

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA  
CÍVEL CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP

Processo nº 1119563-98.2019.8.26.0100

ADRIANA BENHASSE DE ARAÚJO, já qualificada nos  
autos do processo cujo número encontra-se em epígrafe, vem respeitosamente  
à presença de Vossa Excelência, apresentar:

Laudo

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO			
ENDEREÇO	Rua Rocha , 72 apart. 65		
CONDOMÍNIO	Edifício Rocha Par		
CIDADE	São Paulo -SP		
CARTÓRIO	4ª cartório de Registro de Imóveis de SP		
MATRÍCULA	12.974	DATA EMISSÃO	02/12/1976
ÁREA IMÓVEL			
ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	TOTAL	
58,18	9,34	67,52	
VALOR			
R\$ 377.019,78			
(Trezentos e setenta e sete mil e dezenove reais com setenta e oito centavos)			

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## FINALIDADE

Avaliação imóvel

## OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel

## OBJETO

O Objeto de Avaliação do imóvel se forma da matrícula 12.974 do 4ª cartório de Registro de Imóveis de SP. O imóvel se localiza Rua Rocha, 72 Edifício Rocha Par, apartamento 65 Bairro Bela Vista SP

## RESSALVAS, PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES DA PERÍCIA

O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Na determinação do valor considera-se que toda documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada.

A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.

A avaliação se baseia:

Na documentação fornecida, constituídas nos Autos.

Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, realizada em 10 de junho de 2021.

Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário.

## IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS







### Apartamento 65 -6º andar Edifício Rocha Par



## SITUAÇÃO

Região		
Iluminação	Hospital	
Comércio	Residências	
Escolas	Coleta de Lixo	
Transporte Público	Gás Canalizado	
Edifício		
Gás Canalizado	Hidrômetro-comum condomínio	1 torre
1 Frente	Portaria 24hs	2 elevadores
Térreo -frente comércio	Rua Pavimentada	6 apartamentos por andar
Iluminação	Meio de Quadra	10 andares
Estacionamento	Sem área de LAZER	60 unidades
Apartamento 65		
Área útil = 58,18 m²	Área Comum: 9,34	Total: 67,52
vagas de estacionamento imóvel avaliando: 0		

**FOTOS - Empreendimento**

<p>Rua- lado direito</p> 	<p>Rua – lado esquerdo</p> 
<p>Fachada</p> 	<p>Comércio Pav. térreo</p> 
<p>Acesso - Estacionamento</p> 	<p>Acesso Pedestre</p> 

Arquiteta Adriana B Araújo

Email: [agi.arquitetura@gmail.com](mailto:agi.arquitetura@gmail.com) tel. 11 966367538

Portaria	Hall Apartamentos- elevadores
	

Apartamento 65	Cozinha
	

Área de Serviço	Banheiro
	



### CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado Imobiliário está com desempenho em média, número de ofertas baixo e com Liquidez e prazo de venda superiores a 12 meses.

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 60 elementos dos quais 31 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas na região do Bairro Bela Vista- SP atualizados até julho de 2021.

O não aproveitamento de variáveis que, em princípio, seriam importantes não foram utilizadas por mostrarem inconsistências, conforme testadas.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos estão detalhados a seguir;  
Cálculo

