



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

*LUCAS AOAS SALES PEREIRA*

*Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450*

*Tel. (11) 98560-0083*

*E-mail: lucasaoas@gmail.com*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DO FORUM  
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: **1074658-42.2018.8.26.0100**  
Requerente: **Condomínio Capital Brás**  
Requerido: **Francisco Almeida de Sousa**  
Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**

**LUCAS AOAS S. PEREIRA**, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Apartamento nº901 (matrícula 147.537 -3ºCRI)**



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## SUMÁRIO

|        |                                                                                                     |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | RESUMO.....                                                                                         | 3  |
| 2.     | CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....                                                                        | 4  |
| 2.1.   | Dos autos.....                                                                                      | 4  |
| 2.2.   | Avaliação de Imóvel semelhante .....                                                                | 4  |
| 3.     | CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....                                                           | 6  |
| 3.1.   | Localização .....                                                                                   | 6  |
| 3.2.   | Mapa Fiscal .....                                                                                   | 7  |
| 3.3.   | Zoneamento.....                                                                                     | 7  |
| 3.4.   | Melhoramentos da Região .....                                                                       | 8  |
| 3.5.   | Ocupação.....                                                                                       | 8  |
| 4.     | VISTORIA DO IMÓVEL .....                                                                            | 9  |
| 4.1.   | Condomínio.....                                                                                     | 9  |
| 4.2.   | Unidade Autônoma .....                                                                              | 9  |
| 4.2.1. | Acabamentos internos (características do imóvel semelhante, conforme explicado no subitem 2.2)..... | 9  |
| 4.2.2. | Áreas.....                                                                                          | 10 |
| 4.2.3. | Padrão Construtivo.....                                                                             | 10 |
| 5.     | AVALIAÇÃO .....                                                                                     | 12 |
| 5.1.   | Metodologia .....                                                                                   | 12 |
| 5.2.   | Pesquisa de Mercado .....                                                                           | 12 |
| 5.3.   | Resultados .....                                                                                    | 14 |
| 6.     | CONSIDERAÇÕES FINAIS .....                                                                          | 15 |
| 7.     | CONCLUSÕES .....                                                                                    | 16 |
| 8.     | RESPOSTAS AOS QUESITOS.....                                                                         | 17 |
| 9.     | ENCERRAMENTO .....                                                                                  | 18 |
| 10.    | ANEXO I – Documentação Fotográfica .....                                                            | 19 |
| 11.    | ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....                                                                 | 29 |
| 12.    | ANEXO III – Memória de Cálculos.....                                                                | 42 |



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## 1. RESUMO

|                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imóvel avaliando</b><br><br><i>Apartamento nº901 – Edifício Urban – Torre 02 – Cond. Capital Brás</i><br><br><i>Rua Piratininga 201, Brás, São Paulo/SP</i> |
| <b>Data da avaliação:</b> Agosto/2025                                                                                                                          |
| <b>Matrícula:</b> 147.537 (3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP)                                                                                 |
| <b>Contribuinte Imobiliário:</b> 003.015.0205-6                                                                                                                |
| <b>Metodologia utilizada:</b> Método Comparativo de Dados do Mercado                                                                                           |
| <b>Tratamento de dados:</b> Inferência Estatística                                                                                                             |
| <b>Valor do Imóvel:</b><br><br><b>R\$528.000,00</b><br><br>(quinhentos e vinte e oito mil reais)                                                               |

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 901 do Edifício Urban, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação do edifício, número de vagas para veículos e despesa condominial.

**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o 'Valor de mercado de compra e venda' do imóvel denominado "Apartamento nº 901", do Edifício Urban, Condomínio Capital Brás, localizado na Rua Piratininga 201, bairro do Brás, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 147.537, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

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

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

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

### 2.1. Dos autos

Trata-se de ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por CONDOMÍNIO CAPITAL BRÁS em face de FRANCISCO ALMEIDA DE SOUSA, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito.

### 2.2. Avaliação de Imóvel semelhante

Tendo sido as partes devidamente intimadas acerca da data designada para a diligência pericial, este perito não logrou êxito em realizar a vistoria, haja vista a ausência do proprietário do imóvel, morador ou qualquer outra pessoa que pudesse permitir o acesso deste avaliador ao bem.

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, **apartamento 901**, optou-se por examinar uma unidade semelhante no mesmo edifício com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

A Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos”, prevê a possibilidade de avaliação de imóvel semelhante ao avaliando, quando este não é visitável:

*“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria*

*Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:*

*a) descrição interna;*

*b) **no caso de apartamentos**, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, **a vistoria de outras unidades do mesmo edifício** e informações da respectiva administração...”*

(Trecho da norma ABNT NBR 14.653. Grifo nosso)





**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### 3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, o imóvel em questão situa-se na QUADRA 015 do SETOR 003 e possui, portanto, índice fiscal de R\$2.348,00.

**ÍNDICE FISCAL = R\$2.348,00**



Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

### 3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZC, Zona Centralidade**.

Segundo trecho do texto da Lei, temos:

*“Art. 9º 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:*

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

*LA*



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

*LUCAS AOAS SALES PEREIRA*

*Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450*

*Tel. (11) 98560-0083*

*E-mail: lucasaoas@gmail.com*

### **3.4. Melhoramentos da Região**

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

### **3.5. Ocupação**

O imóvel avaliando não foi vistoriado internamente por este Perito, conforme já explicado no item 2.2.



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

#### 4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC. No entanto, conforme já explicado no item 2.2 deste Laudo, as tentativas de vistorias restaram frustradas, tendo sido autorizado pelo Juízo a avaliação por semelhança.

##### 4.1. Condomínio

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

| ITEM                       | CARACTERÍSTICAS                                                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Composição</b>          | 2 Torres<br>Térreo: Portaria, Jardins, Lazer<br>1º ao 22º andar: Apartamentos                       |
| <b>Estrutura</b>           | Convencional em Concreto Armado                                                                     |
| <b>Fachada</b>             | Pintura                                                                                             |
| <b>Piso Externo</b>        | Pedras naturais                                                                                     |
| <b>Equip. de Lazer</b>     | Piscina, Academia, Quadra, Playground, Churrasqueira, Jogos Jovem, Sala de Reunião e Salão de festa |
| <b>Condomínio</b>          | R\$600,00                                                                                           |
| <b>Circulação Vertical</b> | Elevadores e escadarias                                                                             |
| <b>Vagas</b>               | 1 vaga                                                                                              |

##### 4.2. Unidade Autônoma

O apartamento 901 encontra-se no 9º andar do Edifício Urban e é constituído pelos ambientes descritos a seguir

##### 4.2.1. Acabamentos internos (características do imóvel semelhante, conforme explicado no subitem 2.2)

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

| Ambiente           | Piso        | Paredes | Teto           |
|--------------------|-------------|---------|----------------|
| Sala Pav. Inferior | Porcelanato | Pintura | Pintura        |
| Copa/Cozinha       | Cerâmica    | Azulejo | Pintura        |
| Banheiro (x2)      | Cerâmica    | Azulejo | Forro de Gesso |
| Dormitórios (x3)   | Porcelanato | Pintura | Pintura        |
| Terraço            | Cerâmica    | Pintura | Pintura        |
| Galeria            | Porcelanato | Pintura | Pintura        |
| Área de Serviço    | Cerâmica    | Azulejo | Pintura        |

Outros acabamentos:

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| Janelas   | De alumínio                 |
| Portas    | De madeira                  |
| Banheiros | Bancada de granito e louças |

#### 4.2.2. Áreas

O imóvel avaliando possui, segundo a matrícula 147.537 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas:

Área privativa: 68,00 m²;

Área comum: 46,765 m²;

Área total: 114,765 m²;

Fração ideal no terreno: 0,2969%.

