

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DE SÃO
PAULO/CAPITAL.**

Processo Digital nº: 1000894-13.2024.8.26.0003
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Duplicata
Exequente: Itaú Unibanco S.A.
Executado: Elite Distribuidora Farmaceutica Ltda e outros

ROBERT LEVASIER, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061731297/D, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
p. deferimento,

São Paulo, 17 de outubro de 2025.



ROBERT LEVASIER

Engenheiro Civil

CREA nº 5061731297/D





ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS


Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

 (11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

 rlevasierengenharia@gmail.com

 Av. Bernardino de Campos, 196
Paraisópolis - São Paulo/SP

 Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp

FICHA RESUMO

PROPRIETÁRIO	JOÃO OROLOGIO MARCHIORI e OUTROS (conforme IPTU 2025)
OBJETO DA AVALIAÇÃO	Imóvel situado à Rua Amaral Gurgel nº 55 com frente também para a Av. Príncipe de Gales – Vila Príncipe de Gales – Santo André/SP –, matrícula nº 140.735, do 01º CRI de Santo André/SP. Área total terreno: 1.326,50 m ² Área construída total: 3.137,00 m ² (AV. 01)
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	Determinação do justo valor de mercado do imóvel
FINALIDADE	Instruir o Processo Nº 1000894-13.2024.8.26.0003 para definição de valor de mercado (compra e venda)
MÉTODO UTILIZADO	MCDM, Método comparativo direto de dados de mercado por Inferência estatística,
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	

R\$11.600.000,00 (ONZE MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)

	VALOR MÍNIMO DE MERCADO (-8,85%) (R\$)	VALOR MÉDIO DE MERCADO (0%) (R\$)	VALOR MÁXIMO DE MERCADO (9,35%) (R\$)
VALOR/M2	R\$3.373,97 / m ²	R\$3.689,51 / m ²	R\$4.034,57 / m ²
VALOR	R\$10.584.134,83	R\$11.573.999,56	R\$12.656.439,84
AMPLITUDE	R\$2.072.305,00 (17,9%)		
GRAU DE PRECISÃO / FUNDAMENTAÇÃO: III / III			

RESPONSABILIDADE TÉCNICA DO LAUDO:

Data Base: São Paulo 17 de outubro de 2025


Robert Levasier

Engenheiro Civil - CREA nº 5061731297





ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS


Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

 (11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

 rlevasierengenharia@gmail.com

 Av. Bernardino de Campos, 196
Paraisópolis - São Paulo/SP

 Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

Imóvel situado à Rua Amaral Gurgel nº 55 com frente também para a Av. Príncipe de Gales – Vila Príncipe de Gales – Santo André/SP –, matrícula nº 140.735, do 01º CRI de Santo André/SP.

Área total terreno: 1.326,50 m².

Área construída total: 3.137,00 m² (AV. 01).

Finalidade: Instruir o Processo Nº 1000894-13.2024.8.26.0003 para definição de valor de mercado (compra e venda), bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.1) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Vistoria: Efetuada no dia 14 de outubro de 2025, às 12:20 hs.
- ▶ Diagnóstico do mercado.
- ▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

1.2) Conceito de valor:

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

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



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

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

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. *O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.*

2. *A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:*

"5.2 – Valor de Mercado – *a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."*

1.3) Prescrições Normativas:

O Laudo Pericial em questão se baseou nos requisitos essenciais da Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2019 e com a NBR. 14.653 – Avaliação de Bens parte 1 - Procedimentos gerais e parte 2 - Imóveis Urbanos.



1.4) Condições e limitações:

Este Laudo avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Não foram elaborados estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais a saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.
- ▶ Não foram efetuados estudos de engenharia com relação à qualidade do solo, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

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

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma.



É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

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

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

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

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

Método Comparativo:

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

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

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	17
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2



4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

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

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



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

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

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

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

a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

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

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade ;

b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: III



9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	30%	40%	50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO: III

2.3) Campo de arbítrio:

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

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

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

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

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio."



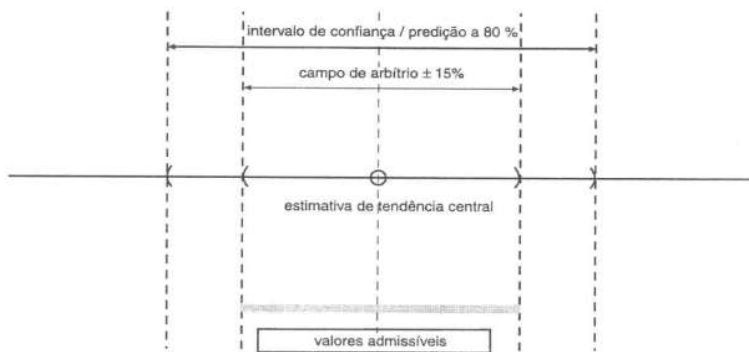


Figura A.1

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

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbitrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central),

2.4) Aproveitamento eficiente:

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

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

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Prédio comercial

3.1.1) Localização:

O imóvel objeto desse trabalho está localizado no Rua Amaral Gurgel nº 55 com frente também para a Av. Príncipe de Gales – Vila Príncipe de Gales – Santo André/SP, trata-se de um terreno com suas respectivas construções, um prédio comercial com frente para a Av. Príncipe de Gales e um galpão para a Rua Amaral Gurgel. A seguir mapa de localização e foto aérea do imóvel avaliando, para melhor visualização da situação descrita.



Engº Civil Robert Levasier
CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraisópolis - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP



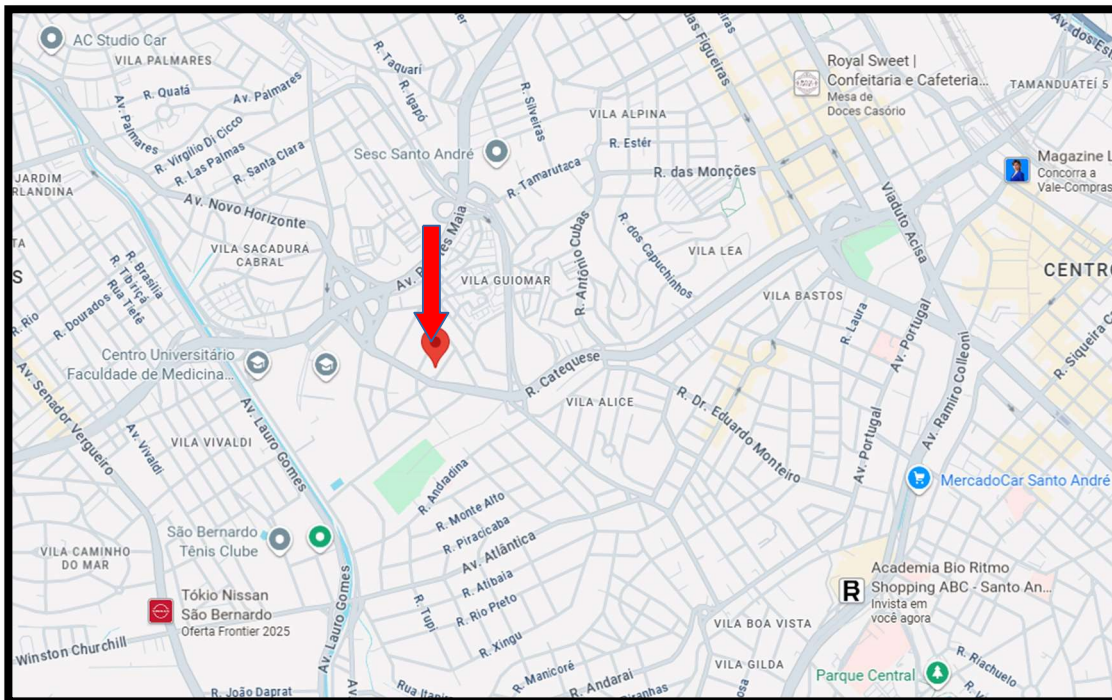


Figura 1: Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho
 Fonte: Google Maps



Figura 2: Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho
 Fonte: Google Earth



ROBERT LEVASIER
 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Eng^o Civil Robert Levasier
 CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
 rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
 Paraíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
 Praia do Tombo - Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp



Figura 3: Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho
 Fonte: Google Earth

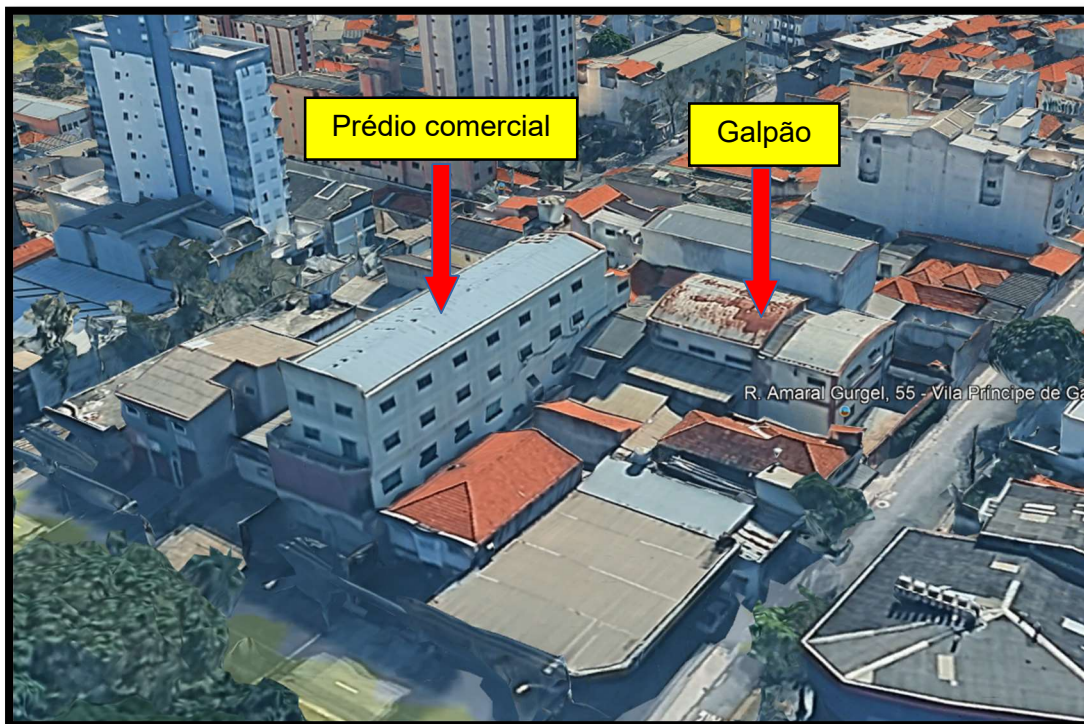


Figura 4: Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho
 Fonte: Google Earth

