



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

Processo nº 0065222-55.2013.8.26.0002

Pelo presente instrumento, referente a **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS** para determinar o valor de venda do imóvel situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº859, ap 61, matrículas nº 71.470 e 71.471 movida pelo **DARP JIVE Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados** em face a **Hai Shih Liau Yeh e outros**, venho apresentar o laudo pericial.

Este documento apresenta-se em folhas numeradas sequenciais de 1 a 35.



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

Índice

- 1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
 - 1.1) Objetivo
 - 1.2) Conceito de valor
 - 1.3) Condições e limitações
 - 1.4) Vistoria
 - 1.5) Diagnóstico de Mercado

- 2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
 - 2.1) Método comparativo direto de dados de mercado
 - 2.2) Especificação da avaliação
 - 2.3) Aproveitamento eficiente

- 3) DESCRIÇÃO DO OBJETO
 - 3.1) Localização
 - 3.2) Acesso
 - 3.3) Tipo de ocupação circunvizinha
 - 3.4) Infraestrutura urbana
 - 3.5) Características físicas

- 4) FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- 5) PESQUISAS REALIZADAS

- 6) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA
 - 6.1) Análise de regressão
 - 6.2) Coleta de dados
 - 6.3) Processamento e análise dos dados
 - 6.4) Modelo de melhor ajuste
 - 6.5) Tratamento estatístico da amostra
 - 6.6) Cálculo do valor de mercado
 - 6.7) Classificação da avaliação

- 7) CONCLUSÃO

- 8) ENCERRAMENTO



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: apartamento;
- ▶ Endereço: Alameda Ministro Rocha Azevedo n° 859, ap. 61;
- ▶ Local: Cerqueira César;
- ▶ Município: São Paulo/SP;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.2) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

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

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

1.3) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.4) Vistoria:

A vistoria é uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao Engenheiro conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo, conforme discriminadas na sequência.

Efetuada visita ao imóvel para fins de vistoria no dia 06 de julho de 2022, às 10:00h, conforme agendada, na qual a Sra. Hai Shih Liau Yeh (Helen) estava presente.



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

1.5) Diagnóstico de Mercado:

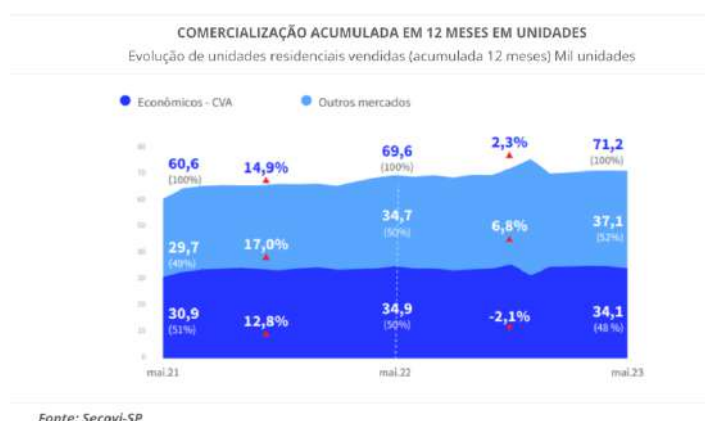
Cerqueira César é um dos bairros mais bem localizados de São Paulo, está vizinho de Pinheiros, Consolação, Bela Vista e Jardim Paulista.

O bairro também está próximo aos melhores hospitais, excelentes colégios, além de abrigar teatros, galerias, centros comerciais, bons restaurantes e bares.

<https://secovi.com.br/pesquisa-mensal-do-mercado-imobiliario/>

Secovi-SP divulga dados do mercado imobiliário de maio de 2023

A Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade junto às incorporadoras associadas, apurou a comercialização de 6.773 unidades residenciais novas em maio na cidade de São Paulo. No mês, o VGV (Valor Global de Vendas) totalizou R\$ 4.049,1 milhões – valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de maio de 2023.



