

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO : Nº 0021106-82.2018.8.26.0100
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HIGH POINT
EXECUTADA: ÂNGELA MARIA PERRONE DE SOUZA E OUTRO

MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE, Arquiteto inscrito no CAU/SP sob nº A91351-0, Perito Judicial nomeado nos autos do processo acima referenciado, tendo concluído o trabalho que honrosamente lhe foi confiado, vem, respeitosamente, apresentar a V. Exª. o presente

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**Processo nº** : 0021106-82.2018.8.26.0100**Origem** : 35ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo, SP**Exequente** : Condomínio Edifício Morumbi High Point**Executada** : Ângela Maria Perrone de Souza e outro**Objetivo da avaliação:** Determinação do valor de mercado para venda - Apartamento**Endereço do imóvel:** Rua Deputado Laercio Corte, 753, Apartamento 07**Bairro:** Paraíso do Morumbi**Cidade:** São Paulo**UF:** SP**CEP:** 05706-290**Método utilizado:** Método comparativo direto de dados de mercado.**Resultado da avaliação:**

Valor de mercado para venda.

Apartamento : R\$ 1.875.000,00

(Um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil reais)

Classificação quanto à liquidez : Baixa

Grau de Fundamentação do Laudo : II

Grau de Precisão do Laudo : III

Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:

Arqº Marcos Ubezio da Cunha Freire

CPF: 153.958.298-14 CAU: A91351-0

São Paulo, 20 de janeiro de 2025

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

1. Exequerite

Condomínio Edifício Morumbi High Point

2. Executada

Ângela Maria Perrone de Souza e outro

3. Finalidade

Atender ao Processo nº 0021106-82.2018.8.26.0100
Cumprimento de Sentença
Condomínio

4. Objetivo

Determinação do Valor de Mercado para Venda.

5. Objeto da Avaliação

Do tipo bem : Apartamento
Endereço : Rua Deputado Laercio Corte, 753
Edifício Morumbi High Point
Apartamento nº 07
Bairro : Paraíso do Morumbi
CEP : 05706-290
Município : São Paulo - SP

Coordenadas Geográficas

Latitude : 23º 37' 38,2" Sul
Longitude : 46º 43' 25,6" Oeste

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O presente trabalho atende ao despacho do MM Juízo que se encontra acostado à fls. 518, que versa sobre a nomeação deste perito com a finalidade de avaliar um imóvel de matrícula sob nº 142.001 / 15º CRI da Comarca de São Paulo, conforme o Termo situado nas fls. 378. O Imóvel objeto da avaliação é um apartamento situado no bairro do Paraíso do Morumbi.

Este perito teve muita dificuldade em realizar a vistoria pois o patrono do réu ignorou todas as tentativas de contato, tanto pelo telefone (11 3107-3831 / Sidnei), como pelo e-mail (ojpacheco@uol.com.br), havendo evidência de obstrução do acesso ao imóvel avaliando. No dia 15 do mês corrente, este perito foi ao condomínio para saber da ocupação do imóvel avaliando e descobriu que este se encontra ocupado e ainda conseguiu falar com o inquilino, agendando a data da vistoria de modo amigável.

Entende-se por Valor de Mercado aquele apresenta uma concorrência perfeita, apresentando conformidade com os seguintes critérios:

- a. homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b. número elevado de compradores e vendedores, evitando que individualmente, ou em grupo, não altere o mercado;
- c. inexistência de influências externas;
- d. racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências;
- e. perfeita mobilidade de fatores, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado.

A avaliação deste perito seguirá os critérios formatados pela Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 e também atenderá à normatização do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

No desenvolvimento deste trabalho observou-se, para a pesquisa de elementos comparativos, uma boa amostra de tipologias similares ao Imóvel avaliando. Para o cálculo de Inferência Estatística, foram pesquisados os dados de 16 (dezesesseis) apartamentos situados em 16 (dezesesseis) condomínios nas proximidades. O material

fotográfico apresenta os condomínios vistos externamente da rua e as informações das unidades comparativas foram fornecidas por imobiliárias e corretores.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: dia 17/01/2025

7.1 Localização

O Imóvel avaliando se situa na Rua Deputado Laercio Corte, 753, pertencente ao bairro do Paraíso do Morumbi e distrito de Vila Andrade, na zona sul da capital paulista.

O formato da quadra, em que se situa o condomínio, é irregular. As vias que a circundam são: (1) Rua Cermik, (2) Rua Alliston, (3) Rua Doutor Gustavo Busch, (4) Rua Clipperton, (5) Divisa Imaginária das Quadras 31 e 66 e, encerrando, (6) Rua Deputado Laercio Corte.

Pertencente à 30ª Subprefeitura do Ibirapuera, o condomínio se encontra em **Zona Mista, ZM**. O Imóvel está identificado no Cadastro Municipal sob o nº 301.031.0045-5. Segundo a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, publicada em 2014, o bem se situa no Setor Fiscal **301**, Quadra Fiscal **031** e o Índice Fiscal, atualizado para 2025, tem o valor de **R\$ 3.030,00**.

7.2 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de São Paulo localizada na Zona Sul, possuindo infraestrutura completa, ocupação mista e predominantemente residencial multifamiliar.

A região é formada por edificações com padrão construtivo alto e com vias amplas e arborizadas. A intensidade do tráfego de veículos e pedestres é razoável. O comércio observado é variado e se concentra no eixo principal da região, a Avenida Giovanni Gronchi, endereço do Shopping Jardim Sul.

Devido à construção do Estádio Cícero Pompeu de Toledo, no final dos anos 1950 e a transferência da sede do Governo do Estado para o Palácio dos Bandeirantes, foi rápida a ocupação dos terrenos livres por grandes residências horizontais. A partir dos anos de 1980, a verticalização atingiu o Morumbi, principalmente nos arredores da Avenida Giovanni Gronchi.

7.3 Infraestrutura

O Condomínio situa-se em região dotada de toda infraestrutura que normalmente serve às áreas urbanas, assim como redes de água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado, água pluvial, telefone, pavimentação e transporte coletivo rodoviário.

A malha viária possui facilidades de acesso para o centro expandido da capital, utilizando a Avenida Hebe Camargo, em conjunto com a Marginal Pinheiros, além da sua principal via, a Avenida Giovanni Gronchi.

7.4 Caracterização do Imóvel Avaliando

EMPREENDIMENTO

O Imóvel avaliando é um apartamento que faz parte do Condomínio Edifício Morumbi High Point. A torre possui 15 apartamentos duplex e o condomínio tem os seguintes equipamentos: Portaria, Segurança 24 horas, Distribuição interna de gás, Salão de Festas, Sala de Ginástica, Binnedoteca, Mini Quadra Poliesportiva e Piscina.

TERRENO

O terreno do empreendimento tem formato trapezoidal e se situa na esquina da Rua Deputado Laercio Corte com a Rua Cermik. Segundo a Certidão de Dados Cadastrais, a área do terreno mede **2.061 m²** (dois mil e sessenta e um metros quadrados) e a testada possui **57,80 m** (cinquenta e sete, vírgula oitenta metros). A cota do acesso ao terreno se situa no mesmo nível do logradouro, a topografia desse é plana e o solo é seco.

A frente voltada para o Logradouro é fechada com muro onde se encontra a portaria que controla a entrada de veículos e pedestres por meio de portões de ferro. As divisas laterais e do fundo também são cercadas por muro de alvenaria. Todo o condomínio é equipado com sistema de segurança.

EDIFÍCIO

O Edifício Morumbi High Point possui a implantação no centro do terreno apresentando recuos em relação a todas as divisas do terreno. A fachada social do edifício se encontra voltada para o fundo do terreno, havendo para as unidades, uma boa insolação e uma bela vista panorâmica.

O edifício possui estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria e o revestimento externo é de tijolo maciço e concreto aparente. Segundo a Tabela de

Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, o padrão da obra é classificado como **Fino**. A conclusão da edificação foi em 1994, a idade aparente é de **25 (vinte e cinco) anos** e o estado de conservação está classificado como **Necessitando Regular - referência c**.

O prédio possui um total de **20 (vinte)** pavimentos com as seguintes finalidades:

- 17 Tipo : apartamentos
- 1 Térreo : lazer
- 2 Subsolos : vagas de garagem

O edifício é atendido por 2 (dois) elevadores (social e serviço) da marca Atlas, com capacidade de 420 kg.

APARTAMENTO

O Imóvel avaliando, **Apartamento nº 07** possui 2 pavimentos e localiza no 7º e 8º andares do edifício. O apartamento ocupa todo o pavimento do 7º andar e metade do 8º, sendo a outra metade ocupada pelo **Apartamento nº 8** (também duplex).

Segundo a Tabela de Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, o Imóvel avaliando é de Classe **Residencial**, Grupo **Apartamento** e o Padrão da Unidade é classificado como **Fino** e o estado de conservação está classificado como **Necessitando Reparos Simples - referência d**. A unidade tem a idade estimada de 25 (vinte e cinco) anos.