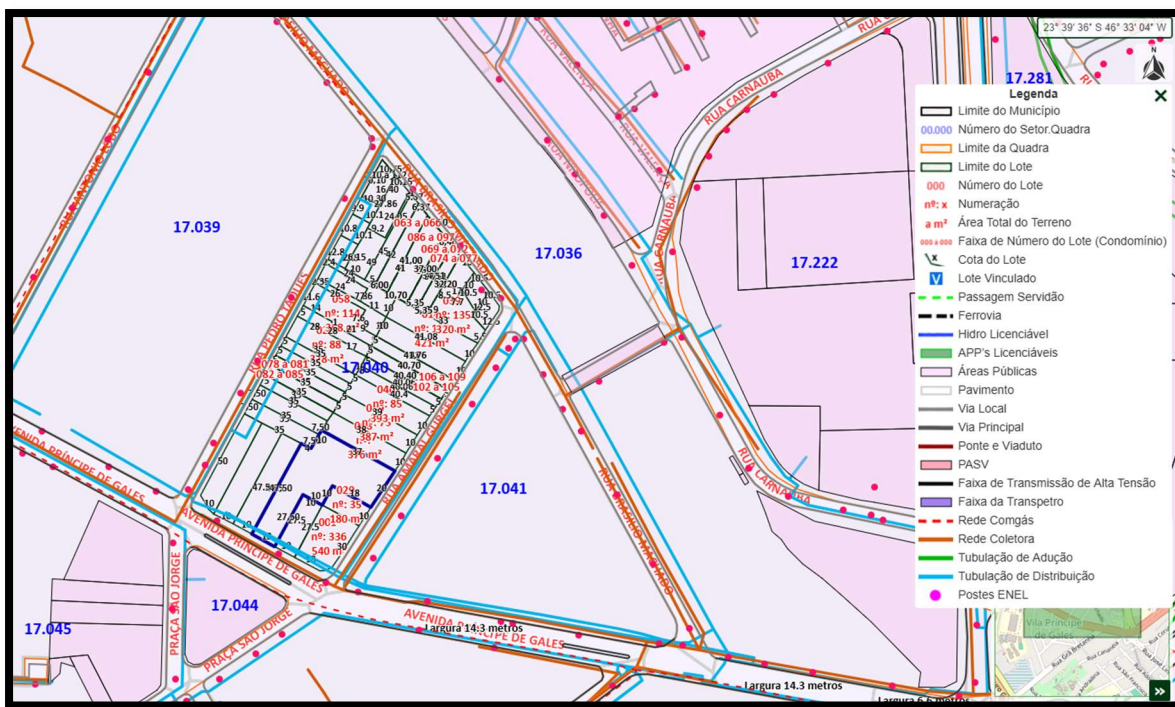


Figura 5: Quadra fiscal
 Fonte: Prefeitura de Santo André

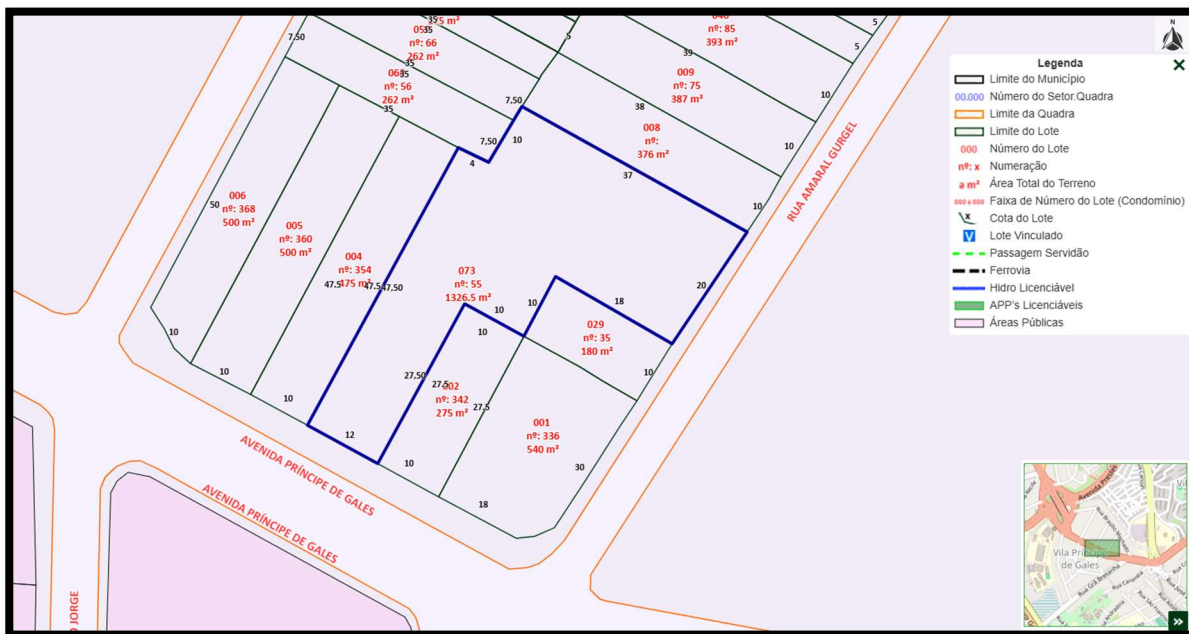


Figura 5: Quadra fiscal
 Fonte: Prefeitura de Santo André



ROBERT LEVASIER
 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier
 CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
 rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
 Paraíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
 Praia do Tombo - Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp

3.1.2) Características Urbanísticas:

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, obtida eletronicamente, através da Prefeitura Municipal de Santo André, o imóvel avaliando está inscrito sob o número de Contribuinte **17.040.073**.


De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado na **ZONA DE QUALIFICACAO URBANA**, onde temos os seguintes parâmetros urbanísticos:

ANEXO 3.6
QUADRO 6 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO

Zona	Uso	Categoria / Atividade	Tipologia	Descrição	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação	Recuos Mínimos Obrigatórios (m)			Número Máximo de Pavimentos (4)	Gabarito (4)	Área Máxima do Lote (m²)	Número Mínimo de Vagas (6)
					Mínimo	Básico	Máximo (1)		Frente (2)	Fundo	Lateral				
QUALIFICAÇÃO URBANA RECUPERAÇÃO URBANA	residencial	Multifamiliar	unifamiliar	apenas 1 edificação no lote	0,20	1,34	-	67%	5,00	COESA	COESA	4	9m	-	1
			pequeno porte	com até 4 residências no lote, podendo ser isoladas, geminadas ou sobrepostas	0,20	1,34	-	67%	5,00	COESA	COESA	4	9m	-	1 / unidade
			vila	mais de 4 residências no lote, podendo ser isoladas, geminadas ou sobrepostas	0,20	1,34	-	67%	5,00 (3)	1,50 (3)	1,50 (3)	4	9m	20.000	1 / unidade
			vertical	mais de 1 residência sobreposta	0,20	2,50	4,00	Quadro 7	5,00	4,00	COESA	Quadro 7	G=3(r+L) (5)	20.000	1 / unidade
	não-residencial	destinado a 1 ou mais das atividades industrial, comercial, prest. serviços ou institucional	0,20	1,34	2,00	67%	5,00	COESA	COESA	-	-	-	COESA		
	misto	uso residencial e não-residencial no mesmo lote ou edificação													

Figura 6: Parâmetros urbanísticos
Fonte: Prefeitura de Santo André





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 7075393

SELO DE AUTENTICAÇÃO: 74900000106Coe34081216

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 17.040.073, DE PROPRIEDADE DE JOÃO OROLOGIO MARCHIORI, CONSTITUÍDO PELO LOTE 01;03 E 07 DA QUADRA 10 LOTEAMENTO VL PRINCIPE DE GALES SITUADO A RUA AMARAL GURGEL, 55 - E AV PRINCIPE DE GALES SANTO ANDRÉ 09060-660 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE AGOSTO DE 2025.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	1.326,50	
ÁREA CONSTRUÇÃO	3.137,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	132.131,23	733.843,66
VALOR VENAL PRÉDIO	1.062.271,50	5.899.749,68
VALOR VENAL TOTAL	1.194.402,73	6.633.593,34

FMP EM 2025 = R\$ 5,5539

SANTO ANDRÉ, 06 DE AGOSTO DE 2025

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:34:16

Figura 7: Reprodução da certidão de valor venal.
 Fonte: Prefeitura de Santo André

3.1.3) Vistoria

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 851 - 852.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado à Rua Amaral Gurgel nº 55 com frente também para a Av. Príncipe de Gales – Vila Príncipe de Gales – Santo André/SP, fui recepcionado pelo Sra. Sueli e Sra. Natalia, que me acompanhou na vistoria.

3.1.4) Caracterização do imóvel:

Trate-se de um prédio comercial de 4 pavimentos (subsolo + 3 Pavimentos), juntamente com um Galpão comercial. Toda edificação encontra-se dentro da mesma área.

- Galpão, em alvenaria com dois pavimentos Contém:

Térreo: Arquivo, recepção, lavabos masculino e feminino, elevador de carga e área de estoque;

Piso superior: espaço adicional para estoque, salas (4 Salas) + 2 banheiros;

Acessos: escada e elevador de carga.

- Prédio comercial, com quatro pavimentos sendo um subsolo para aproximadamente 30 carros.

Piso Térreo com salão para separação de produtos.

Primeiro pavimento com uma sala para reuniões, copa, recepção e um auditório para aproximadamente 200 pessoas.

Segundo pavimento conta com setor administrativo, televidas, sanitários e salas administrativas.

Terceiro pavimento área de estoque, Banheiros e arquivo. Acesso por escada e elevador social.

Conta ainda com portaria com Guarita e Recepção, Cozinha com Refeitório, Vestiário Feminino e Masculino, Área de espera de Carregamento, Estacionamento para funcionários. Área de lazer / descanso para funcionários e casa de caseiro.

Conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, procedido pelo IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, as benfeitorias enquadram-se na Referência "E – Necessitando de reparos simples", que possui as seguintes características:



Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estruturais, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Diante das suas características, podemos classificá-la como prédio comercial de padrão médio, sendo suas características:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.

Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.

Instalações elétricas: distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

Galpão com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito



gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.

Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.

Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns.

Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.

Para mais detalhes ver relatório fotográfico no ANEXO 1.

3.1.5) Caracterização da região:

1. Localização e acessibilidade

O imóvel está situado no bairro Vila Príncipe de Gales, no município de Santo André (SP), em área urbana consolidada com uso misto (residencial e comercial). A malha viária que serve o bairro apresenta bom grau de conectividade com o restante do ABC e com a capital, destacando-se vias e corredores que facilitam o escoamento e o acesso rodoviário regional, tais como a Avenida Príncipe de Gales, Avenida dos Estados, Avenida Lauro Gomes, Avenida Dom Pedro II e as artérias de ligação à Rodovia Anchieta. Essas conexões favorecem tanto o acesso de veículos leves quanto de transporte de carga, o que é relevante para imóveis de uso comercial/industrial.

Além do acesso rodoviário, a área é atendida por linhas de transporte coletivo urbano; pontos de ônibus e terminais próximos propiciam boa mobilidade para trabalhadores e clientes. Mapas e guias de transporte indicam pontos de embarque nas imediações da Rua Amaral Gurgel, com integração ao sistema municipal.

2. Infraestrutura e serviços

A região dispõe de infraestrutura urbana consolidada — abastecimento público de água, energia elétrica, rede de esgotos, telefonia/internet e arruamento pavimentado com rede de drenagem. No entorno local encontram-se serviços e equipamentos que atendem demanda cotidiana e profissional: comércio de rua, supermercados, bancos, farmácias, oficinas, restaurantes e instituições de ensino o que confere suporte para atividades comerciais e prestação de serviços na área.

3. Perfil urbanístico e ocupação



O tecido urbano de Vila Príncipe de Gales é heterogêneo: combina lotes ocupados por edificações residenciais (casas e prédios de pequeno a médio porte) com trechos de uso comercial, principalmente ao longo de avenidas principais e proximidades de eixos de transporte. Observa-se presença de empreendimentos de comércio de rua e pequenos galpões/depósitos em áreas de transição entre uso residencial e industrial leve. A rua Amaral Gurgel e suas adjacências abrigam oferta imobiliária diversa, o que cria um entorno com fluxo de pedestres e veículos constante.

4. Observações relevantes para o imóvel

A proximidade a equipamentos de ensino e comércio de bairro amplia o fluxo humano e a visibilidade local, pontos positivos para uso comercial de rua e serviços.

A existência de duas frentes de terreno e a configuração com subsolo + 3 pavimentos + galpão conferem ao imóvel elevada flexibilidade de uso (comércio de rua, sede administrativa, centro de distribuição regional em pequena escala, serviços de saúde, academias, ensino, entre outros).

A malha viária e o transporte público próximos reduzem riscos de vacância quando o imóvel for destinado a atividades com demanda por acessibilidade.

3.1.6) Diagnóstico de mercado:

1. Perfil da demanda

A demanda por imóveis comerciais no Centro e em bairros consolidados de Santo André concentra-se em atividades de varejo, serviços, saúde, ensino e pequenos centros logísticos/armazenamento para operações regionais. Imóveis com área construída expressiva e possibilidade de fracionamento atraem empresas que buscam unificação de operação ou subdivisão para diversos locatários. A proximidade a vias de tráfego e a boa oferta de mão de obra local tornam a área atraente para negócios que dependam de acessibilidade e fluxo.

2. Liquidez e atratividade do ativo

Liquidez relativa: para imóveis comerciais bem localizados no entorno do centro e eixos principais de Santo André, a liquidez tende a ser moderada a alta, em especial quando o imóvel apresenta uso flexível, visibilidade e frentes amplas. Imóveis de porte, normalmente atraem um conjunto de interessados — desde investidores institucionais e empresas locais até redes de varejo e instituições — o que contribui para uma melhor absorção no mercado, ainda que negociações possam demandar prazo maior que pequenas unidades comerciais.



Fatores que aumentam a atratividade: duas frentes, área construída ampla, possibilidade de uso misto (térreo para lojas/serviços e pavimentos superiores para escritórios/depósitos), e fácil acesso rodoviário e por transporte público.

