

		LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉDIO COMERCIAL BOSQUE DA SAÚDE			
Título:	Valor de venda de mercado de prédio comercial no Bosque da Saúde	Data do Laudo:	31/07/2023	Data da Vistoria:	26/07/2023
1. SOLICITAÇÃO:					
Solicitante:	Doutor Alexandre Noboru Motizuki				
Contato:	Doutor Alexandre Noboru Motizuki	Telefone:	(11) 94899-7709		
Finalidade:	Levantamento Patrimonial	Objetivo:	Valor de mercado		
2. IDENTIFICAÇÃO:					
Endereço do imóvel:	Avenida Itaboraí	nº:	989	Complemento:	
Nome Empreend.:	Prédio Comercial no Bosque da Saúde			Bairro:	Bosque da Saúde
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	04135-001
3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:					
Uso predominante:	Comercial	Padrão construt. predominante:	Alvenaria	Acesso:	Ótimo
Facilidade de estacionamento:	Fácil	Localização:	Ótima		
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável ☒ rede elétrica ☒ telefonia ☒ iluminação pública ☒ rede de água pluvial ☒ rede de esgoto ☒ pavimentação ☒ gás canalizado				
Serv. e eq. comunitários:	☒ Comércio ☒ rede bancária ☒ saúde ☒ lazer ☒ transporte coletivo ☒ segurança pública ☒ coleta de lixo ☒ escolas				
4. DADOS DO TERRENO:					
Área Total (m²):	395,32	Nº de frentes:	1	Testada (m):	10,00
Superfície:	Seco	Cota do Greide:	Mesmo nível	Formato:	Regular
5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:					
Objeto da Avaliação:	Prédio Comercial	Uso:	Comercial	Idade aparente:	30
Posição na edificação:	Frente do terreno	Ocupação:	Ocupado	Pavimentos:	5
Estado de conservação:	Reparos simples	Padrão acabam.:	Baixo	Nº de banheiros:	8
Iluminação Natural:	Sim	Ar condicionado:	Não		
Solução de abastecim. de Água:	Sim	Solução de esgotamento sanitário:	Sim		
Fechamento de paredes:	☐ madeira ☒ alvenaria ☐ drywall ☐ outros:				
Área construída (m²):	630,00				
Divisão interna:	2º andar: Salas de aulas e banheiros. 1º andar: Salas de aulas e banheiros. Térreo: Berçário, sala de estimulação, banheiros, diretoria, secretária e hall. Subsolo: Cozinha, banheiros, refeitório/ área livre, quadra coberta e parque. Considerado 125 m² de área construída para cada um desses pavimentos, conforme projeto encaminhado, e 130 m² de área construída para quadra poliesportiva e demais benfeitorias com cobertura no subsolo.				
6. AVALIAÇÃO:					
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Especificação da avaliação:	
Nº de dados utilizados:	19	Tratamento de dados:	Inferência Estatística	Fundamentação:	Precisão:
				II	III
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:					
Desemp. do mercado:	Recessivo	Nº de ofertas:	Baixo	Liquidez e prazo provável de venda:	Baixa
São Paulo, 31 de julho de 2023					
CITRINO ENGENHARIA E PERÍCIAS		 NOME Victor Miguel Dias da Silva CPF 420.033.168-33			
8. RESULTADO:					
Valor de venda de mercado (R\$):	1.950.000,00				
Área de referência (m²):	630,00	Valor unitário (R\$/m²):	3.095,24		
9. OBSERVAÇÕES:					
ART Nº 28027230231160477 Não houve acesso a cobertura, mas sem prejuízo a avaliação. Utilizou-se fator de valorização de 5%, dentro do campo de arbítrio, tendo em vista que o imóvel possui uma quadra coberta. Sendo esta uma benfeitoria não encontrada nos demais dados amostrais (imóveis semelhantes) em oferta na região. Avaliação iniciada em 26/07/2023 às 11 h00 min, e finalizada às 11:26. Presentes na avaliação: Dr. Alexandre Noboru Motizuki - Inventariante Dativo - OAB/SP nº 420.462; Dr. William Tadeu Valente - Advogado dos herdeiros Abraão José Franco Júnior, Monica Elisa Franco de Pontes, Andrea de Fátima Ramos da Silva - OAB/SP nº 283.615; Dna. Monica Elisa Franco de Pontes - CPF nº 103.214.078-06.					

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da via principal



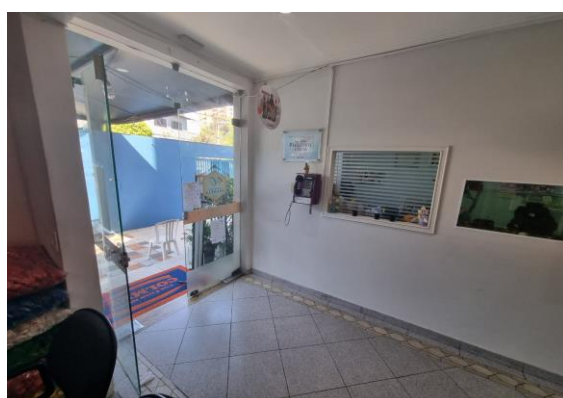
Fachada



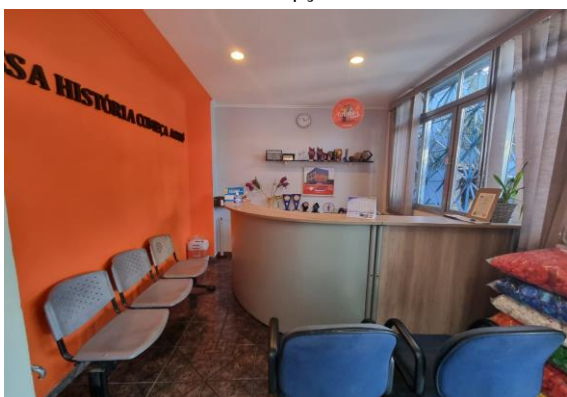
Entrada



Hall - Térreo



Recepção



Diretoria



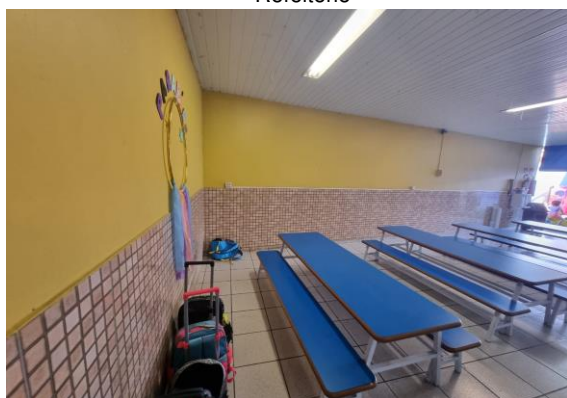
Sala de estimulação / Berçário



Banheiros - Térreo



Refeitório



Espaço brinquedos



Cozinha



Banheiros - Subsolo



Parque



Arquivo



Salas de aula - 1º andar



Salas de aula - 1º andar



Salas de aula - 1º andar



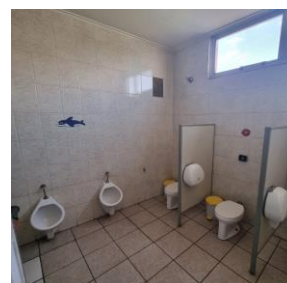
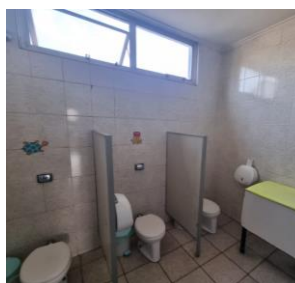
Salas de aula - 1º andar



Salas de aula - 1º andar



Banheiros - 1º andar



Salas de aula - 2º andar



Salas de aula - 2º andar



Salas de aula - 2º andar



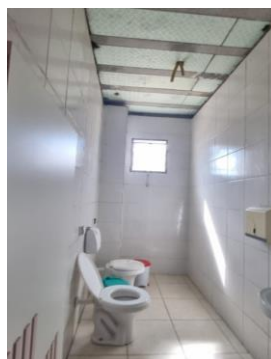
Salas de aula - 2º andar



Salas de aula - 2º andar



Banheiros - 2º andar



MEMÓRIA DE CÁLCULO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +16.26381297 - 420.7265652 / \text{Area construída} - 1.119449318 / \text{Padrão de acabamento}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor total} = +11025480.27 * e^{(-420.7265652 / \text{Area construída})} * e^{(-1.119449318 / \text{Padrão de acabamento})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor total} = +11568691.2 * e^{(-420.7265652 / \text{Area construída})} * e^{(-1.119449318 / \text{Padrão de acabamento})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor total} = +11850251.97 * e^{(-420.7265652 / \text{Area construída})} * e^{(-1.119449318 / \text{Padrão de acabamento})}$

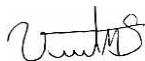
RESULTADO:

Valor de Venda de mercado = R\$ 1.950.000,00 (UM MILHÃO NOVECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

São Paulo, 31 de julho de 2023

CITRINO ENGENHARIA E PERÍCIAS

NOME Victor Miguel Dias da Silva
CPF 420.033.168-33



14º Registro de Imóveis

14º RI 01117939

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
148.076

ficha
01

14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 27 de novembro de 2.000.

