
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor Justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Apartamento Residencial;

Localização:

**Avenida Giovanni Gronchi, nº5190, apartamento nº 51 - Vila Andrade,
São Paulo - SP.**

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640;

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de Fevereiro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;	4
3 HISTÓRIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS.....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA.....	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS.....	6
5 DOCUMENTAÇÃO.....	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO.....	11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	11
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO.....	14
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO	14
9 ANEXOS	15
9.1 DADOS DE MERCADO	19
9.2 MEMORIAL DE CÁLCULO	20

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM AVALIADO	VALOR DE MERCADO
APARTAMENTO RESIDENCIAL	R\$ 630.000,00 (Seiscentos e Trinta Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 23 de Julho de 2026.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

3 VISTORIA

Não foi possível fazer a vistoria interna do imóvel, adotando uma situação paradigma.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 1.522,683 km² (2025);
- População Estimada: 11.904.961 habitantes (2025);
- Densidade demográfica: 7.528,26 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 93.156,23 (2023);
- IDH-M: 0,805 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e conseqüentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

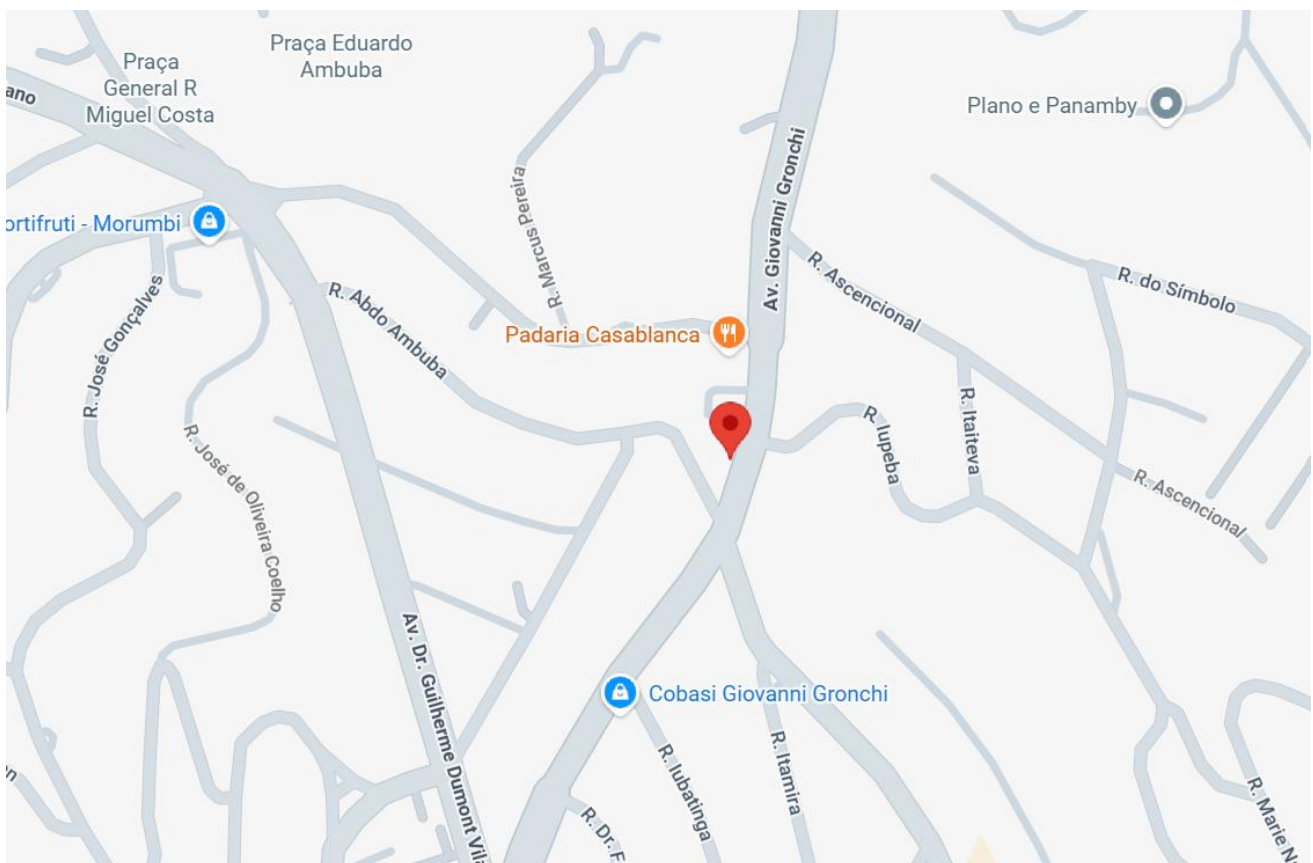
Foi disponibilizado cópia da matrícula número 273.452, expedida pelo décimo primeiro 13º R.G.I. da cidade de São Paulo, SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo no final do laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

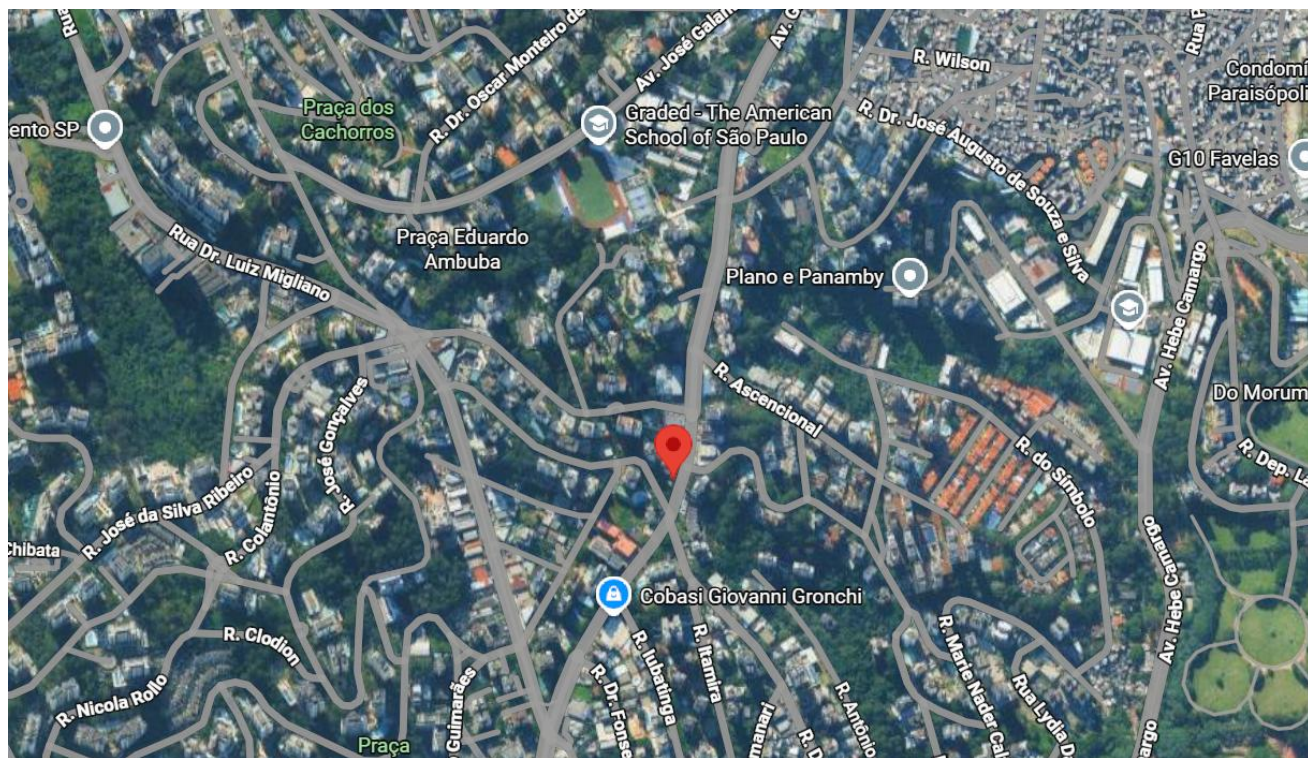
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5190, apartamento nº 51 - Vila Andrade, São Paulo - SP.



