

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em conformidade com a ABNT NBR 14.653 e Requisitos para Garantia Bancária

Empresa Responsável:	MAZO ENGENHARIA
Laudo Técnico Nº:	07-25-200
Finalidade:	LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Solicitante:	TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA
Proponente(s):	LUIZ OTÁVIO MINCHILLO MAFRA
Data da Vistoria:	03/09/2025
Data de Referência:	setembro de 25
Processo Judicial:	1047998-45.2017.8.26.0100

IDENTIFICAÇÃO DO BEM	
MATRÍCULA	118.742
Objeto:	RESIDENCIAL
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO LUIZ ANTÔNIO, 388, APARTAMENTO 94 – BAIRRO EDIFÍCIO BARÃO DE ITATIBA - SÃO PAULO/SP CEP: 01318-000

VALORES CONCLUÍDOS	
Valor de Mercado:	R\$300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)

ANÁLISE DE RISCO E LIQUIDEZ

Grau de Liquidez:	ALTO
Fatores de Risco Identificados:	BAIXO FATOR DE RISCO. REGIÃO COM GRANDE PROCURA IMOBILIÁRIA PARA LOCAÇÃO E VENDA
Comercialização:	90 A 180 DIAS

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome:	THIAGO MACEDO
Titulação:	ENGENHEIRO CIVIL
CREA-SP:	5070319137
IBAPE-SP:	2181



Sumário

1. OBJETO, FINALIDADE E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	4
2. ANÁLISE DOCUMENTAL E DE RISCOS	4
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO	4
4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA (NBR 14.653)	6
5. PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS	6
6. ANÁLISE DA LIQUIDEZ DO IMÓVEL	6
7. RESULTADOS E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	6
8. RELATÓRIO ESTATÍSTICO	7
9. CONCLUSÃO	18
10. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	18
11. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	19
12. MATRÍCULA	22
13. PESQUISA.....	25
14. ENCERRAMENTO	26

1. OBJETO, FINALIDADE E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

O objeto deste laudo é a apuração do Valor de Mercado do imóvel de **Matrícula 118.742** para fins de garantia em operação de crédito relativo ao PROCESSO de nº **1047998-45.2017.8.26.0100**. A análise segue as prescrições da ABNT NBR 14.653 e as diretrizes específicas para avaliações de bens em garantia.

2. ANÁLISE DOCUMENTAL E DE RISCOS

Foi realizada a análise da Certidão de Inteiro Teor da referida matrícula, onde averiguamos as seguintes informações:

Situação Registral: O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, salvo os descritos nas averbações contidas no respectivo documento. Na ausência de tais apontamentos, não há comprometimento da sua liquidez ou utilização como garantia.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO

Descrição do Imóvel: Trata-se de um apartamento localizado no Edifício Barão de Itatiba, uma edificação de uso misto (comercial e residencial), com idade aparente de 50 anos e arquitetura característica da sua época de construção, conforme observado nas imagens da fachada. O prédio possui lojas comerciais no pavimento térreo e unidades residenciais nos andares superiores.

Edificação e Áreas Comuns A edificação apresenta um padrão construtivo antigo. O acesso se dá por uma portaria com recepção, cujo corredor de entrada possui revestimento em madeira nas paredes e piso de granilite, como visto em fotografia. O edifício é servido por elevador com cabine antiga.

Unidade Autônoma (Apartamento 94) Não foi autorizada a vistoria interna na unidade. As informações sobre suas características foram obtidas por meio de pesquisa e análise documental. O edifício possui apartamentos com áreas que variam de 37,18 m² a 155 m², com configurações de 01 a 03 quartos, 01 a 02 banheiros e 0 ou 1 vaga de garagem.

Considerando a área construída de 37,18 m² constante na matrícula do imóvel, infere-se que a unidade avaliada seja da menor tipologia disponível, composta por 01 quarto, 01 banheiro, sala e cozinha. A análise documental não descreve uma área sobressalente que configure a existência de vaga de garagem, tão pouco cita que a unidade possua uma, logo pela configuração, presume-se a inexistência de vaga de garagem vinculada.

Não foi possível averiguar o estado de ocupação do imóvel, ou seja, se este se encontra ocupado pelo proprietário, por locatários ou se está vago.

Infraestrutura Local O imóvel está situado em região central consolidada, dotada de infraestrutura urbana completa, incluindo:

- Vias públicas pavimentadas;
- Rede de abastecimento de água tratada;
- Sistema de coleta de esgoto sanitário;
- Fornecimento de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Serviço de coleta de lixo;
- Ampla cobertura de redes de telecomunicações, incluindo telefonia fixa, móvel e acesso à internet por fibra óptica de múltiplos provedores;
- Fácil acesso a transporte público.

Infraestrutura e Melhoramentos Públicos: O imóvel está localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, um dos mais importantes eixos de ligação da cidade de São Paulo, que conecta o centro histórico à zona sul. A região, pertencente ao bairro da Bela Vista, é caracterizada por uma infraestrutura urbana completa e consolidada, oferecendo uma vasta gama de serviços e facilidades aos seus moradores.

Localização Estratégica e Mobilidade

Uma das principais vantagens da localização é a sua excepcional mobilidade. A Avenida Brigadeiro Luís Antônio funciona como um grande corredor de transporte público, com inúmeras linhas de ônibus que a percorrem em toda a sua extensão. A proximidade com pontos vitais da cidade é um diferencial marcante:

Avenida Paulista: A poucos minutos de distância, o imóvel permite fácil acesso a um dos principais centros financeiros, culturais e de lazer da América Latina, com seus shoppings, museus (como o MASP), centros culturais, cinemas e hospitais.

Centro Histórico: A avenida oferece um acesso direto ao coração da cidade, incluindo marcos como a Praça da Sé, o Pátio do Colégio e o Theatro Municipal.

Acesso a Outras Regiões: A posição central facilita o deslocamento para bairros nobres e comerciais importantes, como Jardins, Paraíso, Ibirapuera e Moema (sentido zona sul), além de proporcionar conexão com as principais vias que levam a outras regiões, como a Mooca (zona leste).

Serviços e Comércio Local

A região é autossuficiente em termos de comércio e serviços. Os moradores contam com uma ampla rede de supermercados, farmácias 24 horas, agências bancárias, padarias e um comércio de rua diversificado. A vida noturna e a gastronomia são pontos fortes, com uma infinidade de bares, restaurantes e as tradicionais cantinas italianas do bairro do Bixiga.

