

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo Digital nº: **0077340-84.2018.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Edificio Indaia**
Executado: **Minako Araki**

TÚLIO PORTO SILVA REIS, engenheiro civil, perito judicial, nomeado nos autos da ação em Epígrafe, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões substanciais no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório atribuído ao apartamento nº 51, situado no 5º andar do Edificio Indaia, localizado à Rua Maranhão, 568 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-001, de **R\$ 2.050.000,00 (Dois Milhões e Cinquenta Mil Reais) - Data Base: Março/2023.**

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 28 de março de 2023

Túlio Porto Silva Reis

CREA/SP: 5070911901

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. RESUMO	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
3. VISTORIA	4
4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO	4
4.1. Localização.....	4
4.2. Cadastramento Segundo o Mapa Fiscal.....	5
4.3. Zoneamento:.....	6
4.4. Terreno:.....	7
4.5. O Condomínio:.....	7
4.6. Unidade avalianda:.....	7
4.6.1. Configuração do Imovel:.....	7
4.6.2. Documentação Fotográfica.....	7
4.6.3. Padrão construtivo.....	12
4.7. Melhoramentos da Região.....	12
4.8. Ocupação.....	13
5. AVALIAÇÃO	13
5.1. Metodologia.....	13
5.2. Pesquisa de mercado.....	14
5.3. Ficha dos Elementos Amostrais:.....	15
5.4. Memorial de Cálculo.....	24
5.5. Resultados.....	28
5.5.1 Valor de Mercado.....	28
5.5.2. Intervalo de Confiança.....	29
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	30
7. CONCLUSÕES	30
8. ENCERRAMENTO	31

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

1. RESUMO

Imóvel Avaliando: Apartamento nº 51, situado no 5º andar do Edifício Indaia, localizado à Rua Maranhão, 568 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-001
Matrícula: nº 44.864 do 5º cartório de registro de imóveis de São Paulo/SP
Metodologia Utilizada: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento dos Dados: Inferência Estatística
Valor de Mercado: R\$ 2.050.000,00 (Dois Milhões e Cinquenta Mil Reais) - Data Base: Março/2023

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Deferida a prova pericial, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo à fls. 186. O objetivo é a apuração do do valor de mercado do imóvel de matrícula nº 44.864 do 5º cartório de registro de imóveis de São Paulo/SP, descrito nos Autos do Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, requerida por Condomínio Edifício Indaia em face de Minako Araki, processo nº 0077340-84.2018.8.26.0100, em curso na 34ª vara cível do foro central cível da comarca de São Paulo/SP.

A norma ABNT NBR 14653-1:2001 define “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. ”

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

As partes não indicaram Assistente Técnico e não formularam quesitos.

O desenvolvimento das análises e cálculos desta perícia foram baseados na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na 'Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011'.

3. VISTORIA

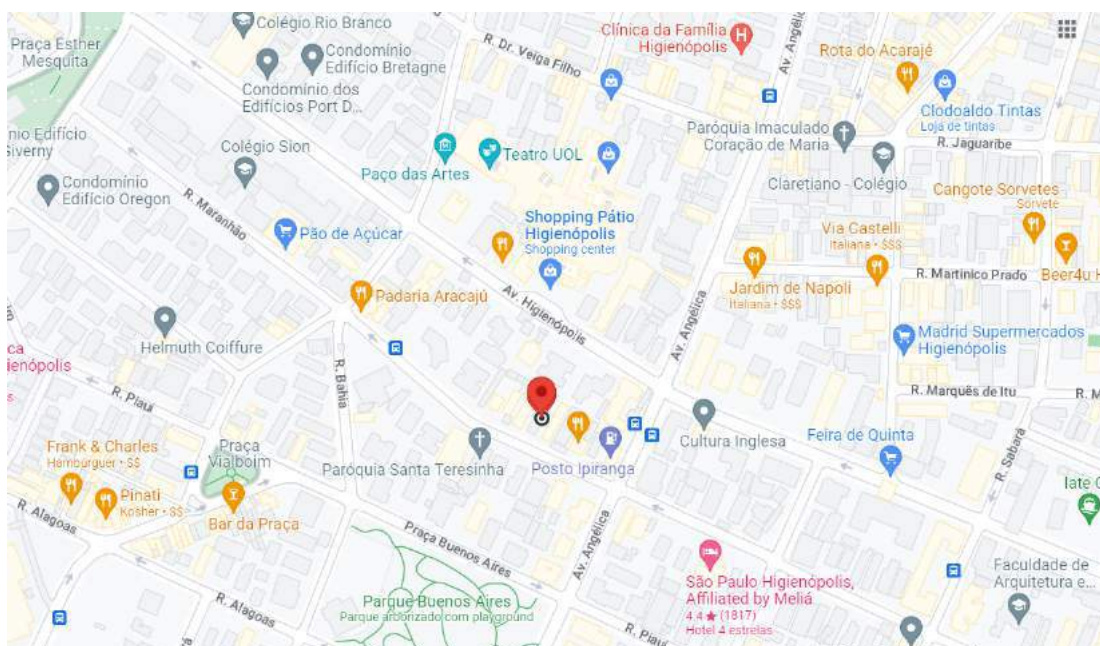
Conforme preconiza o artigo 474 do CPC, observa-se às fls. 212 que as partes tomaram ciência do dia e hora da diligência pericial que ocorreu no dia 17/02/23 às 09h00. O único que compareceu e acompanhou a diligência foi o Sr. Robinson Cavallari, filho do Executado.

