

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DE SÃO
PAULO/CAPITAL.**

Exequente: José Roberto de Araujo Pelosini
Executado: Aline Favaro Araujo
Ação: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel
Processo n. 1009867-30.2019.8.26.0003

ROBERT LEVASIER, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061731297/D, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
p. deferimento,

São Paulo, 10 de Dezembro de 2024.



ROBERT LEVASIER

Engenheiro Civil

CREA nº 5061731297/D



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

FICHA RESUMO

PROPRIETÁRIOS	Aline Favaro Araújo e José Daniel Mininel
OBJETO DA AVALIAÇÃO	Apto. Nº 81 Localizado no 8º andar do EDIFÍCIO AMÉRICA CENTRAL, integrante do RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS, situado Rua José Fernandes Caldas, 140 - Saúde – 21º Subdistrito CEP. 04190-040 – São Paulo/SP. Área privativa: 48,02 m² Área comum: 36,38 m² – 01 Vaga Matrícula nº 168.189 – 14º Cartório de Imóveis de São Paulo
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	Determinação do justo valor de mercado do imóvel
FINALIDADE	Avaliação do valor de mercado
MÉTODO UTILIZADO	MCDM, Método comparativo direto de dados de mercado por Inferência estatística,
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	

R\$ 226.000,00 (Duzentos e vinte e seis mil reais)

	VALOR MÍNIMO DE MERCADO (-3,53%) (R\$)	VALOR MÉDIO DE MERCADO (0%) (R\$)	VALOR MÁXIMO DE MERCADO (3,59%) (R\$)
VALOR/M2	R\$ 4.527,18 / m²	R\$ 4.692,72 / m²	R\$ 4.861,24 / m²
VALOR	R\$ 217.395,17	R\$ 225.344,56	R\$ 233.436,70
AMPLITUDE	R\$ 16.041,52 (7,12%)		

GRAU DE PRECISÃO / FUNDAMENTAÇÃO: III / III**RESPONSABILIDADE TÉCNICA DO LAUDO:****Data Base: São Paulo 10 de Dezembro de 2024**

Robert Levasier

Engenheiro Civil - CREA nº 5061731297



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

Apartamento Nº 81 Localizado no 8º andar do EDIFÍCIO AMÉRICA CENTRAL, integrante do RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS, localizado na Rua José Fernandes Caldas, nº 140, na Saúde – 21º Subdistrito - CEP. 04190-040 – São Paulo/SP, com área privativa de 48,02 m², área comum de 36,38 m², área total de 84,40 m², fração ideal do terreno e demais coisas de uso comum no condomínio de 0,05%, o coeficiente no terreno e nas demais coisas de uso comum no condomínio de 0,005 e a fração ideal na projeção do edifício de 1,4925, correspondendo-lhe o direito de uma vaga para automóveis de passeio em local indeterminado independentemente de tamanho de estacionamento localizado no térreo.

Finalidade: apuração do Valor de Mercado do bem, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.2) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

► Vistoria: Efetuada no dia 09 de março de Dezembro 2024, às 14:30 hs, acompanhada pela Sra. Vanderli

► Diagnóstico do mercado.

► Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

► Cálculo do valor do imóvel.

► Considerações finais e conclusão.

1.3) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes,



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"valor de mercado: *quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

"5.2 – Valor de Mercado – *a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."*

1.6) Condições e limitações:



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Este Laudo avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

► Não foram elaborados estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais a saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

► Não foram efetuados estudos de engenharia com relação à qualidade do solo, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

Método Comparativo:

"9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	17
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

b) conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;

c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;

d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade ;

b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: III



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO: III

2.3) Campo de arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

"Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo."

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

"Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio."



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

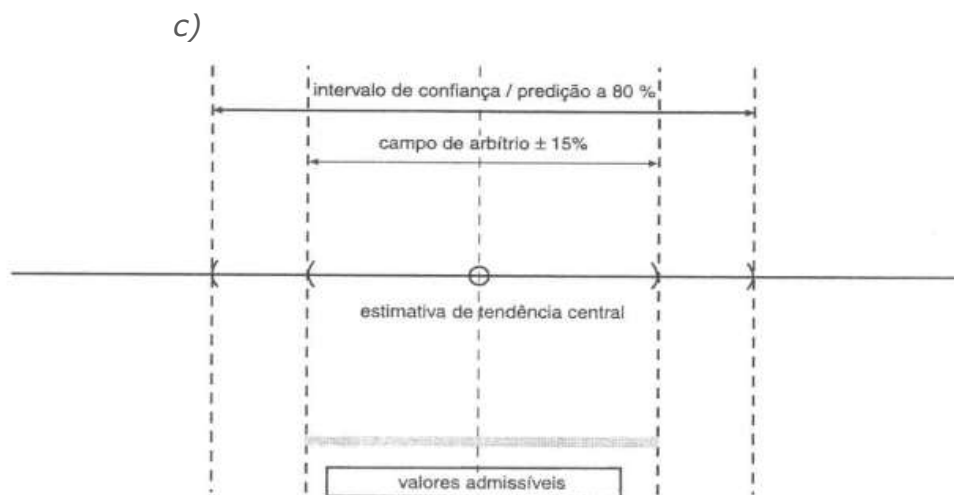


Figura A.1

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbitrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central),

2.4) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Residência Unifamiliar

3.1.1) Localização:



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

O imóvel objeto desse trabalho está localizado na Rua José Fernandes Caldas, nº 140, na Saúde – 21º Subdistrito - apartamento nº 81 localizado no 8º andar do EDIFÍCIO AMÉRICA CENTRAL, integrante do RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS, terreno que se estende até a Rua Henri Cross e a Rua Giovanni Belini. Trata-se de área residencial. A seguir mapa de localização e foto aérea do imóvel avaliando, para melhor visualização da situação descrita.

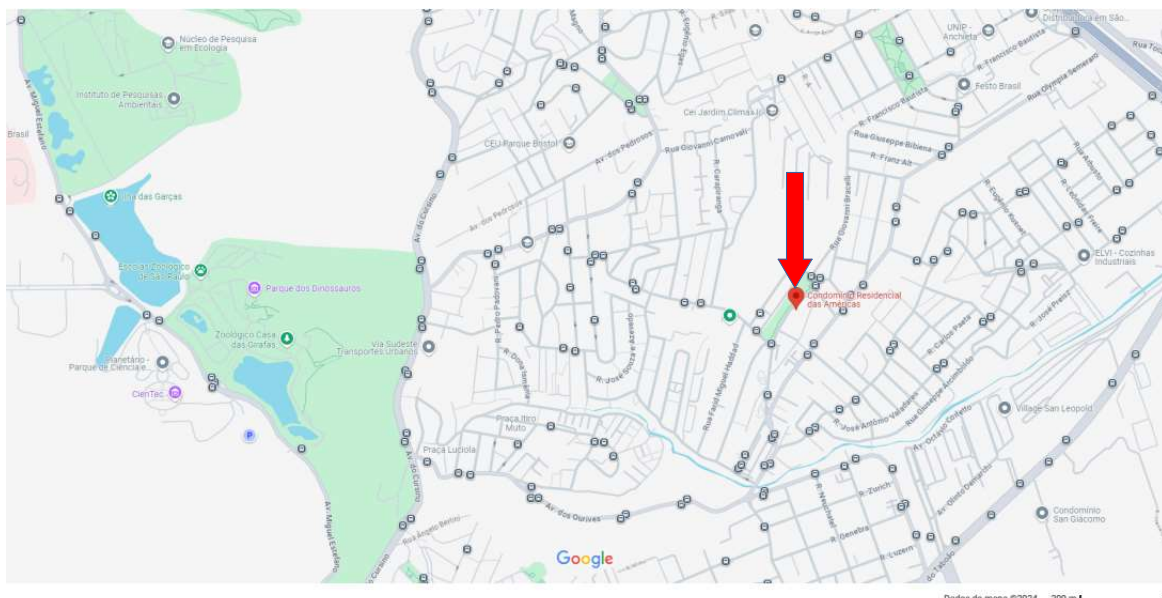


Figura 1: Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho



Figura 2: Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

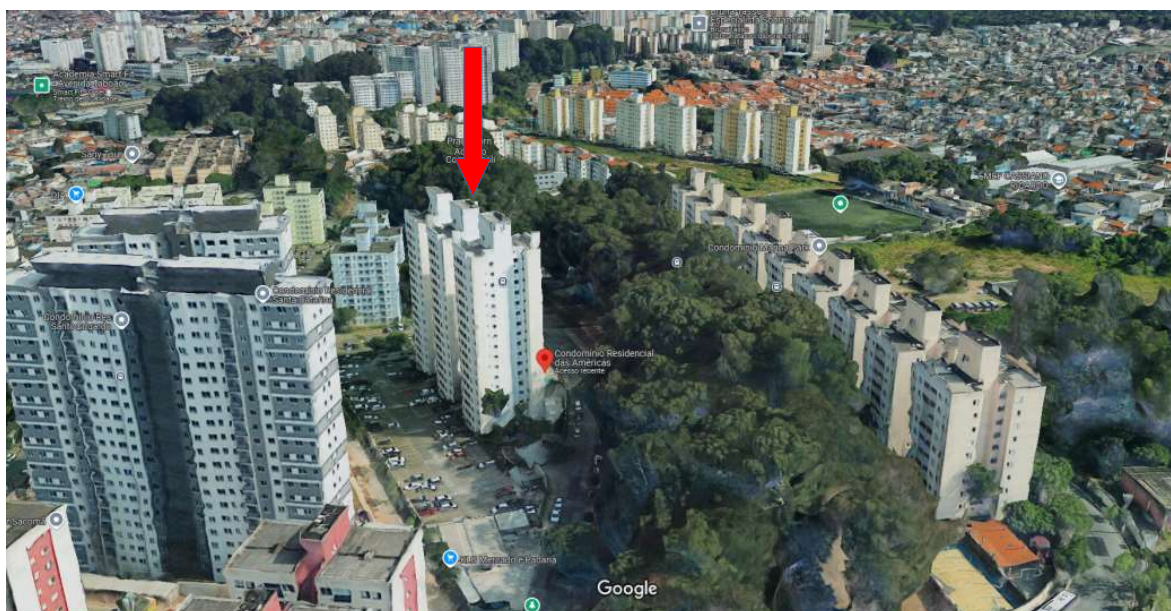


Figura 3: Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho

3.1.2) Características Urbanísticas e Fiscais:

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, obtida eletronicamente, através da Prefeitura Municipal de São Paulo, Quadra Fiscal e Zoneamento (figuras a seguir), o imóvel avaliando está inscrito sob o número de Contribuinte **157.105.0102-5**, o que permite levantar:

Setor - 157
Quadra - 105
Lote - 0102-5

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado em ZM – **ZONA MISTA, PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL e MACROÁREA DA QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO – MQU.**



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 157.105.0102-5

Local do Imóvel:
R JOSE FERNANDES CALDAS, 140 - AP 81
JD STA EMILIA ED AMERICA CENTRAL CEP 04190-040
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE FERNANDES CALDAS, 140 - AP 81
JD STA EMILIA ED AMERICA CENTRAL CEP 04190-040

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	5.967
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	5.967

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	85
Área ocupada pela construção (m²):	5.967
Ano da construção corrigido:	2003

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	867,00
- da construção:	1.807,00

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

- da área incorporada:	41.388,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	124.412,00
Base de cálculo do IPTU:	165.800,00



Testada (m):	240,77
Fração ideal:	0,0050
Padrão da construção:	2-C
Uso:	residência

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

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/02/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 25/11/2024
Número do Documento: 2.2024.004741390-1
Solicitante: R LEVASIER ENGENHARIA LTDA (CNPJ 54.782.959/0001-55)

Figura 4: Reprodução da certidão de dados cadastrais do imóvel avaliando (Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Paulo).