1 vaga de garagem individual e indeterminada

#### 4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Índices - Unidades Padronizados” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: MÉDIO (com elevador)

IUP: 5,075

Já que do referido Estudo temos:

#### **“1.1.3 PADRÃO MÉDIO**

*Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum”*

#### **4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência**

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

*“Necessitando de reparos simples: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”*



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## 5. AVALIAÇÃO

### 5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o 'Método comparativo direto de dados de mercado', seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

*“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”*

### 5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

| El.     | Endereço                | Valor (R\$) | Valor Ajustado<br>(fator oferta 0,9) | Valor/m²  | Área<br>Privativa (m²) | Ind. Fiscal | Banhos | Vagas | Valor do<br>Condomínio (R\$) | CUB<br>depreciado (R\$/m²) |
|---------|-------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------|------------------------|-------------|--------|-------|------------------------------|----------------------------|
| 1       | R Alegria 161           | 749.000,00  | 674.100,00                           | 9.494,37  | 71,0                   | 2.015       | 2      | 1     | 640,00                       | 9.377,68                   |
| 2       | R Alegria 161           | 550.000,00  | 495.000,00                           | 8.839,29  | 56,0                   | 2.015       | 1      | 1     | 450,00                       | 7.730,54                   |
| 3       | R Alegria 161           | 872.350,00  | 785.115,00                           | 11.057,96 | 71,0                   | 2.015       | 2      | 1     | 640,00                       | 9.377,68                   |
| 4       | R Alegria 161           | 695.000,00  | 625.500,00                           | 8.809,86  | 71,0                   | 2.015       | 2      | 1     | 640,00                       | 8.588,55                   |
| 5       | R Alegria 161           | 644.000,00  | 579.600,00                           | 10.350,00 | 56,0                   | 2.015       | 1      | 1     | 640,00                       | 8.440,84                   |
| 6       | R Paraná 137            | 690.000,00  | 621.000,00                           | 9.000,00  | 69,0                   | 2.057       | 2      | 1     | 690,00                       | 8.513,85                   |
| 7       | R Paraná 137            | 430.000,00  | 387.000,00                           | 7.588,24  | 51,0                   | 2.057       | 1      | 1     | 690,00                       | 7.663,31                   |
| 8       | R Cap Faustino Lima 360 | 750.000,00  | 675.000,00                           | 7.848,84  | 86,0                   | 2.247       | 2      | 0     | 180,00                       | 2.345,36                   |
| 9       | Av Rangel Pestana 1088  | 244.000,00  | 219.600,00                           | 7.083,87  | 31,0                   | 2.671       | 1      | 0     | 350,00                       | 7.594,33                   |
| 10      | R Caetano Pinto 220     | 230.000,00  | 207.000,00                           | 7.392,86  | 28,0                   | 2.052       | 1      | 0     | 420,00                       | 7.730,54                   |
| 11      | R Campo Sales 147       | 340.000,00  | 306.000,00                           | 5.884,62  | 52,0                   | 2.151       | 1      | 1     | 615,00                       | 4.860,87                   |
| 12      | R Coronel Mursa 56      | 353.000,00  | 317.700,00                           | 9.077,14  | 35,0                   | 1.960       | 1      | 0     | 450,00                       | 9.298,25                   |
| 13      | R Coronel Mursa 56      | 265.000,00  | 238.500,00                           | 12.552,63 | 19,0                   | 1.960       | 1      | 0     | 450,00                       | 8.314,38                   |
| 14      | R Domingos Paiva 152    | 950.000,00  | 855.000,00                           | 12.214,29 | 70,0                   | 2.033       | 1      | 1     | 990,00                       | 10.069,65                  |
| 15      | R Domingos Paiva 206    | 749.000,00  | 674.100,00                           | 9.234,25  | 73,0                   | 2.033       | 2      | 1     | 650,00                       | 8.588,55                   |
| 16      | R Domingos Paiva 206    | 600.000,00  | 540.000,00                           | 9.000,00  | 60,0                   | 2.033       | 2      | 1     | 650,00                       | 8.588,55                   |
| 17      | R Martim Buchard 187    | 800.000,00  | 720.000,00                           | 12.413,79 | 58,0                   | 1.969       | 2      | 1     | 900,00                       | 8.655,43                   |
| 18      | R Martim Buchard 201    | 399.000,00  | 359.100,00                           | 7.980,00  | 45,0                   | 1.969       | 1      | 0     | 400,00                       | 9.063,67                   |
| 19      | R Martim Buchard 187    | 580.000,00  | 522.000,00                           | 9.000,00  | 58,0                   | 1.969       | 1      | 1     | 900,00                       | 9.063,67                   |
| 20      | R Martim Buchard 201    | 400.000,00  | 360.000,00                           | 8.000,00  | 45,0                   | 1.969       | 1      | 0     | 400,00                       | 9.063,67                   |
| 21      | R Martim Buchard 284    | 345.000,00  | 310.500,00                           | 5.175,00  | 60,0                   | 1.934       | 1      | 1     | 500,00                       | 7.062,59                   |
| 22      | Av Rangel Pestana 965   | 340.000,00  | 306.000,00                           | 11.769,23 | 26,0                   | 2.644       | 1      | 0     | 600,00                       | 7.102,07                   |
| 23      | Av Rangel Pestana 1438  | 850.000,00  | 765.000,00                           | 5.275,86  | 145,0                  | 3.792       | 1      | 0     | 940,00                       | 2.867,95                   |
| 24      | R Piratininga 201       | 590.000,00  | 531.000,00                           | 7.808,82  | 68,0                   | 2.348       | 2      | 1     | 600,00                       | 8.437,22                   |
| 25      | R Piratininga 201       | 610.000,00  | 549.000,00                           | 8.073,53  | 68,0                   | 2.348       | 2      | 1     | 600,00                       | 8.437,22                   |
| PERÍCIA | R Piratininga 201       | ?           | ?                                    | ?         | 68,0                   | 2.348       | 1      | 1     | 600,00                       | 8.437,22                   |

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### 5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

A referida pesquisa abrangeu 25 elementos comparativos, sendo 23 deles representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda

#### 5.3.1. Valor de Venda de apartamento

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 7.763,70 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

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

Onde:

$V_{\text{VD}}$ : Valor total de Venda do apartamento [R\$]

$V_{\text{unit, VD}}$ : Valor Unitário de Venda do apartamento [ R\$/m<sup>2</sup>]

A: Área útil construída do Imóvel [ m<sup>2</sup> ]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

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

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 7.763,70 \times 68$$

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 527.931,72$ ou em números redondos <b>R\$ 528.000,00 (ago/25)</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

*LUCAS AOAS SALES PEREIRA*

*Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450*

*Tel. (11) 98560-0083*

*E-mail: lucasaoas@gmail.com*

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

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

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



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## 7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo. A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado. Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

|                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imóvel avaliando</b><br><br><i>Apartamento nº901 – Edifício Urban – Torre 02 – Cond. Capital Brás</i><br><br><i>Rua Piratininga 201, Brás, São Paulo/SP</i> |
| <b>Data da avaliação:</b> Agosto/2025                                                                                                                          |
| <b>Matrícula:</b> 147.537 (3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP)                                                                                 |
| <b>Contribuinte Imobiliário:</b> 003.015.0205-6                                                                                                                |
| <b>Metodologia utilizada:</b> Método Comparativo de Dados do Mercado                                                                                           |
| <b>Tratamento de dados:</b> Inferência Estatística                                                                                                             |
| <b>Valor do Imóvel:</b><br><br><b>R\$528.000,00</b><br><br><i>(quinhentos e vinte e oito mil reais)</i>                                                        |

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 901 do Edifício Urban do Cond. Capital Brás, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação do edifício, número de vagas para veículos e despesa condominial.



