

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1.	Ficha Resumo - Laudo de Avaliação	3
2.	Objetivo da Perícia	4
3.	Identificação do Solicitante	4
4.	Finalidade	4
4.1.	Histórico Resumido do Processo	4
4.1.1.	Do Autor	4
4.1.2.	Do Réu.....	5
5.	Pressupostos, Ressalvas e Condições Limitantes	5
6.	Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando	6
6.1.	Vistoria Técnica	7
6.2.	Caracterização da Região	8
6.3.	Caracterização do Imóvel	10
6.4.	Registro Fotográfico	11
7.	Diagnóstico de Mercado	14
8.	Indicação do Método e Procedimentos	15
9.	Especificação da Avaliação	17
9.1.	Grau de Fundamentação	17
9.2.	Grau de Precisão	19
10.	Resultado da Avaliação	20
10.1.	Atributos de Entrada	20
10.2.	Resultados para a moda, mediana e média, com intervalo de confiança ao nível de 80%	21
10.3.	Resultados para o Campo de Arbítrio	21
11.	Resposta aos Quesitos	21
12.	Conclusão	22
13.	Encerramento	22
14.	Anexos	23

1. Ficha Resumo - Laudo de Avaliação

Endereço do Imóvel

Rua São José de Mossamedes, nº 724, Apto. nº 24 – Bloco “F”
– 2º andar (Matrícula 108.803), Distrito de Guaianazes,
Conjunto Residencial São Marcos - Núcleo Lageado



Cidade

SÃO PAULO

UF

SP

Objetivo da Avaliação

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA



Finalidade da Avaliação

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
PROCESSO nº: 0005483-14.2010.8.26.0405

**Solicitante e/ou Interessado**

8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP

Proprietário

COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SAO PAULO

Tipo de Imóvel

APARTAMENTO RESIDENCIAL

Área do imóvel (m²)

43,395 m²

Metodologia

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Especificação (fundamentação/precisão)

Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III

Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais)

Classificação quanto a liquidez do Imóvel

MÉDIA

Nome do Responsável Técnico

LUCAS SLOGO PRASS

CPF do RT

006.268.190-75

Formação do RT

Eng. Civil

CREA do RT

220645684-2

2. Objetivo da Perícia

Elaborar Laudo Técnico de Avaliação para determinar o valor de mercado de compra e venda do imóvel, matrícula nº 108.803.

3. Identificação do Solicitante

O presente Laudo foi solicitado pela 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP.

4. Finalidade

Tem como finalidade, atender a Ação de Adjudicação Compulsória na produção de prova pericial de avaliação do referido imóvel, conforme disposto nos Autos do processo nº 0005483-14.2010.8.26.0405, para esclarecer o ponto controverso referente ao valor do bem em questão (*Decisão-fls. 1591 e fls. 1626*).

4.1. Histórico Resumido do Processo

4.1.1. Do Autor

- a. Informa que tentou de todas as maneiras possíveis a satisfação de seu crédito e diversos meios para a penhora de bens do requerido, mas sem êxito. Realizou pesquisa junto ao sistema ARISP, localizando 2 imóveis do executado, matrículas 108.803 e 108.805, solicitando a penhora dos bens (*fls. 1490*);
- b. Apresentou análise comparativa de preços médios do mercado imobiliário, referente aos imóveis penhorados, realizado pela empresa Alfa Leilões, que concluiu pelo valor de R\$ 121.186,38. Solicita então, a realização de leilão eletrônico e a nomeação do leiloeiro. (*fls. 1519-1561*);

- ✓ Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (sites, imobiliárias, vendedores, intermediários, etc).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos, sendo as informações obtidas tomadas como de boa fé e as observações “in loco” foram realizadas com a utilização de instrumento de medição.

Foram acrescentados no **ANEXO IV** do presente Laudo, a matrícula atualizada do imóvel, emitida em 26/01/2024, a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2024, emitida em 25/01/2024 e Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários, emitida em 26/01/2024.

6. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

Tipo do bem:	Apartamento
Matrícula nº	108.803 (7ª Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo)
IPTU Cadastro nº:	135.023.0308-7
Ocupante do imóvel:	O imóvel encontra-se alugado para terceiros
Endereço:	Rua São José de Mossamedes, nº 724, Apto. nº 24 – Bloco “F” – 2º andar, Distrito de Guaianazes, Conjunto Residencial São Marcos - Núcleo Lageado
Cidade:	São Paulo/SP
Área privativa (m²):	43,395 m²

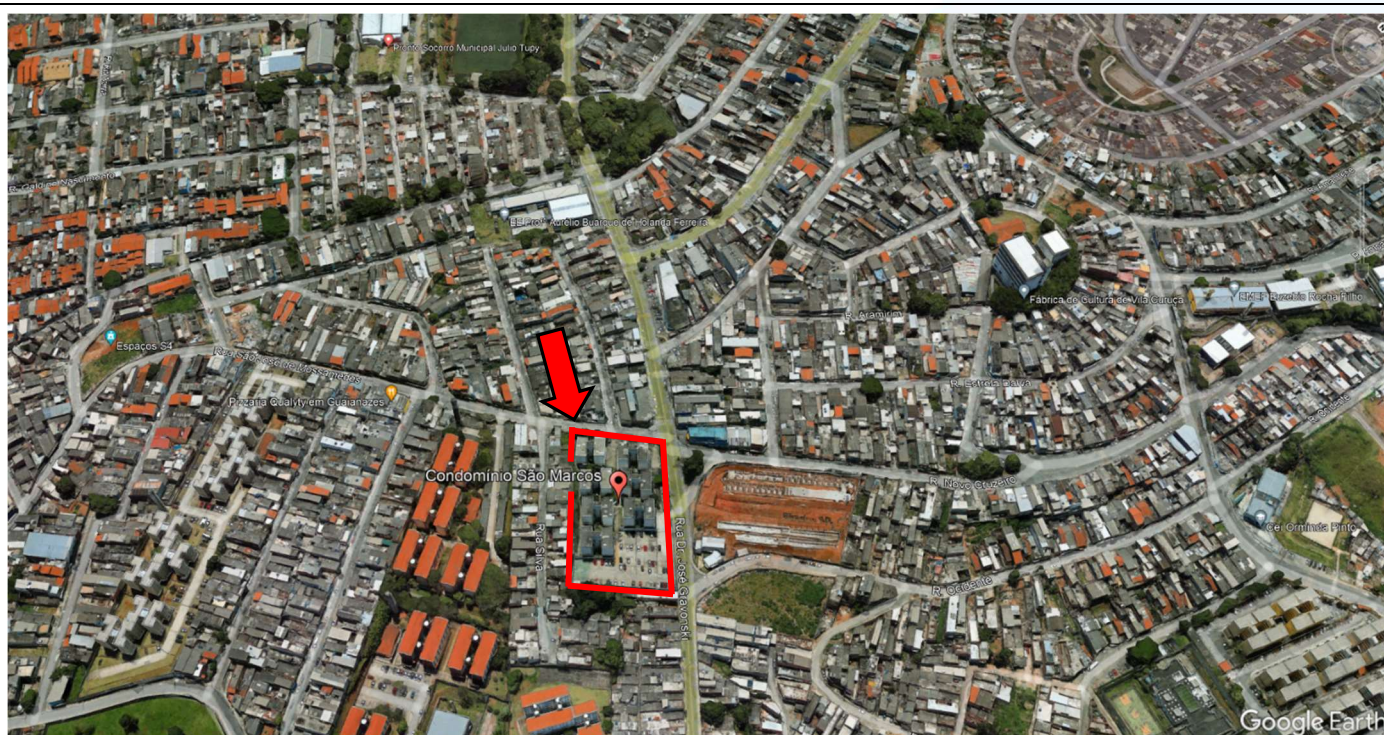


foto 001 – Mapa de Localização – Identificação do **Conjunto Residencial São Marcos**