A **Área Privativa** do Apartamento é de **292,91 m² (duzentos e noventa e dois metros quadrados e noventa e um centésimos)**, tendo os seguintes ambientes e acabamentos:

PAVIMENTO INFERIOR

Sala de Estar 1 e 2

Piso de tábua de madeira

Parede de tijolo maciço e concreto aparente

Esquadria de alumínio

Equipado com ar condicionado e lareira

Terraço Sala de Estar

Piso de pedra São Tomé

Parede de tijolo aparente

Peitoril de tijolo aparente

Sala Jantar

Piso de madeira
Parede de pintura sobre massa corrida
Esquadria de alumínio

Lavabo

Piso de mármore
Parede de pintura sobre massa corrida
Esquadria de alumínio

Cozinha

Piso de granito
Parede com Formica
Esquadria de alumínio
Equipado com armários

Despensa

Piso de granito
Parede de pintura sobre massa corrida
Sem esquadria

Área de Serviço

Piso de granito
Parede de pintura sobre massa corrida
Esquadria de alumínio
Equipado com armários

Quarto de Serviço

Piso de madeira
Parede de pintura sobre massa corrida
Esquadria de alumínio (voltada para a Área de Serviço)

Banheiro de Serviço

Piso de granito
Parede de azulejo
Sem esquadria e sem ventilação forçada

PAVIMENTO SUPERIOR**Escritório**

Piso de tábua de madeira
Parede de tijolo maciço e concreto aparente
Esquadria de alumínio
Equipado com ar condicionado

Suíte 1 - Máster

Piso de madeira
Parede de pintura sobre massa corrida
Esquadria de alumínio
Equipado com armário embutido e ar condicionado

Sacada Suíte 1

Piso de pedra São Tomé
Parede de tijolo aparente
Peitoril de tijolo aparente

Banheiro Privativo 1

Piso de granito
Parede com adesivo plástico
Esquadria de alumínio
Equipado com armário e hidromassagem

Suíte 2

Piso de madeira
Parede de pintura sobre massa corrida
Esquadria de alumínio
Equipado com armário embutido e ar condicionado

Sacada Suíte 2

Piso de pedra São Tomé
Parede de tijolo aparente
Peitoril de tijolo aparente

Banheiro Privativo 2

Piso de mármore
Parede com adesivo plástico
Esquadria de alumínio
Equipado com armário

Dormitório 3

Piso de madeira
Parede de pintura sobre massa corrida
Esquadria de alumínio
Equipado com armário embutido

Dormitório 4

Piso de madeira
Parede de pintura sobre massa corrida
Esquadria de alumínio

1º SUBSSOLO

Depósito

Piso de cimento

Parede de pintura sobre massa corrida

Porta de alumínio

VAGAS DE GARAGEM

O imóvel possui 4 (quatro) Vagas de Garagem no Subsolo do edifício, sendo fixas por um período de um ano e determinadas por sorteio

8. Documentação do Imóvel

8.1 Documentação Analisada

1. Certidão de Matrícula nº 142.001 do 15º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo, visualizada em 05/04/2010

2. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela PMSP em 15/01/2024: o Imóvel possui Cadastro sob nº 301.031.0045-5

8.2 Análise da Documentação

As informações constantes na documentação fornecida apresentam conformidade com a realidade do Imóvel vistoriado.

Segundo os dados averbados na Certidão de Matrícula, a unidade nº 07 apresenta:

Área Privativa: 292,91 m²

Área Comum : 57,56m² vagas de garagem e depósito
280,16 m² demais

Área Total : 630,63 m²

Fração Ideal : 6,4050 %

A averbação R.01 (17/12/1998) da Certidão de Matrícula, versa a compra do imóvel em nome da Ângela Maria Perrone de Souza.

9. Diagnóstico do Mercado

O Município de São Paulo possui uma população de aproximadamente 12.000.000 habitantes. O Bairro do Morumbi, onde se localiza o Imóvel avaliando, já foi um polo muito procurado por famílias de alto poder aquisitivo nos anos 80, porém

este quadro se reverteu devido a dificuldade de deslocamento para as áreas centrais do Município além da vizinhança com a segunda maior favela desta.

Os edifícios de alto padrão ali situados encontram-se altamente desvalorizados, chegando a valer menos da metade do valor unitário de um imóvel semelhante localizado no outro lado do Rio Pinheiros. Além da localização, outro parâmetro que desvaloriza o Imóvel é o elevado valor da taxa de condomínio.

Considerando que em nosso País há atividade econômica em ligeiro aquecimento, há na cidade um número significativo de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas de bens similares é grande e a absorção pelo mercado pode ser considerada pequena.

Dentre as condições do mercado e os atributos particulares do Imóvel avaliando, este é classificado como de Liquidez Baixa.

10. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisReN Windows”.

11. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: 17 a 19/01/2025

Número de dados:

16 (dezesesseis) elementos pesquisados no total, sendo:

13 (treze) elementos efetivamente utilizados

03 (três) elementos descartados

A pesquisa se deu nas proximidades do Imóvel avaliando. O material fotográfico registrou os Imóveis vistos externamente dos respectivos logradouros e as informações das unidades comparativas foram dadas por corretores e imobiliárias.

Para obter o Valor de Mercado de Venda de Apartamentos por meio de regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático / estatístico, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo que o presente modelo adotou uma variável dependente - **Valor Total** - e duas variáveis independentes: a **Área Privativa** e **Idade da Edificação**.

As duas variáveis independentes são quantitativas e a relação com o Valor Total é direta com a Área Privativa, e inversa com a e Idade da Edificação.

Os dados foram processados pelo software SisRen. O programa modela uma Equação de Regressão que consiste em uma função matemática que melhor descreve o comportamento dos valores observados de uma determinada amostragem de elementos comparativos.

Equação de Regressão aplicada ao Modelo:

$$\text{Valor Total} = 1 / (+ 9,164977569 \text{ E-007} \\ - 1,871521329 \text{ E-009} * \text{Área Privativa} \\ + 1,71863381 \text{ 4E-010} * \text{Idade Predio}^2)$$

Tratamento de Dados

1. Tratamentos Preliminares

FATOR DE OFERTA

A pesquisa dos elementos comparativos coletou dados que se encontram em oferta, caso em que é necessário um ajuste para se aproximar do justo Valor de Mercado das unidades pesquisadas. Portanto foi aplicado um Fator de Oferta, reduzindo em 10% nos valores ofertados. Conforme o item 10.1 da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2011**, esta medida é adotada para compensar a superestimativa das ofertas.

2. Análise dos Dados

A Inferência Estatística busca a equação que melhor explica a variação dos valores dos imóveis pesquisados. Para isso, o software analisa todas as equações possíveis, fornecendo ao Engenheiro Avaliador uma listagem dos modelos com o maior Coeficiente de Correlação.

A seleção do modelo deve atender os preceitos da NBR 14.653-2, devendo os Testes Formais observar os seguintes critérios:

1. Correlação - define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis.

Coeficiente de Correlação - possui uma escala de **0** (muito fraca) a **1** (muito forte).

O valor mínimo admissível é **C.C. 0,75**.

O Modelo adotados possui **C.C. 0,9153539**

2. Distribuição de Resíduos

Os parâmetros ideais aplicados aos 3 intervalos são:

68% dos resíduos situados entre $-1,00$ e $+1,00 \sigma$
(64% a 72% é o intervalo permitido)

90% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
(85% a 95% é o intervalo permitido)

95% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$
(90% a 100% é o intervalo permitido)

O Modelo adotado possui respectivamente:

69% / 92% / 100%

3. Significância - O nível de Significância é a probabilidade de se cometer erros ao se rejeitar uma hipótese.

Deve-se observar a Significância do Modelo e de cada Variável Independente.

Para que o Laudo tenha fundamentação, a Significância do Modelo não pode ultrapassar 10%. Segue a relação dos limites que correspondem ao Grau de Fundamentação.

Significância do Modelo (f)	Grau de Fundamentação
< 1%	III
< 5%	II
< 10 %	I

O Modelo adotado possui Significância de **0,01 %**

Para que o Laudo tenha fundamentação, a Significância das variáveis não pode ultrapassar 30%. Segue a relação dos limites que correspondem ao Grau de Fundamentação:

Significância das Variáveis	Grau de Fundamentação	Nível de Confiança
< 10%	III	90%
< 20%	II	80%
< 30 %	I	70%

A Variável **Área Privativa** possui Significância **0,01 %**.

A Variável **Idade Edificação** possui Significância **0,89%**

4. Análise de Resíduos

Analisando os gráficos de **Resíduos x Valores Estimados** dos dois Modelos, verifica-se que estes apresentam uma boa distribuição das amostras no gráfico, indicando que o modelo não apresenta heterocedasticidade. O gráfico também não apresenta nenhuma amostra considerada outlier.

Todas as amostras apresentam o **Resíduo Relativo** abaixo dos 40%, validando o Modelo.

Analisando o gráfico **Distância de Cook** observa-se que não foram detectados pontos influentes, dando confiabilidade ao Modelo.

5. Aderência

Para avaliar o poder de predição do Modelo deve-se analisar o gráfico de **Preços Observados x Valores Estimados** o qual deve apresentar os pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

O Modelo apresenta uma boa Aderência.

6. Grau de Precisão

O **Grau de Precisão** do Modelo depende da amplitude entre os valores mínimo e máximo do resultado da avaliação. Segue a relação dos limites que correspondem a cada Grau de Precisão:

Amplitude max/min do valor	Grau de Precisão	Nível de Confiança
< 30%	III	90%
< 50%	II	80%
> 50 %	I	70%

O Modelo adotado possui amplitude de **12,65 %**.

12. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de Regressão Linear / Inferência Estatística, e os resultados enquadrados no nível de **Fundamentação II** e **Precisão III** aplicado ao **Modelo**.

13. Resultado Bruto da Avaliação

O Valor de Mercado aplicado ao Imóvel, na data da vistoria, possui o seguinte Intervalo de Confiança (IC):

Máximo (IC + 6,73 %)

R\$ 2.001.282,45 - um milhão, quatrocentos e onze mil, setecentos e quatro reais e quatro centavos

Médio

R\$ 1.875.107,64 - um milhão, trezentos e cinquenta mil, setecentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos

Mínimo (IC - 5,93 %) :

R\$ 1.763.899,13 - um milhão, setecentos e sessenta mil, quinhentos e noventa e dois reais e setenta e cinco centavos

14. Quesitos

Exequente (fls. 521 e 522)

- Qual o método de avaliação que o Sr. Perito está seguindo para avaliar o imóvel?

R. Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado. O tratamento técnico dos dados foi realizado com a utilização da regressão linear / inferência estatística, atendendo a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

- O imóvel encontra-se em bom estado de conservação? Há necessidade de reformas emergenciais?

R. O estado de conservação está classificado como **Necessitando Reparos Simples - referência d**, não apresentando necessidade de reformas emergenciais

- Há benfeitorias relevantes?

R. O Imóvel possui armários embutidos em três dormitórios, corredor e cozinha, ar condicionado na sala, escritório e suítes, lareira na sala e churrasqueira no terraço, motivos que colaboram o apartamento ser classificado com padrão fino.

- O estado de conservação do imóvel foi levado em consideração para a apuração do valor?

R. O estado de conservação e o padrão de acabamento foram inicialmente utilizados, mas apresentaram grande significância no cálculo e tiveram que ser descartados do cálculo final. As variáveis **Área Privativa e Idade da Edificação** por serem mais heterogêneas entre os elementos, apresentaram baixa significância e, conjugadas, puderam explicar em 83,8 %, os valores observados na pesquisa.

15. Conclusão do Laudo

Diante o exposto, este perito conclui que o Valor de Mercado aplicado ao Apartamento nº 07, pertencente ao Condomínio Edifício Morumbi High Point, com endereço na Rua Deputado Laércio Corte, nº 753, Município de São Paulo, SP, para a presente data é:

VALOR DA AVALIAÇÃO

APARTAMENTO nº 07

R\$ 1.875.000,00

(Um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil reais)

16. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 17 (dezessete)) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

São Paulo, 20 de janeiro de 2025

Marcos Ubezio da Cunha Freire - Arquiteto

CPF 153.958.298-14

CAU/SP A91351-0

Anexos:

- I Documentação Fotográfica do Avaliando
- II Mapa de Localização
- III Mapa dos Elementos Comparativos
- IV Fotos dos Elementos Comparativos
- V Pesquisa de Mercado
- VI Tratamento dos Dados

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO

Logradouro - sentido norte



Logradouro - sentido sul



Fachada Secundária defronte o Logradouro



Fachada Principal defronte ao fundo do Terreno



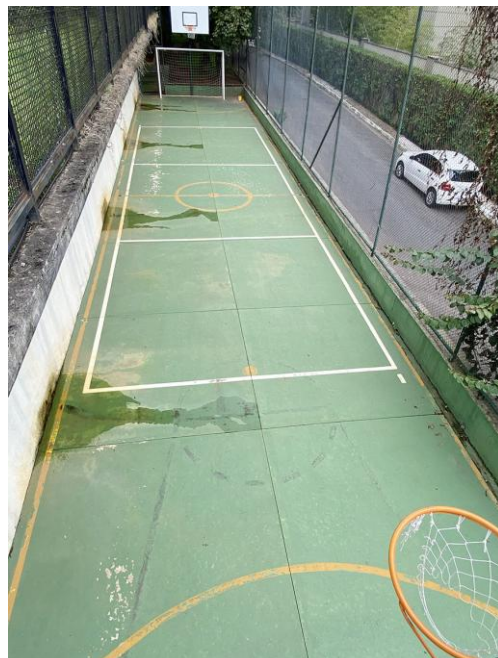
Salão de Festas



Sala de Ginástica



Brinquedoteca



Mini quadra



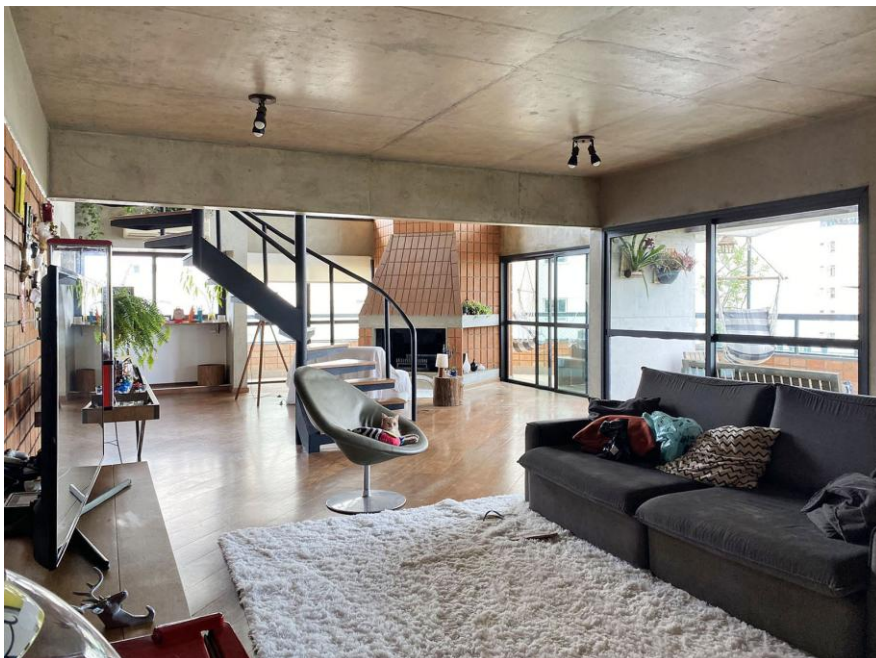
Piscina



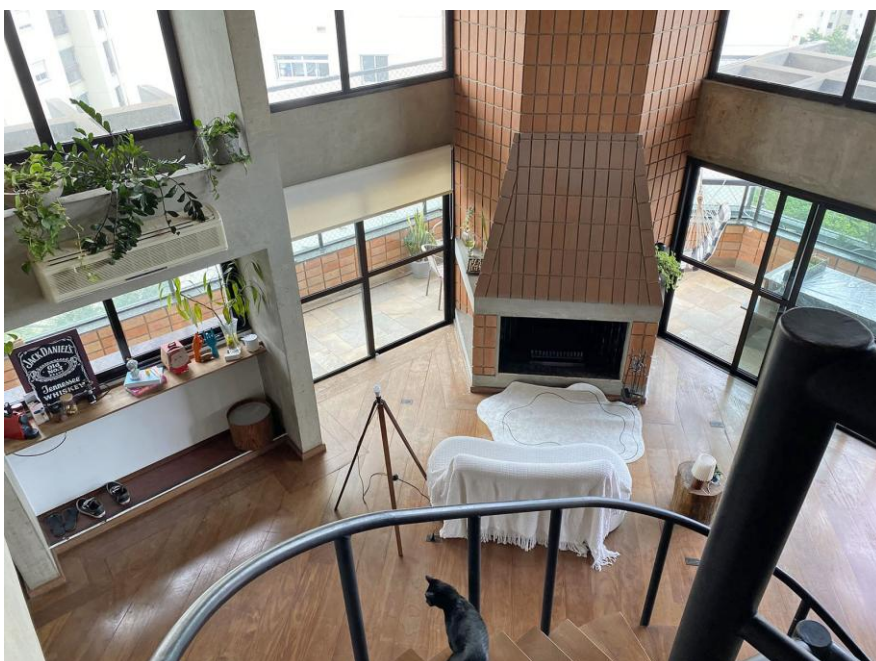
Hall Social do Condomínio



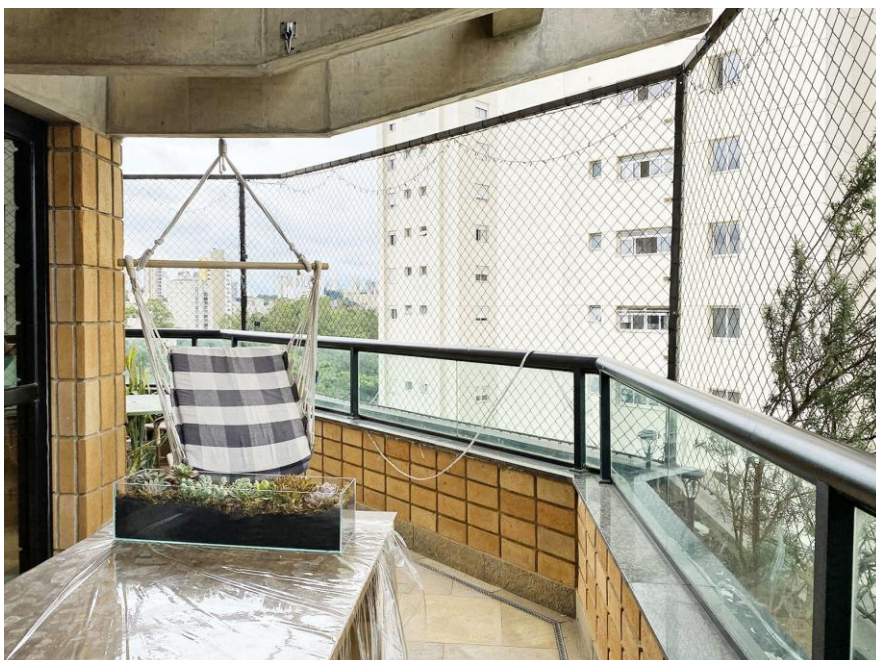
Hall Social da Unidade 7 (no Pavimento Inferior)