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

*LUCAS AOAS SALES PEREIRA*

*Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450*

*Tel. (11) 98560-0083*

*E-mail: lucasaoas@gmail.com*

---

## **8. RESPOSTAS AOS QUESITOS**

Não foram apresentados quesitos.



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

*LUCAS AOAS SALES PEREIRA*

*Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450*

*Tel. (11) 98560-0083*

*E-mail: lucasaoas@gmail.com*

## **9. ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo de 49 (quarenta e nove) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,  
pede deferimento.

São Paulo, 26 de agosto de 2025

**LUCAS AOAS SALES PEREIRA**



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## 10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



*Foto 01 – Interior do Imóvel (semelhante)*



*Foto 02 – Interior do Imóvel (semelhante)*



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 03 – Interior do Imóvel (semelhante)



Foto 04 – Interior do Imóvel (semelhante)



Foto 05 – Interior do Imóvel (semelhante)



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 06 – Interior do Imóvel (semelhante)



Foto 07 – Interior do Imóvel (semelhante)



Foto 08 – Interior do Imóvel (semelhante)



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 09 – Interior do Imóvel (semelhante)



Foto 10 – Interior do Imóvel (semelhante)



Foto 11 – Interior do Imóvel (semelhante)



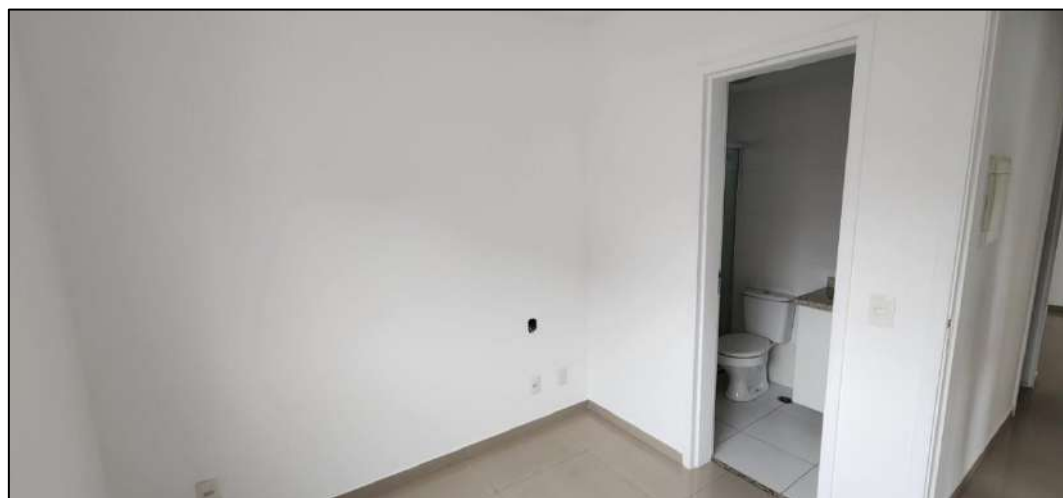
**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com



*Foto 12 – Interior do Imóvel (semelhante)*



*Foto 13 – Interior do Imóvel (semelhante)*



*Foto 14 – Interior do Imóvel (semelhante)*



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 15 – Área comum do Condomínio



Foto 16 – Área comum do Condomínio



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 17 – Área comum do Condomínio



Foto 18 – Área comum do Condomínio

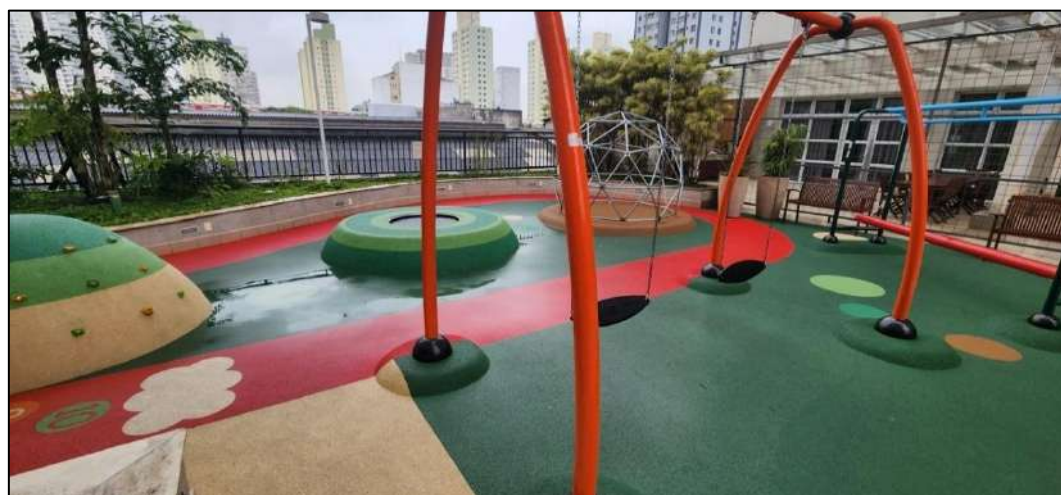


Foto 19 – Área comum do Condomínio



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 20 – Área comum do Condomínio

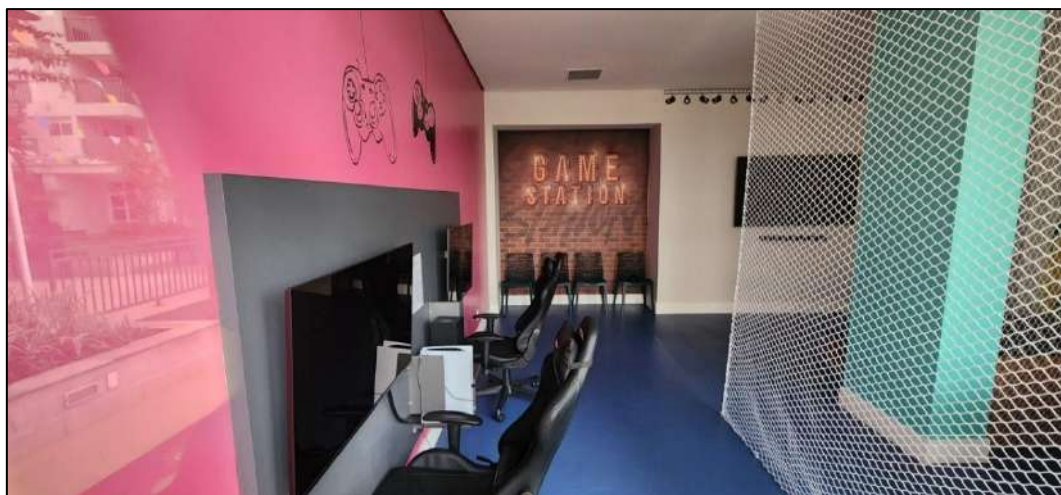


Foto 21 – Área comum do Condomínio



Foto 22 – Área comum do Condomínio



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 23 – Área comum do Condomínio

