

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DA CAPITAL DO  
ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO : Nº 0000158-27.2020.8.26.0011  
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
EXEQUENTE : VINÍCIUS DE ARAÚJO DAMASCENO  
EXECUTADO: SABIÁ SUGAYA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
SPE LTDA.**

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

**L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O**

**RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO****Processo nº : 0000158-27.2020.8.26.0011****Origem** : 2ª Vara Cível do Foro de Pinheiros - Comarca de São Paulo, SP**Exequente** : Vinícius de Araújo Damasceno**Executado** : Sabiá Sugaya 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Pareda Incorp)**Objetivo da avaliação:** Determinação do valor de mercado para venda - Kitchenette**Endereço do imóvel:** Rua Oscar Cintra Gordinho,33, Apartamento 1901**Bairro:** Vila Suzana**Cidade:** São Paulo**UF:** SP**CEP:** 01512-010**Método utilizado:** Método comparativo direto de dados de mercado.**Resultado da avaliação:**

Valor de mercado para venda.

**Apartamento : R\$ 189.000,00**

(Cento e oitenta e nove mil reais)

Classificação quanto à liquidez : Alta

Grau de Fundamentação do Laudo : II

Grau de Precisão do Laudo : III

**Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:**

Arqº Marcos Ubezio da Cunha Freire

CPF: 153.958.298-14 CAU: A91351-0

São Paulo, 12 de novembro de 2023

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1. Exequente

Vinícius de Araújo Damasceno

## 2. Executado

Sabiá Sugaya 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.  
(Pareda Incorp)

## 3. Finalidade

Atender ao Processo nº 0000158-27.2020.8.26.0011  
Cumprimento de Sentença  
Rescisão / Resolução

## 4. Objetivo

Determinação do Valor de Mercado para Venda.

## 5. Objeto da Avaliação

Do tipo bem : Kitchenette  
Endereço : Rua Oscar Cintra Gordinho, 33  
Connect Studios (edifício)  
Apartamento nº 1901  
Bairro : Liberdade  
CEP : 01512-010  
Município : São Paulo - SP

### Coordenadas Geográficas

Latitude : 23° 33' 13,8" Sul  
Longitude : 46° 37' 47,8" Oeste

## 6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O presente trabalho atende ao despacho do MM Juízo que se encontra acostado à fls. 483, que versa sobre a nomeação deste perito com a finalidade de avaliar um imóvel cuja matrícula mãe se encontra sob nº 23.769 / 1º CRI da Comarca de São Paulo. O Imóvel objeto da avaliação é uma Kitchenette situada no bairro da Liberdade.

O imóvel faz parte de um empreendimento denominado Connect Studios e que se encontra ainda em construção. Segundo informações da Caixa Econômica Federal, financiadora do empreendimento e com o controle do cronograma físico financeiro do mesmo, a Construtora Sabiá executou 65,74% da obra até a paralização. A obra atualmente se encontra retomada, já tendo concluído 79,26 % do projeto, conforme última medição.

Portanto, a avaliação da unidade 1910 será feita em duas etapas: a primeira realizando o Método Comparativo de Dados de Mercado e considerando a unidade avaliando como nova (100% concluída). Apurado o valor de mercado da unidade, faz-se uma multiplicação pela porcentagem atual da execução da obra, os 79,26%, concluindo o valor de mercado da unidade no estado em que se encontra na data de encerramento deste laudo.

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

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

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

No desenvolvimento deste trabalho observou-se, para a pesquisa de elementos comparativos, uma boa amostra de tipologias similares ao Imóvel avaliando. Para o cálculo de Inferência Estatística, foram pesquisados os dados de 18 (dezoito) unidades distribuídas em 14 (quatorze) condomínios nas

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

## **7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando**

Data da vistoria: dia 24/10/2023

### **7.1 Localização**

O Imóvel avaliando se localiza na Rua Oscar Cintra Gordinho, nº 33, pertencente ao bairro e distrito da Liberdade, na zona central da capital paulista.

O formato da quadra, em que se situa o condomínio, é irregular. As vias que a circundam são: (1) Rua Frederico Alvarenga, (2) Rua Tabatinguera, (3) Rua Conselheiro Furtado, (4) Rua Conde de Sarzedas, (5) Rua Oliveira Monteiro, (6) Rua Carolina Augusta, (7) Rua João de Carvalho e, encerrando, (8) Rua Oscar Cintra Gordinho.

Pertencente à 1º Subprefeitura da Sé, o imóvel se encontra em Zona Especial de Interesse Social, cuja sigla é denominada por ZEIS. As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia para a população da baixa renda.

O terreno, em que o empreendimento se encontra, está identificado no Cadastro Municipal sob o nº 005.076.1686-4. Segundo a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, publicada em 2014, o bem se situa no Setor Fiscal **005**, Quadra Fiscal **076** e o Índice Fiscal tem o valor de **R\$ 1.802,00**.

### **7.2 Caracterização da região**

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de São Paulo localizada na Zona Central muito próximo do marco zero da capital, a Praça da Sé. Possui infraestrutura completa, ocupação mista e predominantemente residencial multifamiliar.

A região situa na parte baixa do bairro da Liberdade, onde o padrão construtivo é mais baixo em relação ao entorno. O local é formado, em sua maioria, por edificações antigas com padrão construtivo simples. Atualmente a região tem recebido investimentos de novos edifícios residenciais com padrão

simples a médio. A intensidade do tráfego de veículos e pedestres é intensa. O comércio observado é variado e se concentra nas proximidades da Praça da Sé.

### 7.3 Infraestrutura

A região é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, gás encanado e esgoto, pavimentação, telefone e transporte coletivo variado, destacando 2 (duas) linhas de Metrô e diversas linhas de ônibus. O comércio observado é muito variado possuindo amplo espectro de serviços, escritórios e lojas.

