

São Paulo, 06 de junho de 2025

Para Senhora:

Marilaine Borges de Paula

Leiloeira Oficial e Rural, Matr. JUCESP nº 601

CPF: 122.197.428-90

Av. Braz Olaia Acosta, 727 5º andar, Jardim. Califórnia. CEP: 14027-130 Ribeirão Preto - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

1. Solicitante
2. Finalidade do laudo
3. Objetivo da avaliação
4. Imóvel avaliando
5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
6. Caracterização do Imóvel Avaliando
7. Diagnóstico de mercado
8. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados
9. Determinação do valor
10. Especificação da avaliação
11. Termo de encerramento

IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento.

Endereço: Rua Alto Garças nº 225, 38º Subdistrito – Vila Matilde. CEP: 03546-000. São Paulo/SP.

MATRÍCULA 173.254 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.

Contribuinte: 058.174.0023-5.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 122.000,00 (Cento e vinte e dois mil reais)

IMÓVEL AVALIANDO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Normas Técnicas: NBR 14653-1 e 14653-2

Método: Comparativo Direto de Dados de Mercado - **Tratamento Dados:** Estatística Inferencial

Grau de Fundamentação: II - **Grau de Precisão:** III

Avaliador: Francisco Zani - CREA/SP 0601058902

ART: 2620250963684

1. Solicitante

Nome: Marilaine Borges de Paula

CPF nº: 122.197.428-90.

Endereço: Av. Braz Olaia Acosta, 727 5º andar, Jardim. Califórnia.

Município/Estado: Ribeirão Preto - SP. CEP: 14027-130.

Telefone: (16) 99717.6595. **E-mail:** marilaine.borges@confiancaleiloes.com.br

2. Finalidade do laudo

Leilão

3. Objetivo da avaliação

Determinação de Valor Venal de Mercado.

4. Imóvel avaliando

Endereço e Matrícula:

Apartamento.

Endereço: Rua Alto Garças nº 225, 38º Subdistrito – Vila Matilde. CEP: 03546-000. São Paulo/SP.

MATRÍCULA 173.254 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.

Contribuinte: 058.174.0023-5.

Coordenadas geográficas: 23°31'51.7"S 46°30'39.4"W

Área Privativa (m2): 34,30 m2

Área Total (m2): 53,67 m2

Fração Ideal: 4,00%

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando está ocupado atualmente, não sendo possível a realização de vistoria interna. Com a vistoria interna inviabilizada, o imóvel avaliando foi caracterizado como situação paradigma, tendo como base a documentação fornecida, a própria vistoria externa realizada e aspectos internos de imóveis assemelhados.

Para a exata localização do imóvel avaliando utilizou-se informações de endereço de matrícula: logradouro e numeração do imóvel.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Já o **valor de liquidação forçada**, consiste no valor do bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado.

O Laudo tem como base os critérios e requisitos estabelecidos nas normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **NBR 14653 - Avaliações de Bens - Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por ofertas públicas ou dados de transação concretizada, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas como sendo relativas ao imóvel avaliando foram obtidas por meio de consulta às documentações fornecidas, sendo que, por questão de escopo do trabalho contratado, este Avaliador não executou medições in loco com a finalidade de ratificar as grandezas especificadas no título dominial. Entretanto, restou comprovado através de estimativa feita com base em imagem aérea que as dimensões do terreno são compatíveis com as das grandezas consignadas na matrícula e, adicionalmente, foi possível estimar a área construída.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Segundo o que consta no subitem **8.2.1.3.2** da **NBR 14.653-2**: *“O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.”*.

Já o subitem **8.2.13.5**, da mesma norma técnica, nos ensina que: *“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”* (sublinhados acrescentados).

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do **IBAPE-SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), em sua versão de 2011:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).”.

Ainda nesse sentido, o subitem **8.2.1.4.3** da **NBR**: *“Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.”*.

Se considerarmos a amostra empregada nos cálculos avaliatórios, verifica-se que se trata de ofertas de mercado, anunciadas por corretores de imóveis ou imobiliárias. Os honorários cobrados por dignos profissionais do ramo de intermediação imobiliária, como se verifica nos regulamentos de classe, estão compreendidos entre 5% e 10%.

Dessa forma, tem-se claramente que o desconto de 10%, seja pela remuneração de honorários, isoladamente, ou cumulada com algum desconto sobre o preço de oferta (que não é necessariamente igual ao transacionado), plenamente justificável um abatimento da ordem de 10% sobre os preços em oferta.