Fatores que reduzem liquidez ou exigem desconto: estado de conservação deficitário, necessidade de modernização de instalações (elétrica, ar condicionado, acessibilidade), exigência de adaptações para normas específicas (ex.: instalações de segurança, combate a incêndio) e eventuais restrições urbanísticas. Esses fatores podem aumentar o lead time de venda/locação e exigir investimento prévio por potencial adquirente.

3. Posição competitiva e usos preferenciais

Considerando a tipologia (subsolo + 3 pavimentos + galpão), os usos mais prováveis e com maior demanda local são:

Centros de distribuição/armazenagem local ou filial logística de atacarejos e distribuidores, quando adaptados;

Unidades de serviços profissionais e de saúde (clínicas, laboratórios, centros de ensino/treinamento);

Edifício corporativo multi-locatário.

O imóvel localizado na Rua Amaral Gurgel, 55 insere-se em um entorno urbano dotado de boa infraestrutura, acessibilidade e oferta de serviços, o que favorece a destinação comercial. Sua configuração física (área construída e duas frentes) o posiciona como um ativo com boa atratividade para múltiplos usos comerciais e operacionais, podendo apresentar boa liquidez.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

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

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

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



4.2) Coleta de dados:

No planejamento da pesquisa, buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **47 elementos, dos quais 38 se mostram viáveis.**

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação, sendo fixada para o mês de outubro de 2025.

4.3) Processamento e análise dos dados:

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

Após os tratamentos, homogeneizações e testes, através de estatística inferencial, obtivemos um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ▶ **V/M²:** variável dependente, é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.
- ▶ **ÁREA CONSTRUÍDA:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

Quanto maior a **ÁREA CONSTRUÍDA**, menor deve ser o valor unitário em R\$/m².

- ▶ **ÁREA DO TERRENO:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área do terreno dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

Quanto maior a **ÁREA DO TERRENO**, maior deve ser o valor unitário em R\$/m².

- ▶ **IDADE APARENTE:** variável independente, de natureza qualitativa, idade que o imóvel aparenta ter, refere-se à percepção do tempo de uso



do imóvel com base em sua aparência externa. É uma medida que considera: • Padrão arquitetônico, • Acabamentos visível, • Desgaste de fachadas e elementos externos, • Grau de modernização ou atualização.

Quanto maior a IDADE APARENTE, menor deve ser o valor unitário em R\$/m².

► **ESTADO DE CONSERVAÇÃO: (1-3)** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o estado de conservação de cada elemento, convencionando-se:

1 = baixo – imóvel pouco conservado, necessidade de manutenção corretiva e preventiva significativa antes da ocupação do imóvel;

2 = normal – Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais, sem recuperação do sistema estruturais, eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.;

3 = bom – imóvel muito bem conservado, sem necessidade de manutenção corretiva e preventiva para a sua ocupação.

Quanto maior o ESTADO DE CONSERVAÇÃO, maior é o valor em R\$/m².

► **dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem':**

variável independente, Quantitativa - Variável que conterà a distância do imóvel à Estação de Trem ou Metrô mais próxima.

Quanto maior a distância ao 'Estações de Metrô ou Trem', menor é o valor em R\$/m²

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Durante os testes estatísticos, durante os testes estatísticos, 42 amostras mostram-se viáveis.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, onde encontramos a equação que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja,



aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguintes formas:

► **Imóvel situado à Rua Amaral Gurgel nº 55**

$$Y = e^{(10,250949088513636 - 0,008104347778200238 * \sqrt{X1} + 0,01748305755111651 * \sqrt{X2} - 0,00028662170798503077 * X3 - 0,4855925352440593 * \ln(X4) - 0,2541168845596573 / X5^2)}$$

5) Conclusão:

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, baseando-se nos subsídios disponíveis apresentados no presente Laudo o valor atribuído para o imóvel à data da avaliação é de:

► **Imóvel situado à Rua Amaral Gurgel nº 55**

R\$11.600.000,00 (ONZE MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)

Outubro/2025



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraisópolis - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo - Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp

7) ENCERRAMENTO

7.1) Anexos:

- 1 – Fotografias do Avaliando;
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Localização elementos da amostra
- 4 – Relatório Estatístico;
- 5 - ART

7.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia - e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



7.3) Termo de encerramento:


Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 25 páginas digitadas e 05 anexos.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 17 de outubro de 2025.



ROBERT LEVASIER - Engenheiro Civil (5061731297)



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp


7 ANEXOS




ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS


Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

 (11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

 rlevasierengenharia@gmail.com

 Av. Bernardino de Campos, 196
Paraíso - São Paulo/SP

 Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada e entrada estacionamento Av. Príncipe de Gales



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

rlevasierengenharia@gmail.com

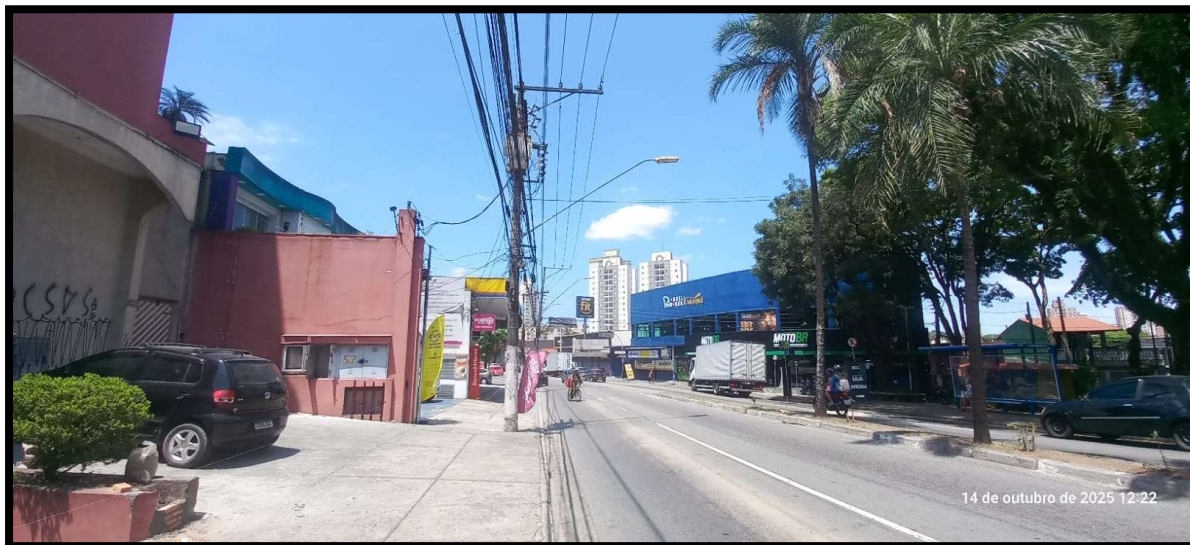
Av. Bernardino de Campos, 196
Paraíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp



Vista Av. Príncipe de Gales



Fachada Galpão Rua Amaral Gurgel



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paráíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp



Vista Rua Amaral Gurgel



Casa caseiro e interface Galpão Prédio comercial



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraisópolis - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo - Guarujá/SP

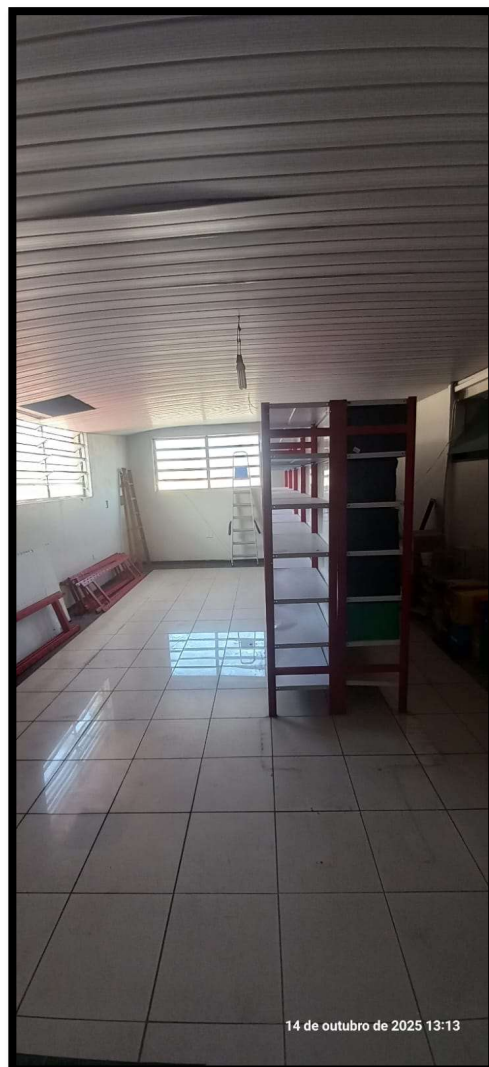
CÓDIGO QR



Whatsapp



Estacionamento



Arquivo Administrativo




ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS


Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

 (11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

 rlevasierengenharia@gmail.com

 Av. Bernardino de Campos, 196
Paráíso - São Paulo/SP

 Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp



Arquivo Galpão



Lavabo Galpão



Banho Galpão



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier
CREA 5061731297/D

☎ (11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
✉ rlevasierengenharia@gmail.com