2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

Método Comparativo:

“9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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	
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	
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%	

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;
- conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;
- incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
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

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

O Condomínio Caraguatatuba é constituído de onze andares, sendo dois apartamentos por andar e uma vaga.

3.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Al Ministro Rocha Azevedo;
- ▶ Próximo a Rua José Maria Lisboa;
- ▶ Bairro: Cerqueira César;

3.2) Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ▶ Av. Paulista;
- ▶ Av. Nove de Julho;
- ▶ Av. Brasil;
- ▶ Av. Rebouças;

3.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial;
- ▶ Padrão construtivo: Médio a alto.



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

3.4) Infraestrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, transporte coletivo, arborização, coleta de lixo, entrega postal.

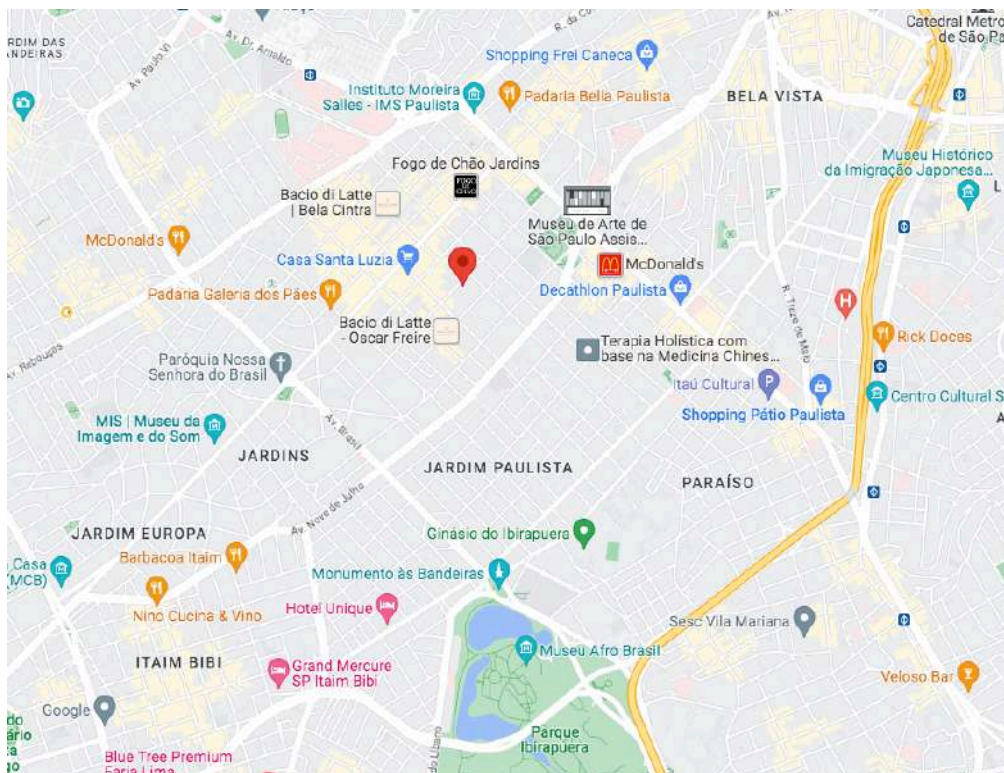
3.5) Características físicas:

- ▶ Matrícula: 71.470 (apartamento) e 71.471 (garagem) – 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

As características construtivas do edifício, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Idade de construção: 48 anos
- ▶ O condomínio é constituído por 11 andares, dois apartamentos por andar e garagem

Para melhor visualização da localização do imóvel seguem fotos aéreas.