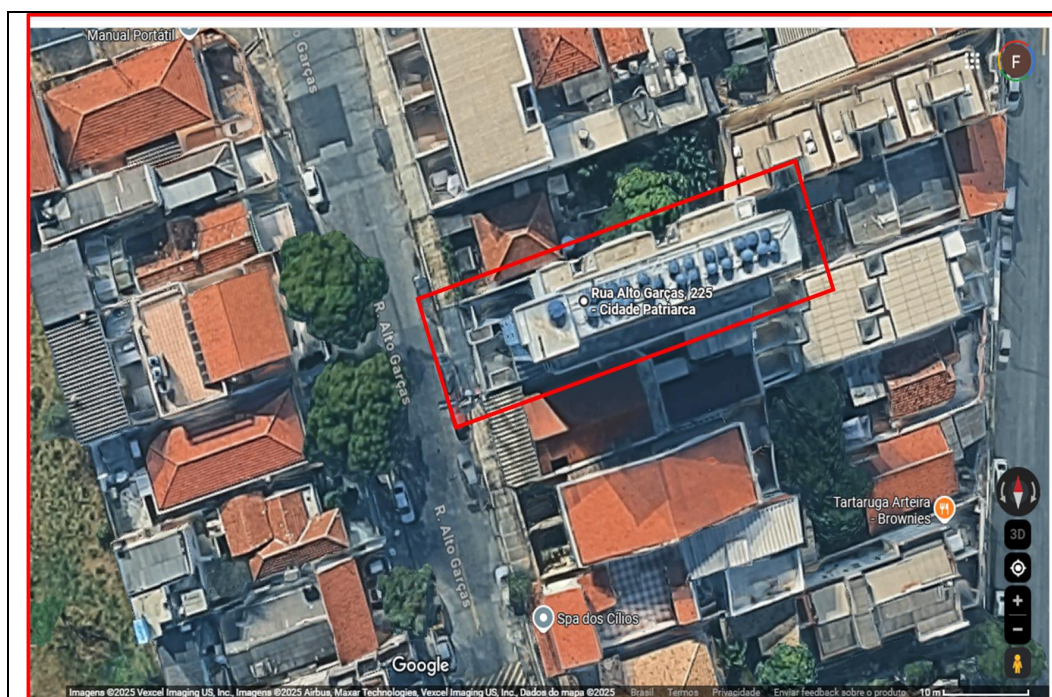
Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o Solicitante e/ou Interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

Esta avaliação é independente, e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços, sendo que este Avaliador não detém nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como não possui nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando.

6. Caracterização do Imóvel Avaliando

A região é formada por construções de padrão médio e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres de baixa a normal, com atividades de comércio com influência local.

O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; sistema de coleta de resíduos sólidos; sistema de distribuição de água potável; sistema de distribuição de energia elétrica; sistema de iluminação pública; sistema de telefonia; sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; sistema de comunicação e televisão; sistema de drenagem de águas pluviais e sistema de esgotamento sanitário.



Vista aérea do imóvel avaliando:

Endereço: Rua Alto Garças nº 225, 38º Subdistrito – Vila Matilde. CEP: 03546-000. São Paulo/SP.
MATRÍCULA 173.254

Quadro de áreas:

Área Privativa (m2):	34,30 m2
Área Total (m2):	53,67 m2

Acabamentos internos: tendo como base a avaliação externa realizada e situação paradigma de imóveis assemelhados, cujas variáveis consideradas estão descritas no item 8 deste laudo.



No **Anexo II** deste Laudo, consta apresentado o registro fotográfico do imóvel.

7. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas junto a corretores de imóveis e particulares, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade e oferta na região de interesse.

O imóvel situa-se em bairro com utilização residencial/comercial, inserido dentro do perímetro urbano, apresentando valorização já estabilizadas.

Considerando as características do imóvel avaliando no contexto estudado, com padrão construtivo de qualidade normal, excetuando que a origem dominial e recente ocupação do bem é remetida possivelmente a integrantes do **narcotráfico**, o que pode passar insegurança a potenciais arrematantes do bem em leilão, especialmente aqueles que pretendariam habitar no local, dito imóvel passa a ter sua **atratividade** reduzida, sendo que em condições normais seria entre **média e alta**, contudo, no caso em questão, entende-se que passa a ser **média**.

8. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no **subitem 8.2.1 da NBR 14653-2**, baseado no processo de **Inferência Estatística**, com adoção de modelo de regressão linear.