Mapa de Localização



Satélite

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se do Apartamento nº 51, localizado no 5º pavimento do Condomínio Edifício Alexandria, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.190, esquina com a Rua Abdo Ambuba, Vila Andrade, São Paulo/SP.

Conforme consta na matrícula imobiliária, a unidade possui área privativa de 111,30 m², já incluída a área correspondente à vaga dupla de garagem para automóveis nº 25/26, localizada no 1º subsolo, perfazendo área total de 203,69 m² e fração ideal de 2,3275% no terreno condominial.

O empreendimento é constituído por edifício residencial multifamiliar vertical, implantado em condomínio edilício, apresentando características compatíveis com empreendimentos destinados ao uso habitacional.

Não foi possível realizar a vistoria interna da unidade, em razão da impossibilidade de acesso ao imóvel. Dessa forma, para fins da presente avaliação, foi adotada situação paradigma, em conformidade com os procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-2, considerando-se as informações constantes da documentação disponível, as características externas observadas durante a

vistoria, bem como o padrão predominante de unidades similares existentes no mesmo empreendimento e na região.

Para efeito da avaliação, foram consideradas características compatíveis com apartamentos de padrão construtivo normal, apresentando idade aparente compatível com o empreendimento e estado de conservação presumido regular, compatível com a situação paradigma adotada.

A unidade foi considerada composta por ambientes destinados aos setores social, íntimo e de serviço, com distribuição arquitetônica funcional e acabamentos compatíveis com sua tipologia construtiva, adotando-se como premissa condições normais de utilização e manutenção, sem a consideração de reformas, benfeitorias extraordinárias ou patologias construtivas não passíveis de verificação em razão da ausência de acesso ao interior do imóvel.

Para a presente avaliação, todas as premissas adotadas decorreram da documentação analisada, das características externas observadas e da metodologia estabelecida pela ABNT NBR 14.653-2, devendo eventuais divergências constatadas em futura vistoria interna ser consideradas para eventual revisão do presente trabalho.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Intrínsecas

O apartamento apresenta configuração compatível com sua destinação residencial, dispondo de ambientes distribuídos de forma funcional, proporcionando adequado aproveitamento da área privativa e boa circulação interna. Sua concepção arquitetônica atende às necessidades de uso residencial, permitindo conforto e funcionalidade aos ocupantes.

As características construtivas são compatíveis com empreendimentos residenciais multifamiliares de padrão semelhante, apresentando padrão construtivo condizente com a tipologia do edifício. A avaliação do estado de conservação, da idade aparente e das condições das instalações deve ser realizada com base nas informações obtidas durante a vistoria e classificada conforme os critérios do método de Ross-Heidecke, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2.

Características Extrínsecas

O imóvel está localizado no Apartamento nº 51, no 5º pavimento do Condomínio Edifício Alexandria, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.190, esquina com a Rua Abdo Ambuba, Vila Andrade, município de São Paulo/SP, em região urbana consolidada, caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de médio e alto padrão, além de ampla oferta de comércio e serviços.

A localização é privilegiada pela proximidade da Avenida Giovanni Gronchi, um dos principais corredores viários da Zona Sul de São Paulo, proporcionando ligação com a Marginal Pinheiros, Avenida Professor Francisco Morato e Avenida João Dias. Destaca-se também a proximidade da Estação Giovanni Gronchi (Linha 5 – Lilás do Metrô) e do Shopping Jardim Sul e Shopping Morumbi Town, que ampliam a oferta de comércio, lazer, serviços e transporte público.

O entorno dispõe de infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação, redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, drenagem, telefonia, transporte coletivo, instituições de ensino, hospitais, supermercados, centros comerciais e demais equipamentos urbanos. Sob o aspecto mercadológico, a região apresenta elevada valorização imobiliária e boa liquidez para imóveis residenciais, sendo reconhecida como uma das principais áreas de expansão e consolidação da Vila Andrade.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliando.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 *“Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.*

8.2.1.2.2 *“Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com*

base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	☐	☐	☒
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
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	Identificação dos dados de mercado.	☐	☒	☐
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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 metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	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%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 13

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	☐	☒	☐
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	☒	☐	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

9 ANEXOS

9.1 DOCUMENTAÇÃO

ONR Operador Nacional
LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 273.452 ficha 01

São Paulo, 18 de março de 1996.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 51, localizado no 5º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALEXANDRIA", situado à Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.190, e Rua Abdo Ambuba, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 111,30m², nesta já incluída a área correspondente à vaga dupla para automóveis nº 25/26 - 1º SS, e a área comum de 92,39m², perfazendo a área total de 203,69m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,3275% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 16, feito na matrícula nº 196.617. Contribuinte nº 171.206.0600-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: UNILOY S/A. CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO, com sede nesta Capital, na Rua Bernardino de Campos, nº 59, Brooklin, inscrita no CGC/MF sob nº 48.065.490/0001-45.

REGISTROS ANTERIORES: - R.2/M.3.740, feito em 29 de março de 1978, R.4/M.14.642, feito em 1º de junho de 1978, R.3/M.29.564, feito em 10 de outubro de 1979, e R.3/M.30.856, feito em 26 de setembro de 1986, (M.196.617) todas deste Registro.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.1/273.452: - ai conforme o registro nº 11, feito em 16 de dezembro de 1993, na matrícula nº 196.617, verifica-se que por instrumento particular de 29 de outubro de 1993, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, era-se HIPOTECADO ao BANCO BANERINDUS DO BRASIL S/A., com sede na Travessa Oliveira Belo, nº 11-B, 4º andar, Curitiba-PR, inscrito no CGC/MF sob o nº 76.543.115/0001-94, para garantia da dívida de CR\$ 346.687.000,00, pagável no prazo de 21 meses, com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, reajustáveis monetariamente na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%, figurando como fiadores, RUI VALDIR LEOTO, RG nº 3.673.330-SP e CPF/MF nº 395.434.478-53, engenheiro civil, e sua

