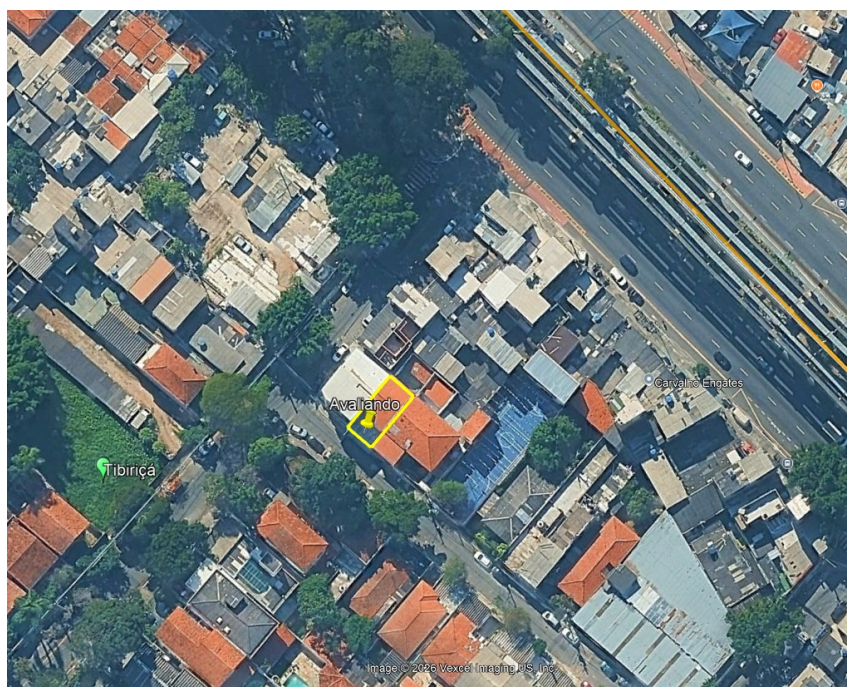


LAUDO DE AVALIAÇÃO

SP/CAMPO BELO – SGI 7.694

SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO



Rua Acapurana, 19
Brooklin
Distrito: Campo Belo
SÃO PAULO/SP

Março/2026

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)

DATA BASE:

Março/2026

VALOR TOTAL:

R\$ 611.000,00

2. PROPRIETÁRIO

FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nº SGI

7.694

3. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:

Rua Acapurana, nº 19

MUNICÍPIO:

SÃO PAULO - SP

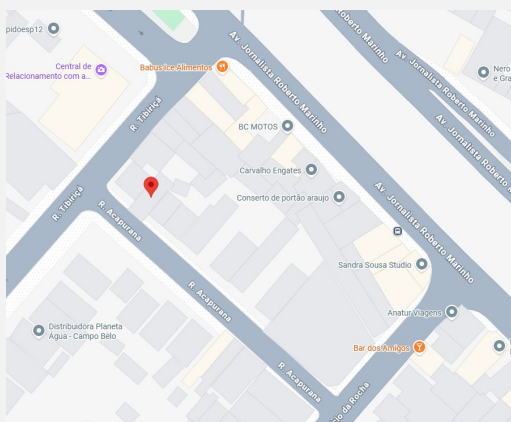
CERTIDÃO PROP.:

135.274

CRI:

15º CRI SP

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



5. FOTOGRAFIA



6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²):

122,00

FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):

TOPOGRAFIA:

PLANO

☒

ACLIVE

☐

DECLIVE

☐

ACIDENTADO

☐

SUPERFÍCIE DO SOLO:

SECO

☒

ÚMIDO

☐

ALAGADIÇO

☐

7. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Casa Padrão Médio

ÁREA (m²)

91,00

PAV.

2

IDADE ESTIMADA:

40 ANOS

VOCAÇÃO DE USO

RESIDENCIAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A

☐

B

☐

C

☐

D

☐

E

☒

F

☐

G

☐

H

☐

I

☐

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

OCUPANTE:

Imóvel Ocupado

CONTATO:

-

LIQUIDEZ:

ALTA

☐

MÉDIA

☒

BAIXA

☐

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

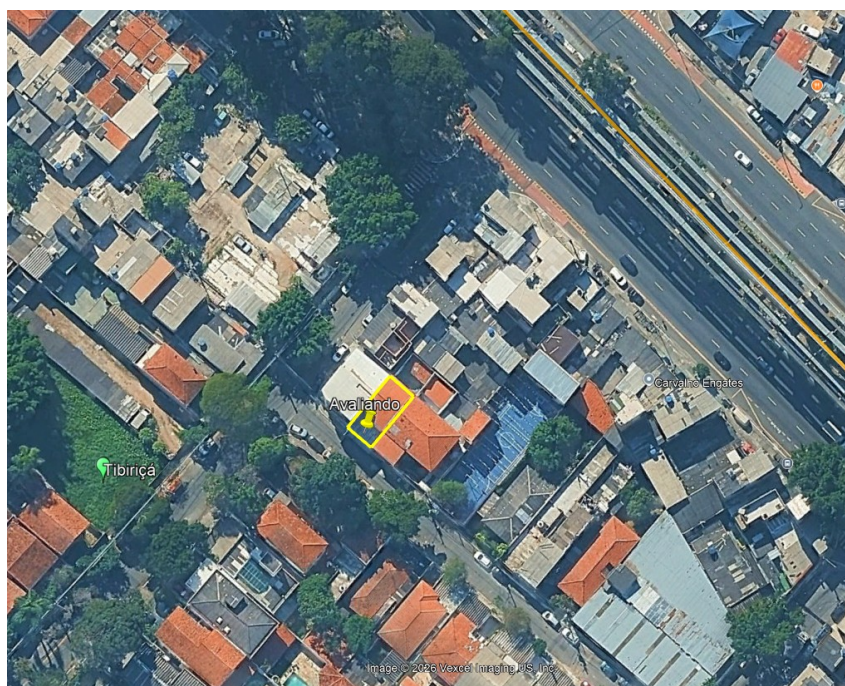
Referência: SP/CAMPO BELO

Endereço: Rua Acapurana, 19
Brooklin
SÃO PAULO/SP

Proprietário: Fazenda do Estado de São Paulo

Área Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Limite Inferior (R\$)	Valor da Avaliação (R\$)	Limite Superior (R\$)
122,00	91,00	581.000,00	611.000,00	645.000,00