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077



Figura 5: Quadra fiscal

1 of 2 Find | Next

PREFEITURA DE SÃO PAULO **GeoSampa Mapa** **Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo**

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R JOSE FERNANDES CALDAS,140 **SQL: 157.105.0102-5**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Figura 6: Zoneamento



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

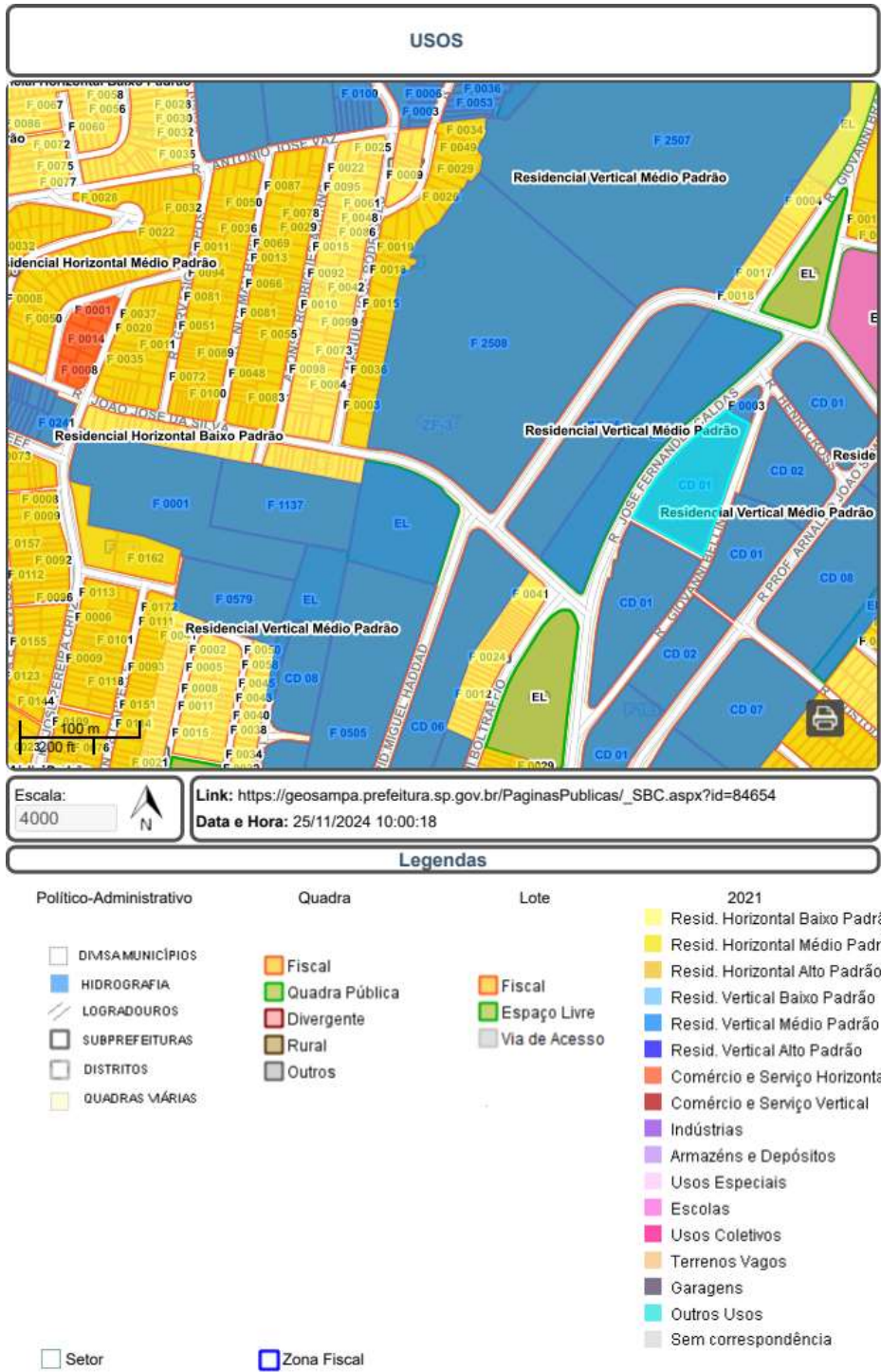


Figura 7: Usos predominante



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

3.1.3) Caracterização do imóvel:

Condomínio de apartamentos construído em 2003 (há 21 anos). O condomínio Residencial Das Américas é formado por 3 torres semelhantes. As unidades vão de 46 m² a 70 m² e 1 vaga. Idade: 19 anos.

Contando com portaria 24 horas, piscina, quadra esportiva, salão de festas, gás encanado, churrasqueira, playground, academia e brinquedoteca

O apartamento avaliando nº 81 está situado no 8º andar da Torre Edifício América Central. Possui área útil total de 48,02 m², área total de 84,40 m², possuindo o direito a 1 vaga para automóvel de passeio em local indeterminado independentemente de tamanho do estacionamento, localizado no térreo.

É distribuído pelas seguintes dependências: Sala de estar e jantar, sacada, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. O apartamento conta com hall social do elevador social e serviço e direito a uma vaga coletiva no térreo.

Tem como acabamentos construtivos: pintura a látex sob massa corrida nas paredes das áreas secas, azulejos até o teto nas áreas molhadas e piso cerâmico em todo o imóvel, os banheiros e cozinha possuem bancadas de granito. O imóvel pode ser classificado como médio padrão de acabamento. Relatório fotográfico no ANEXO 1.



Figura 8: Croqui do apartamento



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

3.1.3) Caracterização da região:

O imóvel da presente avaliação está localizado em uma quadra em que predominam imóveis verticais de médio padrão (ver figura 7), encontra-se a aproximadamente 1.400 m da Rodovia Anchieta, com fácil acesso à Rodovia dos Imigrantes, Zoológico, Jd. Botânico e Parque do estado, em seu entorno os usos variam entre comércios, serviços e uso residencial, tanto vertical como horizontal. Conta com bastante oferta de comércios e serviços, tais como, supermercados, escola pública, igrejas, Universidade e escolas particulares e Policiamento regular.

É dotado de todos os melhoramentos usuais, dentre os quais podemos citar: transporte público, rede de água, rede de esgoto, rede de gás luz domiciliar, redes de telefonia, TV e Internet, iluminação pública, rede de águas pluviais, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, transporte coletivo e coleta regular de lixo.

3.1.4) Diagnóstico de mercado:

Demanda Imobiliária

- **Perfil do Consumidor:** O mercado imobiliário no Sacomã é composto principalmente por famílias de classe média e média-baixa, além de investidores que buscam imóveis com potencial de valorização. A proximidade com áreas mais centrais de São Paulo e o transporte acessível atraem moradores que buscam custo-benefício.
- **Tipologia de Imóveis:** No Sacomã, predominam imóveis residenciais como apartamentos, mas também há oferta de casas, especialmente nas regiões mais afastadas da estação de metrô. A demanda por imóveis pequenos (de 1 ou 2 dormitórios) tem crescido, especialmente entre jovens profissionais e casais sem filhos.
- **Projetos de Empreendimentos Imobiliários:** Nos últimos anos, a construção de empreendimentos imobiliários tem se intensificado, com destaque para lançamentos de apartamentos de médio padrão. A região tem ganhado novos empreendimentos de incorporação imobiliária, devido à crescente demanda e à valorização do bairro.



Valorização do Imóvel

- **Histórico de Valorização:** O Sacomã experimentou um aumento gradual no preço dos imóveis, especialmente após a expansão do metrô e o desenvolvimento de empreendimentos comerciais e residenciais nas redondezas.
-
- **Preços de Imóveis:** O preço médio por metro quadrado em áreas como o Sacomã tende a ser mais acessível do que em bairros vizinhos como Vila Prudente, Ipiranga e Mooca, mas com perspectivas de valorização devido ao crescimento urbano.
-
- **Perspectivas de Valorização:** O bairro possui potencial de valorização, principalmente em áreas próximas à estação de metrô e às principais vias de acesso. A expansão da infraestrutura pública e a continuidade dos empreendimentos imobiliários devem continuar impactando positivamente os preços nos próximos anos.

Concorrência no Mercado

- **Oferta de Imóveis:** A oferta de imóveis no Sacomã está concentrada em lançamentos de médio padrão e imóveis usados. A quantidade de imóveis novos pode ser um fator de competição com os imóveis antigos, que geralmente têm preços mais acessíveis, mas podem precisar de reformas.
-
- **Principais Competidores:** As construtoras que atuam no bairro têm foco no público da classe média, com lançamentos de apartamentos pequenos e de médio porte. As imobiliárias locais também competem por aluguéis e vendas de imóveis usados, especialmente nas regiões mais afastadas das grandes avenidas.

Fatores Externos

- **Economia e Taxas de Juros:** O mercado imobiliário do Sacomã, assim como em outras áreas de São Paulo, é influenciado pela economia nacional. A inflação, as taxas de juros e o poder de compra das famílias são fatores que impactam diretamente as transações de compra e venda de imóveis.



Tendências de Mercado

- **Proximidade com áreas comerciais:** A tendência é que os imóveis próximos às estações de metrô e grandes centros comerciais continuem a ser mais valorizados. A construção de novos empreendimentos e a revitalização de áreas com potencial de crescimento podem atrair investidores.

Conclusão

O mercado imobiliário no bairro Sacomã está em crescimento, com uma valorização gradual impulsionada pela infraestrutura de transporte e pelos novos empreendimentos residenciais. A região ainda oferece boas oportunidades para investidores que buscam imóveis com boa relação custo-benefício, principalmente em comparação com bairros vizinhos mais caros. A continuidade de melhorias na infraestrutura e a expansão do metrô devem garantir uma valorização consistente para o futuro próximo.

Nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

4.2) Coleta de dados:

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de 42 **elementos de apartamentos**.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação, sendo fixada para o mês de Novembro de 2024.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

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

- ▶ **V/M²:** variável dependente, é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:
- ▶ **ÁREA PRIVATIVA:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

Quanto maior a ÁREA PRIVATIVA, menor deve ser o valor unitário em R\$/m².

- ▶ **TIPO DE NEGÓCIO: (1-2)** Dicotômica - Variável independente sendo 1 para oferta e 2 para imóveis transacionados.
- ▶ **ESTADO DE CONSERVAÇÃO: (2-3)** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o estado de conservação de cada elemento, convencionando-se:



2 = normal – imóvel conservado, necessidade de manutenção corretiva e preventiva simples antes da ocupação do imóvel;

3 = alto – imóvel muito bem conservado ou novo, sem necessidade de manutenção corretiva e preventiva para a sua ocupação.

Quanto maior o ESTADO DE CONSERVAÇÃO, maior é o valor em R\$/m².

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Durante os testes estatísticos, Durante os testes estatísticos, todas as 42 amostras mostram-se viáveis.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguintes formas:

- **Apartamento Nº 81 do EDIFÍCIO AMÉRICA CENTRAL, integrante do RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS, localizado na Rua José Fernandes Caldas, nº 140**

$$Y = (79,4495776629401 - 0,004131464929269531 * X_1^2 - 4,5239562293817706 * X_2 + 3,8143086753764237 * X_3)^2$$

As diversas fases do estudo realizado estão detalhadas no ANEXO 3.

4.5) Resultados

	Valor Unitário
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 4.692,72 / m ² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 4.527,18 / m ² (-3,53%) à R\$ 4.861,24 / m ² (3,59%)
Campo de Arbítrio (Unitário) (-+15%)	R\$ 3.988,81 / m ² à R\$ 5.396,63 / m ²



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Amplitude (Unitário)	R\$ 334,06 / m ² (7,12%) GRAU III - PRECISÃO
Valor Definido (Unitário)	R\$ 4.692,72 / m ² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 4.527,18 / m ² (-3,53%) à R\$ 4.861,24 / m ² (3,59%)

	Valor Total
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 225.344,56 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 217.395,17 (-3,53%) à R\$ 233.436,70 (3,59%)
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ 191.542,88 (-15%) à R\$ 259.146,25 (15%)
Amplitude (Total)	R\$ 16.041,52 (7,12%)
Valor Definido (Total)	R\$ 225.344,56 (0%) → (R\$ 226.000,00)

5) Conclusão:

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, baseando-se nos subsídios disponíveis apresentados no presente Laudo o valor atribuído para o imóvel à data da avaliação é de:

Apartamento Nº 81 Localizado no 8º andar do EDIFÍCIO AMÉRICA CENTRAL, integrante do RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS, localizado na Rua José Fernandes Caldas, nº 140

R\$ 226.000,00 (Duzentos e vinte e seis mil reais)

Dezembro/2024



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

6) ENCERRAMENTO

6.1) Anexos:

- 1 – Fotografias;
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Relatório Estatístico;
- 4 – Documentos;
- 5 - Registro de Responsabilidade Técnica no CREA.

6.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

► Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

► Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

► Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

► Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

► O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

► Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia - e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

6.3) Termo de encerramento:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 25 (vinte e cinco) páginas digitadas e 05 (cinco) anexos.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 10 de Dezembro de 2024.



