

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Processo Digital: 0110998-95.2001.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**, requerido por **Condomínio Garagem Automática Araújo**, contra **Espólio de Hélio Campos Ribeiro**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

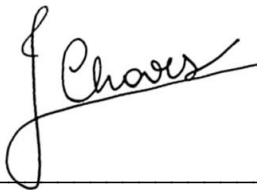
Endereço completo do imóvel R. Araújo, 154 – República, São Paulo - SP, 01220-020 (Box de garagem 22-D-1)		
Cidade São Paulo	UF SP	
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 21/09/2024	
Área total do bem (m²) 20,00 m²		
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado		
Executado Espólio de Hélio Campos Ribeiro		

Pressupostos e Ressalvas Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel Liquidez Normal

Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670
---	---	---------------------------------



Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um box de garagem R. Araújo, 154 – República, São Paulo - SP, 01220-020 (Box de garagem 22-D-1). Sob a promessa de cessão de direitos averbada sob nº 486, à margem das inscrições 8470 e 8471 registrada junto ao 5º Oficial De Registro De Imóveis Da Capital – Consolação.

2. EXEQUENTE

Condomínio Garagem Automática Araújo.

3. EXECUTADO

Espólio de Hélio Campos Ribeiro.

4. FINALIDADE

Procedimento Sumário - Despesas Condominiais

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um box de garagem registrado junto ao 5º Oficial De Registro De Imóveis Da Capital.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 21 de setembro de 2024, às 13:00 horas.
- O atual proprietário do imóvel, não compareceu para o acompanhamento da vistoria, mas o responsável pelo gerenciamento do edifício compareceu para acompanhamento da vistoria.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na transcrição imobiliária e na vistoria in loco, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Box de garagem	22 – D – 1	-
Pavimento	22ª - prumada 1	-
Área privativa	20,00	m2
Pé direito	2,00	m
Quota parte ideal	0,279	%

8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado R. Araújo, 154 – República, São Paulo - SP, 01220-020 (Box de garagem 22-D-1). Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

[illegible]

An aerial photograph of a dense urban area in São Paulo, Brazil. The map shows a grid-like street pattern with numerous buildings, mostly multi-story structures. Key streets visible include R. Marquês de Itu, R. Gen. Jardim, R. Ma. Sertório, R. Epitácio Pessoa, R. da Consolação, and Av. Paulista. A red location pin is placed near the intersection of R. Ma. Sertório and R. Epitácio Pessoa. Other colored pins are scattered throughout the map, marking various points of interest or specific locations. The surrounding areas show more greenery and less dense development.

Juliana Chaves - Engenharia Civil – CREA 5070781670
 Telefone: (11) 9 8459-6558
 E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alto
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Média
Principais Pólos de Influência:	Avenida Paulista, Praça da República, Teatro Municipal de São Paulo, Edifício Copan e Edifício Itália
Principal Via de Acesso:	Avenida Ipiranga, Via Elevado Pres. João Goulart, Rua da Consolação, Av. Nove de Julho.
Uso Predominante:	Misto, residencial e comercial.

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO BEM

A área total do “Box” é de 20,00m².

Figura 3: Transcrição imobiliária

datado de 14 de abril de 1.961, ELEVADORES ATLAS S/A. tem atualmente a denominação de INDÚSTRIAS VILLARES S/ª. Que entre as unidades que compõem o Edifício GARAGEM AUTOMÁTICA ARAÚJO, figura o Box 22-D-1 situado no 22º pavimento, da prumada 1, com a área privativa de 20,00m²., com pé direito de 2,00m²., correspondendo ao mesmo no terreno e nas coisas comuns do condomínio, uma quota parte ideal igual a 250/89636 avos. CONSTA à margem das inscrições 8470 e 8471, mais a seguinte averbação sob n. 496, feita em data de 20 de dezembro de 1959, pelo instrumento

OCUPAÇÃO

Meio de quadra	✓	Uma frente	✓	Duas frentes
Esquina		Duas esquinas		Quadra inteira
Uma entrada	✓	Acesso por servidão		Encravado