Dados de mercado

Desconsiderado/a	Endereço	Observação	dormi	banho	vaga:	área útil	ESTAD	Valor tot	varanda	Valor Unitário
*	1 RUA ROCHA	S ANDAR VIVA REAL COD 5833276468	1	1	0	47	1	280000	0	5957,5
*	2 Av 9 de julho ,2005	condomínio no endereço	1	1	0	40	2	290000	0	7250
*	3 rua paim	ZAP IMOVEIS-CAMILORRUIJO	2	1	0	66	2	340000	0	5151,5
*	4 r rocha	SD DARE ADM DENIS- VIVA REAL	1	1	1	70	3	395000	0	5642,9
*	5 RUA SANTO ANTONIO	LUIS CARDOZOZAP IMOVEIS	1	1	0	54	1	320000	0	5925,9
*	6 rua rocha	mapimoveis - real - and rocha 72-1	1	1	1	60	3	429000	0	7150
*	7 rua rocha	viva real 5 andar 583338355	2	1	1	54	2	288000	0	5333,3
*	8 rua santo antonio,550	condomínio valorização real	1	1	1	48	3	350000	1	7291,7
*	9 praça general craveiro lopes 91	viva real and 5167676	1	1	0	49	2	490000	1	10000
*	10 rua martinho prado,43	condomínio lakshmi real	2	2	0	79	2	409000	0	5177,2
*	11 r rocha	S andar COD 5833353535 CASA MINEIRA	2	1	1	54	1	288000	0	5333,3
*	12 rua rocha 72-10 andar	Casa mineira	1	1	1	56,75	3	430000	0	7577,1
*	13 Rua Rocha	Imobiliária Casa Viva VIVA REAL COD CV5886	2	1	0	57	1	320000	0	5614
*	14 Ru rocha 278	casamierira Código: 3418105	2	2	0	67	2	450000	0	6716,4
*	15 Rua Acaráú	loft	2	1	0	65	3	429000	1	6600
*	16 rua major diogo	condomínio geral cod 2885676	1	1	0	66	2	288000	1	4363,6
*	17 rua rocha 72	Casa mineira	1	1	1	68	3	455000	0	6691,2
*	18 rua rocha 72	Casa mineira	2	1	1	68	3	490000	0	7205,9
*	19 rua rocha	casamierira 5 andar	1	1	1	68	3	470000	0	6911,8
*	20 rua rocha	valor high end cod 88857	1	2	0	70	1	530000	0	7571,4
*	21 rua rocha	realização VIVA REAL COD GVD 18188324	2	2	0	72	1	395000	0	5486,1
*	22 rua santo antonio	loft maior valorização real	2	2	0	74	3	630000	0	8513,5
*	23 rua artur prado,394	NSL VIVA REAL COD EDS32	2	2	0	76	1	440000	0	5789,5
*	24 brigadeiro luis antonio,1930	condomínio valorização real	2	2	1	76	2	510000	0	6710,5
*	25 rua sant amaro	condomínio alura cod 487	2	1	0	79	1	380000	0	4810,1
*	26 r rocha	S andar casamierira cod 852388	2	2	0	82	3	680000	0	8292,7
*	27 rua maria jodé	condomínio opus cod 888	2	2	0	88	2	559000	1	6352,3
*	28 rua condessa de são joaquim,219	loft maior valorização real	3	2	1	98	3	590000	1	6020,4
*	29 rua ROCHA 184 bela vista	casamierira cod 85238545	2	2	0	72	3	550000	0	7638,9
*	30 bela vista	loft maior valorização real	2	2	0	67	2	450000	0	6716,4
*	31 rua rocha 184	mapimoveis - real - and rocha 184-87	2	2	0	79	1	417000	0	5278,5
*	32 AV 23 DE AMIÓ,	TER IMOVEIS - COD 8888 CHAVE MÃO	2	1	1	55	3	375000	1	6818,2
*	33 RUA, ALCIDES MAIA	LLAFRAN REP 1628 CHAVE MÃO	1	1	0	50	1	354000	0	7080
*	34 RUA ASDRUBAL DO NASCIEMTO,141	KLEBER CHAVE MÃO	2	2	0	78	2	450000	0	5763,2
*	35 Residencial - Bela Vista	PERFIL ADMINISTRACAO	1	1	2	50	3	450000	1	9000
*	36 Rua Almirante Marques de Leão	viva real COD. 583335757	1	1	2	47	2	460000	0	9787,2
*	37 Rua Santo Antônio	viva real COD. 583319358	1	1	2	54	3	500000	1	9259,3
*	38 rua rocha 65	S andar maior valorização real	1	2	0	73	3	598892	0	8204
*	39 rua humaitá	loft maior valorização real cod 8881	2	1	0	57	2	282000	0	4947,4
*	40 rua santo antonio	loft maior valorização real cod 54282	1	1	0	40	2	300000	0	7500
*	41 Rua Asdrúbal do Nascimento, 140	loft maior valorização real cod 88822	2	1	0	78	3	477000	0	6115,4
*	42 itauba-rua rocha 318	casamierira cod 8523773	2	2	0	79	2	430000	0	5443
*	43 imperial -rua rocha 464	casamierira cod 85286	2	1	0	57	2	320000	0	5614
*	44 ed rincão -rua uma 56	Sokoloff imobiliária real cod 85355	3	1	0	122	2	620000	0	5082
*	45 orpheo -almirante marques de leão	viva real	1	1	1	40	3	380000	1	9500
*	46 cond edifício	opus maior	1	1	1	47,57	3	530000	0	11141
*	47 rua martiniano carvalho	condomínio valorização real	2	1	0	54	2	570000	0	10556
*	48 praça 14 bis, P 141	LOFT	3	2	0	98	3	750000	0	7653,1
*	49 COND BLA 2 ANDAR AV BRIG LUIS AM	LOFT	1	1	0	61	2	375000	1	6147,5
*	50 PROFESSOR PICAROLO 121	VIVA REAL COD DR279512	2	2	1	53	2	510000	0	9622,6
*	51 RUA MANOEL DUTRA	JC DASAGH VIVA REAL COD JC825	2	1	1	49	3	500000	1	10204
*	52 RUA Monsenhor passaláqu-cond passalá	loft	1	1	0	65	2	370000	0	5692,3
*	53 antilhas -13 pav 9 julho	loft	1	1	0	41	2	260000	1	6341,5
*	54 rua 13 maio	loft 58496	2	2	1	98	2	660000	0	6734,7
*	55 cod. Luiz henriquera 13 maio	loft cod 924386	2	2	0	59	2	490000	0	8305,1
*	56 rua conselheiro ramalho-cond hosal 5 andar	loft	2	1	0	70	2	480000	0	6857,1
*	57 rua acarau- cond provença 6 andar	loft	2	2	0	66	3	429000	1	6500
*	58 r conde de são joaquim 4 andar	loft	2	1	0	55	2	370000	0	6727,3
*	59 com conquista 12	loft	2	1	0	70	2	378383	0	5405,5
*	60 rua condessa de são joaquim 10 andar	loft	1	1	0	58	2	410000	0	7069



**ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
dormitórios	1,00			1,00	3,00
banheiro	1,00			1,00	2,00
área útil	58,18			40,00	98,00
Estado de conservação 1-2-3	2,00			1,00	3,00
<b>Valor Unitário</b>	<b>6.480,23</b>			5.151,52	8.204,00

**INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	6.322,96	<b>6.480,23</b>	6.637,50	-2,43%	2,43%	4,85%
Predição (80%)	5.975,18	<b>6.480,23</b>	6.985,27	-7,79%	7,79%	15,59%
Campo de Arbitrio	5.508,20	<b>6.480,23</b>	7.452,26	-15,00%	15,00%	30,00%

**INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	367.869,81	377.019,78	386.169,75
Predição (80%)	347.635,97	377.019,78	406.403,01
Campo de Arbitrio	320.467,08	377.019,78	433.572,49

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

Total da Amostra	: 60
Utilizados	: 31
Outlier	: 0

**VARIÁVEIS**

Total	: 8
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 26

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y****COEFICIENTES**

Correlação	: 0,90508
Determinação	: 0,81917
Ajustado	: 0,79135

**VARIAÇÃO**

Total	: 19151821,04647
Residual	: 3463250,90751
Desvio Padrão	: 364,96843

**F-SNEDECOR**

F-Calculado	: 29,44508
Significância	: < 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado	: 1,76917
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	96

Arquiteta Adriana B Araújo

Email: [agi.arquitetura@gmail.com](mailto:agi.arquitetura@gmail.com) tel. 11 966367538

---

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**


---

$$Y = 6135,825803 + -479,167452 * X_1 + 1130,026469 * X_2 + -34,360182 * X_3 + 846,309065 * X_4$$

**VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 6480,23**

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

R\$ 377.019,78 (trezentos e setenta e sete mil e dezenove reais com setenta e oito centavos)

**INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$):	367.869,81
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>377.019,78</b>
Máximo (R\$):	386.169,75

**CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 4,85 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

**CONCLUSÃO VALOR DO IMÓVEL**

<b>VALOR</b>
R\$ 377.019,78
(Trezentos e setenta e sete mil e dezenove reais com setenta e oito centavos)

O presente laudo técnico de avaliação de imóvel contém 10 folhas. Após a elaboração desta avaliação, o perito entende por concluídos os trabalhos técnicos pertinentes a esta lide, colocando-se à disposição deste Juízo e de demais interessados para quaisquer esclarecimentos que porventura se façam necessários.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 26 de julho de 2021

ADRIANA BENHASSE DE ARAÚJO

Perita do Juízo

CAU/SP 30500-6