📍 Av. Bernardino de Campos, 196
Paráíso - São Paulo/SP

📍 Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

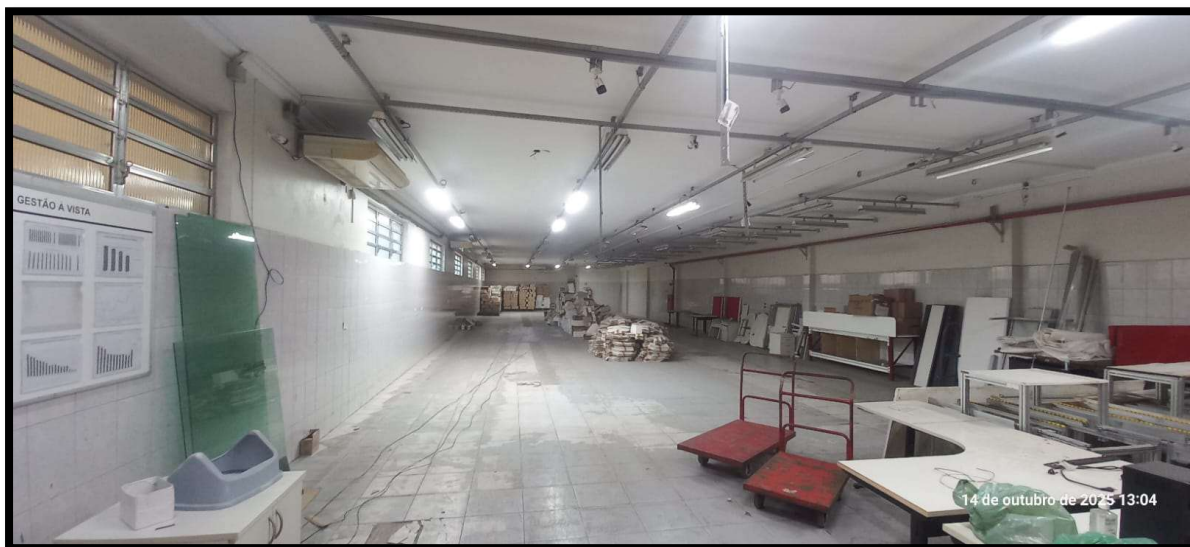
CÓDIGO QR



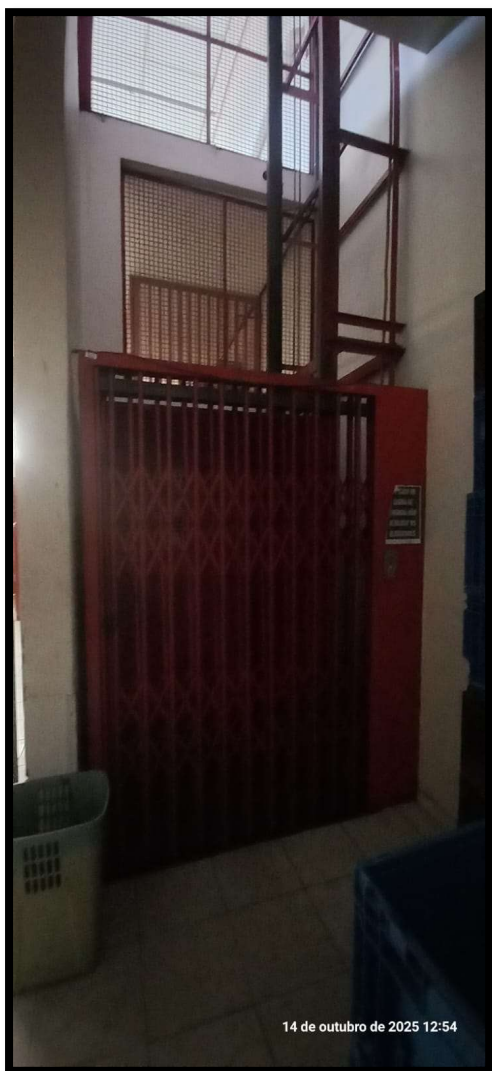
Whatsapp



Estoque Galpão



Estoque Galpão



14 de outubro de 2025 12:54

Elevador carga



14 de outubro de 2025 13:14

Elevador Prédio comercial




ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS


Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

 (11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

 rlevasierengenharia@gmail.com

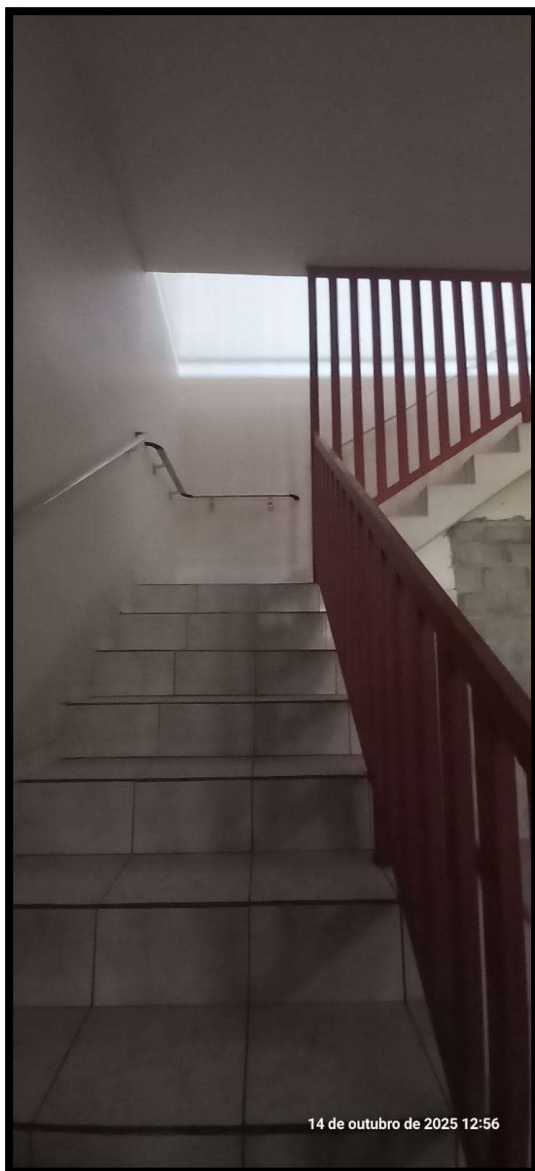
 Av. Bernardino de Campos, 196
Paraíso - São Paulo/SP

 Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

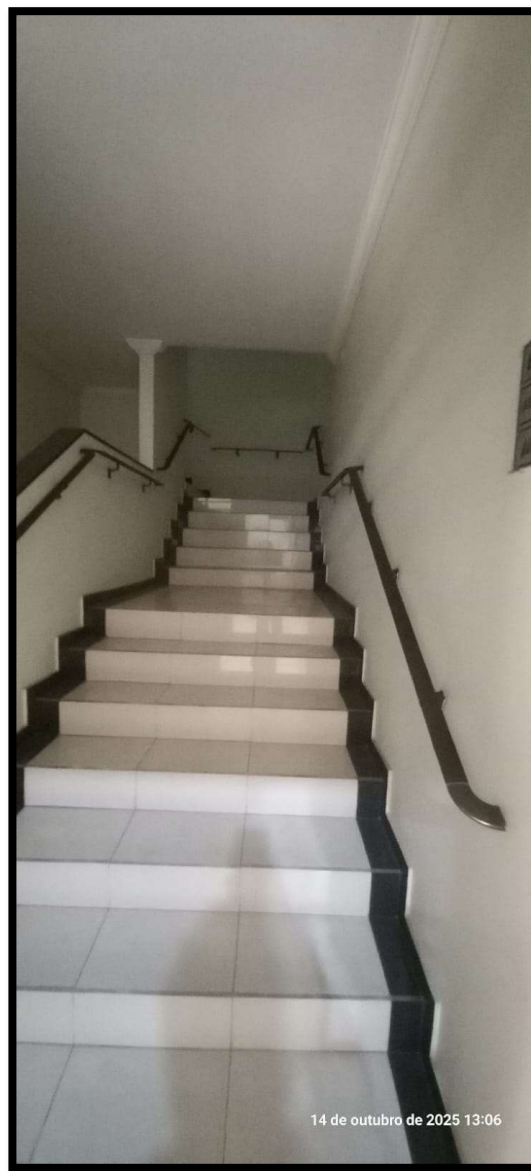
CÓDIGO QR



Whatsapp



Escadaria Galpão



Escadaria Prédio



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

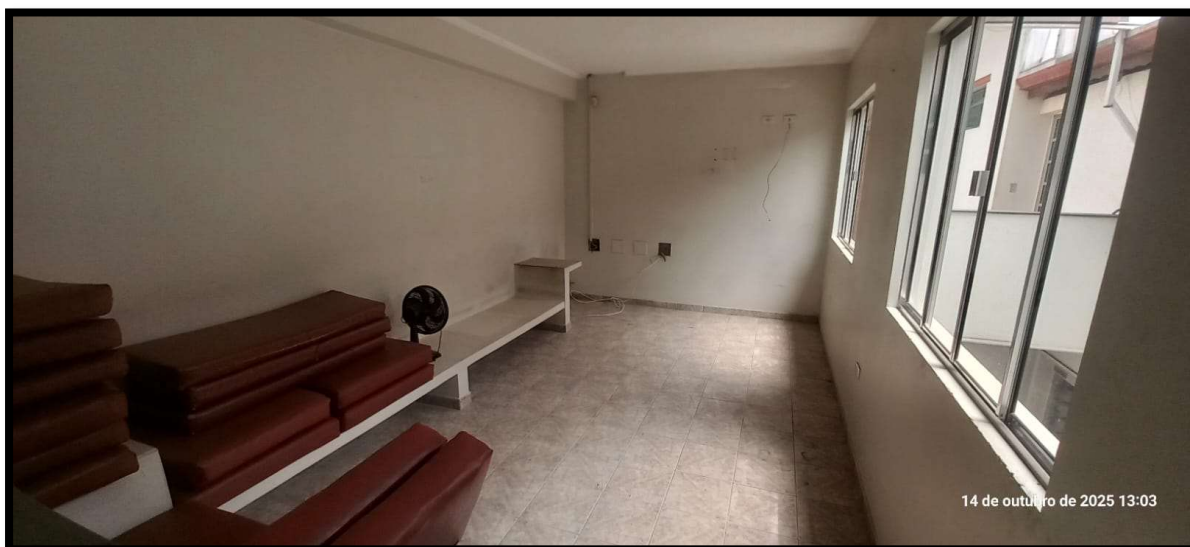
CÓDIGO QR



Whatsapp



Área churrasqueira



Área de descanso




ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS


Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

 (11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

 rlevasierengenharia@gmail.com

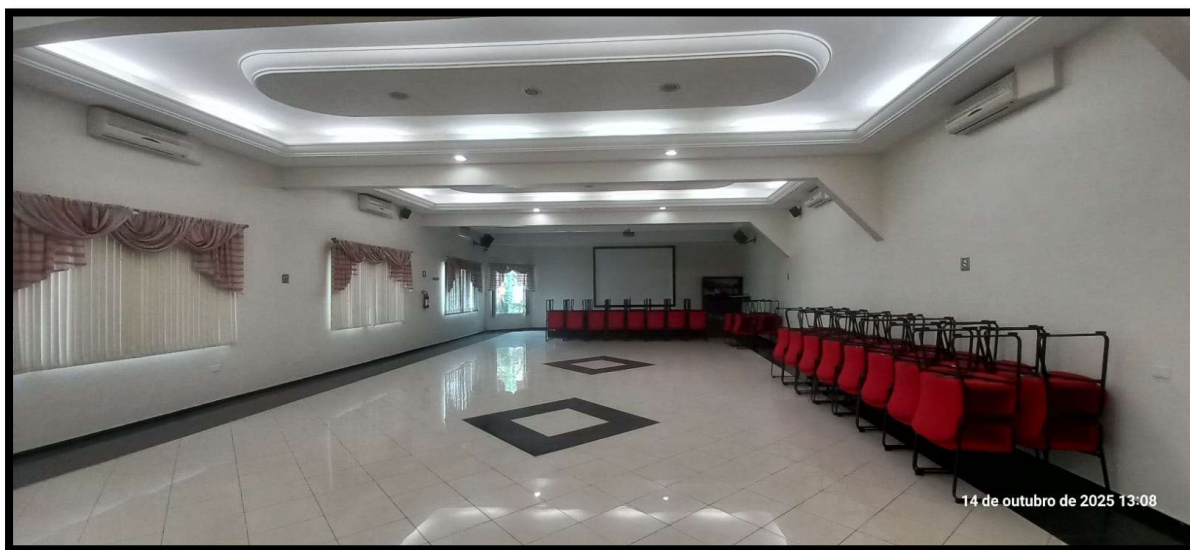
 Av. Bernardino de Campos, 196
Paráiso - São Paulo/SP

 Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp



Auditório prédio comercial



Auditório prédio comercial



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier
CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo - Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp



Estoque prédio comercial



Lavabo área adm-Prédio comercial



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

rlevasierengenharia@gmail.com

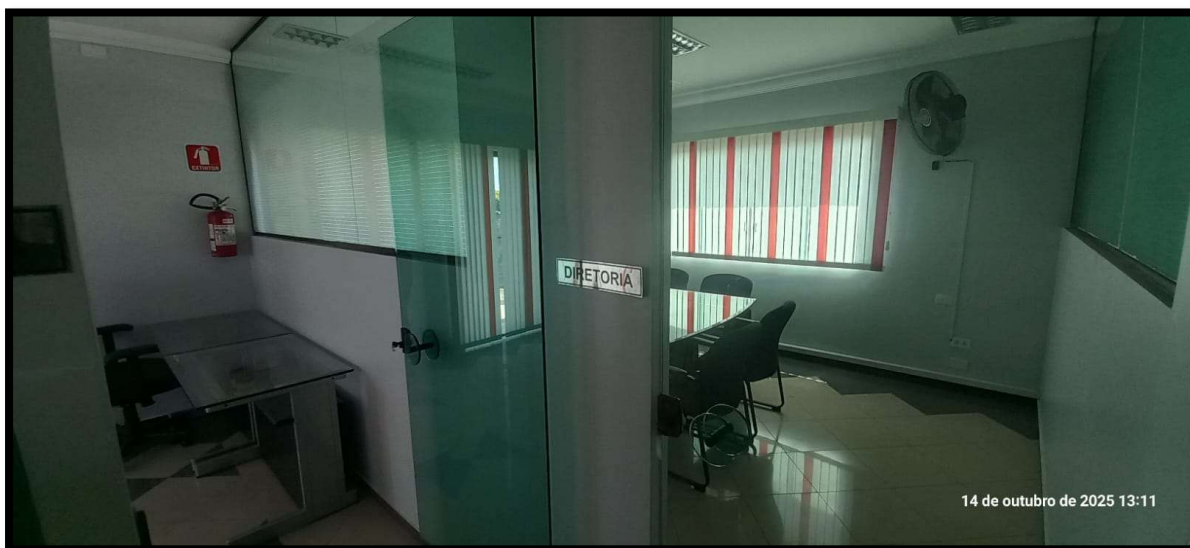
Av. Bernardino de Campos, 196
Paráíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