DATA DO LAUDO: Março/2026



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 Interessado: Subsecretaria de Patrimônio do Estado

1.2 Finalidade: Determinação de valores de mercado de imóvel urbano para venda.

1.3 Objetivo: Determinar os valores de mercado para venda com base em tratamento dos dados de mercado da região.

1.4 Identificação do Imóvel Avaliando

Endereço: Rua Acapurana, nº 19

Bairro: Brooklin

Município: São Paulo - SP

1.5 DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

- Matrícula nº 135.274 (15º CRI de São Paulo)
- Ficha SGI

1.6 RESSALVAS

- a) Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação;
- b) As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa-fé;
- c) Para efeitos de avaliação, de forma hipotética, o imóvel foi considerado livre de invasões, penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza;
- d) Face a impossibilidade da vistoria interna do imóvel, o valor atribuído à edificação existente se baseou nas observações dos aspectos externos.

2 VISTORIA

2.1 Características da Região

Trata-se de área situada no Brooklin, região sul da cidade pertencente ao distrito Campo Belo. Constata-se ocupação majoritariamente residencial na região, caracterizada por construções residenciais térreas e assobradadas, variando de médio a alto padrão.

Verifica-se a presença de algumas favelas faceando a Avenida Jornalista Roberto Marinho, próximas ao imóvel avaliando. No presente laudo, tais favelas serão denominadas como polo desvalorizante, dada a constatação de que imóveis residenciais situados mais distantes das referidas favelas tendem a apresentar maiores valores de mercado.



Figura 1 – Localização de favelas (em amarelo) em relação ao imóvel avaliando. Fonte: Mapa Digital da Cidade (Geosampa)

Nas proximidades ao avaliando estão situados o Parque do Chuvisco, Parque Cordeiro – Martin Luther King, Aeroporto de Congonhas e futuras estações Brooklin Paulista e Vereador José Diniz, da linha 17 – Ouro do Metrô.

2.1.1 Melhoramentos Públicos e Serviços

O entorno é servido pelos principais melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica, gás, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços de coleta de lixo e distribuição domiciliar de correspondências.

2.1.2 Vias de Acesso

Destacam-se como principais vias de acesso à localidade as avenidas: Jornalista Roberto Marinho, Washington Luís, Professor Vicente Ráo, Santo Amaro e Vereador José Diniz, por onde transitam ônibus municipais que interligam a região a outras regiões da cidade.

2.2 Características do Imóvel Avaliando

2.2.1 Localização

O imóvel avaliando está situado à Rua Acapurana, nº 19, Brooklin, distrito Campo Belo, São Paulo – SP. A Rua Acapurana é uma via local, dotada de pavimentação asfáltica, perfil plano e mão direcional dupla. Segundo mapeamento da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), o imóvel posiciona-se no setor 086, quadra 380, lote 0014 (cadastro fiscal: 086.380.0014-6).

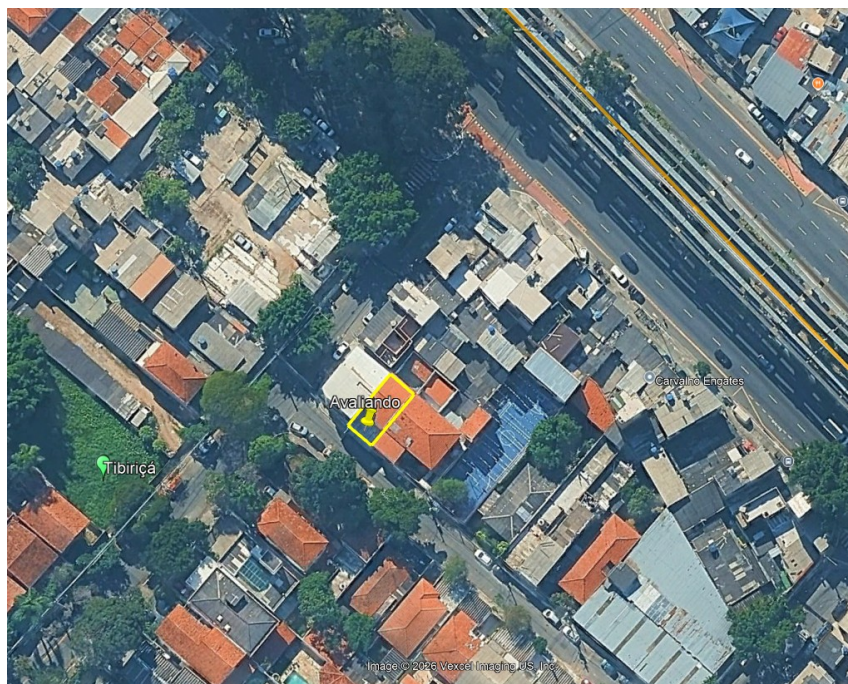


Figura 2 - Localização do imóvel. Fonte: Google Earth (2026)

2.2.2 Especificação do Imóvel

Face a impossibilidade de realização de vistoria no interior do imóvel a classificação de padrão construtivo¹ e estado de conservação² foi realizada com base nas características externas observadas no local.

Constatou-se a existência de uma construção residencial assobradada de padrão mediano, erigida em alvenaria, apresentando fachada revestida em pintura, janelas em alumínio brilhante, garagem com telhado em fibrocimento e cobertura principal da residência em telhado cerâmico.

Conforme informações contantes no Sistema de Gerenciamento de Imóveis (SGI), o imóvel possui área construída de 91,00 m² e área de terreno de 122,00 m².