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. Localização

O imóvel em questão está localizado no 5º andar do Edifício Indaía, situado à R. Maranhão, 568 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-001.

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Av. Angélica e a Av. Higienópolis.



Fonte: Google Maps

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

4.2. Cadastramento Segundo o Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se:

- SETOR: 011
- QUADRA: 102
- LOTE: 0312
- ZONA: ZC
- ÍNDICE FISCAL: 12.210,00/2023



Fonte: GeoSampa - Prefeitura de São Paulo



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 011.102.0312-8

Local do Imóvel:
R MARANHÃO, 568 - APTO 51
CEP 01240-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARANHÃO, 568 - APTO 51
CEP 01240-000

Contribuinte(s):
CPF 574.784.818-68 MINAKO ARAKI

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	703	Testada (m):	14,65
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0878
Área total (m²):	703		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	317	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1971		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	12.210,00		
- da construção:	3.210,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.028.949,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	356.150,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.385.099,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/06/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	22/03/2023		
Número do Documento:	2.2023.008158889-2		
Solicitante:	TULIO PORTO SILVA REIS 01611016584 (CNPJ 46.979.831/0001-58)		

4.3. Zoneamento:

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliado pertence à Zona Centralidade (ZC).

Pelo texto da Lei, temos:

“As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

I - Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional; ...”

4.4. Terreno:

O terreno ocupado pelo CONDOMINIO EDIFÍCIO INDAIA, do qual o imóvel avaliando **possui uma fração ideal de 8,78%**, é de formato regular e topografia plana, visto de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

4.5. O Condomínio:

O condomínio possui a conformação de apenas **um apartamento por andar**. Quanto aos melhoramentos e comodidades, **não detém**: playground, piscina, quadra esportiva, academia, salão de festas, sauna, lavanderia no prédio, brinquedoteca, salão de jogos. **Detém** os seguintes: hall de entrada; portaria 24h e elevador.

4.6. Unidade avalianda:

O apartamento nº 51 tem área útil de 229,719 m², área comum de 17,6435 m², num total de 247,3625 m², segundo a matrícula nº 44.864 do 5º cartório de registro de imóveis de São Paulo/SP.

4.6.1. Configuração do Imóvel:

O Perito, quando na ocasião da vistoria, constatou que o avaliando possui a seguinte configuração: 04 dormitórios (atualmente um foi adaptado para closet), 02 banheiros sociais, cozinha, sala com 03 ambientes, área de serviço, dependência de empregada, depósito, sacada e 02 vagas de garagem.

4.6.2. Documentação Fotográfica

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, documentação fotográfica do imóvel avaliando.