### 7.4 Caracterização do Imóvel Avaliando

#### EMPREENDIMENTO

O Imóvel avaliando é um apartamento que faz parte do Edifício Connect Studios. A torre se encontra em construção e, na data de conclusão do laudo, a obra já executou 79,16 % de todo o projeto. A torre possui 196 Apartamentos e o condomínio tem previsto os seguintes equipamentos: Portaria, Segurança 24 horas, Distribuição interna de gás, Salão de Festas, Sala de Ginástica, Bicicletário e Lavanderia. O condomínio não apresenta Vaga de Garagem.

#### TERRENO

O terreno do empreendimento tem formato retangular e se situa no meio da quadra. Segundo a Certidão de Dados Cadastrais, a área do terreno mede **824 m<sup>2</sup>** (oitocentos e vinte e quatro metros quadrados) e a testada possui **40,00 m** (quarenta metros). A cota do acesso ao terreno se situa no mesmo nível do logradouro, a topografia desse é plana e o solo é seco.

#### EDIFÍCIO

O Edifício Connect Studios possui a implantação na frente do terreno apresentando recuo em relação ao fundo do terreno e se ambas as laterais se encontram geminados com os edifícios vizinhos.

O edifício possui estrutura em concreto armado, paredes externas em alvenaria e internas em drywall. O edifício não apresenta nenhum revestimento interno e externo, mas já se encontram instalados a elétrica, hidráulica e esquadrias externas. As portas internas de todo o edifício ainda não foram instaladas. O edifício será atendido por 2 (dois) elevadores, mas na data da vistoria apenas um elevador se encontrava em atividade.

O prédio possui um total de **21 (vinte e um)** pavimentos com as seguintes finalidades:

- 20 Tipo : 10 apartamentos / andar \*
- 1 Térreo : lazer

\* exceto 2º, 8º, 9º e 10º andares (9 aptos / andar)

### **APARTAMENTO**

O Imóvel avaliando, **Apartamento nº 1901**, localiza no 19º andar do prédio. A posição da unidade é no canto do fundo do edifício. A unidade tem vista panorâmica e boa insolação.

Segundo a Tabela de Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, o Imóvel avaliando é de Classe **Residencial**, Grupo **Apartamento** e se encontra em finalização.

A **Área Privativa** do Apartamento é de **26,549 m<sup>2</sup> (vinte e seis metros quadrados e quinhentos e quarenta e nove milésimos)**, tendo os seguintes ambientes e acabamentos:

#### Quarto / Sala

- Piso cimentado
- Paredes externas de massa de cimento sobre alvenaria
- Paredes internas em drywall sem acabamento
- Porta Balcão com esquadria de alumínio
- Instalação elétrica e hidráulica executadas, mas sem terminais e metais

#### Sacada

- Piso cimentado
- Paredes externas de massa de cimento sobre alvenaria
- Peitoril de ferro

#### Banheiro Social

- Piso cimentado
- Paredes internas em drywall sem acabamento
- Sem esquadria
- Instalação elétrica e hidráulica executadas, mas sem terminais, louças e metais

OBS: As unidades ainda não apresentam nenhuma porta interna. Este perito constatou que todas as unidades estavam identificadas com a numeração impressa em papel e fixada nos batentes superiores das entradas dos apartamentos.

## **8. Documentação do Imóvel**

### **8.1 Documentação Analisada**

1. Certidão de Matrícula nº 23.769 do 1º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo, visualizada em 01/06/2020

2. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela PMSP em 11/10/2023: o Imóvel possui em área maior, o Cadastro sob nº 005.076.1686-3

### **8.2 Análise da Documentação**

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

Segundo os dados averbados na Certidão de Matrícula, a Unidade nº 1901 apresenta:

Área Privativa: 26,549 m<sup>2</sup>  
Área Comum : 10,910 m<sup>2</sup>  
Área Total : 37,468 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal : 0,473846 %

A Certidão de Matrícula da unidade 1901 ainda não foi individualizada e a Certidão que se encontra acostada nas fls. 99 a 222 se refere ao empreendimento o qual a unidade pertence.

Os dados da unidade 1901 se encontram na ficha 16 frente desta Certidão, ou fls.129 do processo.

A averbação AV.75 (12/04/2017) da Certidão de Matrícula, versa a compra e venda do imóvel a favor de Vinícius de Araújo Damasceno, e alienando fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

Na Certidão de Dados Cadastrais, como ainda não houve a individualização das unidades, a consultada se trata de uma certidão do condomínio. Consta como contribuinte, o nome da Construtora Sabiá Sugaya 1 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

## **9. Diagnóstico do Mercado**

O Município de São Paulo possui uma população de aproximadamente 12.000.000 habitantes. O bairro de Liberdade é um bairro de classe média, mas a

parte próxima ao Glicério, onde se localiza o Imóvel avaliando, o perfil é de classe baixa.

Considerando que em nosso País há atividade econômica em ligeiro aquecimento, há na cidade um número significativo de transações imobiliárias. Apesar da quantidade de ofertas de bens similares ser grande, a região é bastante procurada por suas facilidades, observando que a absorção pelo mercado é boa para os imóveis menores.

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

## **10. Metodologia empregada**

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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

## **11. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados**

Período de pesquisa: 08 e 09/11/2023

Número de dados:

18 (dezoito) elementos pesquisados no total, sendo:

17 (dezessete) elementos efetivamente utilizados

01 (um) elemento descartados

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

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

independentes: a **Área Privativa**, **Índice Fiscal** e **Idade da Construção**. A relação do Valor Total é direta com a Área Privativa e Índice Fiscal e inversa com a Idade da Construção.