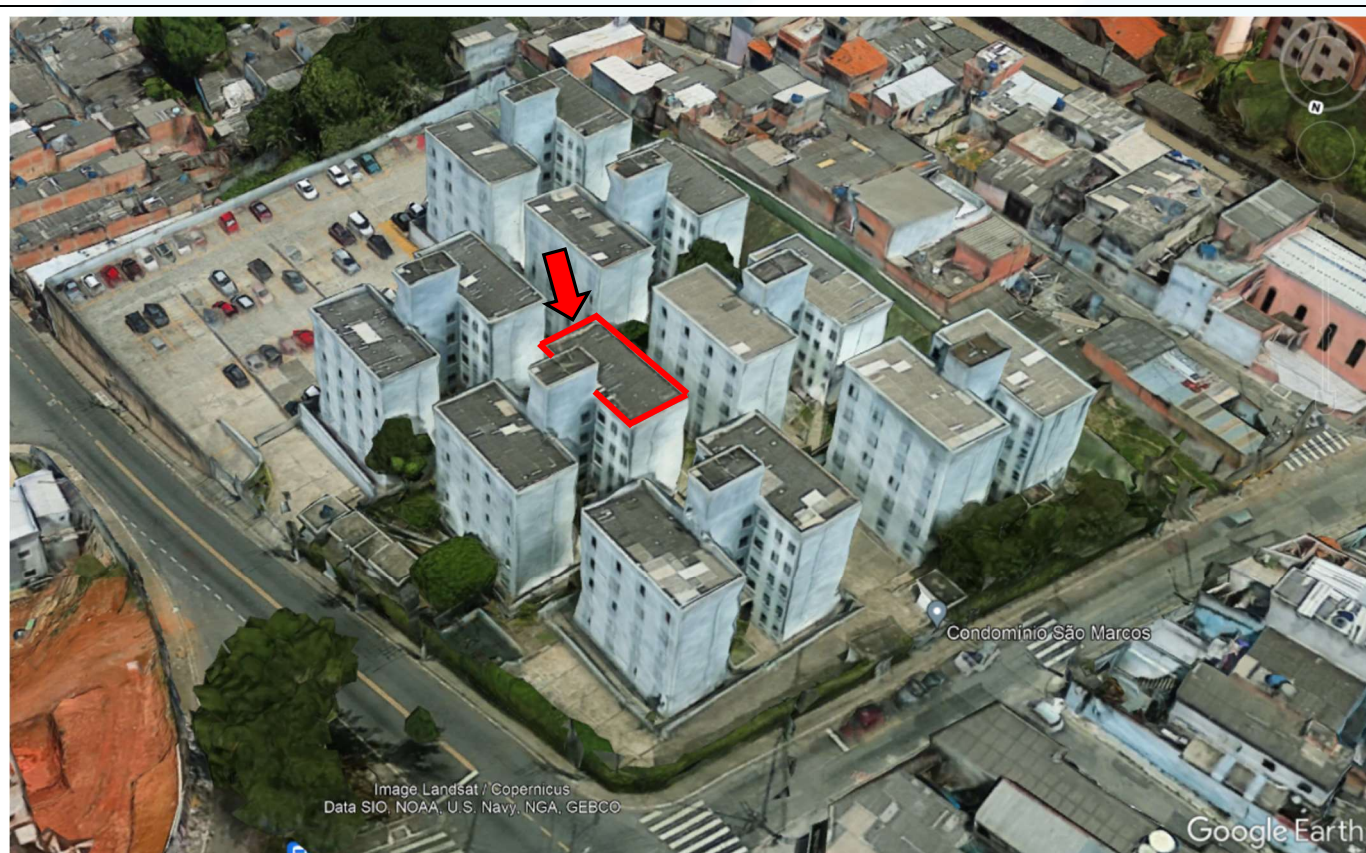


foto 002 – Mapa de Localização – Identificação do **Edifício (Bloco "F")**

6.3. Caracterização do Imóvel

O Condomínio residencial São Marcos é composto por 7 (sete) conjuntos de unidades habitacionais edificadas (Blocos A ao G), contendo 04 (quatro) pavimentos “tipo” cada, sendo 2 (dois) apartamentos por andar. O imóvel avaliando está contido no **BLOCO F** e tem divisa lateral com o apto nº 23.

Conta com vagas de garagem descobertas, sendo 1 vaga disponível para imóvel objeto. Como benfeitorias, possui playground, quadra recreativa e bicicletário. O Edifício não dispõe de elevadores e possui portaria com controle de acesso 24h.

O apartamento avaliando nº 24 (Bloco F), está situado no 2º andar, possui área útil total de 43,395 m² e está distribuído pelas seguintes dependências: Sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, 1 (um) banheiro e 2 (dois) dormitórios. Construído em alvenaria e estrutura de concreto armado, sendo de características padrão de residência multifamiliar, prédio popular e padrão baixo.

Tem como acabamentos construtivos:

Dependência	Piso	Paredes	Teto	Esquadrias
Sala	Contrapiso com Carpete	Reboco e pintura	Laje e detalhes em gesso	Janela de correr, com bordas metálicas e vidro e Porta de abrir em madeira
Dormitório 1	Cerâmico	Reboco e pintura	Laje e detalhes em gesso	Janela de Venezianas (alumínio) e Porta articulada em madeira
Dormitório 2	Contrapiso com Carpete	Reboco e pintura	Laje e detalhes em gesso	Janela de Venezianas (alumínio) e Porta articulada em madeira
Cozinha (área molhada)	Cerâmico	Azulejo	Laje com rebaixamento e detalhes em gesso	Janela Basculante e sem Portas (apenas aberturas)
Banheiro (área molhada)	Cerâmico	Azulejo	Laje com rebaixamento e lona de proteção contra umidade	Janela Basculante e Porta de abrir em madeira
Área de Serviço (área molhada)	Cerâmico	Azulejo	Laje com rebaixamento e detalhes em gesso	Janela Basculante e sem Portas (apenas aberturas)

O padrão de acabamento foi considerado baixo e o estado de conservação com necessidade de reparos simples, ou seja, que pode ser recuperado com pintura interna, sem necessidade de recuperação estrutural e eventual revisão do sistema hidráulico e elétrico.

6.4. Registro Fotográfico



foto 003 – Vista do Condomínio (Rua Dr. José Gravonski)

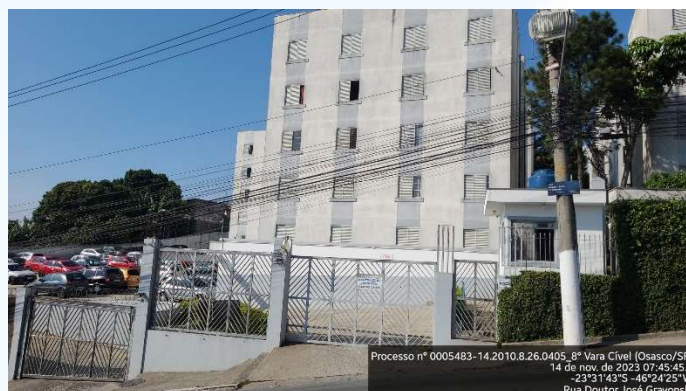


foto 004 – Acesso Principal (Portaria) – Rua Dr. José Gravonski



foto 005 – Acesso aos Blocos “B” ao “F”



foto 006 – Acesso aos edifícios do condomínio



foto 007 – Entrada do imóvel à direita (apto. 24-2º andar)



foto 008 – Sala de Estar/Jantar



foto 009 – Sala de Estar/Jantar



foto 010 – Sala de Estar/Jantar – Vista para a Cozinha



foto 011 – Cozinha



foto 012 – Cozinha



foto 013 – Cozinha



foto 014 – Área de Serviço



foto 015 – Área de Serviço



foto 016 – Área de Serviço



foto 017 – Área de circulação



foto 018 – Banheiro



foto 019 – Banheiro (teto)



foto 020 – Dormitório 1



foto 021 – Dormitório 1

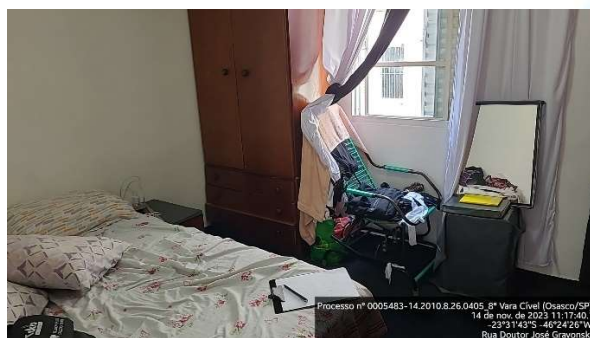


foto 022 – Dormitório 2

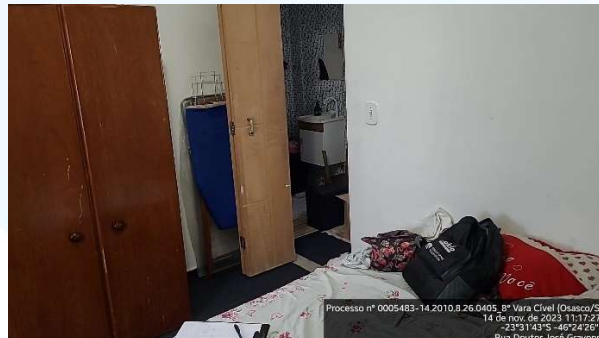


foto 023 – Dormitório 2

7. Diagnóstico de Mercado

Com o crescimento da região, principalmente Guaianases, passou-se a contar com vários imóveis comerciais para aluguel e venda. Existem lojas, prédios e salas comerciais que podem ser usados para diversos segmentos e empresas, apesar do desenvolvimento, ainda conserva as características de um bairro residencial. A cidade de São Paulo possui uma população residente de aproximadamente 11,45 milhões de habitantes, sendo os distritos de Lajeado e Guaianases contemplando aproximadamente 270 mil habitantes.

Com o mercado imobiliário brasileiro apresentando crescimento de 14,4% nas vendas de imóveis nos sete primeiros meses de 2023 em comparação ao mesmo período do ano anterior, sendo esse crescimento atribuído a fatores que incluem a retomada do programa "Minha Casa, Minha Vida", a redução da taxa básica de juros, que torna o financiamento imobiliário mais acessível, o aumento da procura por imóveis como investimento, com o objetivo de valorização futuro e o aumento da renda da população, que permite o maior acesso de pessoas à aquisição de imóveis, o setor encontra-se aquecido com alto número de transações imobiliárias.

Além do mais, vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, contribuindo para o crescimento mencionado.

