,24	3,200	28
20	Av. Duquesa de Goiás, 155	1.500.000,00	1.350.000,00	8.385,09	161	1.455	3	3	3	R\$ 1.700,00	2.600,21	2,040	9
21	Rua Barão de Castro Lima, 50	3.000.000,00	2.700.000,00	7.238,61	373	1.472	3	6	8	R\$ 4.619,00	3.293,15	3,200	26
22	Rua Marques de Sabará, 130	2.750.000,00	2.475.000,00	5.051,02	490	2.206	4	7	4	R\$ 7.000,00	2.652,71	3,050	34
23	Rua Camillo Nader, 180	2.950.000,00	2.655.000,00	6.507,35	408	2.178	4	4	4	R\$ 4.400,00	3.008,58	3,200	31
24	Rua Joaquim Candido de Azevedo Marques, 1429	4.950.000,00	4.455.000,00	8.012,59	556	2.178	4	5	6	R\$ 4.500,00	3.715,11	3,300	20
25	Rua São Paulo Antigo, 145	4.300.000,00	3.870.000,00	6.526,14	593	2.101	5	6	5	R\$ 5.000,00	3.339,38	3,300	27

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 25 elementos comparativos, sendo os 25 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:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 4.415,35 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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 privativa do Imóvel [ m<sup>2</sup> ]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

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

$$V_{\text{VD}} = 4.415,35 \times 460,37$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 2.032.693,99 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 2.035.000,00$$

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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



## 7. CONCLUSÕES

<b>Imóvel avaliando:</b>  <i>Rua Dom Paulo Pedrosa, 573, apartamento nº 191 do Edifício Imperial Park – Real Parque – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> Março/2019
<b>Matrícula:</b> 115.080 (15º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo)
<b>Metodologia utilizada:</b> Método Comparativo de Dados do Mercado
<b>Tratamento de dados:</b> Inferência Estatística
 <b>Valor do Imóvel:</b>  <b>R\$ 2.035.000,00</b>  <i>(dois milhões e trinta e cinco mil reais)</i>



---

## **8. RESPOSTAS AOS QUESITOS**

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

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

### **8.2. Quesitos da Ré**

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



## 9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 56 (cinquenta e seis) 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, 31 de Março de 2019.

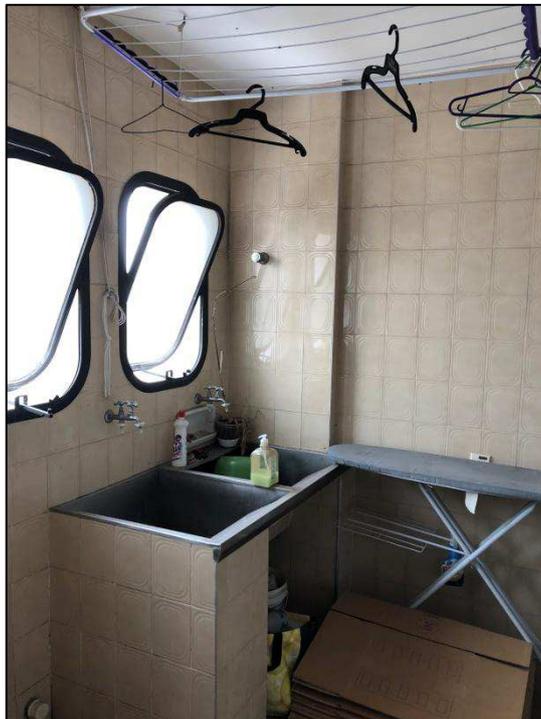
**HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS**