Para obter o valor de mercado de venda do imóvel avaliando por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 25 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 20 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e quatro variáveis

independentes: Área privativa, Estado de conservação, Nº Dormitório e Área de lazer. As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no **Anexo I**.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no **Anexo I**.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, desenvolvido modelo de regressão, onde a seguinte variável não se mostrou consistentes e significativas: Padrão de acabamento, Vagas de garagem, Nível, Nº Banheiros, Oferta / Venda e Tipo de apartamento.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(X1) Área privativa: variável independente quantitativa, que informa a área em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 30,00 m² a 53,00 m²; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário

(X2) Estado de Conservação: variável independente dicotômica, que informa o estado de conservação de cada elemento amostral, sendo: Regular = 1 e Bom / Novo = 2; Amplitude da amostra: 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário

(X3) Nº dormitório: variável independente quantitativa, que informa o número de dormitório de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário

(X4) Área de lazer: variável independente dicotômica, que informa se o prédio possui área de lazer de cada elemento amostral, sendo: Não = 1 e Sim = 2; Amplitude da amostra: 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário

(Y) Valor unitário (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de venda e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra: R\$ 3.205,13 a R\$ 7.837,84.

9. Determinação do valor

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
- 4,84%	3.730,79	+ 5,09%
R\$ 121.769,20	R\$ 127.966,21	R\$ 134.478,60

Campo de Arbório

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	3.171,17	108.771,13	-15%
Calculado	3.730,79	127.966,21	---
Máximo	4.290,41	147.161,06	+15%
Valor adotado: R\$ 122.000,00			

Equação de regressão:

Função Estimativa: Valor Unitário/R\$ m² = e^(+7,088131462+14,79339329 / Área Privativa+0,2879168012 * Estado de Conservação+0,1378376604 * Nº Dormitórios+0,2819551385 * Área de lazer)

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:

Devido modelo estatístico estar com a variável oferta e venda desabilitada, e a vistoria interna inviabilizado, imóvel avaliando caracterizado como situação paradigma com base na documentação fornecida, para projeção do valor de avaliação, atribuído ao imóvel avaliando o valor mínimo do I.C (-4,84%).

Tendo em vista a finalidade da avaliação, no que se refere à apuração do seu **valor venal de mercado**, considerando arredondamentos permitidos pela norma (até ±1%), como resultado da avaliação, infere-se ser esta quantia em **R\$ 122.000,00 (Cento e vinte e dois mil reais)**.

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, **sob condições normais de venda**.

10. Especificação da avaliação

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **13** pontos, sendo que no item 1 grau 1; nos Itens 2 e 3, grau 2; nos itens 3, 4, 5 e 6, grau 3. Portanto, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II**.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de 9,93%. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão III**.

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	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	1
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
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 do Laudo				2

Item	Grau de Precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estatística	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
	X		
Grau de Precisão do Laudo			3

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 24 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea;

Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos;

Anexo III - Matrícula

Anexo IV –Registro de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 06 de junho de 2025.

Francisco Zani - Engenheiro Civil
CREA/SP 0601058902
CPF: 024.954.388 – 57
ART: 2620250963684

Anexo I - Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Apartamento São Paulo Mat. 173.254
Data do modelo:	quinta-feira, 5 de junho de 2025
Tipologia:	Apartamentos
Pesquisa	JUN_2025

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	20

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área Privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa em m².	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotomica	Padrão de acabamento, sendo: 1- Normal 2- Normal Alto	Não
Estado de Conservação	Numérica	Dicotomica	Estado de conservação, sendo: 1 - Regular 2- Bom / Novo	Sim
Elevador	Numérica	Dicotomica	Elevador, sendo: 1=Não 2=Sim	Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa	Número de vaga de garagem.	Não
Nível	Numérica	Dicotomica	Nível em que se encontra o apartamento no prédio, sendo: 1=Andar Baixo 2=Andar Alto	Não
Nº Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Nº Dormitórios.	Sim
Nº Banheiros	Numérica	Quantitativa	Nº Banheiros.	Não