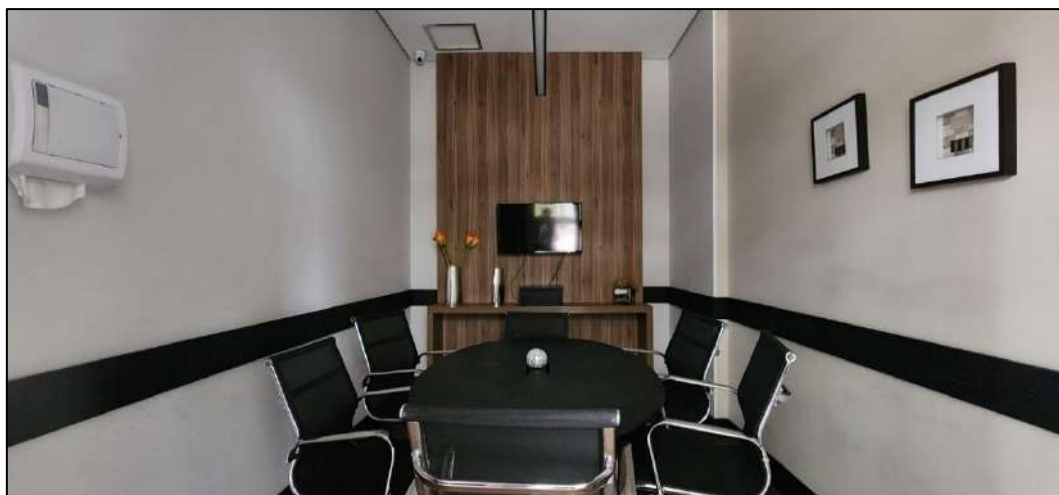


Foto 24 – Área comum do Condomínio

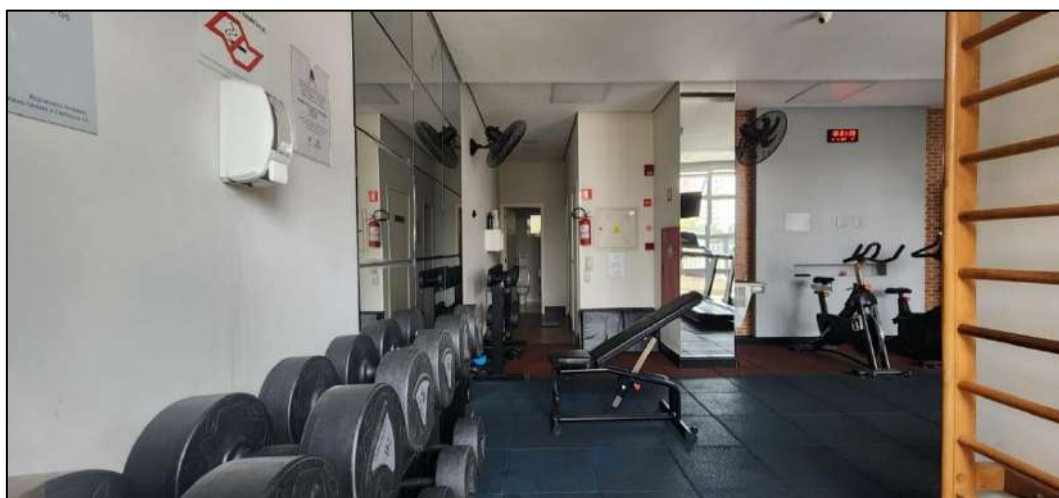


Foto 25 – Área comum do Condomínio



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com



Foto 26 – Área comum do Condomínio



Foto 27 – Fachada da torre



Foto 28 – Entrada do Condomínio



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## 11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

| ELEMENTO DE AVALIAÇÃO |                   |        |                 |
|-----------------------|-------------------|--------|-----------------|
| <b>NÚMERO</b>         | <b>01</b>         |        |                 |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>    |                   |        |                 |
| Endereço              | R Alegria 161     |        |                 |
| Bairro                | Brás              | Cidade | São Paulo UF SP |
| <b>IMÓVEL</b>         |                   |        |                 |
| Edificação            | Apartamento       |        |                 |
| Uso                   | Residencial       |        |                 |
| Área                  | 71 m <sup>2</sup> |        |                 |
| <b>TRANSAÇÃO</b>      |                   |        |                 |
| Natureza              | Oferta            |        |                 |
| Contato:              | BeG Imóveis       |        |                 |
| Tel.:                 | 94756-8523        |        |                 |
| Valor                 | 749.000,00        |        |                 |



| ELEMENTO DE AVALIAÇÃO |                   |        |                 |
|-----------------------|-------------------|--------|-----------------|
| <b>NÚMERO</b>         | <b>02</b>         |        |                 |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>    |                   |        |                 |
| Endereço              | R Alegria 161     |        |                 |
| Bairro                | Brás              | Cidade | São Paulo UF SP |
| <b>IMÓVEL</b>         |                   |        |                 |
| Edificação            | Apartamento       |        |                 |
| Uso                   | Residencial       |        |                 |
| Área                  | 56 m <sup>2</sup> |        |                 |
| <b>TRANSAÇÃO</b>      |                   |        |                 |
| Natureza              | Oferta            |        |                 |
| Contato:              | Reivilla          |        |                 |
| Tel.:                 | 94036-2383        |        |                 |
| Valor                 | 550.000,00        |        |                 |



LA



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 03

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Alegria 161

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 71 m²

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: EmCasa

Tel.: 3197-6638

Valor 872.350,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 04

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Alegria 161

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 71 m²

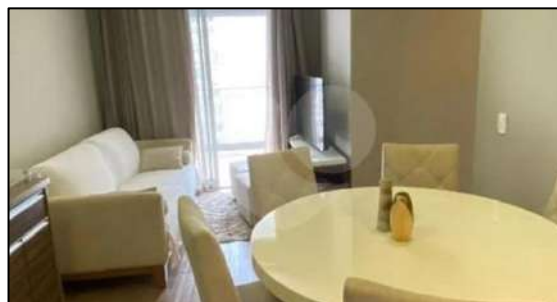
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Elite

Tel.: 4890-2335

Valor 695.000,00





**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 05

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Alegria 161

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 56 m<sup>2</sup>

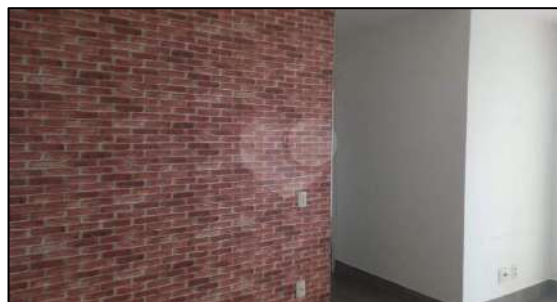
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Elite