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada do edifício



Imagem 2 – Fachada do edifício



Imagem 3 – Entrada do edifício

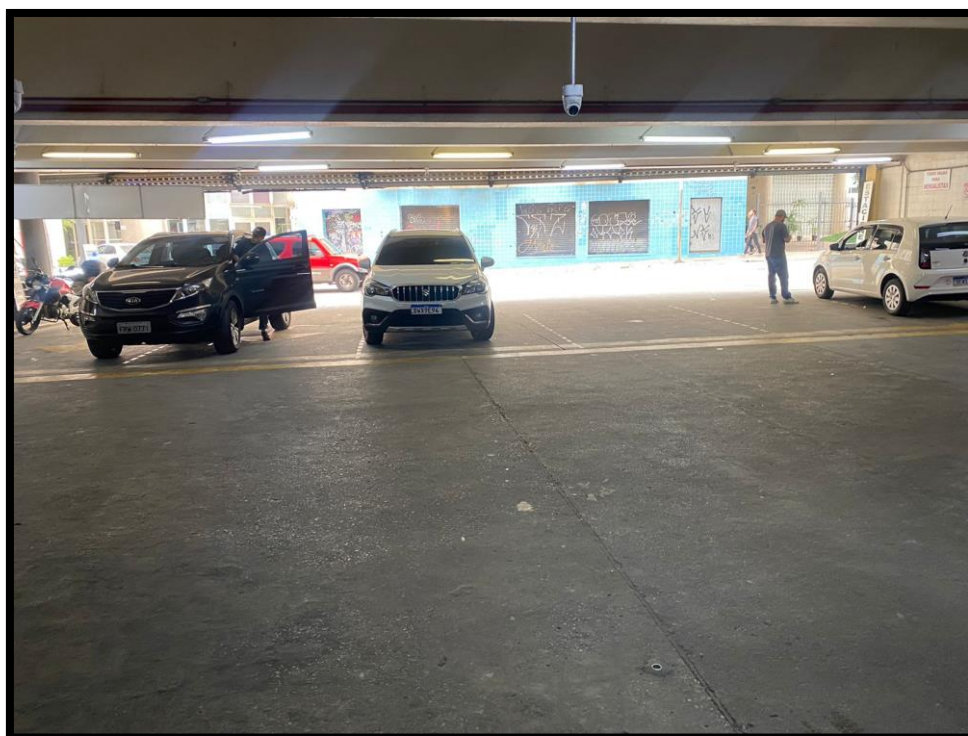


Imagem 4 – Vista Elevador



Imagem 5 – Elevador

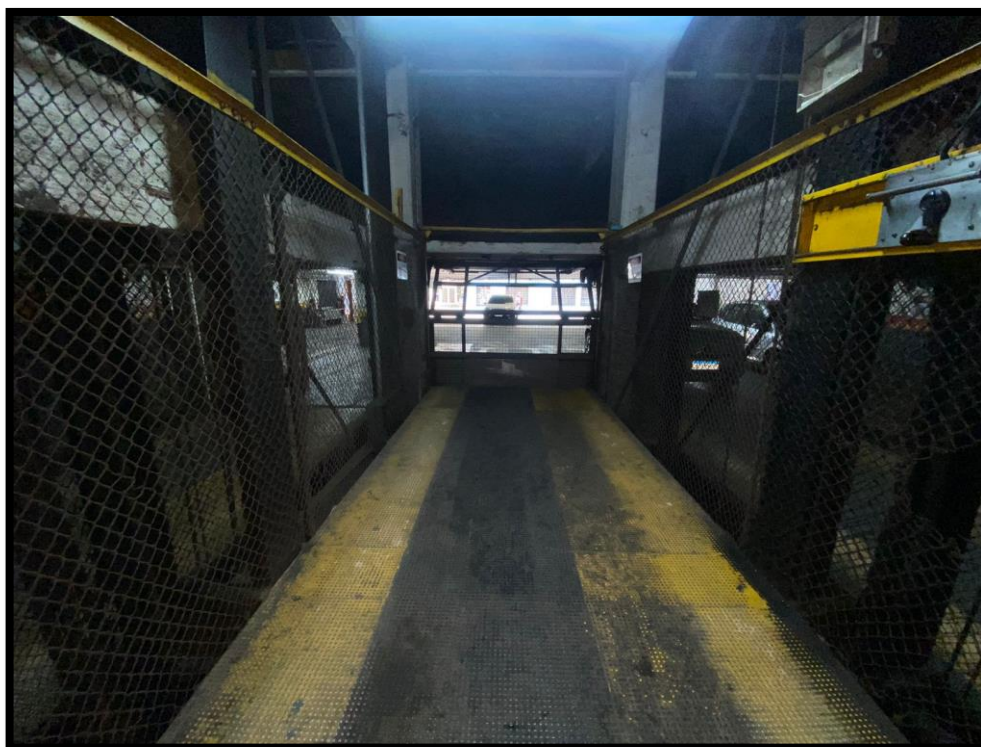


Imagem 6 – Vaga 22 – D - 1



Imagem 7 – Vaga 22 – D - 1



10. DIAGNÓSTICO GERAL

Localização

- **Região Central e Acessível:** A Rua Araújo está na região central de São Paulo, República. Essa localização é altamente acessível, próxima a grandes avenidas como a São João e a Ipiranga, facilitando o deslocamento para diversas áreas da cidade.
- **Proximidade de Estações de Metrô:** A estação de metrô República está a uma curta distância a pé, oferecendo fácil acesso a diferentes regiões de São Paulo via transporte público.
- **Alto Fluxo de Pessoas:** A área tem grande circulação de pessoas devido a ser um ponto comercial e turístico, além da proximidade de edifícios comerciais, hotéis, e centros culturais como o Teatro Municipal e o Edifício Copan.

Demanda por Estacionamento

- **Alta Demanda:** Devido à densidade comercial da região, há alta demanda por vagas de estacionamento. Muitas pessoas trabalham ou visitam a área diariamente, o que aumenta o valor e a utilidade de uma vaga de garagem no local.
- **Falta de Estacionamento nas Proximidades:** Sendo uma região com muitas construções antigas e limitadas áreas de estacionamento na rua, vagas em garagens são extremamente valiosas.

Segurança

- **Segurança Mista:** O centro de São Paulo, incluindo a República, enfrenta desafios relacionados à segurança. Embora haja presença constante de policiamento, devido ao fluxo intenso de pessoas e atividades, é uma área que exige precauções adicionais, especialmente à noite.
- **Estacionamento Seguro:** Uma vaga de garagem em um edifício, especialmente se for monitorado e protegido, proporciona maior segurança em comparação com estacionar nas ruas da região.