Área de lazer	Numérica	Dicotomica	Área de lazer, sendo: 1=Não 2=Sim	Sim
Oferta / Venda	Numérica	Dicotomica	Oferta e Venda, sendo: 1 - Venda 2 - Oferta	Não
Tipo de Apartamento	Numérica	Dicotomica	Tipo de apto, sendo: 1 - Convencional 2 - Loft ou Kitnet	Não
Valor Unitário/R\$ m ²	Numérica	Dependente	Valor unitário R\$/m ² .	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Privativa	30,00	53,00	23,00	39,85
Estado de Conservação	1,00	2,00	1,00	1,45
Nº Dormitórios	1,00	2,00	1,00	1,85
Área de lazer	2,00	2,00	0,00	2,00
Valor Unitário/R\$ m ²	1,00	1,00	0,00	1,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9845615 / 0,9814916
Coeficiente de determinação:	0,9693613
Fisher - Snedecor:	118,64
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,309	4	0,327	118,644
Não Explicada	0,041	15	0,003	
Total	1,351	19		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor Unitário/R\$ m}^2) = +7,088131462 + 14,79339329 / \text{Área Privativa} + 0,2879168012 * \text{Estado de Conservação} + 0,1378376604 * \text{N}^\circ \text{Dormitórios} + 0,2819551385 * \text{Área de lazer}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor Unitário/R\$ m}^2 = +1194,367856 * e^{(+14,79339329 / \text{Área Privativa})} * e^{(+0,2879168012 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,1378376604 * \text{N}^\circ \text{Dormitórios})} * e^{(+0,2819551385 * \text{Área de lazer})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor Unitário/R\$ m}^2 = +1197,667821 * e^{(+14,79339329 / \text{Área Privativa})} * e^{(+0,2879168012 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,1378376604 * \text{N}^\circ \text{Dormitórios})} * e^{(+0,2819551385 * \text{Área de lazer})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor Unitário/R\$ m}^2 = +1199,321221 * e^{(+14,79339329 / \text{Área Privativa})} * e^{(+0,2879168012 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,1378376604 * \text{N}^\circ \text{Dormitórios})} * e^{(+0,2819551385 * \text{Área de lazer})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	1/x	3,39	0,40
Estado de Conservação	x	5,95	0,00
Nº Dormitórios	x	3,33	0,45
Área de lazer	x	8,06	0,00
Valor Unitário/R\$ m ²	ln(y)	55,93	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Privativa	x1	0,00	0,27	-0,30	0,16	0,31
Estado de Conservação	x2	0,27	0,00	0,49	0,64	0,87
Nº Dormitórios	x3	-0,30	0,49	0,00	0,49	0,59

Área de lazer	x4	0,16	0,64	0,49	0,00	0,89
Valor Unitário/R\$ m ²	y	0,31	0,87	0,59	0,89	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Privativa	x1	0,00	0,39	0,74	0,55	0,66
Estado de Conservação	x2	0,39	0,00	0,37	0,66	0,84
Nº Dormitórios	x3	0,74	0,37	0,00	0,49	0,65
Área de lazer	x4	0,55	0,66	0,49	0,00	0,90
Valor Unitário/R\$ m ²	y	0,66	0,84	0,65	0,90	0,00

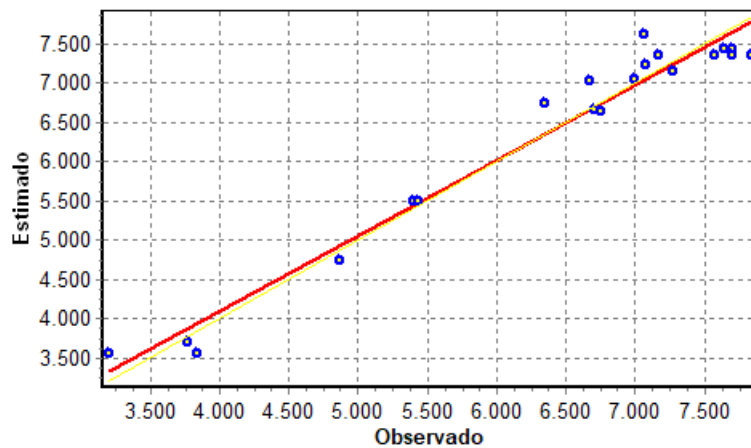
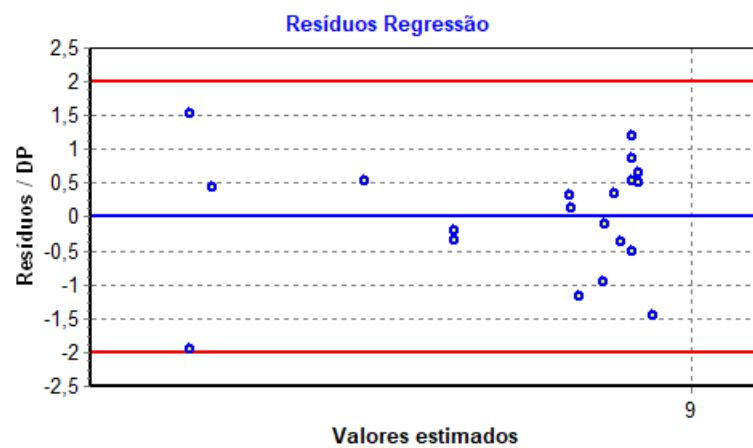
13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,07	8,18	-0,10	-1,2716%	-1,954246	0,77585000
2	8,24	8,21	0,02	0,2790%	0,437512	0,09682500
3	8,25	8,18	0,08	0,9651%	1,516734	0,46734500
4	8,49	8,46	0,03	0,3314%	0,535760	0,26673600
5	8,76	8,82	-0,06	-0,6983%	-1,163862	0,08872600
6	8,81	8,80	0,01	0,0812%	0,136146	0,00175700
9	8,86	8,88	-0,02	-0,2201%	-0,371514	0,00238100
10	8,89	8,87	0,02	0,1995%	0,337656	0,00199900
11	8,82	8,80	0,02	0,1971%	0,330929	0,01202000
12	8,94	8,91	0,03	0,2967%	0,505054	0,00695300
13	8,95	8,91	0,03	0,3775%	0,643009	0,01127000
14	8,59	8,61	-0,02	-0,2062%	-0,337276	0,02646200
15	8,60	8,61	-0,01	-0,1212%	-0,198483	0,00916400
16	8,95	8,90	0,05	0,5135%	0,874866	0,01642300
17	8,93	8,90	0,03	0,3163%	0,537907	0,00620900
18	8,88	8,90	-0,03	-0,3020%	-0,510303	0,00558800
19	8,97	8,90	0,06	0,7065%	1,205964	0,03120600
23	8,86	8,94	-0,08	-0,8646%	-1,458606	0,11141000
24	8,80	8,86	-0,05	-0,5781%	-0,969000	0,02155300
25	8,85	8,86	-0,01	-0,0583%	-0,098247	0,00394000