**CREA/SP: 5063062395**

## 10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



**Foto 01 – Fachada**



**Foto 02 – Área de Serviço**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.



**Foto 03 – Banheiro de Serviço**



**Foto 04 – Dormitório de Serviço**



**Foto 05 – Copa**



**Foto 06 – Cozinha**



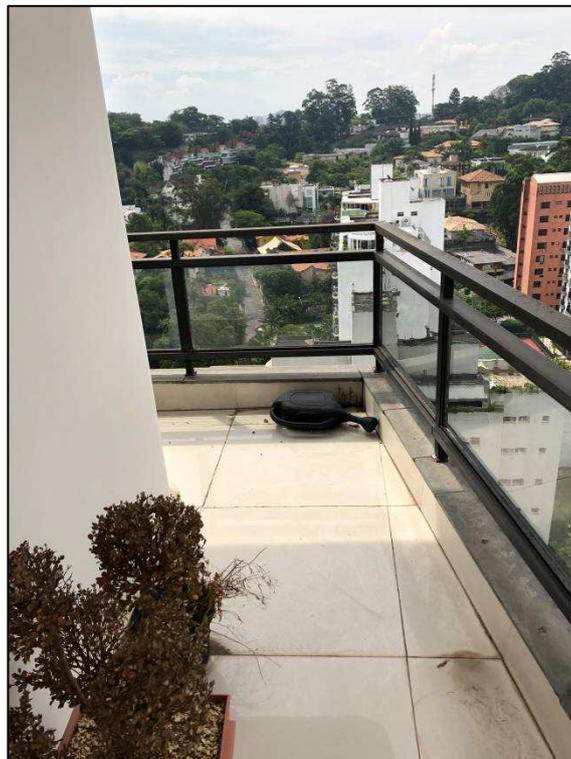
**Foto 07 – Sala de Jantar/ Sala de Estar**



**Foto 08 – Escritório**



**Foto 09 – Lavabo**



**Foto 10 – Terraço**



**Foto 11 – Suíte 1**

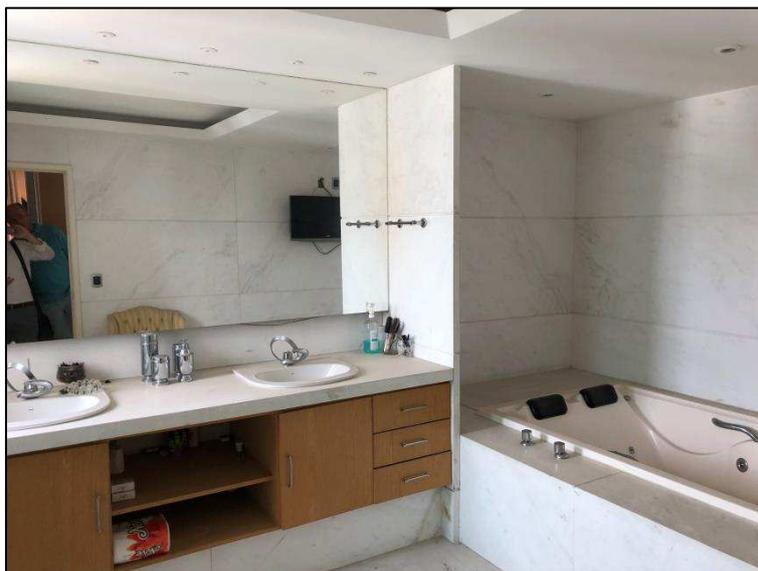


**Foto 12 – Banheiro da Suíte 1**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.



**Foto 13 – Suíte Master**



**Foto 14 – Banheiro da Suíte Master**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.



**Foto 15 – Escada de acesso ao pavimento superior**



**Foto 16 – Sala de TV**

A handwritten signature in blue ink.



