

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

<b>Controle Interno</b>	<b>2025.063</b>
<b>Objetivo</b>	<b>Avaliação de Imóvel</b>
<b>Requerente</b>	<b>Condomínio Edifício Bois de Rose</b>
<b>Requerido</b>	<b>Plácido Silvestre Rocha Martins</b>
<b>Número do Processo</b>	<b>0052686-62.2020.8.26.0100</b>

**FABIO SILVA MELLO**, Engenheiro, inscrito no CREA/SP sob o n. 5.062.973.305 e Advogado, inscrito na OAB/SP sob o n. 464.976, dando por terminado os seus estudos, exames, diligências e vistorias, vem, respeitosamente, à presença de Vossas Senhorias, apresentar suas conclusões, expressas e consubstanciadas no seguinte:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sendo o que importava por ora, agradeço a atenção e coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

**São Paulo, 4 de outubro de 2025.**

Atenciosamente,



**FABIO SILVA MELLO**

**OAB/SP n. 464.976**

**CREA/SP n. 5.062.973.305**

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**  
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**SUMÁRIO**

Sumário

- 1. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** ..... 4
  - 1.1. **Interessado:** ..... 4
  - 1.2. **Proprietário:** ..... 4
  - 1.3. **Objetivo:**..... 4
  - 1.4. **Atividades Básicas:** ..... 4
  - 1.5. **Conceito de valor:** ..... 5
  - 1.6. **Condições e limitações:** ..... 6
- 2. **METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**..... 7
  - 2.1. **Método comparativo direto de dados de mercado:** ..... 7
  - 2.2. **Especificação da avaliação:** ..... 7
  - 2.3. **Aproveitamento eficiente:**..... 11
- 3. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**..... 12
  - 3.1. **Localização:** ..... 12
  - 3.2. **Acesso:** ..... 12
  - 3.3. **Tipo de ocupação circunvizinha:** ..... 12
  - 3.4. **Infraestrutura urbana:** ..... 12
  - 3.5. **Características físicas:** ..... 12
  - 3.6. **Características gerais do imóvel:** ..... 13
  - 3.7. **Estado de Conservação**..... 14
  - 3.8. **Mapa de localização do imóvel**..... 15
  - 3.9. **Foto Aérea** ..... 16
- 4. **ANÁLISE CRÍTICA: MATRÍCULA versus CERTIDÃO IPTU** ..... 17
  - 4.1. **Divergência de Áreas** ..... 17
  - 4.2. **Composição das Áreas**..... 17
  - 4.3. **Fundamento Legal e Técnico**..... 18
    - 4.3.1. **Prevalência da Matrícula** ..... 18
    - 4.3.2. **Fundamentação Técnica (NBR 14.653-2, item 9.1.1):** ..... 18
    - 4.3.3. **Finalidade da Área no IPTU** ..... 19

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**  
 Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito,  
 Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
 Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

<b>4.3.4. Impacto na Avaliação</b> .....	19
<b>5. METODOLOGIA EMPREGADA</b> .....	20
<b>5.1. Para o Terreno</b> .....	20
<b>5.2. Para as Benfeitorias</b> .....	20
<b>6. PESQUISA DE MERCADO</b> .....	20
<b>6.1. Terrenos</b> .....	20
<b>6.1.1. Análise de Outlier - Amostra 9:</b> .....	21
<b>6.1.2. Estatísticas Descritivas</b> .....	22
<b>6.1.3. Modelo Estatístico:</b> .....	22
<b>6.2. Apartamentos similares</b> .....	23
<b>6.2.1. Estatísticas Descritivas:</b> .....	25
<b>7. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL URBANO</b> .....	26
<b>8. ANÁLISE COMPARATIVA DE VALOR</b> .....	32
<b>8.1. Análise Temporal: Valorização desde a Aquisição</b> .....	32
<b>9. Cenário Hipotético: Imóvel sem Vícios Aparentes</b> .....	34
<b>9.1. Parâmetros do Cenário sem Vícios</b> .....	34
<b>9.2. Valor Estimado sem Vícios Graves</b> .....	35
<b>9.3. Comparação com Valor Atual</b> .....	35
<b>9.4. Interpretação do Impacto dos Vícios</b> .....	35
<b>10. Relatório Fotográfico</b> .....	37
<b>11. Anexos</b> .....	47
<b>11.1. Anexo – Tabela de estado de conservação (Ec)</b> .....	47
<b>11.2. Anexo – Coeficiente de Ross-Heidecke</b> .....	48
<b>11.3. Anexo – Determinação de índice do padrão construtivo</b> .....	49
<b>12. Conclusão</b> .....	50
<b>13. Encerramento</b> .....	51

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**  
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

## **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **1.1. Interessado:**

Condomínio Edifício Bois de Rose, Sonda Supermercados Exportação e Importação S.A.

### **1.2. Proprietário:**

Plácido Silvestre Rocha Martins.

### **1.3. Objetivo:**

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

- a) Tipo: apartamento (cobertura);
- b) Endereço: Rua Canário, 296, Cobertura (ap. 08).
- c) Local: bairro Moema Pássaros;
- d) Município: São Paulo - SP;
- e) Finalidade: apuração do valor de venda para fins de penhora sob ação judicial.

### **1.4. Atividades Básicas:**

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

- a) Vistoria: Efetuada no dia 25 de setembro de 2025, às 11h;
- b) Diagnóstico do mercado;
- c) 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.

- a) Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- b) Cálculo do valor do imóvel;
- c) Considerações finais e conclusão.

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

### **1.5. 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 3.44, 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:

- 1) homogeneidade dos bens levados a mercado;
- 2) número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- 3) inexistência de influências externas;
- 4) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- 5) 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.”*

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

**1.6. Condições e limitações:**

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

1. Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis;
2. O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro;
3. 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;
4. Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

## 2. METODOLOGIA E CRITÉRIOS 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 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

*"8.2.1 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 9, 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."*

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito,  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

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	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	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	
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	

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
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%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

*9.2.1.1 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:*

*conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;*

*conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;*

*conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;*

*incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.*

*9.2.1.2 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*

*9.2.1.3 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.*

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

9.2.1.4 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.

9.2.1.5 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.

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

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

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

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
<i>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.</i>			

**2.3. 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".*

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

### **3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **3.1. Localização:**

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- Condomínio Edifício Bois de Rosé
- Logradouro frontal: Rua Canário, 296, Moema, São Paulo, SP.
- Referência principal: Av. República do Líbano.

#### **3.2. Acesso:**

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- Av. República do Líbano;
- Av. Hélio Pellegrino;
- Av. Ibirapuera.

#### **3.3. Tipo de ocupação circunvizinha:**

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- Tipo de imóvel: Residencial;
- Padrão construtivo: Alto com elevador.

#### **3.4. Infraestrutura urbana:**

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

#### **3.5. Características físicas:**

- Frente principal: Rua Canário, 296;
- Formato: regular;
- Posição: o apartamento ocupa a unidade 8, cobertura;

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

- Topografia: plana, pela Rua Canário, 296;
- Solo superficial: seco;
- Área privativa: 313,75 m<sup>2</sup>;
- Área total do terreno do condomínio: 1.864 m<sup>2</sup>;

**3.6. Características gerais do imóvel:**

**a) Dados do Terreno**

- Área Total do Terreno: 800,00 m<sup>2</sup>;
- Fração Ideal: 16,723136% = 133,78 m<sup>2</sup>;
- Lote: 0210 | Quadra: 064 | Setor: 041

**b) Edificação**

- Nome do Edifício: Bois de Rose;
- Ano de Construção: 1993 (32 anos);
- Área Construída da Cobertura: 313,75 m<sup>2</sup>;
- Torres: 1 (uma);
- Elevadores: 2 (social e serviço).

**c) Composição da Unidade**

**Área Social:**

- Hall de entrada privativo;
- Sala de estar;
- Sala de jantar;
- Lavabo social;
- Terraço/Varanda ampla.

**Área Íntima:**

- 4 dormitórios (sendo 1 suíte master);
- 3 banheiros completos;
- Closet/Armários.

**Área de Serviço:**

- Copa/Cozinha;
- Área de serviço;
- Lavanderia;
- Despensa;

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

- Dependência de empregada.
- Outras Características:
- 8 vagas de garagem;
- Depósito privativo.

**d) Lazer do Condomínio**

- Piscina adulto descoberta;
- Piscina aquecida;
- Academia/Sala de ginástica;
- Salão de festas;
- Espaço gourmet com churrasqueira;
- Brinquedoteca;
- Playground;
- Sauna
- Área verde
- Portaria 24 horas

**e) Localização**

Situado em Moema Pássaros, bairro nobre da zona sul de São Paulo, próximo ao Parque Ibirapuera e Shopping Ibirapuera, com excelente infraestrutura urbana completa: água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado, telefonia, iluminação pública, pavimentação, transporte público (Metrô Moema), comércio, bancos, escolas, saúde e lazer.

**3.7. Estado de Conservação**

Classificação: Estado F - Necessitando de reparos simples a importantes

**Vícios Aparentes Identificados:**

- Infiltrações em tetos e paredes;
- Descolamento de gesso em paredes

**Observação:** O imóvel está habitável, porém necessita de reformas para condições plenas de uso.

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito,  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**3.8. Mapa de localização do imóvel**

Para melhor visualização da situação descrita segue foto aérea da região, vista padrão.