IMÓVEL: Avenida Itaboraí nº 989, na Saúde – 21º Subdistrito.

UM PRÉDIO com 130.00m² de área construída E RESPECTIVO TERRENO, medindo 10,00m de frente, por 32,40m de um lado, dividindo com o lote 9-A de propriedade de Lourdes de Carvalho Curi e seu marido Milton Curi, 26,47m de outro lado dividindo com o lote 8 de propriedade de João Máximo de Carvalho Filho e sua mulher Clotilde Barros de Carvalho, 16,00m nos fundos, dividindo com o lote nº 2 de propriedade de Lourdes de Carvalho Curi e seu marido Milton Curi, perfazendo a área de 395,32m².

PROPRIETÁRIA: LOURDES DE CARVALHO CURI, brasileira, do lar e seu marido MILTON CURI, brasileiro, do comércio, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Guararema nº 257.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 100.953, de 18 de agosto de 1.970, deste Registro.

CONTRIBUINTE: 046.190.0010-8.

O Escr. Autº. *Milton de Souza* (Milton de Souza).

R.L. em 27 de novembro de 2.000.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por escritura de 09 de outubro de 2000, do 10º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 1802, fls. 313), o ESPÓLIO DE MILTON CURI, autorizado por alvará mencionado no título, transmitiu a ABRAÃO JOSÉ FRANCO, brasileiro, advogado, RG. 2.908.804-SSP/SP, CPF. 060.865.358-68, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com CÉLIA ESPERANTE FRANCO, brasileira, pedagoga, RG. 7.747.002-3-SSP/SP, CPF. 064.071.228-21, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Porongaba nº 122, em cumprimento ao compromisso de venda e compra de 15 de abril de 1.996, não registrado, pelo valor de R\$100.004,00 (cem mil e quatro reais), o imóvel desta matrícula.

O Escr. Autº. *Milton de Souza* (Milton de Souza).

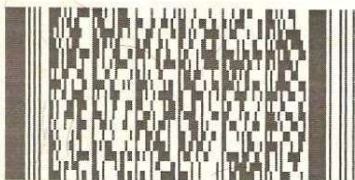
EM BRANCO
14º OF. DE REG. DE IMÓVELS

Verificador: Raphael da Silva Balduno
PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EXPEDIÇÃO (PROV. 53/89 CAP. XIV, 12, D).

OBSERVAÇÃO: Inigram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:
(a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec. nº 13.012 de 24 de outubro de 1.942).
(b) Incinópolis, a partir de 14 de maio de 1.954 (Lei nº 2.532, de 13 de janeiro de 1.954).

Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º Registro de Imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABRAÃO JOSÉ FRANCO, brasileiro, advogado, RG. 2.908.804-SSP/SP, CPF. 060.865.358-68, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com CÉLIA ESPERANTE FRANCO, brasileira, pedagoga, RG. 7.747.002-3-SSP/SP, CPF. 064.071.228-21, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Porongaba nº 122, em cumprimento ao compromisso de venda e compra de 15 de abril de 1.996, não registrado, pelo valor de R\$100.004,00 (cem mil e quatro reais), o imóvel desta matrícula. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020874-92.2014.8.26.0003 e código 298828B6B.



14º RI 01117939

14º Registro de Imóveis

Certidão

14º Registro de Imóveis

Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3885.6891

Pedido nº: 1117939

São Paulo, 09/04/2014 15:00:05

Oficial: Ricardo Nahat

Substituta: Eunice dos Santos Bomfim

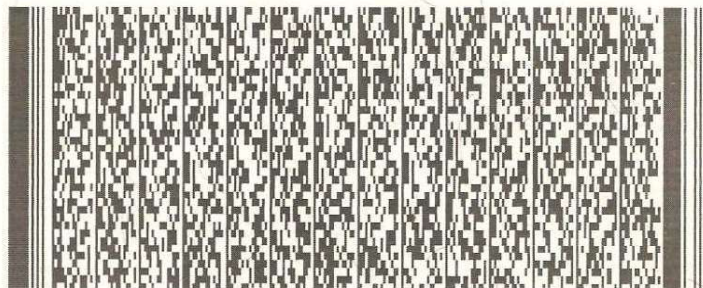
Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada.

O referido nos termos do §1º do artigo 19 da Lei nº6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé.

O(a) Escrevente Autorizado(a), Raphael da Silva Balduino

São Paulo, 09/04/2014 15:00:05

Raphael da Silva Balduino



Emolumentos = R\$ 24,04 - Estado = R\$ 6,84 - Aposentadoria = R\$ 5,06 - Registro Civil = R\$ 1,27 - Tribunal de Justiça = R\$ 1,27
(Custas e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.) TOTAL: R\$ 38,48

EM BRANCO
14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 046.190.0010-8

Local do Imóvel:

AV ITABORAI, 989

CEP 04135-001

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV ITABORAI, 989

CEP 04135-001

Contribuinte(s):

CPF 060.865.358-68

ABRAAO JOSE FRANCO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	396	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	396		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	500	Padrão da construção:	6-C
Área ocupada pela construção (m²):	125	Uso: escola	
Ano da construção corrigido:	2000		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.714,00
- da construção:	1.867,00

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

- da área incorporada:	678.744,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	774.805,00
Base de cálculo do IPTU:	1.453.549,00

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 2019.

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

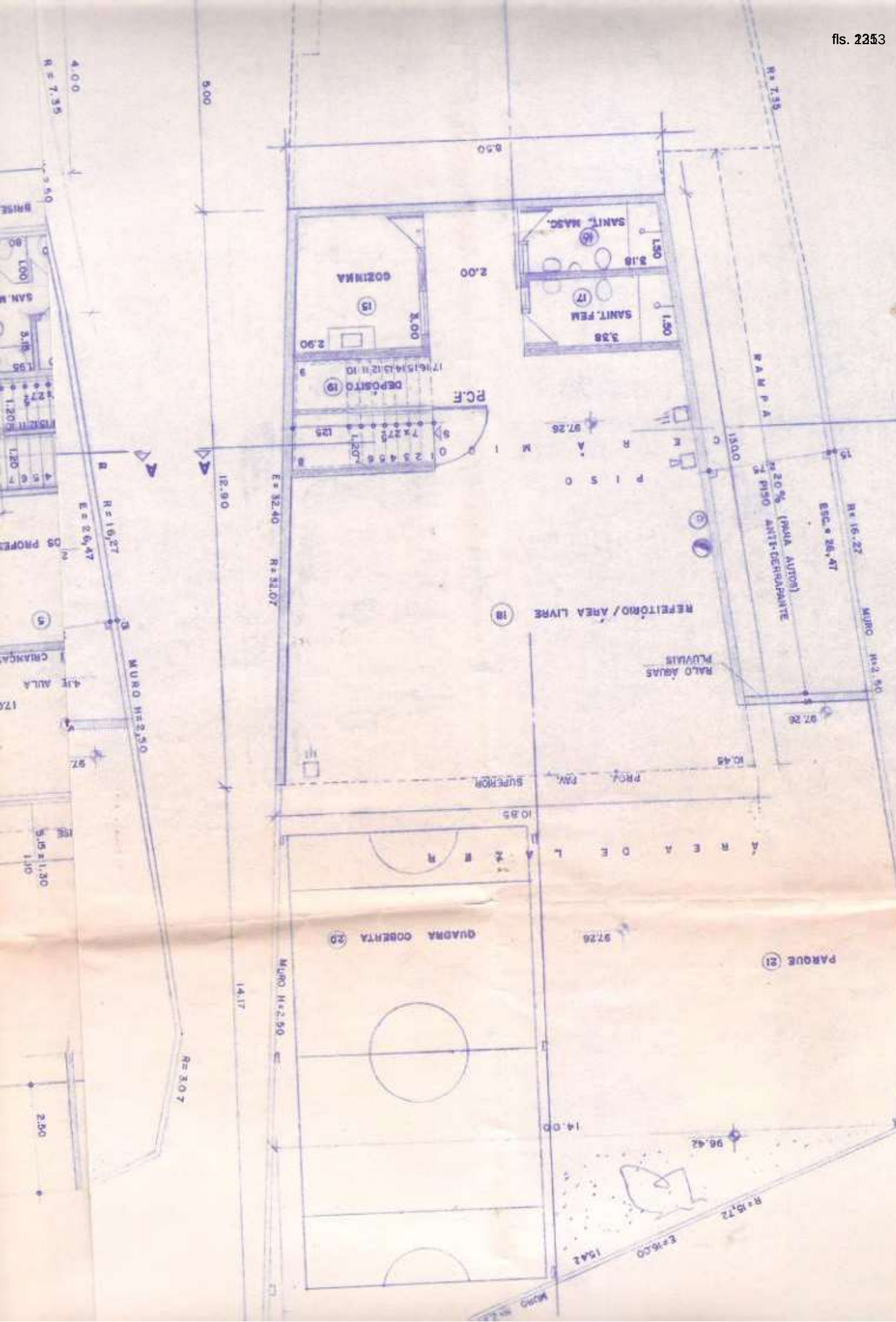
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/02/2020, em