CÓDIGO QR



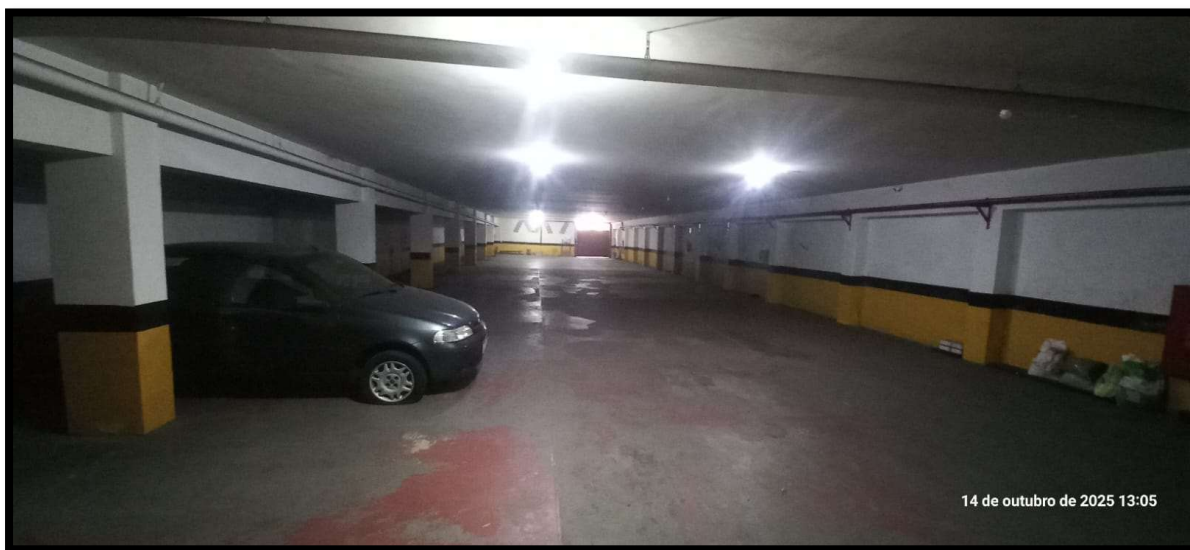
Whatsapp



Salas prédio comercial



Televidas prédio comercial

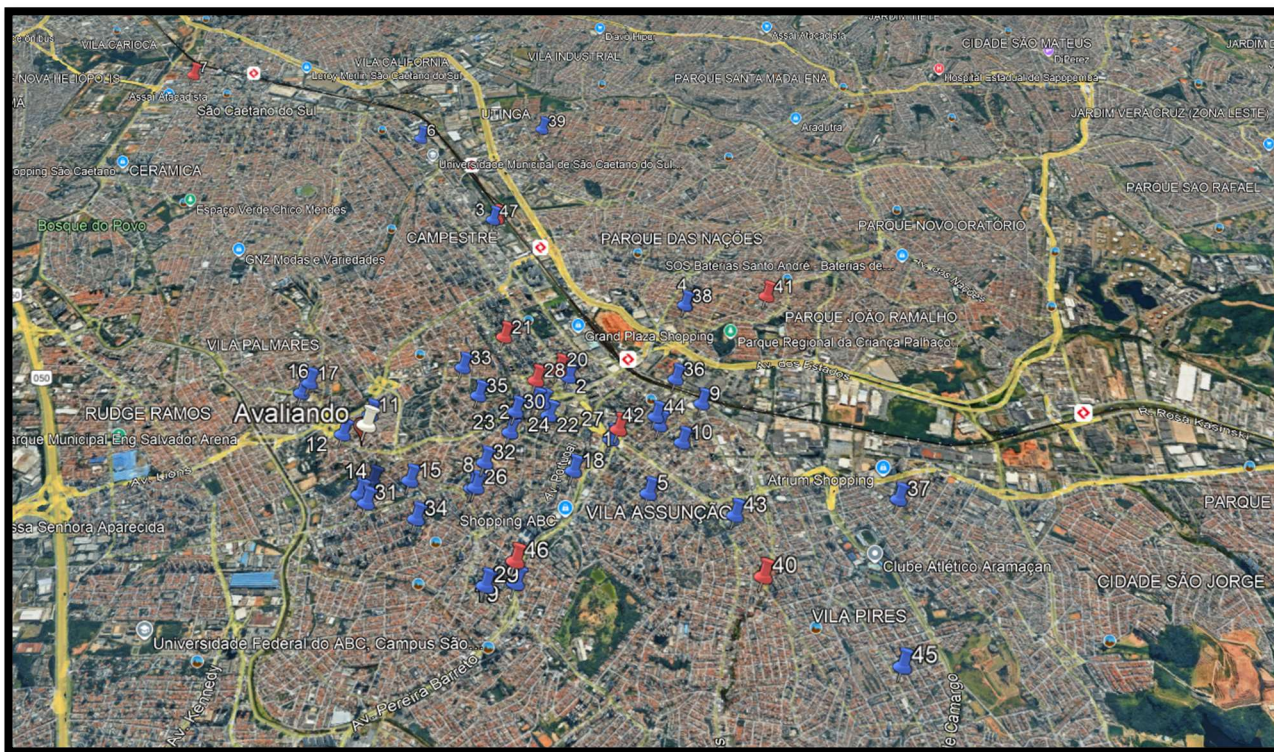


Subsolo



Refeitório

ANEXO 3 - LOCALIZAÇÃO – AVALIANDO E ELEMENTOS DA AMOSTRA



LOCALIZAÇÃO:

- AMOSTRAS (AZUL)
- AVALIANDO (BRANCO)
- DESCARTE (VERMELHO)



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier
CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp

Memorial da Avaliação

Tipologia Prédio Comercial

1 Responsável

Avaliador

Robert Levasier

Atuação

Engenheiro Civil (5061731297)

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

Identificação: Prédio comercial - Santo André

Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda

3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4 Resultado

Valor atribuído ao Prédio Comercial:

Imóvel Avaliado

Rua Amaral Gurgel, 55

Valor de Venda

R\$11.573.999,56 →
(R\$11.600.000,00)

5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Prédio Comercial", microrregião avaliadora "São Paulo", composta por oito cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo - Guarujá/SP

CÓDIGO QR



Whatsapp

6 Discussão Estatística

6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 5(CINCO) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 38(TRINTA E OITO) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

Coeficiente de Determinação (R^2): 0,9167855396404712(er) / 0,919411294279411(fe)

Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,9037832802092949(er) / 0,906819309010569(fe)

Coeficiente de Correlação (R): 0,9574891851297701(er) / 0,9588593714822894(fe)

6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2 , na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 91,68%(er) e por 91,94%(fe) da formação dos preços pertencentes à amostra.

6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

Correlação Perfeita: $R = 1,00$

Correlação Forte: $1,00 > R \geq 0,75$

Correlação Média: $0,75 > R \geq 0,50$



Correlação Fraca: $0,50 > R > 0,00$

Correlação Inexistente: $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação Forte para a Equação de Regressão (95,75%) e também para a Função Estimativa (95,89%).

6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

Equação de Regressão: F calculado em 70,50970983106475, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

Função Estimativa: F calculado em 73,01559481287109, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

6.6 Normalidade dos Resíduos

A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvios padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

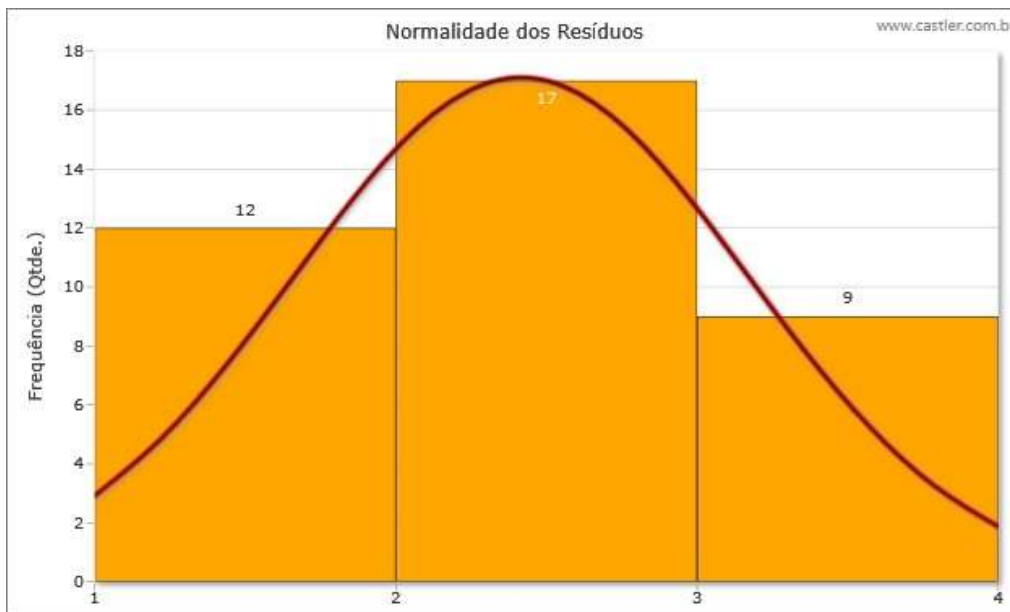
-1dp à 1dp: 74%(er) / 74%(fe)

-1,64dp à 1,64dp: 92%(er) / 92%(fe)

-1,96dp à 1,96dp: 100%(er) / 97%(fe)

Para a Equação de Regressão, a sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.



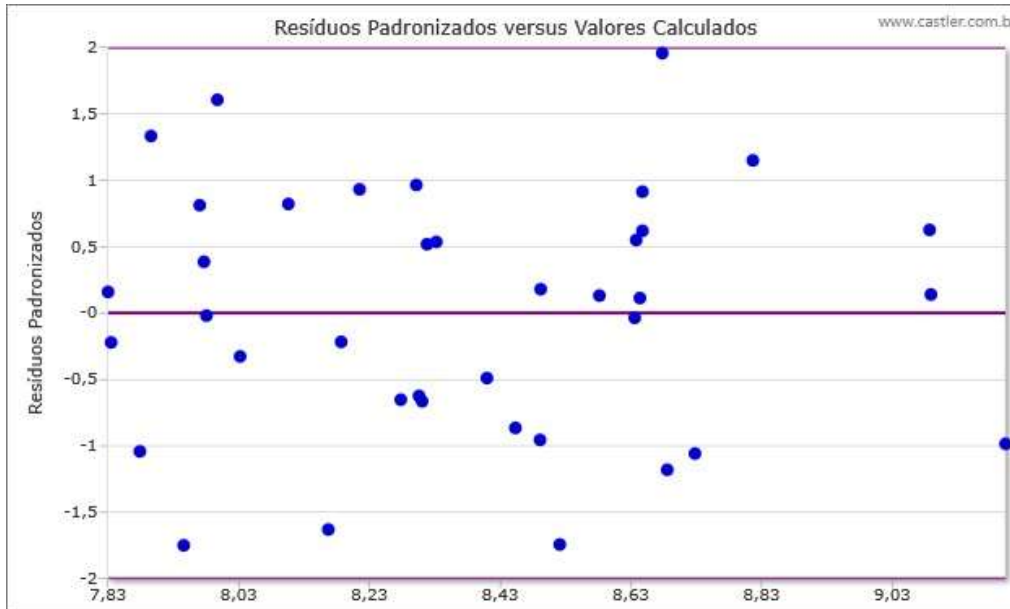


6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 0 (0%) outlier(s) acima de +/- 2DP para a Equação de Regressão e 1 (2,63%) para a Função Estimativa.