Perfil do Edifício Garagem

- **Especialização em Estacionamento:** Se o Edifício Garagem for especializado em estacionamentos, isso indica que ele possui boa infraestrutura para essa finalidade, como sistemas de segurança (câmeras, portaria), vagas amplas e bem organizadas, e manutenção regular.

Facilidade de Acesso

- **Acesso Fácil e Prático:** A localização central e a proximidade das principais avenidas e transportes públicos tornam o acesso ao Edifício Garagem bastante conveniente para quem trabalha ou visita a região.
- **Tráfego Intenso:** Entretanto, por estar no centro da cidade, a área pode ter tráfego intenso em horários de pico, o que pode dificultar a entrada e saída rápidas do local.

Valorização e Investimento

- **Valorização Imobiliária:** A República está passando por um processo de revitalização, com incentivos para melhorar o centro histórico de São Paulo. Vagas de garagem tendem a se valorizar em áreas como essa, devido à escassez de espaços de estacionamento e à constante demanda de trabalhadores, turistas e moradores.
- **Potencial de Renda:** Alugar uma vaga de garagem nessa região pode ser uma boa fonte de renda passiva, devido à alta demanda. Muitos trabalhadores ou moradores de prédios antigos (sem garagens próprias) podem estar dispostos a pagar por esse tipo de serviço.

Liquidez do Imóvel

O bem, Box de Garagem de 20,00 m² possui uma **LIQUIDEZ CONSIDERADA NORMAL** para a região. Isso significa que, dadas as condições de mercado e a valorização da área, o box pode ser vendido em um prazo razoável, desde que seja ofertado a um preço compatível com o mercado local.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir.

13. ELEMENTOS

<u>Elemento 01</u>
Endereço: Rua Da Consolação, Consolação, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área privativa: 23,00m²
Valor: R\$ 55.000,00
Informante: SINAI IMOBILIÁRIA - (11) 3358-9000
Data Base: setembro 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-20m-1-vaga-3000524597.html

Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Comercial - 23m² - 1 vaga
Venda R\$ 55.000
 Condomínio R\$ 140 IPTU R\$ 34

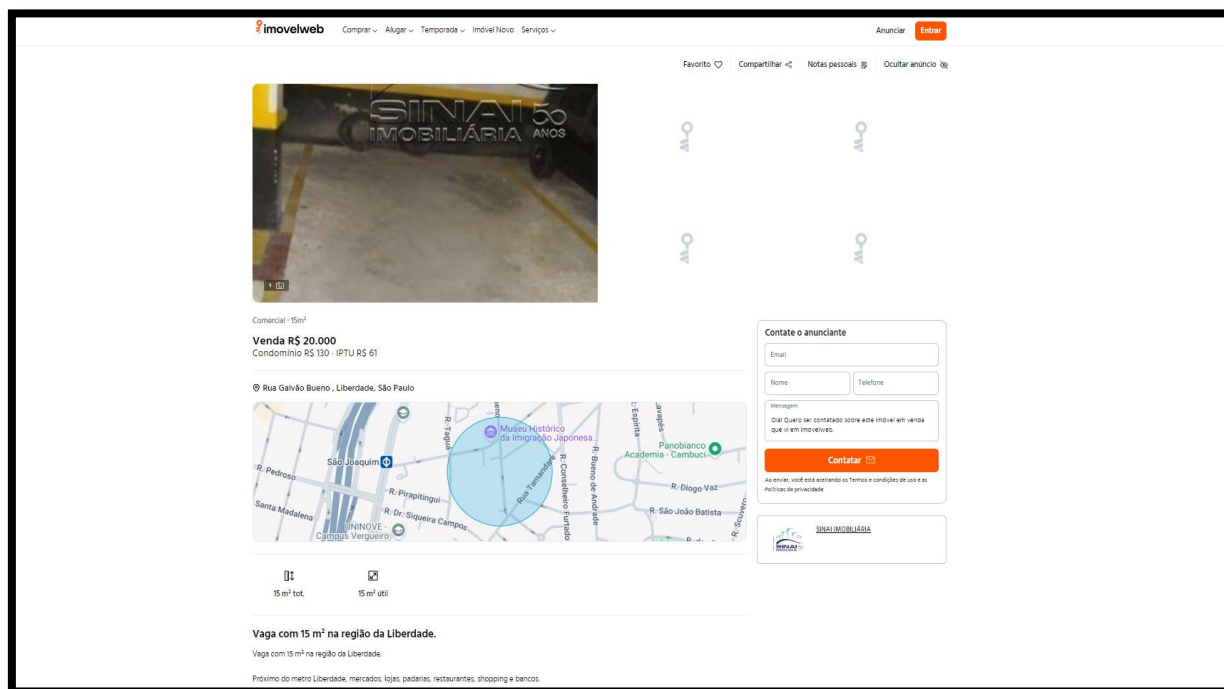
© Rua Da Consolação, Consolação, São Paulo

Residencial - 20m² - 1 Vaga
 Box de garagem para venda no bairro da Consolação em São Paulo. Situado a Rua da Consolação Centro da Capital Paulista Documentação em ordem. Excelente localização, próximo ao comércio e serviço em geral. Fácil acesso as principais vias e transportes.