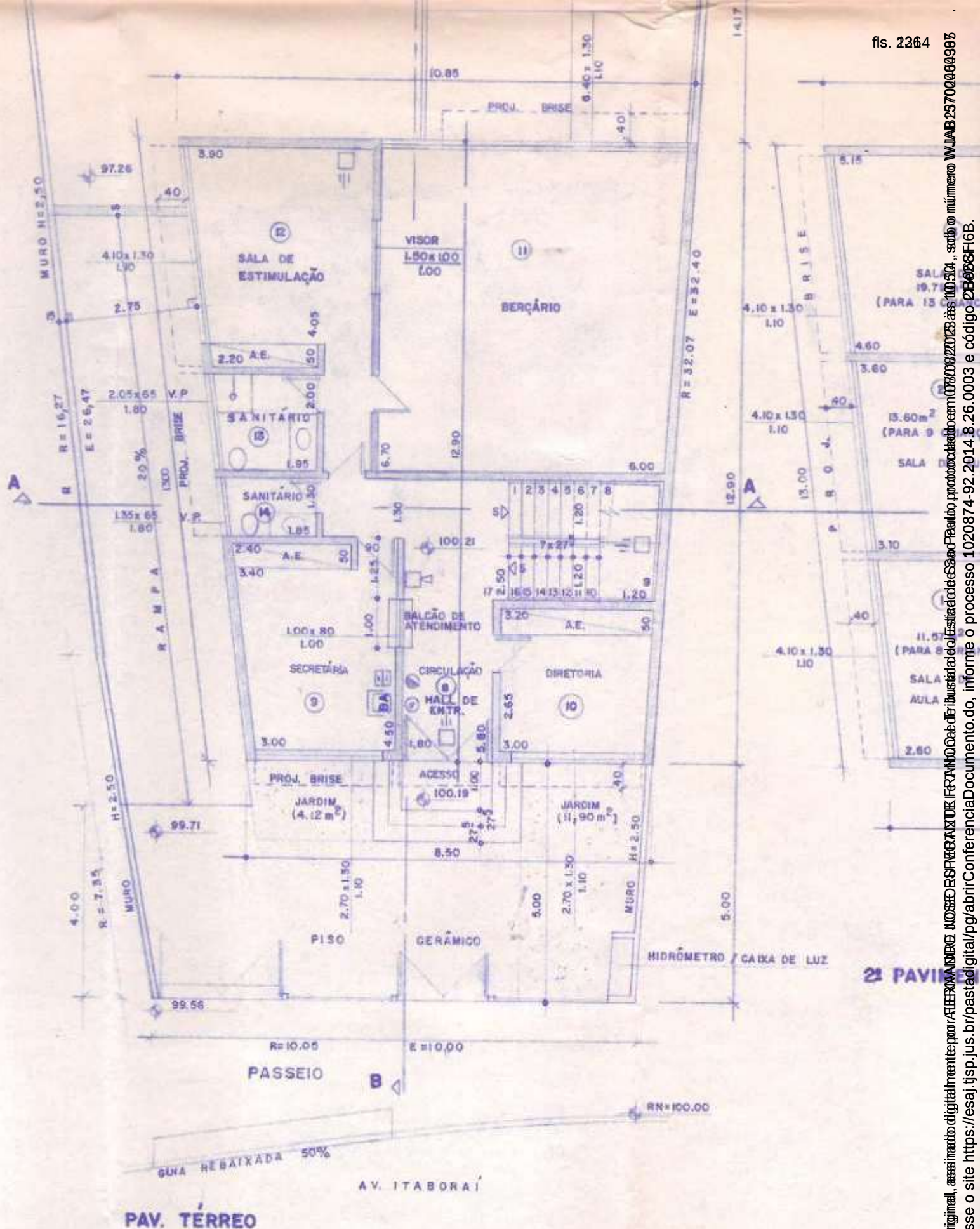
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