Saúde, Educação e Lazer

A infraestrutura de saúde é uma das mais robustas da cidade, abrigando hospitais de referência nacional e internacional nas proximidades, como o Hospital Sírio-Libanês, Hospital 9 de Julho, Beneficência Portuguesa (BP) e o Hospital Alemão Oswaldo Cruz, além de uma vasta rede de clínicas e laboratórios. A área também é bem servida por instituições de ensino, desde escolas tradicionais a faculdades.

As opções de lazer e cultura são abundantes, indo além da vizinhança com a Avenida Paulista. O próprio bairro da Bela Vista é um polo cultural, com diversos teatros, centros culturais e feiras de antiguidades.

4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA (NBR 14.653)

Para a presente avaliação, foi empregado o **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento por **TRATAMENTO POR FATORES (Regressão Linear Múltipla)**, por ser o mais indicado para refletir o comportamento do mercado na região do bem.

5. PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS

Foi realizada uma pesquisa de mercado na data de referência, resultando em uma amostra com múltiplos elementos (conforme relatório abaixo) comparáveis, que foram homogeneizados e tratados estatisticamente para a composição do valor.

6. ANÁLISE DA LIQUIDEZ DO IMÓVEL

A liquidez de um imóvel refere-se à facilidade e ao tempo previsto para sua conversão em dinheiro.

- **Análise:** Considerando a tipologia, localização e o atual cenário do mercado imobiliário na região, o imóvel apresenta um **Grau de Liquidez ALTO**.
- **Prazo de Absorção:** Estima-se um prazo de absorção pelo mercado de aproximadamente **90 A 180** dias.

7. RESULTADOS E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

- **Valor de Mercado:** A aplicação do modelo estatístico resultou no valor de mercado de **R\$300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)**.
- **Especificação da Avaliação:** O presente laudo atinge o Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III, conforme enquadramento da NBR 14.653-2.

8. RELATÓRIO ESTATÍSTICO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Thiago Macedo
Modelo:	Ed Barão de Itatiba
Data do modelo:	segunda-feira, 1 de setembro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	60
Dados utilizados no modelo:	60

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa		Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa		Sim
Vaga de Garagem	Numérica	Quantitativa		Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Idade Aparente	Numérica	Dicotômica	0=Antiga; 1=Novo	Sim
Estado Conservação	Numérica	Dicotômica	0=bom; 1=ótimo	Sim
Valor	Numérica	Dependente	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Dormitórios	1,00	2,00	1,00	1,18
Banheiros	1,00	2,00	1,00	1,15
Vaga de Garagem	0,00	1,00	1,00	0,48
Área	25,00	60,00	35,00	40,78
Idade Aparente	0,00	1,00	1,00	0,77
Estado de Conservação	0,00	1,00	1,00	0,85
Valor	4.887,76	17.741,94	12.854,18	10.762,24

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8006700 / 0,8006700
Coeficiente de determinação:	0,6410724
Fisher - Snedecor:	15,78
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	4
% de outliers:	6,67%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	349434657,809	6	58239109,635	15,777
Não Explicada	195643651,096	53	3691389,643	
Total	545078308,904	59		

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

Valor = +24958,72214 +136,409826 * Dorm +795,7976589 * Banho +2215,202173 * Garagem - 5183,791563 * ln (Área) +3666,81849 * Id Aparente -81,01824221 * Est Conservação

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Dorm	x	0,19	85,16
Banho	x	0,97	33,87
Garagem	x	4,08	0,02
Área	ln(x)	-3,98	0,02
Id Aparente	x	4,86	0,00

Est Conservação	x	-0,09	92,50
Valor	y	5,64	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Dorm	x1	0,00	0,28	0,15	0,36	0,16	-0,04	0,04
Banho	x2	0,28	0,00	0,34	0,43	0,12	0,05	0,12
Garagem	x3	0,15	0,34	0,00	0,18	0,14	0,22	0,40
Área	x4	0,36	0,43	0,18	0,00	-0,19	-0,08	-0,38
Id Aparente	x5	0,16	0,12	0,14	-0,19	0,00	0,54	0,65
Est Conservação	x6	-0,04	0,05	0,22	-0,08	0,54	0,00	0,38
Valor	y	0,04	0,12	0,40	-0,38	0,65	0,38	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Dorm	x1	0,00	0,08	0,03	0,30	0,22	0,18	0,03
Banho	x2	0,08	0,00	0,17	0,39	0,07	0,07	0,13
Garagem	x3	0,03	0,17	0,00	0,27	0,28	0,18	0,49
Área	x4	0,30	0,39	0,27	0,00	0,04	0,07	0,48
Id Aparente	x5	0,22	0,07	0,28	0,04	0,00	0,46	0,56
Est Conservação	x6	0,18	0,07	0,18	0,07	0,46	0,00	0,01
Valor	y	0,03	0,13	0,49	0,48	0,56	0,01	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7.653,06	5.635,53	2.017,53	26,3624%	1,050088	0,03131100
2	12.665,00	11.399,91	1.265,09	9,9889%	0,658455	0,01345800
3	12.419,35	11.675,66	743,69	5,9882%	0,387079	0,00126700
4	12.932,26	11.675,66	1.256,60	9,7168%	0,654039	0,00361700
5	11.612,58	11.675,66	-63,08	-0,5432%	-0,032830	0,00000900
6	11.538,46	14.802,64	-3.264,18	-28,2896%	-1,698944	0,05366900
7	12.333,33	11.263,50	1.069,83	8,6743%	0,556826	0,01119000
8	9.716,67	11.036,92	-1.320,25	-13,5875%	-0,687168	0,01414000
9	13.333,33	13.115,72	217,61	1,6321%	0,113264	0,00011100
10	14.428,57	13.261,75	1.166,82	8,0869%	0,607309	0,00323300
11	12.439,02	12.441,55	-2,53	-0,0203%	-0,001316	0,00000000
12	10.277,75	13.115,72	-2.837,97	-27,6127%	-1,477108	0,01893600
13	9.300,00	10.475,03	-1.175,03	-12,6348%	-0,611583	0,01958700
14	12.464,29	14.418,48	-1.954,19	-15,6783%	-1,017118	0,01488700
15	8.027,03	7.172,68	854,35	10,6434%	0,444671	0,00468400
16	13.846,15	12.700,79	1.145,36	8,2720%	0,596137	0,00325000
17	7.125,00	7.294,94	-169,94	-2,3851%	-0,088450	0,00057500
18	10.375,00	10.354,35	20,65	0,1991%	0,010749	0,00000100