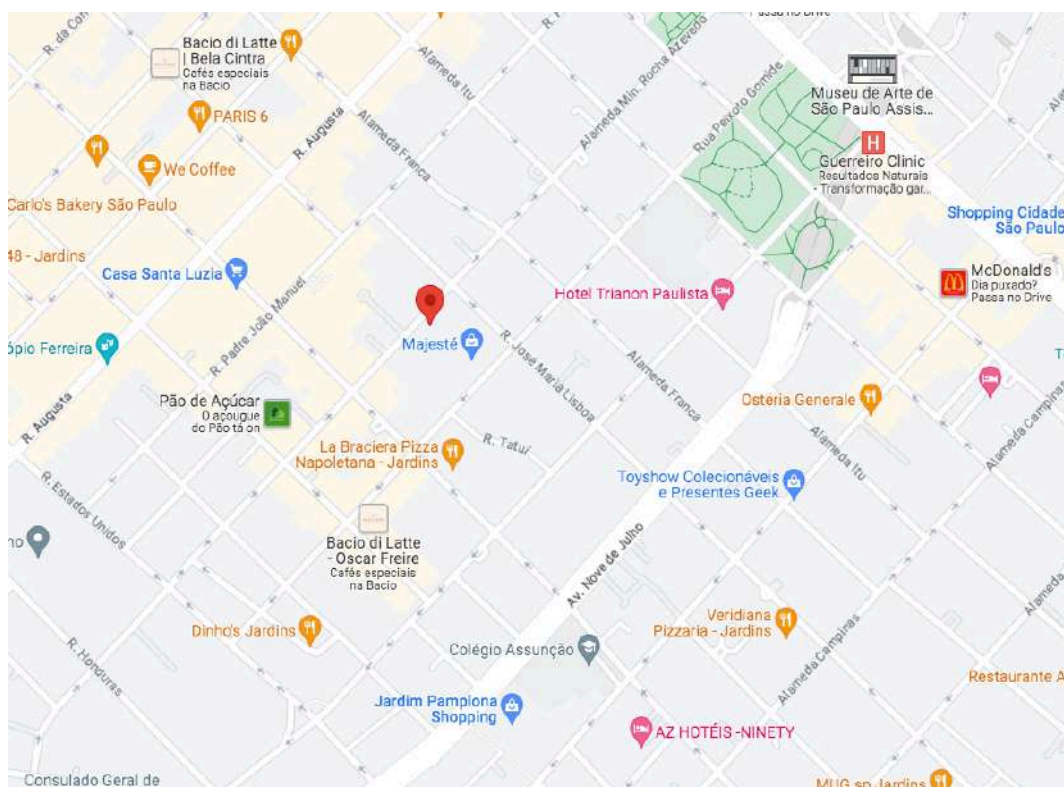


E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial



Fonte: Google Maps 11/07/23

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

Matrícula 71470

- ▶ Área útil: 156,41 m²
- ▶ Área comum: 32,93 m²,
- ▶ Área total: 189,34 m²

Matrícula 71471

- ▶ Área de garagem: 31,93 m²
- ▶ Padrão construtivo: médio

Divisão Interna:

3 quartos, 3 banheiros, 2 salas de estar, 1 sala de jantar, cozinha, copa, lavanderia, quarto e banheiro de empregada.



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

4) FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

-Rua do prédio



-Fachada do prédio



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

- Hall de entrada e elevador



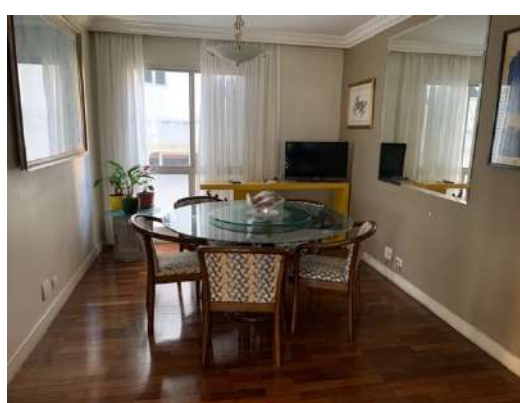
E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

-Porta de entrada, salas de estar, sala de jantar e mais uma sala



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian
Engenheira Civil – Perita Judicial

- Primeiro quarto (suíte)



-Segundo quarto (suíte)