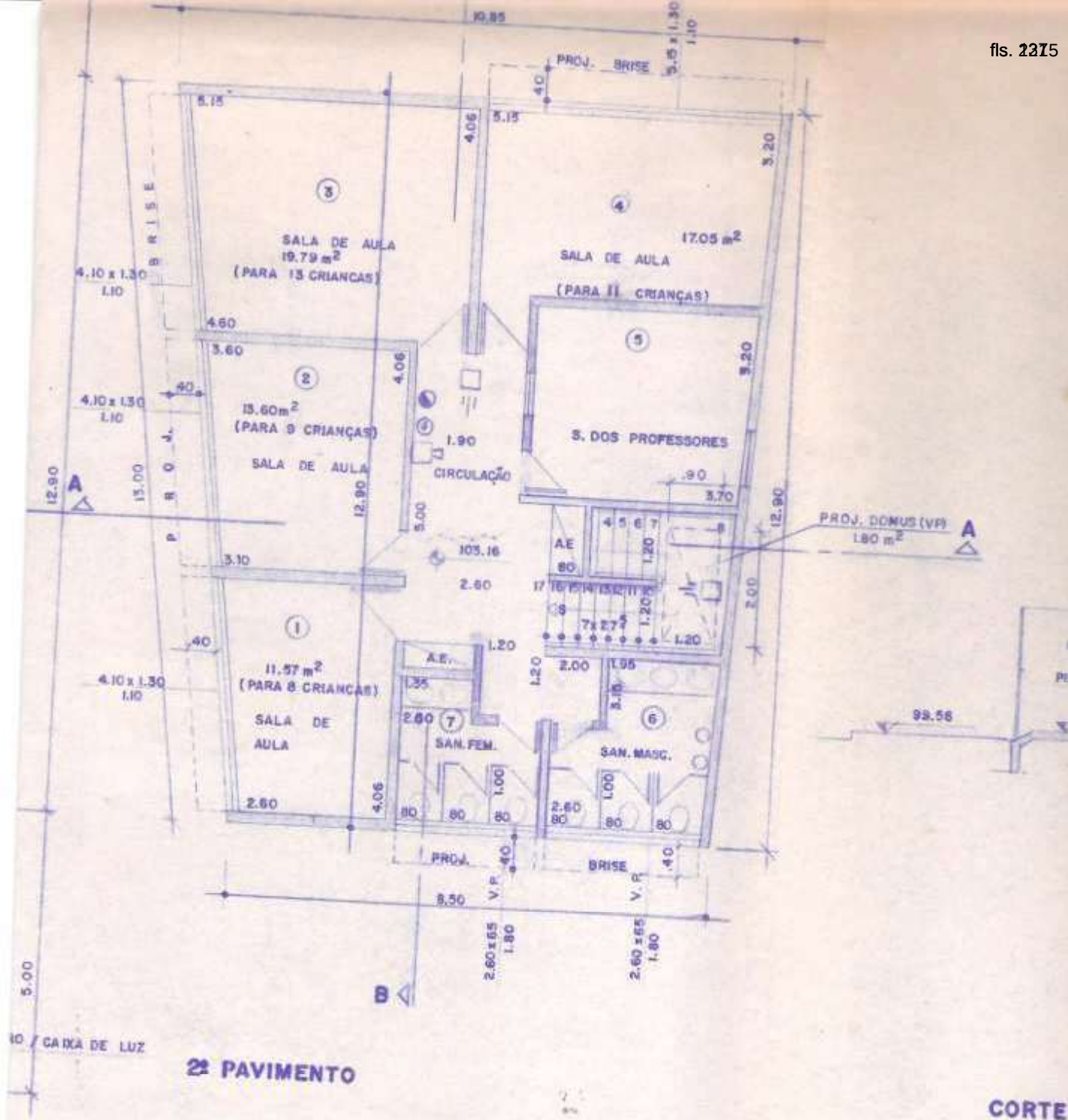
Data de Emissão: 11/11/2019

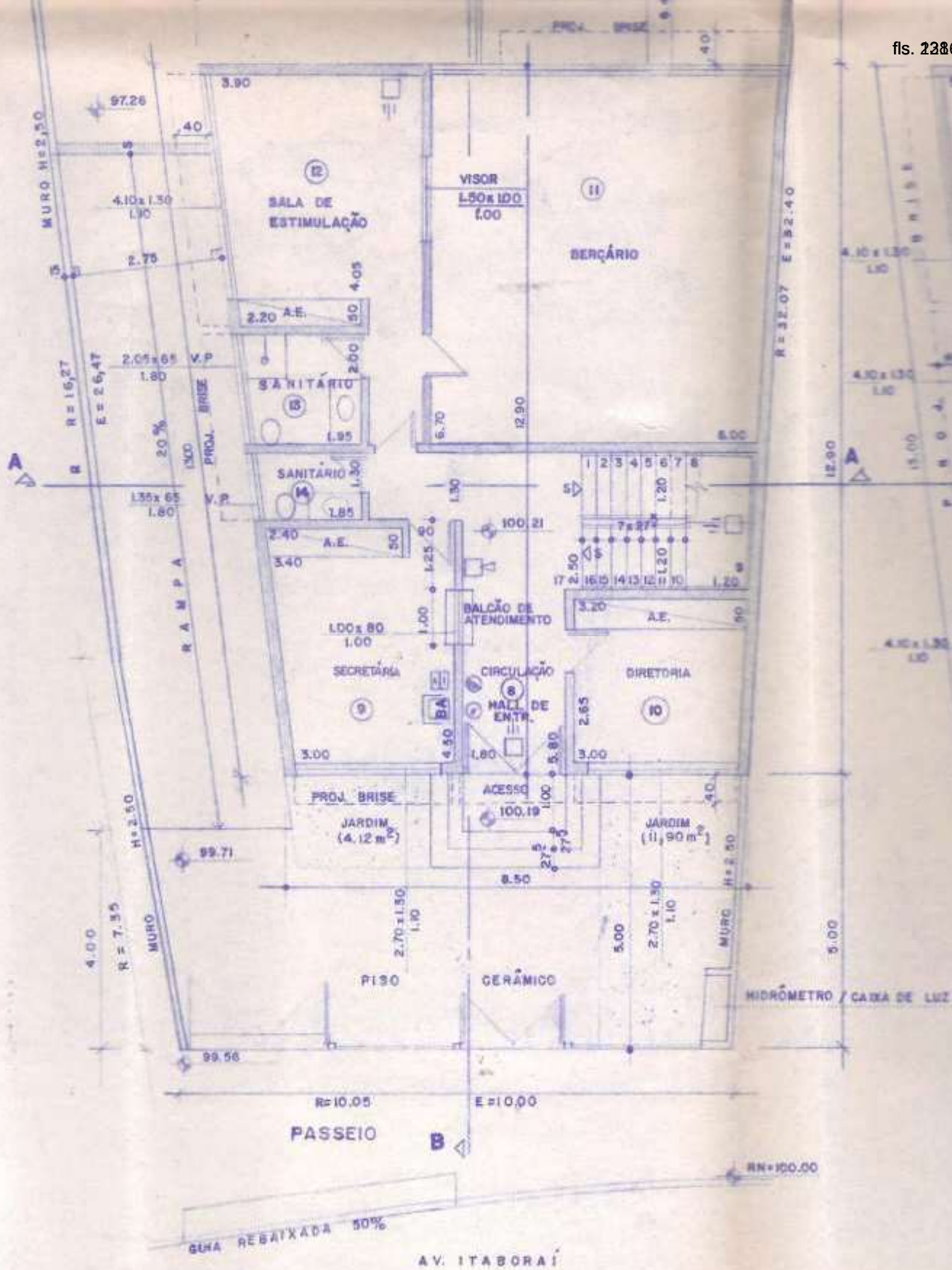
Número do Documento: 2.2019.002712601-7

Solicitante: MATHEUS PEREIRA DA SILVA (CPF 392.732.018-81)