**Foto 17 – Cozinha do andar superior**



**Foto 18 – Piscina privativa**



**Foto 19 – Sauna**



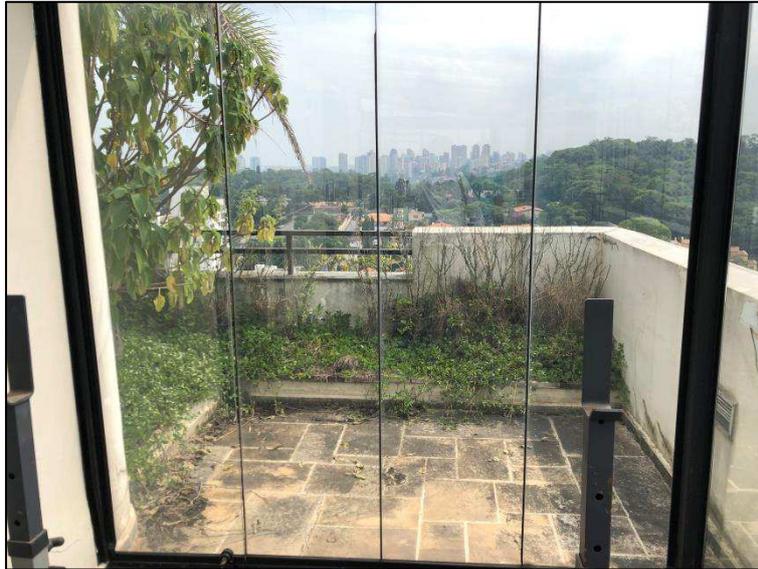
**Foto 20 – Banheiros (2x)**



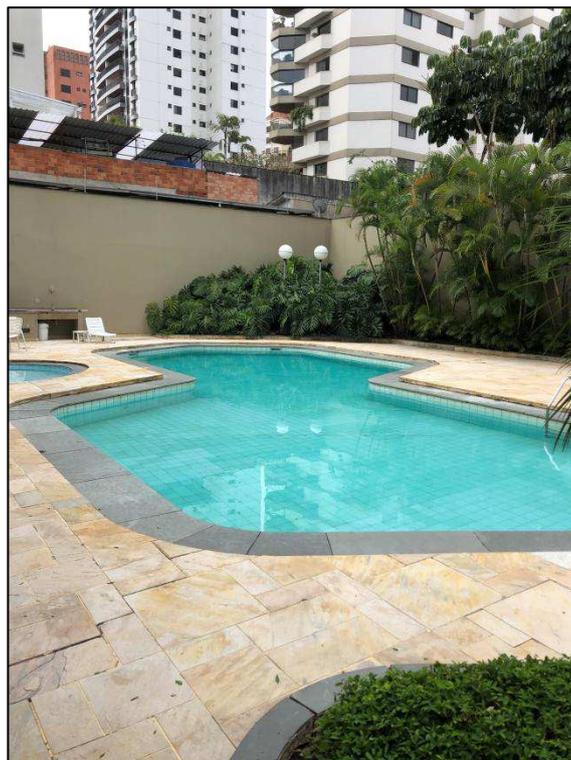
**Foto 21 – Suíte do pavimento superior**



**Foto 22 – Academia Privativa**



**Foto 23 – Terraço descoberto**



**Foto 24 – Piscina do Condomínio**



**Foto 25 – Salão de Festas**



**Foto 26 – Quadra de Tennis**



**Foto 27 – Academia**



**Foto 28 – Hall Social**



**Foto 29 – Área Externa**

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

<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<u>01</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Avenida Barão de Monte Mor, 225</u>
Bairro	<u>Real Parque</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>123 m<sup>2</sup></u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Adelino Alves</u>
Tel.:	<u>3165-2704</u>
Valor	<u>1.200.000,00</u>
	
<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<u>02</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Avenida Barão de Monte Mor, 225</u>
Bairro	<u>Real Parque</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>123 m<sup>2</sup></u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Beasi Imóveis</u>
Tel.:	<u>3628-8034</u>
Valor	<u>1.190.000,00</u>
	



**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>03</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Avenida Barão de Monte Mor, 549			
Bairro	Real Parque	Cidade	São Paulo	UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	274 m <sup>2</sup>			
<b>TRANSAÇÃO</b>				
Natureza	Oferta			
Contato:	Beasi Imóveis			
Tel.:	3628-8034			
Valor	1.390.000,00			