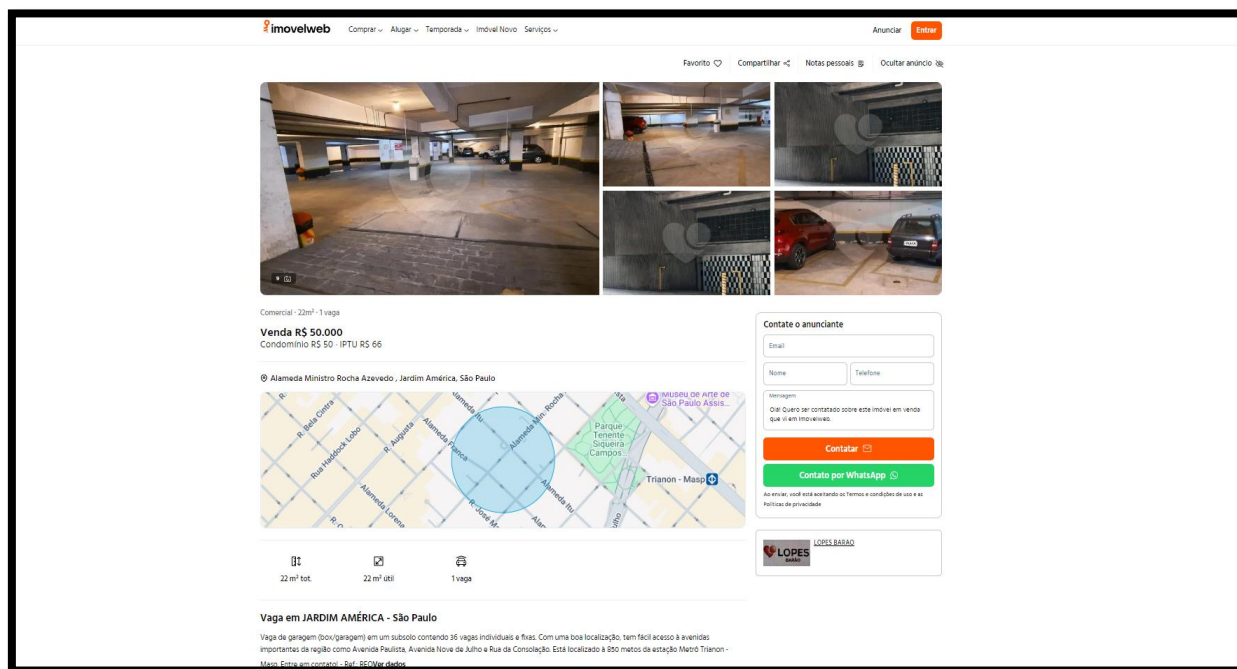
Contate o anunciante
 Email:
 Nome: Telefone:
 Mensagem:
 Quando for contactado sobre este imóvel em venda que li em Imovelweb.
 Contatar

23 m² tot. 23 m² útil 1 vaga

<u>Elemento 02</u>
Endereço: Rua Galvão Bueno , Liberdade, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área privativa: 15,00m²
Valor: R\$ 20.000,00
Informante: SINAI IMOBILIÁRIA - (11) 3358-9000
Data Base: setembro 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-3000522221.html



<u>Elemento 03</u>
Endereço: Alameda Ministro Rocha Azevedo , Jardim América, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área privativa: 22,00m²
Valor: R\$ 55.000,00
Informante: LOPES BARAO - (11) 3214-5074
Data Base: setembro 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-em-jardim-america-sao-paulo-2984123362.html



<u>Elemento 04</u>
Endereço: Parque Dom Pedro II , Centro, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área privativa: 15,00m²
Valor: R\$ 39.000,00
Informante: SINAI IMOBILIÁRIA - (11) 3358-9000
Data Base: setembro 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\$-39.000-00-centro-sao-3000524994.html





Comercial

Venda R\$ 39.000

Condomínio R\$ 269 - IPTU R\$ 194

Parque Dom Pedro II, Centro, São Paulo



Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Enviar

Seu e-mail será enviado ao anunciante para contato. Este anúncio não é uma oferta de venda. Para mais informações, consulte o site do anunciante.

As informações aqui apresentadas são apenas para referência e não devem ser usadas como base para qualquer decisão de compra ou venda.

Box/Garagem à venda por R\$ 39.000,00 - Centro - São Paulo/SP

GARAGEM / BOX

NA 25 DE MARÇO

ESTUDA PERMUTA

DOCUMENTAÇÃO OK

<u>Elemento 05</u>
Endereço: Rua da Glória, n.92, Liberdade, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área privativa: 20,00m²
Valor: R\$ 10.000,00
Informante: FARAH ADMINISTRADORA DE BENS - (11) 3819-8402
Data Base: Setembro 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-rua-da-gloria-ao-lado-do-forum-2953186805.html

Imovelweb Comprar · Alugar · Temporada · Imovel Novo · Serviços

Favorito · Compartilhar · Notas pessoais · Ocultar anúncio

Garagem - 20m² - 1 vaga

Venda R\$ 10.000
Condomínio R\$ 270

© Rua da Glória, n.92, Liberdade, São Paulo

Garagem Rua da Glória - ao lado do Fórum
Garagem tradicional no centro de São Paulo, ao lado do Fórum Central João Mendes Júnior. A vaga é espaçosa e iluminada.