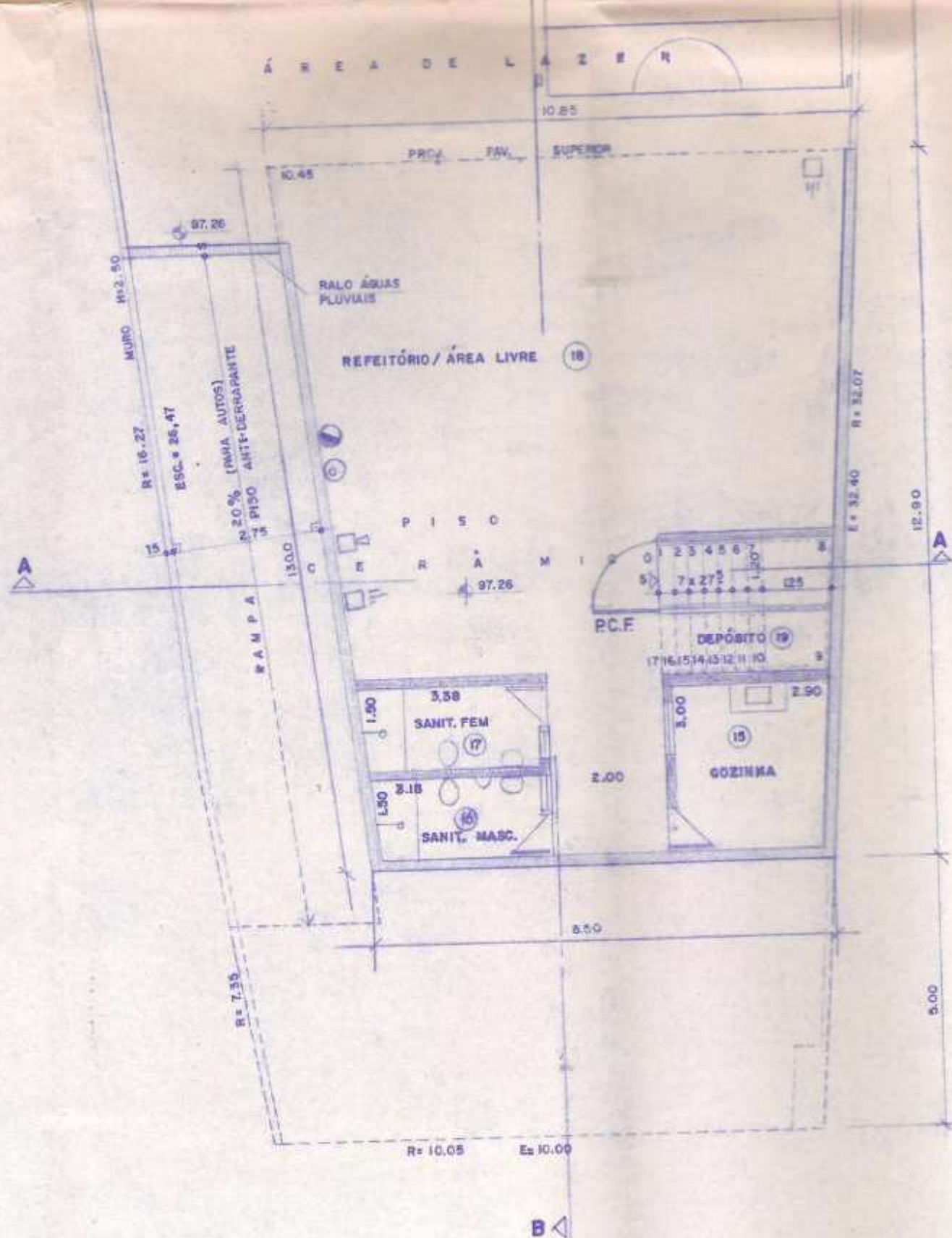


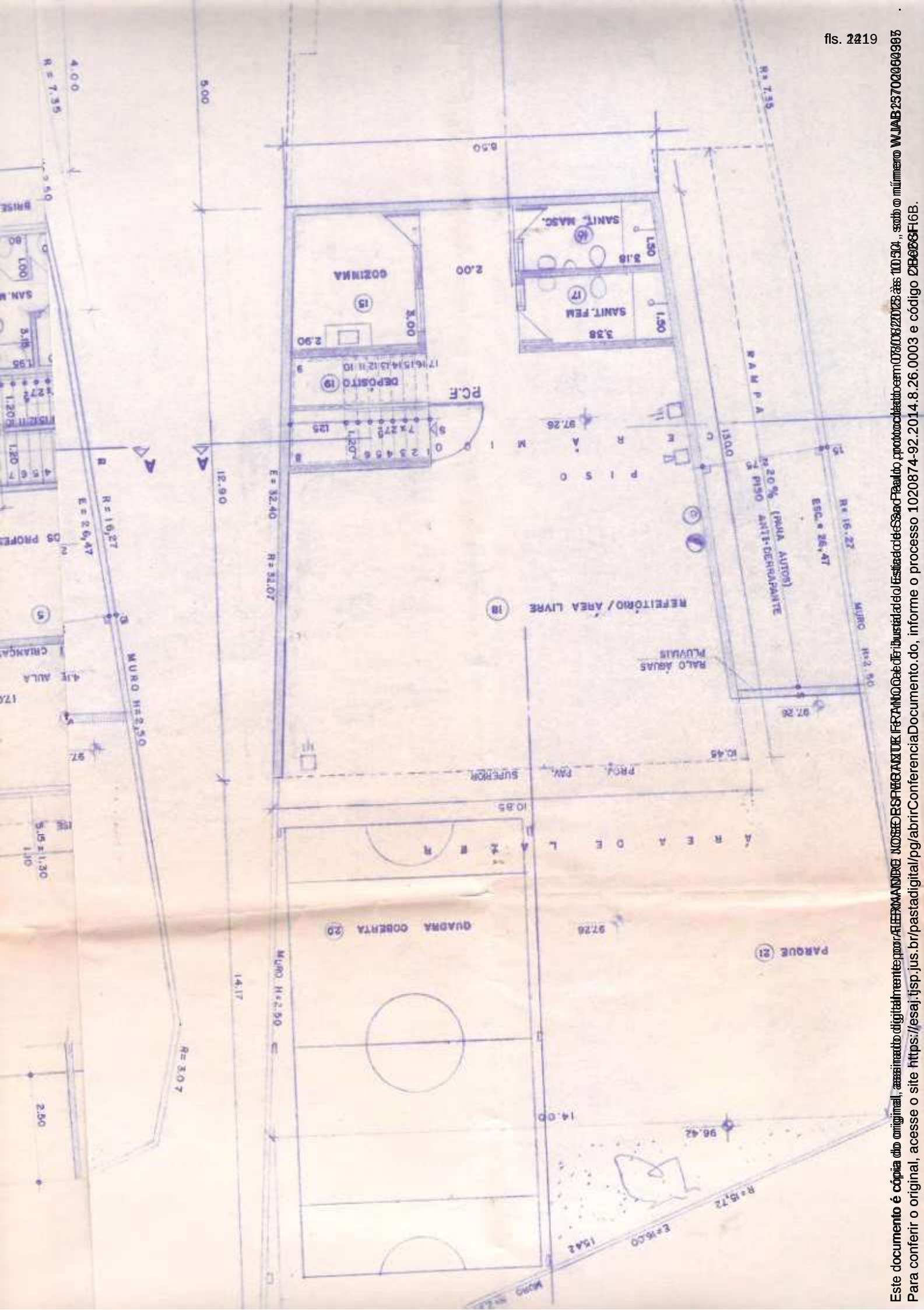


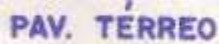


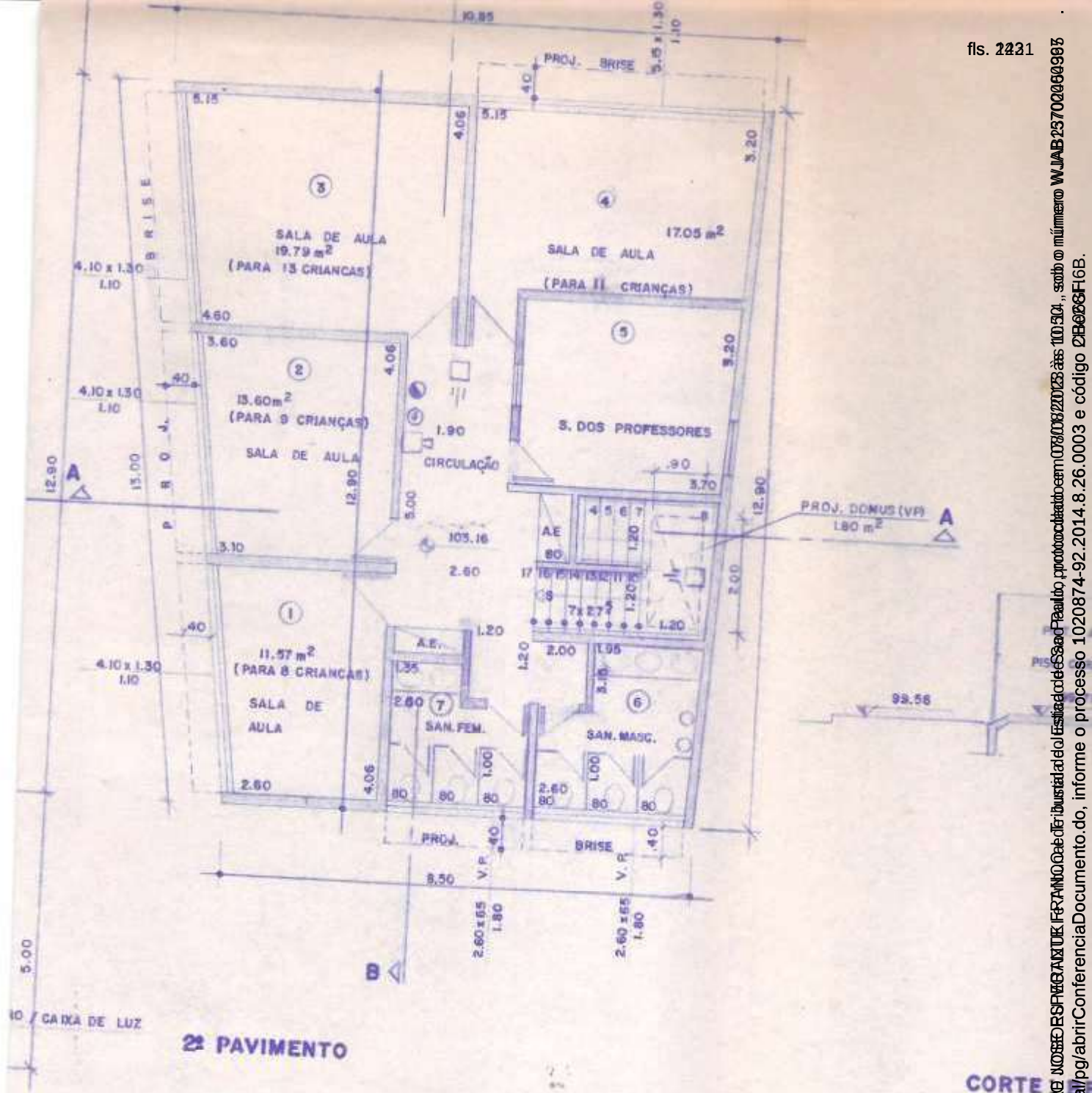


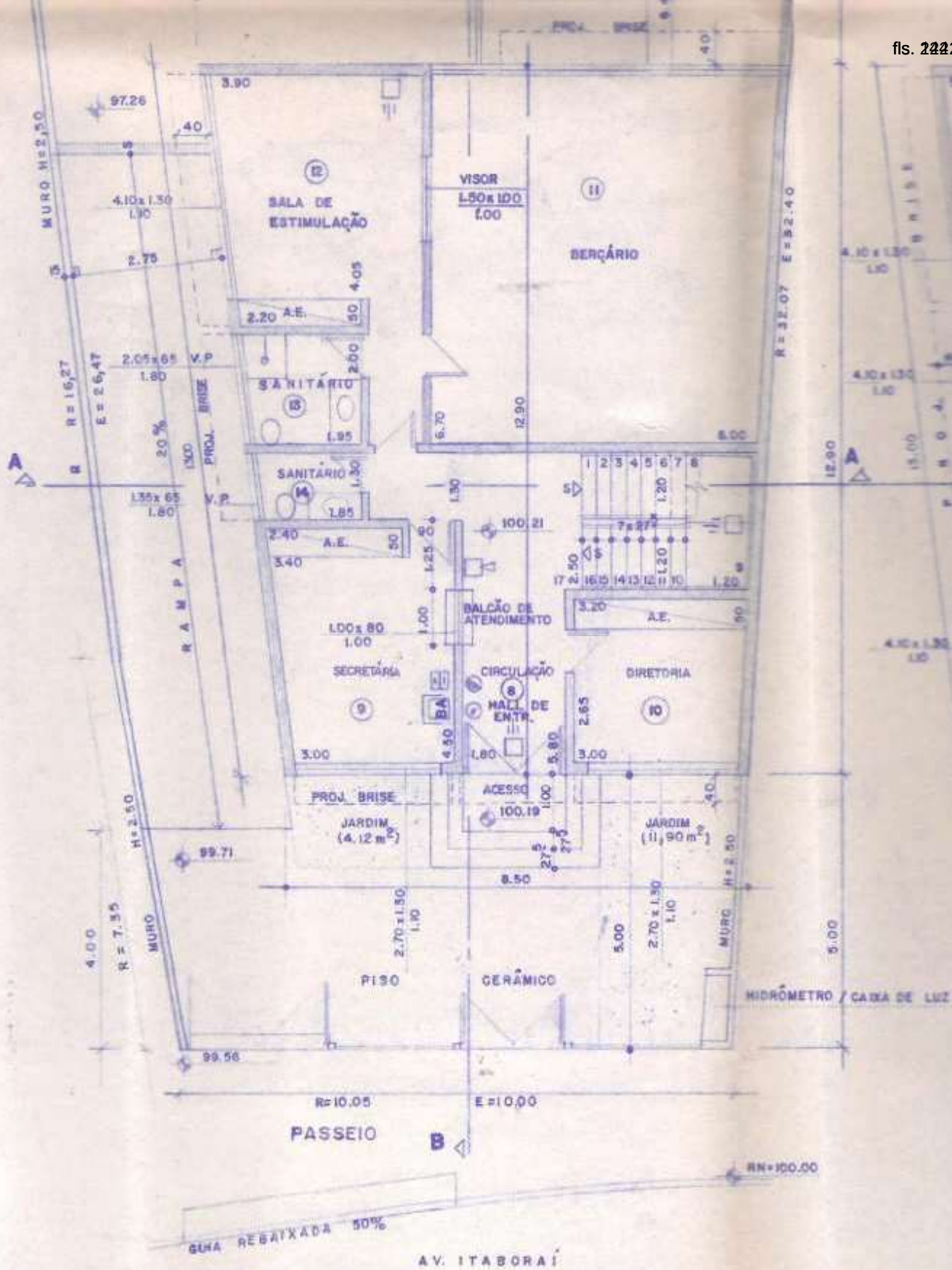
PAY. TERREO



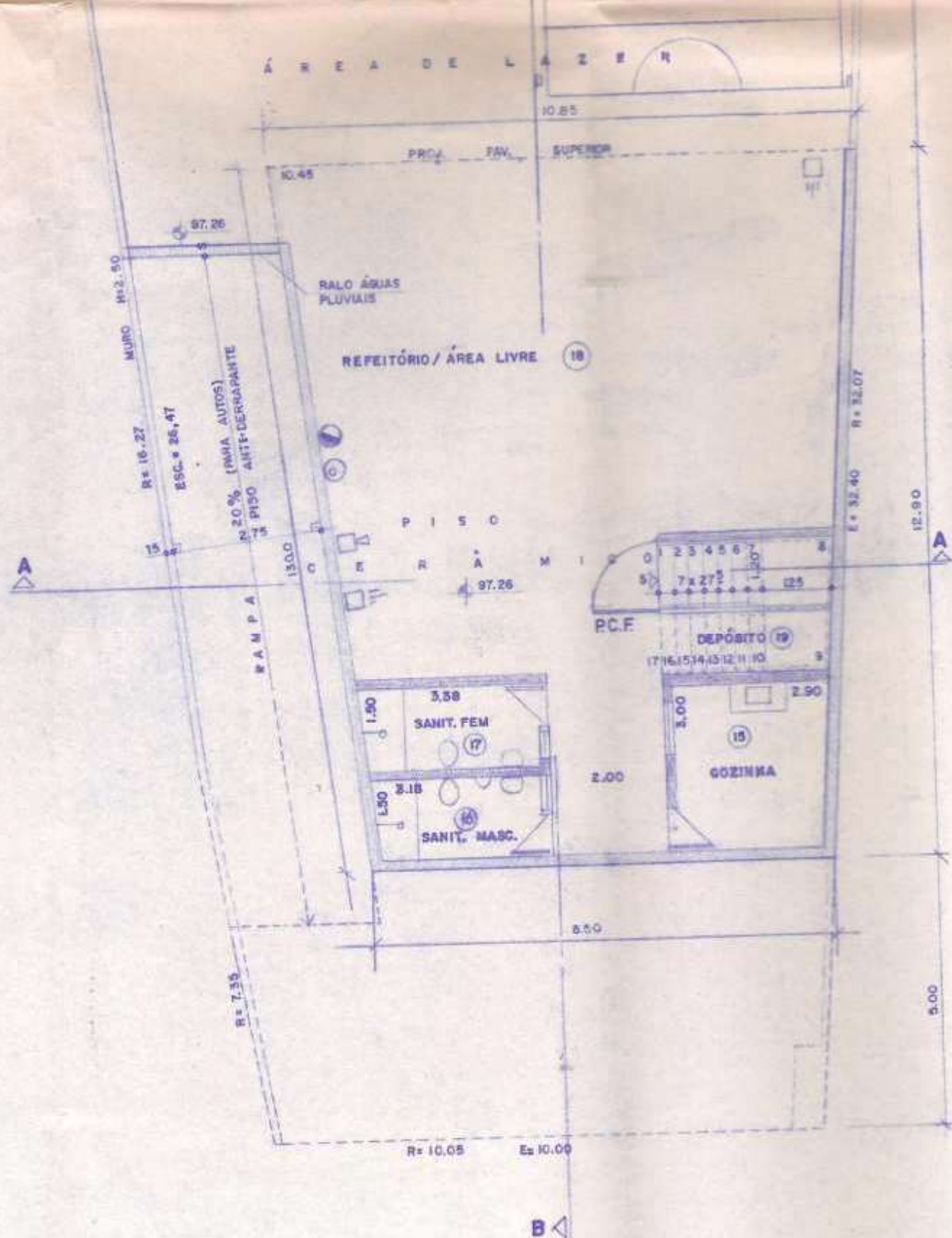








PAV. TERREO



SUB SOLO

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Victor Miguel
Modelo:	Avaliação Prédio Comercial Bosque da Saúde
Data do modelo:	sexta-feira, 28 de julho de 2023
Tipologia:	Prédios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	19

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	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
Área construída	Numérica	Quantitativa	Área construída da unidade medida em m ²	Sim
Área do terreno	Numérica	Quantitativa	Área do terreno do imóvel medida em m ²	Não
Testada (m)	Numérica	Quantitativa	Testada (frente) do imóvel medida em m	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Esquina	Numérica	Dicotômica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Não
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Dist. Av. Prof. Abraão de Moraes / Av. Ricardo Jafet	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância a Av. Prof. Abraão de Moraes e/ou Av. Ricardo Jafet	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area construída	176,00	984,00	808,00	496,65
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,89
Valor total	630.000,00	5.040.000,00	4.410.000,00	2.266.242,63