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901



Imagem 1 - Vista da Fachada do Condomínio Edifício Indaia



Imagem 2 - Vista da Entrada do Condomínio Edifício Indaia

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901



Imagem 3 - Vista do Hall de Entrada do Condomínio Edifício Indaia

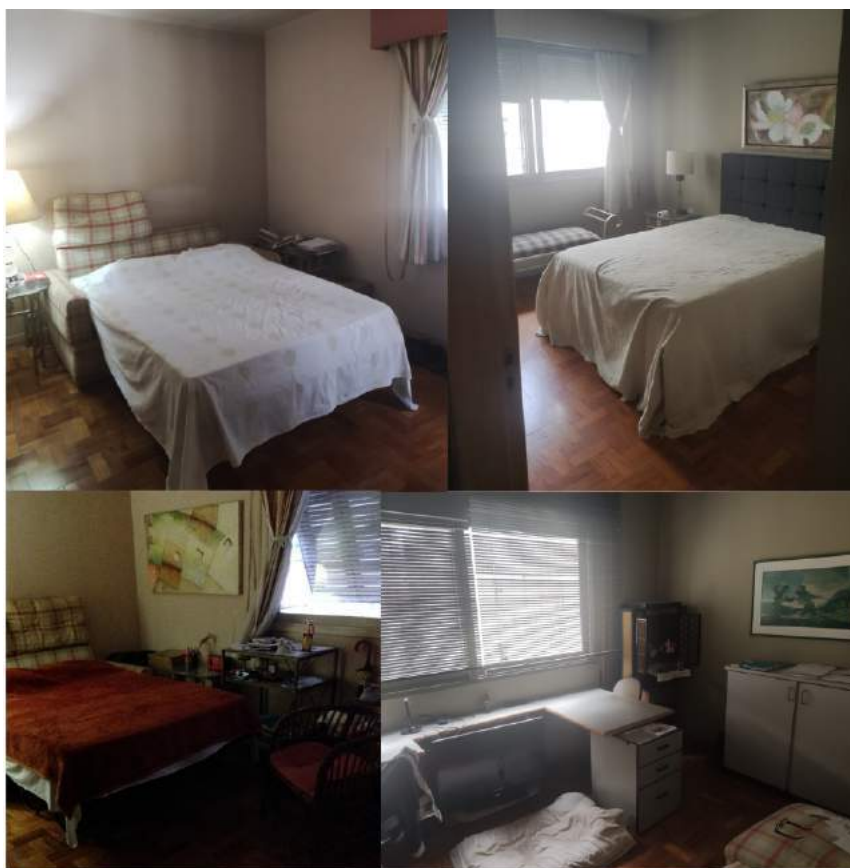


Imagem 4 - Quartos 1,2,3 e 4 do Imóvel Avaliando

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901



Imagem 5 - Cozinha do Imovel Avaliando



Imagem 6 - Banheiros 1 e 2 do Imovel Avaliando

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

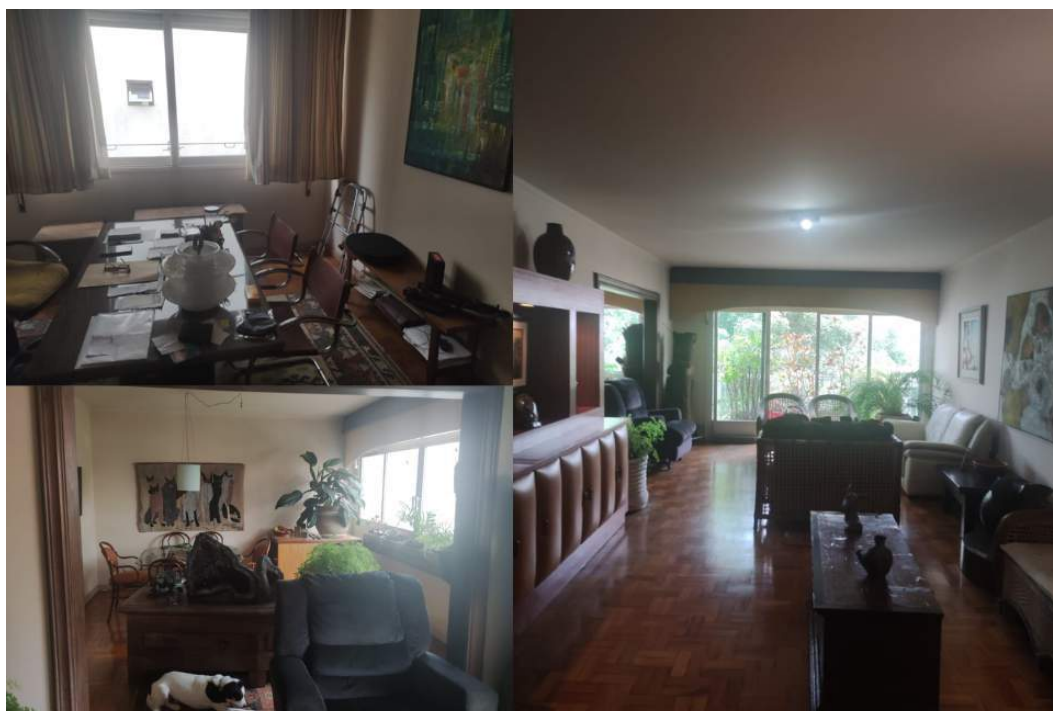


Imagem 7 - Sala com 3 Ambientes do Imovel Avaliando



Imagem 8 - Sacada do Imovel Avaliando

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901



Imagem 9 - Dependência e Depósito do Imóvel Avaliando

4.6.3. Padrão construtivo

Quanto ao padrão construtivo o imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.4.- Apartamento Padrão - SUPERIOR, classificação está contida no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO – IBAPE/SP”.

4.7. Melhoramentos da Região

A Região onde está situado o condomínio fica posicionada na zona central da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 2,5 quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé) e é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias,

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

escolas, drogarias, supermercados, padarias, teatro, shopping center, postos de gasolina, dentre outros.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações verticais, de padrões construtivos médios superiores.

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
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público

4.8. Ocupação

O imóvel atualmente encontra-se ocupado pelo Executado.

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.”

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