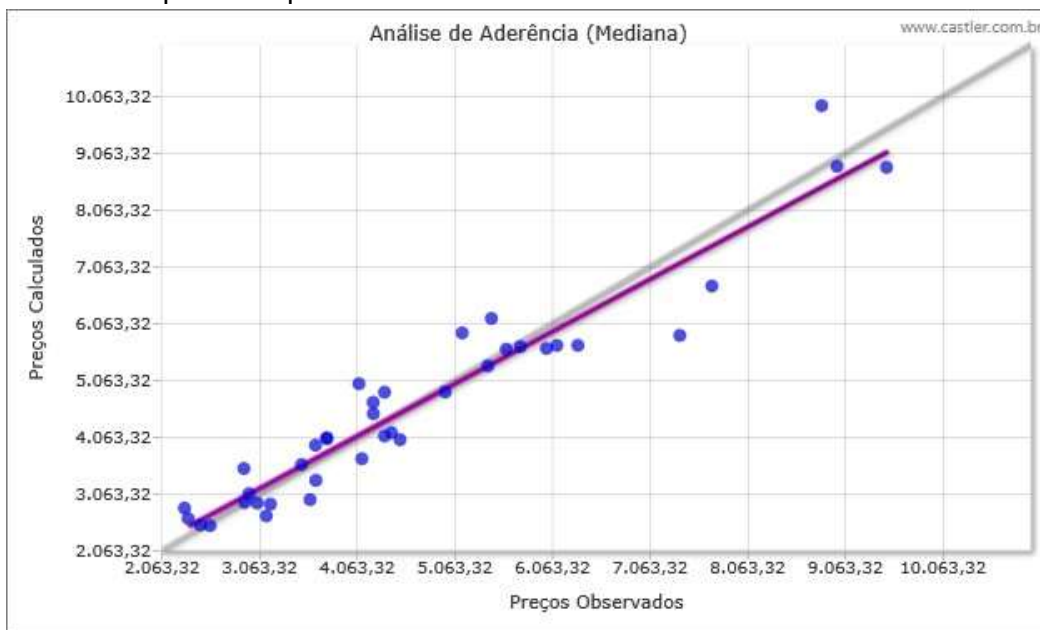
Para a Equação de Regressão, no gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.



6.8 Análise de Aderência

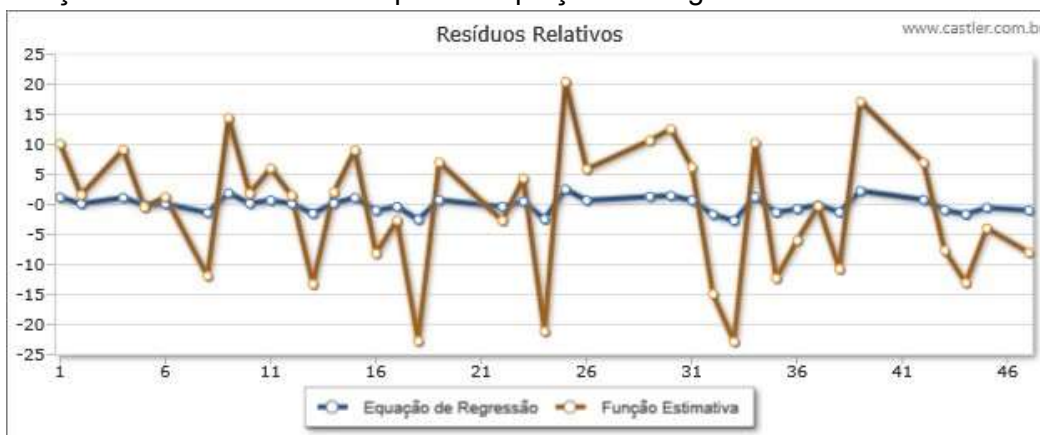
Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências adquiridas são suficientemente

próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bissetriz no primeiro quadrante.



6.9 Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se para a Função Estimativa e também para a Equação de Regressão:

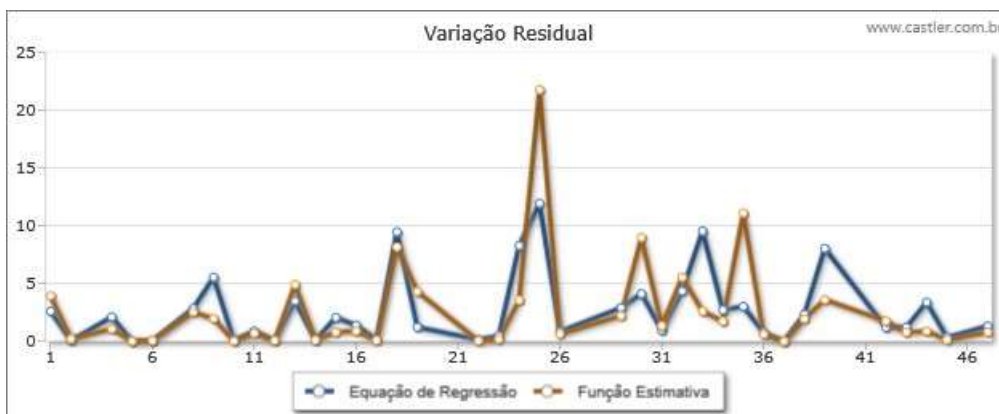


6.10 Variação Residual

A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciantes ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



6.11 Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.

No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.

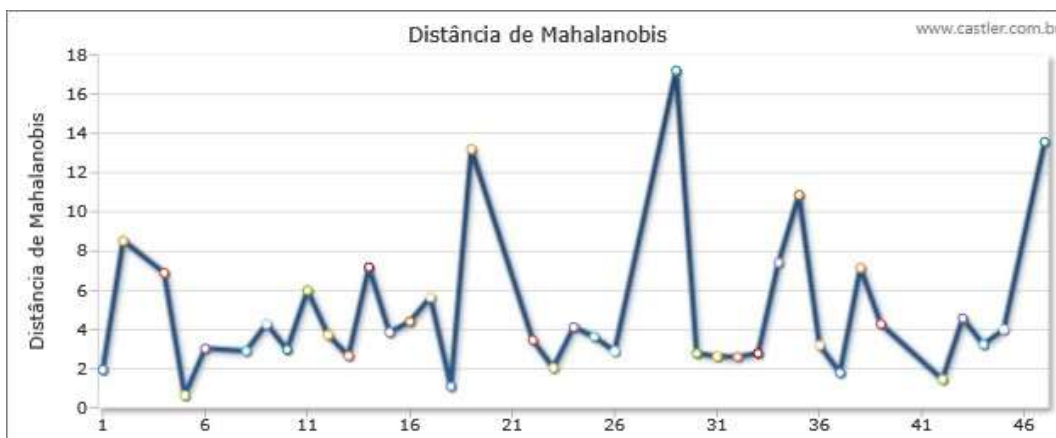


6.12 Distância de Mahalanobis

A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos.

Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.

Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

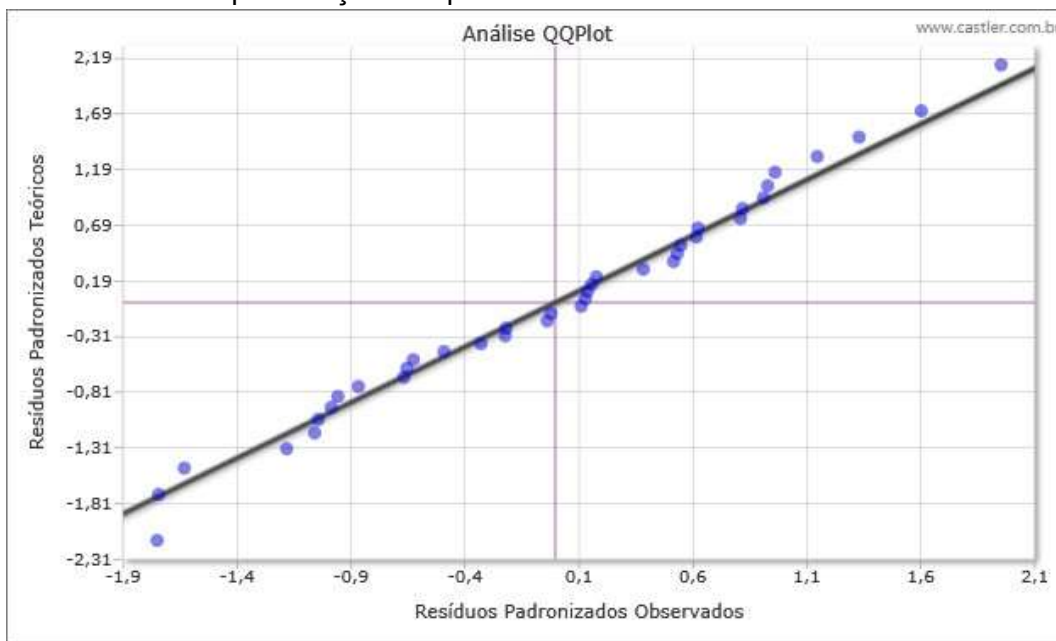


6.13 Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantiles de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.

Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.

No gráfico, abaixo, para a Equação de Regressão, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.



7 Variáveis

7.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:



Engº Civil Robert Levasier
CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paráíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP



Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Construída#
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	Quantitativa - Variável que conterà a distância do imóvel à Estação de Trem ou Metrô mais próxima.
Área do terreno#	X2	Área do terreno em m2
Área Construída#	X3	Área total construída do prédio
Idade Aparente#	X4	Idade aparente que a construção aparenta ter
Estado de Conservação#	X5	Qualitativa. Valores passíveis de serem assumidos: 1(Reparos Simples), 2(Regular) e 3(Bom). Indica o grau de conservação do imóvel

7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

	unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	ln(y)	Variável dependente	-	-	-	-
X1	√x m	Contínua - geoespacial	-0,008104	-3,615	0,10174%	-2,52444%
X2	√x	Contínua - variável própria	0,017483	5,132	0,01%	7,24485%
X3	x	Contínua - variável própria	-0,000287	-7,447	0,01%	-8,98846%
X4	ln(x)	Discreta - variável própria	-0,485593	-8,098	0,01%	-5,8346%
X5	1/x ²	Código alocado - variável própria	-0,254117	-3,535	0,1268%	1,52687%

8 Análise da Sensibilidade do Modelo Estatístico

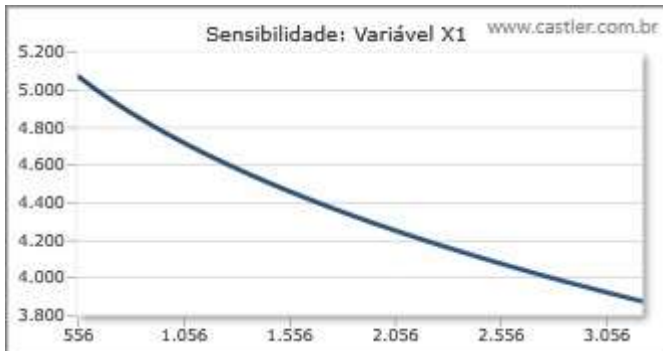
A análise da sensibilidade do modelo, mediante representação gráfica individualizada do grau de responsividade da variável dependente em função das variações de cada independente aplicada, permite a aferição da coerência do comportamento estatístico em relação ao mercado, de suas tendências de crescimentos e das adequabilidades em relação ao esperado pela modelagem, além da elasticidade em torno da estimativa de tendência central (nível de elasticidade da variável dependente em função de alterações



arbitradas e aplicadas nas variáveis independentes). Abaixo, mostram-se os gráficos de sensibilidade obtidos e parâmetros representativos de cada variável independente:

Sensibilidade

Variáveis



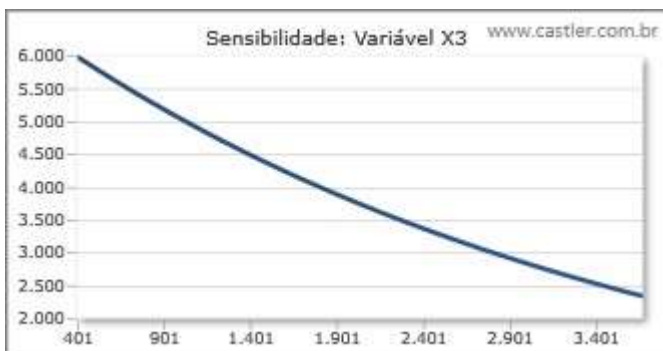
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'

Tipo: Contínua
 Transformação: vx
 Origem: geoespacial
 Unidade: m
 Amplitude: 2685 m
 Desvio Padrão: 807,65 m
 Crescimento Esperado/Obtido:
 (-)negativo / (-)negativo



Área do terreno#

Tipo: Contínua
 Transformação: vx
 Origem: variável própria
 Amplitude: 2403
 Desvio Padrão: 523,33
 Crescimento Esperado/Obtido:
 (+)positivo / (+)positivo



Área Construída#

Tipo: Contínua
 Transformação: x
 Origem: variável própria
 Amplitude: 3286
 Desvio Padrão: 756,18
 Crescimento Esperado/Obtido:
 (-)negativo / (-)negativo



ROBERT LEVASIER
 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier
 CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
 rlevasierengenharia@gmail.com