ROBERT LEVASIER - Engenheiro Civil (5061731297)



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

7 ANEXOS



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA



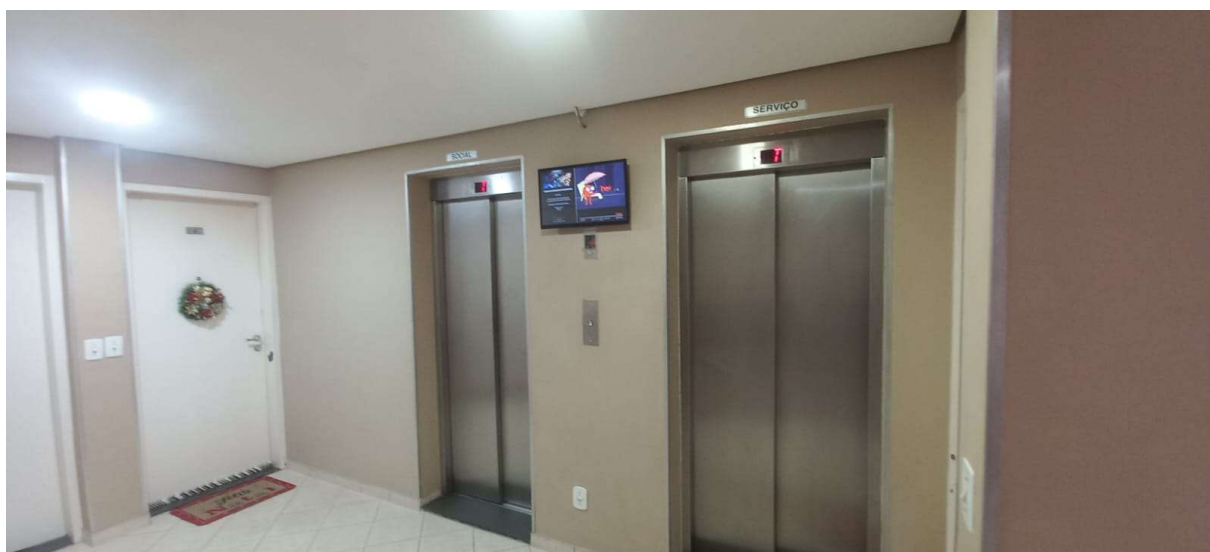
ENTRADA



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077



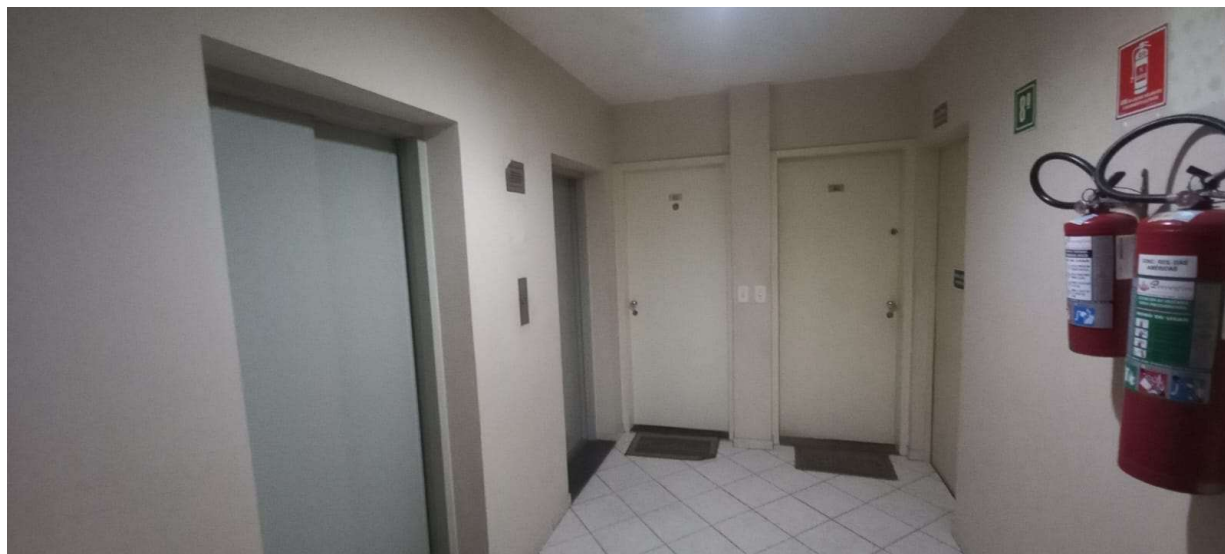
HALL ENTRADA



HALL ELEVADORES TÉRREO



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos. 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077



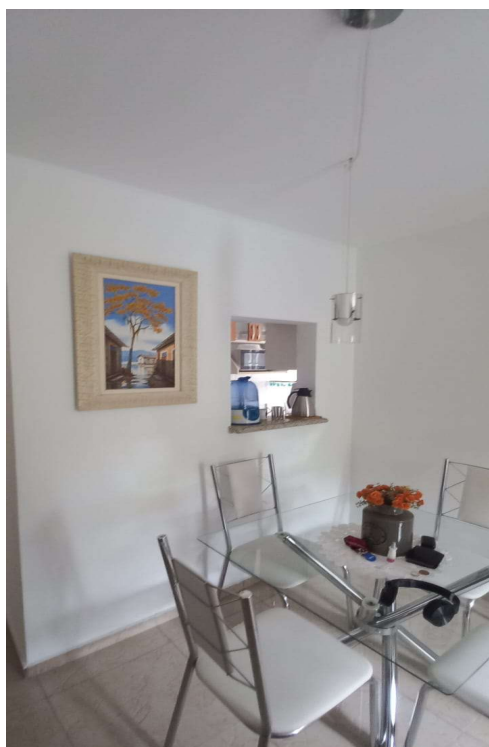
HALL SOCIAL APARTAMENTO



SALA DE ESTAR/JANTAR



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077



JANTAR



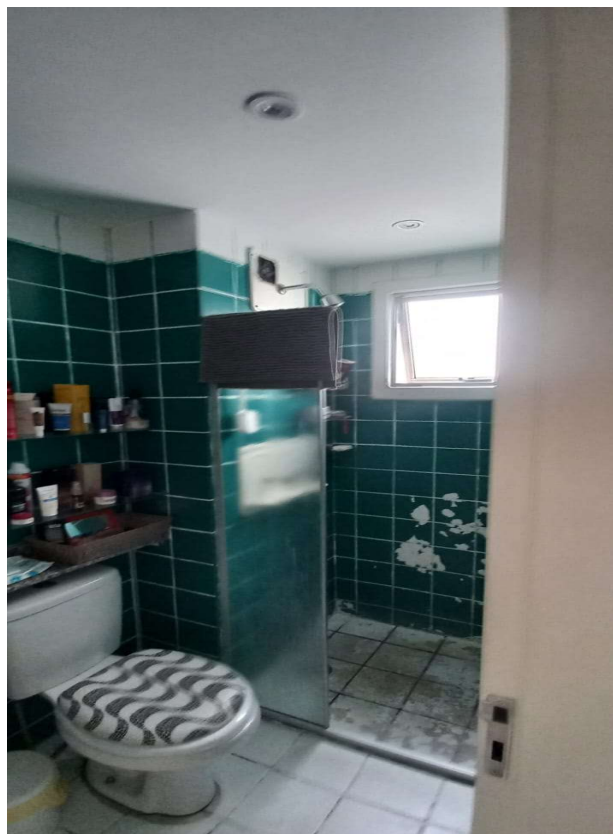
COZ./ÁREA SERV.



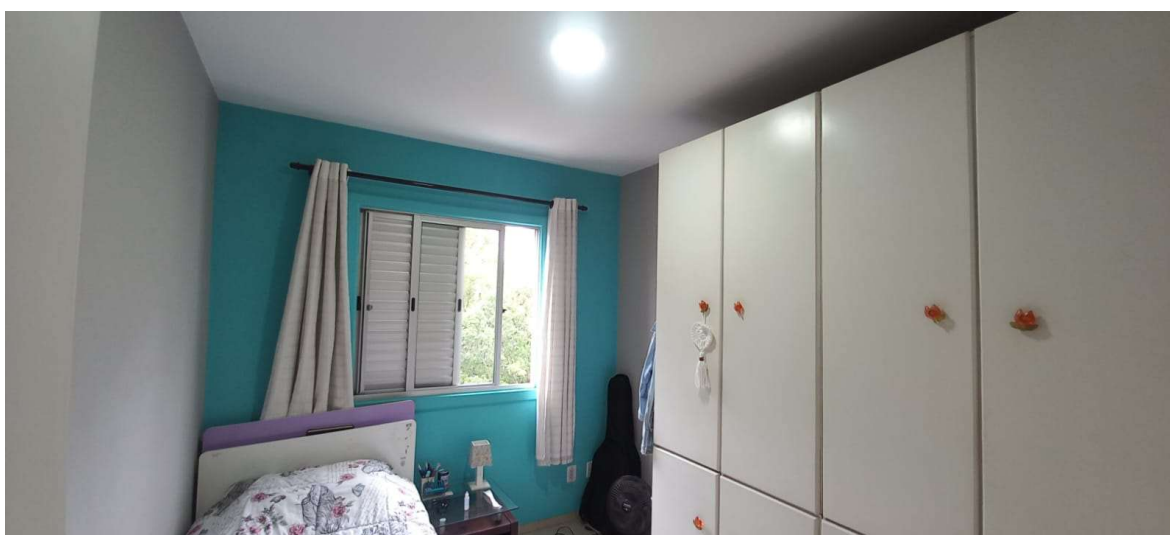
ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077



DORMITÓRIO 2



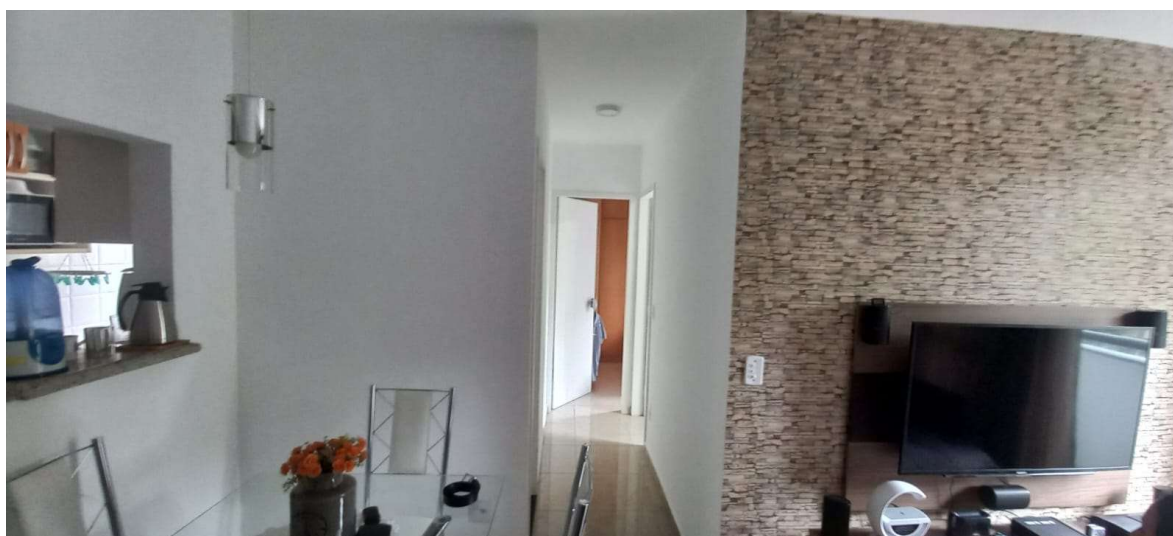
BANHO



DORMITÓRIO 1



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077



ESTAR/JANTAR/CORREDOR



PLAYGROUND



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos. 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077



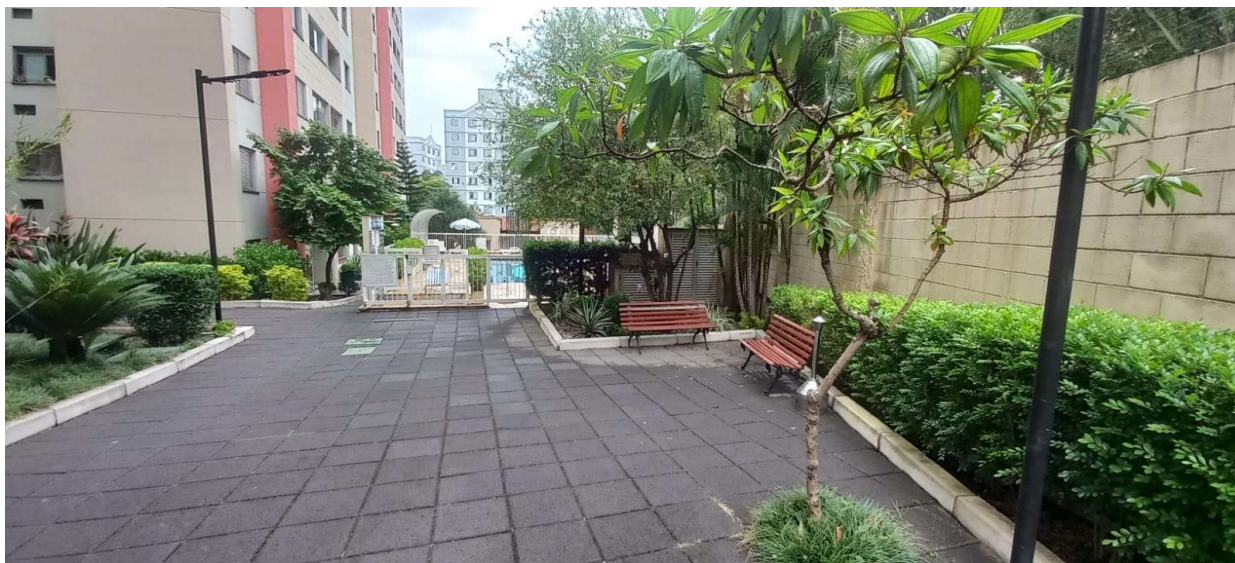
PISCINA



ÁREA DE LAZER/QUADRA



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos. 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077