20 m² tot., 20 m² útil, 1 vaga, 50 anos

Contate o anunciante

Email:
Nome: Telefone:

Contatar **Contatar por WhatsApp**

FARAH ADMINISTRADORA DE BENS

<u>Elemento 06</u>
Endereço: R. Nestor Pestana, 87 - Consolação, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área privativa: 20,00m²
Valor: R\$ 48.000,00
Informante: ADAPLAN - (11) 2189-2600
Data Base: setembro 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\$-48.000-00-consolacao-2995388862.html

Imovelweb

Comprar - Alugar - Temporada - Imóvel Novo - Serviços

Anunciar

Favorito - Compartilhar - Notas pessoais - Ocultar anúncio

113

114

Comercial - 20m² - 1 vaga

Venda R\$ 48.000

Condomínio R\$ 25 - IPTU R\$ 35

Conheça a vizinhança do imóvel

O anunciante oculta o endereço

20 m² tot.

20 m² útil

1 vaga

Box/Garagem à venda por R\$ 48.000,00 - Consolação - São Paulo/SP

Vaga de garagem demarcada localizada no Edifício Guaporé localizado na Rua Nestor Pestana. Vaga ampla e de fácil acesso. Informações com o corretor André Luiz no celular - 9 4759 3209. E-mail de contato e@adaplan.com.br - 23/09/2024

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Enviar

ADAPLAN

<u>Elemento 07</u>
Endereço: Rua Álvaro de Carvalho, Bela Vista, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área privativa: 20,00m²
Valor: R\$ 10.000,00
Informante: FARAH ADMINISTRADORA DE BENS - (11) 3819-8402
Data Base: Setembro 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-em-ponto-estrategico-na-consolacao-2953186833.html

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imovel Novo Serviços

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Comercial - 20m² - 1 vaga

Venda R\$ 10.000
Condomínio R\$ 320 - IPTU R\$ 300

© Rua Álvaro de Carvalho, n. Bela Vista, São Paulo

20 m² tot. 20 m² útil 1 vaga 50 anos

GARAGEM EM PONTO ESTRATÉGICO NA CONSOLAÇÃO

Ótima garagem em ponto estratégico comercial na cidade de São Paulo, com acesso fácil ao viaduto Maria Paula, à rua Martins Fontes, Consolação e Avenida nova de Julho. Ligue para gente e faça a sua proposta!

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Enviar

Contato por WhatsApp

Farah Administradora de Bens

<u>Elemento 08</u>
Endereço: R. da Consolação, 242, Consolação, São Paulo
Cidade: São Paulo
Área privativa: 28,00m²
Valor: R\$ 50.000,00
Informante: Imóveis Vintage - (11)3159-0825
Data Base: Setembro 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-com-4-vagas-a-venda-na-consolacao-sp-2991154708.html

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Comercial - 28m² - 4 vagas
Venda R\$ 50.000
 Condomínio R\$ 220 IPTU R\$ 24

R. da Consolação, 242, Consolação, São Paulo

28 m² útil 4 vagas 47 anos

Garagem com 4 vagas à venda na Consolação - SP

O anúncio contém 4 vagas, sendo sala, 1a, 2da, 3da e 4da cada uma pelo valor de R\$ 50.000,00.
 A garagem possui uma localização perfeita na Consolação para guardar seu veículo com total segurança enquanto realiza seus compromissos.