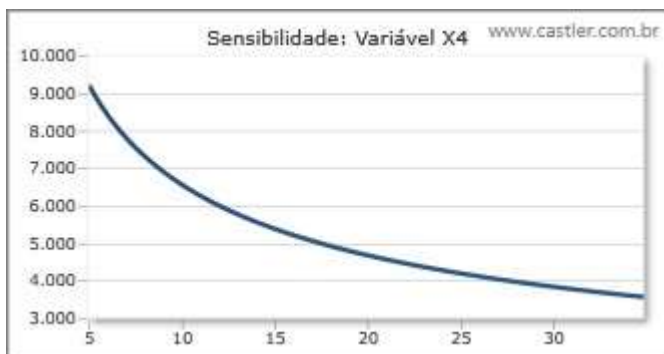
Av. Bernardino de Campos, 196
 Paraíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
 Praia do Tombo - Guarujá/SP



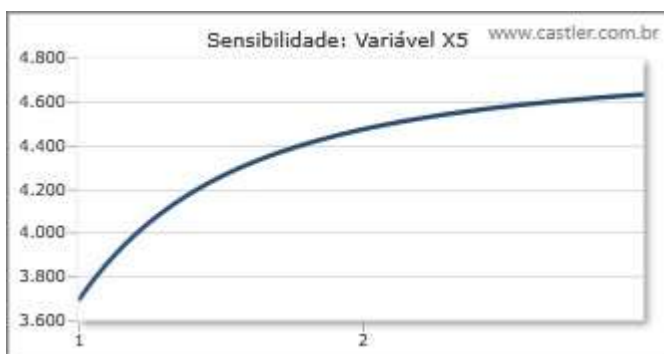
Sensibilidade

Variáveis



Idade Aparente#

Tipo: Discreta
 Transformação: $\ln(x)$
 Origem: variável própria
 Amplitude: 30
 Desvio Padrão: 9,2
 Crescimento Esperado/Obtido:
 (-)negativo / (-)negativo



Estado de Conservação#

Tipo: Código alocado
 Transformação: $1/x^2$
 Origem: variável própria
 Amplitude: 2
 Desvio Padrão: 0,78
 Crescimento Esperado/Obtido:
 (+)positivo / (+)positivo

9 Equações

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo	Função
Função Estimativa	$Y = e^{(10,250949088513636 - 0,008104347778200238 * \sqrt{X1} + 0,01748305755111651 * \sqrt{X2} - 0,00028662170798503077 * X3 - 0,4855925352440593 * \ln(X4) - 0,2541168845596573 / X5^2)}$
Equação de Regressão	$\ln(Y) = 10,250949088513636 - 0,008104347778200238 * \sqrt{X1} + 0,01748305755111651 * \sqrt{X2} - 0,00028662170798503077 * X3 - 0,4855925352440593 * \ln(X4) - 0,2541168845596573 / X5^2$

10 Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.



A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

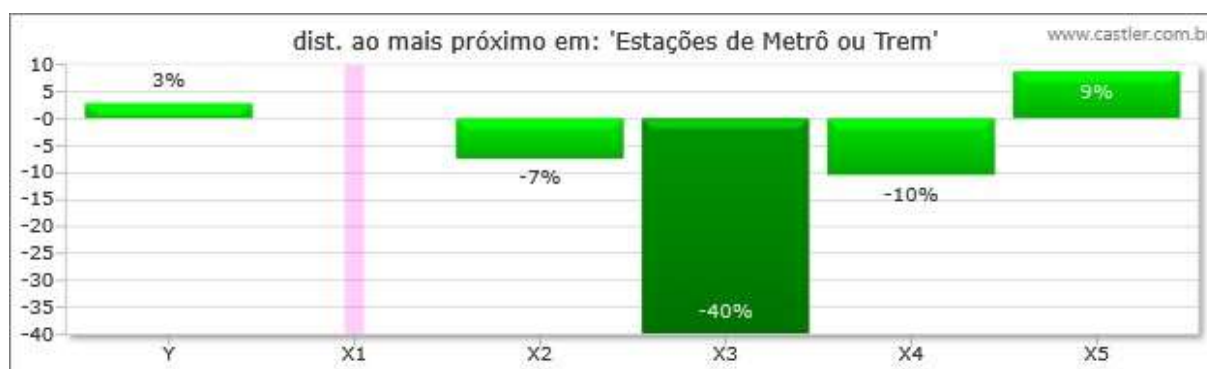
Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existirem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada X_i contra as demais X 's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação (r). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem Y como variável dependente dos X 's.

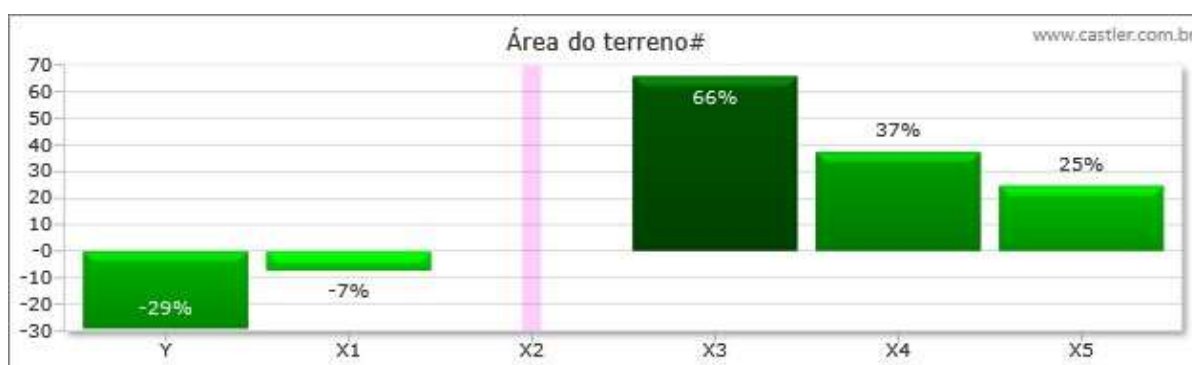
A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	52,27%	1,3759	3,101	2,85%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Área do terreno#	X2	-7,4%	0,437	1,726	9,37%	+
Área Construída#	X3	-39,9%	-0,008	-3,047	0,45%	-
Idade Aparente#	X4	-10,49%	-5,838	-1,285	20,79%	-
Estado de Conservação#	X5	8,79%	8,07	1,493	14,48%	-



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância	
Área do terreno#	X2	71,47%	2,0442	8,615	0,01%	
Acessória						
		Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	-7,4%	0,189	1,726	9,37%	+
Área Construída#	X3	65,75%	0,007	4,997	0,01%	+
Idade Aparente#	X4	37,23%	4,069	1,365	18,15%	+
Estado de Conservação#	X5	24,64%	-1,692	-0,462	64,7%	+



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância	
Área Construída#	X3	74,84%	2,2729	10,501	0,01%	
Acessória						
		Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	-39,9%	-27,294	-3,047	0,45%	-
Área do terreno#	X2	65,75%	58,096	4,997	0,01%	+
Idade Aparente#	X4	29,75%	-55,438	-0,205	83,92%	-
Estado de Conservação#	X5	18,32%	165,895	0,512	61,19%	-



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier

CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576

rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraiso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo - Guarujá/SP

CÓDIGO QR

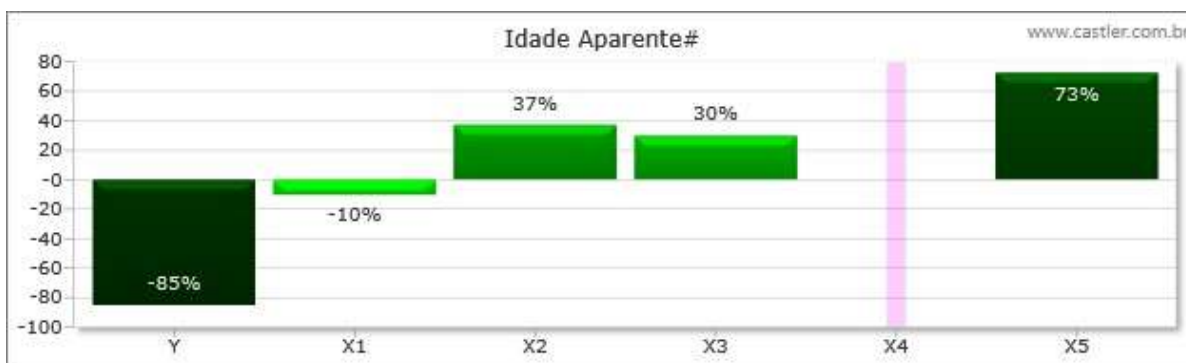


Whatsapp



Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
Idade Aparente#	X4	76,8%	2,4377	11,861 0,01%

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	-10,49%	-0,008	-1,285 20,79% -
Área do terreno#	X2	37,23%	0,013	1,365 18,15% +
Área Construída#	X3	29,75%	-2,284e-005	-0,205 83,92% -
Estado de Conservação#	X5	72,58%	0,864	5,974 0,01% -



Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
Estado de Conservação#	X5	74,69%	2,2619	10,411 0,01%

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	8,79%	0,008	1,493 14,48% -



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Eng^o Civil Robert Levasier
CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraisópolis - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo - Guarujá/SP



Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.
Área do terreno#	X2 24,64%	-0,004	-0,462	64,7% +
Área Construída#	X3 18,32%	4,754e-005	0,512	61,19% -
Idade Aparente#	X4 72,58%	0,601	5,974	0,01% -

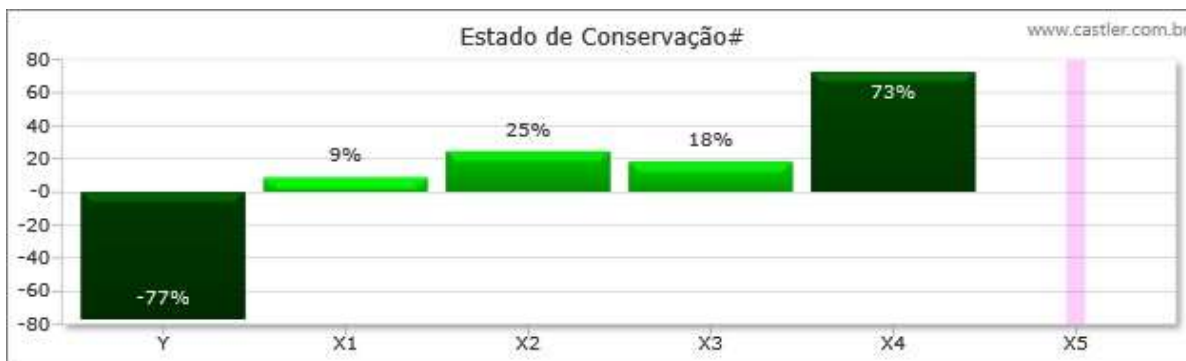
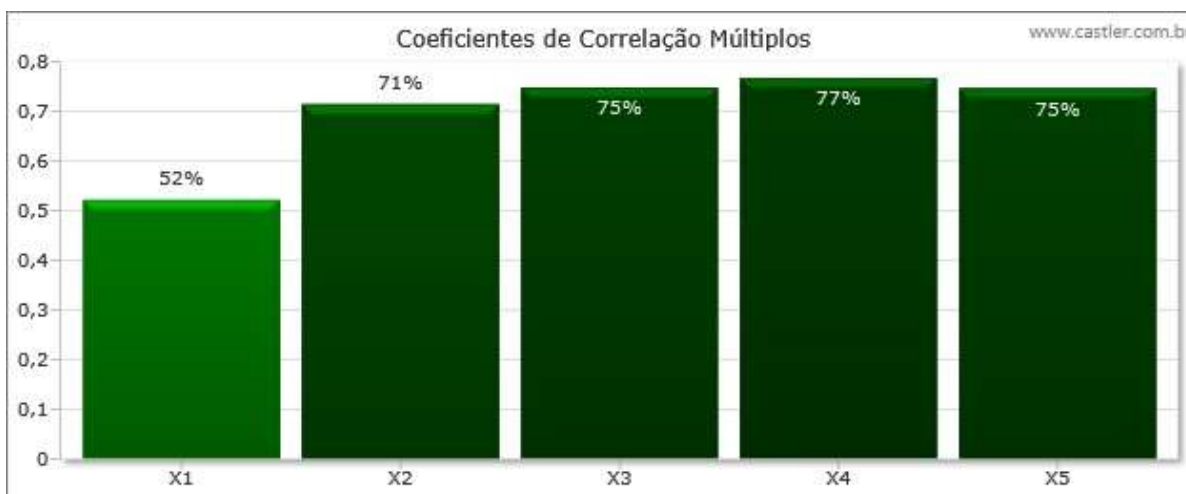


