PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA_PV319-20

Endereço do imóvel: R. Borba Gato, 331	
Cidade/UF: Santo Amaro/SP, CEP 04747-030	
Objeto da Avaliação: Imóvel Residencial, matrícula 335.735	
Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de venda	
Solicitante: Hasta Vip	
Processo: Cumprimento de Sentença 0014463-40.2020.8.26.0100	
Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado	**Áreas total construída (m²)** Área privativa: 102,05m²
Valor de Avaliação do imóvel (venda): Venda: R$1.125.000,00	**Especificação (fundamentação/precisão)** Método comparativo direto: **GRAU III** / **GRAU III**
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média	
Pressupostos e Ressalvas: Não foi realizada vistoria ao local	

Dados e assinatura do responsável técnico do Parecer Técnico de Avaliação:

_____

Leonardo B. Medeiros Silva
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5070100337
CPF: 355.926.618-19

Local e data do Parecer Técnico de Avaliação
Araraquara, 11 de março de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

Sumário

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3
1.1 TIPOLOGIA 3
1.2 SOLICITANTE 3
1.3 OBJETIVO 3
2 VISTORIA 4
2.1 LOCALIZAÇÃO 5
2.2 ZONEAMENTO 7
2.3 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS 8
3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 8
3.1 TERRENO 8
3.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 9
3.3 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS 10
4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO 10
4.1 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL 10
4.2 VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 11
5 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS 11
5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 11
5.1.1 COLETA DE DADOS 11
5.2 TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 12
5.2.1 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS 12
5.2.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA 13
5.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 17
6 CÁLCULO VALOR MERCADO 18
7 CONCLUSÃO 19
8 ENCERRAMENTO 20
8.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA: 20
8.2 ANEXOS: 20
8.3 TERMO DE ENCERRAMENTO 21
ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS: 22
ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO: 28
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA 32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer Técnico fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT: NBR 14.653/2001 – Avaliação de Bens, e suas partes: Parte 1: Procedimentos gerais e Parte 2: Imóveis urbanos, e baseia-se:

- Na documentação fornecida, o qual apresenta as características do imóvel sob matrícula de número 335.735, no município de Santo Amaro/SP;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.);
- 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 partir da documentação fornecida pelo cliente, presume-se que estas encontram-se corretas e devidamente regularizadas. Por isso, ressalta-se que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, considerando as informações colhidas “in loco” como de boa-fé.

1.1 TIPOLOGIA

Imóvel Residencial.

1.2 SOLICITANTE

Hasta Vip.

1.3 OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel a seguir.

Tipo: Imóvel residencial, apartamento 233 da Torre “D” do Edifício Gardênia, integrante do empreendimento Chácara Alto da Boa Vista.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

