

4

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

**RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Processo nº** : 0454447-94.1987.8.26.0011  
**Origem** : 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros  
Cartório do 2º Ofício Cível

**Exequente** : Maria Helena Gonçalves Miranda Tellian e outro  
**Executada** : Construtora Di Francesco & Tinelli Ltda. e outros

**Objetivo da avaliação:** Determinação do valor de mercado para venda:  
1 (um) Box contendo 4 Vagas de Garagem  
1 (uma) Garagem contendo 2 Vagas de Garagem

**Endereço do Box 01:** Rua Marcos Fernandes, 230, Edifício Dagon  
**Bairro:** Jardim da Saúde **Cidade:** São Paulo / SP

**Endereço da Garagem 06:** Rua Cisplatina, 94, Edifício Di Francesco III  
**Bairro:** Ipiranga **Cidade:** São Paulo / SP

**Método utilizado:** Método comparativo direto de dados de mercado.

**Resultado da avaliação:**  
Valor de mercado para venda de vagas de garagem  
**1/3 do Box nº 01 - R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**  
**Garagem nº 06 - R\$ 58.000,00 (sessenta mil reais)**

**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, 02 de fevereiro de 2021

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

## **L A U D O   D E   A V A L I A Ç Ã O**

### **1. Exequentes**

Maria Helena Gonçalves Miranda Tellian e outro

### **2. Executados**

Construtora Di Francesco & Tinelli Ltda. e outros

### **3. Finalidade**

Atender ao Processo nº 0605196-88.2008.8.26.0011  
Execução de Sentença

### **4. Objetivo**

Determinação do Valor de Mercado para Venda

### **5. Objetos da Avaliação**

Do tipo bem : 1 (um) Box contendo 4 Vagas de Garagem  
1 (uma) Garagem contendo 2 Vagas de Garagem

#### **Endereços**

Box nº 01 : Rua Marcos Fernandes, 230  
Edifício Dagon  
1º Subsolo  
Jardim da Saúde, São Paulo - SP

Garagem 6 : Rua Cisplatina  
Edifício Di Francesco III  
1º Subsolo  
Ipiranga, São Paulo - SP

**MARCOS FREIRE**  
 Arquiteto

## 6. Considerações Preliminares

O presente trabalho atende ao despacho do MM Juízo que se encontra acostado à fls. 1620, cujo teor versa sobre a nomeação deste perito e com a finalidade de avaliar 2 (dois) imóveis:

1. Box de garagem nº 01 (fls. 1554): valor da parte ideal pertencente ao coexecutado, Mauro Antônio Di Francesco.
2. Vaga de garagem nº 06 (fls. 1599): valor total.

Os 2 (dois) Imóveis objeto da avaliação pertencem a condomínios residenciais que situam em regiões diferentes.

A Vistoria das Unidades não se efetivou por motivo da recusa do patrono da Executada em proporcionar o acesso deste perito aos dois condomínios. Diante da dificuldade em se realizar a vistoria, o MM. Juízo determinou que a avaliação fosse feita por meio de semelhança. Portanto as informações dos imóveis são provenientes dos zeladores dos condomínios, de certidões de Matrícula e Dados Cadastrais e de sites especializados do mercado imobiliário.

Como há poucas referências disponíveis no mercado para compra e venda de Vagas de Garagem, a avaliação dar-se-á por meio indireto, sendo avaliado inicialmente os respectivos apartamentos dos condomínios correspondentes as das vagas, pois o valor unitário da vaga tem uma relação direta com o valor unitário de um apartamento do mesmo condomínio.

Além da localização, os dois condomínios possuem muitas diferenças entre si, a saber: padrão das edificações (o Box nº 01 situa em condomínio com Padrão Superior e a Garagem nº 6 situa em condomínio com Padrão Médio) Idade (22 anos para o primeiro e 46 anos para o segundo) e no tamanho dos apartamentos tipo (240 m<sup>2</sup> para o primeiro e 118 m<sup>2</sup> para o segundo).

Por conta dessas diferenças relacionadas acima, a avaliação dessas duas unidades de garagem requer o desmembramento em 2 (duas) partes, sendo que, em cada parte será realizada uma avaliação completa com pesquisas de mercado específicos.

**MARCOS FREIRE**  
**Arquiteto**

Tal avaliação tem como finalidade a determinação dos valores de venda dos Imóveis avaliando, cujos resultados deverão expressar os justos e reais Valores de Mercado.

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

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

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

**1ª AVALIAÇÃO - Box nº 01**

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

**7.1 Localização**

O Imóvel avaliando é parte integrante do **Edifício Dagon** que se localiza na **Rua Marcos Fernandes, 230**, bairro Jardim da Saúde, São Paulo, SP.

O formato da Quadra em que se situa o Imóvel é irregular e as vias que a circundam são (1) Rua Lustosa da Cunha, (2) Rua Ribeiro Lacerda, (3) Avenida Professor Abraão de Moraes e, encerrando, a (4) Rua Marcos Fernandes.

A Quadra é bastante extensa e possui em sua extremidade, uma praça grande e bastante arborizada, sendo um polo que valoriza os imóveis da região. A lateral esquerda do terreno em que o Edifício Dagon situa faz divisa com o terreno da Praça Flávio Xavier de Toledo, proporcionando uma vista permanente às unidades do condomínio.

O Box nº 01 se encontra cadastrado como Contribuinte Municipal sob nº 046.247.0104-8, ou seja, na Planta Genérica de Valores, o bem se situa

**MARCOS FREIRE**  
**Arquiteto**

no Setor Fiscal 046 e Quadra Fiscal 247. O Índice Fiscal, apurado na data de 2015, é de R\$ 1.102,00.

**7.2 Caracterização da região**

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

A região é formada por Edificações com padrão construtivo médio, porém há no entorno da Praça Flávio Xavier de Toledo vários edifícios de padrão superior.

A região possui grande intensidade de tráfego de veículos e pedestres, destacando como vias principais a Avenida Professor Abraão de Moraes (que recebe o fluxo da Rodovia dos Imigrantes) e a Avenida do Cursino.

**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 com diversas linhas de ônibus. O comércio observado é variado possuindo amplo espectro de serviços, Supermercados e Shopping Center.

**7.4 Caracterização do Imóvel Avaliando**

**EMPREENDIMENTO**

O Imóvel avaliando é um Box que se localiza no 1º Subsolo do Condomínio Edifício Dagon e tem a capacidade de 4 Vagas de Garagem.

O **Terreno** do Empreendimento situa em meio de quadra e a lateral esquerda desta faz divisa com a praça Flávio Xavier de Toledo. A **Área do Terreno** possui **1.440,00 m²** e a testada mede 32,00 metros. O solo deste é seco e a topografia é plana.

A Edificação possui **18 (dezoito) pavimentos** no total e contém 15 unidades residenciais. A implantação deste de encontra no centro do terreno. Segundo os critérios formatados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP, o Padrão Construtivo é classificado como **Superior com Elevador**. O estado de conservação da Edificação é classificado como **Entre Nova e Regular** -

**MARCOS FREIRE**  
 Arquiteto

**referência b.** A idade efetiva do Empreendimento é de **22 (vinte e dois) anos** e aparenta **15 (quinze) anos**.

Os Pavimentos da Edificação, que são atendidos por **2 (dois) Elevadores**, possuem as seguintes características:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 1º ao 15º Andar | - Apartamentos (uma unidade por andar) |
| Piso Térreo     | - Lazer                                |
| 2 Subsolos      | - Estacionamento                       |

**UNIDADE AVALIANDO**

O Box nº 01 se encontra localizada no 1º Subsolo do Empreendimento e este não foi vistoriado. Segundo as informações prestadas pelo zelador José Ferreira (RG 23.280.801-6), o Imóvel comporta 4 (quatro) Vagas de Garagem.

**8. Documentação dos Imóveis**

**8.1 Documentação Apresentada**

1. Certidão de Matrícula nº 162.252 do 14º Cartório de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo expedida em 2018.
2. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela PMSP em 2020: o Imóvel possui Cadastro sob nº 036.001.0018-1.

**8.2 Análise da Documentação**

Segundo os dados da Matrícula, a **Box nº 1** apresenta:

Área Privativa	: 36,000 m²
Área Comum	: 65,238 m²
Área Total	: 101,238 m²
Fração Ideal	: 1,314 %

Foi observado que Certidão de Matrícula foi aberta no dia 20 de dezembro de 2.002 e na averbação dos PROPRIETÁRIOS consta que 1/3 do Imóvel pertence ao casal Mauro Antônio Di Francesco e sua mulher Denise Berto Di Francesco.

A Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel apresenta como contribuinte o Sr. Celso Marques de Oliveira, CPF sob nº 046.247.0104-6.

**MARCOS FREIRE**  
 Arquiteto

**9. Diagnóstico do Mercado**

O Município de São Paulo possui uma população de aproximadamente 12.000.000 habitantes. O bairro Jardim da Saúde apresenta uma população com renda considerada de média a alta.

Observando que em nosso País há uma atividade econômica desaquecida, ainda há na cidade um número significativo de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas para venda de bens similares é pequena e os compradores é restrito aos proprietários das unidades do condomínio.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do Imóvel avaliando, a venda deste é classificada como de **Liquidez Baixa**.

**10. Metodologia empregada**

A avaliação do Box nº 01 será por meio indireto, sendo vinculada ao valor do apartamento no mesmo condomínio. A boa prática estabelece que o valor unitário da vaga da garagem equivale a metade do valor unitário do apartamento.

Portanto este Perito fará a avaliação de um apartamento hipotético sem recorrer a dados que necessitariam uma vistoria interna. Os dados efetivamente disponíveis para o cálculo são:

ÁREA ÚTIL	DORMIT	SUITE	VAGA	PADRÃO	IDADE
240 m <sup>2</sup>	4	4	4	SUPERIOR	22 anos

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho, foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento científico dos dados pesquisados através da 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".

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto**11. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados**

Número de dados de Mercado utilizados:

Apartamentos: 12 (doze) elementos pesquisados

12 (doze) elementos efetivamente utilizados

A pesquisa foi realizada em 12 (doze) condomínios situados nas proximidades. O material fotográfico registrou os condomínios vistos externamente e as informações das unidades comparativas foram dadas por imobiliárias e corretores.

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

**Equação de Regressão aplicada ao Modelo:**

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & - 6.026.932,18 \\ & + 1.386.414,269 * \ln (\text{Área Privativa}) \\ & + 2.970.996,826 / \text{Idade Condomínio} \end{aligned}$$

**Tratamento Preliminar de Dados**

A pesquisa dos elementos comparativos coletou dados de elementos que se encontram em oferta. Para compensar a superestimativa das ofertas, e encontrar o justo Valor de Mercado das unidades pesquisadas, foi adotado um Fator de Oferta aplicando um desconto de 10% nos valores ofertados de todas as Unidades, conforme o item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2011.

**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.



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

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 adotado possui C.C. **0,9146148**

**2. Distribuição de Resíduos**

Os parâmetros ideais aplicados aos 3 intervalos de resíduos 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:

**66% / 91% / 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.

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

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

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

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

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

A variável **Área Privativa** possui Significância **0,01%**.  
A variável **Idade** possui Significância **10,54%**.

#### 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.

**MARCOS FREIRE**  
 Arquiteto

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 máxima de **13,52 %**, portanto este Modelo enquadra-se no **Grau de Precisão III**.