Observou-se pontos de infiltração na viga de madeira que faz a sustentação do telhado da garagem e em partes isoladas da fachada, próximas a janela do dormitório (vide figura 7, do relatório fotográfico).

¹ **Padrão Construtivo:** Intervalo de índice 1,903 (Casa Padrão Médio) presente no estudo técnico "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas", de 2019, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP)

² **Estado de Conservação:** E (Necessitando de Reparos Simples), presente no Quadro 1 do referido estudo do IBAPE/SP

2.2.3 Zoneamento

Conforme estabelece a Lei 16.402/16, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, com as devidas adequações dadas pelas leis 18.081/24 e 18.177/24, o imóvel avaliando está situado na zona de uso **ZEIS-3** (Zona Especial de Interesse Social).

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014), em seu artigo 45, inciso III, define Zona Especial de Interesse Social – 3 como:

"...são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social..."



Figura 3 - Mapa de Zoneamento com indicação do imóvel avaliando (em azul). Fonte: Mapa Digital da Cidade (Geosampa)

3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A pesquisa imobiliária efetuada revelou uma considerável quantidade de residências assemelhadas ao imóvel avaliando disponibilizadas à venda na região em estudo, abrangendo os bairros do Brooklin, Campo Belo, Cidade Monções, Itaim Bibi e Jardim Aeroporto.

Trata-se de região valorizada, bem consolidada, localizada na região sul da cidade, caracterizada pela notória infraestrutura, mobilidade urbana, padrão construtivo das edificações e proximidade com o Aeroporto de São Paulo/Congonhas – Deputado Freitas Nobre.

Considerando a proximidade do imóvel avaliando com as futuras estações Brooklin Paulista e Vereador José Diniz, da linha 17 – Ouro do Metrô, em fase final de obras, com previsão de funcionamento no final de março de 2026; considerando as características de ocupação da região, englobando consolidação urbana, localização e infraestrutura, ainda que constatada a existência de alguns polos desvalorizantes no entorno, entende-se que o imóvel avaliando apresenta média liquidez no mercado.

4 AVALIAÇÃO

4.1 Especificação da Avaliação

De acordo com os resultados obtidos e conforme o que prescreve a ABNT NBR 14653-2:2011, este trabalho de avaliação se enquadra no **Grau II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão.

4.2 Metodologia

Para a determinação do valor do imóvel avaliando as normas de avaliações recomendam a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele que define o valor através da comparação do imóvel avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às suas características.

Em face da obtenção de imóveis comparáveis ao avaliando que permitiu comparações diretas, optou-se pelo método comparativo direto de dados de mercado com a aplicação da Inferência Estatística para a determinação do seu valor.

4.2.1 Procedimentos de Cálculo

A identificação de algumas variáveis extraídas dos dados amostrais coletados de forma aleatória no mercado imobiliário permite um estudo inferencial, objetivando encontrar as mais representativas na variação do valor atribuível aos imóveis.

O modelo matemático que se mostrou mais adequado a realidade do mercado imobiliário é o resultado do universo amostral coletado. A pesquisa imobiliária vai a seguir apresentada, destacando-se as variáveis estudadas como atributos relevantes.

Os preços dos elementos comparativos em oferta para venda sofreram uma redução de 10% (fator 0,90) em face da elasticidade natural dos negócios.

4.3 Pesquisa Imobiliária

O rol de comparativos obtidos no levantamento imobiliário identifica os imóveis que mais se assemelham às características do terreno em avaliação e disponíveis no mercado como oferta à venda.

Desta pesquisa resultou uma amostra de 38 (trinta e oito) elementos comparativos, qualificados no Anexo I, dos quais foram utilizados 30 (trinta) elementos, segundo os critérios e testes estatísticos aplicados às seguintes variáveis:

- a) Valor Total:** Valor total dos imóveis ofertados em Reais (R\$);
- b) Área Construída:** Variável quantitativa que indica a área construída das edificações (em m²);
- c) Área Terreno:** Variável quantitativa que indica a área superficial dos terrenos (em m²) das respectivas construções;
- d) Padrão Construtivo:** Variável Proxy baseada no estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”, de 2019, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP);
- e) Índice Fiscal:** Variável Proxy referente aos índices fiscais relativos ao setor e quadra correspondente a cada imóvel, conforme definido pela Planta Genérica de Valores, de 2021;
- f) Idade Aparente:** Variável qualitativa que indica, por meio de observações externas, a idade aparente dos imóveis, sendo:
- 1: Até 10 anos de idade aparente;
 - 2: 20 anos de idade aparente;
 - 3: 30 anos de idade aparente;
 - 4: 40 anos de idade aparente;
 - 5: 50 anos de idade aparente.

h) Dist. Polo**Desv:**

Variável qualitativa que indica a distância em relação as favelas existentes no entorno, sendo:

- 1: Imóveis situados até 500 metros;
- 2: Acima de 500 até 1 km;
- 3: Acima de 1 km até 1,5 km;
- 4: Acima de 1,5 km até 2 km,
- 5: Acima de 2 km.

4.4 Do Modelo Adotado

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Área Construída, Área Terreno, Padrão Construtivo, Índice Fiscal e Dist. Polo Desv., que resultaram na seguinte equação:

$$\text{Valor total} = 1 / (+2,759557127\text{E-}06 - 6,519547263\text{E-}09 * \text{Area Construída} - 3,195186635\text{E-}09 * \text{Area Terreno} - 2,033667058\text{E-}07 * \text{Padrão construtivo} - 6,661270721\text{E-}11 * \text{Índice fiscal} + 4,154678517\text{E-}07 / \text{Dist. Polo Desv.})$$

Correspondente às seguintes características do avaliando:

Área Construída:	91,00 m ²
Área Terreno:	122,00 m ²
Padrão Construtivo:	1,903
Índice Fiscal:	2.540,00
Dist. Polo Desv.:	1,00

4.4.1 Do Coeficiente de Determinação

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,8079, o que significa que a equação inferida adotada explica 80,79% da variação do valor, sendo 19,21% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

4.4.2 Da Coerência do Modelo

A análise do modelo inferido, quanto a nossa sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

Área Construída:	O valor total do imóvel tende a aumentar conforme a área construída aumenta;
Área Terreno:	O valor total do imóvel tende a aumentar conforme a área de terreno aumenta;
Padrão Construtivo:	O valor total do imóvel tende a aumentar conforme padrão construtivo aumenta;
Índice Fiscal:	O valor total do imóvel tende a aumentar conforme o índice fiscal aumenta;
Dist. Polo Desv.:	O valor total do imóvel tende a aumentar conforme a distância em relação às favelas também aumenta.