A quantidade de ofertas de bens similares na mesma região é **alta** e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada **normal**.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado na região, sendo as áreas similares a maior parte dos apartamentos selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ MÉDIA**.

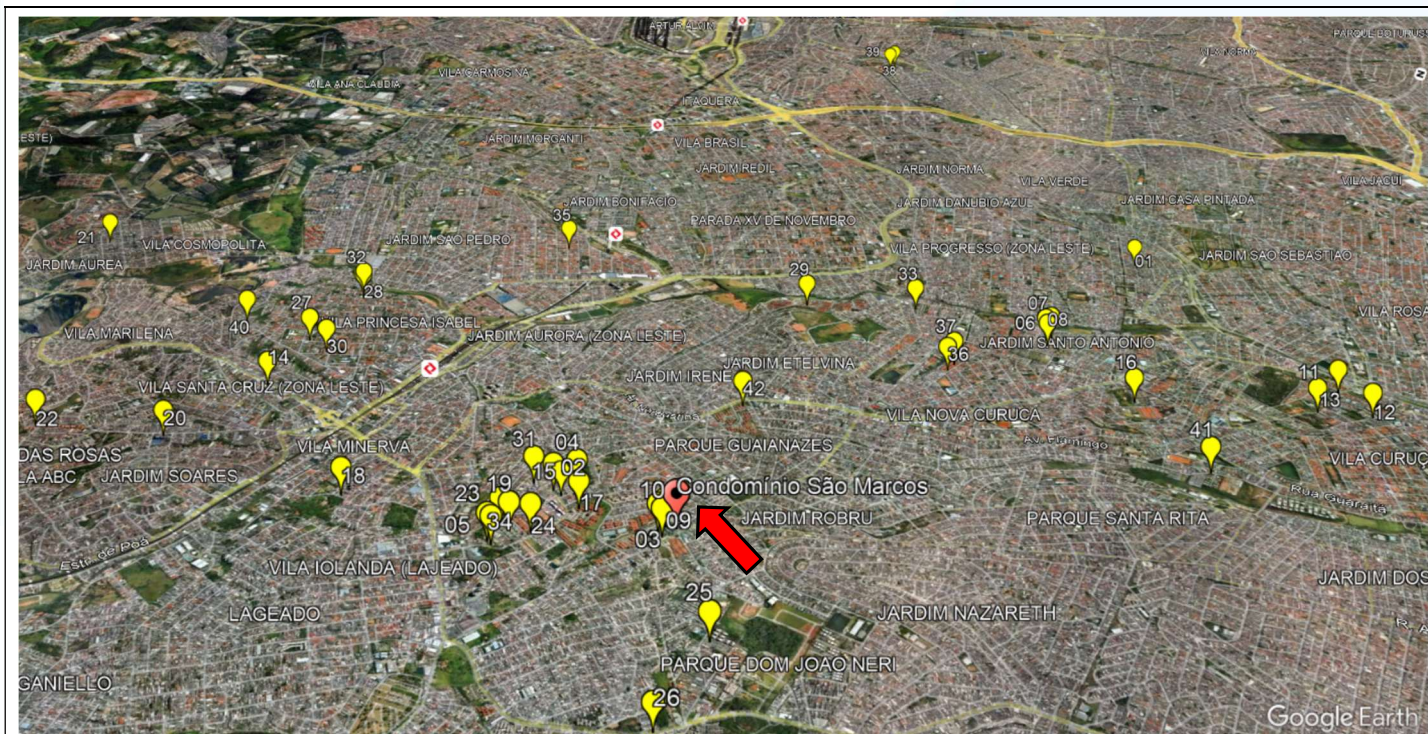


Foto 024 – Localização dos dados pesquisados (em amarelo) – Imóvel Avaliando em destaque vermelho

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

- **Área Privativa (m²):** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 39,00m² a 68,00m².
- **Número de vagas:** variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem vinculada a cada apartamento. Amplitude da amostra: 0 a 1.
- **Região:** variável independente qualitativa (códigos alocados), que classifica a região do elemento de acordo com sua valorização e localização. Onde “3” foi adotado para região mais valorizada, “2” para valorização intermediária e “1” para região com menor potencial de valorização em relação aos demais. Amplitude da amostra: 1 a 3.

- **Esquina:** variável independente dicotômica, que informa a posição do imóvel/condomínio, em relação a localização de esquina. Amplitude da amostra: “0” = Não e “1” = Sim.
- **Distância ao polo valorizante (Aerop. Guarulhos) (km):** variável independente quantitativa, que determina a distância dos elementos ao Aeroporto Internacional de Guarulhos (polo valorizante). Amplitude da amostra: 17,80 a 27,30.
- **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 3.035,71 a R\$ 6.136,36.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no **ANEXO II**.

9. Especificação da Avaliação

O grau de fundamentação e a especificação da avaliação, tem relação intrínseca com o empenho dispendido pelo engenheiro avaliador na coleta de dados amostrais, quantidades de ofertas de mercado e ajuste das variáveis para o cálculo do valor de determinação do imóvel. Já o grau de precisão é de outra natureza e se relaciona com o mercado imobiliário, pois depende exclusivamente de suas características e das amostras coletadas.

9.1. Grau de Fundamentação

Para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o Grau de Fundamentação, no caso de modelos de regressão linear, é determinado conforme a tabela a seguir, extraída e adaptada do item 9.2 da NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos:

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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Para o devido enquadramento do laudo, o atendimento a cada exigência do Grau I da tabela acima, terá 1 (um) ponto, 2 (dois) pontos para o Grau II e 3 (três) pontos para o Grau III. O enquadramento global do laudo deve considerar o somatório dos pontos e atender o que segue:

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
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	

Portanto, no presente trabalho, considerando a pontuação obtida de 15 (quinze) pontos, sendo abaixo de 16 (dezesseis) e acima de 10 (dez), com os itens 2, 4, 5 e 6 da tabela, acima ou igual à 2, o Grau de Fundamentação obtido foi:

Grau de Fundamentação do Laudo	GRAU II
---------------------------------------	----------------

9.2. Grau de Precisão

O Grau de Precisão do laudo é determinado conforme a tabela a seguir:

Item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão =		R\$ 4.298,36
Valores do intervalo de confiança	MAX	R\$ 4.458,66
	MÍN	R\$ 4.149,19
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	3,73%
	MÍN	-3,47%
Amplitude do intervalo de confiança =		7,20%

Portanto, no presente laudo, como a amplitude do intervalo de confiança, 7,20%, é menor que 30%, logo, o Grau de Precisão obtido foi:

Grau de Precisão do Laudo

10. Resultado da Avaliação

10.1. Atributos de Entrada

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	15
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	42
Dados utilizados no modelo:	34

* Imóvel Avaliando

Variável	
Área Privativa (m ²):	43,395
Dormitórios:	2
Vagas de garagem:	1
Banheiros:	1
Suítes:	0
Setor Urbano:	135
Região:	2
Esquina:	1
Distância ao polo valorizante (Aerop. Guarulhos) (km)	22,10
Distância ao polo valorizante (São Paulo/SP) (km)	26,70
Distância ao polo valorizante (Estação CPTM) (km)	1,71
Distância ao polo valorizante (Centro Comercial) (km)	0,96
Distância ao polo valorizante (ETEC) (km)	2,79

12. Conclusão

Portanto, fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel avaliando é:

Valor de Mercado

R\$ 178.000,00
(CENTO E SETENTA E OITO MIL REAIS)

janeiro de 2024

13. Encerramento

Tendo concluído o presente laudo pericial em 23 (vinte e três) folhas impressas em formato A4, em um só lado, e 5 (cinco) anexos, devidamente assinado pelo Perito que subscreve este laudo, o qual se coloca à disposição deste Juízo para dirimir quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, e por fim pede a juntada deste laudo aos Autos.

Termos em que

Peço deferimento,

São Paulo/SP, 26 de janeiro de 2024.