Contate o anunciante

Email
 Nome Telefone
 Identidade/CPF

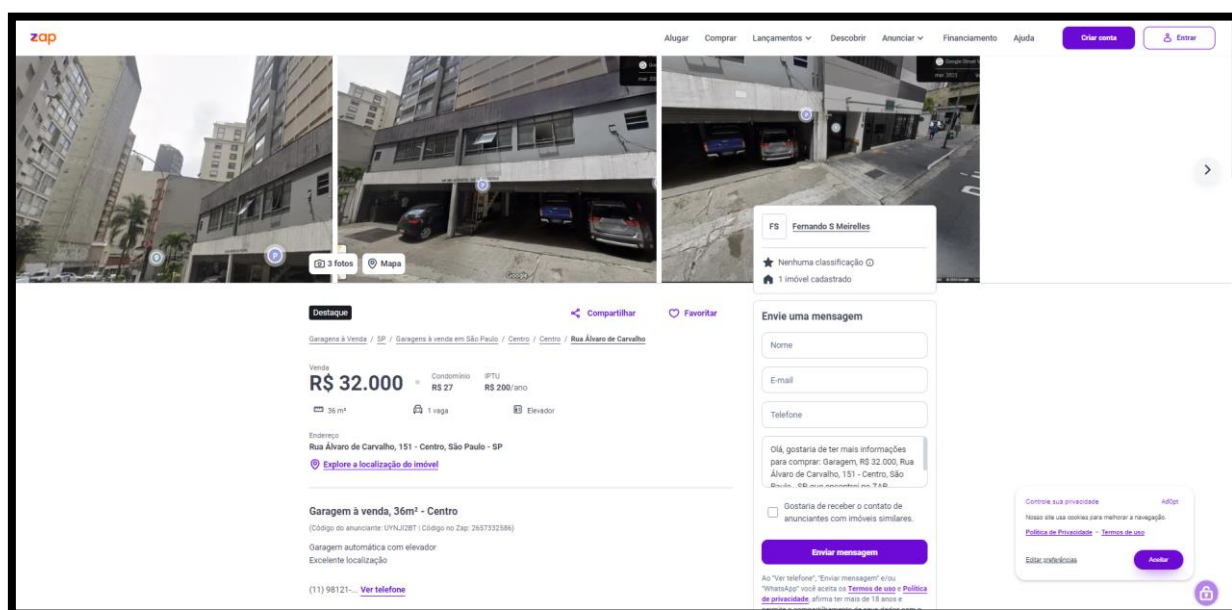
Verificação

Quero ser notificado sobre este imóvel em venda que vi em imóveis

Contatar Contato por WhatsApp

Imóveis Vintage

<u>Elemento 09</u>
Endereço: Rua Álvaro de Carvalho, 151 - Centro, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área privativa: 36,00m²
Valor: R\$ 32.000,00
Informante: Fernando S Meirelles - (11) 98121-5800
Data Base: Setembro 2024
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-com-elevador-centro-centro-sao-paulo-sp-36m2-id-2657332586/



<u>Elemento 10</u>
Endereço: Rua Major Diogo - Bela Vista, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área privativa: 21,00m²
Valor: R\$ 40.000,00
Informante: MARIA DA ENCARNACAO RODRIGUES - (11) 3257-9777
Data Base: Setembro 2024
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-21m2-id-2689531818/

The screenshot displays a real estate listing on the ZAP Imóveis platform. The listing is for a garage located at Rua Major Diogo in the Bela Vista neighborhood of São Paulo. The price is listed as R\$ 40.000. The area is 21m². The listing includes several features: an elevator, access for disabled people, and an electronic lock. There are three photographs: one of the garage entrance, one of the building exterior, and one of the garage interior. A contact form is visible on the right side of the listing, with the name Maria da Encarnação Rodrigues and a phone number. The form includes fields for name, email, and phone number, and a button to 'Enviar mensagem' (Send message).

14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	01
Data do modelo:	quarta-feira, 2 de outubro de 2024
Tipologia:	Vagas de Garagem

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	10

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
ITEM	Numérica	Quantitativa		Não
DATA DA COLETA	Texto	Texto		Sim
CIDADE	Texto	Texto		Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
CONTATO INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
EVENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Venda 2-Oferta	Não

ÁREA TOTAL	Numérica	Quantitativa		Sim
MACROLOCALI ZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Periférica 2-Não Central 3- Central	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Residual 2-Reparos importantes/Residual 3- Reparos importantes 4- Reparos simples/Reparos Importantes 5-Reparos simples 6-Regular/Reparos Simples 7- Regular 8-Novo/Regular 9- Novo	Sim
EDIFÍCIO GARAGEM	Numérica	Dicotomica	0-Não 1-Sim	Não
IDADE APARENTE	Numérica	Quantitativa		Não
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Sim

4)ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA TOTAL	15,00	36,00	21,00	22,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	6,00	7,00	1,00	6,70
VALOR TOTAL	10.000,00	55.000,00	45.000,00	35.900,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,4195720 / 0,2971637
Coeficiente de determinação:	0,1760407
Fisher - Snedecor:	0,75
Significância do modelo (%):	50,78

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,695	2	0,347	0,748
Não Explicada	3,252	7	0,465	
Total	3,947	9		

9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{VALOR TOTAL}) = +7,783533374 - 11,40293808 / \text{ÁREA TOTAL} + 0,4622553696 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{VALOR TOTAL} = +1508,688708 * e^{(-11,40293808 / \text{ÁREA TOTAL})} * e^{(+0,4622553696 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO})}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{VALOR TOTAL} = +2400,742572 * e^{(-11,40293808 / \text{ÁREA TOTAL})} * e^{(+0,4622553696 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO})}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{VALOR TOTAL} = +3028,437191 * e^{(-11,40293808 / \text{ÁREA TOTAL})} * e^{(+0,4622553696 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO})}$

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA TOTAL	1/x	-0,60	57,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x	0,97	36,30
VALOR TOTAL	ln(y)	2,26	5,84

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA TOTAL	x1	0,00	-0,14	-0,25
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x2	-0,14	0,00	0,37
VALOR TOTAL	y	-0,25	0,37	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA TOTAL	x1	0,00	0,05	0,22
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x2	0,05	0,00	0,35
VALOR TOTAL	y	0,22	0,35	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