Marilisa Sarian Altounian

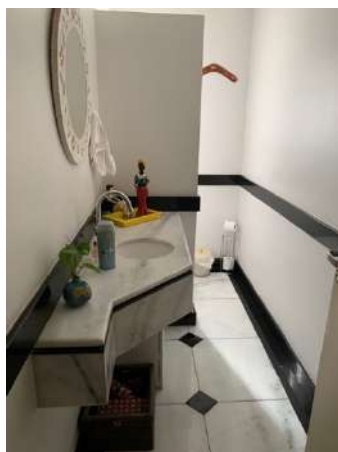
Engenheira Civil – Perita Judicial



- Terceiro quarto



-Banheiro



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian
Engenheira Civil – Perita Judicial

- Cozinha e copa



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILISA SARIAN ALTOUNIAN, protocolado em 17/07/2023 às 20:05, sob o número WSTA23706005050. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065222-55.2013.8.26.0002 e código gqjJb9y3.



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

-Lavanderia, quarto e banheiro de empregada



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILISA SARIAN ALTOUNIAN, protocolado em 17/07/2023 às 20:05, sob o número WSTA23706005050. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065222-55.2013.8.26.0002 e código gqgJb9y3.



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian
Engenheira Civil – Perita Judicial

- Garagem



-Elevadores e escada





Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

5) PESQUISAS REALIZADAS

Amostras:

	endereço	valor	área	R\$/m2	codigo	dormitórios	banheiros	vagas	padrão de acabamento	telefone	contato
1	Al. Ministro Rocha Azevedo 495 , 1 andar	1.690.000,00	140	12.071,43	601081025-1	3	3	1	alto	(11)2892-4155 (11)96595-4066	Re/max -Mario
2	Al Ministro Rocha Azevedo 976	1.600.000,00	127	12.598,43	104616	3	3	1	médio	(11) 5041-1458 (11) 97611-2267	Site Location Imóveis - João
3	Al Ministro Rocha Azevedo 976	1.700.000,00	129	13.178,29	440197	3	3	1	médio	(11) 99133-7721	Guilherme de Souza Rezende
4	Al Itu 1299, 8 andar	2.022.000,00	175	11.554,29	601271058-7	3	3	1	alto	(11) 98050-8501	Re/max - Mario
5	Al Ministro Rocha Azevedo	1.800.000,00	153	11.764,71	REO805632	3	3	1	medio	(11) 3894-1000 (11) 98687-8451	Lopes Prime - Silvia
6	Al Ministro Rocha Azevedo 1109	1.920.000,00	160	12.000,00	597869	3	3	1	medio	(11) 2348-1188 (11) 99313-7844	Leardi - Roberto
7	Al Franca	2.100.000,00	180	11.666,67	686860	3	3	1	medio	(11)-98441-2279	Leardi - Roberto
8	Rua Jose Maria Lisboa	2.100.000,00	179	11.731,84	715046	3	3	1	medio	(11)-98441-2281	Leardi - Roberto
9	Rua Peixoto Gomide	1.790.000,00	178	10.056,18	725693	3	4	1	alto	(11)-98441-2282	Leardi - Roberto
10	Al Iau 100, 2º andar	1.480.000,00	110	13.454,55	601271038-28	2	3	1	alto	(11) 98050-8501	Re/max - Mario
11	Alameda Jaú	1.800.000,00	162	11.111,11	828334	3	3	1	médio	(11) 3894-1000 (11) 98687-8453	Lopes Prime - Silvia
12	Alameda Fernão Cardim	2.000.000,00	183	10.928,96	767977	3	3	1	simples	(11) 3894-1000 (11) 98687-8454	Lopes Prime - Silvia
13	Alameda Jaú	2.198.000,00	210	10.466,67	164573	3	5	2	médio	(11) 3894-1000 (11) 98687-8455	Lopes Prime - Silvia
14	Alameda Campinas	2.150.000,00	204	10.539,22	818760	3	2	1	médio	(11) 3894-1000 (11) 98687-8456	Lopes Prime - Silvia
15	Rua Guarará 350	1.888.000,00	138	13.681,16	601241003-61	3	2	1	médio	(11) 98050-8500	Re/max - Mario
16	Rua Haddock Lobo 1459	2.180.000,00	186	11.720,43	601271057-29	3	3	2	simples	(11) 98050-8501	Re/max - Mario
17	Al Franca 1314	2.200.000,00	175	12.571,43	REO766896	3	3	2	simples	(11) 3894-1000 (11) 98687-845	Lopes Prime - Silvia
18	Alameda Tiete 588	1.910.000,00	140	13.642,86	111242v	3	4	2	médio	(11) 99806-8544	Renata - Loft