Lucas Slongo Prass

Engenheiro Civil - Perito Judicial

CREA/SP: 5071197031

CREA – Registro Nacional: 220645684-2

COLETA DE DADOS DE MERCADO - APARTAMENTO						VARIÁVEIS INDEPENDENTES													VARIÁVEIS DEPENDENTES	
Dado	Endereço	Bairro/Região	Informante	Contato	Área (m²)	Nº de Dormitórios	Nº de Vagas de Garagem	Nº de Banheiros	Nº de Suítes	Local (Setor Fiscal)	Região	Esquina	Distância ao "Aeroporto de Guarulhos" (km)	Distância à "São Paulo" (km)	Distância à "Estação da CPTM" (km)	Distância ao "Centro Comercial" (km)	Distância à "ETEC" (km)	Preço Total (R\$)	Preço unitário (R\$/m²)	
01	Travessa Bernardo Strozzi, 100 - Jardim Lajeado, São Paulo/SP	Jardim Lajeado	Usuário Newcore	(11) 4580-4274	55,00	2	1	1	0	139	1	1	17,80	24,80	2,55	4,38	5,89	R\$ 234.800,00	R\$ 4.269,09	
* 02	Rua São José de Mossamedes, 29 - Núcleo Lajeado, São Paulo/SP	Núcleo Lajeado	Yamakawa Imóveis	(11) 98958-8070	48,00	2	1	1	0	135	2	1	22,60	27,60	1,22	0,68	2,37	R\$ 160.000,00	R\$ 3.333,33	
* 03	Rua São José de Mossamedes, 724 - Núcleo Lajeado, São Paulo/SP	Núcleo Lajeado	Daniela Padilha	(11) 97011-7220	45,00	2	1	1	0	135	2	1	22,10	26,70	1,71	0,96	2,79	R\$ 129.999,00	R\$ 2.888,66	
04	Rua São José de Mossamedes, 29 - Núcleo Lajeado, São Paulo/SP	Núcleo Lajeado	Tamires - Venue Imóveis	(11) 99988-5261	39,00	2	1	1	0	135	2	1	22,60	27,60	1,22	0,68	2,37	R\$ 148.000,00	R\$ 3.794,87	
05	Rua Cruz do Espírito Santo, 1026 - Jardim Lajeado, São Paulo - SP	Jardim Lajeado	B&G Imóveis	(11) 4302-7899	49,00	3	1	1	0	115	1	1	24,60	28,10	1,40	0,27	2,09	R\$ 179.000,00	R\$ 3.653,06	
06	Rua Jequirana de Goiás, 515 - São Paulo - SP	Jardim Santo Antônio	Claudio Romano - Êtcarmo Neg. Imobiliários	(11) 91328-9027	52,00	2	1	1	0	139	2	1	19,80	25,60	2,53	3,40	4,97	R\$ 229.000,00	R\$ 4.403,85	
07	Rua Jequirana de Goiás, 515 - São Paulo - SP	Jardim Santo Antônio	Ri Imob Digital	(11) 94313-1335	51,00	2	1	1	0	139	2	1	19,80	25,60	2,53	3,40	4,97	R\$ 230.000,00	R\$ 4.509,60	
08	Rua Jequirana de Goiás, 515 - São Paulo - SP	Jardim Santo Antônio	Usuário Newcore	(11) 4580-4274	51,00	2	1	1	0	139	2	1	19,80	25,60	2,53	3,40	4,97	R\$ 199.600,00	R\$ 3.913,93	
09	Rua São José de Mossamedes, 724 - São Paulo/SP	Núcleo Lajeado	Ronaldo Vieira - Sh Prime Imóveis	(11) 97652-0442	46,00	2	1	1	0	135	2	1	22,10	26,70	1,71	0,96	2,79	R\$ 213.000,00	R\$ 4.630,43	
10	Rua São José de Mossamedes, 724 - São Paulo/SP	Núcleo Lajeado	Sh Prime Imóveis	(11) 97652-0442	43,00	2	1	1	0	135	2	1	22,10	26,70	1,71	0,96	2,79	R\$ 212.000,00	R\$ 4.930,23	
11	Rua Benjamin Capusso, 327 - Vila Curuçá, São Paulo/SP	Vila Curuçá	Df Casa Moveis	(11) 3571-6696	44,00	2	1	1	0	112	3	1	18,10	26,30	1,51	4,13	6,00	R\$ 270.000,00	R\$ 6.136,36	
12	Rua Guirará, 156 - Vila Curuçá, São Paulo/SP	Vila Curuçá	B 12 Imóveis Ltda	(11) 2813-6000	50,00	2	1	1	0	112	3	0	18,20	26,30	1,29	4,33	6,00	R\$ 236.000,00	R\$ 4.720,00	
13	Rua Benjamin Capusso, 150 - Vila Curuçá, São Paulo/SP	Vila Curuçá	V 3 Imobiliária	(11) 3213-4555	44,00	2	1	1	0	112	3	0	17,80	26,00	1,49	4,35	6,00	R\$ 230.000,00	R\$ 5.227,27	
14	Rua Saturnino Pereira, 459, Vila Santa Cruz, São Paulo/SP	Vila Santa Cruz	Gildene - Usuário Newcore	(11) 4580-4274	45,00	2	1	1	0	115	3	1	24,30	27,70	0,71	1,64	1,38	R\$ 233.620,00	R\$ 5.191,40	
15	Rua São José de Mossamedes, 29 - Núcleo Lajeado, São Paulo/SP	Núcleo Lajeado	Usuário Newcore	(11) 4580-4274	44,00	2	1	1	0	135	2	1	22,60	27,60	1,22	0,68	2,37	R\$ 179.340,00	R\$ 4.075,93	
* 16	Rua Malva-Isco, 130, Vila Nova Curuçá - São Paulo/SP	Vila Nova Curuçá	Brasil em Casa Imobiliária	(11) 3532-1347	45,00	2	0	1	0	139	3	1	20,00	26,00	2,29	3,38	5,11	R\$ 245.000,00	R\$ 5.444,44	
17	Rua Cruz do Espírito Santo, 635, Vila Chabilândia, São Paulo/SP	Vila Chabilândia	Cadima Empreendimentos Imobiliários	11 2361-0672	56,00	2	1	1	0	115	1	0	24,40	27,80	1,39	0,67	2,44	R\$ 170.000,00	R\$ 3.035,71	
18	Rua Antônio Thadeo, 373, Lajeado, São Paulo/SP	Jardim Lajeado	Brasil em Casa Imobiliária	(11) 3532-1347	44,00	2	1	1	0	115	1	0	24,10	27,60	0,99	0,69	1,51	R\$ 150.000,00	R\$ 3.409,09	
* 19	Rua Cruz do Espírito Santo 854, Vila Chabilândia, São Paulo/SP	Vila Chabilândia	Brasil em Casa Imobiliária	(11) 3532-1347	48,00	2	1	1	0	115	1	0	24,50	27,90	1,36	0,35	2,16	R\$ 180.000,00	R\$ 3.750,00	
20	Rua Oтелo Augusto Ribeiro, 771, Guaianases, São Paulo/SP	Guaianases	Brasil em Casa Imobiliária	(11) 3532-1347	58,00	2	1	1	0	115	1	1	27,30	27,90	1,21	1,64	0,84	R\$ 190.000,00	R\$ 3.275,86	
21	Rua Alto Beni, 100, Vila Cosmopolita, São Paulo/SP	Vila Cosmopolita	Usuário Newcore	(11) 4580-4274	50,00	2	1	1	0	137	1	0	24,30	27,40	2,39	3,61	2,55	R\$ 159.200,00	R\$ 3.184,61	
22	Rua Aguanambi, 32 - Guaianases, São Paulo/SP	Guaianases	Aline Oliveira - DF Casa Moveis	(11) 97309-0390	49,00	2	1	1	0	115	1	0	27,10	29,10	1,73	2,14	0,66	R\$ 165.000,00	R\$ 3.367,35	
* 23	Rua Cruz do Espírito Santo 854, Vila Chabilândia, São Paulo/SP	Vila Chabilândia	Imobiliária Nova Opção Guaianases LTDA	(11) 99962-6701	42,00	2	1	1	0	115	3	0	24,50	27,90	1,36	0,35	2,16	R\$ 220.000,00	R\$ 5.238,10	
24	Rua Cruz do Espírito Santo, 830 - Vila Chabilândia, São Paulo/SP	Vila Chabilândia	Renato Rodrigues da Silva	(11) 95248-8039	50,00	2	1	1	0	115	3	0	24,40	27,90	1,41	0,43	2,26	R\$ 200.000,00	R\$ 4.000,00	
25	Rua Orminda Pinto, 182 - Vila Conceição, São Paulo/SP	Vila Conceição	Arbo Imóveis	(11) 4040-3939	50,00	2	1	1	0	135	2	0	22,80	27,40	2,27	1,16	3,14	R\$ 210.000,00	R\$ 4.200,00	
26	Estrada Dom João Nery, 3988 - Vila Lourdes, São Paulo/SP	Vila Lourdes	Alex A. Sousa	(11) 95881-1715	45,00	2	1	1	0	135	3	0	23,30	27,90	2,54	1,19	3,10	R\$ 220.000,00	R\$ 4.888,89	
27	Rua Serra do Mar, 398 - Vila Princesa Isabel, São Paulo/SP	Vila Princesa Isabel	Venue Imóveis	(11) 99988-5261	54,00	2	1	1	0	115	3	0	24,80	27,10	0,65	1,95	1,78	R\$ 222.999,00	R\$ 4.129,99	
* 28	Rua Evaldo Calabrez, 1023 - Vila Princesa Isabel, São Paulo - SP	Vila Princesa Isabel	Ingrid Evelyn	(11) 97760-5512	43,00	2	1	1	0	115	3	0	24,70	27,00	0,83	2,33	2,29	R\$ 250.000,00	R\$ 5.813,95	
29	Travessa Baía de Emborai, 390 - Jardim Etelvina, São Paulo/SP	Jardim Etelvina	Bons Dias Imobiliária Ltda	(11) 92986-4226	45,00	2	1	1	0	138	1	0	21,10	24,60	1,36	2,78	4,04	R\$ 139.000,00	R\$ 3.088,89	
* 30	Rua Centralina, 506 - Guaianases, São Paulo/SP	Guaianases	Doorz Serviços Imobiliários	(11) 91146-5011	48,00	2	1	1	0	115	1	0	24,80	27,10	0,52	1,79	1,76	R\$ 220.000,00	R\$ 4.583,33	
31	Rua Cruz do Espírito Santo, 360 - Vila Chabilândia, São Paulo/SP	Vila Chabilândia	Venue Imóveis	(11) 99988-5261	46,00	2	1	1	0	115	3	0	24,00	27,40	1,11	0,65	2,26	R\$ 180.250,00	R\$ 3.918,75	
32	Rua Evaldo Calabrez, 1023 - Vila Princesa Isabel, São Paulo/SP	Vila Princesa Isabel	Martins Imóveis LTDA	(11) 4750-6238	47,00	2	1	1	0	115	3	0	24,70	27,00	0,89	2,33	2,29	R\$ 205.000,00	R\$ 4.361,70	
33	Rua Carlo Mannelli, 100 - Jardim Gianetti, São Paulo/SP	Jardim Gianetti	Usuário Newcore	(11) 4580-4274	48,00	2	1	1	0	138	2	1	20,50	24,00	1,81	3,13	4,53	R\$ 184.640,00	R\$ 3.846,67	
34	Rua Cruz do Espírito Santo, 971 - Núcleo Lajeado, São Paulo/SP	Núcleo Lajeado	Martins Imóveis LTDA	(11) 4750-6238	47,00	2	1	1	0	115	2	1	24,60	28,10	1,40	0,27	2,09	R\$ 170.000,00	R\$ 3.617,02	
* 35	Rua Sebastião de Barros, 268 - Parque Guaianazes, São Paulo/SP	Parque Guaianazes	Juradyvan de Oliveira Germano	(11) 98146-2631	42,00	2	0	1	0	115	2	0	21,80	25,50	0,27	2,80	3,34	R\$ 170.000,00	R\$ 4.047,62	
36	Rua Cotinga, 236 - Vila Nova Curuçá, São Paulo/SP	Vila Nova Curuçá	Usuário Newcore	(11) 4580-4274	42,00	2	1	1	0	139	2	0	20,70	24,90	2,15	2,80	4,40	R\$ 174.730,00	R\$ 4.160,24	
37	Rua Cotinga, 236 - Vila Nova Curuçá, São Paulo/SP	Vila Nova Curuçá	Pedro Henrique	(11) 94613-0415	44,00	2	1	1	0	139	2	0	20,70	24,90	2,15	2,80	4,40	R\$ 170.000,00	R\$ 3.863,64	
38	Rua Severino Arboleya Imbernon, 114 - Jardim Aurora , São Paulo/SP	Jardim Aurora	Telles Tradição Imóveis LTDA	(11) 95066-8627	65,00	3	0	2	0	141	1	1	18,50	19,90	1,52	6,39	7,15	R\$ 215.000,00	R\$ 3.307,69	
39	Rua Severino Arboleya Imbernon, 114 - Jardim Aurora , São Paulo/SP	Jardim Aurora	Nuclear Organização Imobiliária - EPP	(11) 2015-2000	68,00	3	1	1	0	141	1	1	18,50	19,90	1,52	6,39	7,15	R\$ 235.000,00	R\$ 3.455,88	
40	Rua Professor Francisco Pinheiro, 1020 - Vila Princesa Isabel, São Paulo/SP	Vila Princesa Isabel	Luiz Carlos - Imóveis B2P	(11) 94861-1392	49,00	2	0	1	0	115	3	0	24,00	27,50	1,04	2,28	1,76	R\$ 170.000,00	R\$ 3.469,38	
41	Rua Osório Franco Vilhena, 956 - Vila Nova Curuca, São Paulo/SP	Vila Nova Curuçá	Usuário Newcore	(11) 4580-4274	42,00	2	1	1	0	132	2	0	19,30	26,40	1,93	3,41	5,19	R\$ 184.390,00	R\$ 4.390,24	
42	Avenida Nordesteina, 5883 - Guaianases, São Paulo/SP	Guaianases	Tatiana - Brasil em Casa Imobiliária	(11) 95580-7985	45,00	2	1	1	0	135	1	1	21,50	25,70	1,51	1,75	3,36	R\$ 170.000,00	R\$ 3.777,78	