5.2. Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado seguiu rigorosamente as determinações da NBR 14653-1: 2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) e da NBR 14653-2: 2004 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

A pesquisa procurou buscar amostras com as melhores condições comparativas, todas na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação. As variáveis serão explicadas na memória de cálculo.

Tabela - Elementos Amostrais

ID	Endereço	Valor	Área Privativa (m ²)	Valor Unitário	Quartos	Banheiros	Vagas de Garagem	Varanda	Andar	Comodidades
1	R. Maranhão, 568 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-000	R\$ 2.070.000,00	245	R\$ 8.448,98	4	3	2	1	2	0
2	R. Maranhão, 568 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-000	R\$ 2.700.000,00	219	R\$ 12.328,77	3	3	2	1	1	0
3	R. Maranhão, 568 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-000	R\$ 2.050.000,00	229	R\$ 8.951,97	4	4	2	1	6	0
4	R. Maranhão, 568 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-000	R\$ 2.250.000,00	248	R\$ 9.072,58	4	3	2	1	4	0
5	R. Maranhão, 568 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-000	R\$ 2.490.000,00	228	R\$ 10.921,05	4	3	2	1	2	0
6	R. Piauí, 595 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01241-001	R\$ 1.990.000,00	260	R\$ 7.653,85	3	3	1	1	7	0
7	Avenida Higienópolis, 529 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01228-100	R\$ 2.680.000,00	279	R\$ 9.605,73	3	4	1	0	7	1
8	R. Piauí, 800 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01242-030	R\$ 2.800.000,00	322	R\$ 8.695,65	3	4	2	0	1	0
9	R. Piauí, 816 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01241-000	R\$ 2.500.000,00	369	R\$ 6.775,07	3	3	2	0	5	0
10	R. Maranhão, 565 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-001	R\$ 1.980.000,00	229	R\$ 8.646,29	4	4	2	0	9	0
11	Av. Higienópolis, 846 - Santa Cecília, São Paulo - SP	R\$ 2.800.000,00	138	R\$ 20.289,86	2	3	2	1	10	1
12	R. Dr. Brasília Machado, 159 - Santa Cecília, São Paulo - SP, 01230-010	R\$ 1.970.000,00	241	R\$ 8.174,27	3	4	4	1	10	1