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

### **Equação de Regressão aplicada ao Modelo:**

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & - 686.447,1393 \\ & + 189742,9352 * \ln (\text{Área Privativa}) \\ & + 7140,921604 * \text{Índice Fiscal}^{1/2} \\ & - 27511,29464 * \ln (\text{Idade Construcao}) \end{aligned}$$

## **Tratamento de Dados**

### **1. Tratamentos Preliminares**

#### **FATOR DE OFERTA**

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

### **2. Análise dos Dados**

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

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

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

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

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

O Modelo adotados possui **C.C. 0,9736600**

## 2. Distribuição de Resíduos

Os parâmetros ideais aplicados aos 3 intervalos são:

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

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

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

O Modelo adotado possui respectivamente:

**72% / 94% / 100%**

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

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

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

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

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

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

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

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

A Variável **Índice Fiscal** possui Significância **0,26%**

A Variável **Idade Contrução** possui Significância **0,01%**

#### 4. Análise de Resíduos

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

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

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

#### 5. Aderência

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

O Modelo apresenta uma boa Aderência.

#### 6. Grau de Precisão

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

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

O Modelo adotado possui amplitude de **11,50 %**.

## 12. Especificação da Avaliação

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

## 13. Resultado Bruto da Avaliação

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

**Máximo** (IC + 5,75 %)

R\$ 252.600,91 - duzentos e cinquenta e dois mil e seiscentos reais e noventa e um centavos

**Médio**

R\$ 238.857,50- duzentos e trinta e oito mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos

**Mínimo** (IC - 5,75 %)

R\$ 225.114,00 - duzentos e vinte e cinco mil, cento e quatorze reais

## 14. Ajuste do Valor

Conforme justificado no início do Laudo, este perito adotará como base de cálculo o valor Médio apurado para uma unidade nova em empreendimento 100% concluído.

Deste valor básico se multiplica pela porcentagem atual de conclusão que se encontra o empreendimento, informação fornecida pela Caixa Econômica Federal: 79,26%. Fazendo a operação:

R\$ 238.857,50 x 0,7926 = R\$ 189.318,45

**Valor ajustado:**

R\$ 189.318,45 - Cento e oitenta e nove mil, trezentos e dezoito reais e quarenta e cinco centavos

**15. Conclusão do Laudo**

Diante o exposto, este perito conclui que o Valor de Mercado aplicado ao Apartamento nº 1901, pertencente ao empreendimento denominado CONNECT STUDIOS, com endereço na Oscar Cintra Gordinho, nº 33, Município de São Paulo, SP, no estado em que se encontra para a presente data é:

**VALOR DA AVALIAÇÃO**

**APARTAMENTO nº 1901**

**R\$ 189.000,00**

**(Cento e oitenta e nove mil reais reais)**

**16. Profissional Responsável**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 14 (quatorze) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