- continua no verso -

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matricula	ficha
273.452	01

mulher ELDA HOFFMANN FERREIRA LEOTO, RG nº 5.004.996-SP e CPF/MF nº 089.843.148-46, secretária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Jesuino Arruda, nº 122, apartamento 201-B, nesta Capital; **ARNALDO ANTONIO CERSOSSIMO FILHO**, RG nº 3.864.698-SP e CPF/MF nº 468.412.538-68, administrador de empresas, e sua mulher **LEANIRA DO ROSARIO MARCHETTI CERSOSSIMO**, RG nº 6.809.333-SP e CPF/MF nº 054.244.028-87, secretária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Madre Cabrini, nº 332, apartamento nº 114-B, nesta Capital. Construtora: **UNILLOY S/A. CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO**, já qualificada. Valor do imóvel: - CR\$ 587.465.302,00; b) Conforme a averbação nº 12 feita em 18 de novembro de 1994 na matrícula nº 196.617, verifica-se que por instrumento particular de 30 de setembro de 1994, com força de escritura pública, as partes **RETIFICARAM** o instrumento particular de 29 de outubro de 1993, com força de escritura pública, registrado sob nº 11 na matrícula nº 196.617, para ficar constando que a devedora confessa dever ao credor a importância de R\$ 1.911.731,45, referente as parcelas nºs 01 a 12, já liberadas, sendo que as parcelas remanescentes em número de 04 no valor de R\$ 373.525,10, serão liberadas em 30 de outubro de 1994, 30 de novembro de 1994, 30 de dezembro de 1994 e 30 de janeiro de 1995, ficando também alterado o prazo da obra, e que o valor da dívida será apurada no dia 30 de julho de 1995, vencendo-se a primeira prestação já atualizada no dia 30 de agosto de 1995, no prazo de 24 meses, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e obrigações do referido contrato; e, c) Conforme a averbação nº 13, feita em data de 19 de setembro de 1995 na matrícula nº 196.617, verifica-se que por instrumento particular de 30 de julho de 1995, com força de escritura pública, as partes **RETIFICARAM** o instrumento particular de 29 de outubro de 1993, com força de escritura pública, registrado sob nº 11 na matrícula nº 196.617, ratificado por outro de 30 de setembro de 1994, com força de escritura pública, averbado sob nº 12 na matrícula nº 196.617, para ficar constando que tendo sido concedida uma suplementação de mútuo no valor de R\$ 929.711,95, a devedora confessa dever ao credor a importância de R\$ 4.024.061,02, resultado da soma das parcelas liberadas até a data do título, de nºs 1 à 16, de acordo com o cronograma físico-financeiro, no valor de R\$

- continua na ficha 2 -

 Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

 Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

..onr

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
273.452

ficha
02

II: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Continuação

3.094.349,07, com o valor da referida suplementação de mútuo, ficando pactuado que a liberação das parcelas restantes será efetivada da seguinte forma: a 17ª parcela, no valor de R\$ 444.681,61, será liberada no dia 30 de agosto de 1995, a 18ª parcela, no valor de R\$ 250.895,07, será liberada no dia 30 de setembro de 1995 e a 19ª parcela, no valor de R\$ 234.135,27, será liberada no dia 30 de outubro de 1995, desde que atendidas as condições do contrato original, ficando estabelecido que o valor da dívida será apurado em 30 de abril de 1996, vencendo-se a primeira prestação em 30 de maio de 1996, e que o prazo da obra fica alterado para 19 meses, contados da data do contrato objeto do R.11 da matrícula nº 196.617, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e obrigações resultantes dos referidos contratos.
Data da matrícula.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.2/273.452 Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.3/273.452: Por instrumento particular de 02 de maio de 1.996, com força de escritura pública, de um lado BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A., na qualidade de credor e UNILOX S/A. CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO, na qualidade de devedora, e RUI VALDIR LEOTO e sua mulher ELDA HOFFMANN FERREIRA LEOTO; ARNALDO ANTONIO CERSOSSIMO FILHO e sua mulher LEANIRA DO ROSÁRIO MARCHETTI CERSOSSIMO, na qualidade de fiadores, todos já qualificados, aditaram o instrumento particular de 29 de outubro de 1.993, reti-ratificados por outro de 30 de setembro de 1.994, 30 de julho de 1.995, todos com força de escritura pública e mencionados na av.1, desta matrícula, para ficar constando que o prazo de carência que venceu em 30 de abril de 1.996, fica prorrogado por mais 180 dias, vencendo-se em 30 de outubro de 1.996, iniciando-se o pagamento em 30 de novembro de 1.996, após a devida consolidação da dívida, ficando ratificadas todas as demais

- continua no verso -

..onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

273.452

ficha

02

verso

cláusulas, condições e obrigações resultantes dos referidos contrato.

Data:- 20 de agosto de 1996.

[Assinatura]
VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.4/273.452.- Por instrumento particular de 30 de outubro de 1996, com força de escritura pública, **BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A**, já qualificado, na qualidade de credor; **UNILOY S/A CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO**, já qualificada, na qualidade de devedora; e **RUI VALDIR LEOTO** e sua mulher **ELDA HOFFMANN FERREIRA LEOTO**, e **ARNALDO ANTONIO CERSOSSIMO FILHO** e sua mulher **LEANIRA DO ROSÁRIO MARCHETTI CERSOSSIMO**, todos já qualificados, na qualidade de fiadores, retificaram o instrumento particular de 29/10/93, re-afirmado por outros de 30/09/94 e 30/07/95, todos com força de escritura pública e mencionados na Av.1, e o instrumento particular de 02/05/96, com força de escritura pública, averbado sob o nº 3, para ficar constando que o valor da dívida do empréstimo original é consolidado na data de 30 de outubro de 1996, data de aniversário do contrato, na importância de R\$ 3.755.155,63, resultante da liberação das parcelas do crédito aberto, devidamente atualizadas e com os encargos devidos contratualmente, o qual será amortizado no prazo de 24 meses, com prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, na taxa de juros nominal de 14,00% ao ano, reajustados mensalmente, inclusive a primeira, com vencimento em 30 de novembro de 1996, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e obrigações dos referidos contratos.

Data:- 07 de janeiro de 1997.

[Assinatura]
VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

..onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

9.2 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Julho de 2026.

Ele.	Localização	Bairro	Área Construída (m ²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Avenida Giovanni Gronchi, 5190	Vila Andrade	98,00	R\$ 690.000,00	R\$ 7.040,82
2	Avenida Giovanni Gronchi, 5190	Vila Andrade	100,00	R\$ 699.000,00	R\$ 6.990,00
3	Avenida Giovanni Gronchi, 5190	Vila Andrade	210,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 7.142,86
4	Avenida Giovanni Gronchi, 5190	Vila Andrade	100,00	R\$ 600.000,00	R\$ 6.000,00
5	Avenida Giovanni Gronchi, 5190	Vila Andrade	211,00	R\$ 999.000,00	R\$ 4.734,60
6	Avenida Giovanni Gronchi, 5190	Vila Andrade	250,00	R\$ 1.499.000,00	R\$ 5.996,00
7	Avenida Giovanni Gronchi, 6829	Vila Andrade	95,00	R\$ 830.000,00	R\$ 8.736,84
8	Avenida Giovanni Gronchi, 6829	Vila Andrade	95,00	R\$ 999.000,00	R\$ 10.515,79
9	Avenida Giovanni Gronchi, 6635	Vila Andrade	96,00	R\$ 898.000,00	R\$ 9.354,17
10	Avenida Giovanni Gronchi, 6890	Vila Andrade	96,00	R\$ 1.064.950,00	R\$ 11.093,23
11	Avenida Giovanni Gronchi, 100	Vila Andrade	96,00	R\$ 1.079.650,00	R\$ 11.246,35
12	Avenida Giovanni Gronchi, 4297	Vila Andrade	95,00	R\$ 509.900,00	R\$ 5.367,37
13	Avenida Giovanni Gronchi, 6829	Vila Andrade	95,00	R\$ 925.000,00	R\$ 9.736,84
14	Avenida Giovanni Gronchi, 6939	Vila Andrade	95,00	R\$ 954.000,00	R\$ 10.042,11