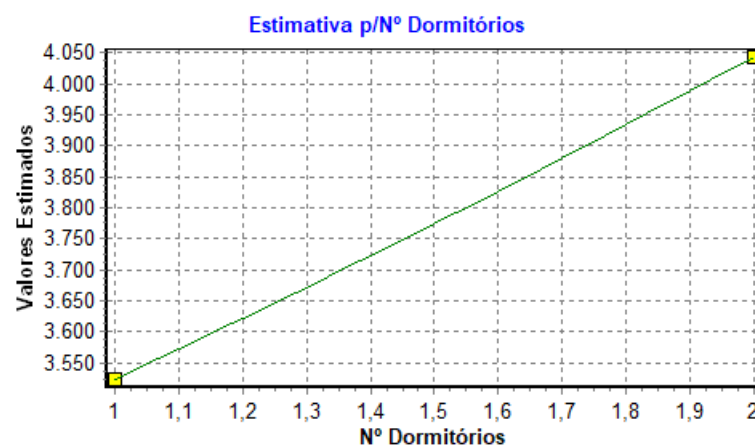
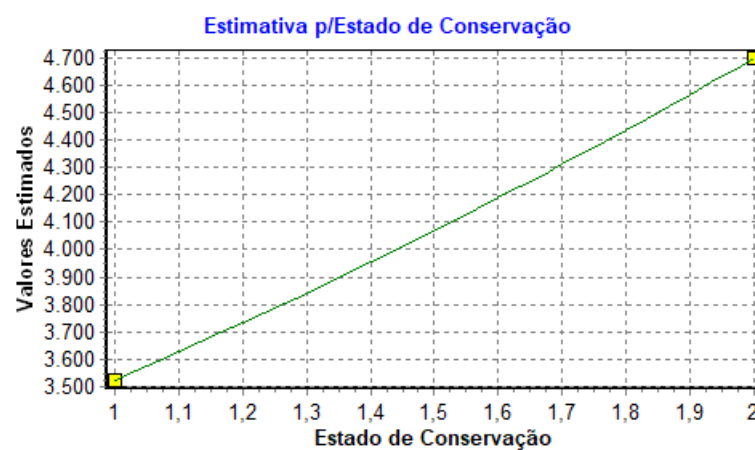
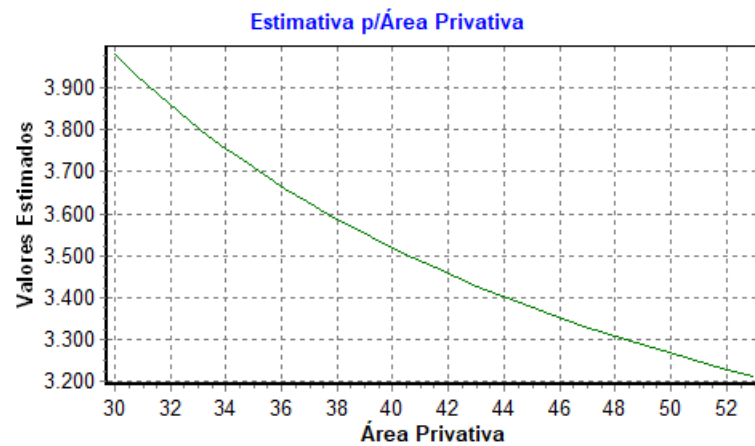
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