São Paulo, 12 de novembro de 2023

**Marcos Ubezio da Cunha Freire** - Arquiteto

CPF 153.958.298-14

CAU/SP A91351-0

**Anexos:**

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

**ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO**



Logradouro - sentido Norte



Logradouro - sentido Sul



Fachada



Frente



Fundos



Espaço do Salão de Festas



Espaço da Sala de Ginástica



Espaço da Lavanderia



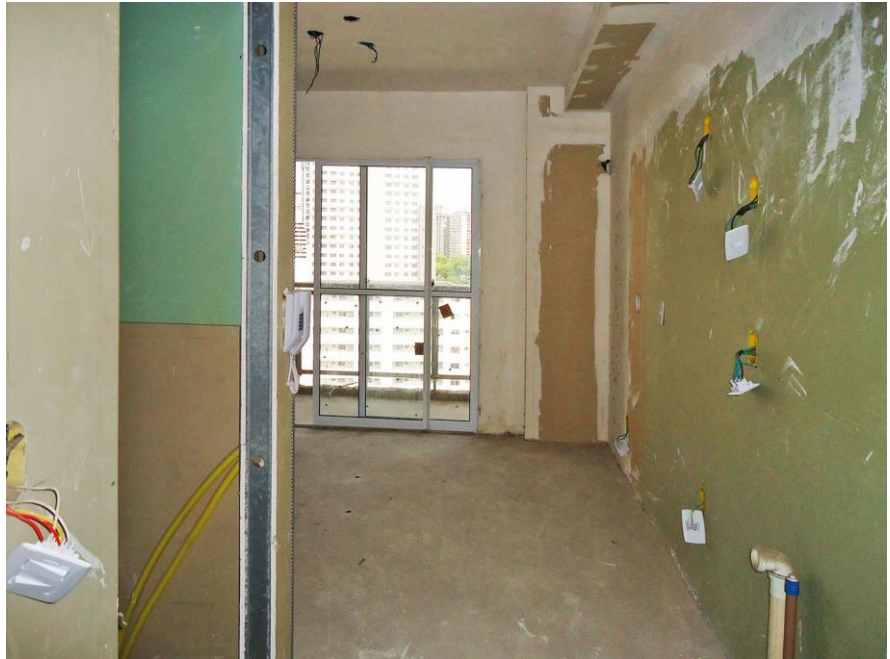
Espaço do Bicicletário



Espaço do Hall do Térreo



Porta de Entrada da Unidade 1901



Unidade vista da Entrada



Banheiro Social

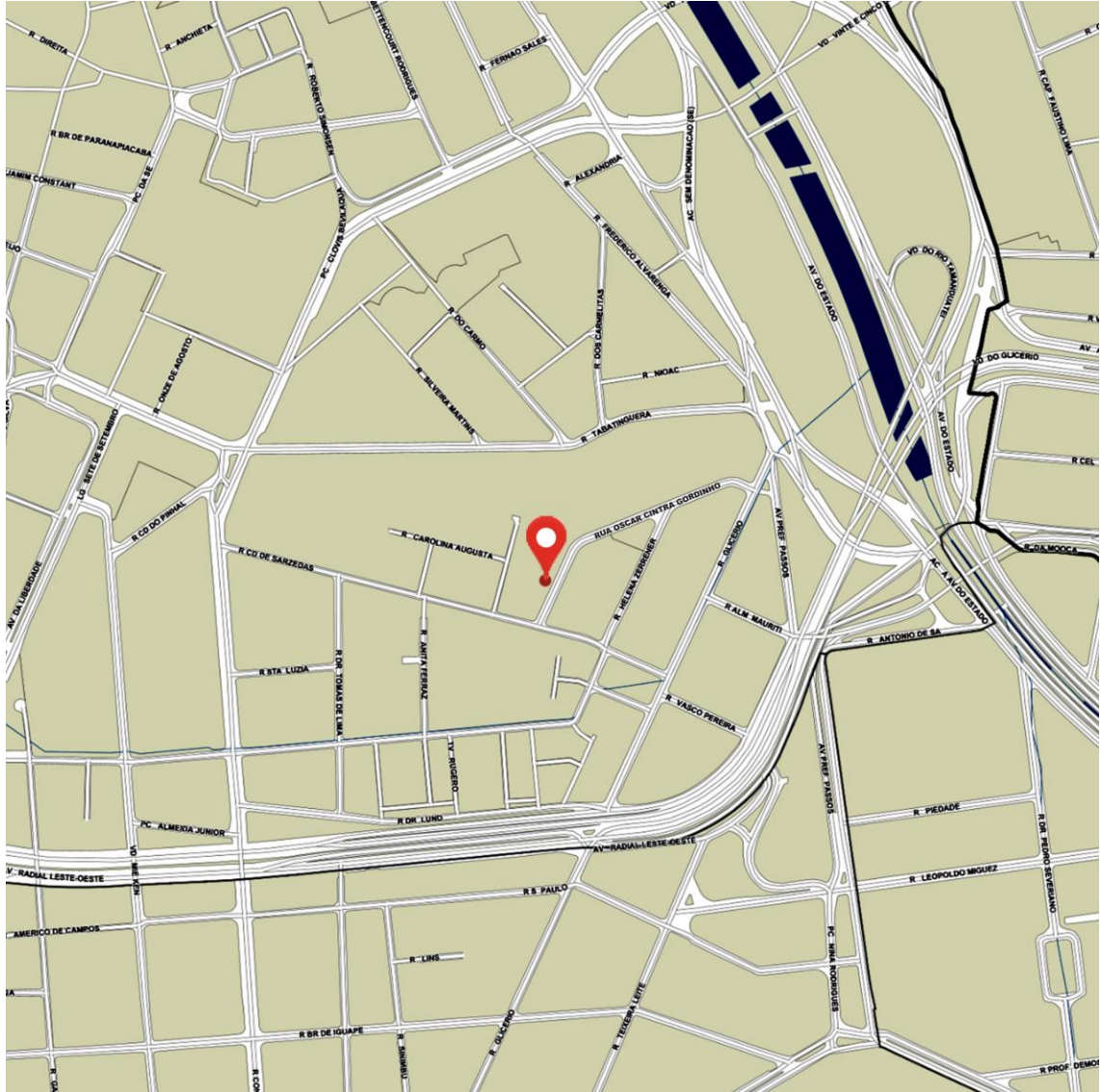


Quarto / Sala



Sacada

**ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



**Edifício Connect Studios**

Rua Oscar Cintra Gordinho, 33  
Liberdade - São Paulo / SP



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



**A.** RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 76  
EDIFÍCIO MARIA CRISTINA



**B.** RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 211  
EDIFÍCIO ALIANÇA



**C.** RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 185  
EDIFÍCIO THE FIRST FREE FLEX



**D.** RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 151  
EDIFÍCIO IMPERIO



**E. RUA HELENA ZERRENER, 53**  
EDIFÍCIO CASTELINHO



**F. RUA GLICERIO, 301**  
EDIFÍCIO NEW WAY



**G. RUA GLICERIO, 114**  
EDIFÍCIO VIVA CITTA



**H. RUA JOAO DE CARVALHO, 82**  
EDIFÍCIO GIMBA



**I. RUA CONDE DE SARZEDAS, 270**  
EDIFÍCIO GO LIBERDADE



**J. RUA CONDE DE SARZEDAS, 223**  
EDIFÍCIO SÃO MATEUS



**K. RUA DOS CARMELITAS, 109**  
EDIFÍCIO CARMELITAS RESIDENCE



**L. RUA TABATINGUERA, 462**  
CONDOMÍNIO SETIN DOWNTOWN



**M.** RUA TABATINGUERA, 93  
EDIFÍCIO TORRE DO SOL



**N.** RUA TABATINGUERA, 350  
EDIFÍCIO LIBERTY TOWER

## ANEXO V – PESQUISA DE MERCADO

MAPA	ITEM	LOCAL	NOME EMPREENDIMENTO	BAIRRO	CIDADE
A	1	RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 76	EDIFICIO MARIA CRISTINA	LIBERDADE	SÃO PAULO
B	2	RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 211	EDIFICIO ALIANCA	LIBERDADE	SÃO PAULO
C	3	RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 185	EDIFICIO THE FIRST FREE FLEX	LIBERDADE	SÃO PAULO
D	4	RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 151	EDIFICIO IMPERIO	LIBERDADE	SÃO PAULO
E	5	RUA HELENA ZERRENER, 53	EDIFICIO CASTELINHO	LIBERDADE	SÃO PAULO
F	6	RUA GLICERIO, 301	EDIFICIO NEW WAY	LIBERDADE	SÃO PAULO
F	7	RUA GLICERIO, 301	EDIFICIO NEW WAY	LIBERDADE	SÃO PAULO
F	8	RUA GLICERIO, 301	EDIFICIO NEW WAY	LIBERDADE	SÃO PAULO
G	9	RUA GLICERIO, 114	EDIFICIO VIVA CITA	LIBERDADE	SÃO PAULO
G	10	RUA GLICERIO, 114	EDIFICIO VIVA CITA	LIBERDADE	SÃO PAULO
H	11	RUA JOAO DE CARVALHO, 82	EDIFICIO GIMBA	LIBERDADE	SÃO PAULO
I	12	RUA CONDE DE SARZEDAS, 270	EDIFICIO GO LIBERDADE	LIBERDADE	SÃO PAULO
J	13	RUA CONDE DE SARZEDAS, 223	EDIFICIO SÃO MATHEUS	LIBERDADE	SÃO PAULO