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Civil Lucas Slongo Prass
Modelo:	2023.008.PLA_Apto - São Paulo/SP
Data do modelo:	sexta-feira, 26 de janeiro de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	15
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	42
Dados utilizados no modelo:	34

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro/Região	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de Banheiros da unidade	Não
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	Não
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	Não
Região	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Identifica a ordem de valorização por região, sendo 1 (menos valorizada), 2 (valorização intermediária) e 3 (mais valorizada)	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Identifica se o imóvel é de esquina, sendo 0 (não) e 1 (sim)	Sim
Distancia ao polo valorizante (Aerop. Guarulhos)	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo (Aerop. Guarulhos)	Sim
Distancia ao polo valorizante (São Paulo/SP)	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo (até São Paulo/SP)	Não
Distancia ao polo valorizante (Estação CPTM)	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia, em km, ao polo valorizante mais próximo (Estações da CPTM).	Não

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	5	0,000	21,211
Não Explicada	0,000	28	0,000	
Total	0,000	33		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $1/(+0,0003171932836-0,002343073872 / \text{Area privativa}-4,345114816\text{E}-05 * \text{Vagas de garagem}-3,627555812\text{E}-05$
 * Região $-2,254989474\text{E}-05$ * Esquina $+4,886860808\text{E}-06$ * Distancia ao polo valorizante (Aerop. Guarulhos))

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-1,39	17,48
Vagas de garagem	x	-2,78	0,96
Região	x	-7,45	0,00
Esquina	x	-3,03	0,52
Distancia ao polo valorizante (Aerop. Guarulhos)	x	3,60	0,12
Valor unitário	1/y	7,11	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0,00	0,31	0,34	-0,17	0,04	-0,40
Vagas de garagem	x2	0,31	0,00	-0,01	0,00	0,08	-0,27
Região	x3	0,34	-0,01	0,00	-0,26	-0,05	-0,70
Esquina	x4	-0,17	0,00	-0,26	0,00	-0,24	-0,15
Distancia ao polo valorizante (Aerop. Guarulhos)	x5	0,04	0,08	-0,05	-0,24	0,00	0,40
Valor unitário	y	-0,40	-0,27	-0,70	-0,15	0,40	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0,00	0,17	0,02	0,20	0,15	0,25
Vagas de garagem	x2	0,17	0,00	0,44	0,20	0,31	0,46
Região	x3	0,02	0,44	0,00	0,52	0,40	0,82
Esquina	x4	0,20	0,20	0,52	0,00	0,10	0,50
Distancia ao polo valorizante (Aerop. Guarulhos)	x5	0,15	0,31	0,40	0,10	0,00	0,56
Valor unitário	y	0,25	0,46	0,82	0,50	0,56	0,00

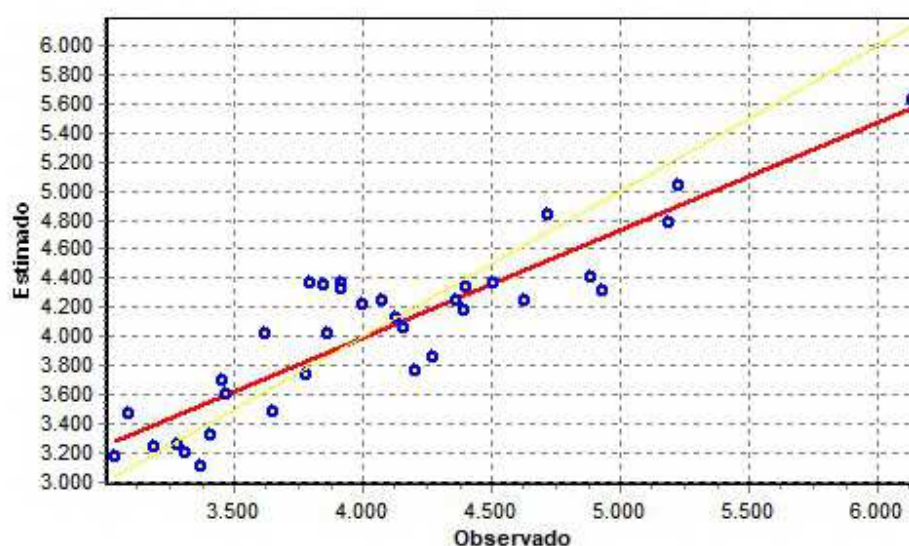
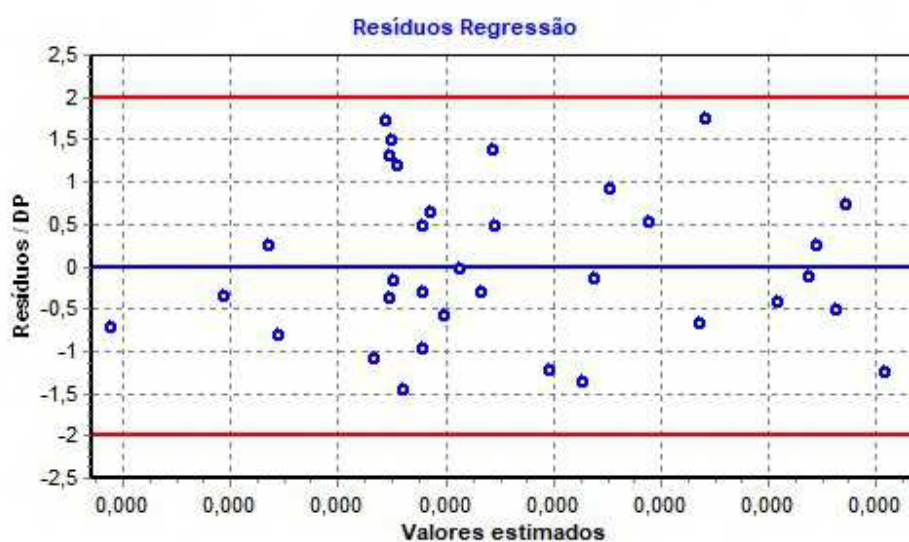


Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00023400	0,00025900	-0,00002500	-10,6981%	-1,243597	0,06998300
4	0,00026400	0,00022900	0,00003500	13,0954%	1,712500	0,19126100
5	0,00027400	0,00028700	-0,00001400	-4,9581%	-0,673547	0,01271800
6	0,00022700	0,00023000	-0,00000300	-1,4391%	-0,162168	0,00049200
7	0,00022200	0,00022900	-0,00000800	-3,4811%	-0,383062	0,00248600
8	0,00025600	0,00022900	0,00002600	10,1962%	1,292870	0,02832400
9	0,00021600	0,00023600	-0,00002000	-9,1413%	-0,979697	0,01328000
10	0,00020300	0,00023200	-0,00002900	-14,4556%	-1,455046	0,04726800
11	0,00016300	0,00017800	-0,00001500	-8,9609%	-0,724686	0,02414000
12	0,00021200	0,00020700	0,00000500	2,2984%	0,241655	0,00321700
13	0,00019100	0,00019900	-0,00000700	-3,8397%	-0,364524	0,00663400
14	0,00019300	0,00020900	-0,00001600	-8,5285%	-0,815235	0,03202100
15	0,00024500	0,00023600	0,00001000	3,8768%	0,472015	0,00431300
17	0,00032900	0,00031500	0,00001500	4,4160%	0,721899	0,02296000
18	0,00029300	0,00030200	-0,00000900	-2,9505%	-0,429503	0,00803700
20	0,00030500	0,00030800	-0,00000300	-0,8736%	-0,132342	0,00155600
21	0,00031400	0,00030900	0,00000500	1,5011%	0,233962	0,00168200
22	0,00029700	0,00032200	-0,00002500	-8,4565%	-1,246264	0,08091300
24	0,00025000	0,00023700	0,00001300	5,0826%	0,630575	0,01341800
25	0,00023800	0,00026600	-0,00002800	-11,6150%	-1,372387	0,02648300
26	0,00020500	0,00022700	-0,00002200	-10,8365%	-1,099985	0,02464500
27	0,00024200	0,00024300	-0,00000100	-0,2336%	-0,028075	0,00004600
29	0,00032400	0,00028900	0,00003500	10,8821%	1,748309	0,13532000
31	0,00025500	0,00023100	0,00002400	9,3798%	1,187905	0,03210500
32	0,00022900	0,00023600	-0,00000600	-2,8351%	-0,322562	0,00284100
33	0,00026000	0,00023000	0,00003000	11,5236%	1,486658	0,02844600
34	0,00027600	0,00024900	0,00002700	9,9343%	1,362993	0,04365500
36	0,00024000	0,00024700	-0,00000600	-2,5755%	-0,307224	0,00270400
37	0,00025900	0,00024900	0,00001000	3,7577%	0,482657	0,00472300
38	0,00030200	0,00031300	-0,00001000	-3,4406%	-0,516191	0,16785300
39	0,00028900	0,00027100	0,00001800	6,3917%	0,917841	0,09887600
40	0,00028800	0,00027800	0,00001000	3,6087%	0,516191	0,16785300
41	0,00022800	0,00024000	-0,00001200	-5,2428%	-0,592630	0,01401000
42	0,00026500	0,00026800	-0,00000300	-1,2127%	-0,159306	0,00072500



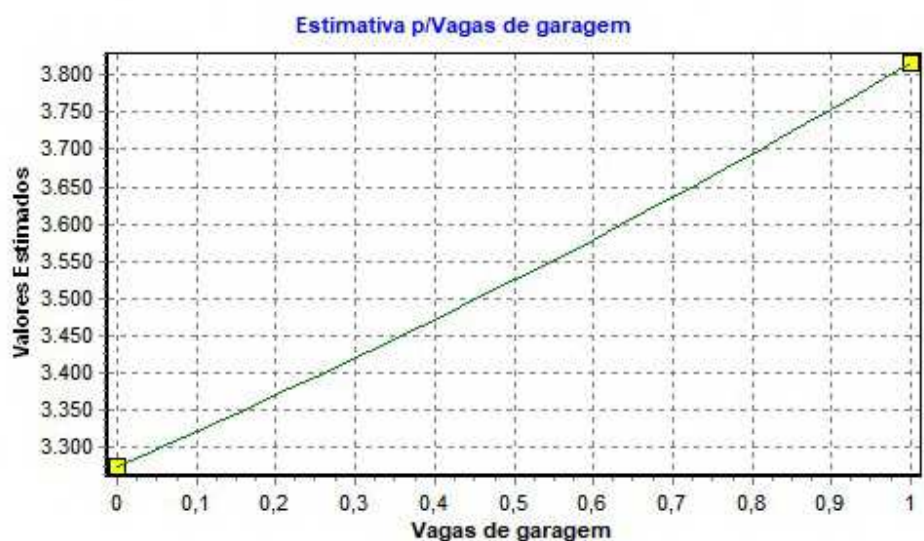
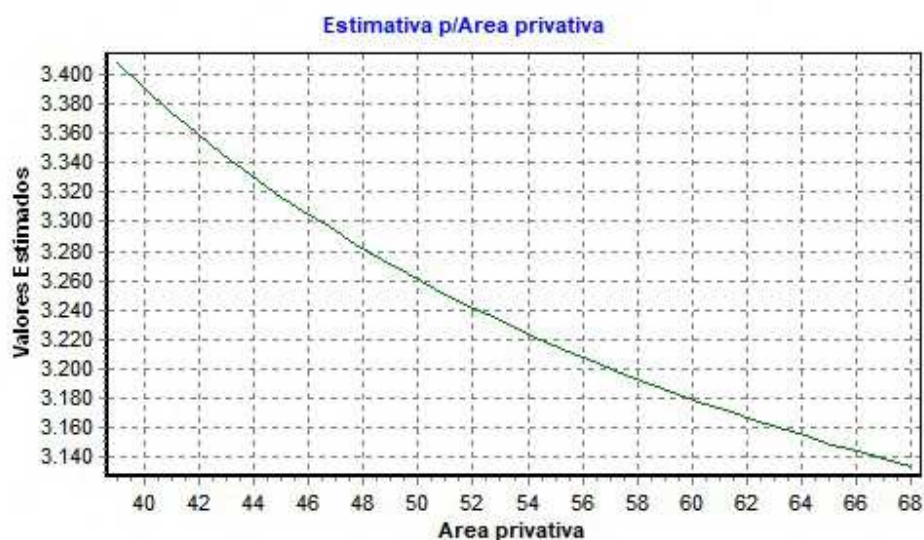
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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%	2
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 diretaResíduos da Regressão Linear

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear





Variáveis Texto:

SisDEA Home – Versão 1.60



SisDEA Home – Versão 1.60



SisDEA Home – Versão 1.60



SisDEA Home – Versão 1.60

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privat iva	Dormitórios	Vagas de garagem	Banheiros	Suítes	Setor Urbano	Região
1		55,00	2	1	1	0	139	1
2	*	48,00	2	1	1	0	135	2
3	*	45,00	2	1	1	0	135	2
4		39,00	2	1	1	0	135	2
5		49,00	3	1	1	0	115	1
6		52,00	2	1	1	0	139	2
7		51,00	2	1	1	0	139	2
8		51,00	2	1	1	0	139	2
9		46,00	2	1	1	0	135	2
10		43,00	2	1	1	0	135	2
11		44,00	2	1	1	0	112	3
12		50,00	2	1	1	0	112	3
13		44,00	2	1	1	0	112	3
14		45,00	2	1	1	0	115	3
15		44,00	2	1	1	0	135	2
16	*	45,00	2	0	1	0	139	3
17		56,00	2	1	1	0	115	1
18		44,00	2	1	1	0	115	1
19	*	48,00	2	1	1	0	115	1
20		58,00	2	1	1	0	115	1
21		50,00	2	1	1	0	137	1
22		49,00	2	1	1	0	115	1
23	*	42,00	2	1	1	0	115	3
24		50,00	2	1	1	0	115	3
25		50,00	2	1	1	0	135	2
26		45,00	2	1	1	0	135	3
27		54,00	2	1	1	0	115	3
28	*	43,00	2	1	1	0	115	3
29		45,00	2	1	1	0	138	1
30	*	48,00	2	1	1	0	115	1
31		46,00	2	1	1	0	115	3
32		47,00	2	1	1	0	115	3
33		48,00	2	1	1	0	138	2
34		47,00	2	1	1	0	115	2
35	*	42,00	2	0	1	0	115	2
36		42,00	2	1	1	0	139	2
37		44,00	2	1	1	0	139	2
38		65,00	3	0	2	0	141	1
39		68,00	3	1	1	0	141	1
40		49,00	2	0	1	0	115	3
41		42,00	2	1	1	0	132	2
42		45,00	2	1	1	0	135	1