ÁREA COMUM



ESTACIONAMENTO



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

ANEXO 2 – ELEMENTOS DA AMOSTRA



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Amostras	Endereço	Bairro	Informante	Telefone / e-mail	Referência
1	Rua José Fernandes Caldas, 140	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1455713
2	Rua dos Cariris, 225	Sacomã	Loft	40202208	1ht65ga
3	Rua Prof. Arnaldo João Semeraro, 871	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1861646
4	Rua José Fernandes Caldas, 140	Sacomã	Loft	40202208	1tgz6o2
5	Rua José Fernandes Caldas, 140	Sacomã	Loft	40202208	pb1ii5
6	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 580	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1659461
7	Rua José Fernandes Caldas, 20	Sacomã	Loft	40202208	1gqj4xo
8	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 415	Sacomã	Loft	40202208	1d30460
9	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 585	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1592527
10	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 465	Sacomã	Loft	40202208	1xnhrz1
11	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 789	Sacomã	Loft	40202208	hh97d
12	Rua Prof. Arnaldo João Semeraro, 871	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1700178
13	Rua Giovanni Boltraffio, 270	Sacomã	Loft	40202208	204ngk
14	Rua Giovanni Boltraffio, 270	Sacomã	Loft	40202208	kie6su
15	Rua Prof. Arnaldo João Semeraro, 415	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1306514
16	Rua dos Cariris, 225	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 833001
17	Rua Prof. Arnaldo João Semeraro, 485	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 999975
18	Rua Giovanni Boltraffio, 234	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1653521
19	Rua José Fernandes Caldas, 520	Sacomã	Ri Imob Digital	11 94313-1335	2751497769
20	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 789	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1863040
21	Rua Farid Miguel Haddad, 235	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1072533
22	Rua José Fernandes Caldas, 140	Sacomã	Hit Imóveis	(11) 97333-7272	2682067295
23	Avenida dos Ourives, 632	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1381345
24	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 465	Sacomã	Sh Prime Imóveis	(11) 97652-0442	2738230536
25	Avenida dos Ourives, 632	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 896883
26	Rua Prof. Arnaldo João Semeraro, 485	Sacomã	Apê 11	(11) 5555-0175	2749682218
27	Rua dos Cariris, 225	Sacomã	City Tower Imóveis	(11) 98441-3073	2756220572
28	Avenida dos Ourives, 560	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1678938
29	Avenida dos Ourives, 560	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1777974
30	Rua dos Cariris, 225	Sacomã	Kavaleski Imóveis	(11) 95630-7533	2751125726
31	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 500	Sacomã	NOVA SÃO PAULO	(11) 96844-5952	2695952589
32	Av. dos Ouveires 458	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1758016
33	Av. dos Ouveires 481	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1723162
34	Rua Prof. Arnaldo João Semeraro, 485	Sacomã	Joyce Pires	(11) 99523-1902	2592825901
35	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 580	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1260010
36	Rua José Fernandes Caldas, 140	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 197167
37	Rua José Fernandes Caldas, 140	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 386809
38	Rua dos Cariris, 225	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1047562
39	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 465	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1889853
40	Rua Prof. Arnaldo João Semeraro, 485	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 415430
41	Rua Prof. Arnaldo João Semeraro, 940	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 757224
42	Rua Prof. Arnaldo João Semeraro, 940	Sacomã	Quinto Andar	4020-1955	Imóvel 1437708



Link	Coordenadas	Área Privativa (m2)	Preço Ofertado (R\$)	Tipo de Negócio (1)	Valor / M2 (R\$/M2)
https://www.quintoandar.com	23K; 336740; 7383766	48,00	266.000,00	1	R\$ 5.541,67
https://loft.com.br/imovel/apa	23k; 336650; 7383786	48,00	265.000,00	1	R\$ 5.520,83
https://www.quintoandar.com	23K; 336726; 7383484	62,00	225.000,00	2	R\$ 3.629,03
https://loft.com.br/imovel/apa	23K; 336740; 7383766	48,00	290.000,00	1	R\$ 6.041,67
https://loft.com.br/imovel/apa	23K; 336740; 7383766	50,00	300.000,00	1	R\$ 6.000,00
https://www.quintoandar.com	23K; 336840; 7383709	38,00	225.000,00	2	R\$ 5.921,05
https://loft.com.br/imovel/apa	23k; 336673; 7383651	61,00	280.000,00	1	R\$ 4.590,16
https://loft.com.br/imovel/ap	23k; 337017; 7383897	45,00	241.105,00	1	R\$ 5.357,89
https://www.quintoandar.com	23K; 336915; 7383758	51,00	255.000,00	2	R\$ 5.000,00
https://www.quintoandar.com	23k; 336996; 7383846	41,00	229.000,00	1	R\$ 5.585,37
https://loft.com.br/imovel/apa	23k; 336714; 7383589	60,00	290.000,00	1	R\$ 4.833,33
https://www.quintoandar.com	23K; 336726; 7383484	60,00	250.000,00	2	R\$ 4.166,67
https://loft.com.br/imovel/apa	23k; 336488; 7383348	67,00	280.000,00	1	R\$ 4.179,10
https://loft.com.br/imovel/apa	23k; 336488; 7383348	64,00	277.000,00	1	R\$ 4.328,13
https://www.quintoandar.com	23k; 337017; 7383897	42,00	230.000,00	2	R\$ 5.476,19
https://www.quintoandar.com	23k; 336650; 7383786	55,00	275.000,00	2	R\$ 5.000,00
https://www.quintoandar.com	23k; 336917; 7383755	62,00	275.000,00	2	R\$ 4.435,48
https://www.quintoandar.com	23k; 336520; 7383424	68,00	230.000,00	2	R\$ 3.382,35
https://www.vivareal.com.br/i	23k; 336695; 7383714	65,00	300.000,00	1	R\$ 4.615,38
https://www.quintoandar.com	23k; 336714; 7383589	62,00	280.000,00	1	R\$ 4.516,13
https://www.quintoandar.com	23k; 336472; 7383401	49,00	208.000,00	2	R\$ 4.244,90
https://www.vivareal.com.br/i	23K; 336740; 7383766	48,00	320.000,00	1	R\$ 6.666,67
https://www.quintoandar.com	23k; 335940; 7383001	48,00	250.000,00	2	R\$ 5.208,33
https://www.vivareal.com.br/i	23k; 336996; 7383846	41,00	265.000,00	1	R\$ 6.463,41
https://www.quintoandar.com	23k; 335940; 7383001	45,00	213.000,00	2	R\$ 4.733,33
https://www.vivareal.com.br/i	23k; 336917; 7383755	52,00	270.000,00	1	R\$ 5.192,31
https://www.vivareal.com.br/i	23k; 336650; 7383786	48,00	230.000,00	1	R\$ 4.791,67
https://www.quintoandar.com	23k; 335844; 7382983	50,00	235.000,00	2	R\$ 4.700,00
https://www.quintoandar.com	23k; 335844; 7382983	62,00	290.000,00	2	R\$ 4.677,42
https://www.vivareal.com.br/i	23k; 336650; 7383786	56,00	280.000,00	1	R\$ 5.000,00
https://www.vivareal.com.br/i	23k; 336882; 7383754	67,00	360.000,00	1	R\$ 5.373,13
https://www.quintoandar.com	23k; 335770; 7383102	67,00	240.000,00	2	R\$ 3.582,09
https://www.quintoandar.com	23k; 335770; 7383113	60,00	265.000,00	2	R\$ 4.416,67
https://www.vivareal.com.br/i	23k; 336917; 7383755	52,00	300.000,00	1	R\$ 5.769,23
https://www.quintoandar.com	23K; 336840; 7383709	51,00	300.000,00	1	R\$ 5.882,35
https://www.quintoandar.com	23K; 336740; 7383766	49,00	250.000,00	1	R\$ 5.102,04
https://www.quintoandar.com	23K; 336740; 7383766	55,00	250.000,00	1	R\$ 4.545,45
https://www.quintoandar.com	23k; 336650; 7383786	60,00	275.000,00	1	R\$ 4.583,33
https://www.quintoandar.com	23k; 336996; 7383846	40,00	280.000,00	1	R\$ 7.000,00
https://www.quintoandar.com	23k; 336917; 7383755	62,00	340.000,00	1	R\$ 5.483,87
https://www.quintoandar.com	23k; 336651; 7383395	64,00	290.000,00	1	R\$ 4.531,25
https://www.quintoandar.com	23k; 336651; 7383395	62,00	249.900,00	1	R\$ 4.030,65

(1) Oferta – 1 / Transação - 2

ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos. 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Dist. Estação de Metrô ou Trem	Dist. Shopping Center	Padão de Acabam.	Estado de Consev.	Idade Aparente	Vagas Garag.	Comodidades Disponíveis	Quartos	Suite	Total Quartos
4195 m	4155 m	3	3	10	1	6	2	0	2
4104 m	4081 m	2	2	15	1	8	2	0	2
4202 m	4364 m	2	2	15	1	4	2	0	2
4195 m	4155 m	3	3	5	1	6	2	0	2
4195 m	4155 m	3	3	5	1	6	2	0	2
4298 m	4263 m	3	3	3	0	9	2	0	2
4135 m	4200 m	2	2	10	1	4	2	0	2
4468 m	4246 m	2	2	10	1	8	2	0	2
4370 m	4277 m	2	3	10	1	7	2	0	2
4448 m	4268 m	2	2	10	0	8	2	0	2
4180 m	4274 m	3	2	10	1	4	2	0	2
4202 m	4364 m	3	2	10	1	4	2	0	2
3984 m	4333 m	3	3	5	1	4	1	0	1
3984 m	4333 m	3	3	5	1	4	2	0	2
4468 m	4246 m	3	3	5	1	8	2	0	2
4104 m	4081 m	3	3	15	1	8	3	0	3
4372 m	4280 m	2	2	15	1	7	3	0	3
4005 m	4289 m	2	2	15	1	7	2	0	2
4152 m	4166 m	3	3	10	1	6	2	0	2
4180 m	4274 m	2	2	10	1	4	2	0	2
3961 m	4280 m	2	2	10	1	6	2	0	2
4195 m	4155 m	3	3	5	1	2	2	0	2
3520 m	4228 m	3	3	5	1	9	2	0	2
4448 m	4268 m	2	2	10	1	8	2	0	2
3520 m	4228 m	3	2	5	1	9	2	0	2
4372 m	4280 m	3	3	5	1	7	2	0	2
4104 m	4081 m	2	2	15	1	8	2	0	2
3433 m	4179 m	2	3	5	1	7	3	0	3
3433 m	4179 m	3	3	5	1	7	3	0	3
4104 m	4081 m	3	2	10	1	8	2	0	2
4337 m	4258 m	3	3	5	1	5	2	1	3
3330 m	4193 m	2	2	15	1	7	2	0	2
3327 m	4183 m	3	3	10	1	9	2	0	2
4372 m	4280 m	3	3	5	1	7	2	0	2
4298 m	4263 m	3	3	5	1	9	2	0	2
4195 m	4155 m	2	3	10	1	6	2	0	2
4195 m	4155 m	2	2	10	1	6	2	0	2
4104 m	4081 m	3	3	10	1	8	2	0	2
4448 m	4268 m	3	3	5	1	8	2	0	2
4372 m	4280 m	3	3	5	1	7	2	0	2
4139 m	4389 m	2	2	15	1	4	2	0	2
4195 m	4389 m	3	2	10	1	4	2	0	2



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos. 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Já negociados Disponíveis no QuintoAndar