Ele.	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Contato
1	Normal	Regular/Novo	Rosane Freire - (11) 96881-4442
2	Normal	Regular/Novo	Loretta bruno imóveis - (11) 98308-0909
3	Normal	Regular/Novo	Rase Imóveis - (11) 99970-7771
4	Normal	Regular	E7 Imóveis - (11) 3132-7895
5	Normal	Regular	Imobz - Imóveis No Panamby - (11) 96358-8888
6	Normal	Regular	Luzmar Consultoria De Imóveis - (11) 94729-4298
7	Normal	Regular/Novo	Rodrigo Gianinni Braga - (11) 95071-7973
8	Normal/Alto	Novo	Zimmermann Imóveis - (11) 5555-0367
9	Normal/Alto	Regular/Novo	Flauzino Imóveis - (11) 5513-8000
10	Normal/Alto	Novo	2Ap Imóveis - (11) 2384-2491
11	Normal/Alto	Novo	Newcore - (11) 95819-6257
12	Normal	Regular	Union Sp - (11) 94739-6262
13	Normal/Alto	Regular/Novo	Tranquilidade Imóveis - (11) 97772-8014
14	Normal/Alto	Regular/Novo	Zimmermann Imóveis - (11) 5555-0367

9.3 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área de Construída (m²)	Atratividade
1	7.040,82	98,00	Média
2	6.990,00	100,00	Média
3	7.142,86	210,00	Média
4	6.000,00	100,00	Baixa
5	4.734,60	211,00	Baixa
6	5.996,00	250,00	Baixa
7	8.736,84	95,00	Média
8	10.515,79	95,00	Alta
9	9.354,17	96,00	Alta
10	11.093,23	96,00	Muito alta
11	11.246,35	96,00	Muito alta
12	5.367,37	95,00	Baixa
13	9.736,84	95,00	Alta
14	10.042,11	95,00	Alta

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área de Construída (m²): Variável independente numérica que determina a área Construída do imóvel, expressa em (m²)..

• Atratividade: A variável Atratividade consiste em uma variável independente (explicativa), de natureza qualitativa, estruturada como uma variável sintética (composta), desenvolvida para representar, de maneira objetiva, o conjunto de atributos intrínsecos que exercem influência significativa sobre o valor de mercado dos imóveis avaliados, em conformidade com os preceitos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653. Sua utilização tem por finalidade traduzir, em uma única variável, o nível de desejabilidade mercadológica dos imóveis da amostra, permitindo mensurar diferenças qualitativas entre unidades que não podem ser adequadamente representadas apenas por variáveis quantitativas, como a área construída ou a área do terreno.

Para a composição da variável foram considerados, de forma integrada, os seguintes atributos técnicos:

- Padrão construtivo, refletindo a qualidade dos materiais empregados, o nível de acabamento, as soluções arquitetônicas e os sistemas construtivos adotados;
- Estado de conservação, representando as condições físicas aparentes da edificação, considerando o grau de manutenção, desgaste e necessidade de reparos;
- Idade aparente, expressando o nível de depreciação física e funcional observado durante a vistoria, independentemente da idade cronológica do imóvel.

A classificação da variável resulta da análise conjunta desses atributos, permitindo representar o melhor ou pior posicionamento relativo dos imóveis da amostra sob a ótica do mercado, traduzindo sua maior ou menor atratividade imobiliária.

Embora sua composição tenha origem em critérios técnicos de classificação, sua permanência no modelo

estatístico não decorre de julgamento subjetivo do avaliador. Nos termos da ABNT NBR 14.653, a variável somente é mantida na equação de regressão quando submetida aos testes estatísticos de significância, demonstrando influência efetiva na formação dos valores observados na amostra.

Dessa forma, após sua validação por meio dos testes de hipóteses, análise dos coeficientes de regressão e demais verificações estatísticas previstas na Norma, a variável passa a representar um fator quantitativamente mensurável na formação do valor de mercado, refletindo a influência conjunta do padrão construtivo, da idade aparente e do estado de conservação sobre a precificação dos imóveis avaliados.

;

Classificação:

Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito alta = 4;

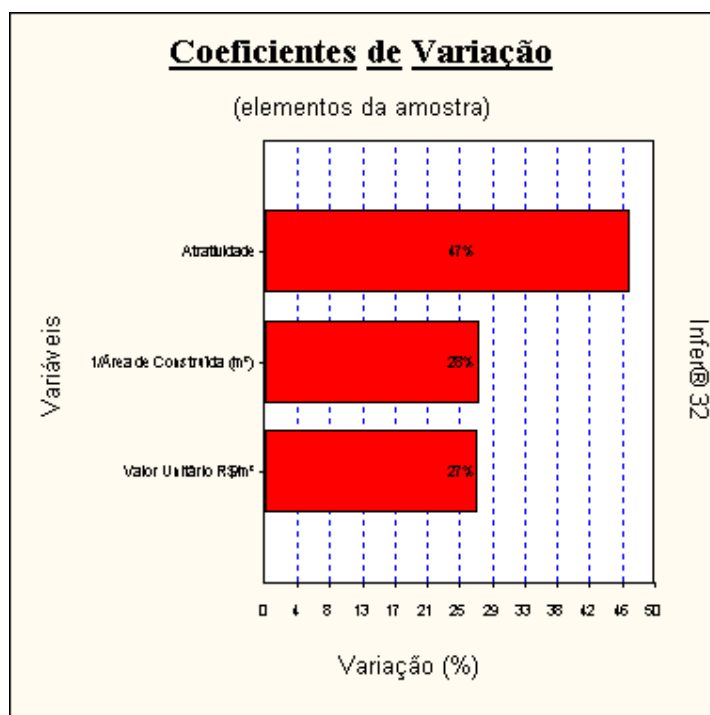
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 14
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 11
Desvio padrão da regressão : 631,0694