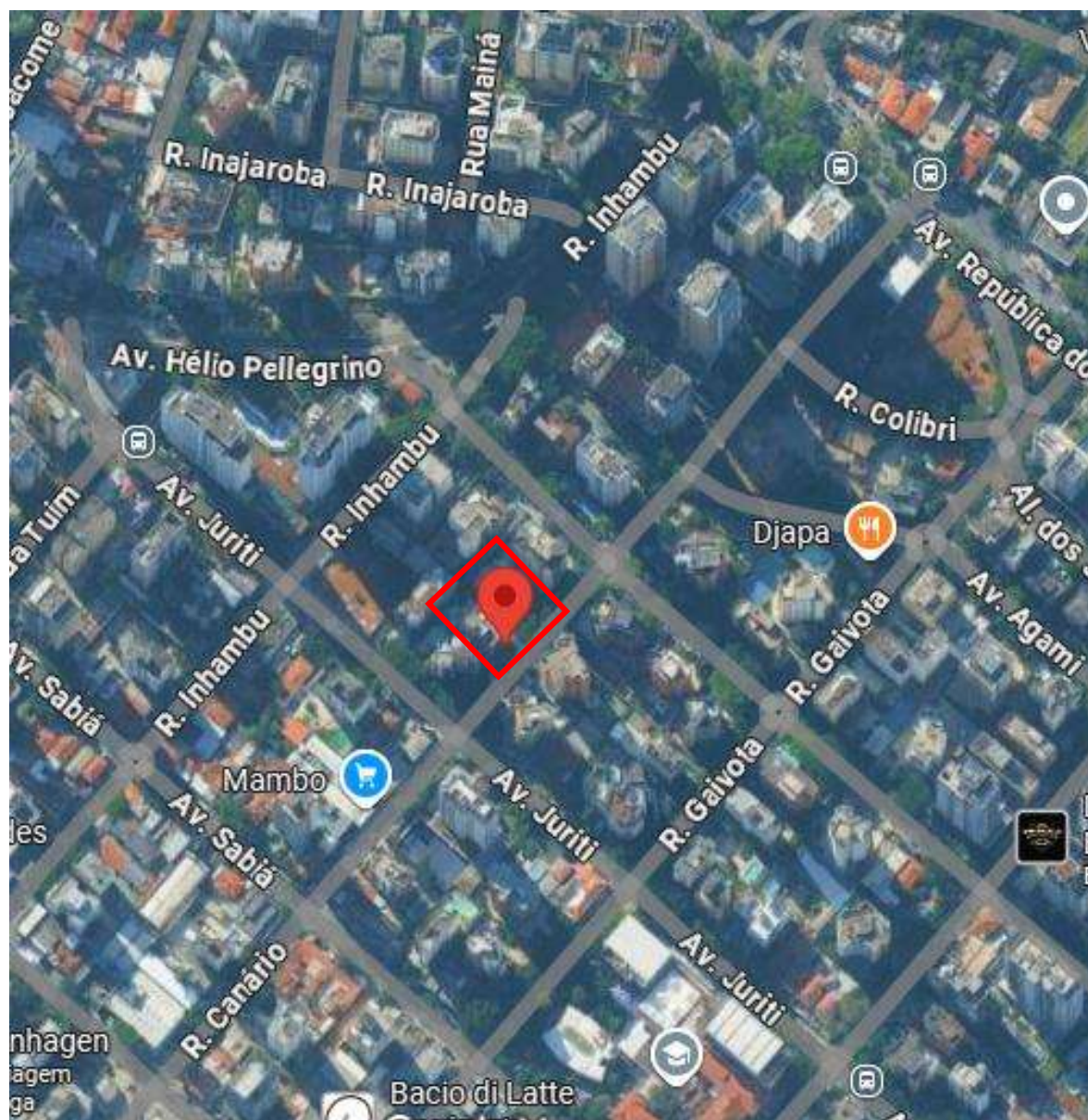


**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

### 3.9. Foto Aérea

Para melhor visualização da situação descrita segue foto aérea da região, vista satélite.



**Fonte: Google Earth, acesso em 02/10/2025 às 13h58min.**

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**4. ANÁLISE CRÍTICA: MATRÍCULA versus CERTIDÃO IPTU****4.1. Divergência de Áreas**

Durante a elaboração deste laudo, identificou-se discrepância significativa entre as áreas constantes na Matrícula do imóvel e na Certidão de Dados Cadastrais do IPTU 2025:

DOCUMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA	NATUREZA
<b>MATRÍCULA 137.449 (14º CRI-SP)</b>	<b>409,75 m<sup>2</sup></b>	Registro imobiliário
<b>CERTIDÃO IPTU 2025 (CADASTRO 041.064.0210-6)</b>	760,00 m <sup>2</sup>	Cadastro fiscal municipal
<b>DIFERENÇA</b>	<b>350,25 m<sup>2</sup> (46,09%)</b>	-

**4.2. Composição das Áreas****Conforme Matrícula (Art. 176, Lei 6.015/73):**

Área útil privativa: 313,75 m<sup>2</sup>

Garagem (8 vagas): 96,00 m<sup>2</sup>

**TOTAL MATRÍCULA: 409,75 m<sup>2</sup>**

**Provável Composição da Área IPTU:**

Área útil privativa: 313,75 m<sup>2</sup>

Garagem (8 vagas): 96,00 m<sup>2</sup>

Áreas comuns proporcionais: 350,25 m<sup>2</sup> (estimado)

**TOTAL IPTU: 760,00 m<sup>2</sup>**

**Áreas comuns proporcionais incluem:** Halls de entrada e circulação, Elevadores e casa de máquinas, Escadarias de emergência, Salão de festas, Portaria e zeladoria, Jardins e áreas de lazer, Depósitos coletivos

**Cálculo estimado das áreas comuns totais do edifício:**

- Áreas comuns proporcionais: 350,25 m<sup>2</sup>
- Fração ideal: 16,723136%
- Áreas comuns totais:  $350,25 \div 0,16723136 \approx 2.094 \text{ m}^2$

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**  
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

### **4.3. Fundamento Legal e Técnico**

#### **4.3.1. Prevalência da Matrícula**

##### **Fundamentação Legal:**

1. **Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), Art. 176:** O registro imobiliário é o documento oficial que confere presunção de veracidade e publicidade ao imóvel;
2. **Código Civil, Art. 1.245:** A transferência e a constituição de direitos reais sobre imóveis dependem de registro no Cartório de Registro de Imóveis;
3. **Lei 4.591/64 (Lei de Condomínios), Art. 32:** Define que a matrícula especifica a área privativa e a fração ideal de terreno e áreas comuns.

#### **4.3.2. Fundamentação Técnica (NBR 14.653-2, item 9.1.1):**

Para fins de avaliação pelo **Método da Reprodução**, deve-se considerar:

##### **a) Área de propriedade exclusiva da unidade autônoma**

- Área privativa do apartamento;
- Área de uso exclusivo (garagens vinculadas).

##### **b) NÃO se incluem áreas comuns proporcionais porque:**

1. **Evita dupla contagem:** O valor do terreno (fração ideal) já contempla a proporção das áreas comuns. Incluir essas áreas no cálculo da benfeitoria resultaria em valorar duas vezes o mesmo bem;
2. **Custo de construção refere-se à unidade:** O Método da Reprodução calcula o custo de construir a unidade autônoma específica, não o edifício inteiro;
3. **Áreas comuns são rateadas no terreno:** A fração ideal (16,723136%) representa a proporção sobre todo o terreno E sobre as áreas comuns edificadas;
4. **Metodologia consolidada:** A prática técnica em avaliações utiliza área privativa para benfeitorias e fração ideal para terreno.

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito, Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento, Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**Conclusão:** Este laudo adotará a **área de 409,75 m<sup>2</sup>** conforme Matrícula 137.449, por ser o documento legalmente prevalente e tecnicamente adequado para avaliação pelo Método da Reprodução.

**4.3.3. Finalidade da Área no IPTU**

A área de **760 m<sup>2</sup>** constante no IPTU tem finalidade exclusivamente **fiscal e tributária**, incluindo:

- Cálculo do imposto predial
- Base para taxas municipais
- Área equivalente para efeitos de cadastro

**Importante:** A área do IPTU **não representa área real de propriedade exclusiva**, mas sim a soma da área privativa com a proporção ideal das áreas comuns do edifício.

**4.3.4. Impacto na Avaliação**

<i>Cenário</i>	<i>Área (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valor Benfeitorias</i>	<i>Observação</i>
<i>Usando área IPTU</i>	760,00	R\$ 5.070.803,84	INCORRETO - superavalia
<b><i>Usando área Matrícula</i></b>	<b>409,75</b>	<b>R\$ 2.733.897,20</b>	<b>CORRETO - área real</b>
<i>Diferença</i>	350,25	R\$ 2.336.906,64	Áreas comuns

A utilização da área do IPTU resultaria sobre avaliação de 85,48% no valor das benfeitorias; Valor das benfeitorias sem inclusão do valor do terreno.

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**5. METODOLOGIA EMPREGADA****5.1. Para o Terreno**

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com tratamento por inferência estatística utilizando modelo de regressão linear.

**5.2. Para as Benfeitorias**

**Método da Quantificação dos Custos** (Método da Reprodução) utilizando:

- Tabela CUB/m<sup>2</sup> SINDUSCON-SP (setembro/2025);
- Tabela de Coeficientes IUP - IBAPE/SP (R8N);
- Tabela de Depreciação Física - Ross-Heidecke;
- **SEM** Fator de Comercialização adicional.

**6. PESQUISA DE MERCADO****6.1. Terrenos**

**Período da Pesquisa:** setembro/2025;

**Dados Coletados:** 11 terrenos;

**Região:** Moema e adjacências.

**Dados Amostrais Coletados:**

ID	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR/M <sup>2</sup> (R\$)	ENDEREÇO	FONTE
1	940	8.300.000,00	8.829,79	Av. dos Imarés	VivaReal
2	300	3.300.000,00	11.000,00	Alameda dos Aicás	ImovelWeb
3	660	5.450.000,00	8.257,58	Alameda Canuri	Lopes
4	297	4.100.000,00	13.804,71	Vila Guarani	VivaReal
5	900	12.990.000,00	14.433,33	Av. Ibirapuera	ImovelWeb
6	500	7.000.000,00	14.000,00	R. Periquito, 184	ImovelWeb
7	416	5.000.000,00	12.019,23	Rua Bastos Pereira	ImovelWeb
8	400	5.940.000,00	14.850,00	Av Rouxinol	ImovelWeb
9	130	1.790.000,00	13.769,23	Alameda dos Nhambiquaras	ImovelWeb
10	300	3.900.000,00	13.000,00	Alameda dos Aicás	VivaReal
11	297	3.500.000,00	11.784,51	Rua Gaiyota, 1563	ImovelWeb

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito, Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento, Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

ID	Link
1	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moema-zona-sul-sao-paulo-940m2-venda-RS8300000-id-2787338139/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moema-zona-sul-sao-paulo-940m2-venda-RS8300000-id-2787338139/?source=ranking%2Crp</a>
2	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-moema-sao-paulo-2999771698.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-moema-sao-paulo-2999771698.html</a>
3	<a href="https://www.lopes.com.br/imovel/REO605587/venda-terreno-3-quartos-sao-paulo-moema?listFrom=busca&amp;listPosition=6">https://www.lopes.com.br/imovel/REO605587/venda-terreno-3-quartos-sao-paulo-moema?listFrom=busca&amp;listPosition=6</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moema-zona-sul-sao-paulo-297m2-venda-RS4100000-id-2833480654/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moema-zona-sul-sao-paulo-297m2-venda-RS4100000-id-2833480654/?source=ranking%2Crp</a>
5	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-zcor-2-2985444455.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-zcor-2-2985444455.html</a>
6	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-moema-indios-500-m-2948282201.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-moema-indios-500-m-2948282201.html</a>
7	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-416m-na-vila-nova-conceicao-3018984228.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=4">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-416m-na-vila-nova-conceicao-3018984228.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=4</a>
8	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-para-venda-em-moema-passaros-2956656659.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=13">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-para-venda-em-moema-passaros-2956656659.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=13</a>
9	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-130-m-por-r\$-1.790.000-00-moema-3018058094.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=18">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-130-m-por-r\$-1.790.000-00-moema-3018058094.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=18</a>
10	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moema-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS3900000-id-2838406271/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moema-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS3900000-id-2838406271/?source=ranking%2Crp</a>
11	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-moema-sp-2988591088.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-moema-sp-2988591088.html</a>

**6.1.1. Análise de Outlier - Amostra 9:**

A amostra 9 (terreno de 130 m<sup>2</sup>) apresentou resíduo de 38,74% no modelo de regressão, caracterizando-se como outlier. Análise:

- **Área:** 130 m<sup>2</sup> (72% menor que a média de 467 m<sup>2</sup>);
- **Valor/m<sup>2</sup>:** R\$ 13.769,23 (11,6% acima da média);
- **Motivo da discrepância:** Terrenos muito pequenos em Moema apresentam valor/m<sup>2</sup> premium devido à escassez.