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>04</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Avenida Barão de Monte Mor, 613			
Bairro	Real Parque	Cidade	São Paulo	UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	179 m <sup>2</sup>			
<b>TRANSAÇÃO</b>				
Natureza	Oferta			
Contato:	Beasi Imóveis			
Tel.:	3628-8034			
Valor	1.200.000,00			



**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>05</b>		
	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Rua Américo Alves Pereira Filho, 360		
Bairro	Real Parque	Cidade	São Paulo UF SP
	<b>IMÓVEL</b>		
Edificação	Apartamento		
Uso	Residencial		
Área	367 m <sup>2</sup>		
	<b>TRANSAÇÃO</b>		
Natureza	Oferta		
Contato:	Morais Reis Imóveis		
Tel.:	2339-2985		
Valor	1.850.000,00		

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>06</b>		
	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Rua Américo Alves Pereira Filho, 360		
Bairro	Real Parque	Cidade	São Paulo UF SP
	<b>IMÓVEL</b>		
Edificação	Apartamento		
Uso	Residencial		
Área	267 m <sup>2</sup>		
	<b>TRANSAÇÃO</b>		
Natureza	Oferta		
Contato:	Beasi Imóveis		
Tel.:	3628-8034		
Valor	1.490.000,00		



**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço Avenida Barão de Melgaço, 547  
Bairro Real Parque Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Apartamento  
Uso Residencial  
Área 250 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta  
Contato: Beasi Imóveis  
Tel.: 3628-8034  
Valor 1.350.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Barão de Santa Eulália, 150  
Bairro Real Parque Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Apartamento  
Uso Residencial  
Área 544 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta  
Contato: 7G7  
Tel.: 4218-0707  
Valor 3.400.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
<b>NÚMERO</b>	<u>09</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Rua do Chá, 30</u>
Bairro	<u>Real Parque</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>540 m<sup>2</sup></u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Broker House</u>
Tel.:	<u>97382-6567</u>
Valor	<u>4.800.000,00</u>
	
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
<b>NÚMERO</b>	<u>10</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Rua Dom Paulo Pedrosa, 1242</u>
Bairro	<u>Real Parque</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>477 m<sup>2</sup></u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Beasi Imóveis</u>
Tel.:	<u>3628-8034</u>
Valor	<u>1.920.000,00</u>
	

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 11**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Dom Paulo Pedrosa, 668  
Bairro Real Parque Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Apartamento  
Uso Residencial  
Área 262 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta  
Contato: Beasi Imóveis  
Tel.: 3628-8034  
Valor 1.940.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 12**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Dom Paulo Pedrosa, 668  
Bairro Real Parque Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Apartamento  
Uso Residencial  
Área 262 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta  
Contato: Corretor Luiz  
Tel.: 3502-3500  
Valor 1.700.000,00

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>13</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Rua Dom Paulo Pedrosa, 720			
Bairro	Real Parque	Cidade	São Paulo	UF SP
<b>IMÓVEL</b>				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	188 m <sup>2</sup>			
<b>TRANSAÇÃO</b>				
Natureza	Oferta			
Contato:	Beasi Imóveis			
Tel.:	3628-8034			
Valor	1.470.000,00			

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<b>14</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	Rua José de Cristo Moreira, 110			
Bairro	Real Parque	Cidade	São Paulo	UF SP
<b>IMÓVEL</b>				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área	940 m <sup>2</sup>			
<b>TRANSAÇÃO</b>				
Natureza	Oferta			
Contato:	FerdA Neg. Imobiliários			
Tel.:	99934-2763			
Valor	5.500.000,00			



**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<u>15</u>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	<u>Rua Marques de Sabará, 221</u>			
Bairro	<u>Real Parque</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>580 m²</u>			
<b>TRANSAÇÃO</b>				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Camargo Cunha</u>			
Tel.:	<u>4253-3457</u>			
Valor	<u>4.900.000,00</u>			

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<u>16</u>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	<u>Rua Visconde da Nacar, 150</u>			
Bairro	<u>Real Parque</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>600 m²</u>			
<b>TRANSAÇÃO</b>				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>4Thorres Adm. Imóvesi</u>			
Tel.:	<u>3744-4004</u>			
Valor	<u>4.400.000,00</u>			