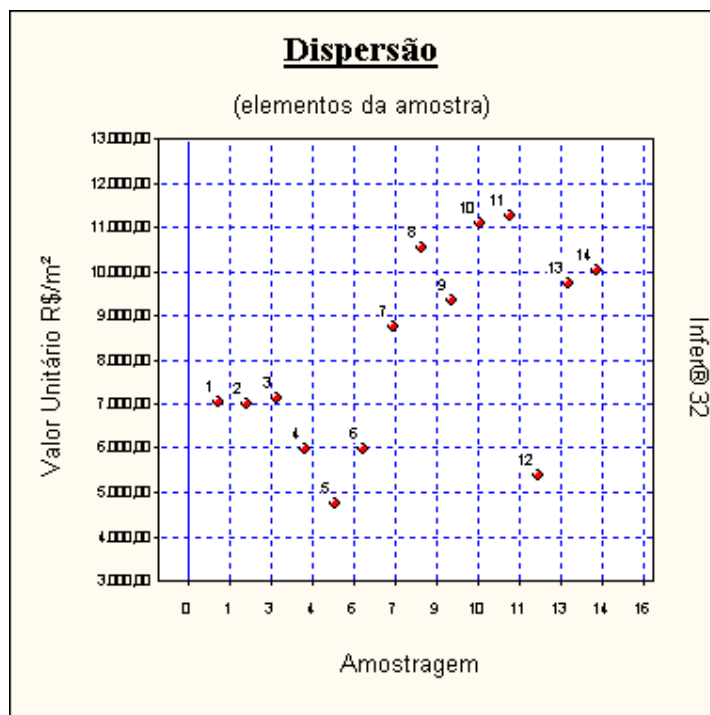
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/m²	8142,64	2218,7860	27,25%
1/Área de Construída (m²)	9,1133x10 ⁻³	2,5123x10 ⁻³	27,57%
Atratividade	2,29	1,0690	46,77%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

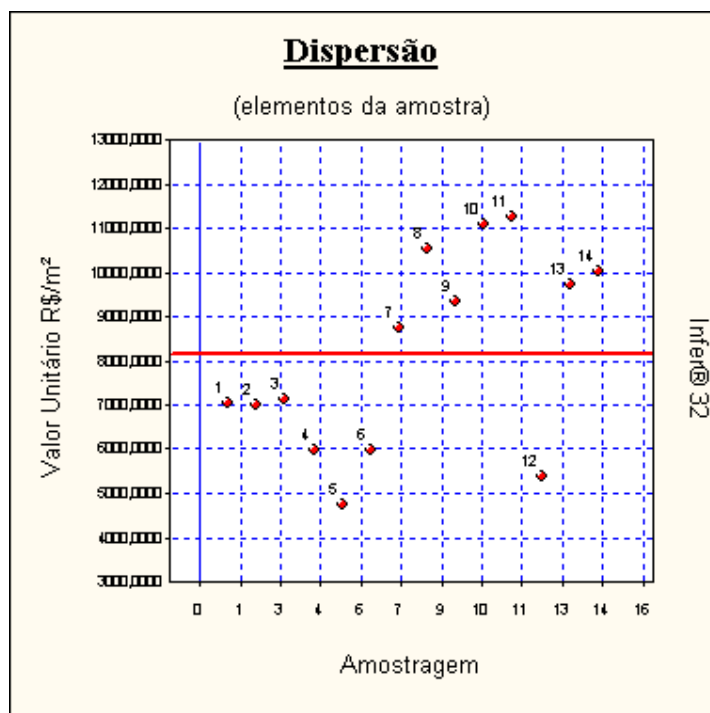


Tabela de valores estimados e observados

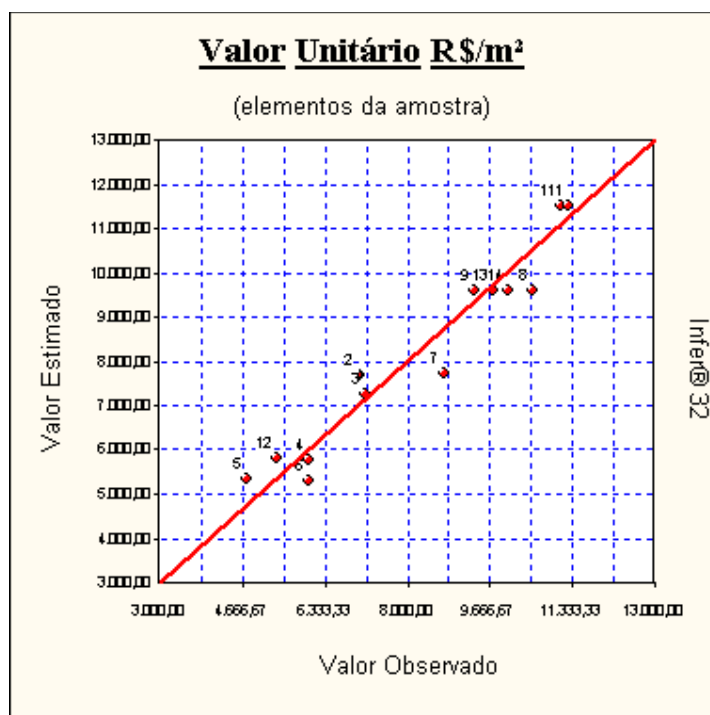
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	7.040,82	7.690,38	649,56	9,2257 %
2	6.990,00	7.673,59	683,59	9,7796 %
3	7.142,86	7.242,68	99,82	1,3975 %
4	6.000,00	5.776,63	-223,37	-3,7228 %
5	4.734,60	5.343,86	609,26	12,8683 %
6	5.996,00	5.283,04	-712,96	-11,8906 %
7	8.736,84	7.716,89	-1.019,95	-11,6741 %
8	10.515,79	9.613,85	-901,94	-8,5770 %
9	9.354,17	9.604,83	250,66	2,6797 %
10	11.093,23	11.501,79	408,56	3,6830 %
11	11.246,35	11.501,79	255,44	2,2713 %
12	5.367,37	5.819,93	452,56	8,4317 %
13	9.736,84	9.613,85	-122,99	-1,2631 %
14	10.042,11	9.613,85	-428,26	-4,2646 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R\$/m²] = 3057,0 + 82265 / [Área de Construída (m²)] + 1897,0 x [Atratividade]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R\$/m²] = 3057,0 + 82265 / [Área de Construída (m²)] + 1897,0 x [Atratividade]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área de Construída (m²)	b1 = 82265,3733	81211,7074	-28461,1306	1,9299x10 ⁵
Atratividade	b2 = 1896,9614	190,8534	1636,7461	2157,1768

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9652
 Valor t calculado : 12,24
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9316
 Coeficiente r² ajustado : 0,9191

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área de Construída (m²)
Valor Unitário R\$/m²	1,1399x10 ⁵	9,9223x10 ⁸	1079,6821
Área de Construída (m²)	0,1275	1079,6821	1,2447x10 ⁻³
Atratividade	32,0000	2,9022x10 ⁵	0,3095

	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	2,9022x10 ⁵
Área de Construída (m²)	0,3095
Atratividade	88,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,9618x10 ⁷	2	2,9809x10 ⁷	74,85
Residual	4,3807x10 ⁶	11	3,9824x10 ⁵	
Total	6,3999x10⁷	13	4,9230x10⁶	

F Calculado : 74,85

F Tabelado : 3,982 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 3,9x10⁻⁵%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m ²	Área de Construída (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	1,0000	0,5629	0,9619
Área de Construída (m ²)	0,5629	1,0000	0,5139
Atratividade	0,9619	0,5139	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m ²	Área de Construída (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	∞	2,258	11,66
Área de Construída (m ²)	2,258	∞	1,987
Atratividade	11,66	1,987	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)

As variáveis independentes Área de Construída (m²) e Atratividade são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(critico) = 1,0877