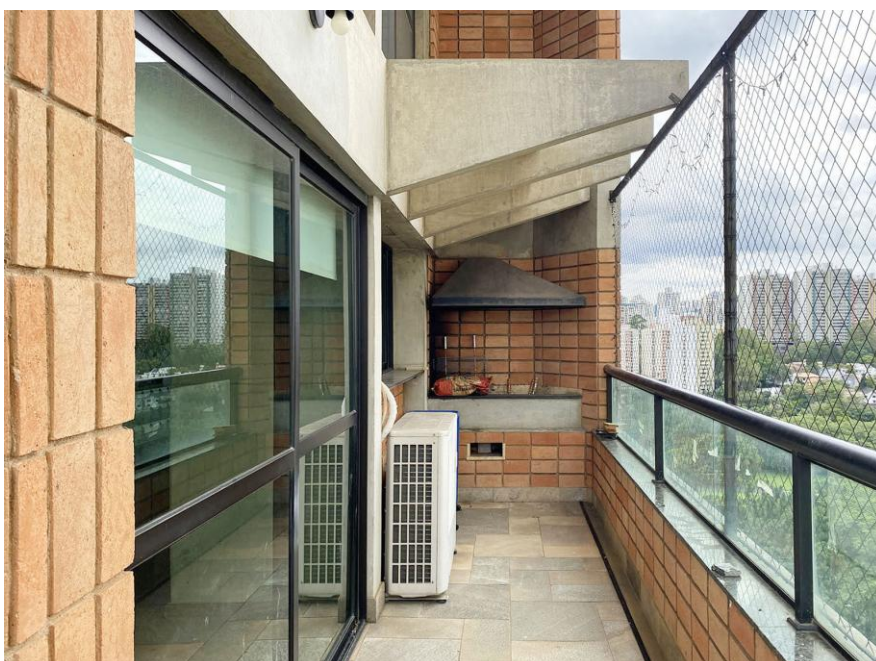
Sala Estar



Sala de Estar 2 (pé direito duplo)