**Decisão:** Amostra MANTIDA no modelo por representar fenômeno real de mercado (valorização de lotes pequenos), não configurando erro de coleta.

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**6.1.2. Estatísticas Descritivas**

MÉTRICA	ÁREA (M²)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)
MÉDIA	467,27	5.570.000,00	12.340,76
MEDIANA	400,00	5.000.000,00	13.000,00
MÍNIMO	130,00	1.790.000,00	8.257,58
MÁXIMO	940,00	12.990.000,00	14.850,00
DESVIO PADRÃO	261,42	3.145.088,34	2.127,83
COEF. VARIAÇÃO	55,95%	56,47%	17,24%

**6.1.3. Modelo Estatístico:**

a) **Equação:** Valor = 741.346,05 + 10.333,70 × Área

b) **Parâmetros:**

- Intercepto (a): R\$ 741.346,05;
- Coeficiente (b): R\$ 10.333,70 por m²;
- R² (ajustado): 75,47%;
- Coeficiente de correlação: 0,8827;
- Teste t para b: 5,6362 (significativo ao nível de 5%).

c) **Interpretação dos Parâmetros:**

O intercepto de R\$ 741.346,05 representa o valor fixo associado a fatores qualitativos como localização privilegiada em Moema e infraestrutura urbana completa. O coeficiente angular de R\$ 10.333,70 por m² indica o acréscimo no valor para cada metro quadrado adicional de terreno.

d) **Qualidade do Ajuste:**

MÉTRICA	VALOR	INTERPRETAÇÃO
R²	77,92%	Bom ajuste - modelo explica 77,92% da variação dos valores
R² AJUSTADO	75,47%	Ajustado para 9 graus de liberdade
CORRELAÇÃO (R)	0,8827	Correlação forte e positiva entre área e valor
DESVIO PADRÃO RESIDUAL	R\$ 1.516.116,25	Dispersão dos valores em torno da reta de regressão

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito,  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**e) Análise de Resíduos:**

ESTATÍSTICA	VALOR	INTERPRETAÇÃO
<b>MÉDIA DOS RESÍDUOS</b>	-3,86%	Próximo de zero - modelo não enviesado
<b>RESÍDUO MÍNIMO</b>	0,80%	Excelente ajuste
<b>RESÍDUO MÁXIMO</b>	38,74%	Outlier (amostra 9 - área muito pequena)
<b>RESÍDUOS DENTRO DE ±20%</b>	72,7%	Maioria dos dados bem ajustados ao modelo

**6.2. Apartamentos similares**

**Dados Coletados:** 21 apartamentos

**Tipologia:** Apartamentos de alto padrão em Moema

**Dados Amostrais Coletados:**

ID	VALOR (R\$)	ÁREA (M²)	PADRÃO	VAGAS	VALOR/M² (R\$)
1	4.500.000	272	Alto	4	16.544,12
2	3.789.000	472	Alto	6	8.027,54
3	5.600.000	300	Alto	4	18.666,67
4	4.380.000	345	Alto	3	12.695,65
5	3.500.000	348	Alto	4	10.057,47
6	3.695.000	472	Alto	7	7.828,39
7	3.800.000	330	Alto	4	11.515,15
8	3.880.000	400	Alto	5	9.700,00
9	3.695.000	480	Alto	7	7.697,92
10	3.500.000	241	Alto	3	14.522,82
11	4.490.000	431	Alto	4	10.417,63
12	3.695.000	472	Alto	1	7.828,39
13	2.698.000	161	Alto	4	16.757,76
14	2.650.000	210	Alto	5	12.619,05
15	2.484.000	250	Alto	3	9.936,00
16	6.649.000	355	Alto	4	18.729,58
17	7.500.000	377	Alto	6	19.893,90
18	4.790.000	380	Alto	4	12.605,26
19	5.000.000	430	Alto	4	11.627,91
20	4.000.000	344	Alto	4	11.627,91
21	3.700.000	214	Alto	4	17.289,72

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito,  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

ID	LINK
1	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-sp-sao-paulo-moema-RS4500000/id-32580201/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-sp-sao-paulo-moema-RS4500000/id-32580201/</a>
2	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-solar-das-gaivotas-cobertura-com-4-2997785660.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-solar-das-gaivotas-cobertura-com-4-2997785660.html</a>
3	<a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/895036284/comprar/apartamento-3-quartos-indianopolis-sao-paulo">https://www.quintoandar.com.br/imovel/895036284/comprar/apartamento-3-quartos-indianopolis-sao-paulo</a>
4	<a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894777560/comprar/apartamento-3-quartos-moema-sao-paulo">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894777560/comprar/apartamento-3-quartos-moema-sao-paulo</a>
5	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-residencial-a-venda-em-moema-4-2935844903.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-residencial-a-venda-em-moema-4-2935844903.html</a>
6	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-em-moema-3011434852.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-em-moema-3011434852.html</a>
7	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-330m-moema-sp-venda-3017669080.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-330m-moema-sp-venda-3017669080.html</a>
8	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-moema-3-suites-400m-3015829860.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-moema-3-suites-400m-3015829860.html</a>
9	<a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894536725/comprar/apartamento-4-quartos-indianopolis-sao-paulo">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894536725/comprar/apartamento-4-quartos-indianopolis-sao-paulo</a>
10	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-241m2-RS3500000/id-34513210/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-241m2-RS3500000/id-34513210/</a>
11	<a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/893576961/comprar/apartamento-4-quartos-indianopolis-sao-paulo">https://www.quintoandar.com.br/imovel/893576961/comprar/apartamento-4-quartos-indianopolis-sao-paulo</a>
12	<a href="https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/895697">https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/895697</a>
13	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-RS2698000/id-30507168/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-RS2698000/id-30507168/</a>
14	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-RS2650000/id-33512067/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-RS2650000/id-33512067/</a>
15	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-250m2-RS2484000/id-34240626/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-250m2-RS2484000/id-34240626/</a>
16	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/viva-no-topo-da-sofisticacao-em-moema-condominio-2988780398.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/viva-no-topo-da-sofisticacao-em-moema-condominio-2988780398.html</a>
17	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-moema-vende-377-metros-3-suites-6-garagens-3001249205.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-moema-vende-377-metros-3-suites-6-garagens-3001249205.html</a>
18	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-moema-indios-sao-paulo-2930270095.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-moema-indios-sao-paulo-2930270095.html</a>
19	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-430m-moema-sp-venda-3017669111.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-430m-moema-sp-venda-3017669111.html</a>
20	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-a-venda-em-moema-sao-paulo-sp.-2997664344.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-a-venda-em-moema-sao-paulo-sp.-2997664344.html</a>
21	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-indianopolis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-214m2-venda-RS3700000-id-2816176821/">https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-indianopolis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-214m2-venda-RS3700000-id-2816176821/</a>

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

**6.2.1. Estatísticas Descritivas:**

MÉTRICA	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VALOR (R\$)	VALOR/M <sup>2</sup> (R\$)
MÉDIA	351,62	4.098.571,43	12.694,56
MEDIANA	348,00	3.800.000,00	12.605,26
MÍNIMO	161,00	2.484.000,00	7.697,92
MÁXIMO	480,00	7.500.000,00	19.893,90

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**7. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL URBANO**

<b>LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO</b>		
<b>BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2</b>		
LAUDO N.º:	<b>063.2025</b>	Vistoria: <b>25/09/2025</b> Data Laudo: <input type="text"/>
<b>1. SOLICITAÇÃO:</b>		
Requisitante:	<b>Condomínio Edifício Bois de Rose</b>	
Proprietário:	<b>Plácido Silvestre Rocha Martins</b>	
CPF/CNPJ:	<b>351.866.158-20</b>	
Finalidade:	<b>Avaliação Patrimonial</b>	
Objetivo:	<b>Atender o cumprimento de sentença n.º 0052686-62.2020.8.26.0100</b>	
<b>2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:</b>		
Lote urbano n.º:	<b>0210</b>	Quadra: <b>064</b> Setor: <b>041</b>
Área Terreno:	<b>800</b> m <sup>2</sup>	Área Construída: <b>409,75</b> m <sup>2</sup>
Tipo do Bem:	<b>Apartamento Residencial</b>	
Utilização:	<b>Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Foro Central</b>	
Cartório:	<b>14.º Cartório de Imóveis de São Paulo</b>	Matrícula n.º: <b>137.449</b>
Endereço:	<b>Rua Canário, 296, ap. 08, CEP 04521-001</b>	
Município:	<b>São Paulo</b>	UF: <b>SP</b>
Bairro:	<b>Moema</b>	
Proprietário:	<b>Plácido Silvestre Rocha Martins</b>	
CPF/ CNPJ:	<b>351.866.158-20</b>	
<b>3. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:</b>		
<b>3.1 Características da Localização do Imóvel:</b>		
Uso Predominante:	<b>Residencial</b>	Perímetro: <b>Urbano</b>
Predominância:	<b>Imóveis Residenciais e Comerciais</b>	Acesso: <b>Bom</b>
<b>3.2 Infraestrutura Urbana:</b>		
Rede Água Potável:	<b>S</b>	Rede Elétrica: <b>S</b> Telefonia: <b>S</b>
Rede Água Pluvial:	<b>S</b>	Rede Esgoto: <b>S</b> Gás Canalizado: <b>S</b>
Iluminação Pública:	<b>S</b>	Pavimentação: <b>S</b>
<b>3.3 Serviços e Equipamentos Comunitários:</b>		
Comércio:	<b>S</b>	Rede Bancária: <b>S</b> Saúde: <b>S</b>
Transporte Coletivo:	<b>S</b>	Segurança Pública: <b>S</b> Coleta de Lixo: <b>S</b>
Lazer/ Entretenim.:	<b>S</b>	Escolas: <b>S</b>