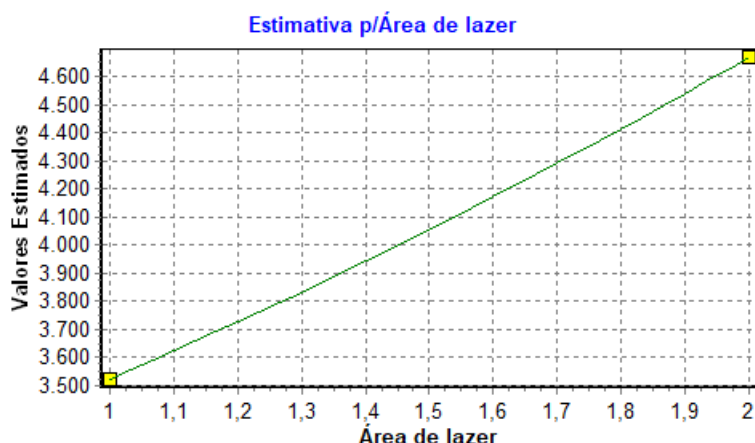
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**Resíduos da Regressão Linear**

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua alto garças, 225	Condomínio Alto Garcas	Vila Matilde	Piton Imóveis
2		Rua alto garças, 225	Condomínio Alto Garcas	Vila Matilde	Imobiliaria Xavier & Brito Ltda
3		Rua alto garças, 225	Condomínio Alto Garcas	Vila Matilde	Df Casa Moveis
4		Rua alto garças, 225	Condomínio Alto Garcas	Vila Matilde	Imobiliaria Xavier & Brito Ltda
5		Rua do Trabalho, 550	EDIFICIO BARÃO DE ALGARVE	Vila Matilde	Galfaro Empreendimentos
6		Rua do Trabalho, 550	EDIFICIO BARÃO DE ALGARVE	Vila Matilde	Galfaro Empreendimentos
7	*	Rua Amaro Bezerra Cavalcanti, 260	Giro Vila Matilde	Vila Matilde	Aline Imóveis
8	*	Rua Cumai, 365	Village Cumai	Vila Matilde	Piton Imóveis
9		Rua Cumai, 365	Village Cumai	Vila Matilde	Piton Imóveis
10		Rua Cumai, 365	Village Cumai	Vila Matilde	Piton Imóveis
11		Rua Cumai, 365	Village Cumai	Vila Matilde	Piton Imóveis
12		Rua Doutor Edgar Garcia Vieira, 236	Residencial Edgard	Vila Matilde	Yamakawa Imóveis
13		Rua Doutor Edgar Garcia Vieira, 236	Residencial Edgard	Vila Matilde	Yamakawa Imóveis
14		Rua Antonieta de Moraes, 530	Residencial Parque Eldorado	Vila Matilde	New Start Administradora
15		Rua Antonieta de Moraes, 530	Residencial Parque Eldorado	Vila Matilde	New Start Administradora
16		Rua Benedito Passos, 250		Vila Matilde	Df Casa Moveis
17		Rua Benedito Passos, 250		Vila Matilde	Df Casa Moveis
18		Rua Benedito Passos, 250		Vila Matilde	Df Casa Moveis
19		Rua Benedito Passos,		Vila Matilde	Df Casa Moveis

		250			
20	*	Rua Antônio de Souza Campos, 129	Edificio Vilamatilde	Vila Matilde	Imobiliaria Xavier & Brito Ltda
21	*	Rua Benedito Passos, 250		Vila Matilde	Df Casa Imoveis
22	*	Avenida Marcondes de Brito, 271		Vila Matilde	Df Casa Imoveis
23		Rua Dona Escolástica M. da Fonseca		Vila Matilde	Imobiliaria Xavier & Brito Ltda
24		Rua Dona Escolástica M. da Fonseca		Vila Matilde	Imobiliaria Xavier & Brito Ltda
25		Rua Dona Escolástica M. da Fonseca		Vila Matilde	Imobiliaria Xavier & Brito Ltda