Terraço



Churrasqueira



Sala de Jantar



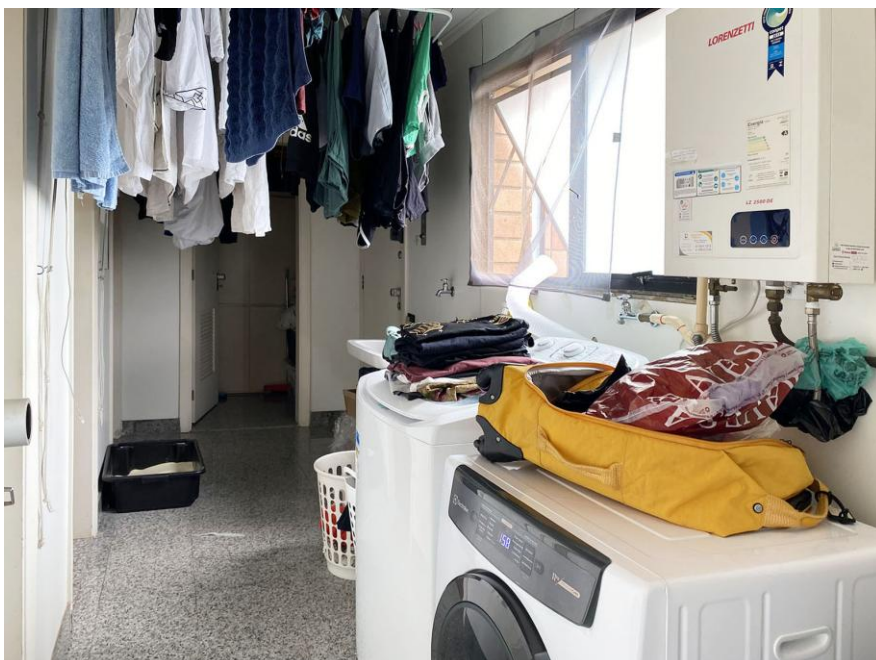
Lavabo



Cozinha



Despensa



Área de Serviço



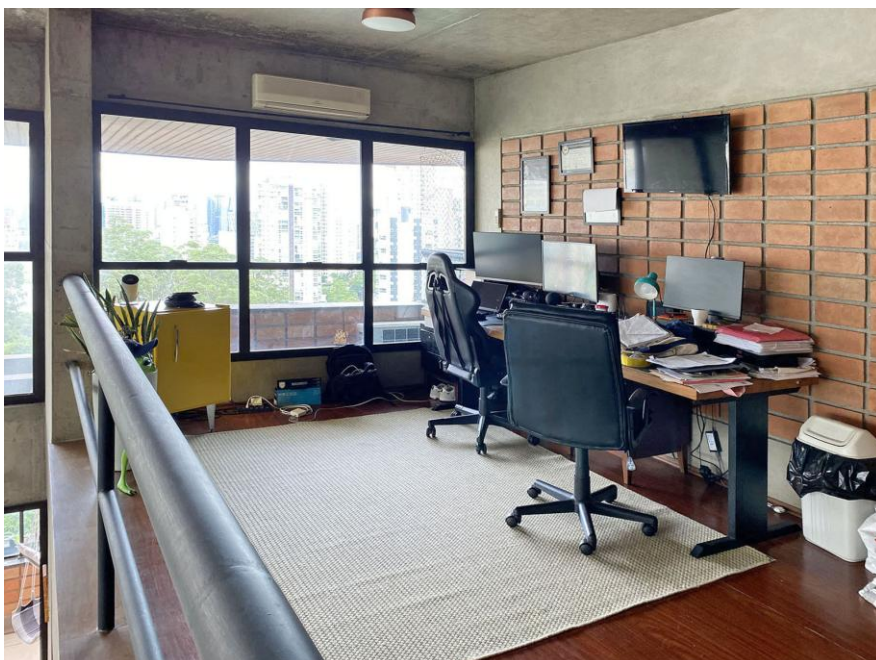
Banheiro de Empregada



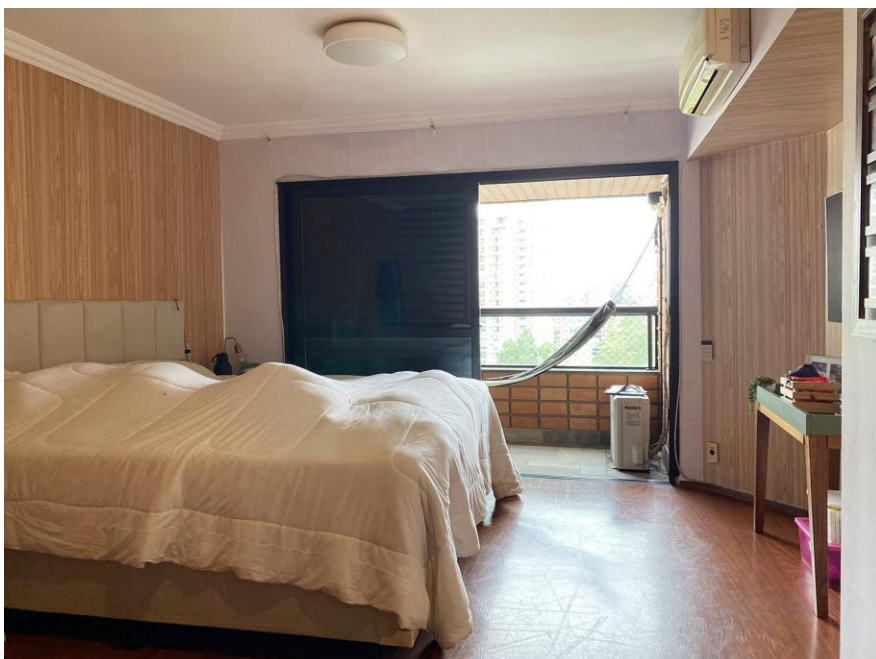
Dormitório de Empregada



Acesso ao Pavimento Superior



Escritório



Suíte 1 - Máster



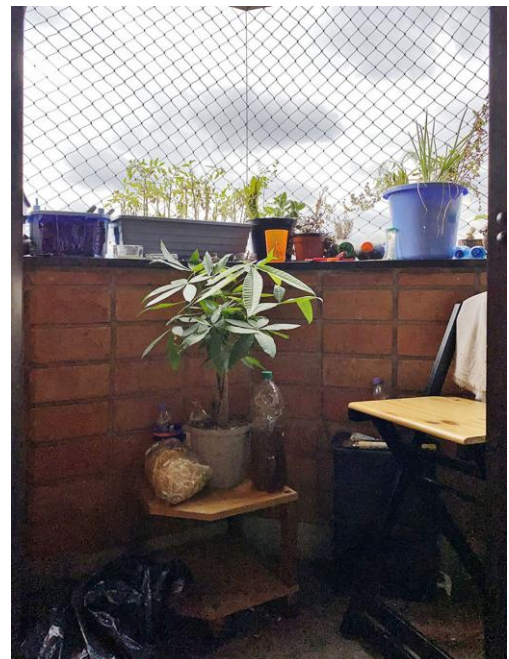
Sacada Suíte 1



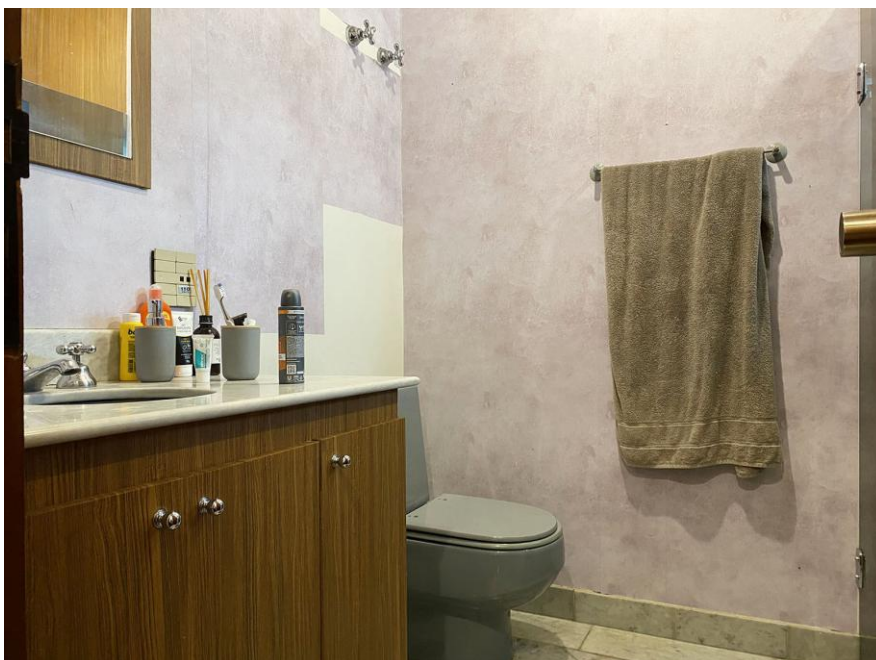
Banheiro Privativo 1



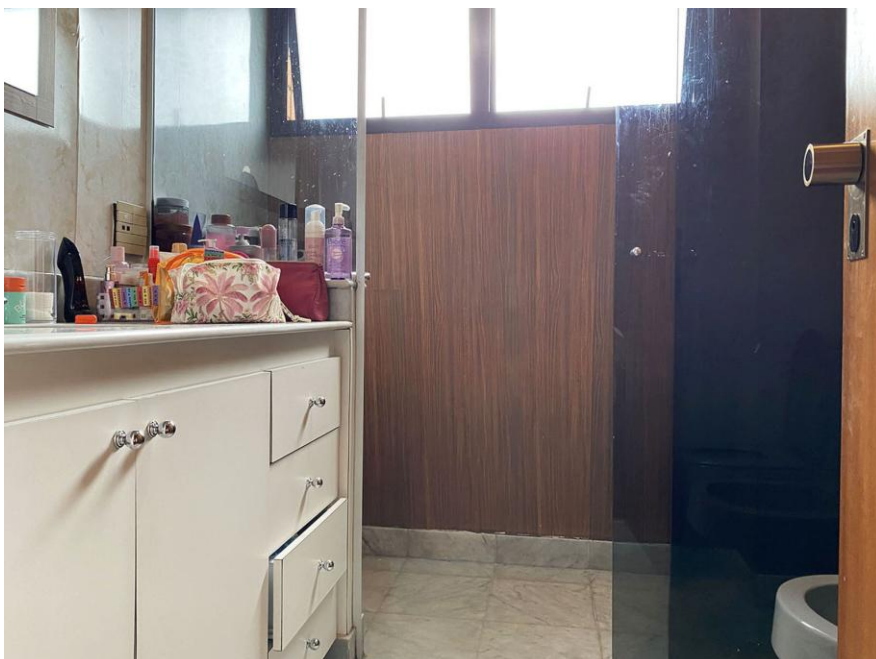
Suíte 2



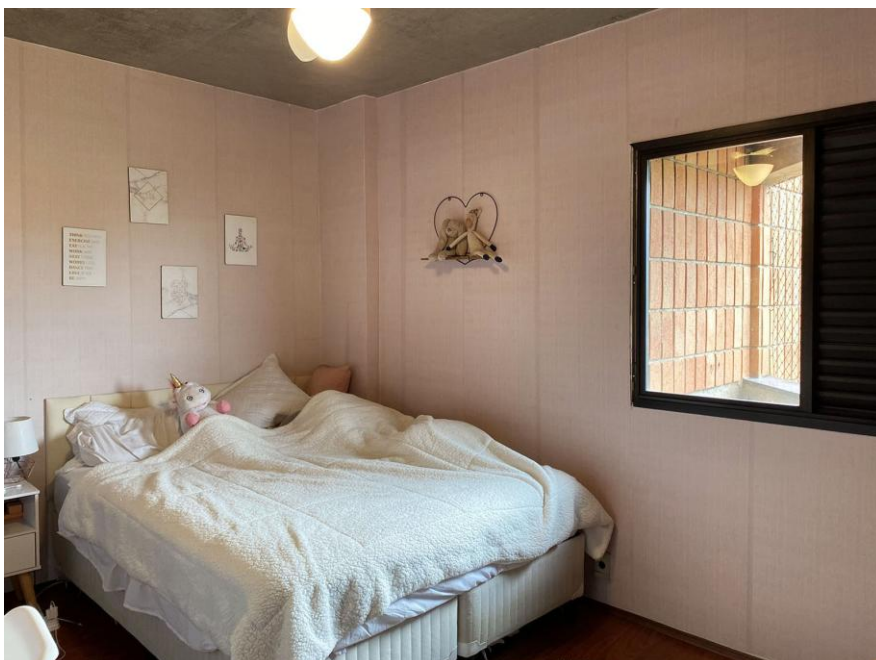
Sacada Suíte 2



Banheiro Privativo 2



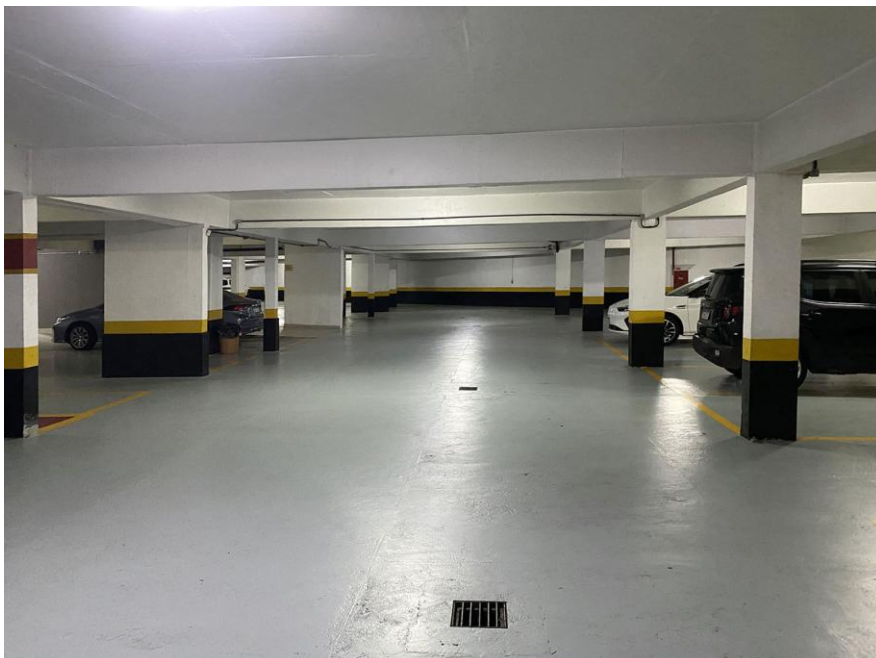
Banheiro Social



Dormitório 3



Dormitório 4



4 Vagas de Garagem (fixas sob sorteio)

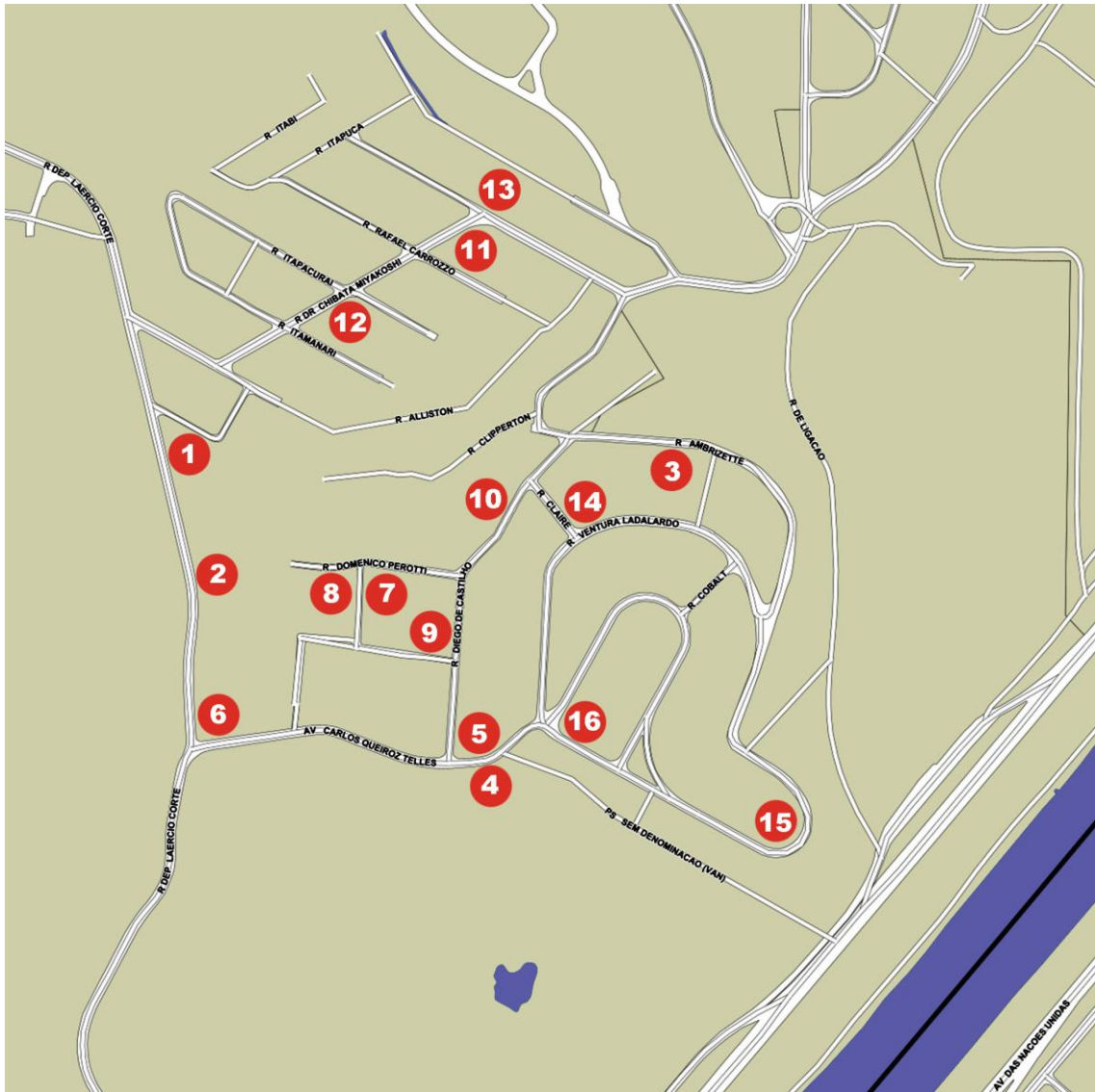


Depósito (no subsolo)



Rua Deputado Laercio Corte, 753
Paraíso do Morumbi - São Paulo / SP

ANEXO III – MAPA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



**ANEXO IV - FOTOS DOS CONDOMÍNIOS QUE PERTENCEM OS
COMPARATIVOS**

**1. RUA DEPUTADO LAERCIO CORTE, 753
CONDOMINIO EDIFICIO MORUMBI HIGH POINT**



**2. RUA DEPUTADO LAERCIO CORTE, 951
CONDOMINIO VOO DO TANGARA**



**3. RUA AMBRIZETTE, 180
CONDOMINIO EDIFICIO MONTE SARCHIO**



**4. AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES, 81
CONDOMINIO CHACARA TANGARA**



5. AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES, 30
CONDOMINIO LINDENBERG TANGAR



6. AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES, 162
CONDOMINIO RESERVA TANGARA



7. RUA DOMENICO PEROTTI, 100
CONDOMINIO EDIFÍCIO BILTIMORE



8. RUA DOMENICO PEROTTI, 50
CONDOMINIO LEEDS HALL



9. RUA DIEGO DE CASTILHO, 111
CONDOMÍNIO VILLE BURLE MARX



10. RUA DIEGO DE CASTILHO, 20
CONDOMÍNIO METROPOLITAN HOME DESIGN



11. RUA DOUTOR CHIBATA MIYAKOSHI, 37
CONDOMÍNIO WISH 37



12. RUA DOUTOR CHIBATA MIYAKOSHI, 300
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTEMAGGIORE



13. RUA DOUTOR GUSTAVO BUSCH, 155
 CONDOMINIO PLAZA DORO MORUMBI



14. RUA VENTURA LADALARDO, 150
 CONDOMINIO PANAMBY PENTHOUSE



15. RUA MARIA ANTONIA LADALARDO, 320
 CONDOMINIO LINDEMBERG SAO PAULO



16. RUA FORTE WILLIAM, 11
 CONDOMINIO TONS DO TANGARA

ANEXO V – PESQUISA DE MERCADO

ITEM	ENDEREÇO	EMPREENDIMENTO	BAIRRO	CIDADE
1	RUA DEPUTADO LAERCIO CORTE, 753	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORUMBI HIGH POINT	PARAISO DO MORUMBI	SÃO PAULO
2	RUA DEPUTADO LAERCIO CORTE, 951	CONDOMÍNIO VOO DO TANGARA	PARAISO DO MORUMBI	SÃO PAULO
3	RUA AMBRIZETTE, 180	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE SARCHIO	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO
4	AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES, 81	CONDOMÍNIO CHACARA TANGARA	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO
5	AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES, 30	CONDOMÍNIO LINDENBERG TANGAR	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO
6	AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES, 162	CONDOMÍNIO RESERVA TANGARA	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO
7	RUA DOMENICO PEROTTI, 100	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BILTMORE	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO
8	RUA DOMENICO PEROTTI, 50	CONDOMÍNIO LEEDS HALL	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO
9	RUA DIEGO DE CASTILHO, 111	CONDOMÍNIO VILLE BURLE MARX	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO
10	RUA DIEGO DE CASTILHO, 20	CONDOMÍNIO METROPOLITAN HOME DESIGN	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO
11	RUA DOUTOR CHIBATA MIYAKOSHI, 37	CONDOMÍNIO WISH 37	PARAISO DO MORUMBI	SÃO PAULO
12	RUA DOUTOR CHIBATA MIYAKOSHI, 300	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTEMAGGIORE	PARAISO DO MORUMBI	SÃO PAULO
13	RUA DOUTOR GUSTAVO BUSCH, 155	CONDOMÍNIO PLAZA DORO MORUMBI	PARAISO DO MORUMBI	SÃO PAULO
14	RUA VENTURA LADALARDO, 150	CONDOMÍNIO PANAMBY PENTHOUSE	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO
15	RUA MARIA ANTÔNIA LADALARDO, 320	CONDOMÍNIO LINDEMBERG SÃO PAULO	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO
16	RUA FORTE WILLIAM, 11	CONDOMÍNIO TONS DO TANGARA	JARDIM FONTE DO MORUMBI	SÃO PAULO

AV	RUA DEPUTADO LAERCIO CORTE, 753	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORUMBI HIGH POINT	PARAISO DO MORUMBI	SÃO PAULO
----	---------------------------------	--	--------------------	-----------

ITEM	SETOR	QUADRA	IF=2025 PUBLICAÇÃO	ZONEAMENTO	ÁREA ÚTIL m²	DORMIT	SUITE	VAGA	CONDOMÍNIO mensal	IDADE anos	PADRÃO	CONSERVAÇÃO	VALOR jan/25
1	301	31	3.030,00	ZONA MISTA	293	3	3	4	3.670,00	31	FINO	REGULAR	1.900.000,00
2	301	66	2.953,00	ZONA MISTA	200	3	3	4	2.300,00	22	FINO	BOM	2.000.000,00
3	170	40	2.953,00	ZONA MISTA	189	3	3	4	3.700,00	39	SUPERIOR	REGULAR	1.500.000,00
4	301	74	2.994,00	ZONA MISTA	226	4	4	4	2.960,00	27	FINO	BOM	1.750.000,00
5	301	69	2.778,00	ZONA MISTA	260	4	4	4	4.500,00	18	SUPERIOR	BOM	2.800.000,00
6	301	66	3.030,00	ZONA MISTA	385	4	3	6	4.900,00	23	FINO	BOM	3.500.000,00
7	301	68	3.030,00	ZONA MISTA	272	4	3	5	6.400,00	28	FINO	REGULAR	2.000.000,00
8	301	68	2.953,00	ZONA MISTA	368	4	4	6	3.500,00	19	FINO	BOM	1.650.000,00
9	301	66	2.953,00	ZONA MISTA	201	4	4	3	2.030,00	18	SUPERIOR	BOM	1.650.000,00
10	301	66	2.919,00	ZONA MISTA	163	3	3	4	2.290,00	22	SUPERIOR	REGULAR	1.620.000,00
11	170	44	2.953,00	ZONA MISTA	204	4	4	4	2.000,00	14	SUPERIOR	BOM	2.000.000,00
12	170	42	2.924,00	ZONA MISTA	300	4	4	4	3.300,00	35	SUPERIOR	REGULAR	2.200.000,00
13	301	70	2.953,00	ZONA MISTA	237	4	2	4	3.300,00	38	SUPERIOR	REGULAR	2.000.000,00
14	301	34	2.916,00	ZONA MISTA	178	3	3	4	1.450,00	20	SUPERIOR	BOM	1.800.000,00
15	301	43	3.028,00	ZONA MISTA	433	5	4	8	4.000,00	18	FINO	BOM	4.780.000,00
16	301	41	2.883,00	ZONA MISTA	160	4	3	4	2.240,00	21	SUPERIOR	BOM	1.600.000,00