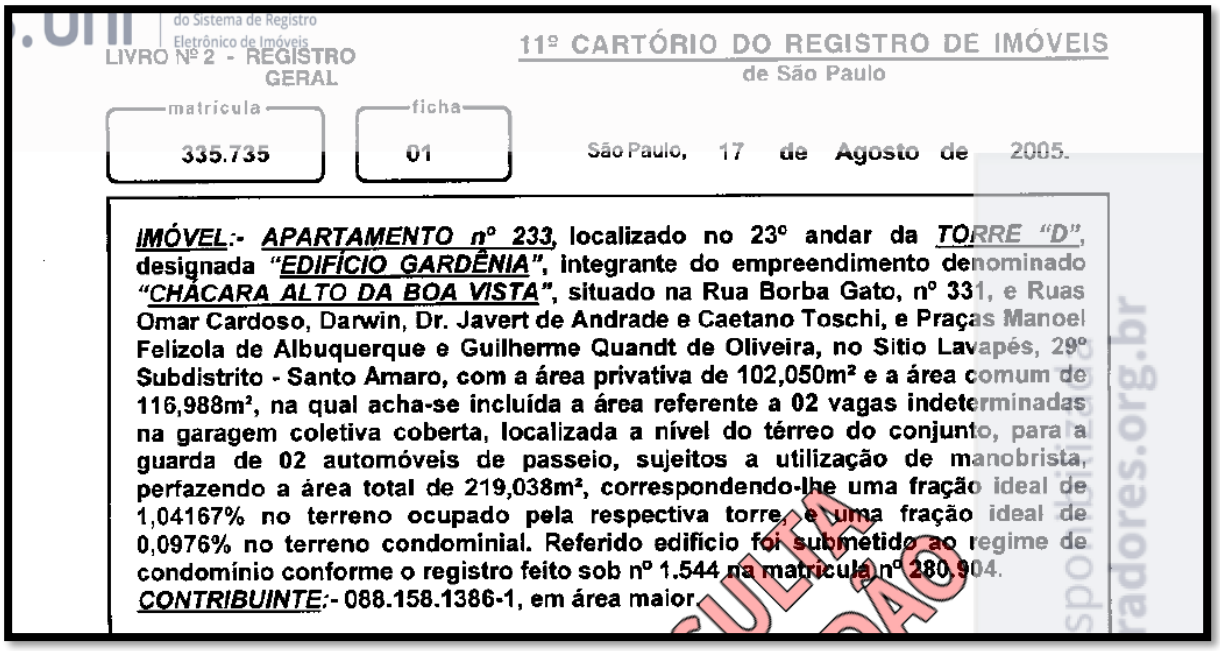
Endereço: Rua Borba Gato, 331 - Santo Amaro, São Paulo - SP, CEP 04747-030.

Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel para fins judiciais, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

2 VISTORIA

O imóvel em questão trata-se de uma unidade de apartamento, integrante de um empreendimento com várias torres, composto por:

- Área privativa medindo 102,05m², área comum de 116,98m², área referente a 02 vagas de garagem perfazendo a área total de 219,03m² e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalem a 1,04167% no terreno ocupado pela respectiva torre, e a fração de 0,0976% no terreno condominial.



do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 335.735 | ficha 01 | São Paulo, 17 de Agosto de 2005.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 233, localizado no 23º andar da TORRE "D", designada "EDIFÍCIO GARDÊNIA", integrante do empreendimento denominado "CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA", situado na Rua Borba Gato, nº 331, e Ruas Omar Cardoso, Darwin, Dr. Javert de Andrade e Caetano Toschi, e Praças Manoel Felizola de Albuquerque e Guilherme Quandt de Oliveira, no Sitio Lavapés, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 102,050m² e a área comum de 116,988m², na qual acha-se incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva coberta, localizada a nível do térreo do conjunto, para a guarda de 02 automóveis de passeio, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 219,038m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,04167% no terreno ocupado pela respectiva torre, e uma fração ideal de 0,0976% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1.544 na matrícula nº 280.904.
CONTRIBUINTE:- 088.158.1386-1, em área maior