**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 17**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Visconde da Nacar, 185  
Bairro Real Parque Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Apartamento  
Uso Residencial  
Área 380 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta  
Contato: 7G7  
Tel.: 4218-0707  
Valor 3.500.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 18**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Visconde da Nacar, 315  
Bairro Real Parque Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Apartamento  
Uso Residencial  
Área 248 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta  
Contato: Beasi Imóveis  
Tel.: 3628-8034  
Valor 1.250.000,00

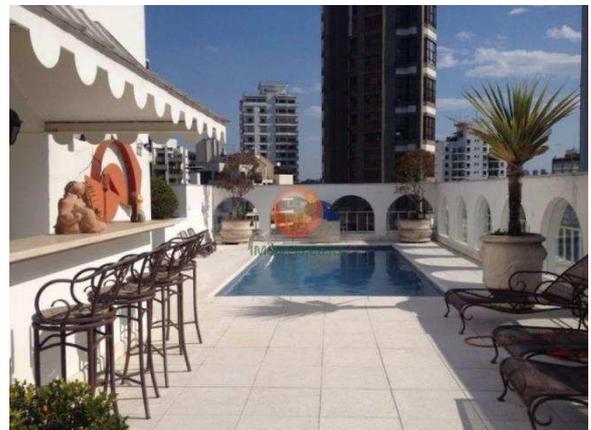
**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<u>19</u>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	<u>Rua Américo Alves Pereira Filho, 57</u>			
Bairro	<u>Real Parque</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>463 m<sup>2</sup></u>			
<b>TRANSAÇÃO</b>				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>7G7</u>			
Tel.:	<u>4218-0707</u>			
Valor	<u>2.650.000,00</u>			

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

<b>NÚMERO</b>	<u>20</u>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
Endereço	<u>Av. Duquesa de Goiás, 155</u>			
Bairro	<u>Real Parque</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>				
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>161 m<sup>2</sup></u>			
<b>TRANSAÇÃO</b>				
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Coelho da Fonseca</u>			
Tel.:	<u>3745-6000</u>			
Valor	<u>1.500.000,00</u>			



**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 21**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Barão de Castro Lima, 50  
Bairro Real Parque Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Apartamento  
Uso Residencial  
Área 373 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta  
Contato: JMFox Neg. Imobiliários  
Tel.: 3061-0061  
Valor 3.000.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 22**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Marques de Sabará, 130  
Bairro Real Parque Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Apartamento  
Uso Residencial  
Área 490 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta  
Contato: Imóveis Cifra  
Tel.: 3289-4000  
Valor 2.750.000,00

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 23**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Camillo Nader, 180Bairro Real ParqueCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 408 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Coelho da FonsecaTel.: 3169-8000Valor 2.950.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 24**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Joaquim Candido de Azevedo Marques, 1429Bairro Real ParqueCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 556 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Broker HouseTel.: 97382-6567Valor 4.950.000,00

<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<u>25</u>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	<u>Rua São Paulo Antigo, 145</u>
Bairro	<u>Real Parque</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>593 m<sup>2</sup></u>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Special Proprieties</u>
Tel.:	<u>5016-2777</u>
Valor	<u>4.300.000,00</u>



## 12. ANEXO III – Memória de Cálculos

### Data de referência:

Março de 2019

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	25

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 banheiros;
- 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 “número de dormitórios” e “número de banheiros” e mostraram-se fortemente correlacionadas com a “Área privativa”, por esse motivo foram

descartadas. Já a variável “Idade Real” mostrou-se fortemente correlacionada com a “CUB Depreciado”, que é explicada a logo mais abaixo.