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

<b>LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO</b>			
BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2			
LAUDO N.º:	<b>063.2025</b>	Vistoria:	<b>25/09/2025</b>
		Data Laudo:	<b>03/10/2025</b>
<b>4. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:</b>			
<b>4.1 Do Terreno:</b>			
Frente (Testada):	<b>20,00 m</b>	<b>com a Rua Canário</b>	
Lateral Direita:	<b>40,00 m</b>	<b>com terceiros em sentido a Rua Min. Gabriel de Rezende Passos</b>	
Lateral Esquerda:	<b>40,00 m</b>	<b>com terceiros em sentido a Av. Juruti</b>	
Fundos:	<b>20,00 m</b>	<b>com terceiros paralelo a Rua Inhambu</b>	
N.º de Frontes:	<b>1</b>	Ocupação:	<b>Ocupado</b>
Topografia:	<b>Plana</b>	Situação:	<b>Meio de Quadra</b>
Superfície:	<b>Seco</b>	Greide:	<b>Mesmo Nível</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Área Total:	<b>800,00</b>
Situação Cond.:	<b>Sim</b>	Localização:	<b>Boa</b>
Sol. Abast. Água:	<b>Rede de Água</b>		
Sol. Esgot. Sanit.:	<b>Rede de Esgoto</b>		
<b>4.2 Das Benfeitorias</b>			
<b>4.2.1 Características Físicas e de Acabamento:</b>			
Pos. Edificação:	<b>Centralizada</b>	Idade Aparente:	<b>32 anos</b>
Est. Conservaç.:	<b>F   Necessitando de reparos simples a importantes</b>		
Padrão Acab.:	<b>Residencial Padrão Normal</b>		
Ilumin. Natural:	<b>Boa</b>	Estrutura:	<b>Concreto Armado</b>
Piso:	<b>Porcelanato, granito, madeira ou taco de qualidade</b>		
Paredes:	<b>Concreto armado de boa qualidade</b>		
Portas:	<b>Madeira, pintada com esmalte sintético</b>		
Janelas:	<b>Alumínio anodizado e vidro incolor e=3 mm</b>		
Teto:	<b>Em concreto, rebocado, emassado e pintado com tinta acrílica</b>		
Cobertura:	<b>Sistema especial ou laje com isolamento térmico</b>		

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

<b>LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO</b>		
<b>BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2</b>		
LAUDO N.º:	<b>063.2025</b>	Vistoria: <b>25/09/2025</b> Data Laudo: <b>03/10/2025</b>
<b>4.2.2. Dependências:</b>		
Varanda/Pátio:	<b>02 (duas)</b>	Garagem: <b>08 (oito)</b>
Recep./Espera:	<b>01 (uma)</b>	Suíte: <b>01 (uma)</b>
Sala Estar	<b>02 (duas)</b>	Hall: <b>01 (um)</b>
Sala de Jantar:	<b>01 (uma)</b>	Banheiros: <b>03 (três)</b>
Quarto:	<b>04 (quatro)</b>	Lavanderia: <b>01 (uma)</b>
Área Serviço:	<b>01 (uma)</b>	Copa/Cozinha: <b>01 (uma)</b>
Elevador:	<b>02 (dois)</b>	Dispensa: <b>01 (uma)</b>
<b>5. CONDIÇÕES GERAIS:</b>		
5.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem as verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique.		
<input checked="" type="checkbox"/> S	<input type="checkbox"/> N	
5.2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique.		
<input checked="" type="checkbox"/> S	<input type="checkbox"/> N	
5.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:		
<input checked="" type="checkbox"/> S	<input type="checkbox"/> N	<b>Descolamento de gesso, sinais de infiltrações severas em um dos quartos</b>
5.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.		
<input checked="" type="checkbox"/> S	<input type="checkbox"/> N	<b>Sim, porém necessita de reformas simples a importantes</b>
5.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc?		
Valorizantes:		
Nenhum:	<input type="checkbox"/>	Vista p/ o mar: <input type="checkbox"/> <b>N</b> Vista p/ parques: <input type="checkbox"/> <b>N</b>
Vista Permanente:	<input type="checkbox"/> <b>N</b>	Metrô: <input type="checkbox"/> <b>N</b>
Outros:	<input type="checkbox"/> <b>N</b>	
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA:</b>		
<b>6.1 Para o terreno:</b>		
Metodologia:	<b>Método comparativo direto de dados de mercado</b>	
<b>6.1 Para as benfeitorias:</b>		
Metodologia:	<b>Método da quantificação dos custos ou método da reprodução</b>	

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito,  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

<b>LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO</b>			
<b>BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2</b>			
LAUDO N.º:	<b>063.2025</b>	Vistoria:	<b>25/09/2025</b>
		Data Laudo:	<b>03/10/2025</b>
<b>7. PESQUISA E TRATAMENTO DOS DADOS:</b>			
Período da Pesquisa:	<b>setembro/2025</b>		
Dados Amostrais:	<b>11</b>	amostras	
Foram efetivamente utilizados <b>11</b> dados amostrais, desenvolvendo um modelo estatístico atendendo a NBR 14.653-2, considerando uma variável dependente, valor unitário (R\$) e duas variáveis independentes: Área e Local.			
<b>8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO (ABNT NBR 14.653-2):</b>			
Fundamentação:	<b>Grau II</b>	Precisão:	<b>Grau II</b>
N.º Dados Utilizados:	<b>11</b>	Tratamento de Dados:	<b>Inferência</b>
<b>9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:</b>			
Desempenho Mercado:	<b>Normal</b>	N.º de Ofertas:	<b>Médio</b>
Liquidez e Prazo Provável de Venda:	<b>Médio (Superior a 12 meses)</b>		
<b>10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM/ PROCEDIMENTO ADOTADO:</b>			
<b>10.1 Valor do Terreno:</b>			
<p>Obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de Modelos de Regressão por tratamento amostral, com utilização de Estatística Inferencial, com dados obtidos mediante consultas e informações em sites de imobiliárias locais, consultas telefônicas a escritórios imobiliários e corretores de imóveis do Município de SÃO PAULO.</p> <p>Foram utilizados para composição do modelo estatístico, dados referentes à oferta/ venda de imóveis assemelhados em suas características ao imóvel avaliando, conforme descrito a seguir.</p>			
Admite-se que as informações foram fornecidas de boa fé, sendo, por isso, confiáveis.			
AMOSTRAGEM:	<b>11</b>	amostras, que estão em relação anexa a este Laudo.	
Valor Máximo:	<b>R\$ 14.850,00</b>	m <sup>2</sup>	<b>Coefficiente Angular</b>
Valor Médio:	<b>R\$ 12.340,76</b>	m <sup>2</sup>	<b>Modelo de Regressão</b>
Valor Mínimo:	<b>R\$ 8.257,58</b>	m <sup>2</sup>	<b>R\$ 10.333,70</b>
Em função das características do imóvel, será adotado o valor de:			<b>R\$ 15.875,02</b>
Área do Imóvel:	<b>800,00</b>	m <sup>2</sup>	Valor Máximo: <b>R\$ 1.986.708,56</b>
Valor Terreno:	<b>R\$ 12.700.012,58</b>		Valor Mínimo: <b>R\$ 1.104.740,50</b>
Fração Ideal:	<b>16,723136%</b>		Valor Médio: <b>R\$ 1.651.009,95</b>
Intercepto:	<b>R\$ 741.346,05</b>		Valor Adotado: <b>R\$ 2.123.840,38</b>

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2

LAUDO N.º: **063.2025** Vistoria: **25/09/2025** Data Laudo: **03/10/2025****10.2. Valor das Benfeitorias**

Foi adotado o PROCESSO DE REPRODUÇÃO. Para tal foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre o mesmo aplicado "Fatores ou Coeficientes" para adequá-lo ao valor de mercado. Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte fórmula: **VB = Pd x CUB/m<sup>2</sup> x O x Fc x Ac.**

**10.2.1. Determinação de Pc**

Coeficiente obtido utilizando o padrão construtivo de acordo com a classificação da Tabela de Coeficientes - Bse R8N do IBAPE/SP.

Benfeitoria	Padrão	Pc (IUP)
<b>Prédio residencial com 1 torre</b>	<b>Residencial Padrão Superior</b>	<b>6,827</b>

**10.2.2. Determinação de CUB/m<sup>2</sup>**

Valor obtido utilizando o padrão construtivo extraído da Tabela CUB/m<sup>2</sup> - Custos Unitários Básicos de Construção do SINDUSCON-SP, base Mês: **SETEMBRO**, Ano: **2025**

Benfeitoria	Padrão	CUB/m <sup>2</sup>
<b>Prédio residencial com 1 torre</b>	<b>Residencial Padrão Superior</b>	<b>R\$ 2.104,87</b>

**10.2.2. Determinação de O**

A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração). Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross-Heidecke, considerando ainda as particularidades de cada material aplicado.

Benfeitoria	Conservação	O
<b>Prédio residencial com 1 torre</b>	<b>Necessita Reparos (F)</b>	<b>0,5159</b>

**10.2.2. Determinação de Fc**

Considerando os dados na tabela do IBAPE/SP, o fator de comercialização para imóveis acima de 20 anos. <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/035.pdf>

Benfeitoria	Conservação	Fc
<b>Prédio residencial com 1 torre</b>	<b>Necessita Reparos (F)</b>	<b>0,90</b>

**10.3 Cálculo do Valor das Benfeitorias**

$$VB = Pd \times CUB/m^2 \times O \times Fc \times Ac$$

$$VB = \frac{Pc (IUP)}{6,827} \times \frac{CUB/m^2}{R\$ 2.104,87} \times \frac{O}{0,5159} \times \frac{Fc}{0,90} \times \frac{Ac}{409,75}$$