ID	Desabilitado	Telefone
1		(11) 2644-9144
2		(11) 93070-5400
3		(11) 2654-3005
4		(11) 93070-5400
5		(11) 3791-1260
6		(11) 3791-1260
7	*	(11) 96867-0830
8	*	(11) 2644-9144
9		(11) 2644-9144
10		(11) 2644-9144
11		(11) 2644-9144
12		(11) 2155-8800
13		(11) 2155-8800
14		(11) 2675-9183
15		(11) 2675-9183
16		(11) 2654-3005
17		(11) 2654-3005
18		(11) 2654-3005
19		(11) 2654-3005
20	*	(11) 93070-5400
21	*	(11) 2654-3005
22	*	(11) 2654-3005
23		(11) 93070-5400
24		(11) 93070-5400
25		(11) 93070-5400

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Privativa	Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Elevador	Vagas de Garagem	Nível	Nº Dormitórios
1		39,00	1	1	2	1	1	1
2		53,00	1	1	2	1	2	2
3		39,00	1	1	2	1	2	1
4		39,00	1	2	2	1	2	1
5		47,29	2	2	2	1	2	2

6		49,17	2	2	2	1	2	2
7	*	51,00	2	2	2	1	2	2
8	*	28,42	1	2	2	1	2	2
9		38,85	1	2	2	1	2	2
10		39,85	1	2	2	1	2	2
11		49,93	1	2	2	1	2	2
12		36,00	1	2	2	1	1	2
13		36,00	1	2	2	1	2	2
14		38,00	1	2	2	1	2	2
15		38,00	1	2	2	1	2	2
16		37,00	2	2	2	1	1	2
17		37,00	2	2	2	1	2	2
18		37,00	2	2	2	1	2	2
19		37,00	2	2	2	1	2	2
20	*	44,00	2	2	2	1	1	2
21	*	37,00	2	2	2	1	1	2
22	*	34,00	2	2	2	1	2	2
23		34,00	2	2	2	1	1	2
24		42,00	2	2	2	1	2	2
25		30,00	2	2	2	1	1	1

ID	Desabilitado	Nº Banheiros	Área de lazer	Oferta / Venda	Tipo de Apartamento	Valor Unitário/R\$ m²
1		1	1	1	2	3.205,13
2		1	1	1	1	3.773,58
3		1	1	1	2	3.846,15
4		1	1	1	2	4.871,79
5		1	2	1	1	6.343,84
6		1	2	1	1	6.711,41
7	*	1	2	1	1	9.019,61
8	*	1	2	1	2	6.966,92
9		1	2	1	2	7.078,51
10		1	2	1	2	7.277,29
11		1	2	1	1	6.749,45
12		1	2	1	1	7.638,89
13		1	2	1	1	7.694,44
14		1	1	1	1	5.394,74
15		1	1	1	1	5.434,21
16		1	2	1	1	7.702,70
17		1	2	1	1	7.567,57
18		1	2	1	1	7.162,16
19		1	2	1	1	7.837,84
20	*	1	1	1	1	6.795,45
21	*	1	2	1	1	6.351,35
22	*	1	2	1	1	9.705,88
23		1	2	1	1	7.058,82
24		1	2	1	1	6.666,67
25		1	2	1	2	7.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

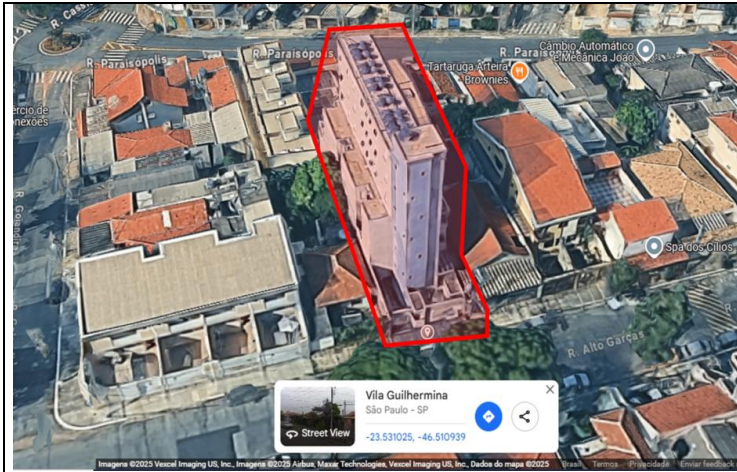
•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.550,12	3.559,93	3.564,85	4,84%	
Valor Médio	3.730,79	3.741,10	3.746,27	-	III
Valor Máximo	3.920,66	3.931,49	3.936,92	5,09%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua alto garças, 225	-
Complemento	Condomínio Alto Garcas	-
Bairro	Vila Matilde	-
Informante		-
Telefone		-
Área Privativa	34,30	Não
Estado de Conservação	1,00	Não
Nº Dormitórios	1,00	Não
Área de lazer	1,00	Não

Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos (1 folhas);



Fachada do Imóvel,
Endereço: Rua Alto Garças nº 225, 38º Subdistrito – Vila Matilde.
CEP: 03546-000. São Paulo/SP. MATRÍCULA 173.254



Logradouro.
Rua Alto Garças nº 225, 38º Subdistrito – Vila Matilde. CEP: 03546-000. São Paulo/SP. MATRÍCULA 173.254.