Tel.: 4890-2335

Valor 644.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 06

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Paraná 137

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 69 m<sup>2</sup>

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Auxiliadora

Tel.: 4004-2814

Valor 690.000,00



LA



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 07

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Paraná 137

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 51 m²

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Santa Sales

Tel.: 91305-6698

Valor 430.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 08

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Capitão Faustino Lima 360

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 86 m²

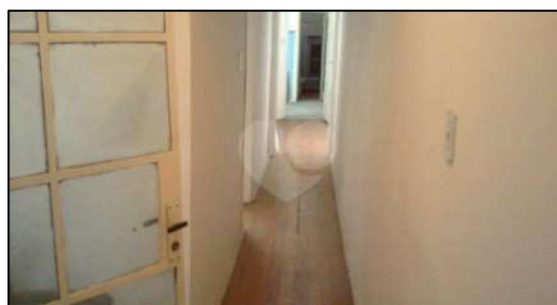
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Elite

Tel.: 4890-2335

Valor 750.000,00



LA



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 09

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Av. Rangel Pestana 1088

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 31 m<sup>2</sup>

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: DreamCasa

Tel.: \_\_\_\_\_

Valor 244.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 10

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Caetano Pinto 220

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 28 m<sup>2</sup>

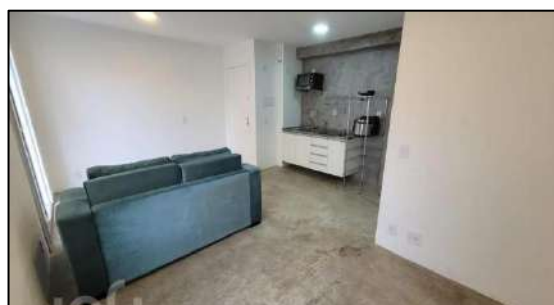
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Auxiliadora

Tel.: 4004-2814

Valor 230.000,00



LA



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

|               |                          |        |                               |
|---------------|--------------------------|--------|-------------------------------|
| <b>NÚMERO</b> | <u>11</u>                |        |                               |
|               | <b>LOCALIZAÇÃO</b>       |        |                               |
| Endereço      | <u>R Campo Sales 147</u> |        |                               |
| Bairro        | <u>Brás</u>              | Cidade | <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u> |
|               | <b>IMÓVEL</b>            |        |                               |
| Edificação    | <u>Apartamento</u>       |        |                               |
| Uso           | <u>Residencial</u>       |        |                               |
| Área          | <u>52 m²</u>             |        |                               |
|               | <b>TRANSAÇÃO</b>         |        |                               |
| Natureza      | <u>Oferta</u>            |        |                               |
| Contato:      | <u>Auxiliadora</u>       |        |                               |
| Tel.:         | <u>4004-2814</u>         |        |                               |
| Valor         | <u>340.000,00</u>        |        |                               |



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

|               |                           |        |                               |
|---------------|---------------------------|--------|-------------------------------|
| <b>NÚMERO</b> | <u>12</u>                 |        |                               |
|               | <b>LOCALIZAÇÃO</b>        |        |                               |
| Endereço      | <u>R Coronel Mursa 56</u> |        |                               |
| Bairro        | <u>Brás</u>               | Cidade | <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u> |
|               | <b>IMÓVEL</b>             |        |                               |
| Edificação    | <u>Apartamento</u>        |        |                               |
| Uso           | <u>Residencial</u>        |        |                               |
| Área          | <u>35 m²</u>              |        |                               |
|               | <b>TRANSAÇÃO</b>          |        |                               |
| Natureza      | <u>Oferta</u>             |        |                               |
| Contato:      | <u>Steiner</u>            |        |                               |
| Tel.:         | <u>2463-2626</u>          |        |                               |
| Valor         | <u>353.000,00</u>         |        |                               |



*LA*



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 13

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Coronel Mursa 56

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 19 m²

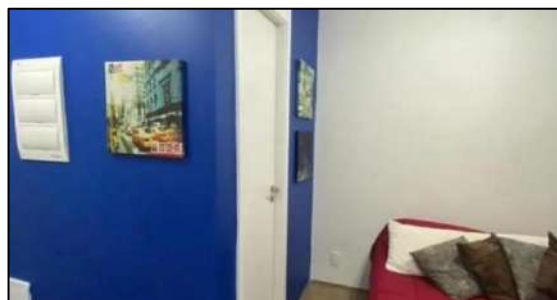
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Auxiliadora

Tel.: 4004-2814

Valor 265.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 14

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Domingos Paiva 152

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 70 m²

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Yhprum

Tel.:

Valor 950.000,00



LA



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 15

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Domingos Paiva 206

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 73 m<sup>2</sup>

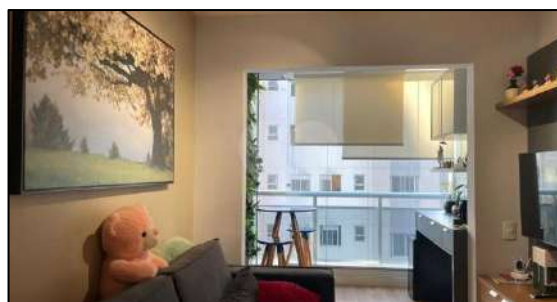
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Elite

Tel.: 4890-2335

Valor 749.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 16

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Domingos Paiva 206

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 60 m<sup>2</sup>

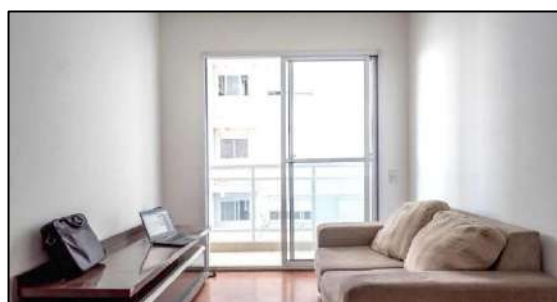
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Elite

Tel.: 4890-2335

Valor 600.000,00



LA



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 17

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Martim Burchard 187

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 58 m²

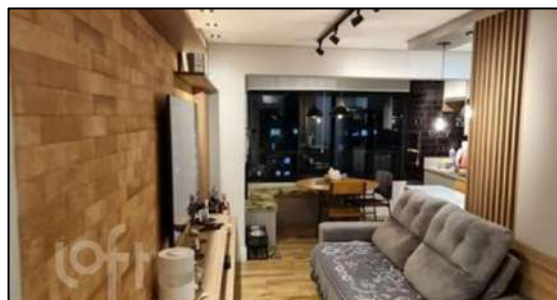
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Auxiliadora

Tel.: 4004-2814

Valor 800.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 18

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Martim Burchard 201

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 45 m²

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: BeG Imóveis

Tel.: 94756-8523

Valor 399.000,00



LA



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 19

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Martim Burchard 187

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 58 m²

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: BeG Imóveis

Tel.: 94756-8523

Valor 580.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 20

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Martim Burchard 201

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 45 m²

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Elite

Tel.: 4890-2335

Valor 400.000,00



*LA*



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 21

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Martim Burchard 284

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 60 m<sup>2</sup>

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Auxiliadora

Tel.: 4004-2814

Valor 345.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 22

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Av Rangel Pestana 965

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 26 m<sup>2</sup>

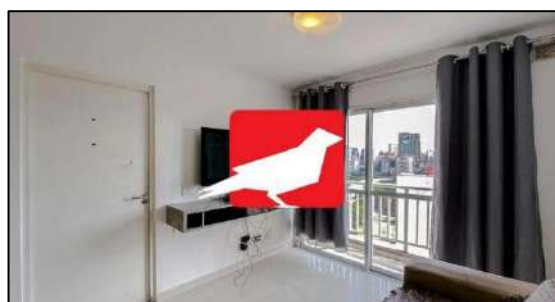
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Rankim