Imóvel		
	Vendido em Ago/24 Apartamento Rua Professor Arnaldo João ... 124m de distância Mostrar imóvel	Vendido em Set/24 Apartamento Rua Professor Arnaldo João ... 180m de distância Mostrar imóvel
Preço	R\$ 225.000 ↓ R\$ 41.000	R\$ 225.000 ↓ R\$ 41.000
R\$/m²	R\$ 5.921/m² ↑ R\$ 380	R\$ 3.629/m² ↓ R\$ 1.912
Tempo no mercado	Vendido em Ago/24	Vendido em Set/24
Metragem	38m²	62m²
Quartos	2	2
Vagas	0	1

Já negociados Disponíveis no QuintoAndar

Imóvel		
	Vendido em Jul/24 Apartamento Rua Professor Arnaldo João ... 318m de distância Mostrar imóvel	Vendido em Set/24 Apartamento Rua Giovanni Boltraffio, Vila ... 387m de distância Mostrar imóvel
Preço	R\$ 230.000 ↓ R\$ 36.000	R\$ 230.000 ↓ R\$ 36.000
R\$/m²	R\$ 5.476/m² ↓ R\$ 65	R\$ 3.382/m² ↓ R\$ 2.159
Tempo no mercado	Vendido em Jul/24	Vendido em Set/24
Metragem	42m²	68m²
Quartos	2	2
Vagas	1	1

Já negociados Disponíveis no QuintoAndar

Imóvel		
	Vendido em Set/24 Apartamento Avenida dos Ourives, Jardim ... 1075m de distância Mostrar imóvel	Vendido em Set/24 Apartamento Avenida dos Ourives, Parque... 1204m de distância Mostrar imóvel
Preço	R\$ 213.000 ↓ R\$ 53.000	R\$ 235.000 ↓ R\$ 31.000
R\$/m²	R\$ 4.733/m² ↓ R\$ 808	R\$ 4.700/m² ↓ R\$ 841
Tempo no mercado	Vendido em Set/24	Vendido em Set/24
Metragem	45m²	50m²
Quartos	2	3
Vagas	1	1

Já negociados Disponíveis no QuintoAndar

Imóvel		
	Vendido em Jun/24 Apartamento Rua Professor Arnaldo João ... 193m de distância Mostrar imóvel	Vendido em Ago/24 Apartamento Rua Professor Arnaldo João ... 254m de distância Mostrar imóvel
Preço	R\$ 255.000 ↓ R\$ 11.000	R\$ 250.000 ↓ R\$ 16.000
R\$/m²	R\$ 5.000/m² ↓ R\$ 541	R\$ 4.166/m² ↓ R\$ 1.375
Tempo no mercado	Vendido em Jun/24	Vendido em Ago/24
Metragem	51m²	60m²
Quartos	2	2
Vagas	1	1

Já negociados Disponíveis no QuintoAndar

Imóvel		
	Vendido em Jun/24 Apartamento Rua Farid Miguel Haddad, Vil... 413m de distância Mostrar imóvel	Vendido em Ago/24 Apartamento Avenida dos Ourives, Parque... 1067m de distância Mostrar imóvel
Preço	R\$ 208.000 ↓ R\$ 58.000	R\$ 250.000 ↓ R\$ 16.000
R\$/m²	R\$ 4.244/m² ↓ R\$ 1.297	R\$ 5.208/m² ↓ R\$ 333
Tempo no mercado	Vendido em Jun/24	Vendido em Ago/24
Metragem	49m²	48m²
Quartos	2	2
Vagas	1	1

Já negociados Disponíveis no QuintoAndar

Imóvel		
	Vendido em Jul/24 Apartamento Rua dos Cariris Novos, Jard... 235m de distância Mostrar imóvel	Vendido em Jun/24 Apartamento Rua Professor Arnaldo João ... 257m de distância Mostrar imóvel
Preço	R\$ 275.000 ↓ R\$ 5.000	R\$ 275.000 ↓ R\$ 5.000
R\$/m²	R\$ 5.000/m² ↑ R\$ 484	R\$ 4.435/m² ↓ R\$ 81
Tempo no mercado	Vendido em Jul/24	Vendido em Jun/24
Metragem	55m²	62m²
Quartos	3	3
Vagas	1	1

Transações



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Já negociados

Disponíveis no QuintoAndar

Imóvel	Vendido em Set/24  Apartamento Avenida dos Ourives, Jardim ... 1075m de distância Mostrar imóvel	Vendido em Set/24  Apartamento Avenida dos Ourives, Parque... 1204m de distância Mostrar imóvel
	Preço R\$ 213.000 ↓ R\$ 53.000 R\$/m² R\$ 4.733/m² ↓ R\$ 808 Tempo no mercado Vendido em Set/24 Metragem 45m² Quartos 2 Vagas 1	Preço R\$ 235.000 ↓ R\$ 31.000 R\$/m² R\$ 4.700/m² ↓ R\$ 841 Tempo no mercado Vendido em Set/24 Metragem 50m² Quartos 3 Vagas 1

Já negociados

Disponíveis no QuintoAndar

Imóvel	Vendido em Set/24  Apartamento Avenida dos Ourives, Parque... 1108m de distância Mostrar imóvel	Vendido em Ago/24  Apartamento Avenida dos Ourives, Parque... 1108m de distância Mostrar imóvel
	Preço R\$ 235.000 ↓ R\$ 45.000 R\$/m² R\$ 4.700/m² ↑ R\$ 184 Tempo no mercado Vendido em Set/24 Metragem 50m² Quartos 3 Vagas 1	Preço R\$ 280.000 R\$/m² R\$ 4.516/m² Tempo no mercado Vendido em Ago/24 Metragem 62m² Quartos 3 Vagas 1

Já negociados

Disponíveis no QuintoAndar

Imóvel	Vendido em Jul/24  Apartamento Avenida dos Ourives, Jardim ... 819m de distância Mostrar imóvel	Vendido em Jul/24  Apartamento Avenida dos Ourives, Jardim ... 852m de distância Mostrar imóvel
	Preço R\$ 240.000 ↓ R\$ 40.000 R\$/m² R\$ 3.582/m² ↓ R\$ 1.418 Tempo no mercado Vendido em Jul/24 Metragem 67m² Quartos 2 Vagas 1	Preço R\$ 265.000 ↓ R\$ 15.000 R\$/m² R\$ 4.416/m² ↓ R\$ 584 Tempo no mercado Vendido em Jul/24 Metragem 60m² Quartos 2 Vagas 1

Transações



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

LOCALIZAÇÃO - ELEMENTOS DA AMOSTRA



LOCALIZAÇÃO:
AMOSTRAS (AZUL)
AVALIANDO (BRANCO)
DESCARTE (VERMELHO)



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

ANEXO 3 – RELATÓRIO ESTATÍSTICO

1 Responsável

Avaliador	Atuação	Data
Robert Levasier	Engenheiro Civil (5061731297)	Terça-feira, 10, de dezembro de 2024

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- d) Identificação: Apartamento Sacomã
- e) Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda
- f) Descrição: Processo n. 1009867-30.2019.8.26.0003

3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado.
Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4 Resultado

Valor atribuído ao Apartamento:

Imóvel Avaliado	Valor de Venda
Rua José Fernandes Caldas, 140 - 81	R\$225.344,56 → (R\$226.000,00)

5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Apartamento", microrregião avaliadora "São Paulo", composta por oito cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

6 Discussão Estatística

6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 3(TRÊS) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 42(QUARENTA E DOIS) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- g) Coeficiente de Determinação (R^2): 0,7869128226776769(er) / 0,7808982295829652(fe)
- h) Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,7700901507838094(er) / 0,7636007213921465(fe)
- i) Coeficiente de Correlação (R): 0,887081068830621(er) / 0,8836844626805233(fe)

6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2 , na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 78,69%(er) e por 78,09%(fe) da formação dos preços pertencentes à amostra.

6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

- j) Correlação Perfeita: $R = 1,00$
- k) Correlação Forte: $1,00 > R \geq 0,75$
- l) Correlação Média: $0,75 > R \geq 0,50$
- m) Correlação Fraca: $0,50 > R > 0,00$
- n) Correlação Inexistente: $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação Forte para a Equação de Regressão (88,71%) e também para a Função Estimativa (88,37%).

6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo. A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- o) Equação de Regressão: F calculado em 46,776922693506926, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.
- p) Função Estimativa: F calculado em 45,14512847564155, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

6.6 Normalidade dos Resíduos

A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

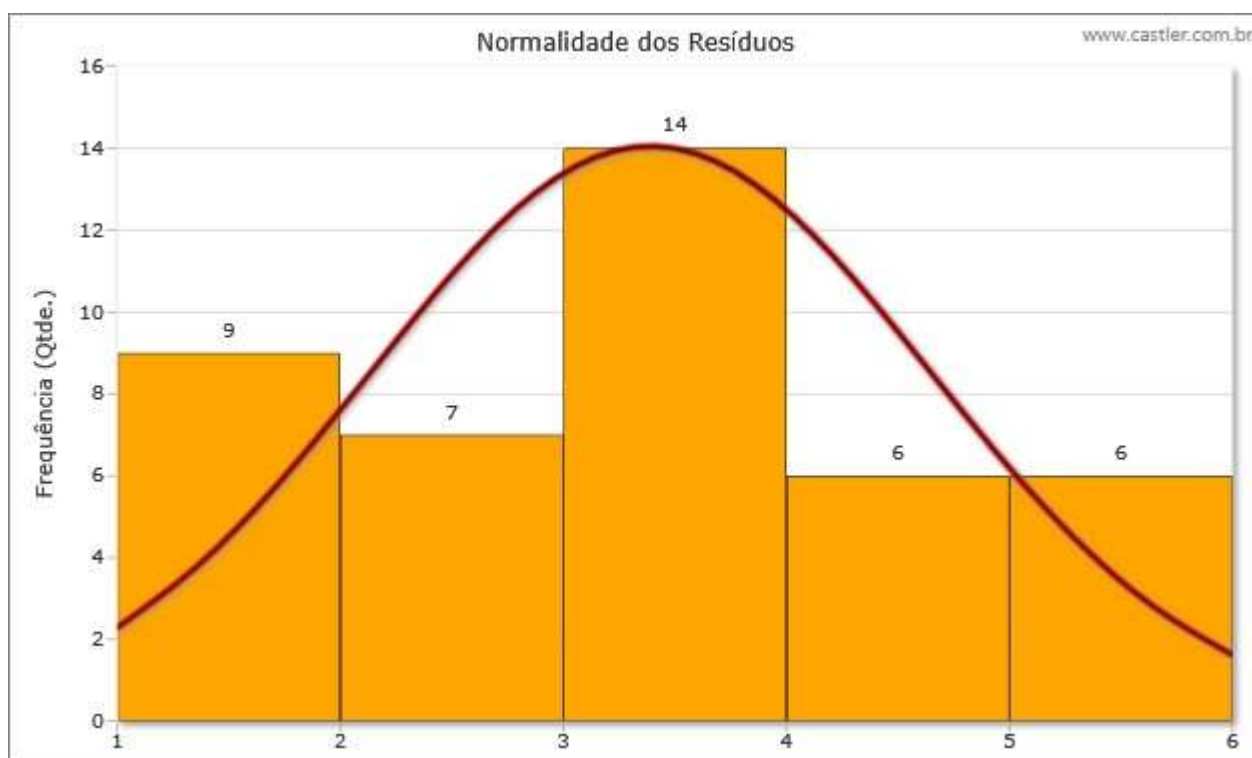
Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvios padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

- q) -1dp à 1dp: 64%(er) / 64%(fe)
- r) -1,64dp à 1,64dp: 90%(er) / 90%(fe)
- s) -1,96dp à 1,96dp: 98%(er) / 98%(fe)

Para a Equação de Regressão, a sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.