Imagem aérea do imóvel.
Endereço: Rua Alto Garças nº 225, 38º Subdistrito – Vila Matilde. CEP: 03546-000. São Paulo/SP.
MATRÍCULA 173.254

Anexo III: MATRÍCULA

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
CNS 11.127 - 8

matrícula **173.254** ficha **1**

São Paulo, 16 de julho de 2018.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 24, localizado 2º Pavimento do "RESIDENCIAL ALTO GARÇAS", situado na Rua Alto Garças, nº 225, no 38º Subdistrito-Vila Matilde, contendo área privativa construída de 34,30m²; área privativa descoberta de 0,00m²; área de uso comum coberta de 15,77m² e descoberta de 3,60m²; área total de 53,67m², fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 4,00%.

PROPRIETÁRIA:- JGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, com sede nesta Capital, na Avenida Conselheiro Carrão, nº 484, Vila Carrão, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.766.166/0001-37

CONTRIBUINTE:- 058.174.0023-5 (maior área).

REGISTRO ANTERIOR:- R-43 na Matrícula nº 162.792 de 16 de julho de 2018, deste.

OFICIAL SUBSTITUTA, *[Assinatura]*
(Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação nº 515821 de 26/06/2018

AV-1/173.254 - A presente matrícula foi aberta de conformidade com o requerimento e Instrumento Particular de Instituição, Especificação, Convenção de Condomínio e Atribuição de Unidades datados de 27 de maio de 2018.- São Paulo, 16 de julho de 2018.- Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (Sandra Maria Benichio).

AV-2/173.254 - SEQUESTRO

Registrado em 30 de dezembro de 2020 - Prenotação nº 566.323 de 22/12/2020
Selo Digital: 1112783311259100566323203

Pelo Mandado de Busca e Apreensão nº 700009545905, datado de 18 de novembro de 2020, expedido pelo D. Juízo de Direito da 14ª Vara Federal de Curitiba, Estado do Paraná, extraído nos autos do processo nº 5014927-82.2020.4.04.7000/PR, foi ordenado a este Oficial Registrador, que proceda este registro, para constar que o imóvel matriculado, FOI SEQUESTRADO, nos termos do disposto no artigo 4º da Lei nº. 9.613 de 03/03/1998.

> Isabela Frias Santana de Melo *[Assinatura]*
Escrevente Substituta

SOLICITADO POR: MARILAINÉ PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 29/05/2025 14:09:04 - VALOR: R\$ 22,13

Anexo IV - Registro de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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
2620250963684

1. Responsável Técnico

FRANCISCO ZANI

Título Profissional: Engenheiro Mecânico, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2604317532

Registro: 0601058902-SP

Empresa Contratada: FRANCISCO ZANI ENGENHARIA- ME

Registro: 2016817-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: Marilaine Borges de Paula

CPF/CNPJ: 122.197.428-90

Endereço: Avenida BRAZ OLÁIA ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 50 ANDAR

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Contrato:

Celebrado em: 02/06/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 1600,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida BRAZ OLÁIA ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 50 Andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Data de Início: 02/06/2025

Previsão de Término: 30/09/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Avenida BRAZ OLÁIA ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 50 ANDAR

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Data de Início: 02/06/2025

Previsão de Término: 30/09/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração**1**

Avaliação

de edificação

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

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

5. Observações

Elaboração de laudo de avaliação de imóvel urbano, BR 14653-1 e 14653-2, Apartamento Endereço: Rua Alto Garças nº 225, 38º Subdistrito □ Vila Matilde. CEP: 03546-000. São Paulo/SP.
MATRÍCULA 173.254 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

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 _____ de _____
data

FRANCISCO ZANI - CPF: 024.954.388-57

Marilaine Borges de Paula - CPF/CNPJ: 122.197.428-90

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.confea.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: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 06/06/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620250963684

Versão do sistema

Impresso em: 06/06/2025 10:53:10

FRANCISCO
ZANI:02495438857Assinado de forma digital por
FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2025.06.06 14:50:05 -03'00'Auteticação de ART
2620250963684