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

13	R. Alagoas, 663 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01242-001	R\$ 2.200.000,00	195	R\$ 11.282,05	3	3	3	1	5	1
14	R. Ceará, 45 - Consolação, São Paulo - SP, 01243-010	R\$ 2.500.000,00	170	R\$ 14.705,88	3	3	3	1	1	1
15	Rua Sergipe, 424 - Consolação, São Paulo - SP, 01242-001	R\$ 1.700.000,00	160	R\$ 10.625,00	4	3	2	1	3	1
16	Rua Sergipe, 424 - Consolação, São Paulo - SP, 01242-001	R\$ 2.150.000,00	180	R\$ 11.944,44	3	4	2	1	7	1
17	R. Dr. José Manoel, 97 - Santa Cecília, São Paulo - SP, 01232-020	R\$ 2.200.000,00	195	R\$ 11.282,05	3	4	3	1	4	1
18	R. Maranhão, 464 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-000	R\$ 2.685.000,00	239	R\$ 11.234,31	3	4	1	1	8	0

5.3. Ficha dos Elementos Amostrais:

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
ID:	01
Endereço:	R. Maranhão, 568
Bairro:	Higienópolis
Cidade:	São Paulo
UF:	SP
Tipo:	Apartamento
Área Privativa:	245 m ²
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta
Valor:	R\$ 2.070.000,00
Valor Unitário:	R\$ 8.448,98 (m ²)
Data da Pesquisa:	março/2023
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893901537/comprar/apartamento-4-quartos-higienopolis-sao-paulo?house_tags=visitsUnavailable



TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	02			
Endereço:	R. Maranhão, 568			
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo	UF : SP
Tipo:	Apartamento			
Área Privativa:	219 m ²			
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta			
Valor:	R\$ 2.700.000,00			
Valor Unitário:	R\$ 12.328,77 (m ²)			
Data da Pesquisa:	março/2023			
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893937537/comprar/apartamento-3-quartos-higienopolis-sao-paulo			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	03			
Endereço:	R. Maranhão, 568			
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo	UF : SP
Tipo:	Apartamento			
Área Privativa:	229 m ²			
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta			
Valor:	R\$ 2.050.000,00			
Valor Unitário:	R\$ 8.951,97 (m ²)			
Data da Pesquisa:	março/2023			
Endereço Eletrônico de Contato:	https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-maranhao-higienopolis-sao-paulo-4-quartos-229m2/16267dk			

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	04		
Endereço:	R. Maranhão, 568		
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	248 m ²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 2.250.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 9.072,58 (m ²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893002649/comprar/apartamento-4-quartos-higienopolis-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=visualized&search_id=%22879f9b04c66011edb37e0621e7b6446b%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A6%2C%22personalization%22%3Atrue%7D		

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

ID:	05		
Endereço:	R. Maranhão, 568		
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	228 m ²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 2.490.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 10.921,05 (m ²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893884323/comprar/apartamento-4-quartos-higienopolis-sao-paulo		



TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	06		
Endereço:	R. Piauí, 595		
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	260 m ²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 1.990.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 7.653,85 (m ²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-piaui-higienopolis-sao-paulo-3-quartos-260m2/1z075ww		


ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	07		
Endereço:	Av. Higienópolis, 529		
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	279 m ²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 2.680.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 9.605,73 (m ²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-higienopolis-higienopolis-sao-paulo-3-quartos-279m2/11911ju		



TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	08		
Endereço:	R. Piauí, 800		
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	322 m ²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 2.800.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 8.695,65 (m ²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893941941/comprar/apartamento-3-quartos-higienopolis-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22879f9b04c66011edb37e0621c7b6446b%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A7%2C%22personalization%22%3Atrue%7D		

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

ID:	09		
Endereço:	R. Piauí, 816		
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	369 m ²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 2.500.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 6.775,07 (m ²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893568902/comprar/apartamento-3-quartos-higienopolis-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22879f9b04c66011edb37e0621c7b6446b%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A2%2C%22personalization%22%3Atrue%7D		



TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

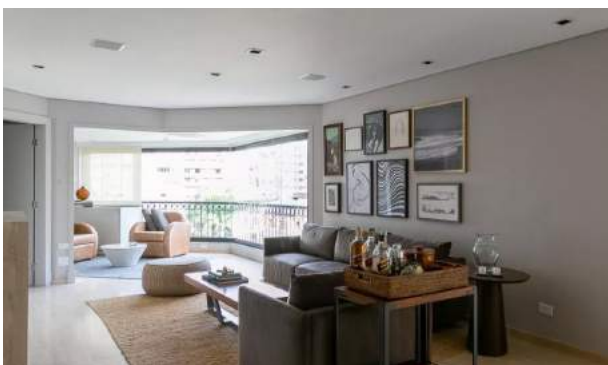
CREA/SP: 5070911901

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	10		
Endereço:	R. Maranhão, 565		
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	229 m ²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 1.980.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 8.646,29 (m ²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893134036/comprar/apartamento-4-quartos-higienopolis-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=visualized&search_id=%22879f9b04c66011edb37e0621c7b6446b%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Atrue%7D		

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

ID:	11		
Endereço:	Av. Higienópolis, 846		
Bairro:	Santa Cecília	Cidade:	São Paulo UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	138 m ²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 2.800.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 20.289,86 (m ²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893329815/comprar/apartamento-2-quartos-higienopolis-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22879f9b04c66011edb37e0621c7b6446b%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A24%2C%22personalization%22%3Atrue%7D		



TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO					
ID:	12				
Endereço:	R. Dr. Brasílio Machado, 159				
Bairro:	Santa Cecília	Cidade:	São Paulo	UF :	SP
Tipo:	Apartamento				
Área Privativa:	241 m²				
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta				
Valor:	R\$ 1.970.000,00				
Valor Unitário:	R\$ 8.174,27 (m²)				
Data da Pesquisa:	março/2023				
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893210925/comprar/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%220eb9701ec66c11ed9972b6dd87f209dc%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A26%2C%22personalization%22%3Atrue%7D				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO					
ID:	13				
Endereço:	R. Alagoas, 663				
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo	UF :	SP
Tipo:	Apartamento				
Área Privativa:	195 m²				
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta				
Valor:	R\$ 2.200.000,00				
Valor Unitário:	R\$ 11.282,05 (m²)				
Data da Pesquisa:	março/2023				
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893444957/comprar/apartamento-3-quartos-higienopolis-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%220eb9701ec66c11ed9972b6dd87f209dc%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Atrue%7D				

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	14		
Endereço:	R. Ceará, 45		
Bairro:	Consolação	Cidade: São Paulo	UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	170 m²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 2.500.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 14.705,88 (m²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893782319/comprar/apartamento-3-quartos-consolacao-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%220eb9701ec66c11ed9972b6dd87f209dc%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%20%2C%22personalization%22%3Atrue%7D		

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	15		
Endereço:	Rua Sergipe, 424		
Bairro:	Consolação	Cidade: São Paulo	UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	160 m²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 1.700.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 10.625,00 (m²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893708930/comprar/apartamento-4-quartos-higienopolis-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%220eb9701ec66c11ed9972b6dd87f209dc%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A11%2C%22personalization%22%3Atrue%7D		

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	16		
Endereço:	Rua Sergipe, 424		
Bairro:	Consolação	Cidade:	São Paulo UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	180 m ²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 2.150.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 11.944,44 (m ²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893927997/comprar/apartamento-3-quartos-higienopolis-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%220eb9701ec66c11ed9972b6dd87f209dc%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A7%2C%22personalization%22%3Atrue%7D		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

ID:	17		
Endereço:	R. Dr. José Manoel, 97		
Bairro:	Santa Cecília	Cidade:	São Paulo UF : SP
Tipo:	Apartamento		
Área Privativa:	195 m ²		
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta		
Valor:	R\$ 2.200.000,00		
Valor Unitário:	R\$ 11.282,05 (m ²)		
Data da Pesquisa:	março/2023		
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893398958/comprar/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%220eb9701ec66c11ed9972b6dd87f209dc%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A47%2C%22personalization%22%3Atrue%7D		



TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO					
ID:	18				
Endereço:	R. Maranhão, 464				
Bairro:	Higienópolis	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Tipo:	Apartamento				
Área Privativa:	239 m ²				
Natureza: (Oferta/Transação)	Oferta				
Valor:	R\$ 2.685.000,00				
Valor Unitário:	R\$ 11.234,31 (m ²)				
Data da Pesquisa:	março/2023				
Endereço Eletrônico de Contato:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893990776/comprar/apartamento-3-quartos-higienopolis-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%2273884dd2c7c811eda496aed02778b140%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22distance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A11%2C%22personalization%22%3Atrue%7D				



5.4. Memorial de Cálculo

a) Data de Referência:

- Março de 2023

b) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

O programa utilizado para obtenção de homogeneização das amostras e cálculos estatísticos foi o “SisDea Home”.