5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor total do imóvel avaliando foi obtido através da aplicação do modelo estatístico retro mencionado, em sua estimativa pontual, considerando-se as características do imóvel (Anexo I), assim, o valor total do imóvel é:

$$V_i = \text{R\$ } 611.347,73$$

6 ARREDONDAMENTO

Conforme ampara a ABNT NBR 14653-1:2001, em seu item 7.7.1, letra "a", o resultado da avaliação pode ser arredondado, desde que o ajuste final não exceda de 1% o valor apurado para mais ou menos, assim temos os valores arredondados para o imóvel:

$V_t = \text{R\$ } 611.000,00$

(Seiscentos e onze mil reais), válidos para março de 2026

7 ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto por 19 (dezenove) folhas, sendo a última datada e assinada eletronicamente, e mais 4 anexos.

ANEXOS

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

Anexo I – Planilha e Memória de Cálculo

Anexo II – Relatório Fotográfico do Imóvel

Anexo III – Documentação

Anexo IV – RRT do Serviço

São Paulo, 16 de março de 2026

EWERTON

FORTI

ROCHA:4016

3246882

Assinado de forma
digital por EWERTON
FORTI
ROCHA:40163246882
Dados: 2026.03.16
15:17:09 -03'00'

EWERTON FORTI ROCHA

Arquiteto e Urbanista
CAU A154040-8
RRT 16617848

ANEXO I

PLANILHA E MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	CDHU
Modelo:	SP-Campo Belo
Data do modelo:	sexta-feira, 13 de março de 2026
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	30

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Area Terreno	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Proxy	Padrão construtivo do imóvel construída com base no CUB (Custo Unitário Básico)	Sim
Índice fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Não
Dist. Polo Desv.	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo desvalorizante mais próximo	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	75,00	162,00	87,00	105,03
Area Terreno	71,00	320,00	249,00	129,43
Padrão construtivo	1,50	2,15	0,66	1,96
Índice fiscal	1.448,00	6.807,00	5.359,00	3.320,47
Dist. Polo Desv.	1,00	5,00	4,00	2,90
Valor total	513.000,00	2.061.000,00	1.548.000,00	872.970,00

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8988491 / 0,9566326
Coeficiente de determinação:	0,8079298
Fisher - Snedecor:	20,19
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	0,000	5	0,000	20,191
Não Explicada	0,000	24	0,000	
Total	0,000	29		

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

1/Valor total = $+2,759557127E-06 - 6,519547263E-09 * \text{Area Construída} - 3,195186635E-09 * \text{Area Terreno} - 2,033667058E-07 * \text{Padrão construtivo} - 6,661270721E-11 * \text{Índice fiscal} + 4,154678517E-07 / \text{Dist. Polo Desv.}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	x	-3,93	0,06
AreaTerreno	x	-6,51	0,00
Padrão construtivo	x	-1,46	15,61
Índice fiscal	x	-2,96	0,68
Dist. Polo Desv.	1/x	4,51	0,01
Valor total	1/y	9,05	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area Construída	x1	0,00	0,02	0,17	0,07	0,34	-0,29
AreaTerreno	x2	0,02	0,00	0,23	-0,11	-0,19	-0,71
Padrão construtivo	x3	0,17	0,23	0,00	-0,19	-0,03	-0,31
Índice fiscal	x4	0,07	-0,11	-0,19	0,00	0,10	-0,16
Dist. Polo Desv.	x5	0,34	-0,19	-0,03	0,10	0,00	0,40
Valor total	y	-0,29	-0,71	-0,31	-0,16	0,40	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area Construída	x1	0,00	0,47	0,04	0,27	0,62	0,63
AreaTerreno	x2	0,47	0,00	0,11	0,44	0,45	0,80
Padrão construtivo	x3	0,04	0,11	0,00	0,30	0,17	0,29
Índice fiscal	x4	0,27	0,44	0,30	0,00	0,38	0,52
Dist. Polo Desv.	x5	0,62	0,45	0,17	0,38	0,00	0,68
Valor total	y	0,63	0,80	0,29	0,52	0,68	0,00