Tel.: 5505-5808

Valor 340.000,00





**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 23

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço Av Rangel Pestana 1438

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 145 m²

#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Elite

Tel.: 4890-2335

Valor 850.000,00



### ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 24

#### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Piratininga 201

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

#### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 68 m²

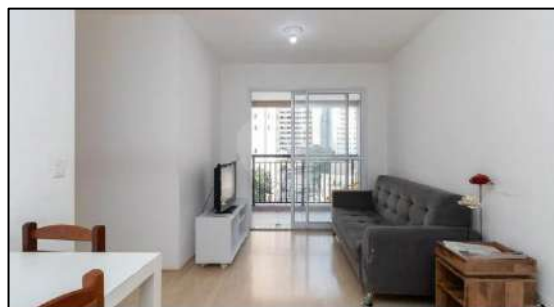
#### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Elite

Tel.: 4890-2335

Valor 590.000,00





**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

**NÚMERO** 25

### LOCALIZAÇÃO

Endereço R Piratininga 201

Bairro Brás

Cidade

São Paulo

UF SP

### IMÓVEL

Edificação Apartamento

Uso Residencial

Área 68 m²

### TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: EmCasa

Tel.: 3197-6638

Valor 610.000,00



*LA*



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## 12. ANEXO III – Memória de Cálculos

### Data de referência:

Agosto de 2025

### Informações Complementares:

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 7      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 5      |
| Total de dados:                 | 25     |
| Dados utilizados no modelo:     | 23     |

O programa utilizado para os cálculos e tratamento estatístico foi o SisDea Home v1, da Pelli Sistemas Eng. Ltda.

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente “Valor unitário” e as 6 (seis) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Número de banheiros;
- Número de vagas;
- Valor do Condomínio;
- CUB Depreciado;

Segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, variáveis independentes que possuem alto grau de correlação linear com outras variáveis independentes devem ser descartadas.

A variável “vagas de garagem” apresentou altos graus de correlação com a variável ‘área privativa’ em todos os modelos testados, sendo descartada por esse motivo.

A variável “índice fiscal” apresentou comportamento invertido ao esperado, já que quanto maior o índice fiscal menor era o valor unitário. Diante de tal incoerência, a variável também foi descartada. Como todos os elementos estão localizados na mesma micro região geo-econômica, optou-se por não utilizar outra variável de localização.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 3 variáveis independentes: “área privativa”, “número de banheiros”, “Valor do Condomínio” e “CUB Depreciado”.

### Variável CUB depreciado:

Para análise do estado de conservação, obsolescência e padrão construtivo dos imóveis, optou-se por definir uma variável independente que unisse essas três características como uma variável única, de modo a preservar os graus de liberdade necessários à modelagem. A norma NBR 14653-2 admite tal emprego:

*“As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros*



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

*atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa."*

Os dados 'Conservação', 'K', 'Foc' e 'padrão', foram obtidos através do estudo técnico "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

O R8N vem do CUB, Custo Unitário Básico, que é o principal indicador do setor da construção, calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil em todo o país.

$$\text{CUB depreciado} = \text{'Foc'} \times \text{'padrão'} \times \text{'R8N'}$$

Assim, para cálculo do chamado 'CUB Depreciado' utilizou-se a seguinte tabela:

| El.     | CUB depreciado (R\$/m²) | Padrão IUP (IBAPE) | Idade real / aparente (anos) | K     | K(A)  | Depreciação | Vida útil | Idade Relativa | Conserv | Foc   | R8N     |
|---------|-------------------------|--------------------|------------------------------|-------|-------|-------------|-----------|----------------|---------|-------|---------|
| 1       | 9.377,68                | 5,075              | 8                            | 0,850 | 0,924 | 8,09%       | 50        | 13%            | d       | 0,880 | 2100,45 |
| 2       | 7.730,54                | 4,568              | 8                            | 0,757 | 0,924 | 18,10%      | 50        | 13%            | e       | 0,806 | 2100,45 |
| 3       | 9.377,68                | 5,075              | 8                            | 0,850 | 0,924 | 8,09%       | 50        | 13%            | d       | 0,880 | 2100,45 |
| 4       | 8.588,55                | 5,075              | 8                            | 0,757 | 0,924 | 18,10%      | 50        | 13%            | e       | 0,806 | 2100,45 |
| 5       | 8.440,84                | 4,568              | 8                            | 0,850 | 0,924 | 8,09%       | 50        | 13%            | d       | 0,880 | 2100,45 |
| 6       | 8.513,85                | 5,075              | 9                            | 0,748 | 0,914 | 18,10%      | 50        | 15%            | e       | 0,799 | 2100,45 |
| 7       | 7.663,31                | 4,568              | 9                            | 0,748 | 0,914 | 18,10%      | 50        | 15%            | e       | 0,799 | 2100,45 |
| 8       | 2.345,36                | 5,583              | 60                           | 0,000 | 0,000 | 52,60%      | 50        | 100%           | g       | 0,200 | 2100,45 |
| 9       | 7.594,33                | 4,568              | 10                           | 0,739 | 0,903 | 18,10%      | 50        | 17%            | e       | 0,792 | 2100,45 |
| 10      | 7.730,54                | 4,568              | 8                            | 0,757 | 0,924 | 18,10%      | 50        | 13%            | e       | 0,806 | 2100,45 |
| 11      | 4.860,87                | 4,568              | 33                           | 0,383 | 0,574 | 33,20%      | 50        | 55%            | f       | 0,507 | 2100,45 |
| 12      | 9.298,25                | 4,568              | 4                            | 0,961 | 0,964 | 0,32%       | 50        | 7%             | b       | 0,969 | 2100,45 |
| 13      | 8.314,38                | 4,354              | 4                            | 0,886 | 0,964 | 8,09%       | 50        | 7%             | d       | 0,909 | 2100,45 |
| 14      | 10.069,65               | 5,075              | 5                            | 0,931 | 0,955 | 2,52%       | 50        | 8%             | c       | 0,945 | 2100,45 |
| 15      | 8.588,55                | 5,075              | 8                            | 0,757 | 0,924 | 18,10%      | 50        | 13%            | e       | 0,806 | 2100,45 |
| 16      | 8.588,55                | 5,075              | 8                            | 0,757 | 0,924 | 18,10%      | 50        | 13%            | e       | 0,806 | 2100,45 |
| 17      | 8.655,43                | 4,568              | 5                            | 0,878 | 0,955 | 8,09%       | 50        | 8%             | d       | 0,902 | 2100,45 |
| 18      | 9.063,67                | 4,568              | 5                            | 0,931 | 0,955 | 2,52%       | 50        | 8%             | c       | 0,945 | 2100,45 |
| 19      | 9.063,67                | 4,568              | 5                            | 0,931 | 0,955 | 2,52%       | 50        | 8%             | c       | 0,945 | 2100,45 |
| 20      | 9.063,67                | 4,568              | 5                            | 0,931 | 0,955 | 2,52%       | 50        | 8%             | c       | 0,945 | 2100,45 |
| 21      | 7.062,59                | 4,568              | 17                           | 0,670 | 0,818 | 18,10%      | 50        | 28%            | e       | 0,736 | 2100,45 |
| 22      | 7.102,07                | 4,354              | 12                           | 0,721 | 0,880 | 18,10%      | 50        | 20%            | e       | 0,777 | 2100,45 |
| 23      | 2.867,95                | 6,827              | 60                           | 0,000 | 0,000 | 52,60%      | 50        | 100%           | g       | 0,200 | 2100,45 |
| 24      | 8.437,22                | 5,075              | 10                           | 0,739 | 0,903 | 18,10%      | 50        | 17%            | e       | 0,792 | 2100,45 |
| 25      | 8.437,22                | 5,075              | 10                           | 0,739 | 0,903 | 18,10%      | 50        | 17%            | e       | 0,792 | 2100,45 |
| PERÍCIA | 8.437,22                | 5,075              | 10                           | 0,739 | 0,903 | 18,10%      | 50        | 17%            | e       | 0,792 | 2100,45 |