Figura 1 – Trecho da matricula 335.735

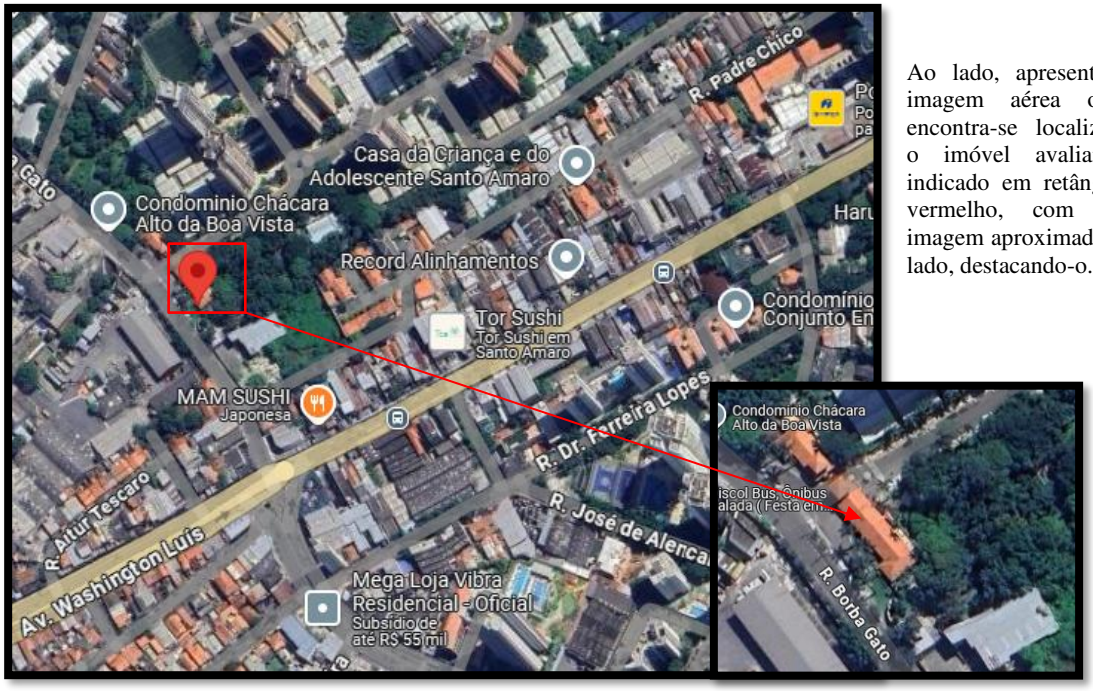
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

2.1 LOCALIZAÇÃO

A matrícula avaliada localiza-se na Rua Borba Gato, 331 - Santo Amaro, São Paulo/SP, registrado sob o CEP 04747-030.

Figura 2 - Localização Santo Amaro/SP (Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Santo_Amaro_(distrito_de_S%C3%A3o_Paulo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.



Ao lado, apresenta-se imagem aérea onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, indicado em retângulo vermelho, com sua imagem aproximada ao lado, destacando-o.

Figura 3 - Imagem aérea (Fonte: google mapas)