**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**.

**13. Resultado Bruto da Avaliação**

O resultado da Inferência Estatística apresentou o seguinte Intervalo de Confiança (IC)

**Mínimo IC (6,76 %)**

R\$ 1.591.172,94 - Um milhão, quinhentos e noventa e um mil e cento e setenta e dois reais e noventa e quatro centavos

**Valor Médio**

R\$ 1.706.549,13 - Um milhão, setecentos e seis mil, quinhentos e quarenta e nove reais e treze centavos

**Máximo IC (6,76 %)**

R\$ 1.821.925,33- Um milhão, oitocentos e vinte e um mil, novecentos e vinte e cinco reais e trinta e três centavos

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto**14. Arbitrio**

Por motivo da localização privilegiada do condomínio e relação à Praça Flávio Xavier de Toledo, este perito arbitra a sobrevalorização do resultado, adotando o Valor máximo do Intervalo de Confiança resultante do cálculo de inferência estatística.

Portanto, o valor apurado que servirá de base para se calcular o valor Imóvel avaliando é de: **Apartamento e Vagas - R\$ 1.821.925,33** - Um milhão, oitocentos e vinte e um mil, novecentos e vinte e cinco reais e trinta e três centavos

**15. Cálculo do Valor de Mercado do Box nº 01.**

O Valor Apurado acima inclui o valor do Apartamento somado ao do Box portanto é necessário desmembrar o valor do conjunto e encontrar os valores isolados do Apartamento e do Box nº 01.

Inicialmente devemos encontrar o Valor Unitário desta soma. O Valor Unitário dá-se através da divisão do Valor Apurado pela soma das Áreas Privativas das unidades. Contudo, as Áreas Privativas das unidades devem ser previamente homogeneizadas, adotando os seguintes pesos:

Apartamento - Peso 1,00  
Vagas de Garagem - Peso 0,50

Neste caso, o apartamento possui uma Área Privativa de 240,00 m<sup>2</sup> e o Box 1 tem uma Área Privativa de 36,00 m<sup>2</sup>.

**Área Homogeneizada**

$$(240,00 \times 1,00) + (36,00 \times 0,50) = 258,00$$

$$AH = 258,00 \text{ m}^2$$

Valor Unitário:

$$R\$ 1.821.925,33 / 258,00 = 7.061,72$$

**VU = R\$ 7.061,72** - Sete mil e sessenta e um reais e setena e dois reais por metro quadrado

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

Calculando os valores fracionados:

**Apartamento:**  $(240,00 \times 1,00) \times 7.061,72 =$   
**R\$ 1.694.812,80** (um milhão, seiscentos e noventa e quatro mil,  
oitocentos e doze reais e oitenta centavos)

**Box nº 01 :**  $(36,00 \times 0,50) \times 7.061,72 =$   
**R\$ 127.110,96** (cento e vinte e sete mil, cento e dez reais e noventa  
e seis centavos)

**16. Cálculo da fração de 1/3 do Box nº 1.**

Conforme despacho do MM. Juízo (fls.1620), foi determinado que este Perito indique o valor da parte ideal pertencente ao coexecutado, o Sr. Mauro Antônio Di Francesco. A Certidão de Matrícula do Imóvel indica que este possui a fração de 1/3 do Box nº 01. Portanto o Valor Bruto da fração do Box nº 01 apontada na Matrícula é:

$$127.110,96 / 3 = 42.370,32$$

**Fração de 1/3 do Box nº 01 - R\$ 42.370,32**

**17. Conclusão da 1ª Avaliação**

Diante o exposto, este perito conclui que o Valor de Mercado aplicado a fração de 1/3 do Box nº 01, unidade integrante do Edifício Dagon, localizado na Rua Marcos Fernandes, 230, jardim da Saúde, SP, para a presente data é:

**VALOR DA 1ª AVALIAÇÃO**

**1/3 DO BOX Nº 01**

**R\$ 42.000,00**  
**(Quarenta e dois mil reais)**

**2ª AVALIAÇÃO - Garagem nº 06****18. Identificação e Caracterização do Bem Avallando****18.1 Localização**

O Imóvel avaliando é parte integrante do **Edifício Di Francesco III** que se localiza na **Rua Cisplatina, 94**, bairro do Ipiranga, São Paulo, SP.

O formato da Quadra em que se situa o Imóvel é retangular e as vias que a circundam são (1) Rua Costa Aguiar (2) Rua Dom Lucas Orbes, (3) Rua Bom Pastor e, encerrando, a (4) Rua Cisplatina.

A Garagem nº 06 se encontra cadastrado como Contribuinte Municipal sob o nº 040.098.0063-1, ou seja, na Planta Genérica de Valores, o bem se situa no Setor Fiscal 040 e Quadra Fiscal 098. O Índice Fiscal, apurado na data de 2015, é de R\$ 1.496,00.

**18.2 Caracterização da região**

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de São Paulo localizada na Zona Sul do Município, infraestrutura completa, com ocupação mista com diversas edificações de uso residencial multifamiliar. As Edificações apresentam padrão construtivo diverso: padrão simples, médio e superior, prevalecendo na região a segunda alternativa.

A região possui grande intensidade de tráfego de veículos e pedestres, destacando as vias principais a Avenida Doutor Ricardo Jafet e a Avenida do Estado, e as secundárias temos A Rua Bom Pastor e a Avenida Nazaré.

**18.3 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 com diversas linhas de ônibus. O comércio observado é bastante variado possuindo amplo espectro de serviços, edifícios de escritórios, lojas de rua e supermercados. Há presença de diversas escolas e hospitais e bancos na região destacando o Hospital Alvarenga e Hospital Monumento.

**MARCOS FREIRE**  
**Arquiteto**

**18.4 Caracterização do Imóvel Avaliando**

O Imóvel avaliando é uma Box que se localiza no 1º Subsolo do Condomínio Di Francesco III e tem a capacidade de 2 Vagas de Garagem.

**EMPREENDIMENTO**

O Terreno do Empreendimento situa na esquina da Rua Cisplatina com a Rua Costa Aguiar. Aquela possui uma área de **300,00 m<sup>2</sup>** (trezentos metros quadrados), a Testada principal mede 10,00 metros e a secundária mede 30,00 metros. O Solo deste é seco e a topografia é plana.

A Edificação possui **9 (nove) pavimentos** no total e contém 13 unidades residenciais. A implantação deste ocupa quase todo o Terreno, a estrutura é de concreto armado e o revestimento externo é de pastilhas de cerâmica. Segundo os critérios formatados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP, o Padrão Construtivo é classificado como **Médio com Elevador**. O estado de conservação da Edificação é classificado como **Regular - referência c**. A idade efetiva do Empreendimento é de **46 (quarenta e seis) anos** e aparenta **40 (quarenta) anos**.

Os Pavimentos da Edificação, que são atendidos por **1 (um) Elevador**, possuem as seguintes características:

- 7º Andar - Apartamento (uma unidade por andar)
- 1º ao 6º Andar - Apartamentos (duas unidades por andar)
- Piso Térreo - Portaria
- 1 Subsolo - Estacionamento de veículos

**UNIDADE AVALIANDO**

O Garagem nº 06 se encontra localizada no 1º Subsolo do Empreendimento e este não foi vistoriado. Segundo as informações prestadas pelo zelador Silvano Cândido (RG 23.280.801-6), o Imóvel comporta **2 (duas) Vagas de Garagem**.

**19. Documentação dos Imóveis**

**19.1 Documentação Apresentada**

1. Certidão de Matrícula nº 5.130 do 6º Cartório de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo expedida em 2019.

**MARCOS FREIRE**  
**Arquiteto**

2. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela PMSP em 2020: o Imóvel possui Cadastro sob nº 040.098.0063-1.

**19.2 Análise da Documentação**

Segundo os dados da Matrícula, a **Garagem nº 06** apresenta:

Área Privativa	: 31,25 m <sup>2</sup>
Área Comum	: 3,34 m <sup>2</sup>
Área Total	: 34,59 m <sup>2</sup>
Fração Ideal	: 1,70 %

Foi observado que Certidão de Matrícula foi aberta no dia 20 de dezembro de 1976 e na averbação dos PROPRIETÁRIOS consta que o Imóvel pertence ao casal Mauro Antônio Di Francesco e Vilda de Souza Di Francesco.

A Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel apresenta como contribuinte a Sra. Sra. Filomena laone Milanesi, CPF sob nº 040.098.0063-1.

**20. Diagnóstico do Mercado**

O Município de São Paulo possui uma população de aproximadamente 12.000.000 habitantes. O bairro do Ipiranga apresenta uma população com renda considerada de média a alta.

Observando que em nosso País há uma atividade econômica desaquecida, ainda há na cidade um número significativo de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas para venda de bens similares é pequena e os compradores é restrito aos proprietários das unidades do condomínio.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do Imóvel avaliando, a venda deste é classificada como de **Liquidez Baixa**.

**21. Metodologia empregada**

A avaliação da Garagem nº 06 será por meio indireto, sendo vinculada ao valor do apartamento no mesmo condomínio. A boa prática estabelece que o valor unitário da vaga da garagem equivale a metade do valor unitário do apartamento.



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

Portanto este Perito fará a avaliação de um apartamento hipotético sem recorrer a dados que necessitariam uma vistoria interna. Os dados efetivamente disponíveis para o cálculo são:

ÁREA ÚTIL	DORMIT	SUITE	VAGA	PADRÃO	IDADE
118 m <sup>2</sup>	3	0	1	MÉDIO	46 anos

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho, foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento científico dos dados pesquisados através da 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".

## 22. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Número de dados de Mercado utilizados:

Apartamentos: 12 (doze) elementos pesquisados

12 (doze) elementos efetivamente utilizados

A pesquisa foi realizada em 12 (doze) condomínios situados nas proximidades. O material fotográfico registrou os condomínios vistos externamente e as informações das unidades comparativas foram dadas por imobiliárias e corretores.

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

### Equação de Regressão aplicada ao Modelo:

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & - 144.082,8576 \\ & + 61.584,1297 * \text{Área Privativa}^{1/2} \\ & + 211.213,6922 * \text{Suítes} \end{aligned}$$

## Tratamento Preliminar de Dados

A pesquisa dos elementos comparativos coletou dados de elementos que se encontram em oferta. Para compensar a superestimativa das ofertas, e encontrar o justo Valor de Mercado das unidades pesquisadas, foi adotado um Fator de Oferta aplicando um desconto de 10% nos valores ofertados de todas as Unidades, conforme o item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2011.

## Análise dos Dados

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

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

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

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

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

O Modelo adotado possui **C.C. 0,9914083**

### 2. Distribuição de Resíduos

Os parâmetros ideais aplicados aos 3 intervalos de resíduos 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)

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

O Modelo adotado possui respectivamente:

**66% / 91% / 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 **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 **0,03%**.  
A variável **Suítes** 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

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

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 máxima de **13,51 %**, portanto este Modelo enquadra-se no **Grau de Precisão III**.

### 23. 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**.

**MARCOS FREIRE**  
 Arquiteto

## **24. Resultado Bruto da Avaliação**

O resultado da Inferência Estatística apresentou o seguinte Intervalo de Confiança (IC)

### **Mínimo IC (6,75 %)**

R\$ 489.422,69 – Quatrocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e vinte e dois reais e sessenta e nove centavos

### **Valor Médio**

R\$ 524.892,02 - Quinhentos e vinte e quatro mil, oitocentos e noventa e dois reais e dois centavos

### **Máximo IC (6,75 %)**

R\$ 560.361,35 – Quinhentos e sessenta mil, trezentos e sessenta e um reais e trinta e cinco centavos.

## **25. Arbítrio**

Por motivo do imóvel ser bem mais antigo do que a maioria dos imóveis pesquisados para o cálculo, este perito arbitra uma desvalorização de 5% (cinco por cento) do valor médio calculado. Portanto, o valor do apartamento que servirá de base para se calcular o valor Imóvel avaliando é: **Apartamento e vagas - R\$ 498.647,42** - Quatrocentos e noventa e oito mil, seiscentos e quarenta e sete reais e quarenta e dois centavos.

## **26. Cálculo do Valor de Mercado da Garagem nº 6.**

O Valor Apurado acima inclui o valor do Apartamento somado ao do Box portanto é necessário desmembrar o valor do conjunto e encontrar os valores isolados do Apartamento e da Garagem nº 06.

Inicialmente devemos encontrar o Valor Unitário desta soma. O Valor Unitário dá-se através da divisão do Valor Apurado pela soma das Áreas Privativas das unidades. Contudo, a Áreas Privativas das unidades devem ser previamente homogeneizadas, adotando os seguintes pesos:

Apartamento - Peso 1,00  
 Vagas de Garagem - Peso 0,50

P

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

Neste caso, o apartamento possui uma Área Privativa de 118,00 m<sup>2</sup> e a Garagem nº 06 tem uma Área Privativa de 31,25 m<sup>2</sup>.

**Área Homogeneizada**

$$(118,00 \times 1,00) + (31,25 \times 0,50) = 133,625$$

$$AH = 133,625 \text{ m}^2$$

**Valor Unitário:**

$$498.647,42 / 133,625 = 3.731,69$$

VU = R\$ 3.731,69/ m<sup>2</sup> - Três mil, setecentos e trinta e um reais e sessenta e nove centavos por metro quadrado

Calculando os valores fracionados:

**Apartamento:** (118,00 x 1,00) x 3.731,69  
R\$ 440.339,42 - Quatrocentos e quarenta mil, trezentos e trinta e nove reais e quarenta e dois centavos

**Garagem nº 6:** (31,25 x 0,5) x 3.731,69  
R\$ 58.307,66 - Cinquenta e oito mil, trezentos e sete reais e sessenta e seis centavos

**27. Conclusão da 2ª Avaliação**

Diante o exposto, este perito conclui que o Valor de Mercado aplicado à Garagem nº 06, unidade integrante do Edifício Di Francesco III, localizado na Rua Cisplatina, 94, Ipiranga, SP, para a presente data é:

*f*

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

**VALOR DA 2ª AVALIAÇÃO**

GARAGEM Nº 06

**R\$ 58.000,00**

**(Cinquenta e oito mil reais)**

**28. Conclusão Final da Avaliação**

Diante o exposto, este perito conclui que o Valor de Mercado aplicado a 1/3 do Box nº 01, na Rua Marcos Fernandes, 230, Jardim da Saúde e a Garagem nº 06 na Rua Cisplatina, 94, Ipiranga, São Paulo SP, é:

**VALOR DA 1ª AVALIAÇÃO**

1/3 DO BOX Nº 01 - RUA ANDRÉ FERNANDES, 230

**R\$ 42.000,00**

**(Quarenta e dois mil reais)**

**VALOR DA 2ª AVALIAÇÃO**

GARAGEM Nº 06 - RUA CISPLATINA, 94

**R\$ 58.000,00**

**(Cinquenta e oito mil reais)**

f

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---

**29. Profissional Responsável**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 25 (vinte e cinco) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2021

  
\_\_\_\_\_  
**Marcos Ubezio da Cunha Freire - Arquiteto**

CPF 153.958.298-14

CAU/SP A91351-0



1704  
f

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---

**Anexos da 1ª Avaliação**  
**Box nº 01 do Edifício Dagon**

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



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

**ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA EXTERNA DO  
CONDOMÍNIO**



**Logradouro (sentido Bairro)**



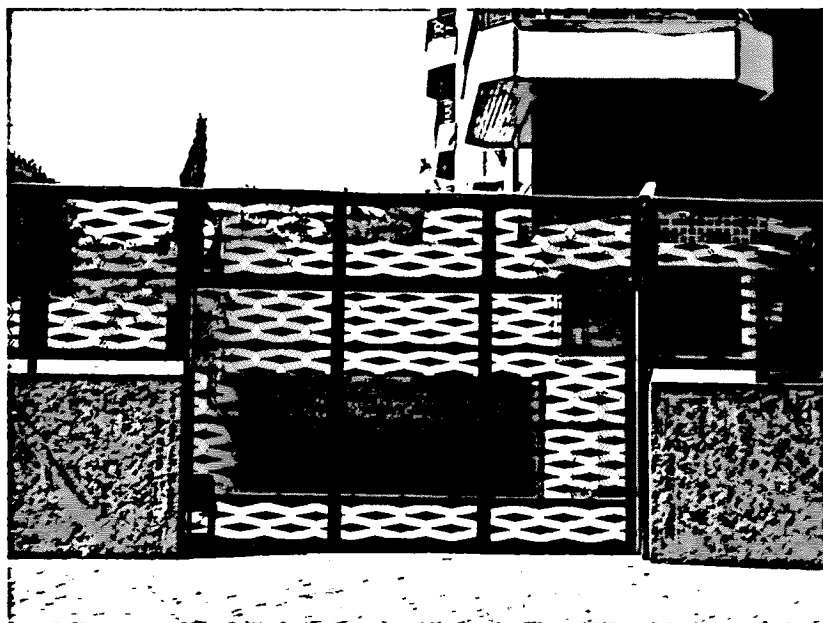
**Logradouro (sentido Centro)**

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---



**Edifício Dagon**



**Entrada de veículos para as Vagas de Garagem**



9

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

**ANEXO IV - FOTOS DOS CONDOMÍNIOS AOS QUAIS PERTENCEM OS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**1. RUA MARCOS FERNANDES, 230**  
EDIFÍCIO DAGON



**2. RUA MARCOS FERNANDES, 60**  
EDIFÍCIO L'UNE



**3. RUA MARCOS FERNANDES, 114**  
EDIFÍCIO QUINTESSENCE



**4. RUA MARCOS FERNANDES, 147**  
EDIFÍCIO VILLA PAMPHILLI

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto



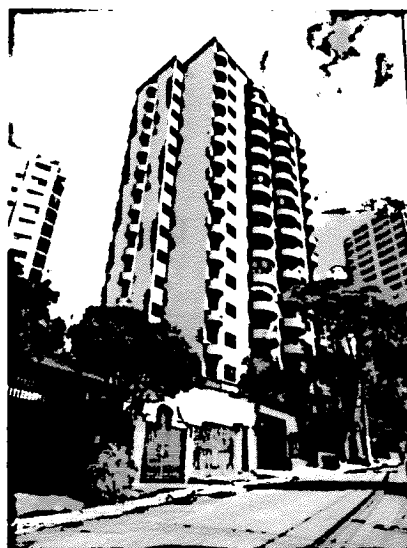
**5. RUA MARCOS FERNANDES, 153**  
EDIFÍCIO PIAZZA DE SAN MARCO



**6. RUA MARCOS FERNANDES, 185**  
EDIFÍCIO PALMA DE MALLORCA



**7. RUA MARCOS FERNANDES, 253**  
EDIFÍCIO PIAZZA D'FRANCESCA



**8. RUA ANDRÉ MENDES, 330**  
EDIFÍCIO PEGASUS

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto



**9. RUA ANDRÉ MENDES, 146**  
EDIFÍCIO SPARTACUS



**10. RUA TUIUCUE, 103**  
EDIFÍCIO COLINA



**11. RUA TUIUCUE, 97**  
EDIFÍCIO MARRAKESH



**12. RUA TUIUCUE, 12**  
EDIFÍCIO CASTEL GANDOLFO



1

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

**ANEXO V – PESQUISA DE MERCADO**

ITEM	LOCAL	CONDOMÍNIO	MUNICÍPIO	BAIRRO
1	RUA MARCOS FERNANDES, 230	EDIFÍCIO DAGON	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
2	RUA MARCOS FERNANDES, 80	EDIFÍCIO L'UNE	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
3	RUA MARCOS FERNANDES, 114	EDIFÍCIO QUINTESENCE	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
4	RUA MARCOS FERNANDES, 147	EDIFÍCIO VILLA PAMPHILI	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
5	RUA MARCOS FERNANDES, 153	EDIFÍCIO PIAZZA DE SAN MARCO	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
6	RUA MARCOS FERNANDES, 185	EDIFÍCIO PALMA DE MALLORCA	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
7	RUA MARCOS FERNANDES, 253	EDIFÍCIO PIAZZA D'FRANCESCA	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
8	RUA ANDRÉ MENDES, 330	EDIFÍCIO PEGASUS	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
9	RUA ANDRÉ MENDES, 146	EDIFÍCIO SPARTACUS	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
10	RUA TURUCUE, 103	EDIFÍCIO COLINA	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
11	RUA TURUCUE, 87	EDIFÍCIO MARRAKESH	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE
12	RUA TURUCUE, 12	EDIFÍCIO CASTEL GANDOLFO	SÃO PAULO	JARDIM DA SAÚDE

ITEM	SETOR	QUADRA	IF=2015	ZONA											VALOR
					ÁREA ÚTIL	DORMIT	SUITE	VAGA	PADRÃO	CONSERV	IDADE	CONDOMÍNIO	jan/21 OFERTA		
1	46	247	1.102,00	Z CENTRALIDADE	240	4	4	4	SUPERIOR	BOA	22	3.000,00	1.890.000,00		
2	46	247	1.102,00	Z CENTRALIDADE	200	3	3	3	SUPERIOR	BOA	7	2.400,00	1.890.000,00		
3	46	247	1.102,00	Z CENTRALIDADE	102	3	1	2	MÉDIO	BOA	14	900,00	890.000,00		
4	46	159	1.582,00	Z MISTA	300	4	4	4	SUPERIOR	BOA	29	3.120,00	2.890.000,00		
5	46	159	1.582,00	Z MISTA	220	3	3	3	MÉDIO	BOA	33	2.800,00	1.460.000,00		
6	46	159	1.582,00	Z MISTA	258	4	2	3	SUPERIOR	BOA	32	2.300,00	1.800.000,00		
7	46	159	1.582,00	Z MISTA	380	4	4	4	SUPERIOR	BOA	23	2.800,00	2.890.000,00		
8	46	159	1.417,00	Z MISTA	184	3	3	3	MÉDIO	BOA	22	1.300,00	1.300.000,00		
9	46	180	1.484,00	Z MISTA	185	3	3	3	SUPERIOR	BOA	17	1.600,00	1.300.000,00		
10	46	180	1.531,00	Z MISTA	110	3	1	2	SUPERIOR	NOVA	5	1.000,00	1.100.000,00		
11	46	180	1.531,00	Z MISTA	240	4	1	3	MÉDIO	BOA	23	2.400,00	1.700.000,00		
12	46	159	1.550,00	Z MISTA	115	2	1	2	MÉDIO	BOA	27	1.170,00	840.000,00		

ITEM	INFORMANTE	FONE
1	LOPES PRIME	3894 1000
2	FLOW IMÓVEIS	19 86370 5115
3	PIRANGA HOUSE IMÓVEIS	87884 3683
4	ADMARI IMÓVEIS	3774 2424
5	MARCELO KAVALESKY	2373 1646 / 86131 3038
6	LOPES ELITE	4880 2336
7	LOCAL IMÓVEIS JARDINS	3086 0566
8	MARCELO KAVALESKY	2373 1646 / 86131 3038
9	MARCELO KAVALESKY	2373 1646 / 86131 3038
10	LIDIANE CORRETORA	85800 1334
11	PONTO HOUSE IMOBILIÁRIA	2501 8284
12	MIRANTE IMÓVEIS SANTANA	2871 7883

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---

**ANEXO VI – TRATAMENTO DE DADOS**

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:07:19

---

**Estimativas**

**Modelo**

**Endereço**

Endereço: RUA MARCOS FERNANDES, 230  
Complemento: EDIFÍCIO DAGOM  
Bairro: JARDIM DA SAÚDE  
Município: SÃO PAULO  
UF: SP

**Variáveis**

Área Privativa = 240,00  
Idade = 22

**Valor Unitário**

Máximo IC: 7.591,35  
Médio: 7.110,62  
Mínimo IC: 6.629,88

**Valor Total**

Máximo IC (6,76%): 1.821.925,33  
Médio: 1.706.549,13  
Mínimo IC (6,76%): 1.591.172,94

**Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%  
Estimativa pela: Moda

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01 fev 2021

Modelo:

Apartamentos no Jardim da Saúde, São Paulo, SP

Data de Referência:

quinta-feira, 21 de janeiro de 2021

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 12
- Número de dados considerados: 12

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9146148 / 0,9146148
- Coeficiente Determinação: 0,8365203
- Fisher-Snedecor: 23,03
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	ln(x)	6,62	0,01
• Idade	1/x	1,80	10,54

Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = -6026932,18 +1386414,269 \* ln (Área Privativa) +2970996,826 / Idade

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Idade	-0,47	0,64
Valor Total	0,88	0,91
• Idade		
Valor Total	-0,20	0,51

**MARCOS FREIRE**  
 Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
 Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 22:47:51

Dado	Endereço	Complemento	Bairro
1	RUA MARCOS FERNANDES, 230	ED DAGON	JD DA SAÚDE
2	RUA MARCOS FERNANDES, 60	ED L'UNE	JD DA SAÚDE
3	RUA MARCOS FERNANDES, 114	ED QUINTESSENCE	JD DA SAÚDE
4	RUA MARCOS FERNANDES, 147	ED VILLA PAMPHILLI	JD DA SAÚDE
5	RUA MARCOS FERNANDES, 153	ED PIAZZA DE SAN MARCO	JD DA SAÚDE
6	RUA MARCOS FERNANDES, 185	ED PALMA DE MALLORCA	JD DA SAÚDE
7	RUA MARCOS FERNANDES, 253	ED PIAZZA D'FRANCESCA	JD DA SAÚDE
8	RUA ANDRÉ MENDES, 330	ED PEGASUS	JD DA SAÚDE
9	RUA ANDRÉ MENDES, 146	ED SPARTACUS	JD DA SAÚDE
10	RUA TUIUCUE, 103	ED COLINA	JD DA SAÚDE
11	RUA TUIUCUE, 97	ED MARRAKESH	JD DA SAÚDE
12	RUA TUIUCUE, 12	ED CASTEL GANDOLGO	JD DA SAÚDE

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 22:47:51

Dado	Informante	Telefone	Área Priv...	* Valor Ofa...	Idade	* VU	Valor Total
1	LOPES PRIME	3894 1000	240,00	1.950.000,00	22	7.312,50	1.755.000,00
2	FLOW IMÓVEIS	19 99370 _	200,00	1.990.000,00	7	8.955,00	1.791.000,00
3	PIRANGA HOUSE L.	97684 3993	102,00	980.000,00	14	8.647,05	882.000,00
4	ADIMARI IMÓVEIS	3774 2424	300,00	2.690.000,00	29	8.070,00	2.421.000,00
5	MARCELO KAVALESKY	2373 1546_	220,00	1.400.000,00	33	5.727,27	1.260.000,00
6	LOPES ELITE	4890 2335	258,00	1.600.000,00	32	5.581,39	1.440.000,00
7	LOCAL IMÓVEIS IAR...	3065 0555	380,00	2.800.000,00	23	6.631,57	2.520.000,00
8	MARCELO KAVALESKY	2373 1546_	184,00	1.300.000,00	22	6.358,69	1.170.000,00
9	MARCELO KAVALESKY	2373 1546_	165,00	1.300.000,00	17	7.090,90	1.170.000,00
10	LIDIANE CORRETORA	93800 1334	110,00	1.100.000,00	5	9.000,00	990.000,00
11	PONTO HOUSE IMO...	2501 6264	240,00	1.700.000,00	23	6.375,00	1.530.000,00
12	MIRANTE IMÓVEIS ...	2971 7963	115,00	840.000,00	27	6.573,91	756.000,00

**MARCOS FREIRE**  
 Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
 Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:11:59

**Função Estimativa**

**Modelo :**

Função Estimativa:

Valor Total =  
 -8026932,18  
 +1386414,269 \* ln (Área Privativa)  
 +2970996,826 / Idade

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef. Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	209,5000	8,62	+1,38641E+006	ln(x)	11,34
Idade	21,1667	1,80	+2,971E+006	1/x	-1,08
Valor Total	1523431,1320	T-Indep	-6,02693E+006	x	

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

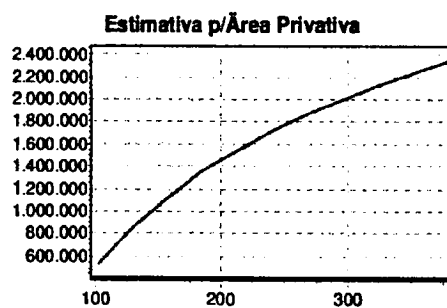
SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:11:59

**Análise de Sensibilidade**

**Modelo :**

Variável: Área Privativa  
Amplitude: de 102 a 380  
Valor Médio: 209,5  
Valores Calculados: de 525558 a 2,34897E+006





**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

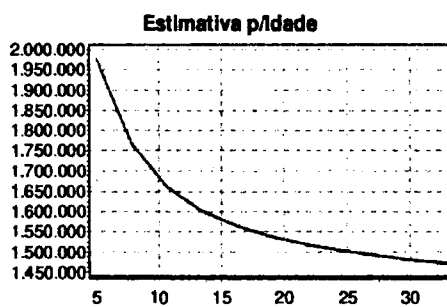
SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:11:59

### Análise de Sensibilidade

Modelo :

Variável: idade  
Amplitude: de 5 a 33  
Valor Médio: 21,1667  
Valores Calculados: de 1,97727E+006 a 1,4731E+006



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:13:38

**Equação Regressão**

**Modelo :**

Equação Regressão:  
Valor Total =  
-6026932,18  
+1386414,269 \* ln (Área Privativa)  
+2970996,826 / Idade

Variável	Valor Médio	I Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	5,2701	6,62	+1,38641E+006	ln(x)	12,37
Idade	0,0653	1,80	+2,971E+006	1/x	3,42
Valor Total	1473750,0000	T-Indep	-6,02693E+006	x	

**MARCOS FREIRE**  
ArquitetoSisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:13:38

**Equação Regressão****Modelo :**

Equação Regressão:

Valor Total =  
-6026932,18  
+1386414,269 \* ln (Área Privativa)  
+2970996,826 / Idade

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef. Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	5,2701	8,62	+1,38641E+006	ln(x)	12,37
Idade	0,0653	1,80	+2,971E+006	1/x	3,42
Valor Total	1473750,0000	T-Indep	-6,02693E+006	x	

Página 1 de 3

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

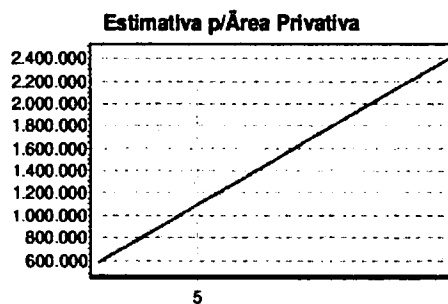
SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:13:38

### Análise de Sensibilidade

**Modelo :**

Variável: Área Privativa  
Amplitude: de 4,62497 a 5,94017  
Valor Médio: 5,27012  
Valores Calculados: de 579313 a 2,40272E+006



Página 2 de 3

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:13:38

### Análise de Sensibilidade

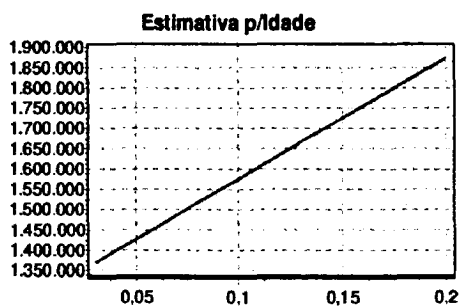
**Modelo :**

Variável: Idade

Amplitude: de 0,030303 a 0.2

Valor Médio: 0,0653373

Valores Calculados: de 1,36966E+006 a 1,87383E+006



Página 3 de 3

**MARCOS FREIRE**  
ArquitetoSisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:13:58

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	1.755.000,00	1.706.549,13	48.450,86	2,76%	0,19
2	1.791.000,00	1.743.158,73	47.841,26	2,67%	0,18
3	882.000,00	597.410,18	284.589,81	32,26%	1,12
4	2.421.000,00	1.983.321,39	437.678,60	18,07%	1,73
5	1.260.000,00	1.540.900,21	-280.900,21	-22,29%	-1,11
6	1.440.000,00	1.764.613,87	-324.613,87	-22,54%	-1,28
7	2.520.000,00	2.337.779,78	182.220,21	7,23%	0,72
8	1.170.000,00	1.338.174,47	-168.174,47	-14,37%	-0,66
9	1.170.000,00	1.226.788,00	-56.788,00	-4,85%	-0,22
10	990.000,00	1.084.080,23	-94.080,23	-9,50%	-0,37
11	1.530.000,00	1.700.677,60	-170.677,60	-11,15%	-0,67
12	756.000,00	661.546,34	94.453,65	12,49%	0,37

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:13:58

Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	0,19	2,25%	0,40%	2,61%
2	0,18	2,87%	0,39%	3,35%
3	1,12	9,98%	14,13%	9,17%
4	1,73	25,59%	33,42%	24,06%
5	-1,11	1,30%	13,76%	-1,13%
6	-1,28	0,03%	18,38%	-3,55%
7	0,72	31,22%	5,79%	36,19%
8	-0,66	2,63%	4,93%	2,18%
9	-0,22	2,63%	0,56%	3,03%
10	-0,37	6,67%	1,54%	7,67%
11	-0,67	0,09%	5,08%	-0,88%
12	0,37	14,69%	1,55%	17,26%

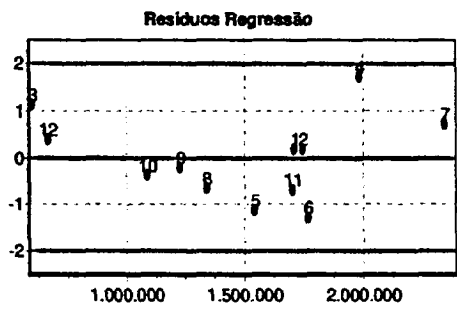
**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:13:58

**Análise dos Resíduos**

Modelo :





§

**MARCOS FREIRE**  
 Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
 Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:14:23

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
1	1.755.000,00	1.706.549,13	48.450,86	2,76	0,19
2	1.791.000,00	1.743.158,73	47.841,26	2,67	0,18
3	882.000,00	597.410,18	284.589,81	32,26	1,12
4	2.421.000,00	1.983.321,39	437.678,60	18,07	1,73
5	1.260.000,00	1.540.900,21	-280.900,21	-22,29	-1,11
6	1.440.000,00	1.764.613,87	-324.613,87	-22,54	-1,28
7	2.520.000,00	2.337.779,78	182.220,21	7,23	0,72
8	1.170.000,00	1.338.174,47	-168.174,47	-14,37	-0,66
9	1.170.000,00	1.226.788,00	-56.788,00	-4,85	-0,22
10	990.000,00	1.084.080,23	-94.080,23	-9,50	-0,37
11	1.530.000,00	1.700.677,60	-170.677,60	-11,15	-0,67
12	756.000,00	661.546,34	94.453,65	12,49	0,37