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 13,09%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

| Regressão Linear   |                |
|--------------------|----------------|
| Valor Unitário     |                |
| Mínimo (6,12%)     | 7.288,78       |
| Médio              | 7.763,70       |
| Máximo (6,97%)     | 8.304,83       |
| Valor Total        |                |
| Mínimo             | 495.636,75     |
| Médio              | 527.931,72     |
| Máximo             | 564.728,62     |
| Intervalo Predição |                |
| Mínimo             | 455.030,13     |
| Máximo             | 628.649,31     |
| Mínimo (13,81%)    | 6.691,62       |
| Máximo (19,08%)    | 9.244,84       |
| Campo de Arbitrio  |                |
| RL Mínimo          | 6.599,15       |
| RL Máximo          | 8.928,26       |
| Parâmetros         |                |
| Nível de Confiança | 80%            |
| Estimativa pela    | Moda           |
| Coeficientes       |                |
| Correlação         | 31 - 0,8796115 |

## ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável    | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| Area privativa      | 19,00        | 145,00       | 126,00    | 57,65       |
| Banheiros           | 1,00         | 2,00         | 1,00      | 1,39        |
| Valor de Condomínio | 350,00       | 990,00       | 640,00    | 621,96      |
| CUB Depreciado      | 2.867,95     | 10.069,65    | 7.201,70  | 8.149,06    |
| Valor unitário      | 5.275,86     | 12.552,63    | 7.276,77  | 9.039,16    |

## COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,8796115 / 0,8330387 |
| Coeficiente de determinação: | 0,7737164             |
| Fisher - Snedecor:           | 15,39                 |
| Significância do modelo (%): | 0,00                  |



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

### NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 73%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 95%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

### OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

### ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 0,000              | 4                  | 0,000          | 15,387 |
| Não Explicada     | 0,000              | 18                 | 0,000          |        |
| Total             | 0,000              | 22                 |                |        |

### EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário =  $+0,0001195087226 + 3,831714417E-05 * \ln(\text{Area privativa}) - 1,198896141E-05 * \text{Banheiros} - 7,724011409E-08 * \text{Valor de Condomínio} - 1,11471128E-08 * \text{CUB Depreciado}$

### TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis           | Transf.  | t Obs. | Sig.(%) |
|---------------------|----------|--------|---------|
| Area privativa      | $\ln(x)$ | 3,55   | 0,23    |
| Banheiros           | x        | -1,55  | 13,93   |
| Valor de Condomínio | x        | -3,46  | 0,28    |
| CUB Depreciado      | x        | -4,95  | 0,01    |
| Valor unitário      | 1/y      | 2,93   | 0,90    |

### CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável            | Alias | x1    | x2    | x3    | x4    | y     |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Area privativa      | x1    | 0,00  | 0,46  | 0,65  | -0,20 | 0,31  |
| Banheiros           | x2    | 0,46  | 0,00  | 0,21  | 0,31  | -0,24 |
| Valor de Condomínio | x3    | 0,65  | 0,21  | 0,00  | -0,13 | -0,08 |
| CUB Depreciado      | x4    | -0,20 | 0,31  | -0,13 | 0,00  | -0,76 |
| Valor unitário      | y     | 0,31  | -0,24 | -0,08 | -0,76 | 0,00  |



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável            | Alias | x1   | x2   | x3   | x4   | y    |
|---------------------|-------|------|------|------|------|------|
| Area privativa      | x1    | 0,00 | 0,60 | 0,77 | 0,31 | 0,64 |
| Banheiros           | x2    | 0,60 | 0,00 | 0,32 | 0,02 | 0,34 |
| Valor de Condomínio | x3    | 0,77 | 0,32 | 0,00 | 0,45 | 0,63 |
| CUB Depreciado      | x4    | 0,31 | 0,02 | 0,45 | 0,00 | 0,76 |
| Valor unitário      | y     | 0,64 | 0,34 | 0,63 | 0,76 | 0,00 |

## TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

| Dado | Observado  | Estimado   | Resíduo     | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|------------|------------|-------------|-------------|--------------|------------|
| 1    | 0,00010500 | 0,00010500 | 0,00000000  | 0,4071%     | 0,030259     | 0,00003200 |
| 2    | 0,00011300 | 0,00014100 | -0,00002800 | -24,4824%   | -1,954563    | 0,22521200 |
| 3    | 0,00009000 | 0,00010500 | -0,00001400 | -15,9945%   | -1,020722    | 0,03601000 |
| 4    | 0,00011400 | 0,00011400 | 0,00000000  | -0,1622%    | -0,012994    | 0,00000500 |
| 5    | 0,00009700 | 0,00011800 | -0,00002200 | -22,3733%   | -1,525468    | 0,06548700 |
| 6    | 0,00011100 | 0,00011000 | 0,00000200  | 1,3878%     | 0,108815     | 0,00033900 |
| 7    | 0,00013200 | 0,00011900 | 0,00001200  | 9,3534%     | 0,869849     | 0,01550100 |
| 9    | 0,00014100 | 0,00012700 | 0,00001400  | 9,7434%     | 0,970628     | 0,04676900 |
| 10   | 0,00013500 | 0,00011700 | 0,00001900  | 13,8094%    | 1,318183     | 0,07796500 |
| 11   | 0,00017000 | 0,00015700 | 0,00001300  | 7,4745%     | 0,896346     | 0,07661200 |
| 12   | 0,00011000 | 0,00010500 | 0,00000500  | 4,3779%     | 0,340354     | 0,00429900 |
| 13   | 0,00008000 | 0,00009300 | -0,00001300 | -16,6175%   | -0,934212    | 0,14165500 |
| 14   | 0,00008200 | 0,00008200 | 0,00000000  | 0,3378%     | 0,019518     | 0,00016100 |
| 15   | 0,00010800 | 0,00011400 | -0,00000600 | -5,2569%    | -0,401738    | 0,00484400 |
| 16   | 0,00011100 | 0,00010600 | 0,00000500  | 4,1763%     | 0,327463     | 0,00327800 |
| 17   | 0,00008100 | 0,00008500 | -0,00000500 | -5,6615%    | -0,321840    | 0,01360400 |
| 18   | 0,00012500 | 0,00012100 | 0,00000400  | 3,0826%     | 0,272599     | 0,00504100 |
| 19   | 0,00011100 | 0,00009300 | 0,00001900  | 16,7010%    | 1,309521     | 0,19253000 |
| 20   | 0,00012500 | 0,00012100 | 0,00000400  | 2,8397%     | 0,250491     | 0,00425700 |
| 22   | 0,00008500 | 0,00010700 | -0,00002200 | -25,7531%   | -1,544171    | 0,29083200 |
| 23   | 0,00019000 | 0,00019400 | -0,00000400 | -2,1612%    | -0,289076    | 0,17195200 |
| 24   | 0,00012800 | 0,00011700 | 0,00001100  | 8,7808%     | 0,793530     | 0,02048200 |
| 25   | 0,00012400 | 0,00011700 | 0,00000700  | 5,6886%     | 0,497227     | 0,00804200 |