K	14	RUA DOS CARMELITAS, 109	EDIFICIO CARMELITAS RESIDENCE	LIBERDADE	SÃO PAULO
L	15	RUA TABATINGUERA, 462	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN	LIBERDADE	SÃO PAULO
L	16	RUA TABATINGUERA, 462	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN	LIBERDADE	SÃO PAULO
M	17	RUA TABATINGUERA, 93	EDIFICIO TORRE DO SOL	LIBERDADE	SÃO PAULO
N	18	RUA TABATINGUERA, 350	EDIFICIO LIBERTY TOWER	LIBERDADE	SÃO PAULO
SETA	AV	RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 33	EDIFICIO CONNECT STUDIOS	LIBERDADE	SÃO PAULO

ITEM	SETOR	QUADRA	IF=2014 PUBLICAÇÃO	ZONEAMENTO	ÁREA ÚTIL m²	DORMIT	SUITE	VAGA	CONDOMÍNIO mensal	IDADE anos	PADRÃO	CONSERVAÇÃO	VALOR nov/23
1	5	77	1.810,00	ZEIS - 3	33	1	0	0	450,00	62	SIMPLES	REGULAR D	169.000,00
2	5	76	1.802,00	ZEIS - 3	52	2	0	0	520,00	58	SIMPLES	REGULAR C	294.000,00
3	5	76	1.802,00	ZEIS - 3	30	1	0	0	310,00	64	SIMPLES	REGULAR D	175.000,00
4	5	76	1.802,00	ZEIS - 3	39	1	0	0	340,00	62	SIMPLES	REPAROS E	188.000,00
5	5	77	1.550,00	ZEIS - 3	34	1	0	0	310,00	50	SIMPLES	REGULAR D	170.000,00
6	4	19	1.856,00	ZEIS - 3	55	3	1	1	600,00	8	MEDIO	BOM B	360.000,00
7	4	19	1.856,00	ZEIS - 3	45	2	0	1	700,00	8	MEDIO	BOM B	305.000,00
8	4	19	1.856,00	ZEIS - 3	37	1	0	1	450,00	8	MEDIO	BOM B	280.000,00
9	5	78	1.786,00	ZEIS - 3	50	2	0	1	500,00	5	MEDIO	BOM B	340.000,00
10	5	78	1.786,00	ZEIS - 3	34	1	0	0	450,00	5	MEDIO	BOM B	245.000,00
11	5	76	1.536,00	ZEIS - 3	35	1	0	0	290,00	53	SIMPLES	REGULAR C	185.000,00
12	5	46	1.507,00	ZEIS - 5	37	2	0	0	350,00	2	SIMPLES	BOM B	299.000,00
13	5	43	1.520,00	ZEIS - 3	42	1	0	0	440,00	52	SIMPLES	REGULAR C	220.000,00
14	3	7	1.949,00	ZEIS - 3	38	1	0	0	320,00	27	MEDIO	REGULAR C	298.000,00
15	5	76	2.014,00	ZEIS - 3	22	1	0	0	300,00	5	MEDIO	BOM B	215.000,00
16	5	76	2.014,00	ZEIS - 3	22	1	0	0	300,00	5	MEDIO	BOM B	190.000,00
17	5	33	1.968,00	Z CENTRALIDADE	50	2	0	1	700,00	50	SIMPLES	REGULAR C	320.000,00
18	5	76	2.014,00	ZEIS - 3	40	2	0	1	510,00	6	MEDIO	BOM B	320.000,00
AV	5	76	1.802,00	ZEIS - 3	26,54	1	0	0	0,00	0	MEDIO	NOVO A	AVALIANDO

# MARCOS FREIRE

Arquiteto

ITEM	OFERTANTE	FONE	CODIGO OFERTA
1	SABATINI MOVEIS	3584 7978	AP05260
2	NORTELAR ADMINISTRACAO	3584 7978	AP8900
3	CARLOS FERRARI MOVEIS	2287 6666	CF45874
4	TORRES E PICLOMINI IMOBILIARIA	98954 8309	3469 9696
5	RICARDO PROSDOCIMO	4232 0444	CastelDaniel
6	JUNIOR CORRETOR	5573 2620	301G3D
7	MARIA ISABEL SCAFF CORRETORA	98245 0391	belscaff#QJALL
8	RICARDO PROSDOCIMO	4232 0444	GleDeuEric
9	RICARDO PROSDOCIMO	4232 0444	VivCitEric
10	REMAX BOUTIQUE MOVEIS	2892 4155	AP4974-RCI
11	DIFERENTE MOVEIS	2385 7633	AP3787
12	OTAVIANO CORRETOR	94465 0201	AP_LIBERDADE_GO
13	QUINTO ANDAR MOVEIS	4950 5777	S893424991
14	IMOBILIARIA SÃO PAULO	2198 4970	B3986
15	SO FLATS NEGOCIOS IMOBILIARIOS	3059 0846	SF52505
16	LEO RICKY CORRETOR	5591 3199	SS50534
17	QUINTO ANDAR MOVEIS	4950 5777	S893047922
18	LOFT MOVEIS	4020 2208	CUOJP