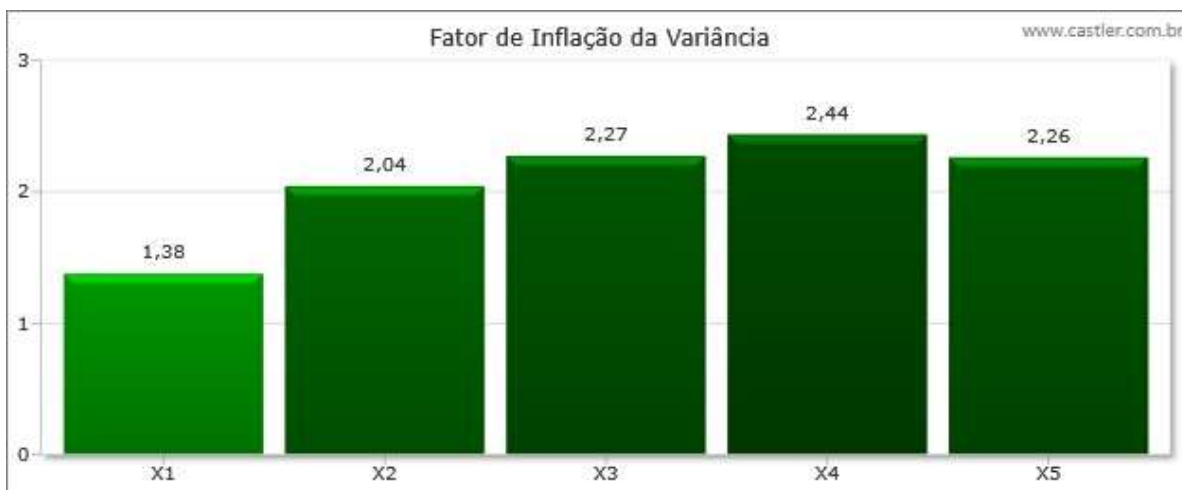
Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



10.2 Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis preditoras se encontram.

Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:



11 Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

11.1 Equação de Regressão

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	5	4,861067353	0,972213471	70,50971	0,01%
Não Explicada	32	0,441227614	0,013788363		
Total	37	5,302294967			

11.2 Função Estimativa

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	5	1,196018677e+008	2,392037353e+007	73,01559	0,01%
Não Explicada	32	1,048340365e+007	327606,364004094		
Total	37	1,300852713e+008			

12 Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

Rua Amaral Gurgel, 55

Atributos de Cálculo do Avaliando: dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'(X1)=2397 , Área do terreno#(X2)=1326,5 , Área Construída#(X3)=3137 , Idade Aparente#(X4)=15 e Estado de Conservação#(X5)=2.



Endereço completo: Rua Amaral Gurgel, 55. CEP: 09060-660. Bairro: Vila Príncipe de Gales. Santo André/São Paulo.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7382460 m	341943 m	23K
Geodésica Decimal	-23,660879°	-46,549817°	-
Geodésica Sexagesimal	23° 39' 39,16" S	46° 32' 59,34" O	-

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III

Valor Unitário

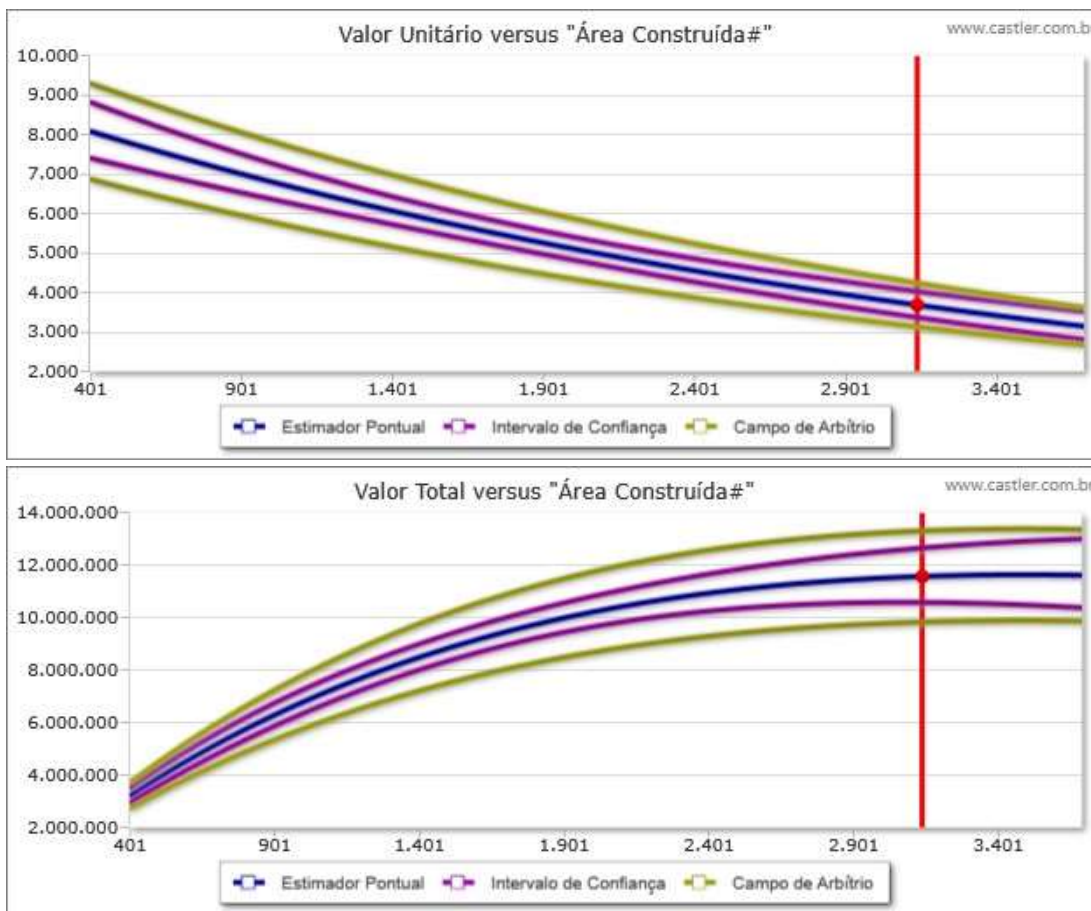
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$3.689,51 / m ² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$3.373,97 / m ² (-8,55%) à R\$4.034,57 / m ² (9,35%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$3.136,09 / m ² (-15%) à R\$4.242,94 / m ² (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$660,60 / m ² (17,9%)
Valor Definido (Unitário)	R\$3.689,51 / m ² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$3.373,97 / m ² (-8,55%) à R\$4.034,57 / m ² (9,35%)

Valor Total

Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$11.573.999,56 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$10.584.134,83 (-8,55%) à R\$12.656.439,84 (9,35%)
Campo de Arbítrio (Total)	R\$9.837.899,62 (-15%) à R\$13.310.099,49 (15%)
Amplitude (Total)	R\$2.072.305,00 (17,9%)
Valor Definido (Total)	R\$11.573.999,56 (0%) → (R\$11.600.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$10.584.134,83 (-8,55%) à R\$12.656.439,84 (9,35%)



Gráficos de Pontos Extremos



13 Descarte

13.1 Dados e Variáveis

Durante os testes estatísticos, 9(NOVE) dados não se mostraram aptos a fazerem parte da amostra populacional e foram descartados.

Quanto às variáveis, 8(OITO) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição
* Centro Santo André#	Contínua	Quantitativa. Distância à: 23K, x:344460m, y:7382863m. Distância em metros ao Centro de Santo André
* Parque Central#	Contínua	Quantitativa. Distância à: 23K, x:343914m, y:7381230m. Distância em metros ao Parque Central de Santo André



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier
CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraiso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo - Guarujá/SP



Nome	Tipo	Descrição
* Parque Celso Daniel#	Contínua	Quantitativa. Distância à: 23K, x:343260m, y:7384044m. Distância em metros ao Parque Celso Daniel SAnto André
* dist. ao mais próximo em: 'Shopping Centers'	Contínua	Quantitativa - Variável que conterà a distância do imóvel ao Shopping Center mais próximo.
* Banheiros#	Discreta	Quantidade de banheiros
* Vagas Cobertas#	Discreta	Número de vagas de estacionamento cobertas disponíveis para o imóvel
* Padrão de Acabamento#	Código alocado	Qualitativa. Valores passíveis de serem assumidos: 1(Baixo), 2(Normal) e 3(Normal/Alto). Representa a qualidade do material utilizado nos serviços de acabamento da construção
* Elevador#	Dicotômica Isolada	0 = Não possui elevador - 1 = Possui elevador

13.2 Transformações Configuradas para os testes Estatísticos e não Aplicadas

Durante o processo de determinação da equação de ajuste, algumas transformações podem ser também testadas, além das que são efetivamente aplicadas no modelo. Entretanto, estas não são utilizadas no cálculo por não serem geralmente as que melhor representam o comportamento real do mercado com relação ao atributo ao qual se vinculam.

Como se mostra a seguir, para as seguintes variáveis:

Nome	Transformações Descartadas
Preço Unitário	$y, 1/y, \sqrt{y}, 1/\sqrt{y}, y^2$ e $1/y^2$
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	$x, 1/x, \ln(x), 1/\sqrt{x}, x^2$ e $1/x^2$
Área do terreno#	$x, 1/x, \ln(x), 1/\sqrt{x}, x^2$ e $1/x^2$
Área Construída#	$1/x, \ln(x), \sqrt{x}, 1/\sqrt{x}, x^2$ e $1/x^2$
Idade Aparente#	$x, 1/x, \sqrt{x}, 1/\sqrt{x}, x^2$ e $1/x^2$
Estado de Conservação#	$x, 1/x, \ln(x), \sqrt{x}, 1/\sqrt{x}$ e x^2



14 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

14.1 Parâmetros Obtidos

Grau: III.

Soma da pontuação para enquadramento global: 17 (dezesete).

14.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	Grau III

14.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 (três)
2 - Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	$6(K + 1)$, onde K é o número de variáveis independentes	$4(K + 1)$, onde K é o número de variáveis independentes	$3(K + 1)$, onde K é o número de variáveis independentes	3 (três)
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2 (dois)



Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
	local pelo autor da avaliação			
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo	3 (três)
5 - Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3 (três)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%	3 (três)



Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
modelo através do teste F de Snedecor				

15 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "São Paulo"(Microrregião IBGE pertencente à meso: Metropolitana de São Paulo).O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e São Paulo.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

R\$11.600.000,00 (ONZE MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$10.600.000,00 à R\$12.700.000,00.

ROBERT LEVASIER - Engenheiro Civil (5061731297)



ANEXO 5 – ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251850947

1. Responsável Técnico

ROBERT LEVASIER
Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP:
Registro: 5061731297-SP
Registro: 2527136-SP

Empresa Contratada: R LEVASIER ENGENHARIA LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DE SÃO PAULO/CAPITAL. CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93
Endereço: Rua Joel Jorge de Melo N°: 424
Complemento: Bairro: Vila Mariana UF: SP CEP: 04128-080
Cidade: São Paulo
Contrato: Celebrado em: 06/08/2025 Vinculada à Art n°:
Valor: R\$ 7500,00 Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Amaral Gurgel N°: 55
Complemento: Bairro: Vila Príncipe de Gales
Cidade: Santo André UF: SP CEP: 09060-660
Data de Início: 06/08/2025
Previsão de Término: 31/10/2025
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Judicial Código:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Laudo de avaliação pós-ocupação em área metropolitana	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ data _____ de _____

ROBERT LEVASIER - CPF: 248.760.408-50

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DE SÃO PAULO/CAPITAL. - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima

Valor ART R\$ 103,03 Registrada em: 15/10/2025 Valor Pago R\$ 103,03 Nosso Numero: 2620251850947 Versão do sistema
Impresso em: 15/10/2025 14:30:29



ROBERT LEVASIER
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Engº Civil Robert Levasier
CREA 5061731297/D

(11) 94766-2077 / (13) 99685-3576
rlevasierengenharia@gmail.com

Av. Bernardino de Campos, 196
Paraíso - São Paulo/SP

Rua José Avelino de Oliveira, 141
Praia do Tombo – Guarujá/SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERT LEVASIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2025 às 10:30, sob o número WJAB25703734436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000894-13.2024.8.26.0003 e código An34ygyXy.