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

## TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1              |
| 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 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                                                                                                                                                                                                                                                               | 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 per si e simultaneamente, e em módulo | 3              |
| 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%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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              |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: 2**



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

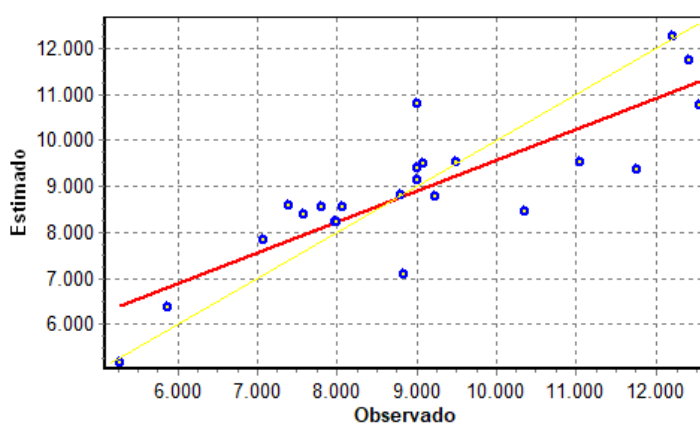
Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

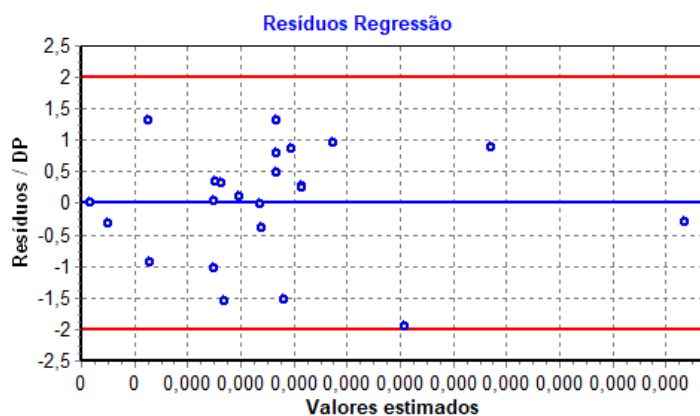
E-mail: lucasaoas@gmail.com

## GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

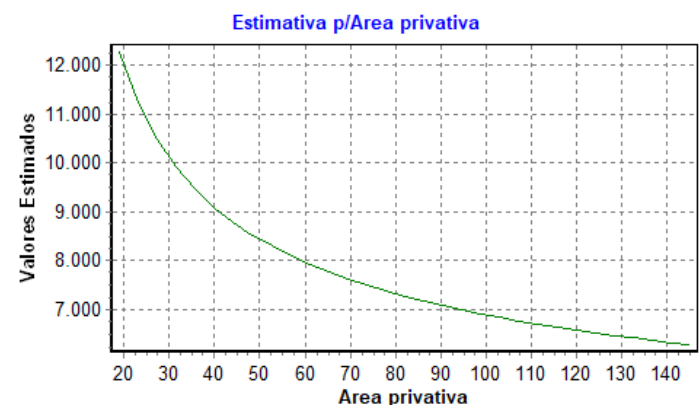
### Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



### Resíduos da Regressão Linear



## GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



*LA*



**AOAS**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

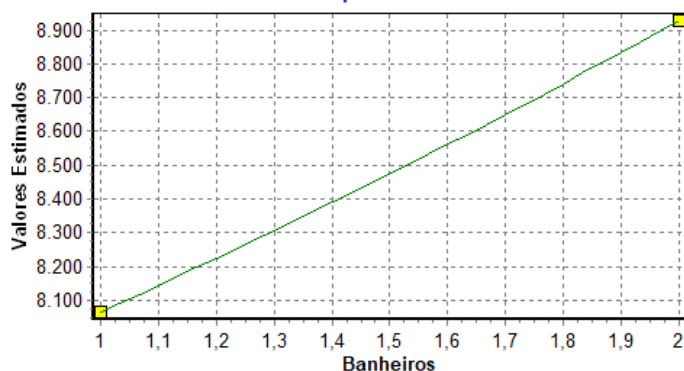
LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

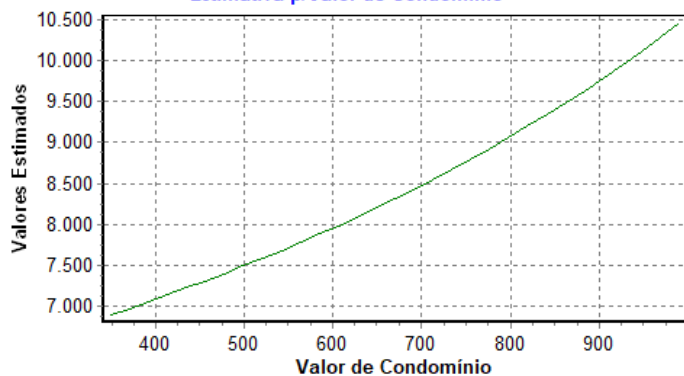
Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

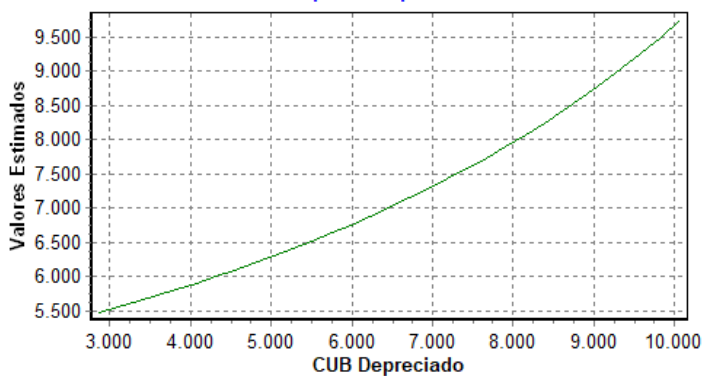
Estimativa p/Banheiros



Estimativa p/Valor de Condomínio



Estimativa p/CUB Depreciado



*LA*

## Evento 214

**Evento:**

JUNTADA SAJ PETICAO JUNTADA N PROTOCOLO WJMJ25420023261TIPO DA  
PETICAO LAUDO PERICIAL PETICIONAMENTO ELETRONICO PETICAO PERITOSDATA 27082025 154

**Data:**

27/08/2025 16:35:34

**Usuário:**

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

**Processo:**

1074658-42.2018.8.26.0100/SP

**Sequência Evento:**

214