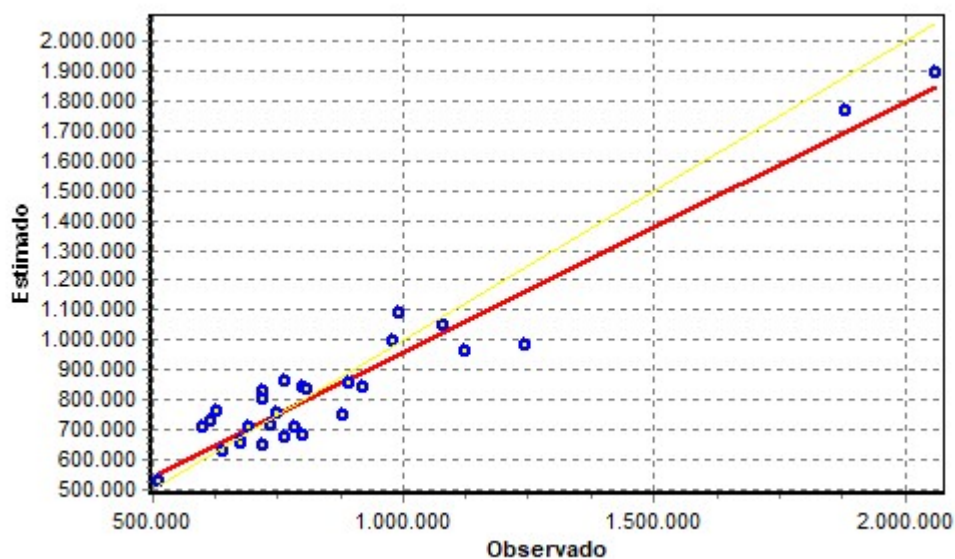
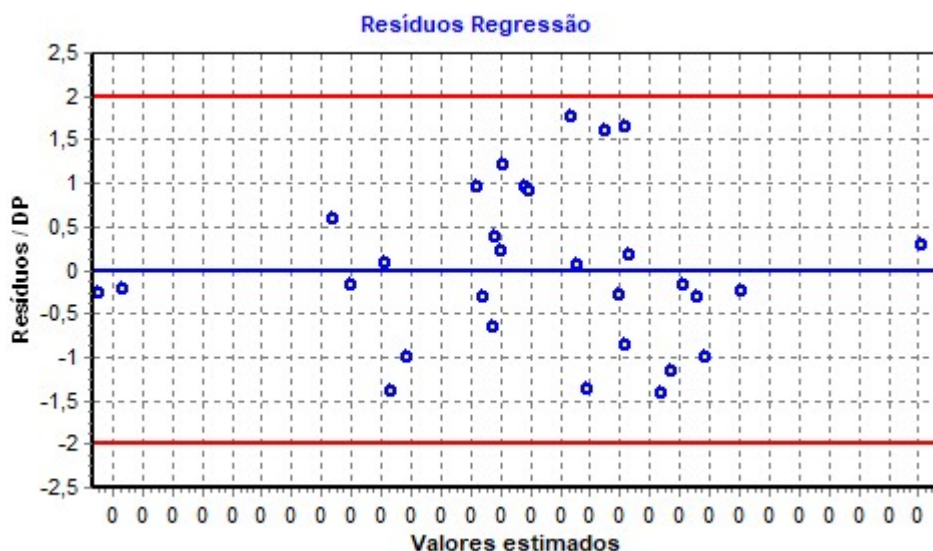
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000200	0,00000200	0,00000000	2,3215%	0,294019	0,00896700
3	0,00000200	0,00000100	0,00000000	15,2580%	1,607978	0,14192900
5	0,00000100	0,00000200	0,00000000	-1,7408%	-0,167552	0,00090000
6	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-3,2531%	-0,286392	0,00366100
7	0,00000200	0,00000100	0,00000000	15,2264%	1,645483	0,06391300
9	0,00000100	0,00000100	0,00000000	2,7349%	0,219364	0,00311200
10	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-17,5792%	-1,425880	0,11448100
11	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-10,4492%	-0,865043	0,01545000
12	0,00000100	0,00000100	0,00000000	0,7529%	0,065484	0,00012400
14	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-2,6927%	-0,161985	0,00325700
15	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-6,4532%	-0,222897	0,00570400
16	0,00000000	0,00000100	0,00000000	-8,7073%	-0,274486	0,01190700
17	0,00000100	0,00000100	0,00000000	10,6568%	0,961633	0,02819900
18	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-26,4427%	-1,383244	0,14586600
19	0,00000100	0,00000100	0,00000000	4,5740%	0,371004	0,00246700
20	0,00000100	0,00000100	0,00000000	13,3528%	1,204912	0,13419200
21	0,00000200	0,00000200	0,00000000	-2,3944%	-0,243449	0,00188700
22	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-9,3176%	-0,656866	0,07945000
23	0,00000100	0,00000100	0,00000000	1,9085%	0,178925	0,00122200
24	0,00000100	0,00000200	0,00000000	-3,2379%	-0,311653	0,00169600
25	0,00000100	0,00000100	0,00000000	1,3044%	0,086388	0,00052300
26	0,00000100	0,00000100	0,00000000	10,1024%	0,911604	0,01900300
28	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-13,6596%	-1,160087	0,05701000
29	0,00000100	0,00000200	0,00000000	-11,1737%	-1,008278	0,17980900
31	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-18,5121%	-1,363648	0,03362400
32	0,00000100	0,00000100	0,00000000	11,2192%	0,952830	0,04017300
33	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-4,3084%	-0,314161	0,00229600
35	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-17,2425%	-0,995777	0,01724400
37	0,00000200	0,00000100	0,00000000	16,9960%	1,752759	0,29554300
38	0,00000100	0,00000100	0,00000000	8,9753%	0,589016	0,01038200

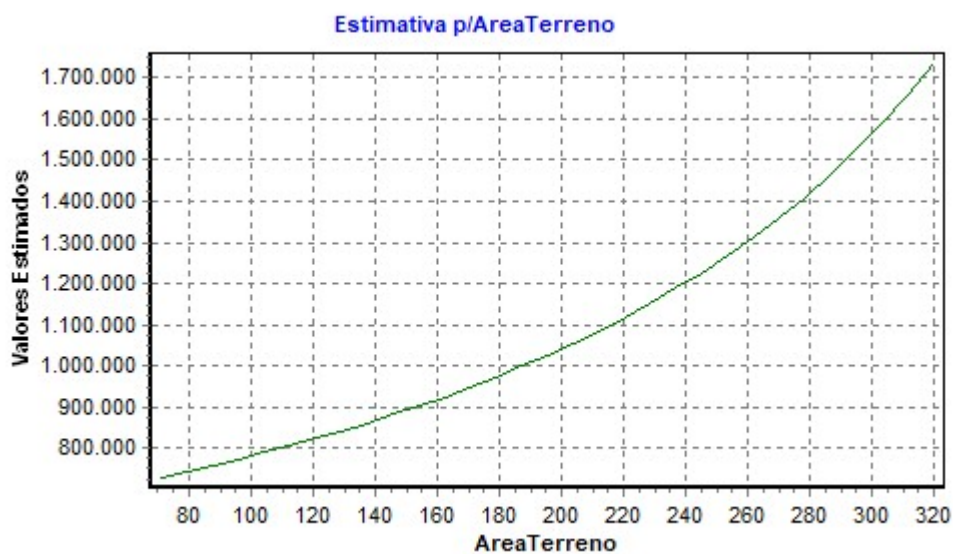
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	2
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