- 1) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-140m2-id-2632702719/>



Cerqueira César, São Paulo
Alameda Ministro Rocha Azevedo

EXCELENTE OPORTUNIDADE NO JARDINS - 140m2, 3 DORMS SENDO 1 SUÍTE REFORMADO PRÓXIMO AO COLÉGIO DANTE ALIGUIERI - ...

🏠 140 m² 🚗 3 🚗 3 🚗 1

R\$ 1.690.000
Cond. R\$ 1.801 | IPTU R\$ 374

Telefone
Mensagem



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

- 2) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-127m2-id-2561037278/>



Cerqueira César, São Paulo

O apartamento no bairro Cerqueira César tem 127 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 3 banheiros.

127 m² 3 3 1

R\$ 1.600.000
Cond. R\$ 1.788 | IPTU R\$ 418

Telefone Mensagem

- 3) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-jardins-zona-oeste-sao-paulo-sp-129m2-id-2569451952/>



Cerqueira César, São Paulo
Alameda Ministro Rocha Azevedo

O apartamento recém reformado. Possui três dormitórios, sendo um deles uma suíte master com banheiro espaçoso. Possui sala living...

129 m² 3 3 1

R\$ 1.700.000
Cond. R\$ 1.810 | IPTU R\$ 382

Telefone Mensagem

- 4) <https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/sao-paulo/1299-itu-metro-paulista/601271058-7>



R\$ 2.022.000 Outras moedas
Itu, 1299 - Metro Paulista - Jardins, São Paulo, São Paulo, 01421001

ID: 601271058-7



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

5) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-sp-153m2-id-2638104497/>

Cerqueira César, São Paulo
Alameda Ministro Rocha Azevedo

Conheça o apartamento dos seus sonhos no Jardim América! Este lindo apartamento de 3 dormitórios, incluindo uma suite espaçosa, é...

153 m² 3 3 1

R\$ 1.800.000 Telefone **Mensagem**

6) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-area-de-servico-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-sp-160m2-id-2570889213/>

Cerqueira César, São Paulo
Alameda Ministro Rocha Azevedo

Apto na região do Jardim América, com três dormitórios, não tem suite mas é possível fazer. Planta quadrada, o que possibilita várias...

160 m² 3 3 1

R\$ 1.920.000
Cond. R\$ 1.300 | IPTU R\$ 400

Telefone **Mensagem**

7) <https://www.learidi.com.br/imovel/686860-13>

Preço Venda:	R\$ 2.100.000,00	Quartos:	3
IPTU:	R\$ 750,00	Suites:	1
Condomínio:	R\$ 2.200,00	Vagas Garagem:	1
		Área Útil / Construída:	180m ²



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian
Engenheira Civil – Perita Judicial

8) <https://www.learidi.com.br/imovel/715046-13>



Preço Venda:	R\$ 2.100.000,00	Quartos:	3
IPTU:	R\$ 46,00	Suítes:	1
Condomínio:	R\$ 2.000,00	Vagas Garagem:	1
Área Total / Terreno:	250m ²	Área Útil / Construída:	179m ²

9) <https://www.learidi.com.br/imovel/725693-13>



Preço Venda:	R\$ 1.790.000,00	Quartos:	3
IPTU:	R\$ 530,00	Suítes:	1
Condomínio:	R\$ 2.300,00	Salas:	2
		Vagas Garagem:	1
		Área Útil / Construída:	178m ²

10) <https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/sao-paulo/100-alameda-jau-alameda-jau/601271038-28>