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9480812 / 0.9617057
Coeficiente de determinação:	0.8988579
Fisher - Snedecor:	71.10
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	84%
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	6.839	2	3.419	71.097
Não Explicada	0.769	16	0.048	
Total	7.608	18		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +16.26381297 - 420.7265652 / \text{Area construída} - 1.119449318 / \text{Padrão de acabamento}$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

Valor total = +11025480.27 * e^(-420.7265652 / Area construída) * e^(-1.119449318 / Padrão de acabamento)

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor total = +11568691.2 * e^(-420.7265652 / Area construída) * e^(-1.119449318 / Padrão de acabamento)

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor total = +11850251.97 * e^(-420.7265652 / Area construída) * e^(-1.119449318 / Padrão de acabamento)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area construída	1/x	-10.68	0.00
Padrão de acabamento	1/x	-6.26	0.00
Valor total	ln(y)	96.22	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area construída	x1	0.00	-0.09	-0.81
Padrão de acabamento	x2	-0.09	0.00	-0.42
Valor total	y	-0.81	-0.42	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area construída	x1	0.00	0.81	0.94
Padrão de acabamento	x2	0.81	0.00	0.84
Valor total	y	0.94	0.84	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	15,34	15,06	0,28	1,8421%	1,288514	0,07545900
2	13,96	14,11	-0,15	-1,0641%	-0,677251	0,02840500

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

3	13,47	13,33	0,13	0,9955%	0,611349	0,05353300
4	14,72	14,65	0,07	0,4471%	0,300041	0,00230200
5	15,36	15,26	0,10	0,6742%	0,472168	0,01554100
6	13,35	13,31	0,04	0,2986%	0,181843	0,00938500
7	15,43	15,46	-0,03	-0,1955%	-0,137613	0,00216800
8	14,03	14,44	-0,41	-2,9117%	-1,863064	0,26062100
9	14,70	14,72	-0,02	-0,1263%	-0,084707	0,00035100
10	14,76	14,72	0,04	0,2874%	0,193424	0,00410600
12	13,66	13,94	-0,28	-2,0751%	-1,292422	0,10795900
14	14,76	14,72	0,04	0,2500%	0,168230	0,00138300
15	14,18	14,30	-0,12	-0,8664%	-0,560241	0,02135600
16	15,28	15,25	0,03	0,1868%	0,130121	0,00116500
17	14,63	14,44	0,18	1,2531%	0,835779	0,05258200
18	14,01	14,05	-0,04	-0,2506%	-0,160129	0,00267800
19	14,01	13,59	0,42	3,0273%	1,934033	0,35040300
20	14,74	14,65	0,08	0,5758%	0,387021	0,00383500
21	13,97	14,35	-0,38	-2,7107%	-1,727094	0,08656900

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

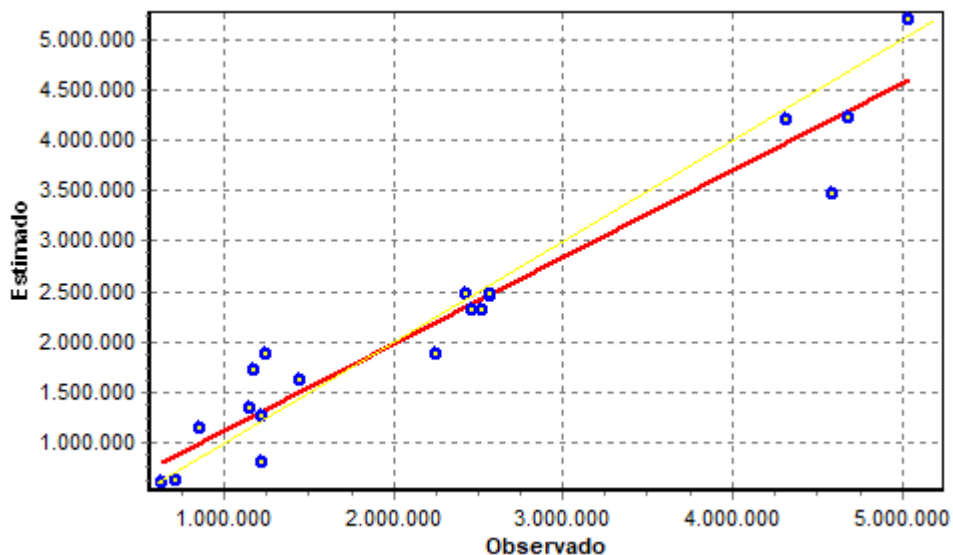
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

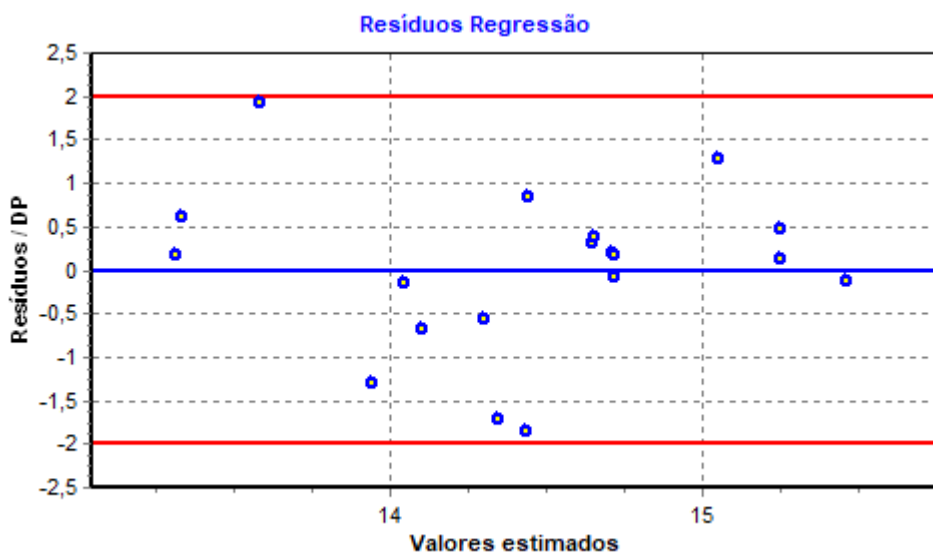
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

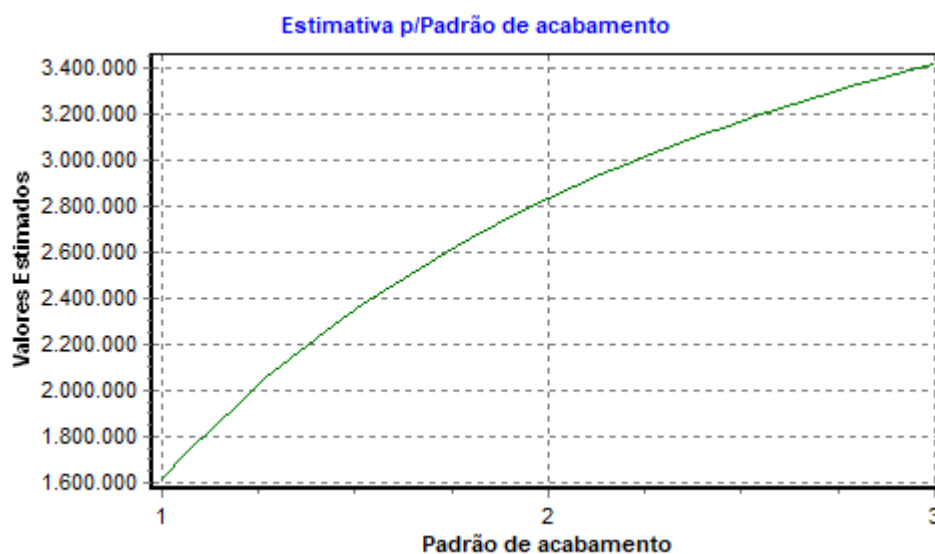
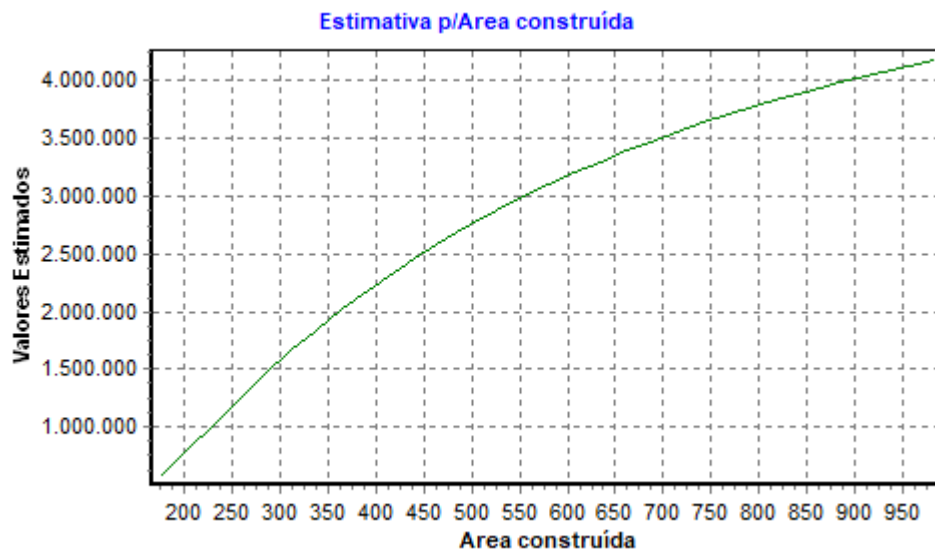


Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Porangaba, 295		Bosque da Saúde	Elisângela Bonomelli Corretora
2		R. do Boqueirão, 501		Vila da Saúde	VGX ASSESSORIA EM ADMINISTRAÇÃO DE BENS
3		Rua Jaguari, 215		Bosque da Saúde	Al Bait Imóveis
4		Rua Belmiro de Almeida, 77		Bosque da Saúde	Rofe Imóveis
5		Rua Belmiro de Almeida, 45		Bosque da Saúde	P10 Imóveis Residenciais e Comerciais
6		Rua Macarani, 79		Bosque da Saúde	Talent Imobele
7		Rua Padre Machado, 1057		Bosque da Saúde	FMS IMOVEIS
8		Rua Tiquatira, 370		Bosque da Saúde	TRADE HOUSEEMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA-ME
9		Rua Ribeiro Lacerda, 571		Bosque da Saúde	TRADE HOUSEEMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA-ME
10		Rua Santo Irineu, 683		Bosque da Saúde	MMG IMOVEIS LTDA
11	*	Rua Artur Dias, 296		Bosque da Saúde	B E G IMOVEIS
12		Rua Salvador Simões, 100		Vila Dom Pedro I	Mega Brasil Imóveis
13	*	Rua Doutor Mário Vicente, 136		Vila Dom Pedro I	TRADE HOUSEEMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA-ME
14		Rua Doutor Mário Vicente, 1686		Vila Dom Pedro I	Ultra Casa Imoveis
15		Rua Doutor Mário Vicente, 126		Vila Dom Pedro I	AGE IMOVEIS
16		Rua Doutor Mário Vicente, 1262		Vila Dom Pedro I	CYS Barreto Assessoria Imobiliária
17		Rua Fernando de Noronha, 225		Chácara Inglesa	Ferreira Araujo Corretores Associados / Negócios Imobiliários
18		Rua Professora Ludovina Crédito		Chácara Inglesa	AABC Negócios Imobiliários

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Peixoto, 46			
19		Rua Bertioga, 172		Chácara Inglesa	Alberto H. Yoshida
20		Rua Correia de Lemos, 205		Vila da Saúde	CFR Imóveis
21		Rua Ouvidor Peleja, 452		Chácara Inglesa	IVO IMÓVEIS

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(11) 98862-2690
2		(11) 94789-2569
3		(11) 98922-7936
4		(11) 97676-5203
5		(11) 94082-7760
6		(11) 98852-8871
7		(11) 94717-4417
8		(11) 99249-7358
9		(11) 99249-7358
10		(11) 5575-4611
11	*	(11) 94756-8523
12		(11) 99404-2866
13	*	(11) 99249-7358
14		(11) 97233-7012
15		(11) 96728-0808
16		(11) 2872-3591
17		(11) 97984-8579
18		(11) 5549-7272
19		(11) 5071-2679
20		(11) 96304-5534
21		(11) 96841-9096

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area construída	Area do terreno	Testada (m)	Vagas de garagem	Esquina	Estado de conservação	Padrão de acabamento
1		650,00	557,00	20,00	6	0	2	2
2		405,00	400,00	10,00	5	0	1	1
3		232,40	58,10	4,15	0	0	1	1
4		400,00	300,00	11,00	3	0	1	2
5		939,00	320,00	13,00	3	0	2	2
6		176,00	184,00	8,50	1	0	2	2
7		984,00	310,00	33,00	12	1	3	3
8		598,00	550,00	11,00	0	0	1	1

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

9		360,00	250,00	10,00	4	0	3	3
10		980,00	485,00	11,00	30	0	1	1
11	*	245,00	275,00	9,50	1	0	2	2
12		350,00	219,00	6,50	4	1	1	1
13	*	500,00	350,00	10,00	10	0	2	2
14		360,00	125,00	20,00	0	0	3	3
15		265,00	440,00	9,50	5	0	3	3
16		927,00	500,00	10,00	7	0	1	2
17		600,00	280,00	9,50	6	0	1	1
18		228,00	170,00	8,50	0	0	3	3
19		270,00	280,00	5,00	2	0	1	1
20		401,00	300,00	7,50	0	0	3	2
21		311,00	280,00	7,75	7	0	2	2

ID	Desabil itado	Dist. Av. Prof. Abraão de Moraes / Av. Ricardo Jafet	Valor unitário	Valor total
1		0,10	7.061,54	4.590.000,00
2		1,70	2.844,44	1.152.000,00
3		0,75	3.040,02	706.500,00
4		1,10	6.164,78	2.465.910,00
5		1,10	4.987,86	4.683.600,00
6		0,10	3.579,55	630.000,00
7		0,13	5.121,95	5.040.000,00
8		0,70	2.076,92	1.242.000,00
9		0,50	6.750,00	2.430.000,00
10		0,14	2.617,35	2.565.000,00
11	*	0,65	2.755,10	675.000,00
12		0,95	2.442,86	855.000,00
13	*	0,14	8.964,00	4.482.000,00
14		1,20	7.135,00	2.568.600,00
15		0,14	5.433,96	1.440.000,00
16		1,00	4.660,19	4.320.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				0
17		1,00	3.750,00	2.250.000,00
18		0,90	5.328,95	1.215.000,00
19		0,90	4.500,00	1.215.000,00
20		1,00	6.284,29	2.520.000,00
21		0,70	3.762,06	1.170.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.387.446,36	1.455.804,02	1.491.235,62	10,58%	
Valor Médio	1.551.630,84	1.628.077,66	1.667.702,09	-	III
Valor Máximo	1.735.244,22	1.820.737,42	1.865.050,84	11,83%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	AV ITABORAI, 989	-
Complemento		-
Bairro	Bosque da Saúde	-
Informante	Doutor Alexandre	-
Telefone do informante	N/A	-
Area construída	630,00	Não
Padrão de acabamento	1,00	Não



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
28027230231160477

1. Responsável Técnico

VICTOR MIGUEL DIAS DA SILVA

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2619398010

Registro: 5070688439-SP

Registro: 2279931-SP

Empresa Contratada: CITRINO ENGENHARIA E PERICIAS LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: Alexandre Noboru Motizuki

CPF/CNPJ: 397.085.968-92

Endereço: Rua ABRAHAM BERTIE LEVI

Nº: 71

Complemento: CJ 12

Bairro: VILA SÔNIA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 05625-040

Contrato:

Celebrado em: 26/07/2023

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 950,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida ITABORAÍ

Nº: 989

Complemento:

Bairro: BOSQUE DA SAÚDE

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04135-001

Data de Início: 26/07/2023

Previsão de Término: 01/08/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução

			Quantidade	Unidade
1	Avaliação	de imóveis	1,00000	unidade

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

5. Observações

Lauda simplificado para avaliação do valor de venda para o imóvel situado na Av. Itaboraí, 989 - Bosque da Saúde, São Paulo - SP, 04135-001.

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 31 de julho de 2023

Local

data

VICTOR MIGUEL DIAS DA SILVA - CPF: 420.033.168-33

Alexandre Noboru Motizuki - CPF/CNPJ: 397.085.968-92

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: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 27/07/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230231160477

Versão do sistema

Impresso em: 27/07/2023 15:40:02