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

c) Descrição das Variáveis:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço do imóvel	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel	Não
Área Privativa (m²)	Numérica	Quantitativa	Área privativa em m²	Sim
Quartos	Numérica	Quantitativa	Número de quartos	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Número de banheiros	Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa	Número de vagas de garagem	Não
Varanda	Numérica	Dicotômica	Os que têm varanda recebem valor "1" e os que não tem, "0".	Não
Andar	Numérica	Quantitativa	Número do andar	Sim
Comodidades	Numérica	Dicotômica	Os que têm pelo menos dois dos seguintes melhoramentos recebem valor "1" e os que não tem, "0". São eles: playground, piscina, quadra esportiva, academia, salão de festas, sauna, lavanderia no prédio, brinquedoteca, salão de jogos.	Não
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor do m²	Sim

d) Coeficientes de Correlação, Determinação e Estatística F:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9230293 / 0,9643498
Coeficiente de determinação:	0,8519831
Fisher - Snedecor:	26,86
Significância do modelo (%):	0,00

e) Normalidade Dos Resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

f) Outliers Do Modelo De Regressão:

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

g) Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	26,861
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,000	17		

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

h) Equação de Regressão / Função Estimativa (Moda, Mediana e Média):

Função encontrada pela análise, através da qual se encontra o valor unitário.

$$\text{Valor Unitário} = 1/(+6,336078628E-05+3,180481379E-07 * \text{Área Privativa (m}^2) -0,0001516643551/ \text{Quartos}+8,405472575E-06 * \ln(\text{Andar}))$$

i) Testes de Hipóteses (Significância dos Regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa (m ²)	x	7,23	0,00
Quartos	1/x	-3,64	0,27
Andar	ln(x)	2,69	1,76
Valor Unitário	1/y	3,51	0,35

j) Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área Privativa (m ²)	x1	0,00	-0,20	-0,06	0,82
Quartos	x2	-0,20	0,00	0,23	-0,48
Andar	x3	-0,06	0,23	0,00	0,15
Valor Unitário	y	0,82	-0,48	0,15	0,00

k) Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área Privativa (m ²)	x1	0,00	0,56	0,52	0,80
Quartos	x2	0,56	0,00	0,54	0,70
Andar	x3	0,52	0,54	0,00	0,58
Valor Unitário	y	0,89	0,70	0,58	0,00

l) 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	III

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

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%	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

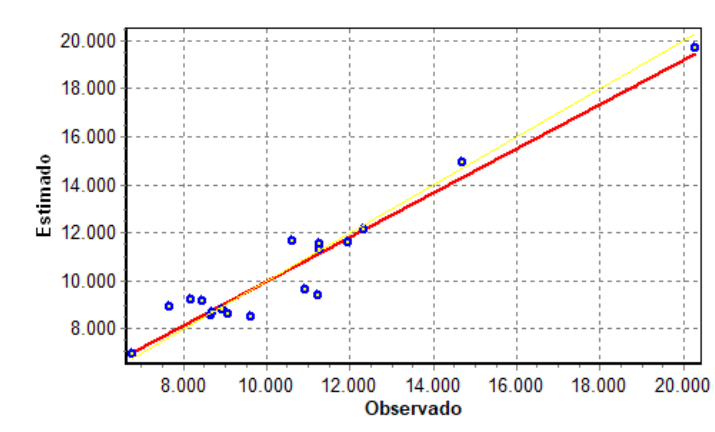
TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