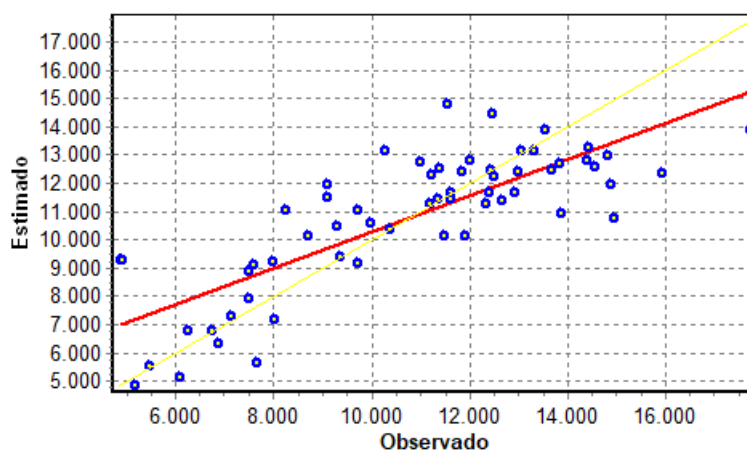
19	9.977,75	10.571,78	-594,03	-5,9535%	-0,309179	0,00621000
20	11.224,49	12.313,34	-1.088,85	-9,7007%	-0,566728	0,00879500
21	11.372,55	11.446,58	-74,03	-0,6509%	-0,038530	0,00004200
22	4.887,76	9.302,34	-4.414,58	-90,3192%	-2,297708	0,08449100
23	11.000,00	12.754,78	-1.754,78	-15,9526%	-0,913333	0,02241700
24	12.500,00	12.203,28	296,72	2,3738%	0,154439	0,00027800
25	14.576,92	12.587,44	1.989,48	13,6482%	1,035489	0,01647400
26	14.888,89	11.958,99	2.929,90	19,6785%	1,524959	0,02968200
27	11.904,76	10.101,43	1.803,33	15,1480%	0,938600	0,00816000
28	14.400,00	12.790,75	1.609,25	11,1754%	0,837585	0,01254800
29	11.627,45	11.446,58	180,87	1,5556%	0,094141	0,00025000
30	7.500,00	7.925,28	-425,28	-5,6704%	-0,221349	0,00141800
31	6.250,00	6.768,55	-518,55	-8,2968%	-0,269894	0,00167000
32	6.860,47	6.312,63	547,84	7,9854%	0,285138	0,00212500
33	9.111,11	11.958,99	-2.847,88	-31,2572%	-1,482267	0,02804400
34	13.548,39	13.890,86	-342,47	-2,5277%	-0,178248	0,00033900
35	14.962,14	10.758,48	4.203,66	28,0953%	2,187924	0,03406800
36	12.000,00	12.790,75	-790,75	-6,5896%	-0,411570	0,00303000
37	14.837,84	12.973,69	1.864,15	12,5635%	0,970257	0,00820800
38	11.500,00	10.129,83	1.370,17	11,9146%	0,713150	0,02808800
39	4.897,96	9.302,34	-4.404,38	-89,9228%	-2,292399	0,08410100
40	11.188,68	11.247,18	-58,50	-0,5228%	-0,030446	0,00002800
41	7.500,00	8.902,73	-1.402,73	-18,7031%	-0,730095	0,01486200
42	9.375,00	9.409,23	-34,23	-0,3651%	-0,017816	0,00000500
43	13.673,47	12.449,75	1.223,72	8,9496%	0,636921	0,01291700
44	11.380,43	12.529,37	-1.148,94	-10,0957%	-0,598000	0,00962700
45	15.952,38	12.316,63	3.635,75	22,7913%	1,892339	0,03775600
46	9.736,84	9.168,63	568,21	5,8357%	0,295745	0,00255600
47	6.750,00	6.768,55	-18,55	-0,2748%	-0,009654	0,00000200
48	17.741,94	13.890,86	3.851,08	21,7061%	2,004416	0,04286400
49	11.851,85	12.391,80	-539,95	-4,5558%	-0,281033	0,00105200
50	13.055,56	13.115,72	-60,16	-0,4608%	-0,031310	0,00000900
51	8.257,14	11.046,55	-2.789,41	-33,7818%	-1,451834	0,01475200
52	13.873,56	10.900,51	2.973,05	21,4296%	1,547414	0,01675600
53	9.090,91	11.487,97	-2.397,06	-26,3677%	-1,247626	0,05406800
54	8.000,00	9.197,62	-1.197,62	-14,9702%	-0,623338	0,00672500
55	13.000,00	12.426,05	573,95	4,4150%	0,298732	0,00792800
56	5.172,41	4.842,44	329,97	6,3794%	0,171743	0,00117300
57	5.460,00	5.530,80	-70,80	-1,2967%	-0,036850	0,00004000
58	7.577,78	9.087,97	-1.510,19	-19,9291%	-0,786024	0,04248600
59	8.690,48	10.101,43	-1.410,95	-16,2356%	-0,734373	0,00499500
60	6.090,91	5.117,75	973,16	15,9773%	0,506512	0,00892000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

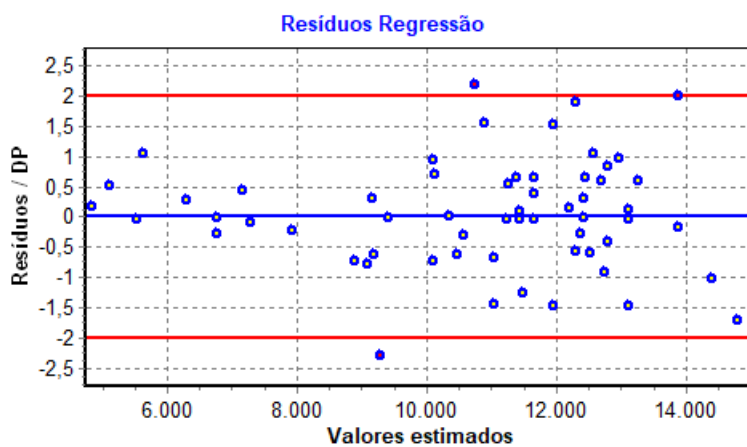
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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	
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	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