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área de Construída (m ²)	b1	1,013	33%	Não
Atratividade	b2	9,939	7,9x10 ⁻⁵ %	Sim

Um dos regressores não é importante na formação do modelo.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5399$

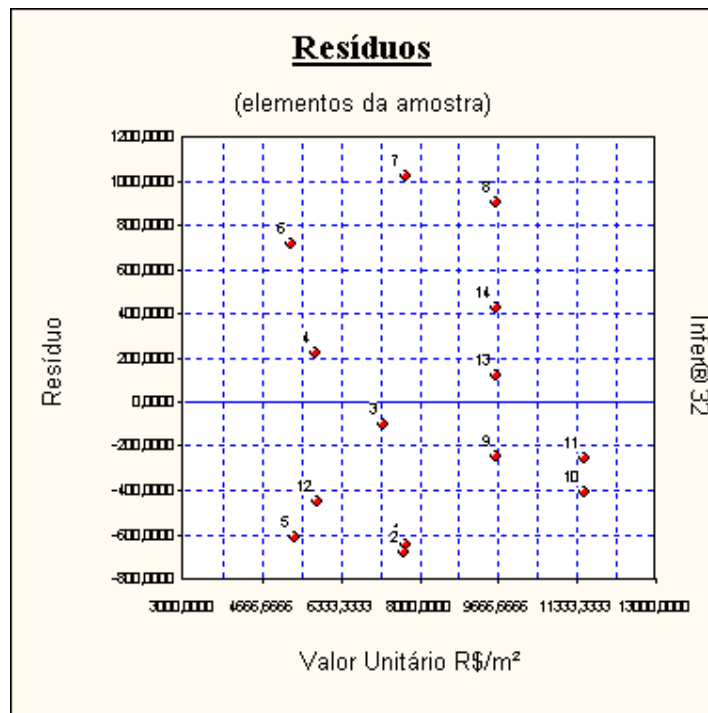
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área de Construída (m²)	b1	1,013	17%
Atratividade	b2	9,939	3,9x10 ⁻⁵ %

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R\$/m²].

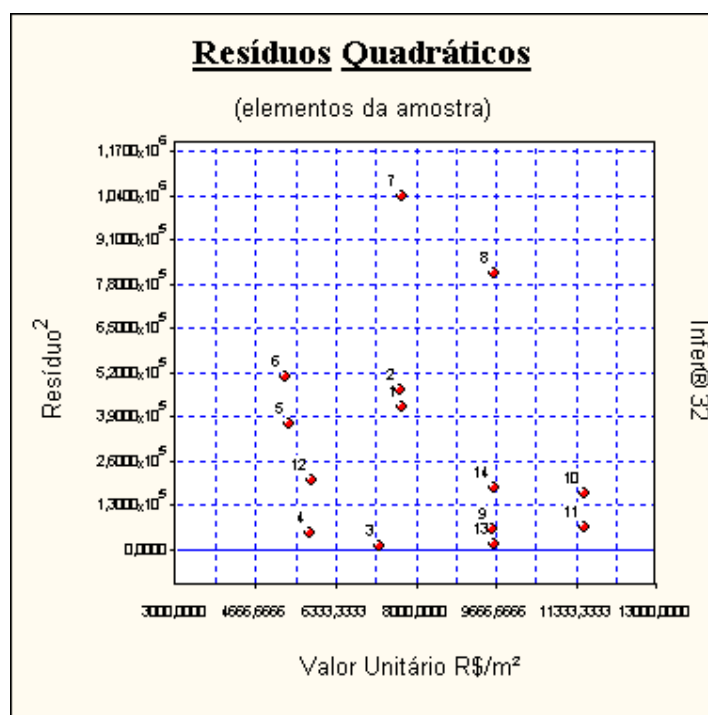
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	7040,8200	7690,3818	-649,5618	-1,0293	-1,0917	4,2193x10 ⁵
2	6990,0000	7673,5930	-683,5930	-1,0832	-1,1431	4,6729x10 ⁵
3	7142,8600	7242,6791	-99,8191	-0,1581	-0,1951	9963,8630
4	6000,0000	5776,6315	223,3684	0,3539	0,4174	49893,4796
5	4734,6000	5343,8610	-609,2610	-0,9654	-1,1660	3,7119x10 ⁵
6	5996,0000	5283,0392	712,9607	1,1297	1,4496	5,0831x10 ⁵
7	8736,8400	7716,8905	1019,9494	1,6162	1,7308	1,0402x10 ⁶
8	10515,7900	9613,8520	901,9379	1,4292	1,5156	8,1349x10 ⁵
9	9354,1700	9604,8317	-250,6617	-0,3972	-0,4207	62831,3115
10	11093,2300	11501,7932	-408,5632	-0,6474	-0,7624	1,6692x10 ⁵
11	11246,3500	11501,7932	-255,4432	-0,4047	-0,4766	65251,2506
12	5367,3700	5819,9290	-452,5590	-0,7171	-0,8750	2,0480x10 ⁵
13	9736,8400	9613,8520	122,9879	0,1948	0,2066	15126,0301
14	10042,1100	9613,8520	428,2579	0,6786	0,7196	1,8340x10 ⁵

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 14
 Graus de liberdade : 13
 Valor médio : $-6,3441 \times 10^{-16}$
 Variância : $3,1290 \times 10^5$
 Desvio padrão : 559,3832
 Desvio médio : 487,0660
 Variância (não tendenciosa) : $3,9824 \times 10^5$
 Desvio padrão (não tend.) : 631,0694
 Valor mínimo : -683,5930
 Valor máximo : 1019,9494
 Amplitude : 1703,5424
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 425,8856

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-6,3441 \times 10^{-16}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,1290 \times 10^5$
 Momento central de 3ª ordem : $8,8196 \times 10^7$
 Momento central de 4ª ordem : $6,2997 \times 10^6$

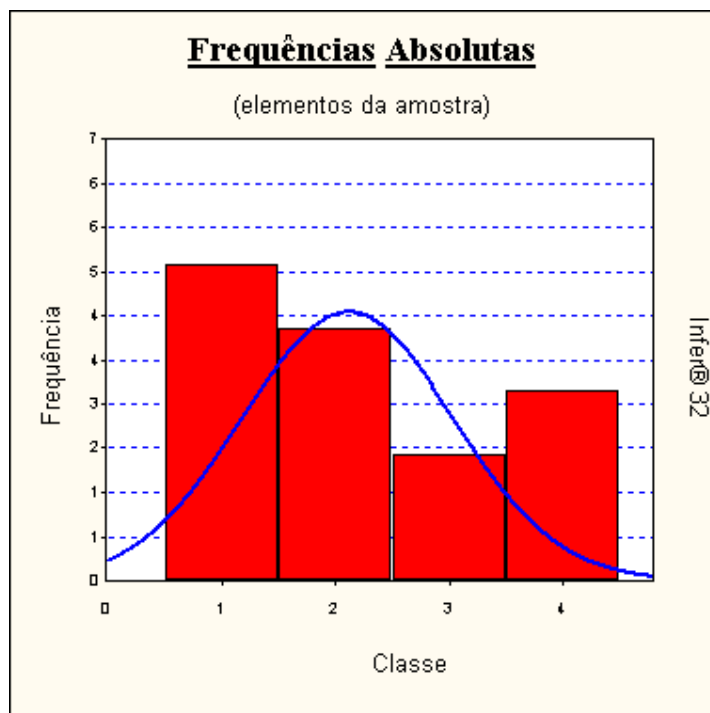
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,5038	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