## **ANEXO VI – TRATAMENTO DE DADOS**

18 UNIDADES PESQUISADAS

16 UNIDADES UTILIZADAS

01 UNIDADE DESCARTADA : Nº 14

**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:27:23

## Estimativas

### **Modelo**

#### **Endereço**

Endereço: RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 33  
Complemento: EDIFICIO CONNECT STUDIOS  
Bairro: LIBERDADE  
Município: SAO PAULO  
UF: SP

#### **Variáveis**

Área Privativa = 26,55  
Índice Fiscal = 1.802,00  
Idade Construção = 1

#### **Valor Unitário**

Máximo IC: 9.514,16  
Médio: 8.996,51  
Mínimo IC: 8.478,87

#### **Valor Total**

Máximo IC (5,75%): 252.600,91  
Médio: 238.857,50  
Mínimo IC (5,75%): 225.114,08

#### **Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%  
Estimativa pela: Moda

**Modelo:**

Apartamentos na parte baixa da Liberdade

**Data de Referência:**

quinta-feira, 08 de novembro de 2023

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 18
- Número de dados considerados: 17

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9736600 / 0,9736600
- Coeficiente Determinação: 0,9480139
- Fisher-Snedecor: 79,02
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 70% dos resíduos situados entre  $-1$  e  $+1 \sigma$
- 94% dos resíduos situados entre  $-1,64$  e  $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre  $-1,96$  e  $+1,96 \sigma$

**Outliers do Modelo: 0**

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	$\ln(x)$	13,06	0,01
• Índice Fiscal	$x^{1/2}$	3,72	0,26
• Idade Construcao	$\ln(x)$	-8,68	0,01

**Equação de Regressão - Direta:**

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & - 686.447,1393 \\ & + 189.742,93520 * \ln (\text{Área Privativa}) \\ & + 7.140,92160 * \text{Índice Fiscal}^{1/2} \\ & - 27.511,29464 * \ln (\text{Idade Construcao}) \end{aligned}$$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa Índice Fiscal	-0,16	0,72

Idade Construcao	0,16	0,90
Valor Total	0,71	0,96
• Índice Fiscal		
Idade Construcao	-0,26	0,60
Valor Total	0,26	0,72
• Idade Construcao		
Valor Total	-0,50	0,92

**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:35:51

Dado	Endereço	Complemento
1	RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 76	EDIFICIO MARIA CRISTINA
2	RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 211	EDIFICIO ALIANCA
3	RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 185	EDIFICIO THE FIRST FREE FLEX
4	RUA OSCAR CINTRA GORDINHO, 151	EDIFICIO IMPERIO
5	RUA HELENA ZERRENER, 53	EDIFICIO CASTELINHO
6	RUA GLICERIO, 301	EDIFICIO NEW WAY
7	RUA GLICERIO, 301	EDIFICIO NEW WAY
8	RUA GLICERIO, 301	EDIFICIO NEW WAY
9	RUA GLICERIO, 114	EDIFICIO VIVA CITTA
10	RUA GLICERIO, 114	EDIFICIO VIVA CITTA
11	RUA JOAO DE CARVALHO, 82	EDIFICIO GIMBA
12	RUA CONDE DE SARZEDAS, 270	EDIFICIO GO LIBERDADE
13	RUA CONDE DE SARZEDAS, 223	EDIFICIO SÃO MATHEUS
* 14	RUA DOS CARMELITAS, 109	EDIFICIO CARMELITAS RESIDENCE
15	RUA TABATINGUERA, 462	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN
16	RUA TABATINGUERA, 462	CONDOMINIO SETIN DOWNTOWN
17	RUA TABATINGUERA, 93	EDIFICIO TORRE DO SOL
18	RUA TABATINGUERA, 350	EDIFICIO LIBERTY TOWER

**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:35:51

Dado	Área Pri...	Índice Fiscal	Idade ...	* Valor Ofer...	* VU	Valor Total
1	33,00	1.810,00	62	169.000,00	4.609,09	152.100,00
2	52,00	1.802,00	58	294.000,00	5.088,46	264.600,00
3	30,00	1.802,00	64	175.000,00	5.250,00	157.500,00
4	39,00	1.802,00	62	188.000,00	4.338,46	169.200,00
5	34,00	1.550,00	50	170.000,00	4.500,00	153.000,00
6	55,00	1.856,00	8	360.000,00	5.890,90	324.000,00
7	45,00	1.856,00	8	305.000,00	6.100,00	274.500,00
8	37,00	1.856,00	8	280.000,00	6.810,81	252.000,00
9	50,00	1.786,00	5	340.000,00	6.120,00	306.000,00
10	34,00	1.786,00	5	245.000,00	6.485,29	220.500,00
11	35,00	1.536,00	53	185.000,00	4.757,14	166.500,00
12	37,00	1.507,00	2	299.000,00	7.272,97	269.100,00
13	42,00	1.520,00	52	220.000,00	4.714,28	198.000,00
* 14	38,00	1.949,00	27	298.000,00	7.057,89	268.200,00
15	22,00	2.014,00	5	215.000,00	8.795,45	193.500,00
16	22,00	2.014,00	5	190.000,00	7.772,72	171.000,00
17	50,00	1.968,00	50	320.000,00	5.760,00	288.000,00
18	40,00	2.014,00	6	320.000,00	7.200,00	288.000,00

**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:40:08

### Função Estimativa

**Modelo :**

Função Estimativa:

Valor Total =  
-686447,1393  
+189742,9352 \* In (Área Privativa)  
+7140,921604 \* Indice Fiscal<sup>1/2</sup>  
-27511,29464 \* In (Idade Construcao)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	38,6471	13,06	+189743	ln(x)	7,19
Indice Fiscal	1792,8824	3,72	+7140,92	x <sup>1/2</sup>	1,96
Idade Construcao	29,5882	-8,68	-27511,3	ln(x)	-2,42
Valor Total	216135,7866	T-Indep	-686447	x	

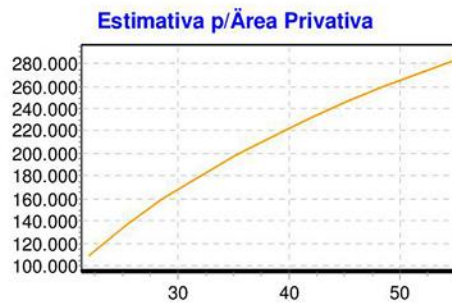
**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:40:08

### Análise de Sensibilidade

**Modelo :**

Variável: Área Privativa  
Amplitude: de 22 a 55  
Valor Médio: 38,6471  
Valores Calculados: de 109229 a 283089



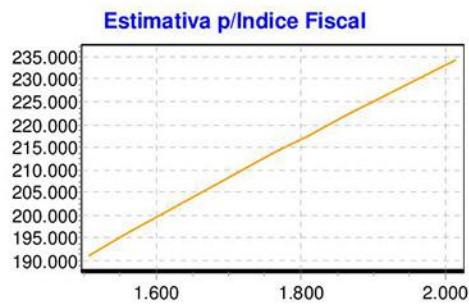
SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:40:08

### Análise de Sensibilidade

**Modelo :**

Variável: Índice Fiscal  
Amplitude: de 1507 a 2014  
Valor Médio: 1792,88  
Valores Calculados: de 190983 a 234239



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

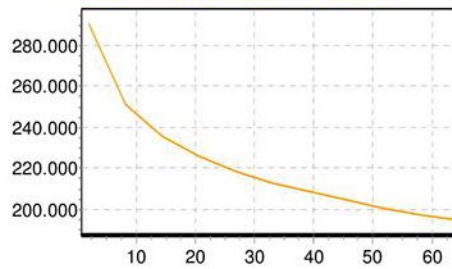
08/11/2023 15:40:08

### Análise de Sensibilidade

**Modelo :**

Variável: Idade Construcao  
 Amplitude: de 2 a 64  
 Valor Médio: 29.5882  
 Valores Calculados: de 290258 a 194911

**Estimativa p/Idade Construcao**



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:40:34

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	152.100,00	167.251,70	-15.151,70	-9,96%	-1,00
2	264.600,00	254.697,30	9.902,69	3,74%	0,65
3	157.500,00	147.621,68	9.878,31	6,27%	0,65
4	169.200,00	198.276,90	-29.076,90	-17,18%	-1,92
5	153.000,00	156.168,40	-3.168,40	-2,07%	-0,20
6	324.000,00	324.348,21	-348,21	-0,10%	-0,02
7	274.500,00	286.272,36	-11.772,36	-4,28%	-0,77
8	252.000,00	249.131,21	2.868,78	1,13%	0,18
9	306.000,00	313.337,02	-7.337,02	-2,39%	-0,48
10	220.500,00	240.160,29	-19.660,29	-8,91%	-1,29
11	166.500,00	158.792,99	7.707,00	4,62%	0,50
12	269.100,00	256.840,92	12.259,07	4,55%	0,81
13	198.000,00	192.449,81	5.550,18	2,80%	0,36
15	193.500,00	176.246,11	17.253,88	8,91%	1,14
16	171.000,00	176.246,11	-5.246,11	-3,06%	-0,34
17	288.000,00	264.993,37	23.006,62	7,98%	1,52
18	288.000,00	284.665,55	3.334,44	1,15%	0,22

**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:40:34

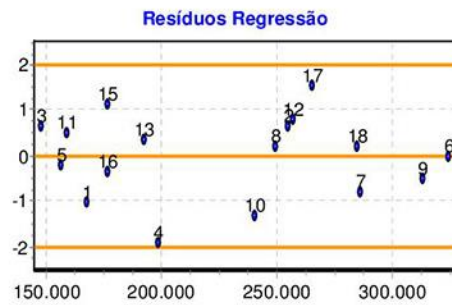
Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-1,00	9,62%	7,71%	9,73%
2	0,65	2,56%	3,29%	2,52%
3	0,65	8,27%	3,28%	8,55%
4	-1,92	5,70%	28,42%	4,45%
5	-0,20	9,39%	0,33%	9,89%
6	-0,02	16,67%	0,00%	17,59%
7	-0,77	4,05%	4,65%	4,02%
8	0,18	1,15%	0,27%	1,20%
9	-0,48	11,09%	1,80%	11,60%
10	-1,29	0,05%	12,99%	-0,65%
11	0,50	6,25%	1,99%	6,48%
12	0,81	3,19%	5,05%	3,09%
13	0,36	1,40%	1,03%	1,42%
15	1,14	1,88%	10,00%	1,43%
16	-0,34	5,34%	0,92%	5,59%
17	1,52	6,64%	17,79%	6,03%
18	0,22	6,64%	0,37%	6,99%

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:40:34

**Análise dos Resíduos**

Modelo :