Valor das Benfeitorias: **R\$ 2.733.897,20** em números redondos

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

<b>LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO</b>			
<b>BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2</b>			
LAUDO N.º:	<b>063.2025</b>	Vistoria:	<b>25/09/2025</b>
		Data Laudo:	<b>03/10/2025</b>
<b>10.4 Total (Terreno + Benfeitorias):</b>			
Terreno:	R\$ <b>2.123.840,38</b>	<b>VALORES POR M<sup>2</sup></b>	
Benfeitorias:	R\$ <b>2.733.897,20</b>	Adotado:	R\$ <b>11.855,37</b>
<b>Total (Terreno + Benfeitorias):</b>	<b>R\$ 4.857.737,58</b>	Médio:	R\$ <b>10.701,42</b>
Valor Máximo:	R\$ <b>5.586.398,22</b>	Máximo:	R\$ <b>13.633,67</b>
Valor Mínimo:	R\$ <b>4.129.076,94</b>	Mínimo:	R\$ <b>10.077,06</b>
<b>O imóvel (lote urbano, benfeitorias e fator de comercialização) fica avaliado pela importância de:</b>			
<b>R\$ 4.857.737,58</b>	<b>quatro milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e trinta e sete reais e cinquenta e oito centavos</b>		
<b>11. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:</b>			
<b>11.1 Aspectos Gerais do Imóvel:</b>			
<p>Prédio residencial de 1 pavimento com 32 anos de uso, padrão de acabamento alto, apartamento em mau estado de conservação. Apresenta necessidade de reparos importantes. O valor estimado do imóvel encontrado no presente trabalho foi de <b>R\$ 4.857.737,58</b>, mostrando-se compatível com a estimativa da médias dos preços praticados no mercado local, considerando o valor do imóvel, benfeitorias e fator de comercialização. Também foi apresentado valores mínimo e máximo.</p>			
<b>12. DATA DA VISTORIA:</b>			
<p>O imóvel avaliando foi vistoriado em <b>25/09/2025 às 11h.</b> Nesta data foi constatado os números deste Laudo.</p>			
<b>13. ENCERRAMENTO:</b>			
<p>Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, hipotecas ou outro ônus incidentes sobre o imóvel avaliando, por não integrarem o objetivo deste trabalho, admitindo-se, portanto, que a documentação apresentada é boa e que o bem se encontra desonerado.</p>			
<p>A avaliação das benfeitorias foi estimada com base na Tabela do CUB/m<sup>2</sup> do SINDUSCON/SP de AGOSTO de 2025, Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke e Tabela de Coeficientes R8N do IBAPE/SP.</p>			
<p>São Paulo, 03 de outubro de 2025 FÁBIO SILVA MELLO OAB/SP 464.976 - CREA/SPn.5.062.973.305</p>			

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**  
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

## 8. ANÁLISE COMPARATIVA DE VALOR

### 8.1. Análise Temporal: Valorização desde a Aquisição

Conforme documentação da matrícula, o imóvel foi adquirido em **18/11/1998** pelo valor de **R\$ 568.000,00**.

#### a) Correção Monetária (1998 → 2025)

Para análise da valorização real do imóvel, procedeu-se à correção monetária do valor de aquisição por três índices oficiais:

**Período:** 18/11/1998 a 30/09/2025 (26 anos e 10 meses)

#### b) Fontes dos Dados:

- **IPCA:** Calculadora do Cidadão - Banco Central do Brasil
- **IGP-M:** Calculadora FGV - Fundação Getúlio Vargas
- **INCC:** Calculadora FGV - Fundação Getúlio Vargas

ÍNDICE	ÓRGÃO	MULTIPLICADOR	VALOR CORRIGIDO
IPCA	IBGE/BCB	5,97×	R\$ 3.390.960,00
IGP-M	FGV	6,20×	R\$ 3.521.600,00
INCC	FGV	5,85×	R\$ 3.322.800,00
MÉDIA	-	<b>6,01×</b>	<b>R\$ 3.411.786,67</b>

**Nota:** Os multiplicadores representam a inflação acumulada no período, baseados em séries históricas dos respectivos índices disponíveis nos sites oficiais dos órgãos responsáveis.

#### c) Análise de Valorização

##### Valorização Nominal (sem correção):

Valor de aquisição: R\$ 568.000,00

Valor atual: R\$ 5.161.503,94

Valorização nominal: +808,72%

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**d) Valorização Real (acima da inflação):**

BASE DE COMPARAÇÃO	VALOR CORRIGIDO	VALOR ATUAL	VALORIZAÇÃO REAL
IPCA (IBGE)	R\$ 3.390.960,00	R\$ 5.161.503,94	+43,26%
IGP-M (FGV)	R\$ 3.521.600,00	R\$ 5.161.503,94	+37,94%
INCC (FGV)	R\$ 3.322.800,00	R\$ 5.161.503,94	+46,19%
<b>MÉDIA</b>	<b>R\$ 3.411.786,67</b>	<b>R\$ 5.161.503,94</b>	<b>+42,38%</b>

**Taxa de Valorização Real Anual (Composta): +1,58% a.a.**

**e) Interpretação Técnica**

**1. Valorização Nominal:** O imóvel valorizou aproximadamente 755,24% em termos nominais nos últimos 26 anos e 10 meses, passando de R\$ 568.000 para R\$ 4.857.737,58.

**2. Valorização Real:** Considerando a inflação média do período (multiplicador 6,01×), o imóvel apresenta valorização real de **42,38% acima da inflação**.

**3. Taxa Anual:** A valorização real composta equivale a **+1,33% ao ano**, indicando que o imóvel teve desempenho moderado como investimento de longo prazo.

**4. Contexto de Mercado:** A valorização real (1,33% a.a.) reflete:

- Localização privilegiada em Moema (fator positivo);
- Idade avançada do imóvel - 32 anos (fator negativo);
- Estado de conservação F - necessidade de reparos importantes (fator negativo);
- Custos de manutenção e reformas ao longo do tempo (fator negativo).

**f) Comparação com Alternativas de Investimento:**

- **Poupança:** Rendimento real médio histórico ~2% a.a. → O imóvel teve desempenho inferior. A poupança teria rendido 23,3% a mais que o imóvel.
- **CDI:** Rendimento real médio histórico ~4-5% a.a. → O imóvel teve desempenho significativamente inferior. O CDI teria rendido 218% a mais que o imóvel.
- **Inflação:** O imóvel superou a inflação em 42,38% no período total.

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**Conclusão:** O imóvel apresentou **desempenho modesto** como reserva de valor no longo prazo, superando a inflação em 42,38%, mas com rentabilidade real anual baixa (1,33% a.a.). Este resultado deve-se principalmente ao estado atual de conservação (Estado F) e à idade avançada da edificação, que impactam negativamente o valor de mercado atual.

## 9. Cenário Hipotético: Imóvel sem Vícios Aparentes

Para melhor compreensão do impacto dos vícios constatados no valor do imóvel, procedeu-se à simulação do valor caso o apartamento estivesse em **Estado E (Necessitando de reparos simples)**, ou seja, sem os vícios graves identificados na vistoria.

### 9.1. Parâmetros do Cenário sem Vícios

Estado de Conservação: E - Necessitando de reparos simples ( $E_c = 18,10\%$ )

Este cenário considera um imóvel de 32 anos em condições normais de conservação, sem os vícios graves identificados (infiltrações severas, fissuras estruturais, necessidade de substituição de instalações), necessitando apenas de:

- Reparos de fissuras superficiais localizadas
- Pintura interna e externa
- Revisão preventiva de instalações

#### Recálculo Ross-Heidecke:

$E_c = 18,10\%$  (Estado E - reparos simples)

$l_e = 32$  anos (mantido)

$l_r = 60$  anos (mantido)

$R = 20\%$  (mantido)

$$K = (1 - 0,1810) \times \left\{ 1 - \left[ \frac{32}{60} + \left( \frac{32}{60} \right)^2 \right] / 2 \right\}$$

$K = 0,8190 \times 0,5911$

$K = 0,4841$  (48,41%)

$FOC = 0,20 + 0,4841 \times 0,80$

$FOC = 0,5873$  (58,73%)

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**9.2. Valor Estimado sem Vícios Graves****Benfeitorias:**

$$VB = 6,827 \times 2.104,87 \times 0,5873 \times 0,95 \times 409,75$$

$$VB = R\$ 3.117.046,92$$

**Valor Total:**

Terreno: R\$ 2.123.780,44

Benfeitorias: R\$ 3.117.046,92

**TOTAL: R\$ 5.240.827,36**

**9.3. Comparação com Valor Atual**

ITEM	COM VÍCIOS (ESTADO F)	SEM VÍCIOS GRAVES (ESTADO E)
<b>BENFEITORIAS</b>	R\$ 2.733.897,20	R\$ 3.117.046,92
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 4.857.737,58</b>	<b>R\$ 5.240.827,36</b>
<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	R\$ 11.855,37	R\$ 12.790,30

**Desvalorização pelos Vícios Graves: 7,88%**

**9.4. Interpretação do Impacto dos Vícios**

Os vícios graves constatados na vistoria de 25/09/2025 resultam em uma **desvalorização de aproximadamente R\$ 383.089,78**, correspondente a **7,88%** do valor que o imóvel teria se estivesse em estado de conservação normal (Estado E).

**Diferença entre Estado F (atual) e Estado E (sem vícios graves):**

**Estado F - Necessitando de reparos simples a importantes:**

- a) Descolamento de gesso em diversos ambientes;
- b) **Infiltrações severas** em paredes e tetos;
- c) **Fissuras e trincas localizadas;**
- d) Necessidade de **revisão completa de instalações com substituição de peças;**
- e) **Substituição de revestimentos;**
- f) **Revisão de impermeabilização necessária.**

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito,  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

**Estado E - Necessitando de reparos simples:**

- a) Reparos de fissuras superficiais localizadas
- b) Pintura interna e externa
- c) Revisão preventiva de instalações (sem substituições importantes)

**Análise de Custo-Benefício de Reforma:**

Se o proprietário investir em reforma para elevar o imóvel do **Estado F** para **Estado E**, corrigindo os vícios graves identificados, o valor de mercado aumentaria de R\$ 4.857.737,58 para R\$ 5.240.827,36, representando potencial de valorização de **7,88%**.

**Estimativa de Custo de Reforma (Estado F → Estado E):**

Considerando os vícios a serem corrigidos:

- Tratamento de infiltrações e impermeabilização: R\$ 80.000 - R\$ 120.000;
- Estabilização de fissuras e trincas: R\$ 40.000 - R\$ 60.000;
- Revisão completa de instalações: R\$ 100.000 - R\$ 150.000;
- Substituição de revestimentos: R\$ 80.000 - R\$ 120.000;
- Pintura completa: R\$ 30.000 - R\$ 50.000.