AV	301	31	3.030,00	ZONA MISTA	292,91	4	2	4	3.670,00	31	FINO	REGULAR	AVALIANDO
----	-----	----	----------	------------	--------	---	---	---	----------	----	------	---------	-----------

ITEM	OFERTANTE	FONE	CODIGO OFERTA
1	GUNTER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3431 0103	15396
2	QUINTO ANDAR MOVEIS	4020 1955	1854556
3	LOFT MOVEIS	99277 5923	1KO3Q7M
4	PLUS MOVEIS	3050 8800	PP25313
5	TRICASE MOVEIS	3530 5333	AP6307
6	P10 MOVEIS	94082 7760	AP05162
7	FLOW MOVEIS	5071 2679	FL1746776
8	GUNTER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3431 0103	15442
9	RE/MAX BOUTIQUE MOVEIS	2892 4155	601371031-34
10	ANDREA GOMES M2	98298 0000	AG371
11	SIGA MOVEIS	2738 2378	SG17682
12	PLUS MOVEIS	3050 8800	PP6242
13	IMOBILIARIA VIVER MORUMBI	4118 2828	NM10461
14	GUNTER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3431 0103	4738
15	GUNTER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3431 0103	7863
16	IMOBILIARIA VIVER MORUMBI	4118 2828	NM4051

ANEXO VI – TRATAMENTO DE DADOS

16 UNIDADES PESQUISADAS

13 UNIDADES UTILIZADAS

03 UNIDADES DESCARTADAS : Nº 08, 13 e 15

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 12:41:37

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: RUA DEPUTADO LAERCIO CORTE, 753
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Privativa = 293,00
Idade Predio = 31

Valor Unitário

Máximo IC: 6.830,31
Médio: 6.399,68
Mínimo IC: 6.020,13

Valor Total

Máximo IC (6,73%): 2.001.282,45
Médio: 1.875.107,64
Mínimo IC (5,93%): 1.763.899,13

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20 jan 2025

Modelo:

Apartamentos Vila Andrade, São Paulo, SP

Data de Referência:

sábado, 18 de janeiro de 2025

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 13

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9153539 / 0,9155316
- Coeficiente Determinação: 0,8378727
- Fisher-Snedecor: 25,84
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 69% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	x	-7,19	0,01
• Idade Predio	x ²	3,24	0,89

Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = 1/(+9,164977569E-007 -1,871521329E-009 * Área Privativa +
1,718633814E-010 * Idade Predio²)

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Idade Predio	0,44	0,78
Valor Total	-0,82	0,92
• Idade Predio		
Valor Total	0,01	0,72

SisReN Windows 1.92 20/01/2025 12:45:57
Regressão Linear e Redes Neurais

	Da...	Endereço	Complemento
	1	RUA DEPUTADO LAERCIO CORTE, 753	CONDOMINIO EDIFÍCIO HIGH POINT
	2	RUA DEPUTADO LAERCIO CORTE, 951	CONDOMINIO VOO DO TANGARA
	3	RUA AMBRIZETTE	CONDOMINIO EDIFÍCIO MONTE SARCHIO
	4	AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES, 81	CONDOMINIO CHACARA TANGARA
	5	AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES, 30	CONDOMINIO LINDENBERG TANGAR
	6	AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES, 162	CONDOMINIO RESERVA TANGARA
	7	RUA DOMENICO PEROTTI, 100	CONDOMINIO EDIFÍCIO BILTIMORE
*	8	RUA DOMENICO PEROTTI, 50	CONDOMINIO LEEDS HALL
	9	RUA DIEGO DE CASTILHO, 111	CONDOMINIOVILLE BURLE MARX
	10	RUA DIEGO DE CASTILHO, 20	CONDOMINIO METROPOLITAN HOME DESIGN
	11	RUA DOUTOR CHIBATA MIYAKOSHI, 37	CONDOMINIO WISH 37
	12	RUA DOUTOR CHIBATA MIYAKOSHI, 300	CONDOMINIO EDIFÍCIO MONTEMAGGIORE
*	13	RUA DOUTOR GUSTAVO BUSCH, 155	CONDOMINIO PLAZA DORO MORUMBI
	14	RUA VENTURA LADALARDO, 150	CONDOMINIO PANAMBY PENTHOUSE
*	15	RUA MARIA ANTONIA LADALARDO, 320	CONDOMINIO EDIFÍCIO
	16	RUA FORTE WILLIAM, 11	CONDOMINIO EDIFÍCIO

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 12:45:57

	Da...	Área Pri...	*Índice ...	Ida...	* Padrã...	* Cons...	* Oferta	* VU	Valor Total
	1	293,00	3.030,00	31	3,066	8,09	1.900.000,00	5.836,17	1.710.000,00
	2	200,00	2.953,00	22	3,066	0,32	2.000.000,00	9.000,00	1.800.000,00
	3	189,00	2.953,00	29	2,406	8,09	1.500.000,00	7.142,85	1.350.000,00
	4	226,00	2.994,00	27	3,066	0,32	1.750.000,00	6.969,02	1.575.000,00
	5	260,00	2.778,00	18	2,406	0,32	2.800.000,00	9.692,30	2.520.000,00
	6	385,00	3.030,00	23	3,066	0,32	3.500.000,00	8.181,81	3.150.000,00
	7	272,00	3.030,00	28	3,066	8,09	2.000.000,00	6.617,64	1.800.000,00
*	8	368,00	2.953,00	19	3,066	0,32	1.650.000,00	4.035,32	1.485.000,00
	9	201,00	2.953,00	18	2,406	0,32	1.650.000,00	7.388,05	1.485.000,00
	10	163,00	2.919,00	22	2,406	8,09	1.620.000,00	8.944,78	1.458.000,00
	11	204,00	2.953,00	14	2,406	0,32	2.000.000,00	8.823,52	1.800.000,00
	12	300,00	2.924,00	35	2,406	8,09	2.200.000,00	6.600,00	1.980.000,00
*	13	237,00	2.953,00	33	2,406	8,09	2.000.000,00	7.594,93	1.800.000,00
	14	178,00	2.916,00	10	2,406	0,32	1.800.000,00	9.101,12	1.620.000,00
*	15	433,00	3.028,00	18	3,066	0,32	4.780.000,00	9.935,33	4.302.000,00
	16	160,00	2.883,00	21	2,406	0,32	1.600.000,00	9.000,00	1.440.000,00

SisReN Windows 1.92 20/01/2025 15:01:21
Regressão Linear e Redes Neurais

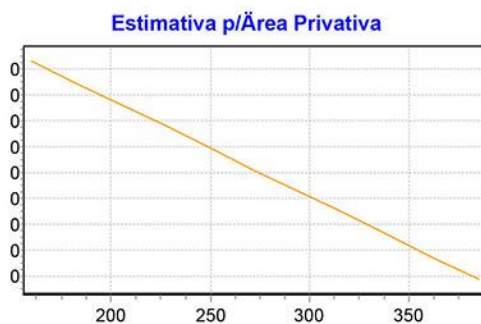
Equação Regressão

Modelo :

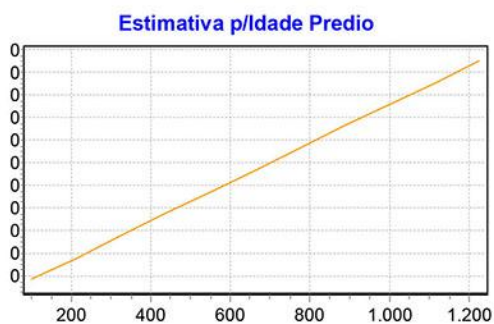
Equação Regressão:
1/Valor Total =
+9,164977569E-007
-1,871521329E-009 * Área Privativa
+1,718633814E-010 * Idade Predio²

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	233,1538	-7,19	-1,87152E-009	x	-7,28
Idade Predio	570,9231	3,24	+1,71863E-010	x²	3,34
Valor Total	0,0000	T-Indep	+9,16498E-007	1/x	

Variável: Área Privativa
Amplitude: de 160 a 385
Valor Médio: 233,154
Valores Calculados: de 7,15175E-007 a 2,94083E-007



Variável: Idade Predio
Amplitude: de 100 a 1225
Valor Médio: 570,923
Valores Calculados: de 4,97332E-007 a 6,90678E-007