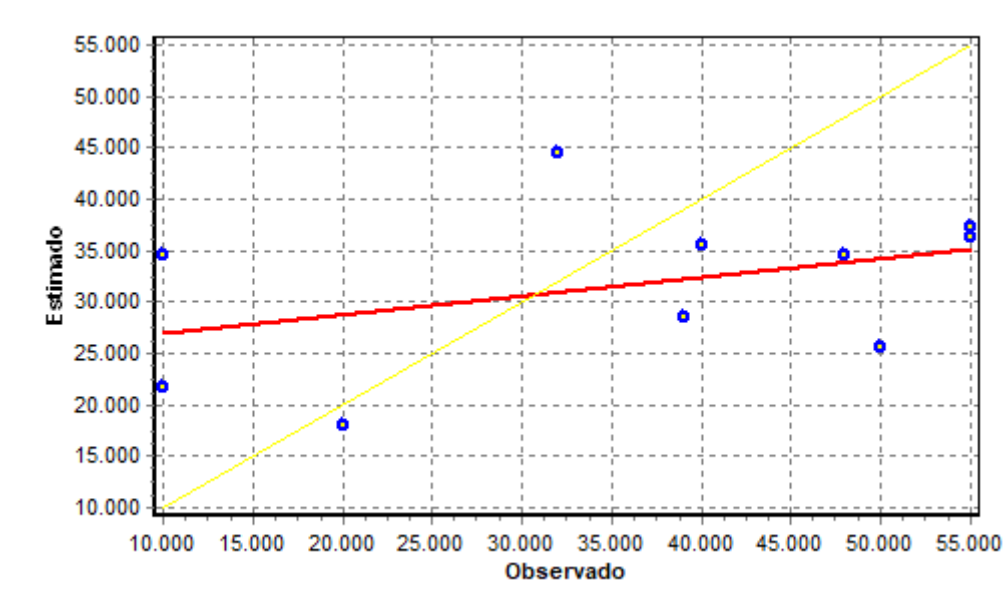
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	10,92	10,52	0,39	3,5872%	0,574479	0,02372900
2	9,90	9,80	0,11	1,0766%	0,156430	0,01980000
3	10,92	10,50	0,41	3,7937%	0,607543	0,02451700
4	10,57	10,26	0,31	2,9532%	0,458048	0,09750000
5	9,21	10,45	-1,24	-13,4505%	-1,817619	0,22588900
6	10,78	10,45	0,33	3,0595%	0,483857	0,01600700
7	9,21	9,99	-0,78	-8,4316%	-1,139397	0,32552400
8	10,82	10,15	0,67	6,1920%	0,982967	0,69472000
9	10,37	10,70	-0,33	-3,1723%	-0,482829	0,11080700
10	10,60	10,48	0,12	1,1354%	0,176520	0,00202100

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

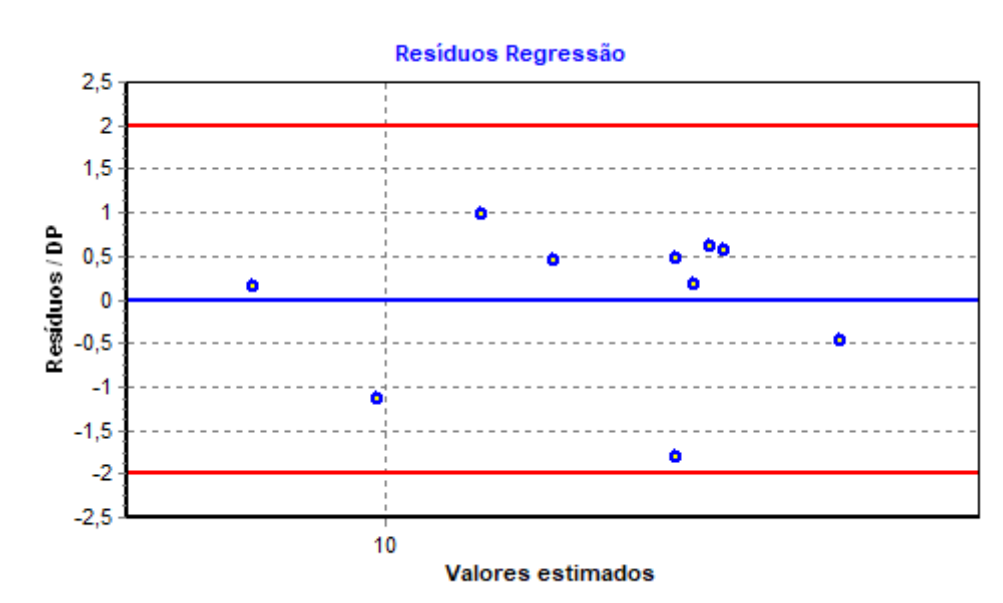
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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	1
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	
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	
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%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