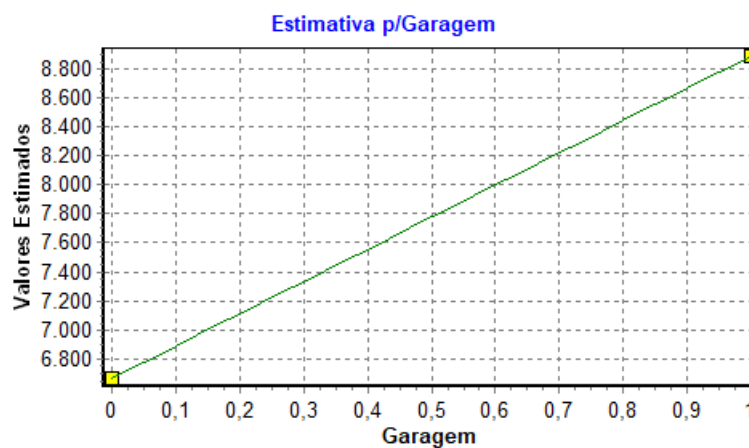
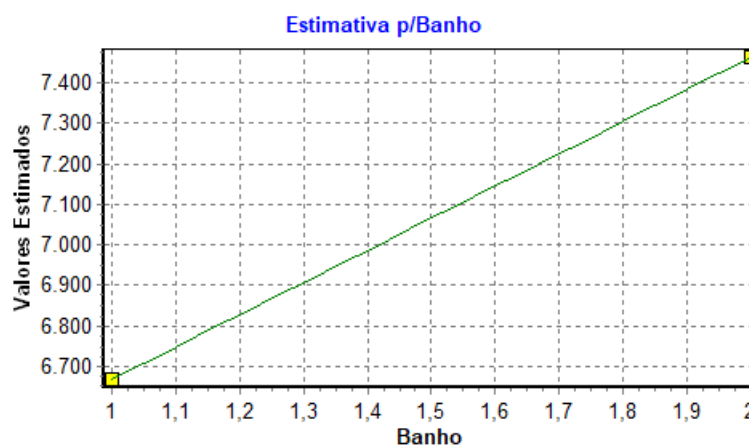
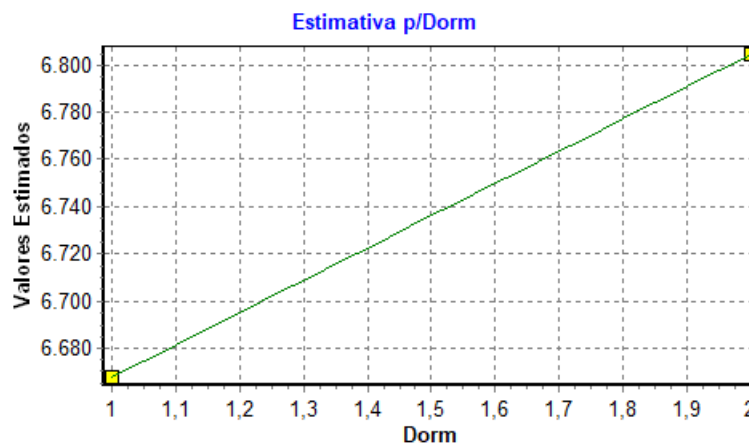
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

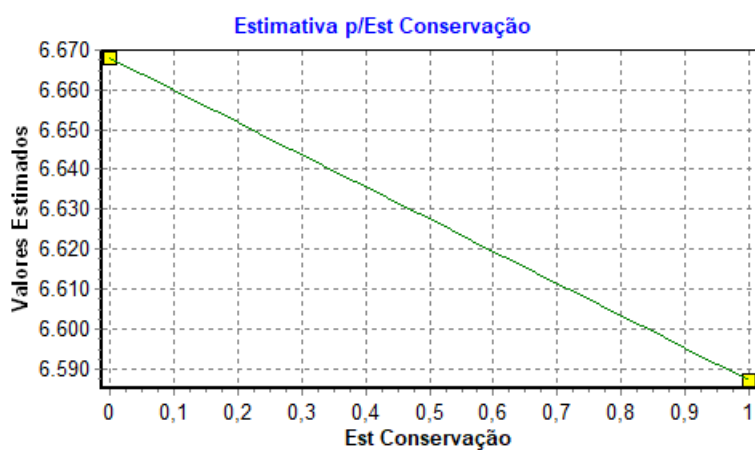
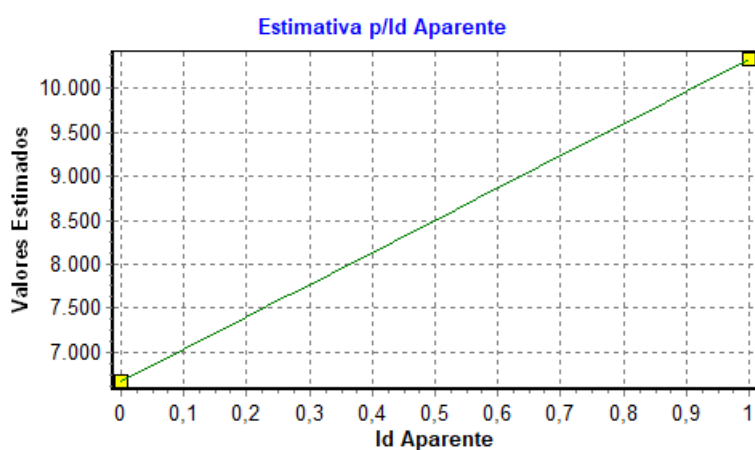
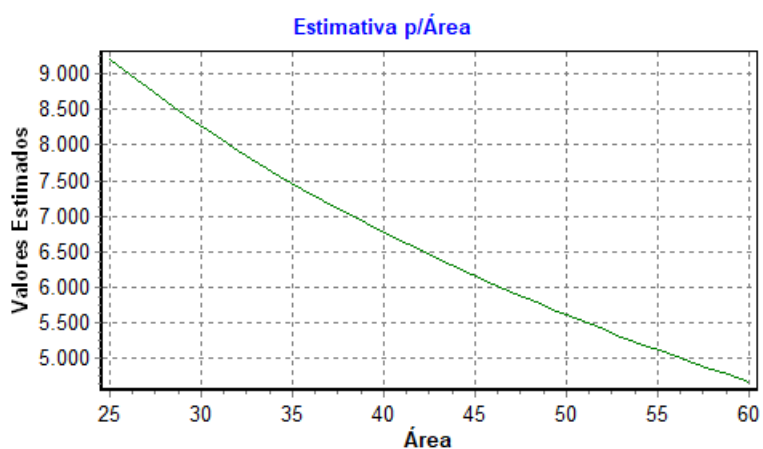