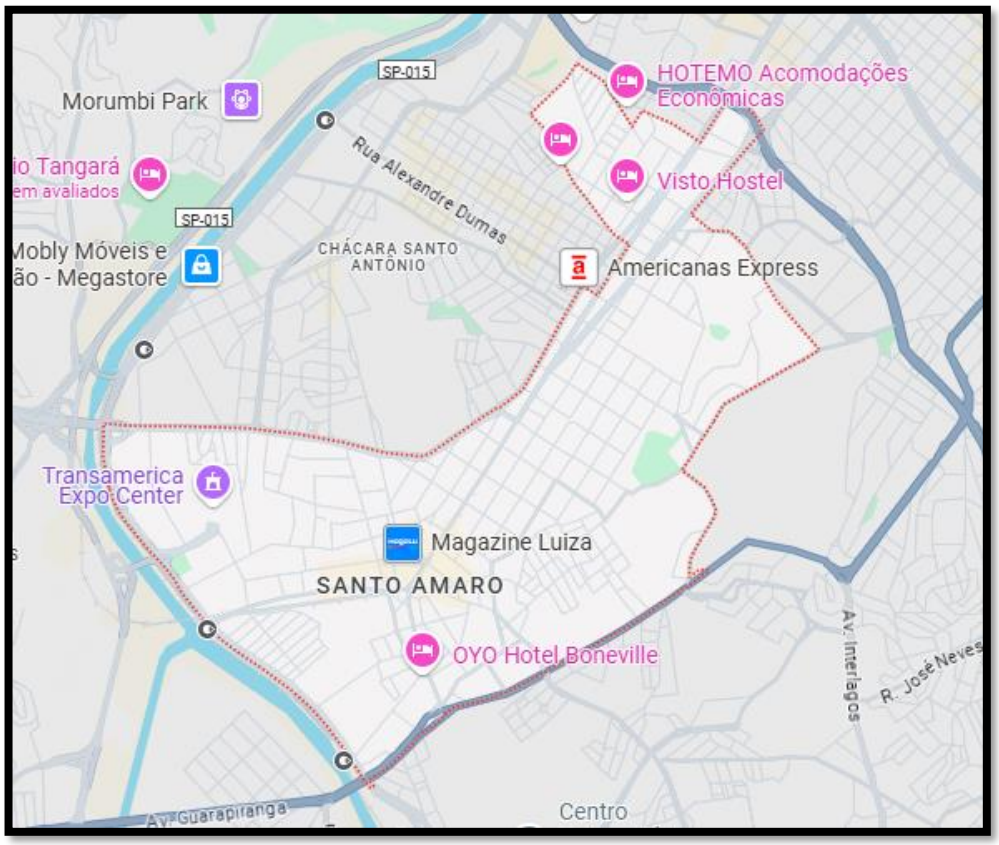


Figura 4 - Delimitação de Santo Amaro/SP

(**Fonte**: www.google.com.br/mapas)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

2.2 ZONEAMENTO

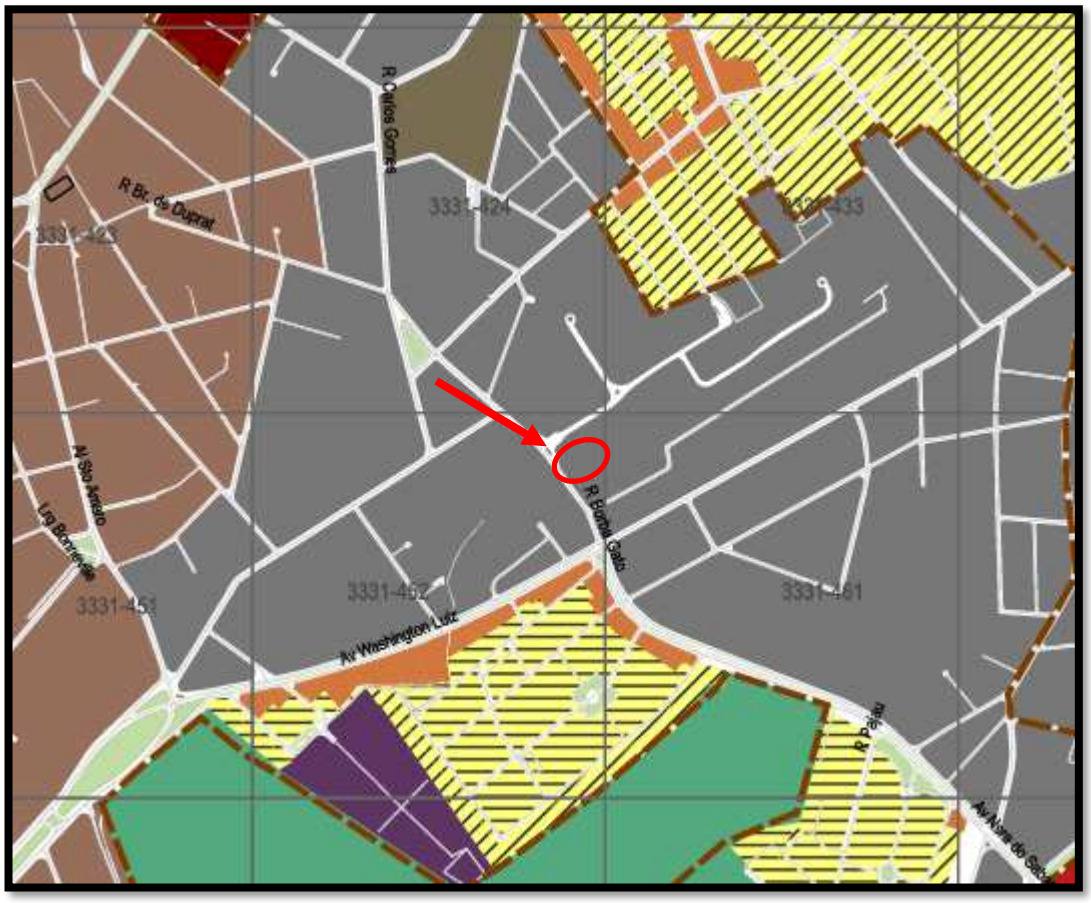


Figura 5 - Mapa Zoneamento –Santo Amaro/SP /SP
(Fonte: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/12/SANTO-AMARO1.pdf)