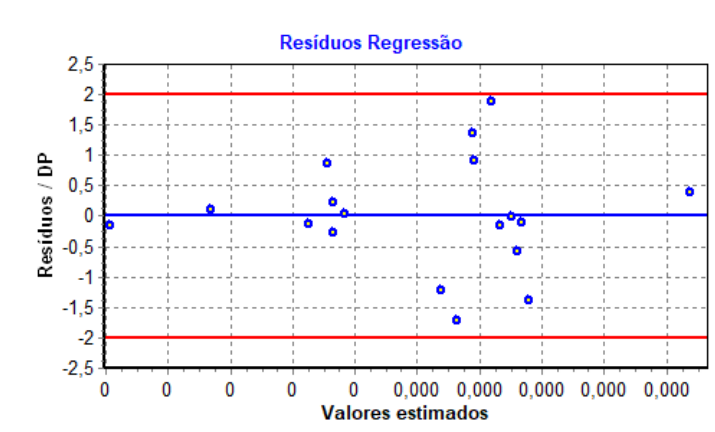
CREA/SP: 5070911901

m) Gráficos de Aderência e de Resíduos da Regressão:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



5.5. Resultados

5.5.1 Valor de Mercado

A referida pesquisa considerou 18 elementos amostrais comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e dados da época da avaliação, estes, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultaram no seguinte valor unitário de mercado para a área privativa:

$$\text{Valor Unitário} = 1/(+6,336078628E-05 + 3,180481379E-07 * \text{Área Privativa (m}^2) - 0,0001516643551 / \text{Quartos} + 8,405472575E-06 * \ln(\text{Andar}))$$

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

- Valor Unitário da Unidade Avalianda: R\$ 8.925,80

Conhecendo o valor do unitário, encontramos o valor de mercado através da seguinte fórmula:

$$V_m = V_u \times A_p$$

Onde:

V_m : Valor de Mercado [R\$]

V_u = Valor Unitário de Mercado [R\$/m²]

A_p : Área privativa do Imóvel [m²]

Aplicando a expressão, temos:

- Valor de Mercado: R\$ 2.050.434,29; ou em valores redondos: R\$ 2.050.000,00 (Dois Milhões e Cinquenta Mil Reais).

5.5.2. Intervalo de Confiança

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 17,79%, grau 3 de precisão para um nível de confiança em 98%.

Desse modo, é possível dizer com 98% de certeza que o valor de mercado do imóvel avaliando está compreendido no seguinte intervalo de predição: R\$ 1.884.133,37 a R\$ 2.248.933,92; sendo o valor médio encontrado, e portanto definido como resultado da avaliação, R\$ 2.050.434,29.

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (8,11%)	8.201,87
Médio	8.925,80
Máximo (9,68%)	9.789,89
Valor Total	
Mínimo	1.884.133,37
Médio	2.050.434,29
Máximo	2.248.933,92
Intervalo Predição	
Mínimo	1.639.779,60
Máximo	2.735.491,17
Mínimo (20,03%)	7.138,17
Máximo (33,41%)	11.907,94
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	7.586,93
RL Máximo	10.264,67
Parâmetros	
Nível de Confiança	98%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,9230293

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- a) O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- b) A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- c) Os dados dos elementos amostrais contemplados neste laudo foram fornecidos por imobiliárias, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”;
- d) 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;
- e) 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.
- f) 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;

7. CONCLUSÕES

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento nº 51, situado no 5º andar do Edifício Indaia, localizado à Rua Maranhão, 568 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01240-001, descrito nos termos dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDAIA** em face de **MINAKO ARAKI**, processo nº **0077340-84.2018.8.26.0100**, em curso perante a 34ª Vara Cível do Foro Central da Capital, São Paulo - SP, corresponde a:

Valor do imóvel: R\$ 2.050.000,00

(Dois Milhões e Cinquenta Mil Reais)

Data Base: Março/2023

TÚLIO PORTO SILVA REIS

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP: 5070911901

8. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 31 (trinta e uma) páginas datado e assinado pelo perito judicial.

São Paulo, 28 de março de 2023.

TULIO PORTO SILVA
REIS:01611016584

Assinado de forma digital por
TULIO PORTO SILVA
REIS:01611016584
Dados: 2023.03.28 10:53:54 -03'00'

Túlio Porto Silva Reis

CREA/SP: 5070911901