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Anunciante	Contato
1	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 4210-3280
2	Stay Solutions	(11) 96332-4457
3	Imobgreen	(71) 99256-4040
4	Ft Imóveis	(11) 97371-5200
5	Ademir Costa	(11) 96398-7794
6	Júlia Dantas Silva	(11) 98990-4201
7	Guilherme Federico Malfi	(11) 97242-8434
8	Mpva Negocios Imobiliarios	(11) 2768-6261
9	Prop Starter Administração De Imoveis	(11) 3170-1999
10	Ft Imóveis	(11) 97371-5200
11	Re/Max Terra I	(11) 3641-9900
12	Jc De Souza Imobiliária	(11) 95321-2282
13	Marco Gomes Imóveis	(11) 4861-0713
14	Rase Imóveis	(11) 99970-7771
15	Espaço De Imóveis	(11) 97130-6300
16	Vn Imóveis	(11) 99316-9717
17	Bbz Imóveis	(11) 93503-1195
18	Carlos Alberto Costa Junior	(11) 99981-5116
19	Newcore	(11) 4580-4274
20	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 4210-3280
21	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-1205
22	Compre Aqui Patrimônio	(11) 91639-0255
23	Revenda Imóvel	(11) 2768-6261
24	Conquista Imóveis Ltda	(11) 2577-0269
25	Marilene Carneiro	(11) 97031-0366
26	O Imóvel Sp	(11) 97354-8778
27	Zimmermann Imóveis	(11) 3868-0255
28	Ms Assessoria Imóveis Ltda	(11) 95219-2202
29	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 2198-4970
30	Sino Imóveis Administração Sc Ltda	(11) 3257-1755
31	Maciel Imóveis Ltda - Me	(11) 3977-0441
32	Lopes One - Creci: 29.266-J	(11) 2262-9988
33	Lopes Imoplan	(11) 4750-7919
34	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2300
35	Lux Negócios Imobiliários	(11) 93766-2744
36	Luiz Nascimento Flats	(11) 3262-1503
37	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 4210-3280
38	Klabin Imóveis	(11) 5575-6988
39	Dicon Imobiliária	(11) 3284-1900
40	Zimmermann Imóveis	(11) 3868-0255
41	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-7908
42	Tecad	(11) 3133-2100
43	Imóvel Vila Mariana	(11) 99689-6087
44	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 4210-3280

45	Br Imob Propertiees	(11) 99359-3321
46	Administradora Osaki	(11) 98103-0130
47	Ishikawa Imóveis	(11) 2826-8454
48	Tecad	(11) 3133-2100
49	Proinvest Central De Negócios	(11) 4617-8699
50	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-7908
51	Power Flats Empreendimentos Ltda	(11) 2365-4005
52	Union Sp	(11) 2936-8111
53	Revenda Imóvel	(11) 2768-6261
54	Emcasa	(11) 4380-8578
55	Proh Imóveis	(11) 4232-0444
56	Sp Centro Imóveis Ltda Me	(11) 3107-2129
57	Lopes Premier	(11) 4580-3030
58	Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-6666
59	Rudner Imóveis Ltda	(11) 3862-5153
60	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 4210-3280

Variáveis Numéricas:

ID	Dorm	Banho	Garagem	Área	Id Aparente	Est Conservação	Valor
1	1	1	0	49,00	0	1	7.653,06
2	2	2	1	60,00	1	1	12.665,00
3	1	1	0	31,00	1	1	12.419,35
4	1	1	0	31,00	1	1	12.932,26
5	1	1	0	31,00	1	1	11.612,58
6	1	1	1	26,00	1	1	11.538,46
7	1	2	1	60,00	1	1	12.333,33
8	2	1	0	36,00	1	1	9.716,67
9	1	1	1	36,00	1	1	13.333,33
10	1	1	1	35,00	1	1	14.428,57
11	1	1	1	41,00	1	1	12.439,02
12	1	1	1	36,00	1	1	10.277,75
13	1	1	1	30,00	0	0	9.300,00
14	1	1	1	28,00	1	1	12.464,29
15	1	1	0	37,00	0	0	8.027,03
16	1	1	1	39,00	1	1	13.846,15
17	2	1	1	56,00	0	1	7.125,00
18	1	1	0	40,00	1	1	10.375,00
19	2	1	0	40,00	1	0	9.977,75
20	1	2	1	49,00	1	1	11.224,49
21	2	1	1	51,00	1	1	11.372,55
22	1	1	0	49,00	1	1	4.887,76
23	1	2	1	45,00	1	1	11.000,00
24	1	1	0	28,00	1	1	12.500,00
25	1	1	0	26,00	1	1	14.576,92
26	1	1	1	45,00	1	1	14.888,89
27	1	1	0	42,00	1	1	11.904,76
28	1	1	0	25,00	1	1	14.400,00
29	2	1	1	51,00	1	1	11.627,45

30	1	1	0	32,00	0	0	7.500,00
31	1	1	0	40,00	0	0	6.250,00
32	1	1	0	43,00	0	1	6.860,47
33	1	1	1	45,00	1	1	9.111,11
34	1	1	1	31,00	1	1	13.548,39
35	1	1	0	37,00	1	1	14.962,14
36	1	1	0	25,00	1	1	12.000,00
37	1	1	1	37,00	1	1	14.837,84
38	2	2	0	50,00	1	1	11.500,00
39	1	1	0	49,00	1	1	4.897,96
40	2	1	1	53,00	1	1	11.188,68
41	1	1	1	40,00	0	1	7.500,00
42	1	1	0	48,00	1	1	9.375,00
43	2	2	1	49,00	1	1	13.673,47
44	1	2	1	47,00	1	1	11.380,43
45	1	1	1	42,00	1	1	15.952,38
46	1	1	1	38,00	0	1	9.736,84
47	1	1	0	40,00	0	0	6.750,00
48	1	1	1	31,00	1	1	17.741,94
49	1	1	0	27,00	1	1	11.851,85
50	1	1	1	36,00	1	1	13.055,56
51	1	1	0	35,00	1	1	8.257,14
52	1	1	0	36,00	1	1	13.873,56
53	2	1	0	33,00	1	1	9.090,91
54	1	1	0	50,00	1	1	8.000,00
55	2	2	1	50,00	1	0	13.000,00
56	1	1	0	58,00	0	0	5.172,41
57	1	1	0	50,00	0	1	5.460,00
58	1	2	1	45,00	0	1	7.577,78
59	1	1	0	42,00	1	1	8.690,48
60	1	1	0	55,00	0	0	6.090,91

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.261,92	12,39%	
Valor Médio	7.147,53	-	III
Valor Máximo	8.033,14	12,39%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Anunciante		-
Contato		-
Dormitórios	1,00	Não
Banheiros	1,00	Não

Vaga de Garagem	0,00	Não
Área	37,18	Não
Idade Aparente	0,00	Não
Estado de Conservação	0,00	Não

9. CONCLUSÃO

Face ao exposto, conclui-se que o **Valor de Mercado** do imóvel objeto deste laudo, para a finalidade de garantia bancária na data de referência, é de **R\$300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)**.

10. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- A análise foi realizada com base na documentação fornecida e na vistoria visual, não incluindo investigações de passivos ambientais ou sondagens de solo.
- A veracidade da documentação registral e a ausência de ônus foram consideradas premissas verdadeiras.
- Este laudo é válido apenas em sua totalidade e para a finalidade a que se destina.

11. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Figura 1 - Fachada do prédio/entrada

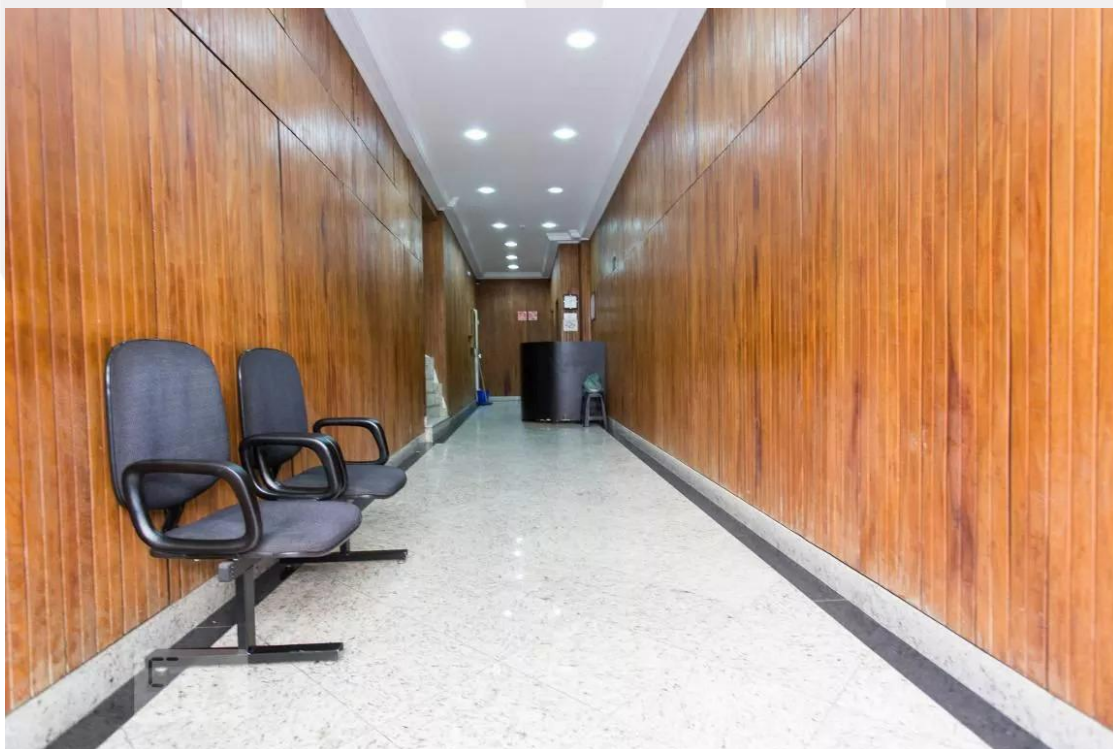


Figura 2 - Recepção

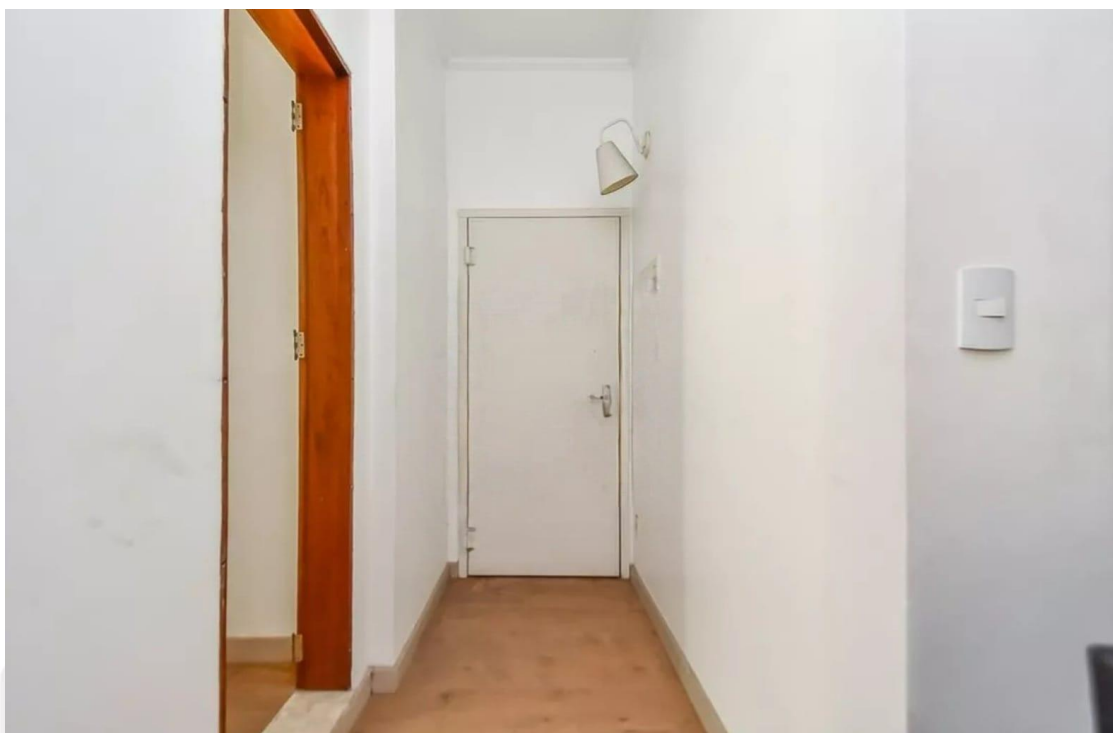


Figura 3 - Unidade análoga à do imóvel avaliando

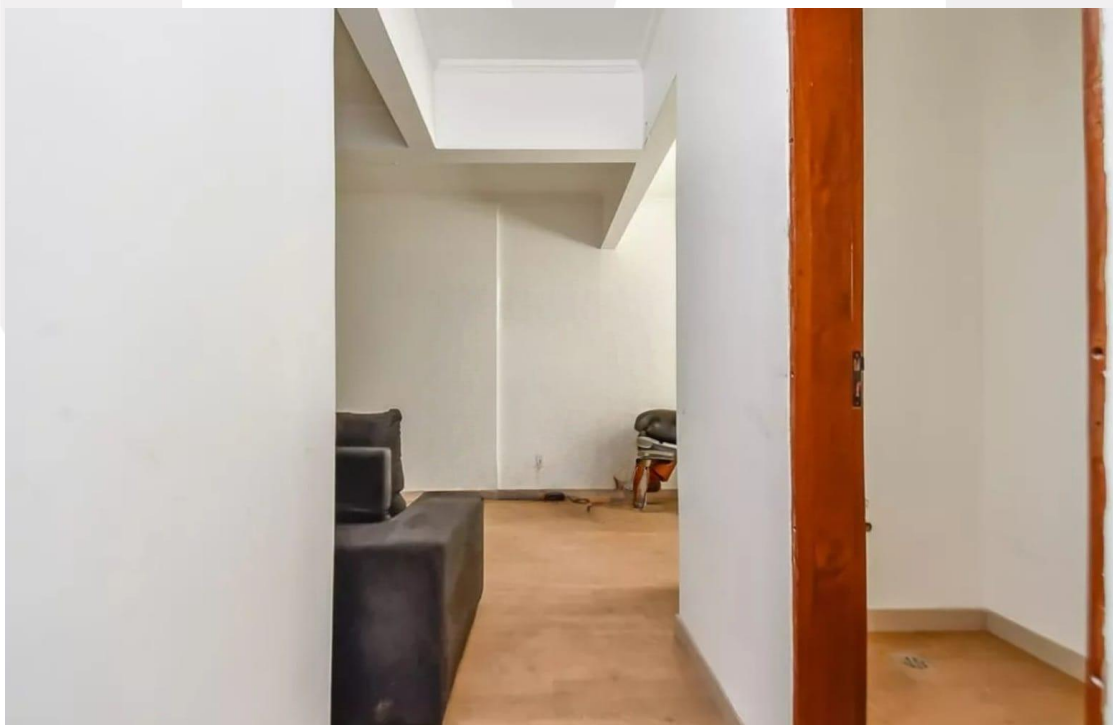


Figura 4 - Imobidade análoga à do imóvel avaliando

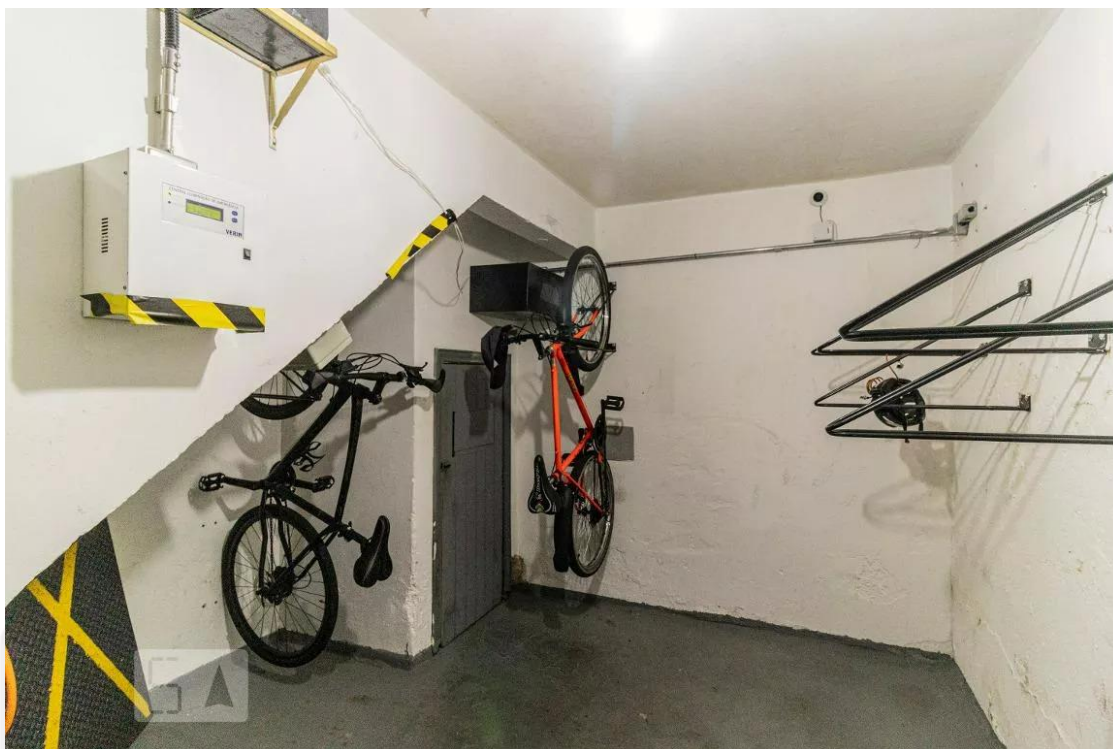


Figura 5 - bicicletário

12. MATRÍCULA

PH000528222



Valide aqui
este documento

PROT. 668.775

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PA

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.co

CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
CNM 113498.2.0118742-81

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

118.742

ficha

01

São Paulo, 13 de setembro de 1995

IMÓVEL:- APARTAMENTO N.º 94, localizado no 9º andar ou 11º pavimento do Edifício Barão de Itatiba, situado na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio n.º 388 (entrada principal), no 17º Subdistrito Bela Vista, com a área vendável de 42,20m2 e área construída de 37,18m2, ou seja, o correspondente no terreno do Edifício a fração ideal de 6,71m2, ou seja, 0,96% e uma de 5,02m2, ou seja, 1,11%, nas áreas de uso comum.

CONTRIBUINTE:- 005.024.0110-9.

PROPRIETÁRIO:- Espólio de MARIA NAZARETH POMPEO PACHECO E SILVA.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição n.º 46.856, feita em data de 16 de junho de 1958, neste Registro.