Apartamento - Venda - São Paulo , São Paulo
Este incrível apartamento de luxo de 110 metros quadrados está localizado na Alameda Jaú
R\$ 1.480.000 [Outras moedas](#)
Alameda Jau , 100 - Alameda Jau - Jardins , São Paulo , São Paulo , 01420-000



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

11) <https://www.lopes.com.br/imovel/REO828334/venda-apartamento-3-quartos-sao-paulo-jardim-paulista?corretor=lopesprime>



Apartamento com 3 quartos à venda em Jardim Paulista - SP

Alameda Jaú - Jardim Paulista - São Paulo/SP

R\$ 1.800.000


R\$ 11.111 preço do m²

Condomínio R\$ 2.819 IPTU R\$ 450

Parcelas a partir de **R\$ 15.924,42**

Área	Dormitórios	Suítes	Banheiros
162m²	3	2	3
Vagas	1		

12) <https://www.lopes.com.br/imovel/REO767977/venda-apartamento-3-quartos-sao-paulo-jardim-paulista?corretor=lopesprime>



Apartamento com 3 quartos à venda em Jardim Paulista - SP

Alameda Fernão Cardim - Jardim Paulista - São Paulo/SP

R\$ 2.000.000


R\$ 12.929 preço do m²

Condomínio R\$ 2.265 IPTU R\$ 730

Parcelas a partir de **R\$ 17.693,81**

Área	Dormitórios	Suítes	Banheiros
163m²	3	1	3
Vagas	1		

13) <https://www.lopes.com.br/imovel/REO164573/venda-apartamento-3-quartos-sao-paulo-jardim-paulista?corretor=lopesprime>



Apartamento com 3 quartos à venda em Jardim Paulista - SP

Alameda Jaú - Jardim Paulista - São Paulo/SP

R\$ 2.198.000

R\$ 10.467 preço do m²

Condomínio R\$ 2.200 IPTU R\$ 500

Parcelas a partir de **R\$ 19.445,49**

Área	Dormitórios	Suítes	Banheiros
210m²	3	2	5
Vagas	2		



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

14) <https://www.lopes.com.br/imovel/REO818760/venda-apartamento-3-quartos-sao-paulo-jardim-paulista?corretor=lopesprime>



Apartamento com 3 quartos à venda em Jardim Paulista - SP
 Alameda Campinas - Jardim Paulista - São Paulo/SP

R\$ 2.150.000
 R\$ 10.539 preço da m²
 Condomínio R\$ 2.374 IPTU R\$ 888

Parcelas a partir de **R\$ 19.020,84**

Área 204m²	Dormitórios 3	Suites 3	Banheiros 2
Vagas 1			

15) <https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/sao-paulo/350-rua-guarara/601241003-61>



Apartamento - Venda - São Paulo , São Paulo
 APARTAMENTO DE 138 M² - NO MELHOR DO JARDIM PAULISTA

R\$ 1.888.000 Outras moedas

Rua Guarará, 350 - Jardim Paulista, São Paulo, São Paulo, 01425-000

16) <https://www.remax.com.br/601271057-29>



Apartamento - Venda - São Paulo , São Paulo
 Apartamento de 186.39m², no Jardim América/SP, Rua Haddock Lobo, 3 dormitórios, 2 vagas, andar alto.

R\$ 2.180.000 Outras moedas

rua Haddock Lobo, 1459 - Jardim América, São Paulo, São Paulo, 01414003



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

17) <https://www.lopes.com.br/imovel/REO766896/venda-apartamento-3-quartos-sao-paulo-jardim-america?corretor=lopesprime>



Apartamento com 3 quartos à venda ou para alugar em Jardim América - SP
 Alameda Friburgo - Jardim América - São Paulo/SP

Aluguel
R\$ 10.390 total/mês
 Aluguel R\$ 7.000 Condomínio R\$ 2.400 IPTU R\$ 930

Compra
R\$ 2.200.000
 R\$ 12.571 por m² do m²
 Condomínio R\$ 2.460 IPTU R\$ 930

Parcelas a partir de **R\$ 19.463,18**

Área 175m²	Dormitórios 3	Suites 1	Banheiros 3
Vagas 2			

18) <https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-tiete-jardim-america-sao-paulo-3-quartos-140m2/1il24zv>



Apartamento
R\$ 1.910.000
 Alameda Tietê, Jardim América
 140m² 3 2





Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

6) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

6.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

6.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são apartamentos usados, com 2 ou 3 dormitórios, entre 30 e 45 anos de idade aparente, localizados no mesmo bairro do avaliando.