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:14:23

---

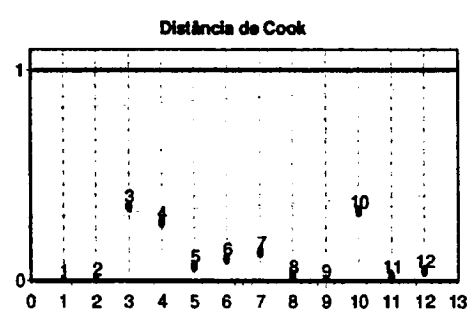
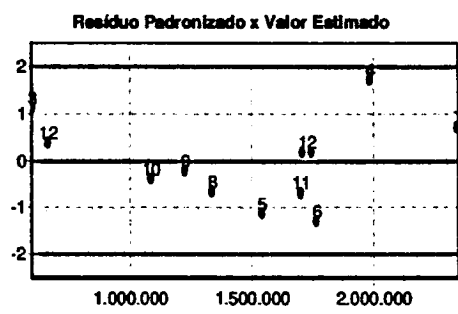
Dado	Distância de Cook
1	0,0016
2	0,0100
3	0,3548
4	0,2792
5	0,0668
6	0,1081
7	0,1341
8	0,0200
9	0,0023
10	0,3293
11	0,0213
12	0,0473

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:14:23

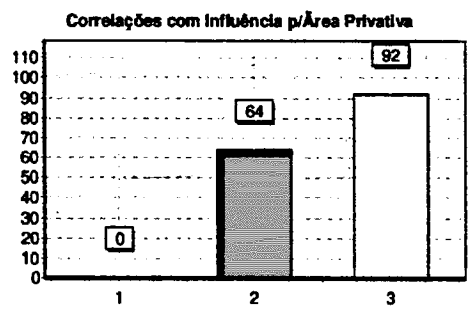
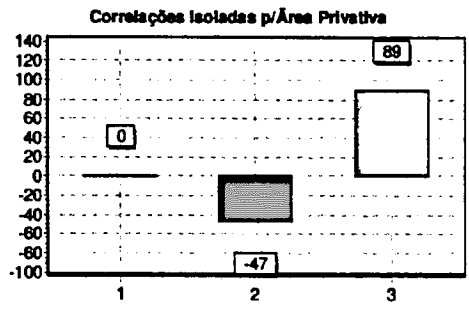
**Análise dos Resíduos**

Modelo :



**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :

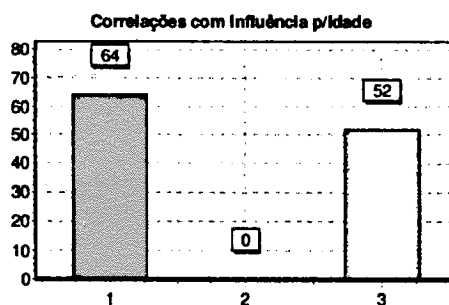
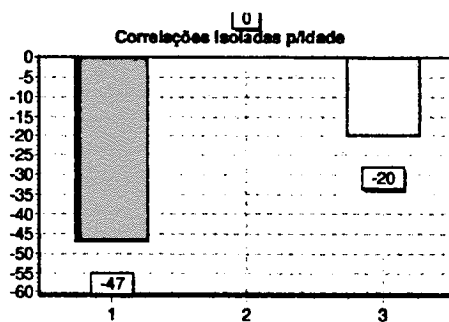


SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 11:14:45

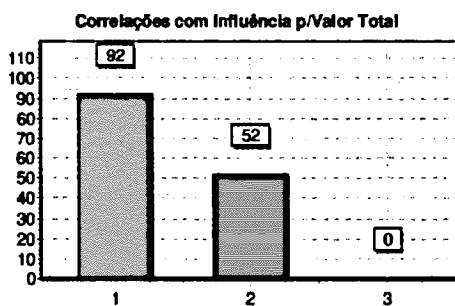
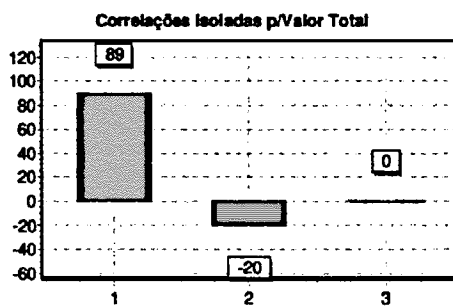
**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :



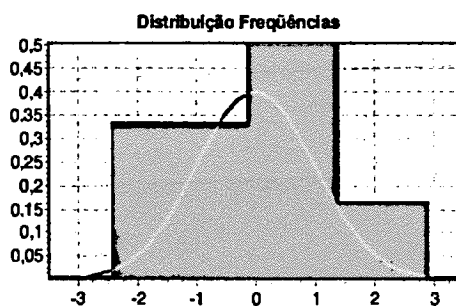
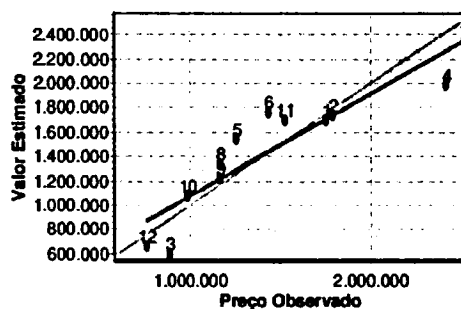
**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :



**Testes de Aderência**

Modelo :







**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---

**Anexos da 2ª Avaliação**  
**Garagem nº 06 do Edifício DI Francesco**  
**III**

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



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA EXTERNA DO  
CONDOMÍNIO**



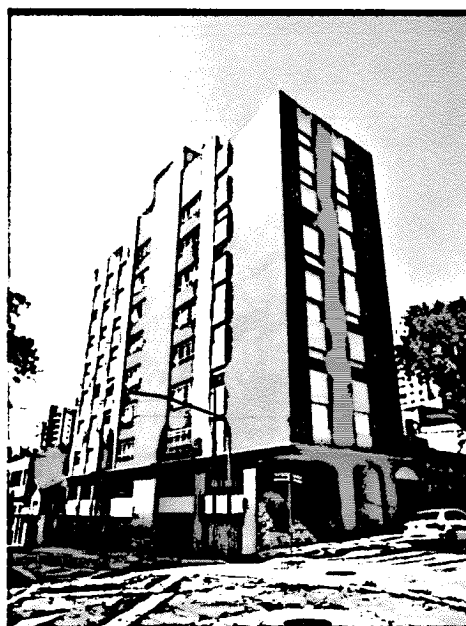
Logradouro (principal)



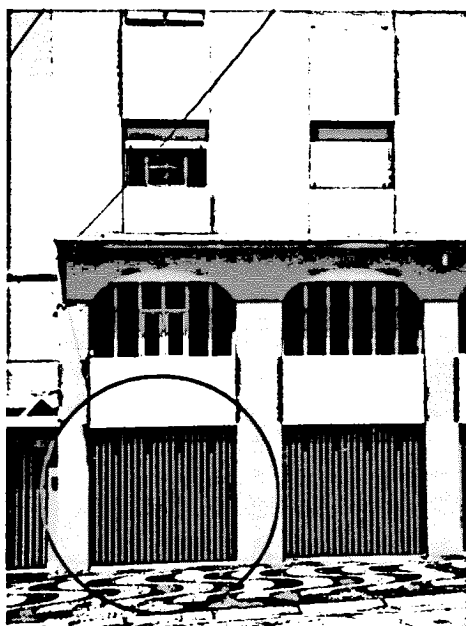
Logradouro (secundário)

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---



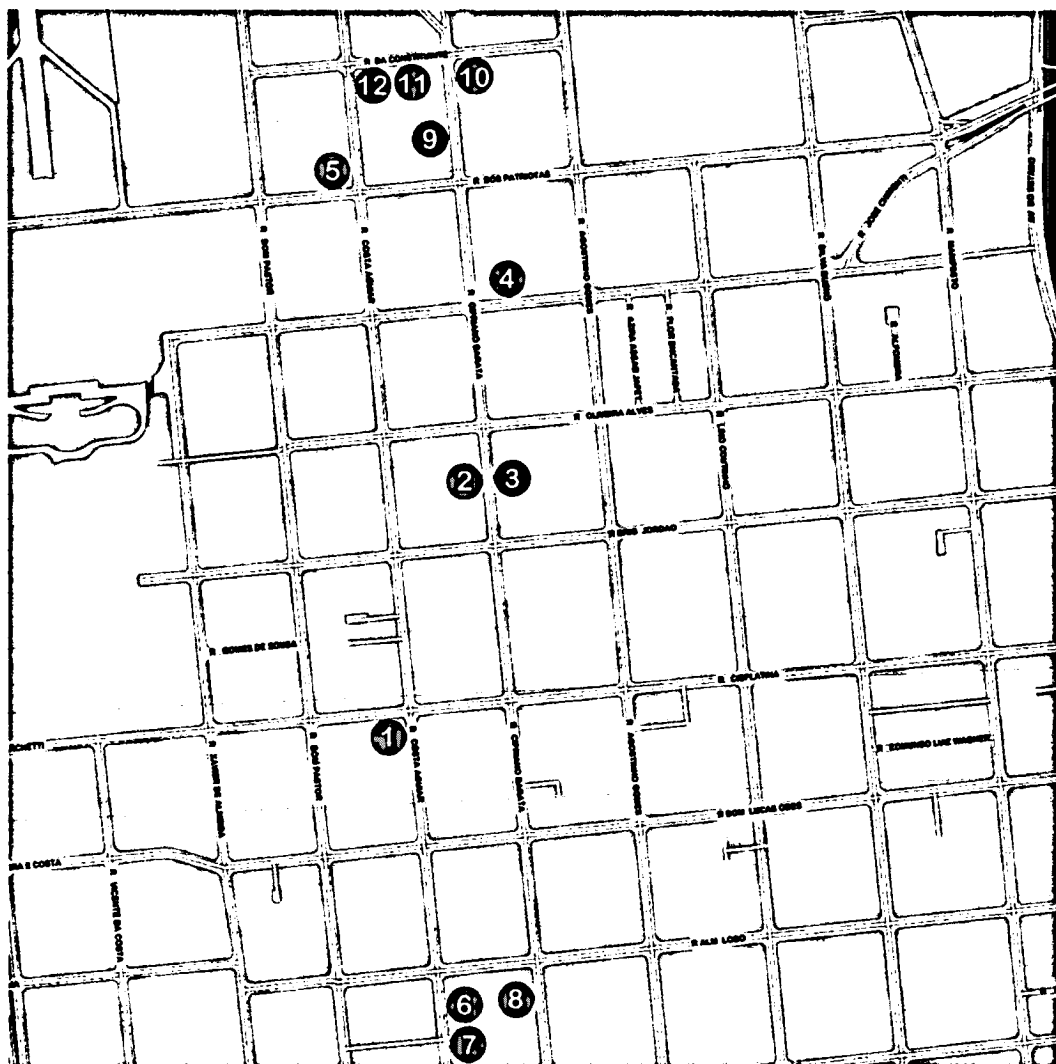
Edifício Di Francesco III



Porta da Garagem nº 06 - assinalado em vermelho

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

**ANEXO III - MAPA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

**ANEXO IV - FOTOS DOS CONDOMÍNIOS AOS QUAIS PERTENCEM OS  
ELEMENTOS COMPARATIVOS**



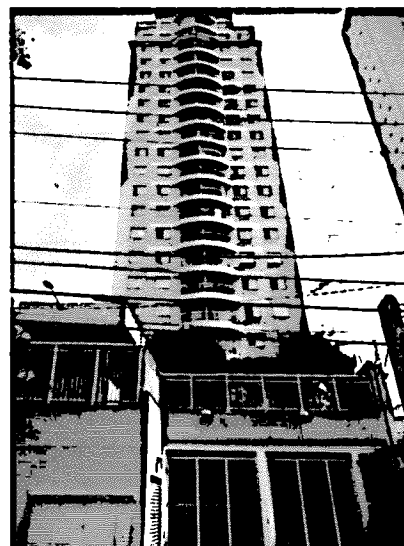
**1. RUA CISPLATINA, 94  
EDIFÍCIO DI FRANCESCO III**



**2. RUA CIPRIANO BARATA, 1852  
EDIFÍCIO REAL IPIRANGA**



**3. RUA CIPRIANO BARATA, 1869  
EDIFÍCIO PARQUE IMPERIAL**



**4. RUA XAVIER CURADO, 351 EDIFÍCIO  
EDIFÍCIO VITÓRIA PARQUE**

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto



5. RUA DOS PATRIOTAS 529  
RESIDENCIAL PORTO FINO



6. RUA COSTA AGUIAR, 1921  
EDIFÍCIO EL ESCORIAL



7. RUA COSTA AGUIAR, 1965  
EDIFÍCIO PALAIS DE VERSAILLES



8. RUA CIPRIANO BARATA, 2412  
EDIFÍCIO ANA MARIA

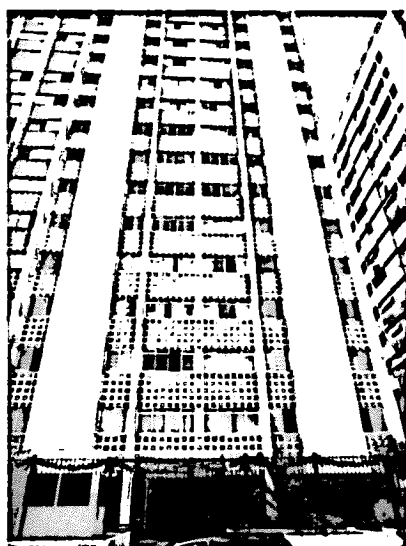
**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto



**9. RUA CIPRIANO BARATA, 1512**  
CONDOMÍNIO INDEPENDÊNCIA



**10. RUA CIPRIANO BARATA, 1451**  
EDIFÍCIO PALÁCIO DA INDEPENDÊNCIA



**11. RUA DA CONSTITUINTE, 168**  
EDIFÍCIO MYKONOS



**12. RUA DA CONSTITUINTE, 144**  
EDIFÍCIO BRUSQUE E ITAJAI



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

**ANEXO V - PESQUISA DE MERCADO**

ITEM	LOCAL	CONDOMÍNIO	MUNICÍPIO	BAIRRO
1	RUA CISPLATINA, 94	EDIFÍCIO DI FRANCESCO III	SÃO PAULO	IPRANGA
2	RUA CIPRIANO BARATA, 1852	EDIFÍCIO REAL IPRANGA	SÃO PAULO	IPRANGA
3	RUA CIPRIANO BARATA, 1859	EDIFÍCIO PARQUE IMPERIAL	SÃO PAULO	IPRANGA
4	RUA XAVIER CURADO, 351	EDIFÍCIO VITÓRIA PARQUE	SÃO PAULO	IPRANGA
5	RUA DOS PATRIOTAS 529	RESIDENCIAL PORTO FINO	SÃO PAULO	IPRANGA
6	RUA COSTA AGUIAR, 1821	EDIFÍCIO EL ESCORIAL	SÃO PAULO	IPRANGA
7	RUA COSTA AGUIAR, 1885	EDIFÍCIO PALAIS DE VERSAILLES	SÃO PAULO	IPRANGA
8	RUA CIPRIANO BARATA, 2412	EDIFÍCIO ANA MARIA	SÃO PAULO	IPRANGA
9	RUA CIPRIANO BARATA, 1512	CONDOMÍNIO INDEPENDÊNCIA	SÃO PAULO	IPRANGA
10	RUA CIPRIANO BARATA, 1451	EDIFÍCIO PALÁCIO DA INDEPENDÊNCIA	SÃO PAULO	IPRANGA
11	RUA DA CONSTITUINTE, 168	EDIFÍCIO MYKONOS	SÃO PAULO	IPRANGA
12	RUA DA CONSTITUINTE, 144	EDIFÍCIO BRUSQUE E ITAJÁ	SÃO PAULO	IPRANGA

ITEM	SETOR	QUADRA	IF=2015 DA PUBLICAÇÃO	ZONA									VALOR
					ÁREA ÚTIL	DORMIT	SUITE	VAGA	PADRÃO	CONSERV	IDADE	CONDOMÍNIO	Jan/21 OFERTA
1	40	98	1.498,00	Z MISTA	120	3	0	1	MÉDIO	REGULAR	46	850,00	696.000,00
2	40	78	1.400,00	Z MISTA	153	3	1	3	MÉDIO	REGULAR	38	1.650,00	880.000,00
3	40	79	1.488,00	Z MISTA	100	3	1	2	MÉDIO	REGULAR	30	900,00	738.000,00
4	40	58	1.388,00	Z MISTA	74	3	1	2	MÉDIO	REGULAR	18	850,00	680.000,00
5	40	50	1.382,00	Z MISTA	37	2	0	1	MÉDIO	REGULAR	37	880,00	436.000,00
6	40	120	1.588,00	Z MISTA	172	4	2	4	SUPERIOR	BOM	31	1.800,00	1.298.000,00
7	40	120	1.588,00	Z MISTA	139	3	3	4	SUPERIOR	REGULAR	21	1.200,00	1.498.000,00
8	40	120	1.483,00	Z MISTA	72	3	0	2	MÉDIO	REGULAR	35	500,00	450.000,00
9	40	51	1.488,00	Z MISTA	100	3	1	2	MÉDIO	REGULAR	43	880,00	680.000,00
10	40	52	1.548,00	Z MISTA	135	3	2	3	SUPERIOR	REGULAR	22	1.300,00	1.063.000,00
11	40	51	1.361,00	Z MISTA	80	2	0	2	MÉDIO	REGULAR	41	600,00	418.000,00
12	40	51	1.381,00	Z MISTA	79	2	0	2	MÉDIO	REGULAR	46	800,00	480.000,00

ITEM	INFORMANTE	FONE
1	MARCELO KAVALESKY	2373 1546 / 99131 3038
2	SH PRIME IMÓVEIS	4570 2300
3	RIZK IMÓVEIS	5555 4399
4	SANTA SALES IMÓVEIS	5591 3199
5	OPP IMÓVEIS	3854 9739
6	MARCELO KAVALESKY	2373 1546 / 99131 3038
7	MARCELO KAVALESKY	2373 1546 / 99131 3038
8	MARCELO KAVALESKY	2373 1546 / 99131 3038
9	OPP IMÓVEIS	3854 9739
10	KAYATT IMÓVEIS	5082 3988
11	MARCELO KAVALESKY	2373 1546 / 99131 3038
12	MARCELO KAVALESKY	4399 7841

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---

**ANEXO VI – TRATAMENTO DE DADOS**

115-70476  
f

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:43:43

---

**Estimativas**

**Modelo**

**Endereço**

Endereço: RUA CISPLATINA, 94  
Complemento: EDIFÍCIO DI FRANCESCO III  
Bairro: IPIRANGA  
Município: SÃO PAULO  
UF: SP

**Variáveis**

Área Privativa = 118,00  
Suites = 0

**Valor Unitário**

Máximo IC: 4.748,82  
Médio: 4.448,23  
Mínimo IC: 4.147,64

**Valor Total**

Máximo IC (6,76%): 560.361,35  
Médio: 524.892,02  
Mínimo IC (6,76%): 489.422,69

**Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%  
Estimativa pela: Moda

*P*

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01 fev 2021

**Modelo:**

Apartamentos no Ipiranga, São Paulo, SP

**Data de Referência:**

quinta-feira, 21 de janeiro de 2021

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 12
- Número de dados considerados: 12

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9914083 / 0,9914083
- Coeficiente Determinação: 0,9828904
- Fisher-Snedecor: 258,51
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 66% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	$x^{1/2}$	5,77	0,03
• Suítes	$x$	11,40	0,01

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Total = -144082,8576 + 61584,1297 \* Área Privativa<sup>1/2</sup> + 211213,6922 \* Suítes

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Suítes	0,71	0,77
Valor Total	0,86	0,89
• Suítes		
Valor Total	0,96	0,97

*M*  
69

**MARCOS FREIRE**  
**Arquiteto**

SisReN Windows 1.92  
 Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:49:28

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1	RUA OSPLATINA, 94	EDIFÍCIO DI FRANCESC...	IPIRANGA	MARCELO KAVALESKY
2	RUA CIPRIANO BARATA, 1852	EDIFÍCIO REAL IPIRANGA	IPIRANGA	SH PRIME IMÓVEIS
3	RUA CIPRIANO BARATA, 1869	EDIFÍCIO PARQUE IMPE...	IPIRANGA	RIZK IMÓVEIS
4	RUA XAVIER CURADO, 351	EDIFÍCIO VITÓRIA PAR...	IPIRANGA	SANTA SALES IMÓVEIS
5	RUA PATRIOTAS 529	RESIDENCIAL PORTO FL...	IPIRANGA	LO PES MABER IMÓVEIS
6	RUA COSTA AGUIAR, 1921	EDIFÍCIO EL ESCORIAL	IPIRANGA	MARCELO KAVALESKY
7	RUA COSTA AGUIAR, 1965	EDIFÍCIO PALAIS DE VE...	IPIRANGA	MARCELO KAVALESKY
8	RUA CIPRIANO BARATA, 2412	EDIFÍCIO ANA MARIA	IPIRANGA	MARCELO KAVALESKY
9	RUA CIPRIANO BARATA, 1512	CONDOMÍNIO INDEPE...	IPIRANGA	OPP IMÓVEIS
10	RUA CIPRIANO BARATA, 1451	EDIFÍCIO PALÁCIO DA L...	IPIRANGA	KAVATT IMÓVEIS
11	RUA DA CONSTITUINTE, 168	EDIFÍCIO MYKONOS	IPIRANGA	MARCELO KAVALESKY
12	RUA DA CONSTITUINTE, 144	EDIFÍCIO BRUSQUE E L...	IPIRANGA	MARCELO KAVALESKY

**MARCOS FREIRE**  
ArquitetoSisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:49:28

Dado	Telefone	Área Priv...	Suítes	*Valor Of...	*VU	Valor Total
1	2373 1546 /..	120,00	0	585.000,00	4.387,50	526.500,00
2	4570 2300	153,00	1	980.000,00	5.764,70	882.000,00
3	5555 4399	100,00	1	730.000,00	6.570,00	657.000,00
4	5591 3199	74,00	1	660.000,00	8.027,02	594.000,00
5	2148 2400	61,00	0	435.000,00	6.418,03	391.500,00
6	2373 1546 /..	172,00	2	1.200.000,00	6.279,06	1.080.000,00
7	2373 1546 /..	139,00	3	1.400.000,00	9.064,74	1.260.000,00
8	2373 1546 /..	72,00	0	450.000,00	5.625,00	405.000,00
9	3854 9739	100,00	1	680.000,00	6.120,00	612.000,00
10	5082 3968	135,00	2	1.063.000,00	7.086,66	956.700,00
11	2373 1546 /..	80,00	0	415.000,00	4.668,75	373.500,00
12	4369 7841	79,00	0	450.000,00	5.126,58	405.000,00

1750  
Ms. 71964  
f

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:51:30

**Função Estimativa**


Modelo :

Função Estimativa:

Valor Total =  
-144082,8576  
+61584,1297 \* Área Privativa½  
+211213,6922 \* Suítes