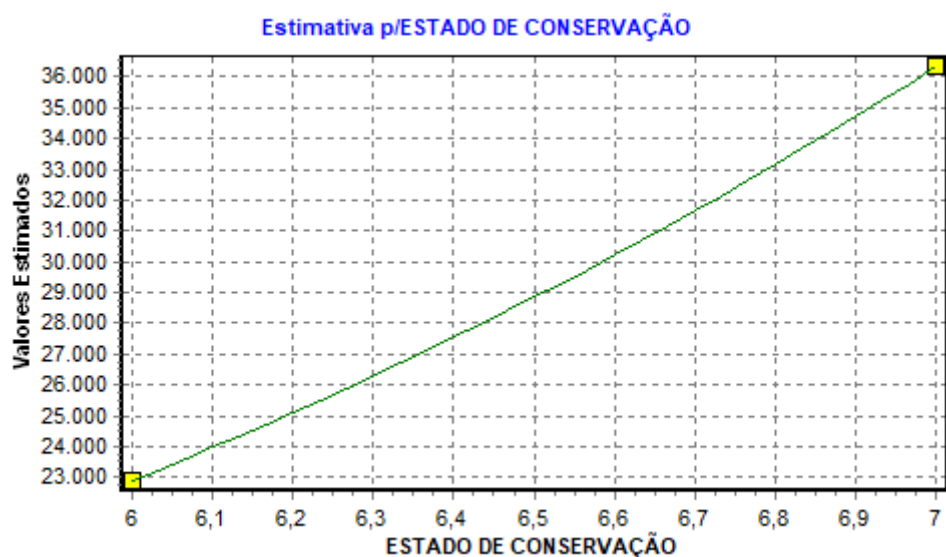
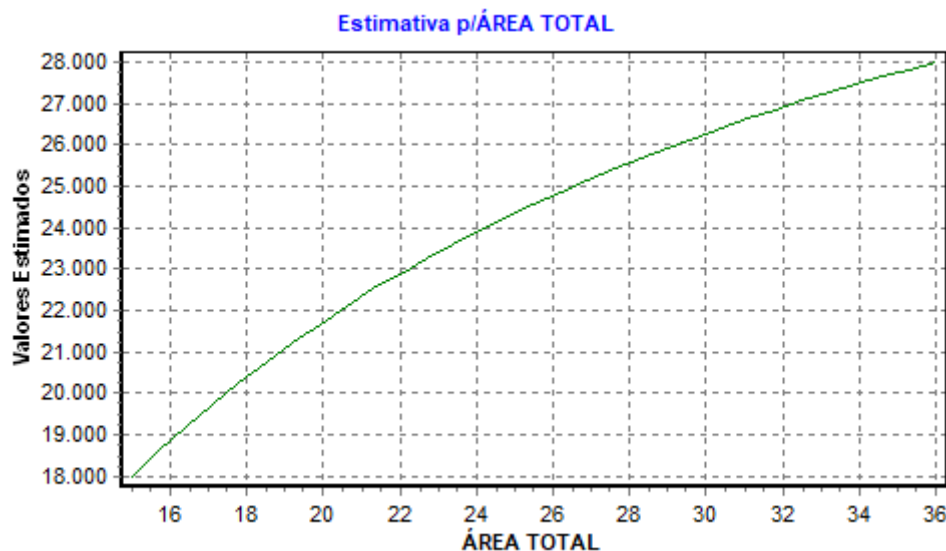
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17)TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	CIDADE	ENDEREÇO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1		São Paulo - SP	Rua Da Consolação, Consolação, São Paulo	SINAI IMOBILIÁRIA	(11) 3358-9000
2		São Paulo - SP	Rua Galvão Bueno , Liberdade, São Paulo	SINAI IMOBILIÁRIA	(11) 3358-9000
3		São Paulo - SP	Alameda Ministro Rocha Azevedo , Jardim América, São Paulo	LOPES BARAO	(11) 3214-5074
4		São Paulo - SP	Parque Dom Pedro II , Centro, São Paulo	SINAI IMOBILIÁRIA	(11) 3358-9000
5		São Paulo - SP	Rua da Glória, n.92, Liberdade, São Paulo	FARAH ADMINISTRADORA DE BENS	(11) 3819-8402
6		São Paulo - SP	R. Nestor Pestana, 87 - Consolação, São Paulo - SP	ADAPLAN	(11) 2189-2600
7		São Paulo - SP	Rua Álvaro de Carvalho, Bela Vista, São Paulo	FARAH ADMINISTRADORA DE BENS	(11) 3819-8402
8		São Paulo - SP	R. da Consolação, 242, Consolação, São Paulo	Imóveis Vintage	(11)3159-0825
9		São Paulo - SP	Rua Álvaro de Carvalho, 151 - Centro, São Paulo - SP	Fernando S Meirelles	(11) 98121-5800
10		São Paulo - SP	Rua Major Diogo - Bela Vista, São Paulo - SP	MARIA DA ENCARNACAO RODRIGUES	(11) 3257-9777

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	ITEM	EVENTO	ÁREA TOTAL	MACRO LOCALIZAÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EDIFÍCIO GARAGEM	IDADE APARENTE	VALOR TOTAL (R\$)
1		1,00	2,00	23,00	3,00	7,00	0,00	40,00	55.000,00
2		2,00	2,00	15,00	3,00	6,00	0,00	40,00	20.000,00
3		3,00	2,00	22,00	3,00	7,00	1,00	60,00	55.000,00
4		4,00	2,00	15,00	3,00	7,00	1,00	60,00	39.000,00
5		5,00	2,00	20,00	3,00	7,00	1,00	60,00	10.000,00
6		6,00	2,00	20,00	3,00	7,00	0,00	40,00	48.000,00
7		7,00	2,00	20,00	3,00	6,00	1,00	70,00	10.000,00
8		8,00	2,00	28,00	3,00	6,00	1,00	70,00	50.000,00
9		9,00	2,00	36,00	3,00	7,00	1,00	60,00	32.000,00
10		10,00	2,00	21,00	3,00	7,00	0,00	40,00	40.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7.825,85	12.453,11	15.709,08	42,72%	
Valor Médio	13.662,11	21.740,21	27.424,37	-	Não se enquadra
Valor Máximo	23.850,84	37.953,31	47.876,53	74,58%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ÁREA TOTAL	20,00	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	6,00	Não

15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

. Após minuciosa análise e cálculos realizados, obtivemos os valores individuais de cada um dos imóveis. Saliento que as referidas matrículas possuem uma interligação intrínseca, o que permite a sua comercialização tanto de forma conjunta como separada. Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Valor	
R\$ 27.000,00	Vinte e sete mil reais

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 37 (trinta e sete) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembí Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 02 de outubro de 2024.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670