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:41:26

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP
1	152.100,00	167.251,70	-15.151,70	-9,96	-1,00
2	264.600,00	254.697,30	9.902,69	3,74	0,65
3	157.500,00	147.621,68	9.878,31	6,27	0,65
4	169.200,00	198.276,90	-29.076,90	-17,18	-1,92
5	153.000,00	156.168,40	-3.168,40	-2,07	-0,20
6	324.000,00	324.348,21	-348,21	-0,10	-0,02
7	274.500,00	286.272,36	-11.772,36	-4,28	-0,77
8	252.000,00	249.131,21	2.868,78	1,13	0,18
9	306.000,00	313.337,02	-7.337,02	-2,39	-0,48
10	220.500,00	240.160,29	-19.660,29	-8,91	-1,29
11	166.500,00	158.792,99	7.707,00	4,62	0,50
12	269.100,00	256.840,92	12.259,07	4,55	0,81
13	198.000,00	192.449,81	5.550,18	2,80	0,36
15	193.500,00	176.246,11	17.253,88	8,91	1,14
16	171.000,00	176.246,11	-5.246,11	-3,06	-0,34
17	288.000,00	264.993,37	23.006,62	7,98	1,52
18	288.000,00	284.665,55	3.334,44	1,15	0,22

**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:41:26

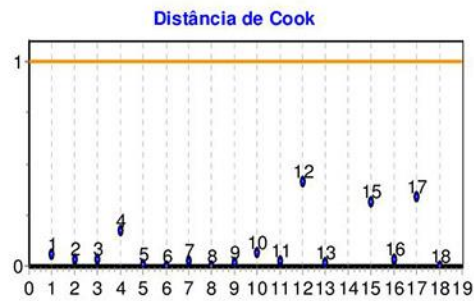
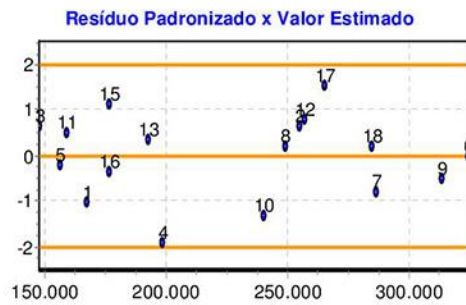
Dado	Distância de Cook
1	0,0594
2	0,0367
3	0,0344
4	0,1740
5	0,0043
6	0,0000
7	0,0249
8	0,0008
9	0,0204
10	0,0675
11	0,0276
12	0,4128
13	0,0139
15	0,3143
16	0,0290
17	0,3351
18	0,0035

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:41:26

**Análise dos Resíduos**

Modelo :

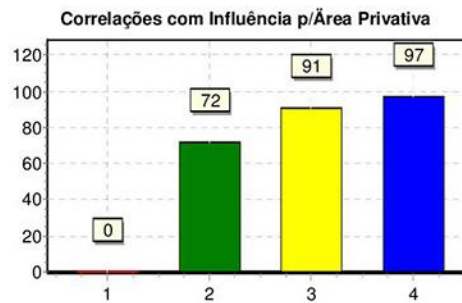
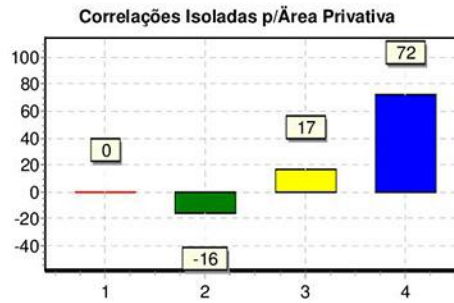


SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:41:47

**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :

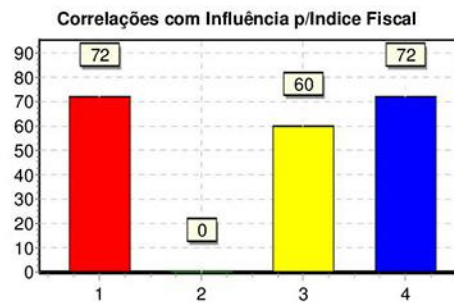
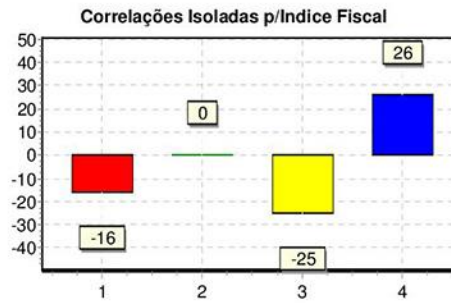


SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:41:47

**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :

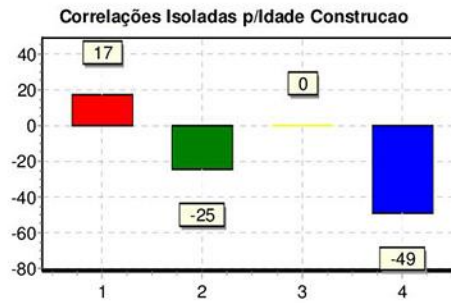


SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:41:47

**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :

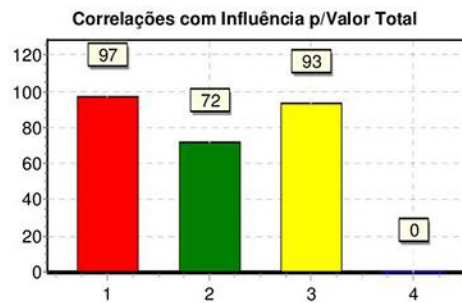
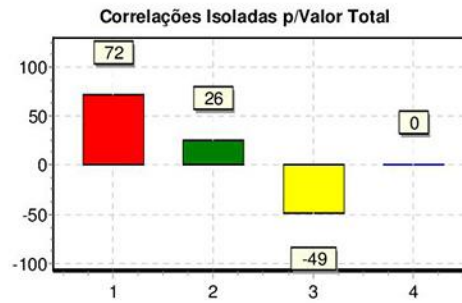


SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:41:47

**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :



SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

08/11/2023 15:42:05

**Testes de Aderência**

Modelo :