Variável	Valor Médio	I Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	107,0833	5,77	+61584,1	x½	4,89
Suítes	0,9167	11,40	+211214	x	9,23
Valor Total	686808,9014	T-indep	-144083	x	

Página 1 de 3

  
72

+

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:51:30

**Análise de Sensibilidade**

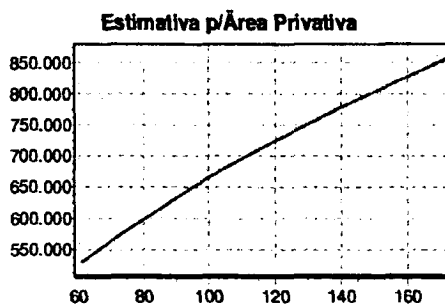
**Modelo :**

Variável: Área Privativa

Amplitude: de 61 a 172

Valor Médio: 107,083

Valores Calculados: de 530517 a 857198





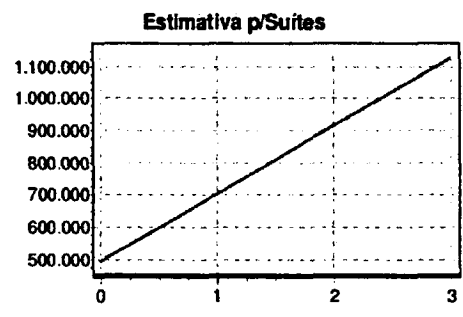
SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:51:30

**Análise de Sensibilidade**

**Modelo :**

Variável: Suites  
Amplitude: de 0 a 3  
Valor Médio: 0,916667  
Valores Calculados: de 493196 a 1,12684E+006



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:51:54

**Equação Regressão**

**Modelo :**

Equação Regressão:

Valor Total =  
-144082,8576  
+61584,1297 \* Área Privativa/2  
+211213,6922 \* Suítes

Variável	Valor Médio	f Calculado	Coef. Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	10,2148	5,77	+61584,1	x/2	4,81
Suítes	0,9167	11,40	+211214	x	9,34
Valor Total	678600,0000	T-Indep	-144083	x	

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

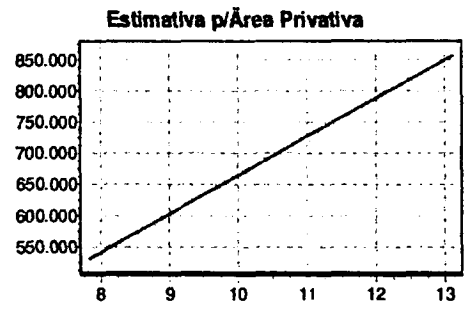
SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:51:54

**Análise de Sensibilidade**

**Modelo :**

Variável: Área Privativa  
Amplitude: de 7,81025 a 13,1149  
Valor Médio: 10,2148  
Valores Calculados: de 530517 a 857198



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

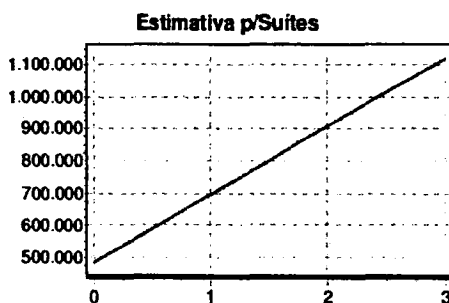
SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:51:54

**Análise de Sensibilidade**

**Modelo :**

Variável: Suites  
Amplitude: de 0 a 3  
Valor Médio: 0,916667  
Valores Calculados: de 484967 a 1,11863E+006



**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:53:04

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	526.500,00	530.537,48	-4.037,48	-0,76%	-0,09
2	882.000,00	828.884,44	53.115,55	6,02%	1,23
3	657.000,00	682.972,13	-25.972,13	-3,95%	-0,60
4	594.000,00	596.897,54	-2.897,54	-0,48%	-0,06
5	391.500,00	336.904,57	54.595,42	13,94%	1,26
6	1.080.000,00	1.086.012,81	-6.012,81	-0,55%	-0,13
7	1.260.000,00	1.215.624,40	44.375,59	3,52%	1,02
8	405.000,00	378.475,81	26.524,18	6,54%	0,61
9	612.000,00	682.972,13	-70.972,13	-11,59%	-1,64
10	956.700,00	993.887,45	-37.187,45	-3,88%	-0,86
11	373.500,00	406.742,34	-33.242,34	-8,90%	-0,77
12	405.000,00	403.288,86	1.711,13	0,42%	0,03

P

**MARCOS FREIRE**  
ArquitetoSisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:53:04

Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,09	2,36%	0,09%	2,40%
2	1,23	4,22%	16,85%	4,00%
3	-0,60	0,04%	4,03%	-0,02%
4	-0,06	0,73%	0,05%	0,74%
5	1,26	8,42%	17,80%	8,26%
6	-0,13	16,46%	0,21%	16,75%
7	1,02	34,55%	11,76%	34,94%
8	0,61	7,65%	4,20%	7,71%
9	-1,64	0,45%	30,09%	-0,06%
10	-0,86	7,90%	8,26%	7,89%
11	-0,77	9,51%	6,60%	9,56%
12	0,03	7,65%	0,01%	7,78%

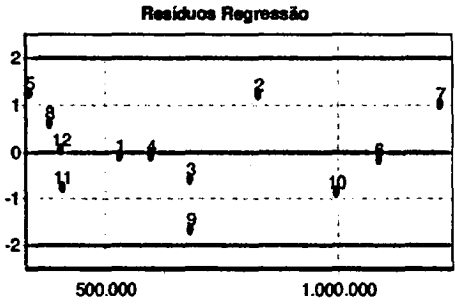
**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:53:04

Análise dos Resíduos

Modelo :



**MARCOS FREIRE**  
 Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
 Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:54:39

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
1	526.500,00	530.537,48	-4.037,48	-0,76	-0,09
2	882.000,00	828.884,44	53.115,55	6,02	1,23
3	657.000,00	682.972,13	-25.972,13	-3,95	-0,60
4	594.000,00	596.897,54	-2.897,54	-0,48	-0,06
5	391.500,00	336.904,57	54.595,42	13,94	1,26
6	1.080.000,00	1.086.012,81	-6.012,81	-0,55	-0,13
7	1.260.000,00	1.215.624,40	44.375,59	3,52	1,02
8	405.000,00	378.475,81	26.524,18	6,54	0,61
9	612.000,00	682.972,13	-70.972,13	-11,59	-1,64
10	956.700,00	993.887,45	-37.187,45	-3,88	-0,86
11	373.500,00	406.742,34	-33.242,34	-8,90	-0,77
12	405.000,00	403.288,86	1.711,13	0,42	0,03



*φ*

**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

---

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

01/02/2021 10:54:39

---

Dado	Distância de Cook
1	0,0027
2	0,3989
3	0,0131
4	0,0007
5	0,2535
6	0,0050
7	0,9066
8	0,0344
9	0,0983
10	0,0724
11	0,0455
12	0,0001

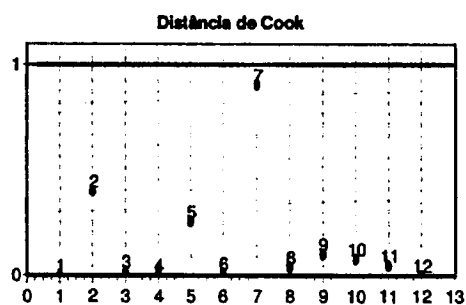
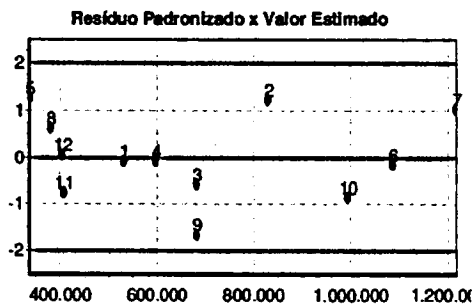
**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:54:39

Análise dos Resíduos

Modelo :



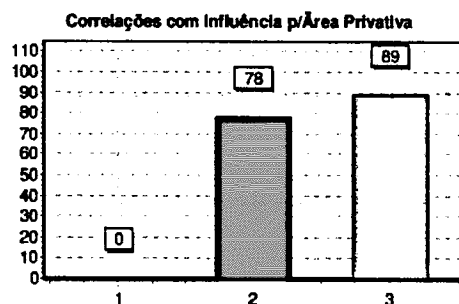
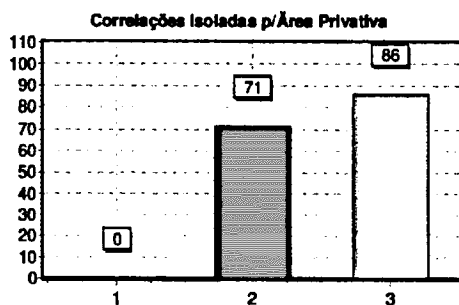
**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:56:37

**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :



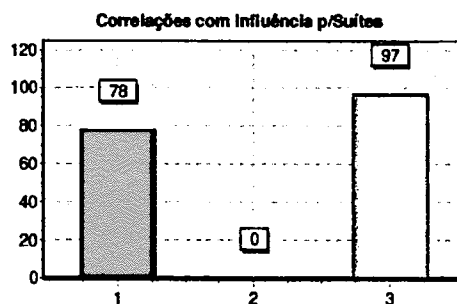
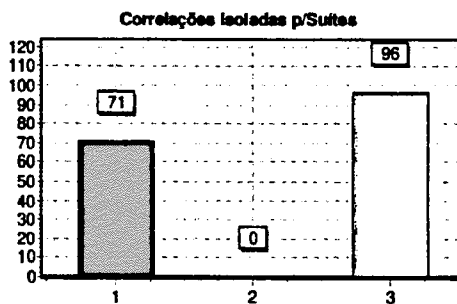
**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:56:37

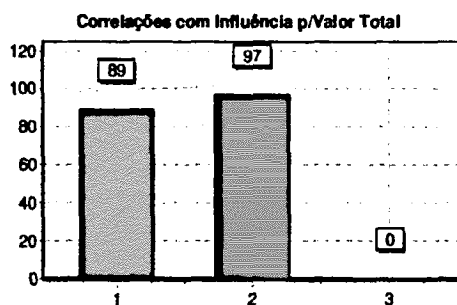
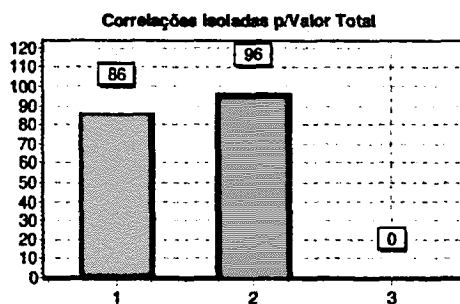
**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo :



**Correlações Isoladas e com Influência**

Modelo:



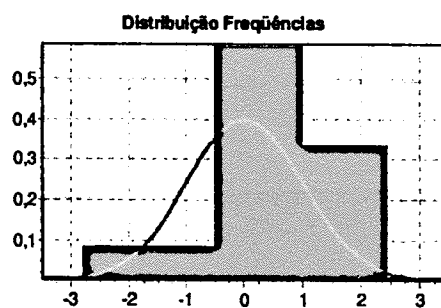
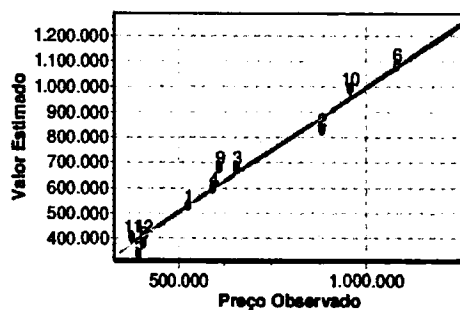
**MARCOS FREIRE**  
Arquiteto

SisReN Windows 1.92  
Regressão Linear e Redes Neurais

01/02/2021 10:55:38

**Testes de Aderência**

Modelo :



1  
2

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS DA  
COMARCA DE SÃO PAULO/SP

1774  
f

Processo 0605196.88.2008.8.26.0011

**ROBERTO TELLIAN e MARISA HELENA GONÇALVES MIRANDA TELLIAN**, já qualificados nos autos em epígrafe que promovem contra **CONSTRUTORA DI FRANCESCO & TINELLI LTDA. e OUTROS**, vem, por sua advogada infra-assinada, respeitosamente, perante V.Exa., com todo acatamento, **INFORMAR e REQUERER** o que segue:

1. Primeiramente, manifestam-se **FAVORAVELMENTE** ao laudo de fls.1678/1766, que avaliou as vagas de garagem penhoradas nestes autos, registradas sob as matrículas n. 162.252 perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e matrícula n. 5.130 perante o 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Desta forma, **REQUEREM** seja autorizado o leilão dos imóveis e indica, para tanto, a nomeação do **Leiloeiro Oficial Joel Augusto Picelli Filho**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, desde 2007, sob o número 754, através da plataforma **GESTORA PICELLI LEILÕES**, website [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), devidamente habilitados no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e atuante nas alienações neste foro.