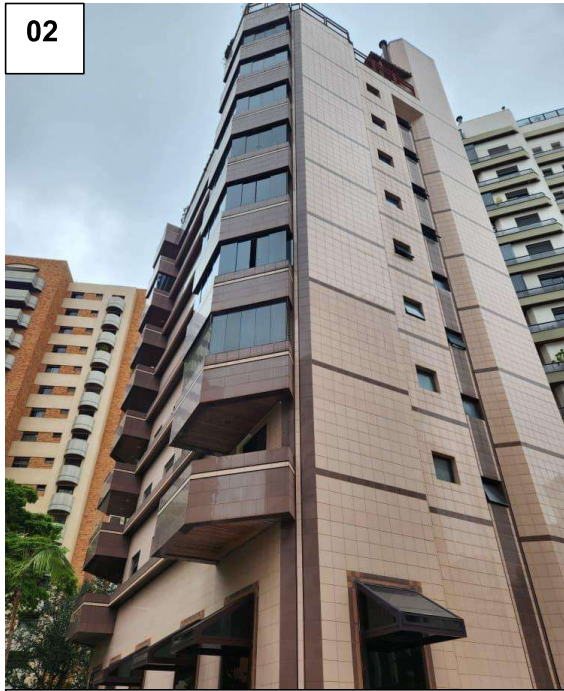
**Custo Total Estimado:** R\$ 330.000 - R\$ 500.000

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**  
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