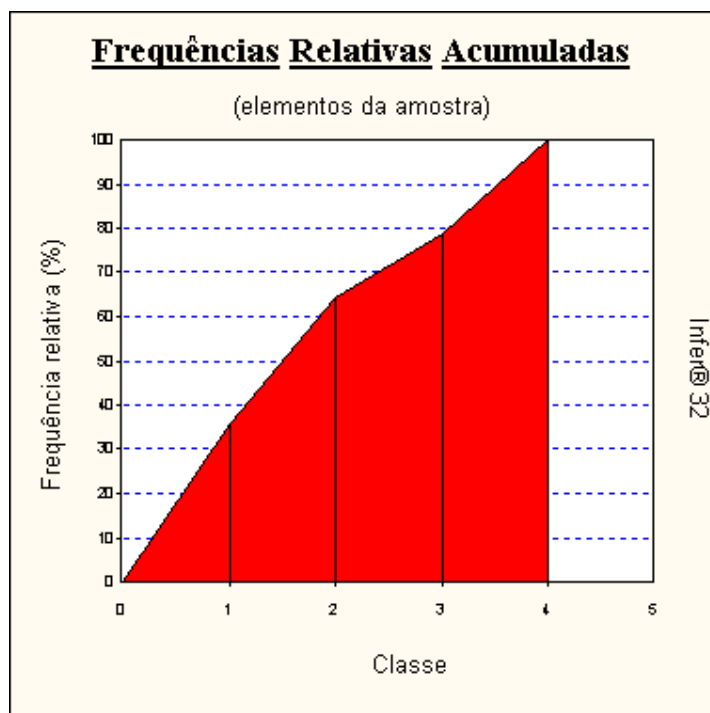
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-683,5930	-257,7074	5	35,71	-560,7076
2	-257,7074	168,1782	4	28,57	-120,7340
3	168,1782	594,0638	2	14,29	325,8132
4	594,0638	1019,9494	3	21,43	878,2826

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 11,56 (para o nível de significância de 0,10 %)

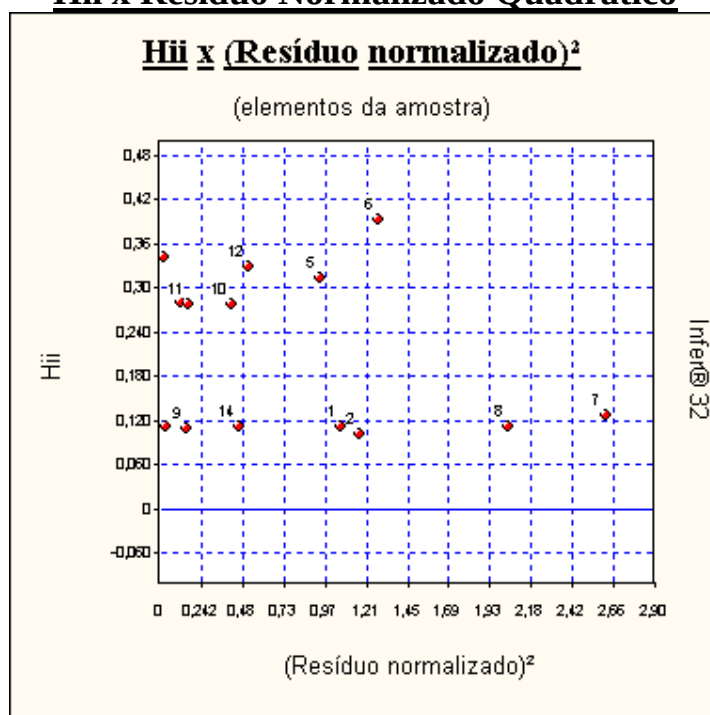
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0496	0,1110	Sim
2	0,0495	0,1020	Sim
3	$6,6168 \times 10^{-3}$	0,3427	Sim
4	0,0227	0,2812	Sim
5	0,2079	0,3145	Sim
6	0,4528	0,3926	Sim
7	0,1467	0,1281	Sim
8	0,0953	0,1107	Sim
9	$7,2193 \times 10^{-3}$	0,1089	Sim
10	0,0749	0,2789	Sim
11	0,0293	0,2789	Sim
12	0,1247	0,3283	Sim
13	$1,7738 \times 10^{-3}$	0,1107	Sim
14	0,0215	0,1107	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	64,29 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-683,5930	0,1394	0,0714	0,1393	0,0679
1	-649,5618	0,1517	0,1429	0,0802	8,8114x10 ⁻³
5	-609,2610	0,1672	0,2143	0,0243	0,0471
12	-452,5590	0,2366	0,2857	0,0223	0,0490
10	-408,5632	0,2587	0,3571	0,0270	0,0984
11	-255,4432	0,343	0,4286	0,0143	0,0857
9	-250,6617	0,346	0,5000	0,0829	0,1543
3	-99,8191	0,437	0,5714	0,0628	0,1342
13	122,9879	0,577	0,6429	5,8311x10 ⁻³	0,0655
4	223,3684	0,638	0,7143	4,5445x10 ⁻³	0,0759
14	428,2579	0,751	0,7857	0,0370	0,0344
6	712,9607	0,871	0,8571	0,0849	0,0135
8	901,9379	0,924	0,9286	0,0663	5,0417x10 ⁻³
7	1019,9494	0,947	1,0000	0,0184	0,0530

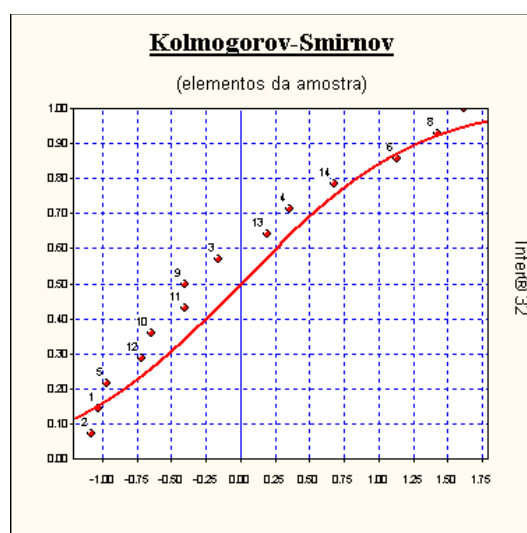
Maior diferença obtida: 0,1543

Valor crítico: 0,3140 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6
 Número de elementos negativos . : 8
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 7
 Desvio padrão : 1,871

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,7721
 Limite superior . : -1,3410
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