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:02:03

	Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa
	1	0,00	0,00	0,00	8,80%	-0,74
	2	0,00	0,00	-0,00	-12,56%	0,91
	3	0,00	0,00	0,00	4,51%	-0,28
	4	0,00	0,00	0,00	2,53%	-0,18
	5	0,00	0,00	-0,00	-22,36%	2,08
	6	0,00	0,00	0,00	9,63%	-1,52
	7	0,00	0,00	0,00	2,40%	-0,20
	9	0,00	0,00	0,00	11,49%	-0,87
	10	0,00	0,00	-0,00	-1,27%	0,08
	11	0,00	0,00	-0,00	-2,31%	0,18
	12	0,00	0,00	-0,00	-11,98%	0,96
	14	0,00	0,00	0,00	2,71%	-0,20
	16	0,00	0,00	0,00	0,23%	-0,01

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:02:03

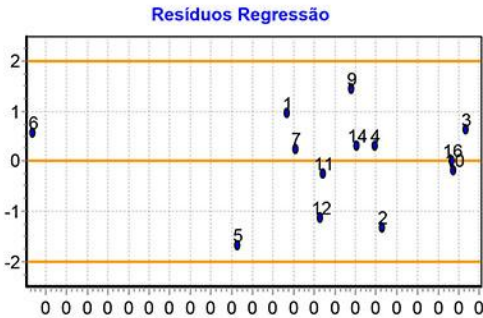
Dac	Resíduo/DP Regressão	Variação Inicial	Variação Residual	Variação Explicada
1	0,97	0,02%	9,44%	-1,79%
2	-1,31	0,29%	17,36%	-3,00%
3	0,63	15,24%	3,97%	17,42%
4	0,30	1,85%	0,92%	2,03%
5	-1,67	19,01%	28,06%	17,26%
6	0,57	39,28%	3,33%	46,24%
7	0,25	0,29%	0,63%	0,23%
9	1,46	5,22%	21,33%	2,10%
10	-0,16	6,68%	0,27%	7,92%
11	-0,24	0,29%	0,58%	0,24%
12	-1,14	3,09%	13,04%	1,17%
14	0,31	0,87%	0,99%	0,85%
16	0,03	7,79%	0,00%	9,30%

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:02:03

Análise dos Resíduos

Modelo :



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:02:30

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Resíduo/DP
1	0,00000058	0,00000053	0,00000005	8,80	0,97
2	0,00000055	0,00000062	-0,00000007	-12,56	-1,31
3	0,00000074	0,00000070	0,00000003	4,51	0,63
4	0,00000063	0,00000061	0,00000001	2,53	0,30
5	0,00000039	0,00000048	-0,00000008	-22,36	-1,67
6	0,00000031	0,00000028	0,00000003	9,63	0,57
7	0,00000055	0,00000054	0,00000001	2,40	0,25
9	0,00000067	0,00000059	0,00000007	11,49	1,46
10	0,00000068	0,00000069	-0,00000000	-1,27	-0,16
11	0,00000055	0,00000056	-0,00000001	-2,31	-0,24
12	0,00000050	0,00000056	-0,00000006	-11,98	-1,14
14	0,00000061	0,00000060	0,00000001	2,71	0,31
16	0,00000069	0,00000069	0,00000000	0,23	0,03

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:02:30

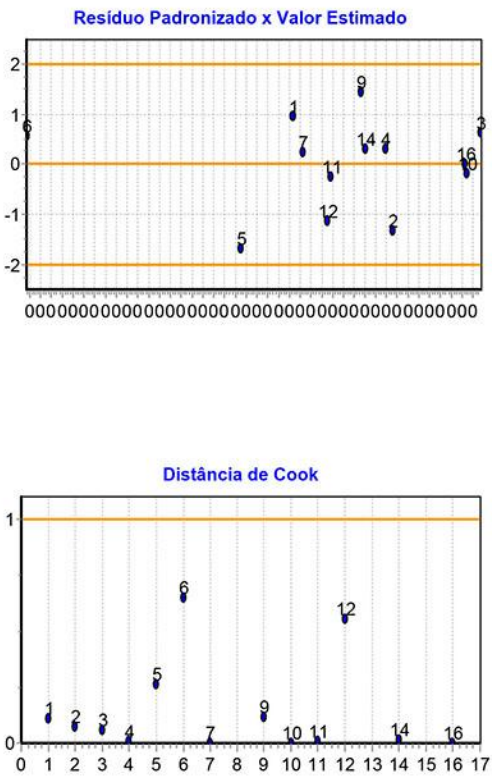
Dado	Distância de Co...
1	0,1090
2	0,0700
3	0,0587
4	0,0041
5	0,2597
6	0,6496
7	0,0033
9	0,1201
10	0,0023
11	0,0056
12	0,5523
14	0,0157
16	0,0000

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:02:30

Análise dos Resíduos

Modelo :

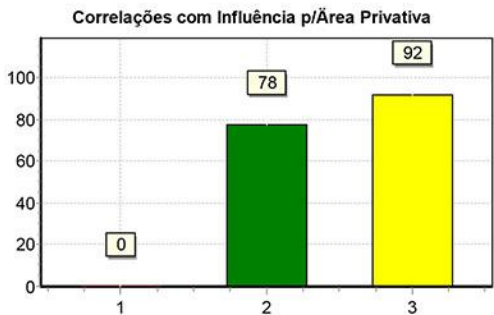
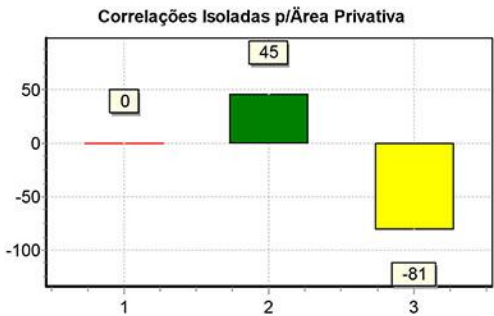


SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:03:41

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :

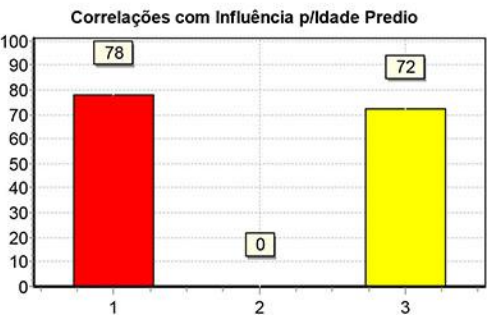
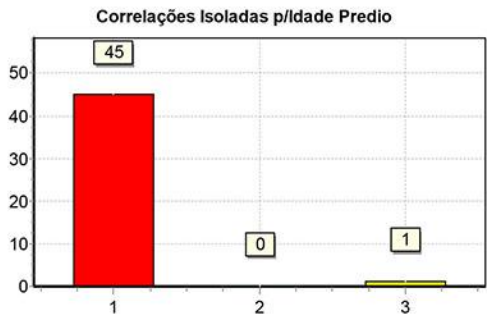


SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:03:41

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :

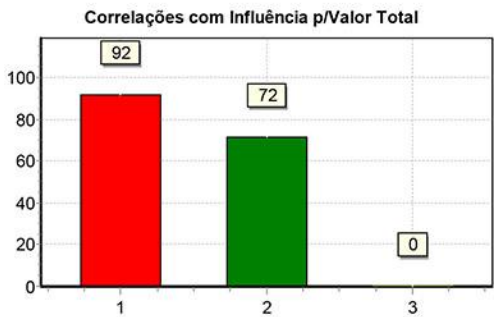
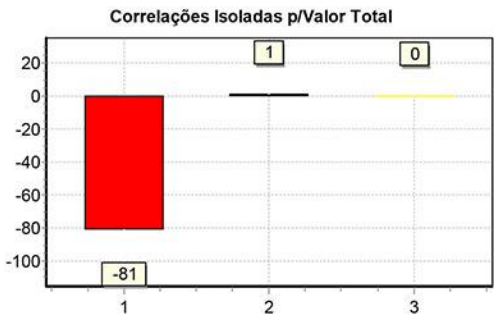


SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:03:41

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :

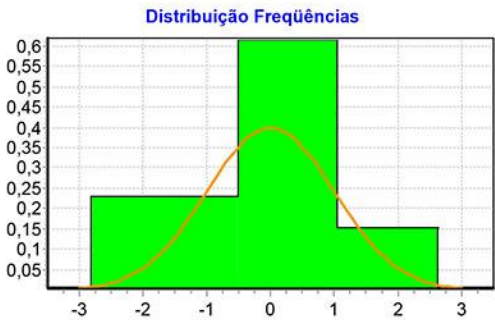
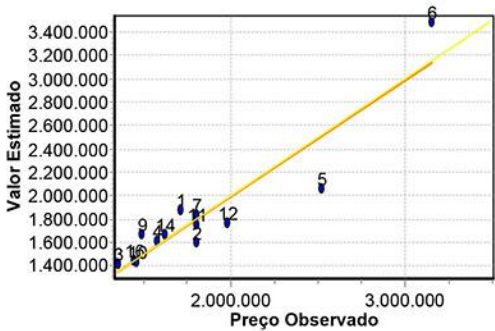


SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:04:18

Testes de Aderência

Modelo :



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

20/01/2025 15:05:59

	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	3
	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	2
	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 ...	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	3
	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...	3
	5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicau...	10%	20%	30%	3
	6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
	Graus	III	II	I		Soma
	Pontos Mínimos	16	10	6		17
	Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I		
	Grau de Fundamentação do Laudo					II
	Verificar:	micronumerosidade	extrapolação			