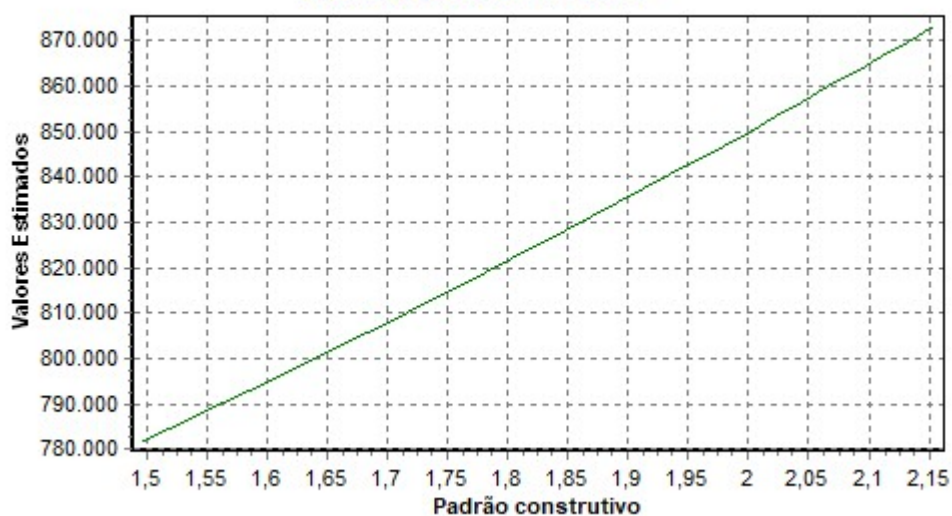
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

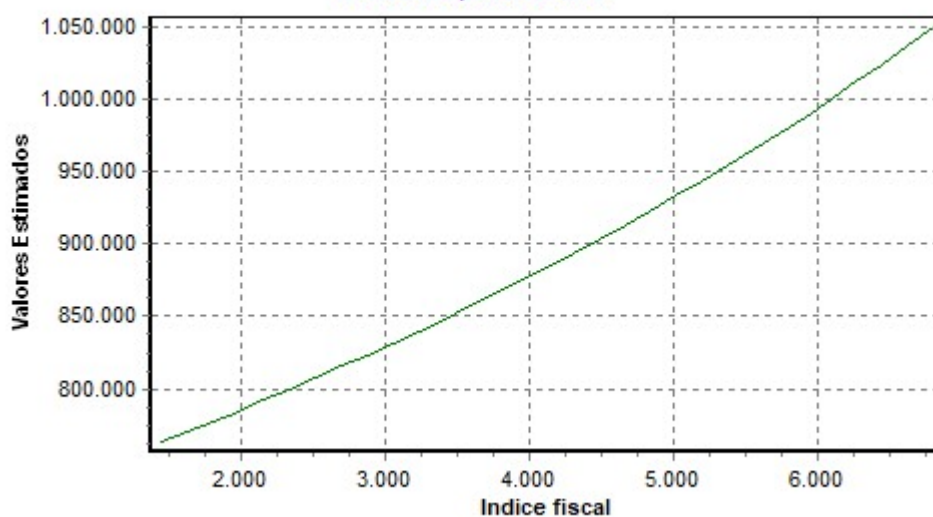
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

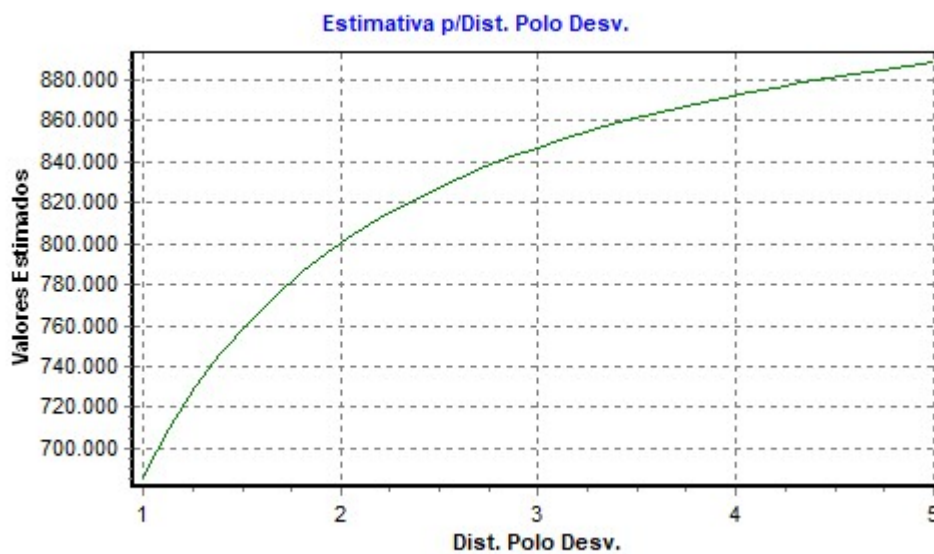


Estimativa p/Padrão construtivo



Estimativa p/Índice fiscal





17) TABELA DE DADOS – AMOSTRA:

	Endereço	Informante	Telefone do informante	Area Construída	Area Terreno	Padrão construtivo	Índice fiscal	Idade aparente	Dist. Polo Valoriz.	Dist. Polo Desv.	Valor total
1	R. Antonio de Macedo Soares, 505	Ganan Imóveis	(11)2613-1667	75	71	1,903	2524	5	2	1	513.000,00
2	* R. Confiador, 84	Re-Max	(11)3355-7373	131	141	2,154	3181	3	2	2	675.000,00
3	R. Constantino de Sousa, 1388	Quinto Andar	Plataforma	110	99	2,154	4938	2	1	1	616.500,00
4	* R. Alexandrina Rosa, 43	Re-Max	(11)99967-8800	94	53	2,154	2935	4	2	2	1.080.000,00
5	R. Brejo Alegre, 601	Partner Real Estate	(11)96914-7972	80	80	1,903	2570	3	2	5	675.000,00
6	R. Arandu, 749	Foxter SP	(11)5198-0818	80	90	2,154	2948	5	1	5	738.000,00
7	R. Igarapiuna, 19	Conectha Imóveis	(11)99824-3558	87	79	1,903	3392	3	1	5	601.200,00
8	* R. do Radium, 211	Prime Brokers	(11)94025-7794	87	182	1,497	2164	4	2	1	409.500,00
9	R. Indiana, 955	Rumo Sul Imóveis	(11)96496-0310	94	144	1,497	4282	4	2	4	810.000,00
10	R. Vitor Alves da Rocha, 93	Be Happy Imóveis	(11)99291-3874	97	73	1,497	3904	4	2	3	801.000,00
11	R. Emboabas, 120	Zangari Netimóveis	(11)96475-5569	100	100	2,154	2258	3	2	2	784.800,00
12	R. Andréa Paulinetti, 429	Real Estate SP	(11)95328-6805	100	125	1,903	1448	3	1	4	747.000,00
13	* R. Luisiana, 863	SH Prime Imóveis	(11)4750-2726	100	115	2,154	2928	4	2	4	1.530.000,00
14	R. José Rodrigues, 52	Lopes Barão	(11)94584-3327	100	125	1,903	6807	5	1	5	1.080.000,00
15	R. Guararapes, 1124	Foxter SP	(11)5198-0818	100	300	2,154	3425	1	2	5	1.881.000,00
16	R. Porto Martins, 800	Grupo Urban	(11)91436-8857	104	320	2,154	2652	5	1	5	2.061.000,00
17	R. Rafael Chiarella Netto, 13	Quinto Andar	Plataforma	116	79	2,154	3159	3	1	3	720.000,00
18	R. Comendador Norberto Jorge, 105	Quinto Andar	Plataforma	115	118	1,903	6537	2	1	2	1.242.000,00
19	R. Madressilva, 49	Quinto Andar	Plataforma	110	110	2,154	3003	4	1	3	801.000,00
20	R. Tapes, 627	Quinto Andar	Plataforma	100	225	2,154	2442	1	3	1	720.000,00
21	R. Tapes, 32	Quinto Andar	Plataforma	117	79	1,903	2558	5	2	1	639.000,00
22	R. Tapes, 329	R Santos Imóveis	(11)5031-5399	162	104	2,154	2437	1	2	1	921.600,00
23	R. Constantino de Sousa, 1104	E7 Imóveis	(11)3132-7895	120	80	1,903	5023	2	1	1	693.000,00
24	R. Dr. Abelardo Vergueiro César, 432	Sky Realty	(11)5523-4909	90	97	1,903	2314	2	3	2	675.000,00
25	R. Dr. Domingos de Sylos, 43	Studio 76	(11)97345-7166	144	138	2,154	2153	2	3	2	981.000,00
26	R. Brejo Alegre, 94	Site Location Imóveis	(11)5041-1458	80	154	1,903	2904	3	3	5	720.000,00
27	* R. Vitor Alves da Rocha, 74	Hausy Imóveis	(11)5561-4142	75	102	1,497	3899	4	2	3	1.080.000,00
28	R. Zacarias de Gois, 505	Laert de João Imóveis	(11)5091-3199	100	100	1,903	4966	2	1	1	765.000,00
29	R. do Radium, 203	Hirata Imóveis	(11)5531-0641	100	166	1,497	2164	3	2	1	720.000,00
30	* R. Paiaçuas, 197	Imóveis Guru	(11)3284-7000	100	100	2,154	2978	1	2	1	990.000,00
31	R. Savério Fittipaldi, 19	Zion Imóveis	(11)5686-3177	106	108	2,154	2243	2	2	2	882.000,00
32	R. Cristóvão Pereira, 737	Imóveis Guru	(11)3284-7000	125	150	1,903	5003	4	1	1	765.000,00
33	R. Brejo Alegre, ao lado 515	Rofe Imóveis	(11)5542-5902	89	150	2,154	2618	2	2	5	891.000,00
34	* R. Porto União, 56	Pascal Imóveis	(11)97281-8108	106	106	2,154	2928	2	1	4	1.170.000,00
35	R. Ribeiro do Vale, 1020	Lopes Prime	(11)3894-1000	110	147	2,154	2948	2	3	4	1.125.000,00
36	* Av. Prof. Rubens Gomes de Souza, 1293	LPS Urban	(11)5694-2222	120	128	2,154	2498	2	2	2	1.343.700,00
37	R. Pássaros e Flores, 545	Scheid Imóveis	(11)5683-5000	120	88	1,497	3191	3	2	3	630.000,00
38	R. Godói Colaço, 214	Imóveis Pro	(11)4248-3000	120	184	1,903	2803	4	2	4	990.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	580.516,68	5,04%	
Valor Médio	611.347,73	-	III
Valor Máximo	645.637,32	5,61%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	R. Acapurana, 19	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area Construída	91,00	Não
Area Terreno	122,00	Não
Padrão construtivo	1,90	Não
Índice fiscal	2.540,00	Não
Dist. Polo Desv.	1,00	Não

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Figura 4 - Fotografia da fachada



Figura 5 - Vista da Rua Acapurana



Figura 6 - Vista da Rua Acapurana



Figura 7 - Pontos de infiltração identificados e sinalizados

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0135274-11

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

135.274

01

São Paulo, 11 de abril

de 19 94

IMÓVEL: Um imóvel, situado à Rua Estevão nº 19, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, com o perímetro 80-82-83-81-80, com a seguinte descrição: - Confrontantes: frente para a Rua Estevão, em 6,10 metros; lado esquerdo, 20,00 metros da frente aos fundos, com o lote 015 de Morst Bremer; lado direito, em 20,00 metros com o lote 013 de APARECIDA DE LOURDES SILVANI, e fundos em 6,10 metros, com o lote 003, de KLETIS ADONAS. Contribuinte nº 086.380.0014.