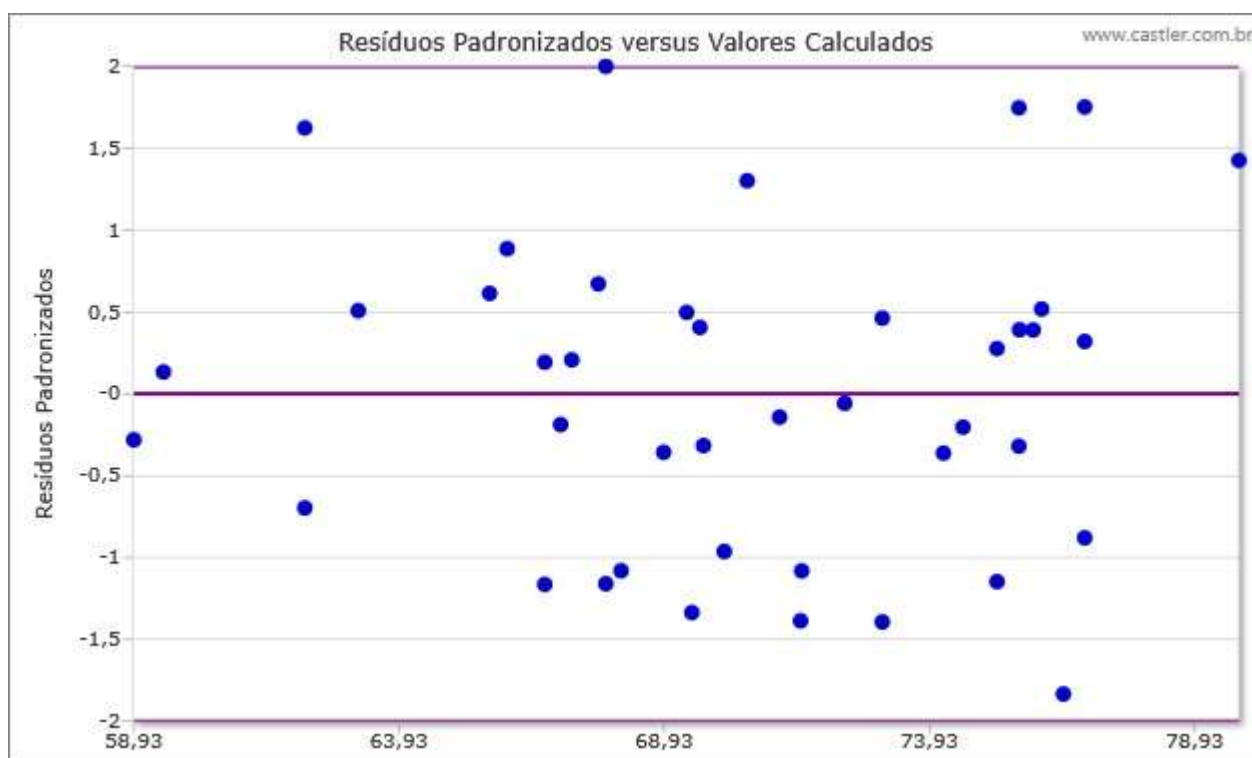


6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 0 (0%) outlier(s) acima de $\pm 2DP$ para a Equação de Regressão e 0 (0%) para a Função Estimativa.

Para a Equação de Regressão, no gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.

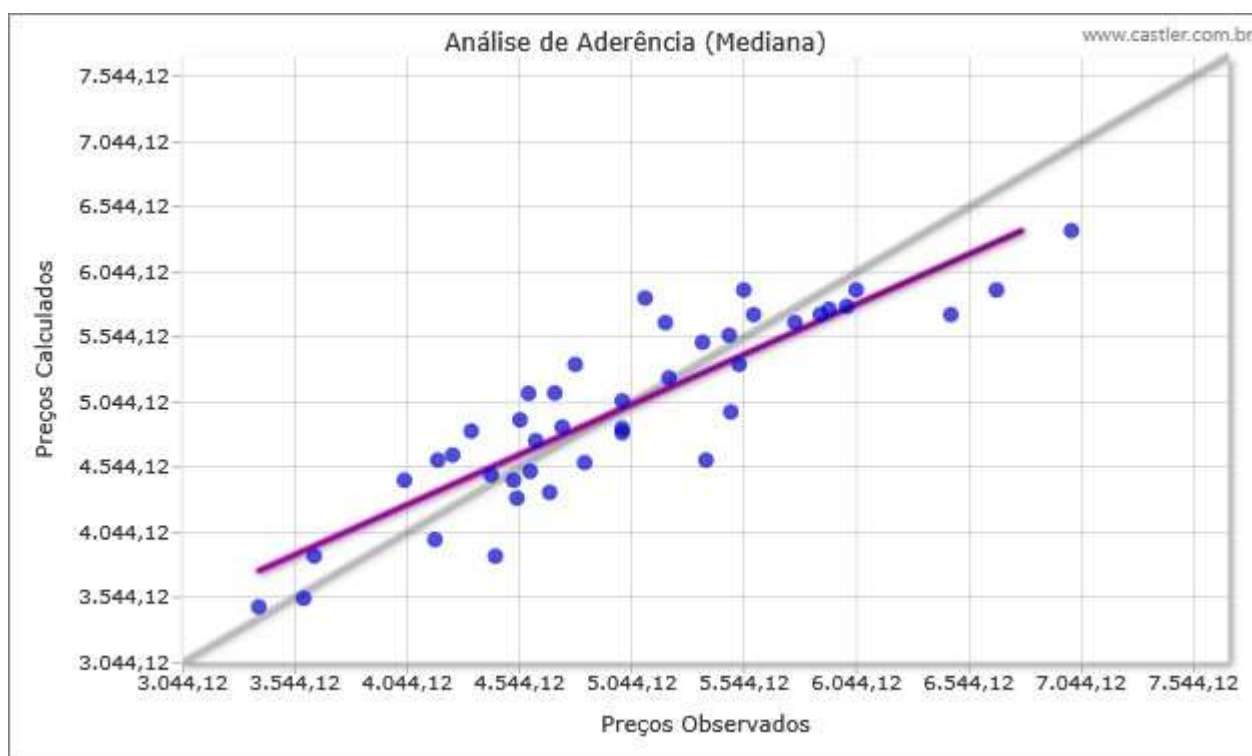


6.8 Análise de Aderência

Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências adquiridas são suficientemente próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bissetriz no primeiro quadrante.

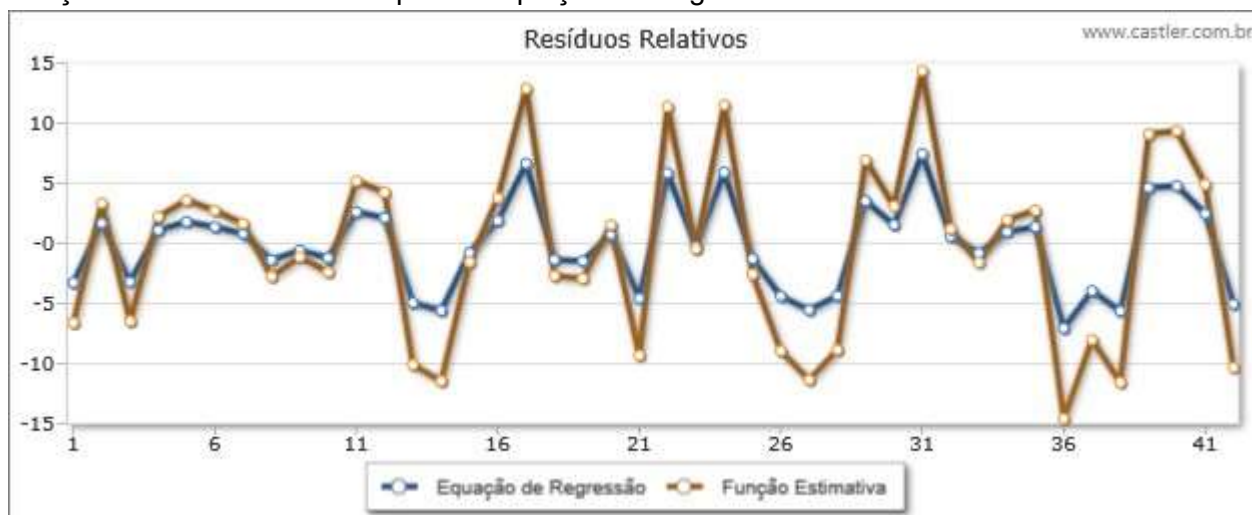


ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077



6.9 Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se para a Função Estimativa e também para a Equação de Regressão:



6.10 Variação Residual

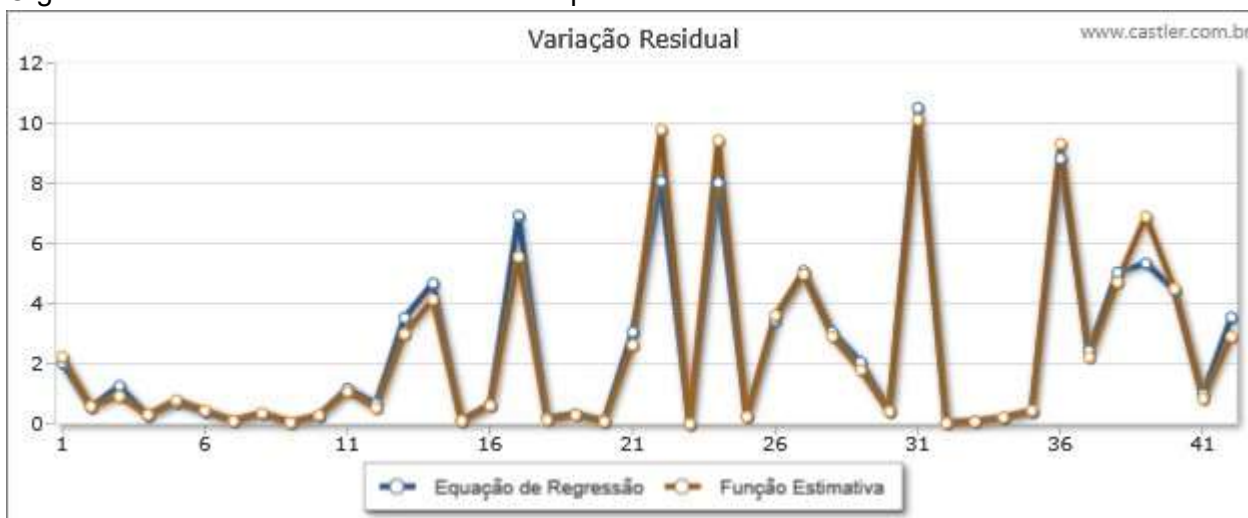
A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciantes ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



6.11 Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.

No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.



6.12 Distância de Mahalanobis

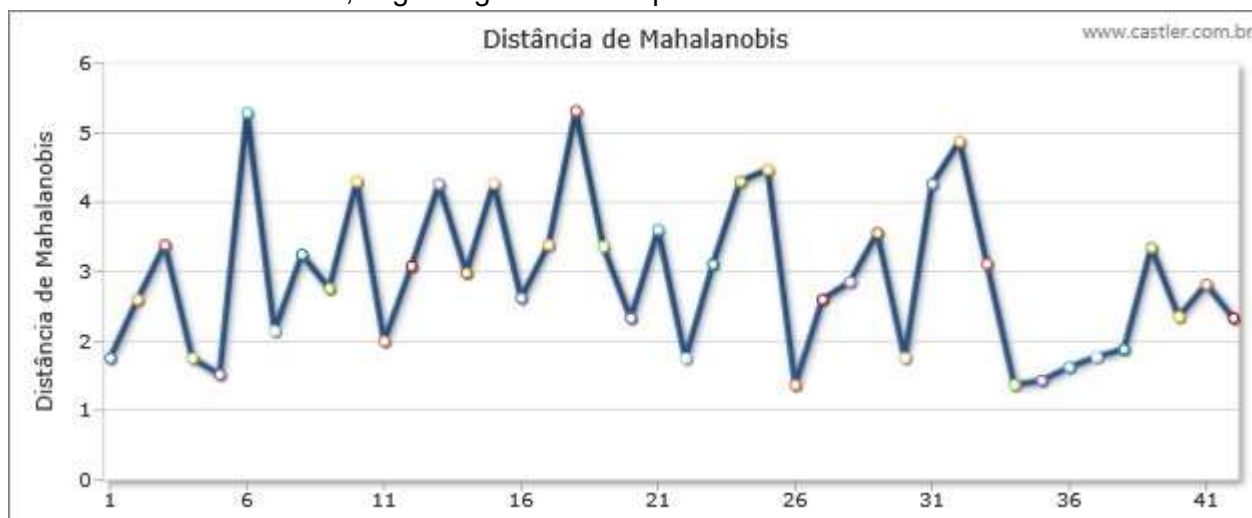
A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos.

Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

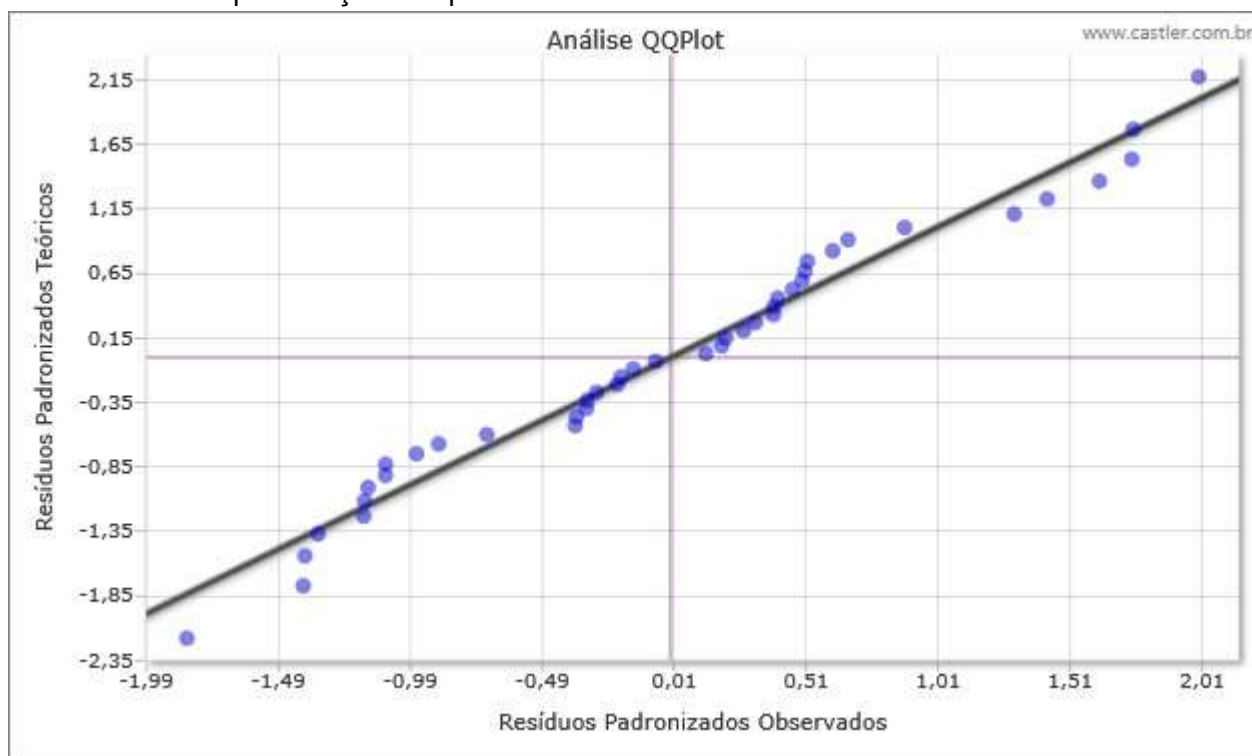


6.13 Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantiles de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.

Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.

No gráfico, abaixo, para a Equação de Regressão, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

7 Variáveis

7.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa Construída#
Área Privativa Construída#	X1	Área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à moradia, atividade ou uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo
Tipo do Negócio#	X2	Ordem de grandeza maior representa Oferta, enquanto a menor Transação
Estado de Conservação#	X3	(2)- Regular/Bom (3)- Bom/Ótimo

7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

	unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	√y	Variável dependente	-	-	-	-
X1	x ²	Contínua - variável própria	-0,004131	- 8,884	0,01%	-3,9023%
X2	x	Dicotômica Isolada - variável própria	-4,523956	- 5,125	0,01%	- 12,45193 %
X3	x	Dicotômica Isolada - variável própria	3,814309	4,452	0,01%	11,14174 %

8 Análise da Sensibilidade do Modelo Estatístico

A análise da sensibilidade do modelo, mediante representação gráfica individualizada do grau de responsividade da variável dependente em função das variações de cada independente aplicada, permite a aferição da coerência do comportamento estatístico em relação ao mercado, de suas tendências de crescimentos e das adequabilidades em relação ao esperado pela modelagem, além da elasticidade em torno da estimativa de tendência central (nível de elasticidade da variável dependente em função de alterações arbitradas e aplicadas nas variáveis independentes). Abaixo, mostram-se os gráficos de sensibilidade obtidos e parâmetros representativos de cada variável independente:



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Sensibilidade**Variáveis****Área Privativa Construída#**

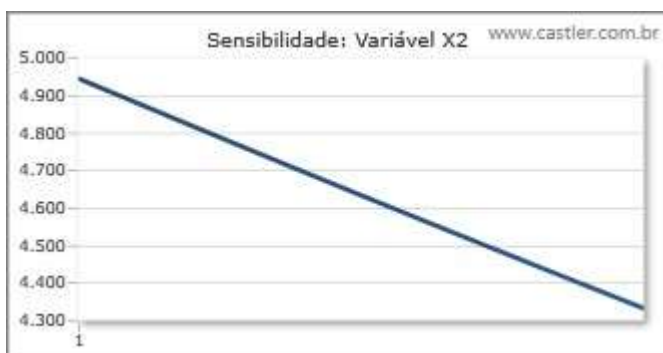
Tipo: Contínua

Transformação: x^2

Origem: variável própria

Amplitude: 30

Desvio Padrão: 8,58

Crescimento Esperado/Obtido:
(-)negativo / (-)negativo**Tipo do Negócio#**

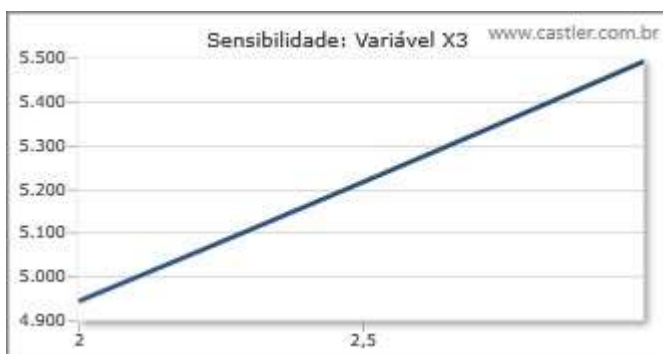
Tipo: Dicotômica Isolada

Transformação: x

Origem: variável própria

Amplitude: 1

Desvio Padrão: 0,48

Crescimento Esperado/Obtido:
(-)negativo / (-)negativo**Estado de Conservação#**

Tipo: Dicotômica Isolada

Transformação: x

Origem: variável própria

Amplitude: 1

Desvio Padrão: 0,5

Crescimento Esperado/Obtido:
(+)positivo / (+)positivo**9 Equações**

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo**Função****Função Estimativa**

$$Y = (79,4495776629401 - 0,004131464929269531 * X1^2 - 4,5239562293817706 * X2 + 3,8143086753764237 * X3)^2$$



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Tipo	Função
Equação de Regressão	$\sqrt{Y} = 79,4495776629401 - 0,004131464929269531 * X1^2 - 4,5239562293817706 * X2 + 3,8143086753764237 * X3$

10 Correlação Isolada

Variável / Variável			Y	X1	X2	X3
Preço Unitário	$\sqrt{y}$	Y	100,00%	-72,36%	-40,69%	43,15%
Área Privativa Construída#	x^2	X1	-72,36%	100,00%	2,34%	-12,96%
Tipo do Negócio#	x	X2	-40,69%	2,34%	100,00%	-2,14%
Estado de Conservação#	x	X3	43,15%	-12,96%	-2,14%	100,00%

11 Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

11.1 Equação de Regressão

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	3	1053,285807055	351,095269018	46,77692	0,01%
Não Explicada	38	285,217997561	7,505736778		
Total	41	1338,503804616			

11.2 Função Estimativa

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	3	2,103018702e+007	7,010062340e+006	45,14513	0,01%



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

Varição	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Não Explicada	38	5,900578377e+006	155278,378338232		
Total	41	2,693076540e+007			

12 Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

Rua José Fernandes Caldas, 140 - 81

Atributos de Cálculo do Avaliando: Área Privativa Construída#(X1)=48,02 , Tipo do Negócio#(X2)=2 e Estado de Conservação#(X3)=2.

Endereço completo: Rua José Fernandes Caldas, 140 - 81. CEP: 04190-040. Bairro: Vila Santa Teresa (Zona Sul). São Paulo/São Paulo.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7383766 m	336740 m	23K
Geodésica Decimal	-23,648569°	-46,600676°	-
Geodésica Sexagesimal	23° 38' 54,85" S	46° 36' 02,43" O	-

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III

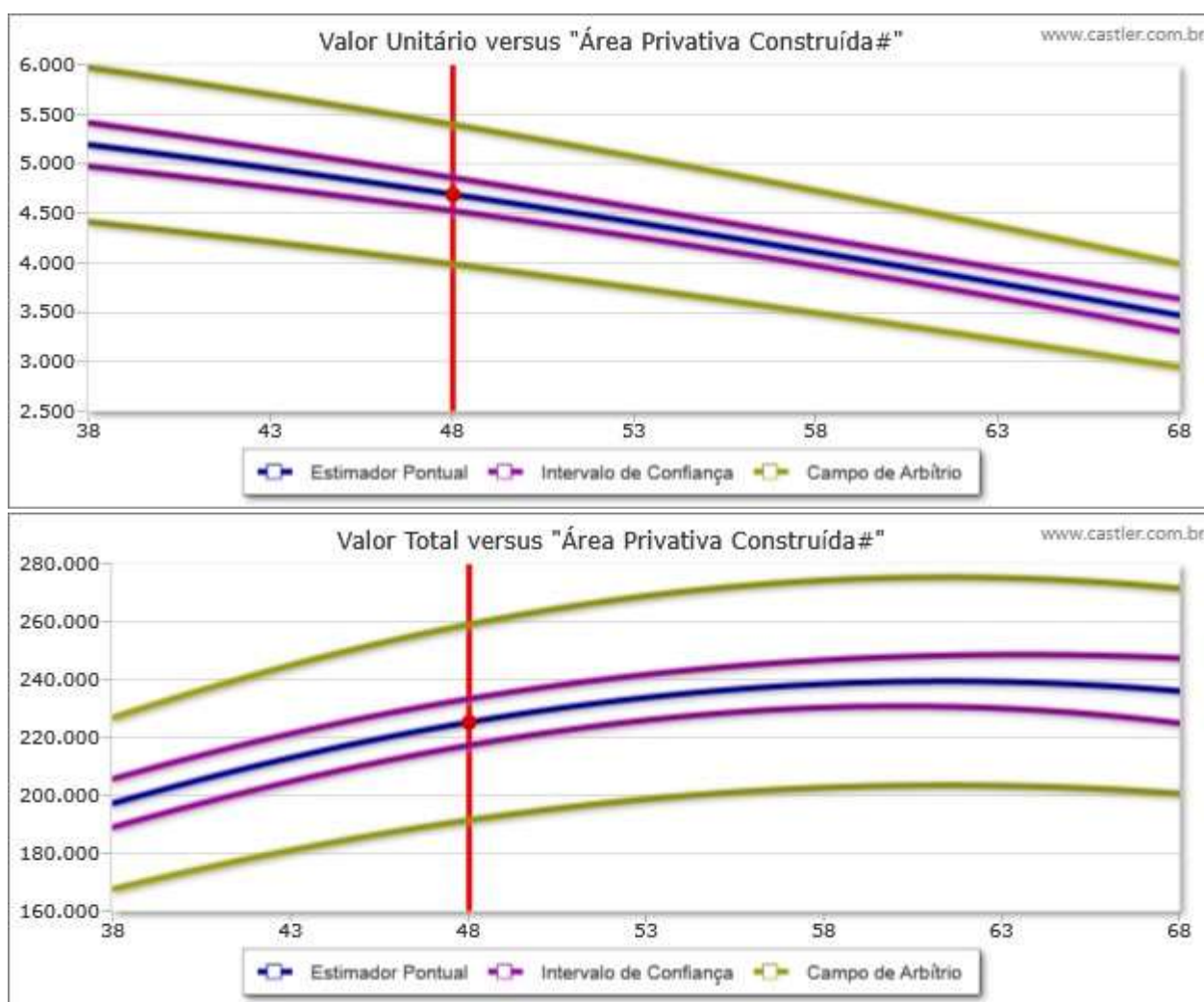
	Valor Unitário
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$4.692,72 / m ² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$4.527,18 / m ² (-3,53%) à R\$4.861,24 / m ² (3,59%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$3.988,81 / m ² (-15%) à R\$5.396,63 / m ² (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$334,06 / m ² (7,12%)
Valor Definido (Unitário)	R\$4.692,72 / m ² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$4.527,18 / m ² (-3,53%) à R\$4.861,24 / m ² (3,59%)



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

	Valor Total
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$225.344,56 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$217.395,17 (-3,53%) à R\$233.436,70 (3,59%)
Campo de Arbítrio (Total)	R\$191.542,88 (-15%) à R\$259.146,25 (15%)
Amplitude (Total)	R\$16.041,52 (7,12%)
Valor Definido (Total)	R\$225.344,56 (0%) → (R\$226.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$217.395,17 (-3,53%) à R\$233.436,70 (3,59%)

Gráficos de Pontos Extremos



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

13 Descarte

13.1 Variáveis

Quanto às variáveis, 8(OITO) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição
* dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	Contínua	Quantitativa - Variável que conterà a distância do imóvel à Estação de Trem ou Metrô mais próxima.
* dist. ao mais próximo em: 'Shopping Centers'	Contínua	Quantitativa - Variável que conterà a distância do imóvel ao Shopping Center mais próximo.
* Equipamentos do Condomínio#	Discreta	Indica a quantidade de equipamentos presentes no Condomínio
* Idade Aparente#	Discreta	Representa a idade, em anos, que a construção aparenta ter
* Suítes#	Discreta	Quantidade de quartos com banheiro presentes no imóvel
* Vagas Descobertas#	Discreta	Número de vagas de estacionamento descobertas disponíveis para o imóvel
* Quartos#	Discreta	-
* Padrão de Acabamento#	Dicotômica Isolada	(2) bom (3) Ótimo

13.2 Transformações Configuradas para os testes Estatísticos e não Aplicadas

Durante o processo de determinação da equação de ajuste, algumas transformações podem ser também testadas, além das que são efetivamente aplicadas no modelo. Entretanto, estas não são utilizadas no cálculo por não serem geralmente as que melhor representam o comportamento real do mercado com relação ao atributo ao qual se vinculam.