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Esqui na	Distancia ao polo valorizante (Aerop. Guarulhos)	Distancia ao polo valorizante (São Paulo/SP)	Distancia ao polo valorizante (Estação CPTM)	Distancia ao polo valorizante (Centro Comercial)	Distancia ao polo valorizante (ETEC)	Valor total
1		1	17,80	24,80	2,55	4,38	5,89	234.800,00
2	*	1	22,60	27,60	1,22	0,68	2,37	160.000,00
3	*	1	22,10	26,70	1,71	0,96	2,79	129.999,00
4		1	22,60	27,60	1,22	0,68	2,37	148.000,00
5		1	24,60	28,10	1,40	0,27	2,09	179.000,00
6		1	19,80	25,60	2,53	3,40	4,97	229.000,00
7		1	19,80	25,60	2,53	3,40	4,97	230.000,00
8		1	19,80	25,60	2,53	3,40	4,97	199.600,00
9		1	22,10	26,70	1,71	0,96	2,79	213.000,00
10		1	22,10	26,70	1,71	0,96	2,79	212.000,00
11		1	18,10	26,30	1,51	4,13	6,00	270.000,00
12		0	18,20	26,30	1,29	4,33	6,00	236.000,00
13		0	17,80	26,00	1,49	4,35	6,00	230.000,00
14		1	24,30	27,70	0,71	1,64	1,38	233.620,00
15		1	22,60	27,60	1,22	0,68	2,37	179.340,00
16	*	1	20,00	26,00	2,29	3,38	5,11	245.000,00
17		0	24,40	27,80	1,39	0,67	2,44	170.000,00
18		0	24,10	27,60	0,99	0,69	1,51	150.000,00
19	*	0	24,50	27,90	1,36	0,35	2,16	180.000,00
20		1	27,30	27,90	1,21	1,64	0,84	190.000,00
21		0	24,30	27,40	2,39	3,61	2,55	159.200,00
22		0	27,10	29,10	1,73	2,14	0,66	165.000,00
23	*	0	24,50	27,90	1,36	0,35	2,16	220.000,00
24		0	24,40	27,90	1,41	0,43	2,26	200.000,00
25		0	22,80	27,40	2,27	1,16	3,14	210.000,00
26		0	23,30	27,90	2,54	1,19	3,10	220.000,00
27		0	24,80	27,10	0,65	1,95	1,78	222.999,00
28	*	0	24,70	27,00	0,83	2,33	2,29	250.000,00
29		0	21,10	24,60	1,36	2,78	4,04	139.000,00
30	*	0	24,80	27,10	0,52	1,79	1,76	220.000,00
31		0	24,00	27,40	1,11	0,65	2,26	180.250,00
32		0	24,70	27,00	0,89	2,33	2,29	205.000,00
33		1	20,50	24,00	1,81	3,13	4,53	184.640,00
34		1	24,60	28,10	1,40	0,27	2,09	170.000,00
35	*	0	21,80	25,50	0,27	2,80	3,34	170.000,00
36		0	20,70	24,90	2,15	2,80	4,40	174.730,00
37		0	20,70	24,90	2,15	2,80	4,40	170.000,00
38		1	18,50	19,90	1,52	6,39	7,15	215.000,00
39		1	18,50	19,90	1,52	6,39	7,15	235.000,00
40		0	24,00	27,50	1,04	2,28	1,76	170.000,00
41		0	19,30	26,40	1,93	3,41	5,19	184.390,00



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

42		1	21,50	25,70	1,51	1,75	3,36	170.000,00
----	--	---	-------	-------	------	------	------	------------

ID	Desabilitado	Valor unitário
1		4.269,09
2	*	3.333,33
3	*	2.888,87
4		3.794,87
5		3.653,06
6		4.403,85
7		4.509,80
8		3.913,73
9		4.630,43
10		4.930,23
11		6.136,36
12		4.720,00
13		5.227,27
14		5.191,56
15		4.075,91
16	*	5.444,44
17		3.035,71
18		3.409,09
19	*	3.750,00
20		3.275,86
21		3.184,00
22		3.367,35
23	*	5.238,10
24		4.000,00
25		4.200,00
26		4.888,89
27		4.129,61
28	*	5.813,95
29		3.088,89
30	*	4.583,33
31		3.918,48
32		4.361,70
33		3.846,67
34		3.617,02
35	*	4.047,62
36		4.160,24
37		3.863,64
38		3.307,69
39		3.455,88
40		3.469,39
41		4.390,24
42		3.777,78



- Imóvel avaliando 1:

Dados do imóvel avaliando:

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



foto 025 – Vista do Condomínio (Esquina) – Rua Dr. José Gravonski x Rua São José de Mossamedes



foto 026 – Entrada Condomínio (não usual) – Rua São José de Mossamedes nº 724

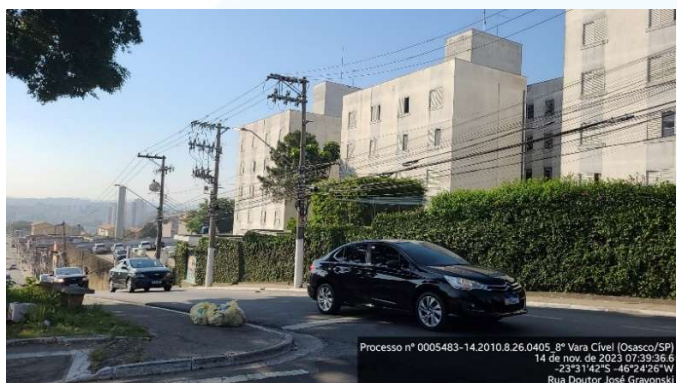


foto 027 – Vista do Condomínio (Rua Dr. José Gravonski)

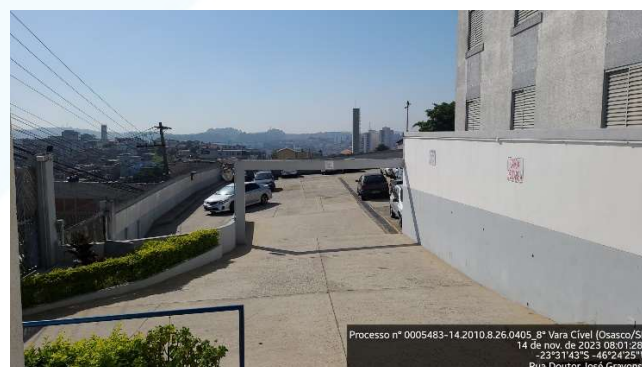


foto 028 – Acesso Vagas de Garagem (descoberta)

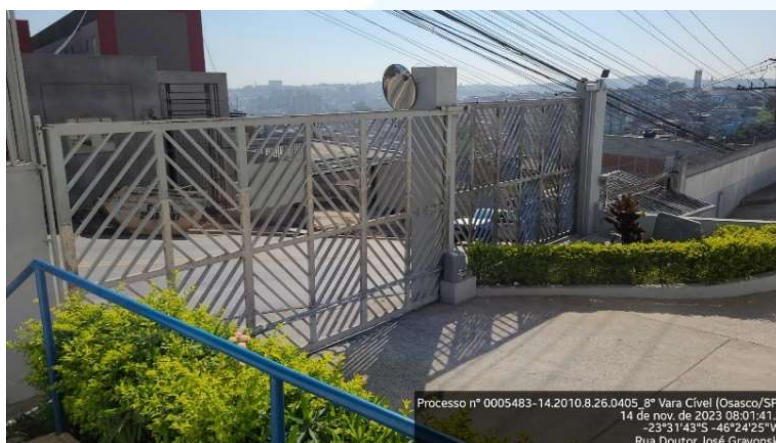


foto 029 – Portão Eletrônico (Rua Dr. José Gravonski)



foto 030 – Vista do hall de entrada do imóvel



foto 031 – Fachada padrão dos edifícios



foto 032 – Acesso ao Bloco "F"



foto 033 – Acesso ao Bicicletário



foto 034 – *Playground*



foto 035 – Quadra de esportes



foto 036 – Vagas de Garagem



foto 037 – Vagas de Garagem



foto 038 – Acesso de veículos



foto 039 – Portaria



foto 040 – Vista da janela da área de serviço do imóvel



foto 041 – Vista do dormitório do imóvel



foto 042 – Vista do dormitório do imóvel

ANEXO IV

- ✓ Documentação do Imóvel



Valide aqui
este documento

7.º SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fone: 3138-1410 Rua Augusta, 356
Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
108.803

ficha
1

**7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

São Paulo, **17 de DEZEMBRO de 1.998.**

IMÓVEL: APARTAMENTO n.24, localizado no 2º andar do Bloco "F" do CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO MARCOS, à rua São José de Mossamedes n.724, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área útil de 43,39500m², área comum de 40,98074m², área total de 84,37574m², e parte ideal de terreno de 0,735294%.

CONTRIBUINTE: n.º 135.023.0010-1 (área maior).

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, na rua Conselheiro Crispiniano n.139, cj. 61, CGC. n.66.941.691/0001-36.