PROPRIETÁRIA: COMERCIAL E CONSTRUTORA A.E. CARVALHO S/A.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 66.954, em data de 31 de maio de 1955 no 11º Registro. O Escrevente habilitado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.01 - 135.274 - São Paulo, 11 de abril de 1994.

O imóvel da matrícula encontra-se comprometido à ALTUÉRPIO - DA CRUZ MACEDO, casado, conforme inscrições nºs 16.102 e 16.105 do 11º Registro, e averbações feitas sob nº 2, nas referidas inscrições, pelo valor de Cr\$155.014,60. O Escrevente habilitado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.02 - 135.274 - São Paulo, 11 de Abril de 1994.

TRANSMITENTE: COMERCIAL E CONSTRUTORA A.E. CARVALHO S/A, como Anuente: ALTUÉRPIO DA CRUZ MACEDO, brasileiro, supervisor, RG nº 3.922.295, casado com RUTH RAMOS MACEDO, brasileira, dolar RG nº 2.342.828, residentes à Rua Estevão nº 19.

ADQUIRENTE: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO, autárquica estadual.

TÍTULO: DESAPROPRIAÇÃO - acordo por sentença de 03 de julho de 1975.

continua no verso

Mod. 009 - 4/99 - 2/01 - PLATINA

SOLICITADO POR: KEILA GONCALVES - CPF/CNPJ: ***.207.368-** DATA: 30/07/2024 10:22:14

.onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0135274-11

matrícula

135.274

ficha

01

FORMA DO TÍTULO: Carta de adjudicação passada em 04 de abril de 1994, subscrita pela Escrivã Diretora do 6º Ofício e assinada pelo MM. Juiz de Direito da 6ª Vara, ambos dos Feitos da Fazenda Pública desta Capital, extraída dos respectivos autos da ação de Desapropriação, (processo nº 294/75).

VALOR: Cr\$182.530,00 (cento e oitenta e dois mil, quinhentos e trinta cruzeiros). O Escrevente habilitado,

(José Odival Figueiredo Ma-
lheiros). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.3 - 135.274 - São Paulo, 13 de maio de 2021.

PRENOTAÇÃO nº. 916.696 - 26/04/2021

Da escritura de 07 de julho de 2020, do 15º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.066, páginas 25/42 e escritura de aditamento, retificação e ratificação de 14 de abril de 2021, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3898, página 37, verifica-se que o número completo do cadastro municipal do imóvel é 086.380.0014-6, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel IPTU 2021, emitida em 12 de maio de 2021, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente Autorizado, Luiz Fernando Grinis Nalini. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO

DIGITAL P11252331000000074491521T)

R.4 - 135.274 - São Paulo, 13 de maio de 2021.

PRENOTAÇÃO nº. 916.696 - 26/04/2021

DOADOR: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ. nº 43.052.497/0001-02, com sede nesta Capital, na Avenida do Estado, 777, Bom Retiro (Certidão

Continua na ficha 002

SOLICITADO POR: KEILA GONCALVES - CPF/CNPJ: ***.207.368-** DATA: 30/07/2024 10:22:14

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de ImóveisMATRÍCULA (CNM)
111252.2.0135274-11LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERALMATRÍCULA
135.274FICHA
002

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 13 de Maio de 2021

Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 07 de junho de 2020, com código de controle: 6783.809E.D119.ED1B, mencionada no título).

DONATÁRIA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ, nº 46.379.400/0001-50.

TÍTULO: Doação.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 07 de julho de 2020, do 15º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.066, páginas 25/42 e escritura de aditamento, retificação e ratificação de 14 de abril de 2021, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3898, página 37.

VALOR: R\$330.311,00 (trezentos e trinta mil, trezentos e onze reais). O Escrevente Autorizado, Luiz Fernando Gfinis Nalini, O. Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO

DIGITAL 111252321000000074491621T)

#MD5:D121DASE45DABEDA3D97A071B84174FE#

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de ImóveisMATRÍCULA (CNM)
111252.2.0135274-11

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.brOperador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: KEILA GONCALVES - CPF/CNPJ: ***.207.368-** DATA: 30/07/2024 10:22:14

ANEXO IV

RRT (REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)

CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16617848

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: EWERTON FORTI ROCHA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 401.XXX.XXX-82
Nº do Registro: 00A1540408

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16617848I00CT001
Data de Cadastro: 04/03/2026
Data de Registro: 06/03/2026

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64

Boleto nº 24225989

Pago em: 06/03/2026

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CONSORCIO MORAR SP
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 55.XXX.XXX/0001-20
Data de Início: 04/03/2026
Data de Previsão de Término: 20/03/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ACAPURANA
Bairro: BROOKLIN PAULISTA

CEP: 04622050
Nº: 19
Complemento:
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 122,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de laudo de avaliação de imóvel situado à Rua Acapurana, nº 19, contendo área de terreno de 122,00 m² e 91,00 m² de área construída.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16617848

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16617848I00CT001	CONSORCIO MORAR SP	INICIAL	04/03/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista EWERTON FORTI ROCHA, registro CAU nº 00A1540408, na data e hora: 2026-03-04 16:46:10, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.cau.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 06/03/2026 às 15:13:59 por: siccau, ip 10.244.7.24.