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

Av.01

Data:-13/SETEMBRO/1995

Pela inscrição n.º 11.807, feita em 22/06/60, o imóvel desta matrícula, foi compromissado a venda a Gastão de Freitas, solteiro, maior; que pela Av. 02, feita em 22/06/60, à margem da mesma, Gastão de Freitas cedeu e transferiu a Luiz Minchillo Neto, solteiro, todos os seus direitos e obrigações da citada inscrição, tendo por objeto o imóvel desta matrícula.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrivente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

R.02/

Data:-13/SETEMBRO/1995

De Formal de Partilha passado em 24 de junho de 1988, pelo Cartório do 1º Ofício do Judicial e Notas e Juízo de Direito da Comarca de Guaraniésia, Estado de Minas Gerais, subscrito pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Walter José Vieira, extraído dos autos n.º 39/88, de inventário dos bens deixados por LUIZ MINCHILLO NETO, CPF/MF n.º 233.913.598-20, (falecido em 21 de abril de 1988, no estado civil de solteiro), verifica-se que por sentença datada de 23 de junho de 1988, transitada em

-continua no verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BTKLF-GBFFS-JBCTB-2EP7F>

Documento assinado digitalmente por RENATO OLIVEIRA STERSE, liberado nos autos em 29/08/2024 às 12:47. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1047998-45.2017.8.26.0100 e código koObCRNW.