REGISTRO ANTERIOR: R.4 (27-10-1.993), da matrícula n.29.871, desta serventia.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Av.1, em 17 de DEZEMBRO de 1.998.

A presente matrícula é aberta nesta data, a requerimento da proprietária, nos termos da petição de 28-10-1.998.

Paulo A. M. de S. João
ESCR. HABILITADO

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 02, em 20 de janeiro de 2017- (PRENOTAÇÃO nº 387.339 de 12/01/2017).

À vista do requerimento firmado em 12/01/2017, e da Certidão expedida em 27/10/2016, pelo D. Juízo de Direito da 19ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, extraída do Processo nº 0186045-89.2012.8.26.0100, faço constar, na forma prevista no artigo 828 do atual Código de Processo Civil, a existência da Ação de Procedimento Comum, distribuída no dia 30/08/2012 e admitida em Juízo, na qual figuram como exequente RICARDO NAGY, CPF/MF nº 185.420.168-90 e como executado: a proprietária: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada, visando a cobrança da importância de R\$91.856,15 (noventa e um mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e quinze centavos).

A(O) escrevente:-

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

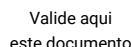
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLNYM-M76JM-J63A2-R8DZ7>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAECAS BINONCIO DE PAULA ESTRELA TEIXEIRA e do Estado de São Paulo, em 17/12/2017 às 11:32, sob o número W010024709236348. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003088-96.2012.8.26.0100 e código 6860JMRGK.



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLNYM-M76JM-J63A2-R8DZ7>

108.803

01

VERBO

Da Certidão expedida em 30/10/2019, pelo D. Juízo de Direito da 20ª Vara Cível, do Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil - Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Material (**processo nº 0036582-63.2018.8.26.0100**), na qual figuram como **exequentes**: 1) FRANCISCO MENEZES DE LIMA, CPF/MF nº 009.258.588-46, e 2) ANA MARIA DE NOVAES TORRES, CPF/MF nº 371.378.834-00, e como **executada**: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada, verifica-se que o **imóvel matriculado** (juntamente com os imóveis das matrículas nºs 108.805, 108.809, 108.811, 108.812, 108.818, 108.819, 108.822, 108.823 e 108.826, e ainda imóvel da matrícula nº 162.045 do 15º Registro de Imóveis, desta Capital), foi **PENHORADO**. Sendo de R\$373.243,69 (trezentos e setenta e três mil, duzentos e quarenta e três reais e sessenta e nove centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeada depositária, a própria executada.

selo: 124594331RH000172278PI199

Geovane Nasc. Floriano
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Pelo Mandado expedido em 07/05/2021, pelo D. Juízo de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos da ação de Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Material (processo nº 0036582-63.2018.8.26.0100), foi determinado o **CANCELAMENTO DA PENHORA**, averbada sob o nº 03, nos termos da r. decisão proferida em 16/06/2020, com decurso de prazo em 20/07/2020.

selo: 124594331AX000449414NI21F

Eduardo M. Cavallieri
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:- C. J. C.

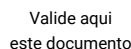
Da Certidão expedida em 24/10/2022, pelo D. Juízo de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (**processo nº 0005483-14.2010.8.26.0405**), na qual figuram como **exequente**: JOAO LAUCELI ALVES, CPF/ME nº 133.116.068-50, e como **executada**: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SAO PAULO, já qualificada, verifica-se que **o imóvel matriculado (juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 108.805) foi PENHORADO**. Sendo de R\$355.725,39 (trezentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e vinte e cinco reais e trinta e nove centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeada depositária a executada Cooperativa Habitacional do Estado de Sao Paulo.

(continua na ficha 02)

Documento assinado digitalmente

ces

Este documento é confidencial. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0093088-94.2020.8.26.04.06 e código 68004070K. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0093088-94.2020.8.26.04.06 e código 68004070K.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLNYM-M76JM-J63A2-R8DZ7>

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

-matrícula 108.803

- ficha 02

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

07 de novembro de 2022

São Paulo.

selo: 124594331OQ000739928ON22W

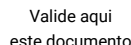
A(O) escrevente:-

Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO DE LIMA, e autenticado com o código 688D4M4C7K. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0093088-96.2020.8.26.0406 e código 688D4M4C7K.



/alide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLNYM-M76JM-J63A2-R8DZ7>

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS**, que tenham sido objeto de registro ou averbação, ocorridas até 23/01/2024, bem como a indicação de **PRENOTAÇÕES**, se existentes, abaixo relacionadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade.

O **Distrito de Guaianazes** pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O **33º Subdistrito do Alto da Mooca** - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O **16º Subdistrito da Mooca** - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O **10º Subdistrito do Belenzinho** - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O **6º Subdistrito do Brás** - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registraria do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O **26º Subdistrito da Vila Prudente** - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/09/1934 a 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 a 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de imóveis e de 21/11/1942 a 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O **3º Subdistrito da Penha** - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de São Miguel Paulista** - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **27º Subdistrito do Tatuapé** - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **46º Subdistrito da Vila Formosa** - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O **Município e Comarca de Guarulhos** - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Itaquera** - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **41º Subdistrito de Cangaíba** - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertenceu anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Município e Comarca de São Caetano do Sul** - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Ermelino Matarazzo** - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958), pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O **38º Subdistrito da Vila Matilde** - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939), pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

Cartório	R\$: 42,22	São Paulo, 26 de janeiro de 2024 Assinado Digitalmente Vinicius Borçanelli Ponteli Recolhidos pela guia: 18/2024
Estado	R\$: 12,00	
Ipesp	R\$: 8,21	
Sinoreg	R\$: 2,22	
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90	
Município	R\$: 0,86	
MP	R\$: 2,03	
Total	R\$: 70,44	

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1245943C3HK001022981DE249

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 135.023.0308-7

Local do Imóvel:

R SAO JOSE DE MOSSAMEDES, 724 - AP 24
BL F CJ RES SAO MARCOS CEP 08440-540
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SAO JOSE DE MOSSAMEDES, 724 - AP 24
BL F CJ RES SAO MARCOS CEP 08440-540

Contribuinte(s):

CNPJ 47.865.597/0001-09 CDHU
CPF 200.672.241-72 CICERO APARECIDO DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.127	Testada (m):	52,95
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0073
Área total (m²):	6.127		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	85	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	863	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1995		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	487,00
- da construção:	1.725,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	20.855,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	73.313,00
Base de cálculo do IPTU:	94.168,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/04/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 25/01/2024

Número do Documento: 2.2024.000413494-6

Solicitante: LUCAS SLONGO PRASS (CPF 006.268.190-75)

Este documento é cópia não original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00033088-94.2020.8.26.0406 e código 6800JMKOK.



Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é:

REGULAR.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>.
Qualquer rasura invalidará este documento.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>

ATA DE REUNIÃO

Vistoria Técnica

PROCESSO Nº	0005483-14.2010.8.26.0405	FORO - VARA	OSASCO - 8ª VARA CÍVEL
CLASSE - ASSUNTO	Ação de Procedimento Comum Cível - Adjudicação Compulsória	COMARCA	OSASCO/SP
AUTOR	Joao Laucelli Alves e Marlene Alves	RÉU	Cooperativa Habitacional do Estado de Sao Paulo

DATA	14/11/2023	HORA	8h	PERITO	Eng. Civil Lucas Slongo Prass
LOCAL	Rua São José de Mossamedes, nº 724, Distrito de Guaianazes, Conjunto Residencial São Marcos - Núcleo Lageado, CEP: 08440-540, no Município de São Paulo/SP – Apartamento nº 24 – Bloco "F" – 2º andar				

PRESENTES			
NOME	PARTE	CPF	ASSINATURA
Lucas Slongo Prass	Perito	006.268.190-75	
Sueli O. Luz Silva	Moradora	164.872.568-62	

ITEM	ANDAMENTO DAS TAREFAS	STATUS / OBSERVAÇÕES
1	- Abertura e Apresentações	* Foi realizada a apresentação deste Perito e explicações da demanda processual da diligência para a Sra. Sueli (inquilina), pois não ocorreu a devida informação das Partes à moradora, sobre a realização da perícia na data e hora agendados.
2	- Informação Objetivo da Perícia (Pontos controvertidos) ** Prova técnica **	* Avaliação do imóvel matrícula 208.803 (AP. 24) fls. 1.626 - Decisão
3	- Delimitar responsável das partes	Sem representantes

ITEM	ANDAMENTO DAS TAREFAS	STATUS / OBSERVAÇÕES
	- Delimitar Tempo para indagações e manifestações das Partes	sem representantes
4	AUTOR	
	RÉU	
5	- Proceder a leitura dos quesitos	Não há quesitos apresentados pelas Partes.
6	- Planejamento da vistoria	Vistoria no imóvel - Apr. 24
7	Demais observações	* Após o devido contato com as Partes, e-mails e telefone (inclusive no dia da diligência), não haveria acompanhamento pelos signatários do RÉU e AUTOR. * Foi necessário aguardar a moradora do imóvel que não foi comunicada sobre a vistoria, até às 14h. O apoio necessário, foi dado pela portaria do Condomínio, que entrou em contato com a inquilina que retornou ao imóvel e liberou a vistoria e cooperação e prestatividade.