O leiloeiro habilitado é integrante do cadastro dos Auxiliares da Justiça do TJSP com escritório sede na Rua Maria Ângela, nº 390, conjunto 10, Jardim Berlim, Jaguariúna, SP, CEP 13.919-134, telefones: 19 3867-2810 ou 19 99695-2810, podendo ser contatado no endereço eletrônico: [joel@plcellilleloes.com.br](mailto:joel@plcellilleloes.com.br).

1275

2. Em segundo lugar, INFORMAM os autores que buscaram registrar a penhora sobre os direitos decorrentes da **Ação de usucapião de n. 0019530-64.2012.8.26.0100** em trâmite perante a 2ª Vara de registros Públicos do foro central da comarca de São Paulo/SP, atualmente em grau de recurso, em trâmite perante a 1ª Câmara de Direito Privado do TJSP, nos termos do acordo realizado no Inventário do falecido pai do co-executado Mauro Antonio Di Francesco, cujos direitos hereditários foram penhorados nestes autos.

Ocorre, porém, que aquele Juízo da 1ª Câmara de Direito Privado do TJSP entendeu não haver determinação judicial neste sentido.

Desta forma, REQUEREM, com todo acatamento, seja expedido ofício à 1ª Câmara de Direito Privado do TJSP confirmando a determinação deste D. Juízo quanto a penhora no rosto daqueles autos.

3. Em segundo lugar, REQUEREM seja deferida a juntada aos autos do incluso ofício devidamente protocolado junto ao Banco Itaú.

Requer, contudo, seja determinada também a transferência dos valores bloqueados à conta deste D. Juízo

2





para que seja oportunamente levantado pelos exequentes por meio do competente MLE.

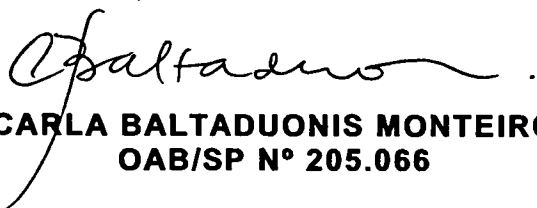
4. Por fim, REITERA o pedido de fls. 1667/68 no sentido de que seja nomeado o Leiloeiro Oficial Joel Augusto Picelli Filho para a urgente realização da alienação judicial dos veículos penhorados e já removidos, que apenas aguardam autorização deste D. Juízo para serem levados à hasta pública.

1770  


Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2021.



**CARLA BALTADUONIS MONTEIRO**  
OAB/SP Nº 205.066



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 COMARCA DE SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL XI - PINHEIROS  
 2ª VARA CÍVEL  
 Rua Jericó s/n, Sala A2/A3 - Vila Madalena  
 CEP: 05435-040 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 3815-0497 - E-mail: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0605196-88.2008.8.26.0011  
 Exequente: Marisa Helena Gonçalves Miranda Tellian e outro  
 Executado: Construtora Di Francesco & Tinelli Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Andrea Ferraz Musa

Vistos.

1) Defiro o leilão das vagas de garagem penhoradas nestes autos registradas sob matrículas nº 162.252 perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e matrícula nº 5.130 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

2) Nomeio a empresa gestora indicada pelos exequentes às fl. 1774 (Picelli Leilões), fixando a sua comissão em 5% do valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. De acordo com o provimento CSM 2.152/2014, a comissão do gestor deverá ser depositada nos autos. Deve o exequente manter contato e acompanhar os trabalhos junto à empresa gestora para a regularidade processual.

3) O procedimento da alienação em leilão judicial eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 886 a 903 do CPC/2015, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

4) Competirá à empresa gestora providenciar a publicação do edital com o valor atualizado da avaliação do bem móvel, bem como as cientificações previstas no art. 889, incisos I a VIII, sob pena de nulidade.

5) As intimações e cientificações determinadas no item 3 deverão ser realizadas pelo gestor, através de carta postal ou telegrama, e as custas decorrentes deverão ser suportadas igualmente pelo gestor. Os comprovantes de entrega deverão ser juntados nos autos. Deve ainda ser observando o prazo para as intimações, que não poderá ser inferior a vinte e oito dias da data estipulada para encerramento do 2º pregão. Caso a intimação não respeite o prazo, novo leilão deverá ser designado e novas intimações deverão ser providenciadas.

6) O gestor deve trazer aos autos a minuta do edital em até 30 dias. Após, publiquem-se as datas dos leilões por nota de cartório. Observo que a publicação da nota de cartório não exime o gestor de providenciar as intimações postais, nem a publicação do edital em jornal de ampla circulação, observando-se o disposto no art. 11 Provimento CSM nº 1625/2009.

1733  
2



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Rua Jericó s/n, Sala A2/A3 - Vila Madalena  
 CEP: 05435-040 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 3815-0497 - E-mail: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

7) Por fim, expeça-se ofício ao Banco Itaú para que proceda a transferência dos valores bloqueados na agência 8611, conta nº 03607-3 de titularidade do falecido Antonio Di Francesco, CPF nº 006.716.768-30 para conta judicial vinculada a este processo, conforme requerido pelos exequentes às fls. 1775, item 3.

8) Nomeio a empresa gestora Picelli Leilões para realização do leilão dos veículos penhorados, conforme requerido às fl. 1776, item 4.

O procedimento do leilão eletrônico, especialmente do edital a ser publicado e das intimações das partes e interessados, deve observar o disposto pelos artigos 891 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento TJSP-CSM nº 1625/2009 (no que couber e não tenha sido revogado pelo novo CPC) e a Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Fixo o lance mínimo equivalente a 70% do preço de avaliação atualizado, na forma do art. 891 do CPC.

Fixo a comissão do gestor em 5% do valor da arrematação, na forma do art. 880 § 1º e art. 884 § único do CPC.

Determino que no edital conste expressamente que eventuais débitos tributários e multas pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

Providencie o exequente a intimação do leiloeiro nomeado para os preparativos e realização do leilão.

Oportunamente, providencie o Cartório a publicação das datas dos pregões no DJE (art. 887 § 2º CPC).

9) Proceda a penhora do rosto dos autos da ação de usucapião conforme requerido às fls. 1617, item 06.

Int.

São Paulo, 15 de junho de 2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

DATA  
 17.6 JUN 2021 às 19:19

Processo nº 0605196-88.2008.8.26.0011 - p. 2

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0223/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/06/2021. Considera-se a data de publicação em 21/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

NILTON CHAVES MIRANDA (OAB 76889/SP)  
Sílvia Helena Marrey Mendonça (OAB 174450/SP)  
Laedes Gomes de Souza (OAB 110143/SP)  
Alessandre Ferreira Canabal (OAB 189734/SP)  
Carla Baltaduonis Monteiro (OAB 205066/SP) ✓

Teor do ato: "Vistos. 1) Defiro o leilão das vagas de garagem penhoradas nestes autos registradas sob matrículas nº 162.252 perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e matrícula nº 5.130 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. 2) Nomeio a empresa gestora indicada pelos exequentes às fl. 1774 (Picelli Leilões), fixando a sua comissão em 5% do valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. De acordo com o provimento CSM 2.152/2014, a comissão do gestor deverá ser depositada nos autos. Deve o exequente manter contato e acompanhar os trabalhos junto à empresa gestora para a regularidade processual. 3) O procedimento da alienação em leilão judicial eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 886 a 903 do CPC/2015, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 4) Competirá à empresa gestora providenciar a publicação do edital com o valor atualizado da avaliação do bem móvel, bem como as científicas previstas no art. 889, incisos I a VIII, sob pena de nulidade. 5) As intimações e científicas determinadas no item 3 deverão ser realizadas pelo gestor, através de carta postal ou telegrama, e as custas decorrentes deverão ser suportadas igualmente pelo gestor. Os comprovantes de entrega deverão ser juntados nos autos. Deve ainda ser observando o prazo para as intimações, que não poderá ser inferior a vinte e oito dias da data estipulada para encerramento do 2º pregão. Caso a intimação não respeite o prazo, novo leilão deverá ser designado e novas intimações deverão ser providenciadas. 6) O gestor deve trazer aos autos a minuta do edital em até 30 dias. Após, publiquem-se as datas dos leilões por nota de cartório. Observo que a publicação da nota de cartório não exime o gestor de providenciar as intimações postais, nem a publicação do edital em jornal de ampla circulação, observando-se o disposto no art. 11 Provimento CSM nº 1625/2009. 7) Por fim, expeça-se ofício ao Banco Itaú para que proceda a transferência dos valores bloqueados na agência 8611, conta nº 03607-3 de titularidade do falecido Antonio Di Francesco, CPF nº 006.716.768-30 para conta judicial vinculada a este processo, conforme requerido pelos exequentes às fls. 1775, item 3. 8) Nomeio a empresa gestora Picelli Leilões para realização do leilão dos veículos penhorados, conforme requerido às fl. 1776, item 4. O procedimento do leilão eletrônico, especialmente do edital a ser publicado e das intimações das partes e interessados, deve observar o disposto pelos artigos 891 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento TJSP-CSM nº 1625/2009 (no que couber e não tenha sido revogado pelo novo CPC) e a Resolução nº 236/2016 do CNJ. Fixo o lance mínimo equivalente a 70% do preço de avaliação atualizado, na forma do art. 891 do CPC. Fixo a comissão do gestor em 5% do valor da arrematação, na forma do art. 880 § 1º e art. 884 § único do CPC. Determino que no edital conste expressamente que eventuais débitos tributários e multas pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante. Providencie o exequente a intimação do leiloeiro nomeado para os preparativos e realização do leilão. Oportunamente, providencie o Cartório a publicação das datas dos pregões no DJE (art. 887 § 2º CPC). 9) Proceda a penhora do rosto dos autos da ação de usucapião conforme requerido às fls. 1617, item 06. Int."

SÃO PAULO, 18 de junho de 2021.

JOÃO FLAVIO PEREIRA  
Escrevente Técnico Judiciário

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi ofício ao Banco Itau conforme determinado.

Em 18 de 06 de 2021

Eu, Escr. substit

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi ofício a 2ª Vara de Registros Públicos PI anotação de penhora no rito dos autos nº 001530-64.2012.8.26.0100.

Em 18 de 06 de 2021

Eu, Escr. substit

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que encaminhei o ofício a 2ª Vara de Registros Públicos por email, conforme comprovante.

Em 24 de 06 de 2021

Eu, Escr. substit