6.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciadores que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto a sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

► **V/M²**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 10.056,18 /m² a R\$ 13.681,16/m²

► **ÁREA ÚTIL**: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

De 110,00m² a 210,00m²

► **PADRÃO DE ACABAMENTO: (1-3)** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o padrão de acabamento de cada elemento, convencionando-se:

1 = simples;

2 = médio;

3 = alto;

► **VAGAS DE GARAGEM**: variável independente, de natureza quantitativa, relativa a quantidade de vagas de garagem

De 1 a 2 vagas

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 18 dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na inferência.

6.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizada a operacionalização dos dados, através do programa **INFER-32**, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguinte forma:

$$[R\$/m^2] = 18033 - 36,645 \times [Área] - 439,48 \times [Padrão de Acabamento] + 572,41 \times [Vagas]$$





Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

6.5) Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,8965 \text{ ou } 89,65 \% \text{ (Correlação Forte)}$$

◆ Coeficiente de determinação (r²):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,8965, então o coeficiente de determinação será igual a 0,8037.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 80,37% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 19,62% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,8037 \text{ ou } 80,37 \%$$





Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

◆ **Análise de variância:**

A análise de variância indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior ao F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

F Calculado : 19,10

F Tabelado : 4,549 (para nível de significância de 2%)

Significância do modelo igual a $3,2 \times 10^{-3}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

◆ **Significância dos regressores:**

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,345$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Area	b1	-7,801	$1,8 \times 10^{-4}\%$	Sim
Padrão de Acabamento	b2	-2,168	4,8%	Sim
Vagas	b3	2,143	5,0%	Sim

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

◆ Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

◆ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliadoras distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central*
- ao campo de arbítrio.”*



Figura A.1

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 11.777,30/m ²	R\$ 12.212,35/m ²

6.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área construída descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitramos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

- ▶ **Apartamento na Alameda Ministro Rocha Azevedo 859, ap. 61, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP**
 Área útil: 156,41 m²
 Padrão Construtivo: médio
 Vagas de garagem: 1

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 1.842.087,10	R\$ 1.910.134,24



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

6.7) Classificação da avaliação:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	II	2
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	II	2
Pontuação atingida			13

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
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
Pontuação	13	13	-
Requisitos	não	Sim	-

■ **Classificação quanto à fundamentação: Grau II.**

◆ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{1.910.134,24 - 1.842.087,10}{1.876.110,67} = 3,62 \%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314



Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

7) CONCLUSÃO

Após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, e considerando que a NBR 14653-1 item 6.8.1, permite arredondar o resultado da avaliação em até 1%, desta forma segue:

- ▶ **Apartamento** na Alameda Ministro Rocha Azevedo n° 859, ap. 61, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP

- o valor de venda do imóvel à data da avaliação:

R\$ 1.894.000,00 (um milhão oitocentos e noventa e quatro mil reais)

- valor de 50% do imóvel à data da avaliação:

R\$947.000 (novecentos e quarenta e sete mil reais)





Marilisa Sarian Altounian

Engenheira Civil – Perita Judicial

8) ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente laudo pericial em 35 (trinta e cinco) folhas e um anexo a qual se coloca à disposição desse Juízo para dirimir quaisquer dúvidas, porventura ainda existentes, e por fim pede a juntada deste laudo aos autos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

São Paulo, 17 de julho de 2023

Marilisa Sarian Altounian
Perita Judicial – Engenheira Civil
CREA N° 5060340646



E-mail: marisarian8@gmail.com Telefone: (011) 99421-1314