Como se mostra a seguir, para as seguintes variáveis:

Nome	Transformações Descartadas
Preço Unitário	y , $1/y$, $\ln(y)$, $1/\sqrt{y}$, y^2 e $1/y^2$
Área Privativa Construída#	x , $1/x$, $\ln(x)$, $\sqrt{x}$, $1/\sqrt{x}$ e $1/x^2$



14 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "São Paulo" (Microrregião IBGE pertencente à meso: Metropolitana de São Paulo). O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e São Paulo.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

R\$226.000,00 (DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$218.000,00 à R\$234.000,00.

ROBERT LEVASIER - Engenheiro Civil (5061731297)



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

ANEXO 4 – DOCUMENTOS – MATRÍCULA

fls. 367



14^o Registro de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 14^o RI 01479485

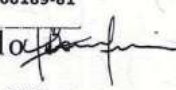
Ricardo Nahat, Oficial do 14^o Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
168.189

ficha
01

CNM
111211.2.0168189-81

de São Paulo 

São Paulo, 16 de dezembro de 2.003

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 81, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO AMÉRICA CENTRAL, integrante do RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS, situado na Rua José Fernandes Caldas nº 140, na Saúde - 21º Subdistrito.

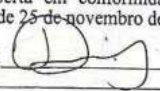
UM APARTAMENTO com área privativa de 48,02m², área comum de 36,38m², área total de 84,40m², fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum no condomínio de 0,05000%, o coeficiente no terreno e nas demais coisas de uso comum no condomínio de 0,005000 e a fração ideal na projeção do edifício de 1,4925% e o coeficiente de proporcionalidade de 0,014925, correspondendo-lhe o direito a uma vaga para automóveis de passeio em local indeterminado independentemente de tamanho do estacionamento localizado no térreo.

PROPRIETÁRIA: DISSEI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 47.660.105/0001-30, com sede nesta Capital, na Rua Francisco Bautista nº 471.

REGISTROS ANTERIORES: R.15/Matr. 9.025; R.1/Matr. 146.718 e Matr. 150.347 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 157.105.0004-5.

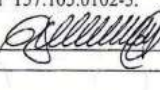
Matrícula aberta em conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 25 de novembro de 2003.

O Escr. Autº.  (Geraldo José Derrico)

R.1/168.189, em 29 de setembro de 2.004.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 15 de setembro de 2.004, com força de escritura pública, DISSEI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 47.660.105/0001-30, com sede nesta Capital, na Rua Francisco Bautista nº 471, Saúde, transmitiu a **JOSÉ DANIEL MININEL**, brasileiro, electricista, RG nº 29.844.582-7-SSP/SP, CPF nº 177.868.578-18, e sua mulher **ALINE FAVARO ARAUJO MININEL**, brasileira, aux. contábil, RG nº 28.696.950-6-SSP/SP, CPF nº 253.062.818-18, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Kalil Nader Habr nº 323, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$63.250,00 (sessenta e três mil, duzentos e cinquenta reais), do qual R\$16.096,00 foram liberados pelo FGTS. A vendedora apresentou a CND do INSS nº 167952004-21004050 emitida em 17 de agosto de 2004 e a CQTF nº 6989581 emitida em 11 de agosto de 2004, pela SRF. Sendo o imóvel lançado atualmente pelo contribuinte nº 157.105.0102-5.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

- continua no verso -

Verificar: Simples Registro de Imóveis

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO (PROV. 5889 CAP. XVI, 12, D).

OBSERVAÇÃO: Ingressar a Circunscrição desta seção registral os seguintes procedimentos:

(a) Saúde, a partir do 21 de novembro de 1942 (Dec. nº 13.012 de 24 de outubro de 1.942)

(b) Indaiatuba, a partir de 14 de maio de 1.954 (Lei nº 2.532, de 13 de janeiro de 1.954)

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

14º Oficial de Registro de Imóveis

111211 AB 835089 0624

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO KOBI DA SILVA e TÍBIO CRISTIAN FRANCILLI, sob o número WJAB24703426773. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009867-30.2019.8.26.0003 e código IBFQaJQ.

Pág: 00003/00004

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

fls. 368

14^o Registro de Imóveis

14º RI 01479485


CNM
111211.2.0168189-81

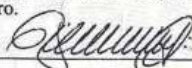
matrícula
168.189

ficha
01
verso

- continuação -

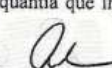
R.2/168.189, em 29 de setembro de 2.004.
ÔNUS: HIPOTECA.

Pelo mesmo instrumento, os adquirentes qualificados no R.1, deram em primeira e única hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, o imóvel desta matrícula, para garantia do financiamento de R\$47.154,00 (quarenta e sete mil, cento e cinquenta e quatro reais), pagável em 204 prestações mensais e sucessivas, do valor inicial de R\$613,29, vencendo a primeira no mês subsequente, no mesmo dia da assinatura do contrato, e as demais sucessivamente mediante as taxas anuais de juros: nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, enquadrando-se o contrato no Sistema de Amortização SACRE, tendo sido o imóvel avaliado em R\$67.500,00, ficando as partes sujeitas, ainda, às demais condições constantes no título, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Av.3/168.189, em 05 de maio de 2.017.

Por instrumento particular de 18 de abril de 2017, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL tendo recebido de JOSÉ DANIEL MININEL e sua mulher ALINE FAVARO ARAUJO MININEL a quantia que lhe era devida, autorizou o cancelamento da hipoteca a que se refere o R.2.

A Escr. Autº.  (Siméia Lorena da Silva Galhardo).

R.4/168.189, em 27 de julho de 2.017.
TÍTULO:- PARTILHA.

Conforme carta de sentença de 27 de junho de 2017, expedida pelo 17º Tabelião de Notas desta Capital/SP, nos termos dos itens 213 à 218 da Seção XII, do Cap. XIV, do Provimento 58/89 (Tomo II), extraída dos autos nº 0013557-34.2013.8.26.0003 da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III - Jabaquara desta Capital da ação de divórcio, requerida por ALINE FAVARO ARAUJO MININEL, que voltou a assinar o nome de solteira, ALINE FAVARO ARAUJO e JOSÉ DANIEL MININEL, o imóvel desta matrícula, estimado no valor de R\$101.010,00 (cento e um mil e dez reais), foi partilhado aos mesmos ALINE FAVARO ARAUJO, brasileira, do lar, RG nº 28.696.950-6-SSP/SP, CPF nº 253.062.818-18, domiciliada nesta Capital, residente na Rua Abner Lellis Vicentini nº 23, Vila Liviero, e JOSÉ DANIEL MININEL, brasileiro, eletricitista, RG nº 29.844.582-7-SSP/SP, CPF nº 177.868.578-18, domiciliado nesta Capital, residente na Rua José Fernandes Caldas nº 140, aptº 81, Bloco 2, Jardim Santa Emília, na proporção de metade ideal para cada um, tendo sido a partilha homologada por sentença proferida em 29 de julho de 2015, transitada em julgado na mesma data.

- continua na ficha nº 02 -

Pág: 00002/00004

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO KOBI DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 18:32, sob o número WJAB24703426773. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009867-30.2019.8.26.0003 e código BFQaJQO.

fls. 369



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

14º RI 01479485

14º Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

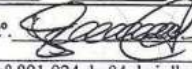
matrícula 168.189	ficha 02
-----------------------------	--------------------

14º RISP CNM **111211.2.0168189-81**

de São Paulo

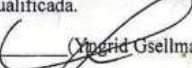
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11-1211

São Paulo, 27 de julho de 2.017.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 891.924 de 04 de julho de 2023.
Av.5/168.189, em 25 de julho de 2023.

Conforme certidão de 03 de julho de 2023 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional - Jabaquara desta Capital, extraída dos autos nº 1009867-30.2019.8.26.0003 da ação de execução civil movida por JOSE ROBERTO DE ARAUJO PELOSINI, CPF nº 051.983.217-53, em face de ALINE FAVARO ARAUJO, CPF nº 253.062.818-18, Terceiros: JOSE DANIEL MININEL, CPF nº 177.868.578-18, **50%** do imóvel desta matrícula, **foram penhorados**. Valor da dívida: R\$99.769,46 (noventa e nove mil setecentos e sessenta e nove reais e quarenta e seis centavos). Depositária: Aline Favaro Araújo, já qualificada.

A Escr. Autº.  (Ynggrid Gsellmann).



Pág: 00003/00004

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é uma cópia digitalizada por RICARDO KOBI DA SILVA, 4ª Promotor de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 18:32, sob o número WJAB24703426773. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009867-30.2019.8.26.0003 e código Vwq719Jn.

fls. 370

14^o Registro de Imóveis

14^o RI 01479485

Certidão

14^o Registro de Imóveis

Rua Jundiaí, 50 - 7^o andar - Ibirapuera - Telefone 3052-3010

Pedido nº: 1479485

São Paulo, 26/09/2024 15:23:32

Oficial: Ricardo Nahat

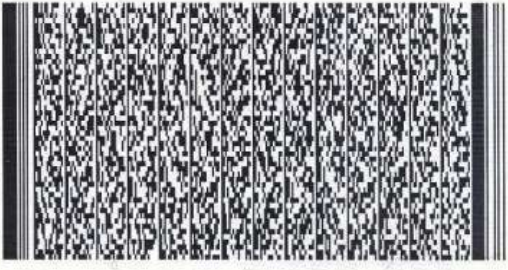
Substitutos: Julia Eiko Yuasa - Mucio de Andrade e Silva Neto

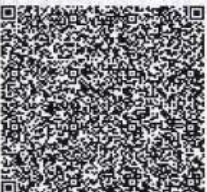
Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, e prenotações. O referido em forma reprográfica, nos termos do §1^o do Artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé.

O(a) Escrevente Autorizado, Simone Regina da Silva

São Paulo, 26/09/2024 15:23:32


Simone Regina da Silva





1112113C3000000154223924F

Emolumentos = R\$ 42,22 - Estado = R\$ 12,00 - Sefaz = R\$ 8,21 - Registro Civil = R\$ 2,22 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,90 - Ministério Público = R\$ 2,03 - (Custas do estado e da Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,84 - TOTAL: R\$ 70,42

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

14RI

27/09/24 3052 1D

01479485 C OU 0,00

Pág: 00004/00004

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO KOBI DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 18:32, sob o número WJAB24703426773. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009867-30.2019.8.26.0003 e código 1009867-30.2019.8.26.0003 e código Vwq719Jn.



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077

ANEXO 5 – ART – CREA

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620242148046

1. Responsável Técnico

ROBERT LEVASIER
 Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada: **R LEVASIER ENGENHARIA LTDA**

RNP:
 Registro: **5061731297-SP**
 Registro: **2527136-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DE SÃO PAULO/CAPITAL.** CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**
 Endereço: **Rua Joel Jorge de Melo** Nº: **424**
 Complemento: **Bairro: Vila Mariana**
 Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **04128-080**
 Contrato: **102** Celebrado em: **25/11/2024** Vinculada à Art nº:
 Valor: **R\$ 4270,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
 Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua José Fernandes Caldas** Nº: **140**
 Complemento: **APTO 81 BLOCO 2** Bairro: **Vila Santa Teresa (Zona Sul)**
 Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **04190-040**
 Data de Início: **25/11/2024**
 Previsão de Término: **10/12/2024**
 Coordenadas Geográficas:
 Finalidade: **Judicial** Código:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração	1	Perícia	de avaliação pós-ocupação	em área urbana	1,00000

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

5. Observações

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE UM APARTAMENTO

6. Declarações

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



ROBERT LEVASIER - e-mail: rlevasierengenharia@gmail.com
 Av. Bernardino de Campos, 196 - 53 - Paraíso - São Paulo/SP
 Rua José Avelino de Oliveira, 141 - Praia do Tombo - Guarujá/SP
 Cel.: (13) 99685-3576 (WhatsApp) / (11) 94766-2077