Valide aqui
este documento

fls. 555

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0118742-81

matrícula
118.742

ficha
01
verso

CNM 113498.2.0118742-81

julgado, os direitos e obrigações decorrentes da Av.02, feita a margem da inscrição nº 11.807, mencionadas na Av.01, tendo por objeto o imóvel desta matrícula, avaliado em Cz\$1.000.000,00, foram partilhados ao herdeiro filho **LUIZ OTÁVIO MINCHILLO MAFRA**, brasileiro solteiro, menor, com 04 anos de idade, domiciliado Fazenda São Sebastião, na cidade de Guaranesia, Estado de Minas Gerais.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrivente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

Av.03/

Data: 21/AGOSTO/2024

Por certidão expedida de 14 de agosto de 2024, referida na Av.04, verifica-se que **LUIZ OTAVIO MINCHILLO MAFRA** está inscrito no CPF sob nº **833.055.306-00**, conforme prova a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda. Protocolo nº 668.775 de 14/08/2024. Selo Digital: 1134983310000001082426247. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.04/

Data: 21/AGOSTO/2024

Por Certidão expedida em 14 de agosto de 2024, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo 45º Ofício Judicial do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 10479984520178260100, em que são partes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE ITATIBA**, CNPJ nº 53.983.409/0001-31 (exequente) e **LUIZ OTAVIO MINCHILLO MAFRA**, CPF nº 833.055.306-00 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora dos direitos e obrigações decorrentes do R.02, tendo por objeto o imóvel desta matrícula, de titularidade do executado. Valor da dívida: R\$95.653,33. Figura(m) como depositário(s): **LUIZ OTAVIO MINCHILLO MAFRA**. Protocolo nº 668.775 de 14/08/2024. Selo Digital: 1134983310000001082427245. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BTKLF-GBFFS-JBCTB-2EP7F>

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO OLIVEIRA STERSE, liberado nos autos em 29/08/2024 às 12:47.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1047998-45.2017.8.26.0100 e código 100bCRNW.



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

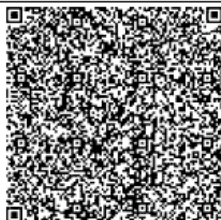
fls. 556

CERTIFICA, que a presente certidão de INTEIRO TEOR é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 21/08/2024.

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 22/08/2024
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

Emolumentos	R\$	42,22
Estado	R\$	12,00
Sec. Fazenda	R\$	8,21
Registro Civil	R\$	2,22
Tribunal de Justiça	R\$	2,90
M.P	R\$	2,03
Iss	R\$	0,86
TOTAL	R\$	70,44

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 21/08/2024



SELO DIGITAL 1134983C3000000108320724Q

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BTKLF-GBFFS-JBCTB-2EP7F>

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO OLIVEIRA STERSE, liberado nos autos em 29/08/2024 às 12:47.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1047998-45.2017.8.26.0100 e código 4aQbCRNW.

13. PESQUISA

ID	Contato	Telefone do contato
1	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 4210-3280
2	Stay Solutions	(11) 96332-4457
3	Imobgreen	(71) 99256-4040
4	Ft Imóveis	(11) 97371-5200
5	Ademir Costa	(11) 96398-7794
6	Júlia Dantas Silva	(11) 98990-4201
7	Guilherme Federico Malfi	(11) 97242-8434
8	Mpva Negocios Imobiliarios	(11) 2768-6261
9	Prop Starter Administração De Imoveis	(11) 3170-1999
10	Ft Imóveis	(11) 97371-5200
11	Re/Max Terra I	(11) 3641-9900
12	Jc De Souza Imobiliária	(11) 95321-2282
13	Marco Gomes Imóveis	(11) 4861-0713
14	Rase Imóveis	(11) 99970-7771
15	Espaço De Imóveis	(11) 97130-6300
16	Vn Imóveis	(11) 99316-9717
17	Bbz Imóveis	(11) 93503-1195
18	Carlos Alberto Costa Junior	(11) 99981-5116
19	Newcore	(11) 4580-4274
20	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 4210-3280
21	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-1205
22	Compre Aqui Patrimônio	(11) 91639-0255
23	Revenda Imóvel	(11) 2768-6261
24	Conquista Imóveis Ltda	(11) 2577-0269
25	Marilene Carneiro	(11) 97031-0366
26	O Imóvel Sp	(11) 97354-8778
27	Zimmermann Imóveis	(11) 3868-0255
28	Ms Assessoria Imóveis Ltda	(11) 95219-2202
29	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 2198-4970
30	Sino Imóveis Administração Sc Ltda	(11) 3257-1755
31	Maciel Imóveis Ltda - Me	(11) 3977-0441
32	Lopes One - Creci: 29.266-J	(11) 2262-9988
33	Lopes Imoplan	(11) 4750-7919
34	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2300
35	Lux Negócios Imobiliários	(11) 93766-2744
36	Luiz Nascimento Flats	(11) 3262-1503
37	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 4210-3280
38	Klabin Imóveis	(11) 5575-6988
39	Dicon Imobiliária	(11) 3284-1900
40	Zimmermann Imóveis	(11) 3868-0255
41	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-7908

42	Tecad	(11) 3133-2100
43	Imóvel Vila Mariana	(11) 99689-6087
44	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 4210-3280
45	Br Imob Propertiees	(11) 99359-3321
46	Administradora Osaki	(11) 98103-0130
47	Ishikawa Imóveis	(11) 2826-8454
48	Tecad	(11) 3133-2100
49	Proinvest Central De Negócios	(11) 4617-8699
50	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-7908
51	Power Flats Empreendimentos Ltda	(11) 2365-4005
52	Union Sp	(11) 2936-8111
53	Revenda Imóvel	(11) 2768-6261
54	Emcasa	(11) 4380-8578
55	Proh Imóveis	(11) 4232-0444
56	Sp Centro Imóveis Ltda Me	(11) 3107-2129
57	Lopes Premier	(11) 4580-3030
58	Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-6666
59	Rudner Imóveis Ltda	(11) 3862-5153
60	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 4210-3280

14. ENCERRAMENTO

Apresento, assim, o resultado do trabalho que me foi confiado, colocando-me à disposição para quaisquer esclarecimentos.

SÃO PAULO, 1, SETEMBRO de 2015.

PERITO THIAGO MACEDO

Engenheiro Civil | Perito de Avaliações CREA-SP: 5070319137

Membro do Instituto Brasileiro de Peritos | IBAPE-SP: 2181

THIAGO

MACEDO:31167602846

Assinado de forma digital por
THIAGO MACEDO:31167602846
Dados: 2025.09.03 07:17:00 -03'00'