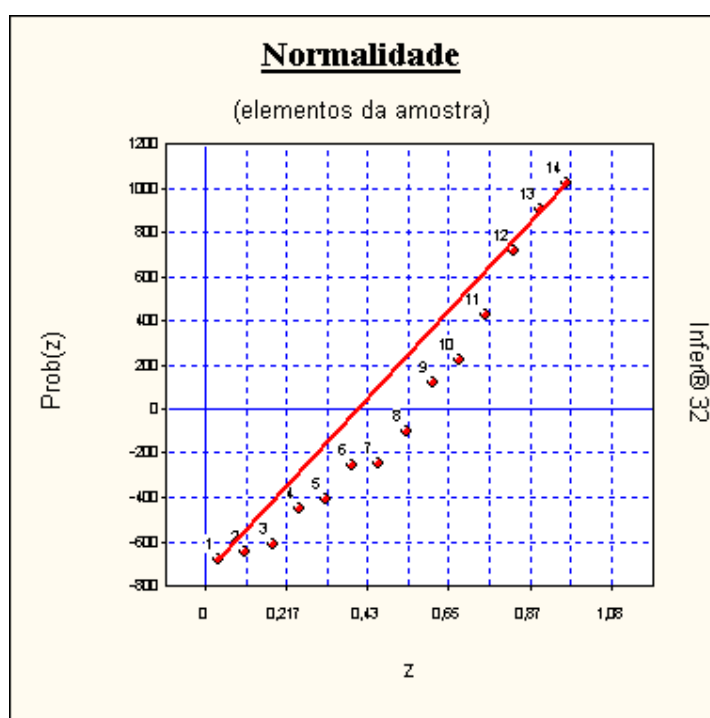
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,5345
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



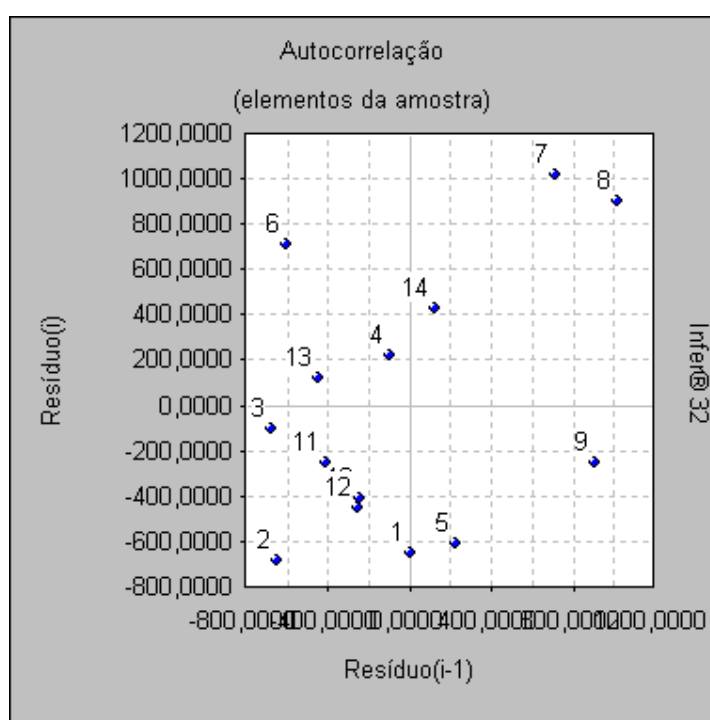
Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,1040
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

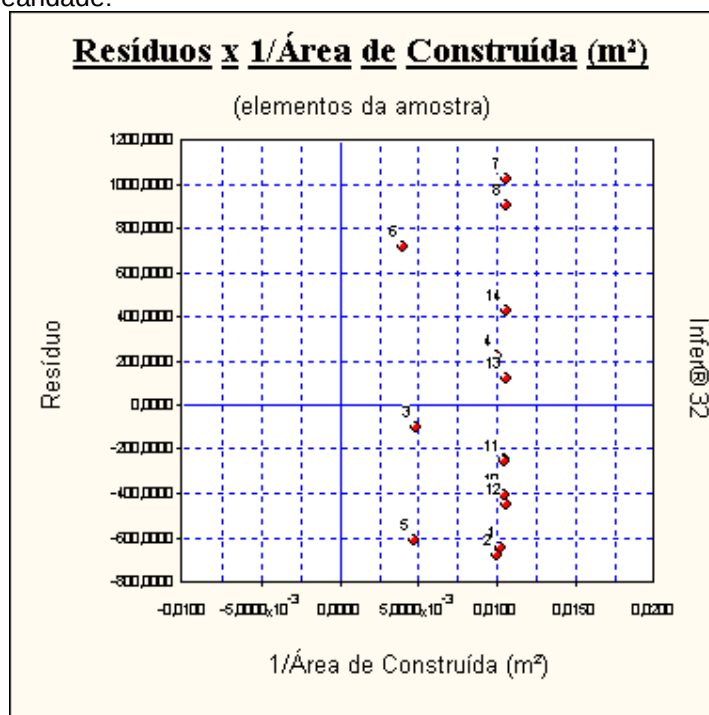
Gráfico de Autocorrelação



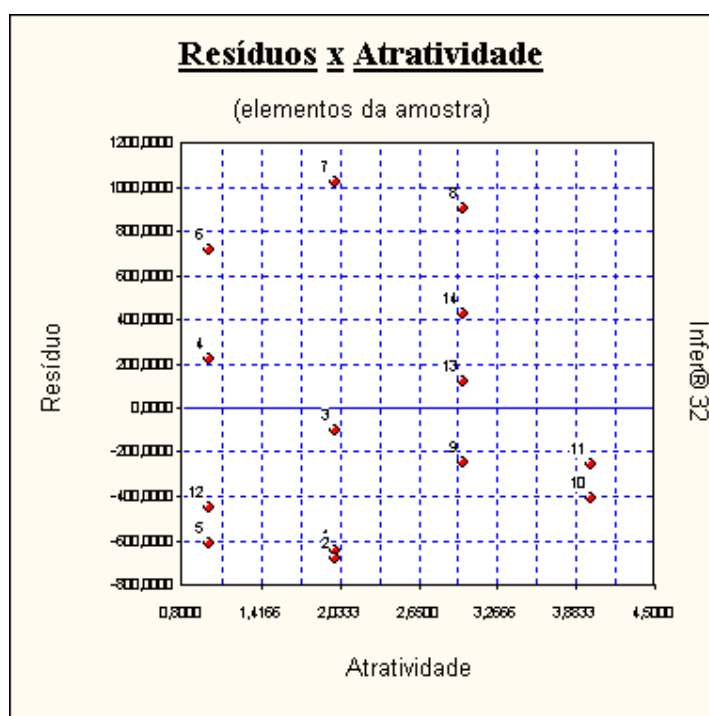
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área de Construída (m²)	95,00	250,00	111,30
Atratividade	Baixa	Muito alta	Baixa

Nenhuma característica do Apartamento Residencial sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área de Construída (m²) = 111,30
- Atratividade = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Apartamento Residencial = R\$/m² 5.693,11

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 3057,0 + 82265 / [Área\ de\ Construída\ (m^2)] + 1897,0 \times [Atratividade]$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 5.292,96

Máximo: R\$/m² 6.093,26

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +100,0% do limite amostral superior e de -50,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 111,3 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 633.643,10

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 589.106,73

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 678.179,47

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área de Construída (m²)	5.678,87	5.707,35	28,48	0,50 %
Atratividade	5.358,55	6.027,67	669,13	11,75 %
Valor estimado	5.292,96	6.093,26	800,29	14,06 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.