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

**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.

<b>CUB depreciado = ‘Foc’ x ‘padrão’ x ‘R8N’</b>
--

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	Avenida Barão de Monte Mor, 225	2.818,15	2,450	17	0,798	0,818	2,52%	60	28%	c	0,84	1372,53
2	Avenida Barão de Monte Mor, 225	2.760,63	2,400	17	0,798	0,818	2,52%	60	28%	c	0,84	1372,53
3	Avenida Barão de Monte Mor, 549	2.843,59	3,200	33	0,559	0,574	2,52%	50	55%	c	0,65	1372,53
4	Avenida Barão de Monte Mor, 613	2.804,30	2,500	19	0,772	0,792	2,52%	60	32%	c	0,82	1372,53
5	Rua Américo Alves Pereira Filho, 360	2.869,02	3,100	31	0,593	0,608	2,52%	50	52%	c	0,67	1372,53
6	Rua Américo Alves Pereira Filho, 360	2.914,56	3,100	31	0,606	0,608	0,32%	50	52%	b	0,68	1372,53
7	Avenida Barão de Melgaço, 547	2.641,92	2,600	23	0,675	0,735	8,09%	60	38%	d	0,74	1372,53
8	Rua Barão de Santa Eulália, 150	2.993,77	3,300	32	0,576	0,591	2,52%	50	53%	c	0,66	1372,53
9	Rua do Chá, 30	2.948,75	3,200	32	0,589	0,591	0,32%	50	53%	b	0,67	1372,53
10	Rua Dom Paulo Pedrosa, 1242	2.806,28	3,100	30	0,574	0,625	8,09%	50	50%	d	0,66	1372,53
11	Rua Dom Paulo Pedrosa, 668	2.907,03	2,700	22	0,731	0,749	2,52%	50	37%	c	0,78	1372,53
12	Rua Dom Paulo Pedrosa, 668	2.907,03	2,700	22	0,731	0,749	2,52%	50	37%	c	0,78	1372,53
13	Rua Dom Paulo Pedrosa, 720	2.309,56	2,600	31	0,559	0,608	8,09%	60	52%	d	0,65	1372,53
14	Rua José de Cristo Moreira, 110	3.647,61	3,490	24	0,702	0,720	2,52%	50	40%	c	0,76	1372,53
15	Rua Marques de Sabará, 221	2.530,95	3,000	36	0,518	0,520	0,32%	50	60%	b	0,61	1372,53
16	Rua Visconde da Nacar, 150	3.086,54	3,100	27	0,657	0,674	2,52%	50	45%	c	0,73	1372,53
17	Rua Visconde da Nacar, 185	2.915,29	3,150	31	0,593	0,608	2,52%	50	52%	c	0,67	1372,53
18	Rua Visconde da Nacar, 315	2.282,87	3,000	40	0,443	0,444	0,32%	50	67%	b	0,55	1372,53
19	Rua Américo Alves Pereira Filho, 57	3.182,24	3,200	28	0,656	0,658	0,32%	50	47%	b	0,72	1372,53
20	Av. Duquesa de Goiás, 155	2.600,21	2,040	9	0,911	0,914	0,32%	60	15%	b	0,93	1372,53
21	Rua Barão de Castro Lima, 50	3.293,15	3,200	26	0,687	0,689	0,32%	50	43%	b	0,75	1372,53
22	Rua Marques de Sabará, 130	2.652,71	3,050	34	0,542	0,556	2,52%	50	57%	c	0,63	1372,53
23	Rua Camillo Nader, 180	3.008,58	3,200	31	0,606	0,608	0,32%	50	52%	b	0,68	1372,53
24	Rua Joaquim Candido de Azevedo Marques, 1429	3.715,11	3,300	20	0,775	0,778	0,32%	50	33%	b	0,82	1372,53
25	Rua São Paulo Antigo, 145	3.339,38	3,300	27	0,672	0,674	0,32%	50	45%	b	0,74	1372,53

**Intervalo de Confiança:**

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 32,49%, **grau 2 de precisão** para um nível de confiança em 80%:



Regressão Linear	
<b>Valor Unitário</b>	
Mínimo (14,93%)	3.755,93
Médio	4.415,35
Máximo (17,56%)	5.190,54
<b>Valor Total</b>	
Mínimo	1.729.116,76
Médio	2.032.693,99
Máximo	2.389.569,61
<b>Intervalo Predição</b>	
Mínimo	1.529.845,78
Máximo	2.700.824,42
Mínimo (24,74%)	3.323,08
Máximo (32,87%)	5.866,64
<b>Campo de Arbitrio</b>	
RL Mínimo	3.753,05
RL Máximo	5.077,65
<b>Parâmetros</b>	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
<b>Coefficientes</b>	
Correlação	37 - 0,7527887 / 0

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7527887 / 0,7737506
Coefficiente de determinação:	0,5666908
Fisher - Snedecor:	6,54
Significância do modelo (%):	0,01

**Coefficiente de Correlação = 75,27% > 75% → OK!**

**Normalidade dos resíduos:**

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

**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,814	4	0,203	6,539
Não Explicada	0,622	20	0,031	
Total	1,436	24		

**Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,124661791 + 219,4012424 / \text{Area privativa} + 0,000559790237 * \text{Índice Fiscal} - 2,188593601 / \text{Vagas} + 0,00014479777 * \text{CUB depreciado}$

**Imóvel avaliando:**

- Área privativa: 460,37m<sup>2</sup>;
- Índice Fiscal: 1.852;
- Vagas (nº): 4;
- CUB depreciado: 2.300,61

Valor unitário =  $V_{\text{unit,vd}} = 4.415,35/\text{m}^2$

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	4,57	0,02
Índice Fiscal	x	2,43	2,46
Vagas	1/x	-3,95	0,08
CUB depreciado	x	1,07	29,85
Valor unitário	ln(y)	9,62	0,01

**Significância abaixo de 30% → OK!**

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,71	0,84
Vagas	0,76	0,86
CUB depreciado	-0,48	0,30
Valor unitário	0,35	0,71

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Vagas	-0,27	0,64
CUB depreciado	0,09	0,30
Valor unitário	-0,28	0,48

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
CUB depreciado	-0,61	0,04
Valor unitário	-0,10	0,66

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,10	0,23

**Correlações isoladas abaixo de 80% → OK!**

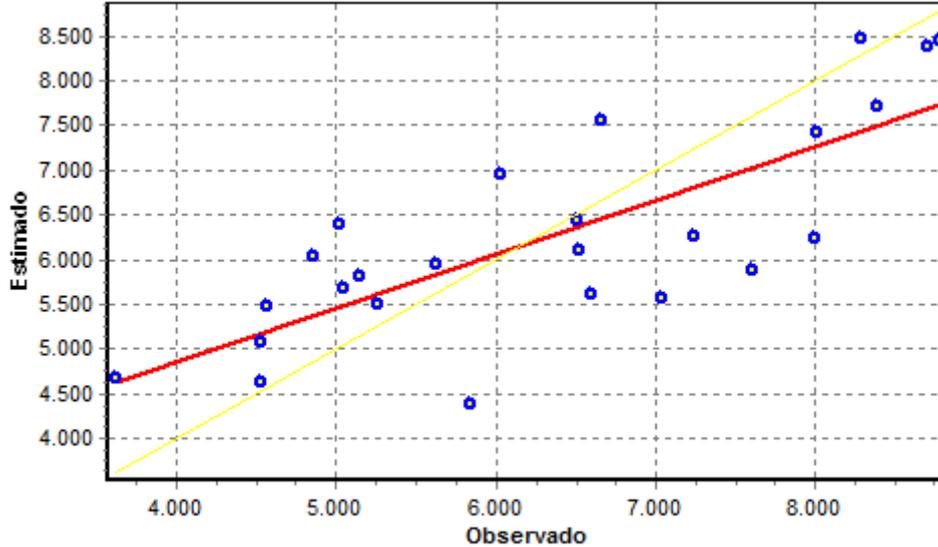


**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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	III
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 do Modelo II**


### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear