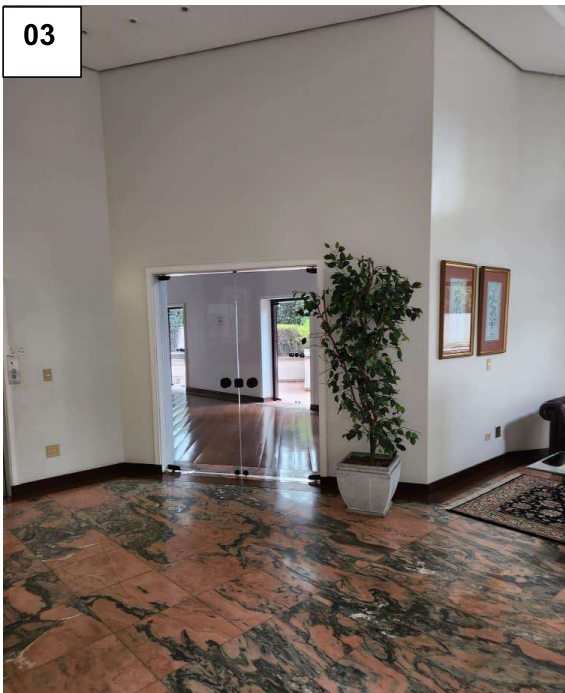
**10. Relatório Fotográfico**



Fachada



Fachada



Recepção



Corredor de Acesso

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



Corredor de Acesso



Acesso Piscina



Corredor de Acesso



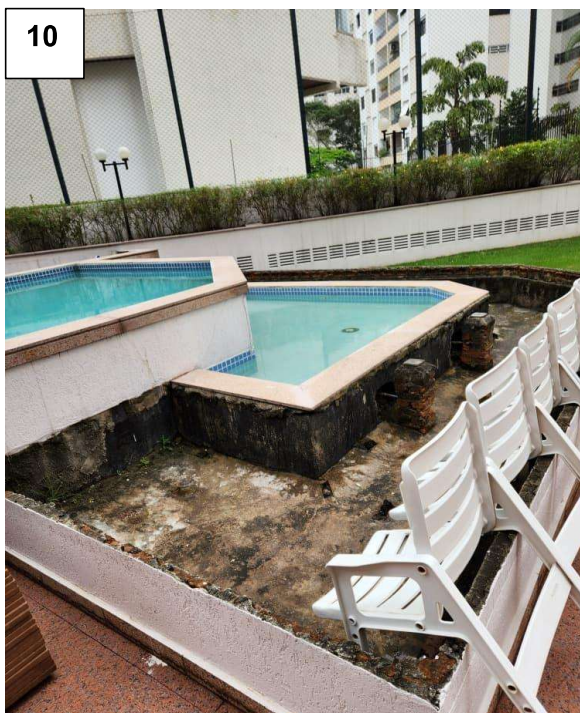
Corredor de Acesso

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



Piscina Área Comum



Piscina Área Comum



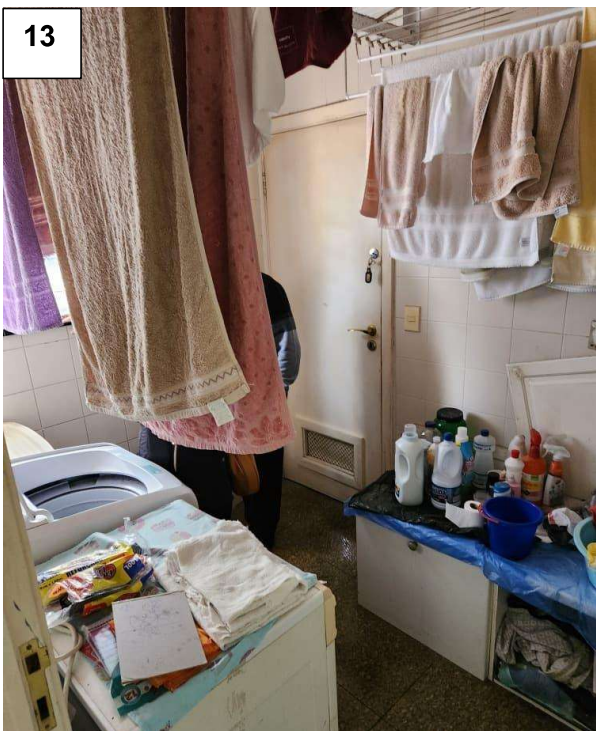
Despensa



Lavanderia

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



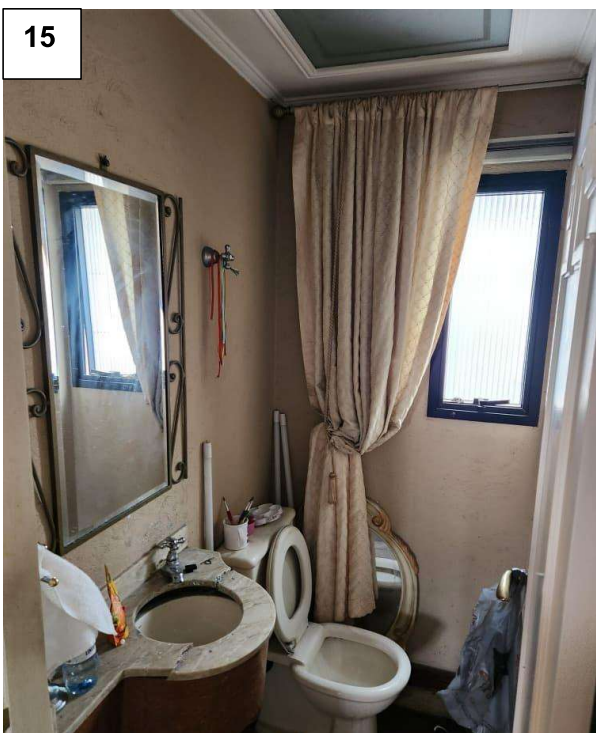
13

Lavanderia



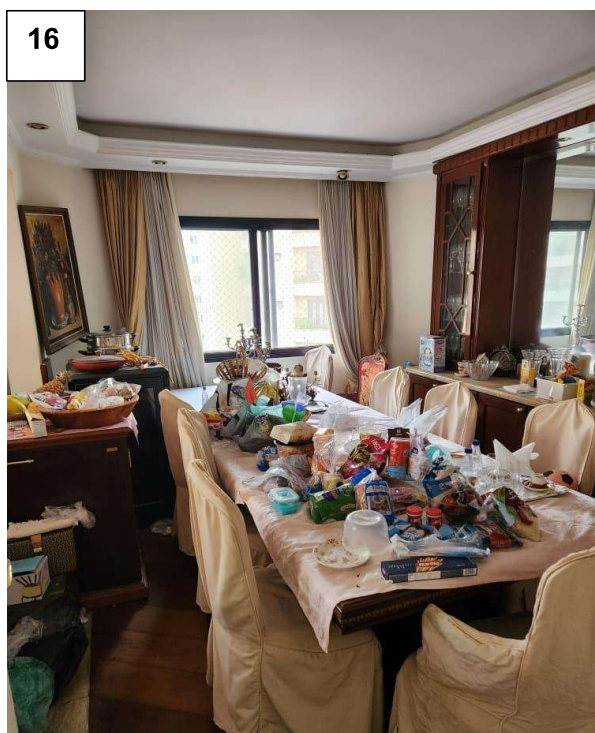
14

Cozinha



15

Banheiro

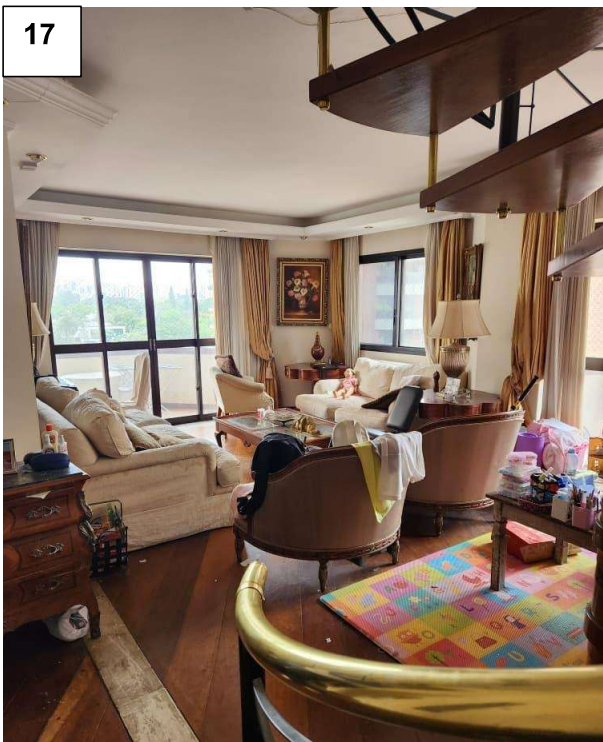


16

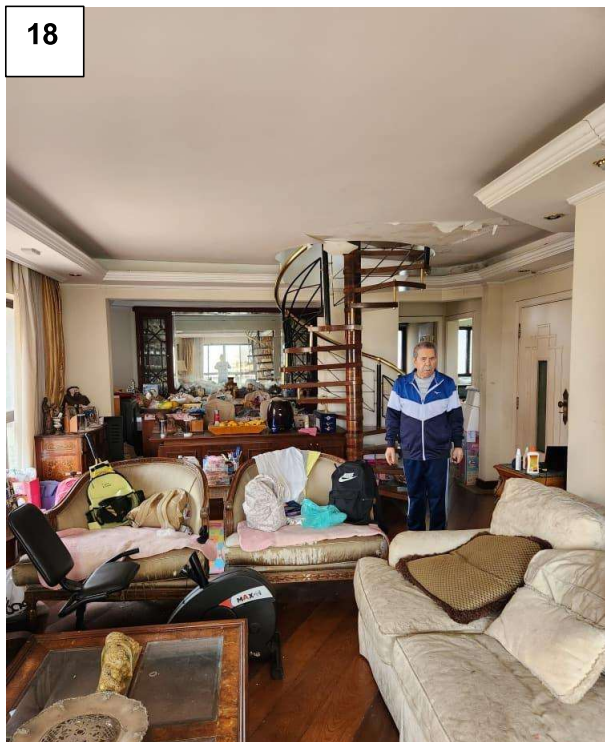
Sala de Jantar

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

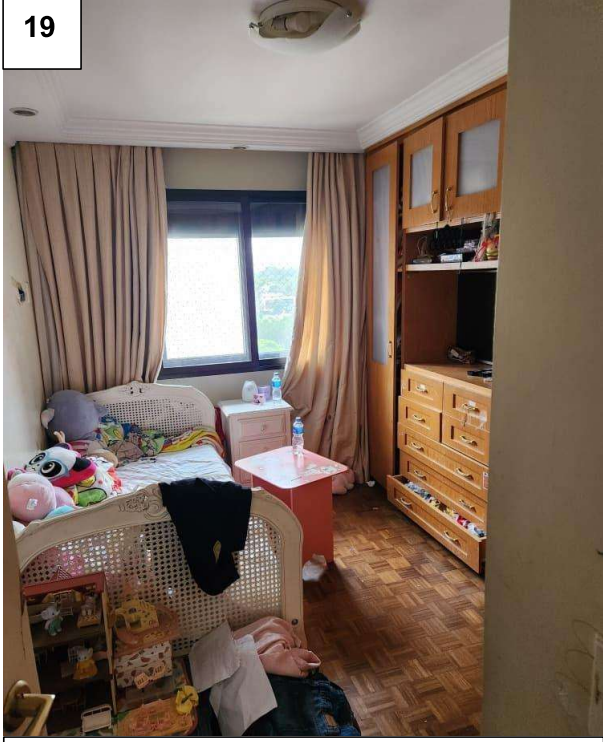
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



Sala de Estar



Sala de Estar



Dormitório

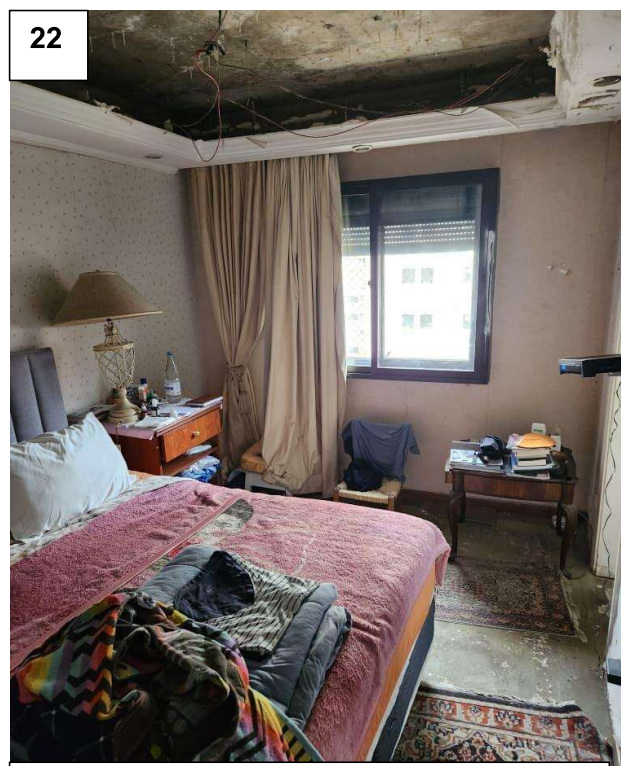


Dormitório

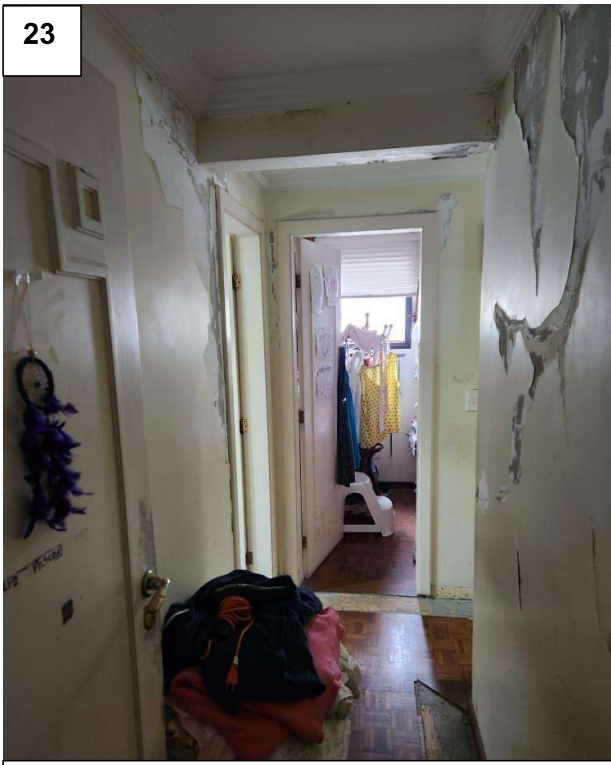
**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**  
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



21  
Corredor Acesso aos Quartos



22  
Dormitório



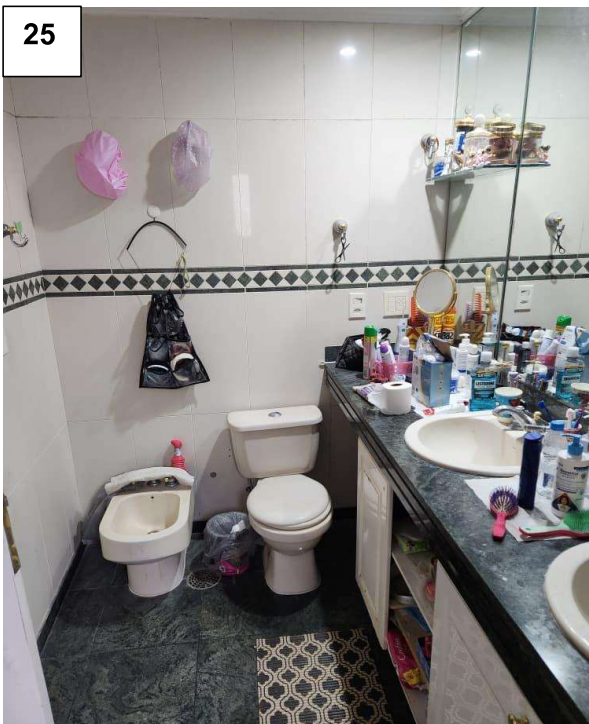
23  
Hall



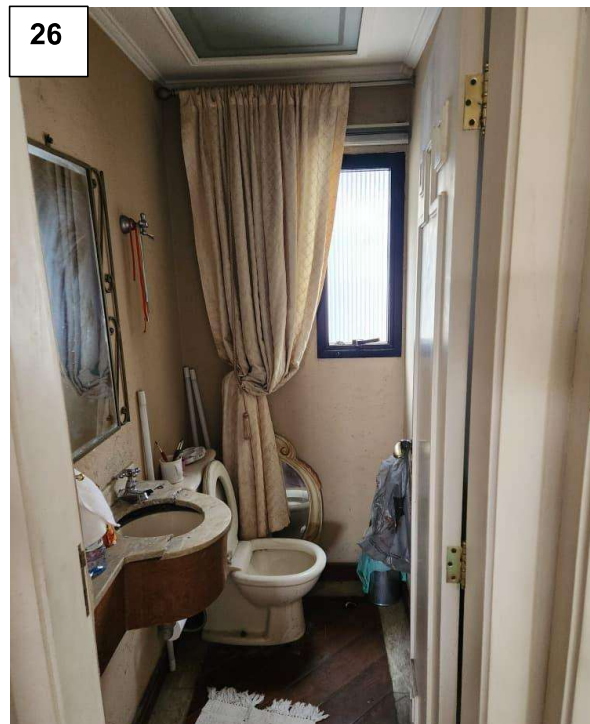
24  
Suíte Master

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



Banheiro Suíte



Banheiro



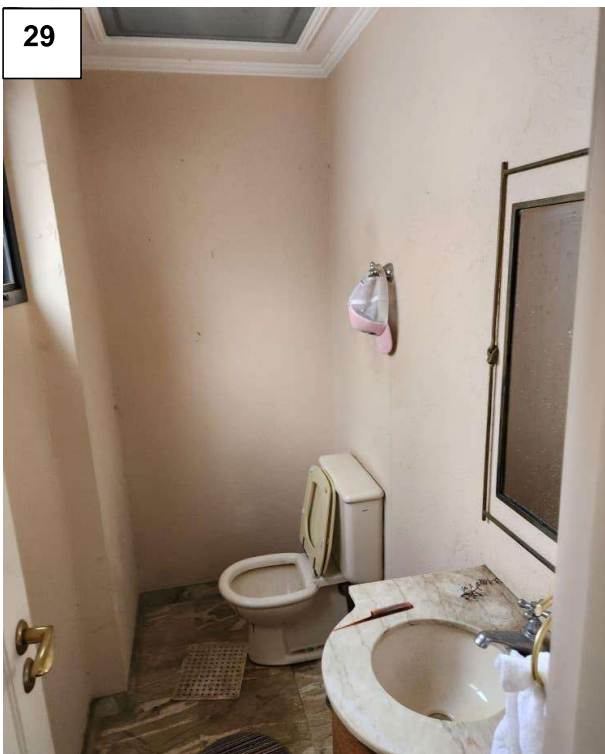
Sala Superior



Sala Superior/ Escritório

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



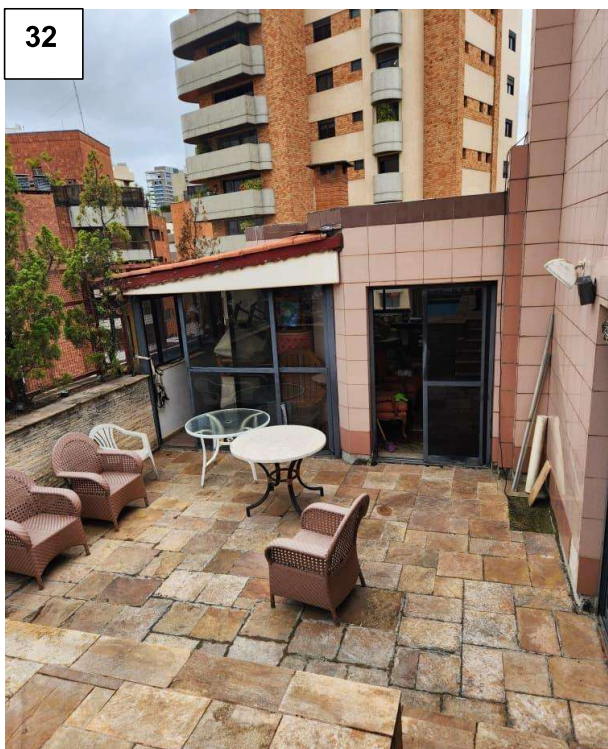
**29**  
Banheiro Cobertura



**30**  
Acesso Piscina Privativa



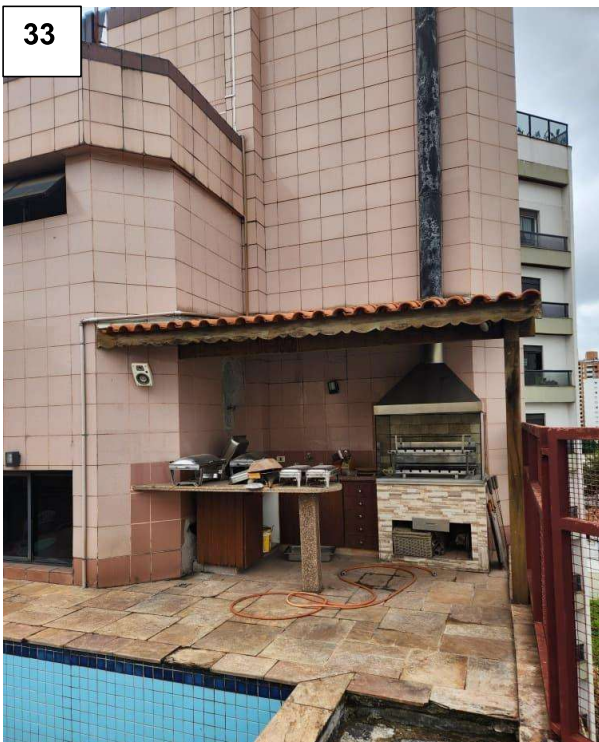
**31**  
Piscina Privativa



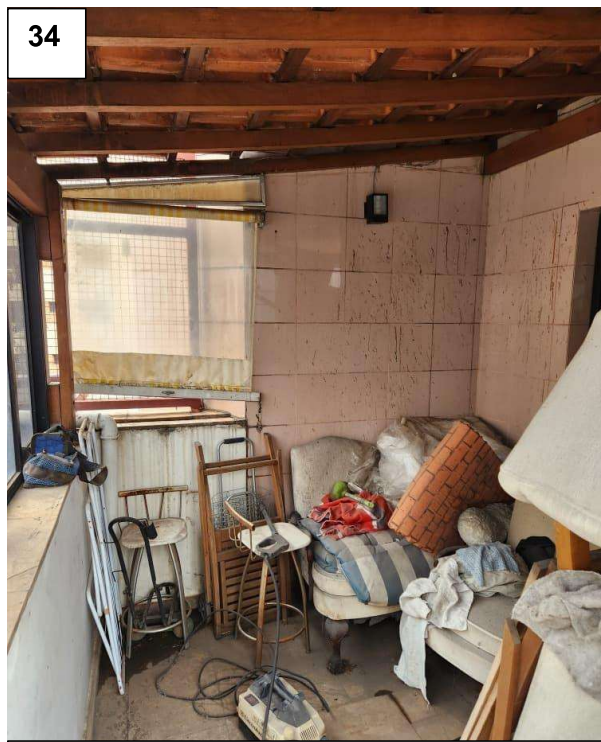
**32**  
Acesso Cobertura

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

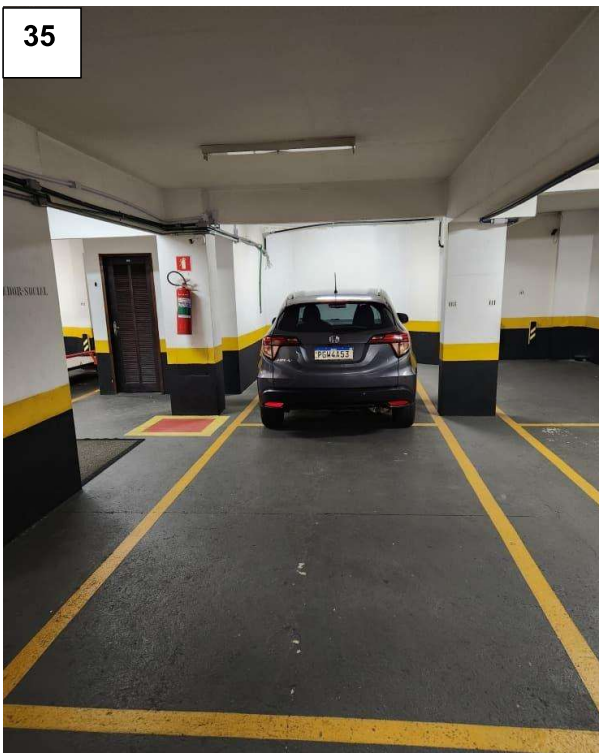
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



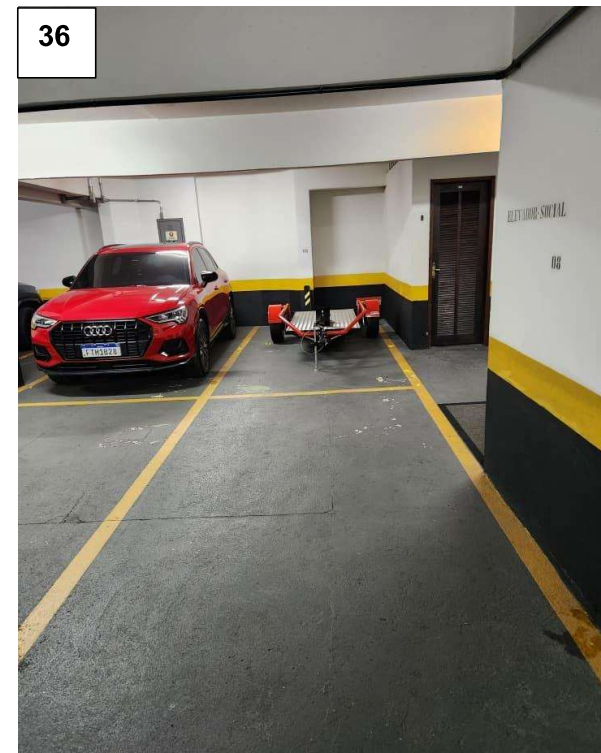
33  
Churrasqueira Privativa



34  
Área Privativa Cobertura



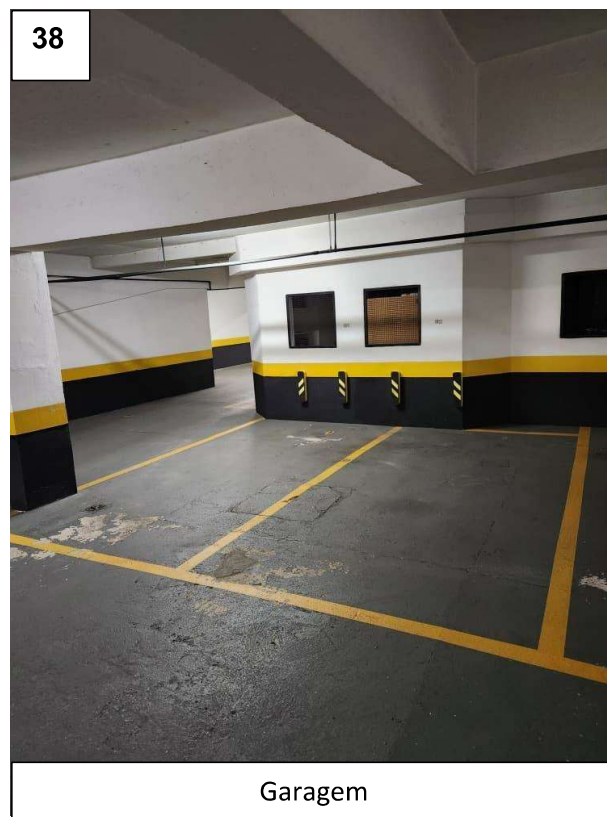
35  
Garagem



36  
Garagem

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**11. Anexos****11.1. Anexo – Tabela de estado de conservação (Ec)**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

**11.2. Anexo – Coeficiente de Ross-Heidecke**

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>

$K = (1 - E_c) \times \{ 1 - [ l_e / l_r + ( l_e / l_r )^2 ] / 2 \}$ [Equação 2]			
Ec	33,20%	(1-Ec)	66,80%
le	32	le/lr	0,533333333
lr	60	(le/lr) <sup>2</sup>	0,284444444
		$1 - [ l_e / l_r + ( l_e / l_r )^2 ] / 2$	0,591111111
		<b>K</b>	<b>39,49%</b>

**OBSOLESCÊNCIA FÍSICA (O) = 0,5159**

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**  
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

### 11.3. Anexo – Determinação de índice do padrão construtivo



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

**1.1.4 PADRÃO SUPERIOR**

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios; pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** calxilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

**Índice Pc = Padrão Construtivo Adotado = 6,827**

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

## 12. Conclusão

O imóvel constituído por **apartamento residencial de alto padrão tipo cobertura duplex**, com **409,75 m<sup>2</sup> de área construída** (313,75 m<sup>2</sup> útil + 96 m<sup>2</sup> garagem), conforme **Matrícula 137.449 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, localizado na **Rua Canário, 296, apartamento 08, bairro Moema, São Paulo/SP**, fica avaliado pela importância de:

**R\$ 4.857.737,58 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e trinta e sete reais e cinquenta e oito centavos)**

**Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 11.855,37

**Intervalo de Confiança (80%):**

- Valor Mínimo: R\$ 4.129.076,94;
- Valor Máximo: R\$ 5.586.398,22.

Segundo a **ABNT NBR 14.653-2:2011**, o Grau de Precisão II estabelece:

- **Intervalo de confiança:** 80%
- **Amplitude:** Máximo de  $\pm 15\%$  em torno do valor central

Este grau de precisão é adequado para avaliações com:

- Quantidade de dados de mercado entre 6 e 12 elementos
- Tratamento por inferência estatística
- R<sup>2</sup> ajustado entre 60% e 80%

No caso deste laudo:

- Dados coletados: 11 terrenos;
- Tratamento: Regressão linear;
- R<sup>2</sup> ajustado: 75,47%.

Portanto, a amplitude de  $\pm 15\%$  estão **plenamente justificadas** pelos critérios normativos.

**FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976**

Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.  
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,  
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

---

**13. Encerramento**

Dando por terminado seu trabalho, o Advogado e Engenheiro subscritor digitou o presente Laudo, assina digitalmente o presente relatório.

Coloco-me à disposição para esclarecer as partes e, ainda, rever pontos críticos.

Sendo o que importava por ora, agradeço a atenção e coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

**São Paulo, 4 de outubro de 2025.**

**FABIO SILVA MELLO**

**OAB/SP 464.976 - CREA/SPn.5.062.973.305**