Infraestrutura urbana	
Solução abastecimento água	Sim
Solução Sanitária (esgoto)	Sim
Passeio e Meio Fio	Sim
Drenagem Pluvial	Sim
Pavimentação	Sim
Iluminação	Sim
Limpeza Urbana	Sim
Coleta Lixo	Sim
Rede energia elétrica	Sim
Rede telefônica	Sim
Transporte	Sim
Sinalização vertical	Sim
Sinalização horizontal	Sim
Arborização	Sim

Tabela 1 - Infraestrutura urbana da região

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

Figura 6 - infraestrutura urbana em frente ao imóvel

(Fonte: site google mapas)

2.3 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária n° 335.735 do Cartório de 11° Cartório Registros de Imóveis de São Paulo/SP. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio conforme registro n 1.544 feito na matrícula 280.904.

E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal de cadastro sob o n° de contribuinte: 088.158.1386-1 em área maior.

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

A topografia do terreno e da edificação do imóvel são caracterizadas como planas e niveladas, idem para a região onde está circundada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

3.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel avaliando, contidas adiante na tabela.

Características Físicas	
Matrícula	335.735
Topografia	Plano
Meio de quadra	Sim
Esquina	Não
Vedação	Muro
Características Predial	
Utilização	Residencial
Padrão construtivo	Médio
Estrutura	Alvenaria
Revestimento externo	Muro com reboco e pintura
Conservação externa	Boa
Tipo de telhado	Laje
Portas	Esquadrias
Janelas	Esquadrias/vidro temperado
Instalações hidráulicas	Embutidas
Instalações elétricas	Embutidas
Áreas (m²)	
Área Construída	219,03m²

Tabela 2 - Caracterização do Imóvel

Figura 7 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google mapas)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

3.3 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS

A Rua Borba Gato está situada no bairro de Santo Amaro, na zona sul de São Paulo, uma região de grande relevância histórica e desenvolvimento urbano. Combinando características residenciais e comerciais, a área se destaca por sua infraestrutura completa e fácil conectividade com outras partes da cidade.

Sua localização estratégica permite acesso rápido a importantes vias, como a Avenida Santo Amaro, a Avenida Adolfo Pinheiro e a Marginal Pinheiros, facilitando deslocamentos para diversas regiões da capital. A proximidade com a estação Borba Gato (Linha 5-Lilás do Metrô) e com corredores de ônibus bem estruturados garante opções de transporte eficientes para os moradores e trabalhadores da região.

A infraestrutura local é composta por uma ampla rede de comércios e serviços, incluindo supermercados, farmácias, padarias, restaurantes e centros empresariais. A presença de escolas, faculdades, hospitais e clínicas médicas reforça a conveniência da região para famílias e profissionais. Além disso, a área abriga diversos escritórios e espaços corporativos, tornando-se um polo dinâmico para negócios.

No que se refere ao lazer e áreas verdes, a região conta com praças e espaços de convivência, além da proximidade com parques como o Severo Gomes, que oferecem opções para atividades ao ar livre. A presença de academias, centros culturais e espaços gastronômicos diversificados contribui para uma vida urbana equilibrada.

A infraestrutura urbana da Rua Borba Gato inclui abastecimento de água, energia elétrica, saneamento básico, pavimentação asfáltica e iluminação pública eficiente. A segurança é reforçada por monitoramento e presença de comércios e serviços ativos, garantindo um ambiente bem estruturado para moradores e visitantes. Com essa combinação de mobilidade, conveniência e qualidade de vida, a Rua Borba Gato se consolida como um endereço atrativo dentro de Santo Amaro, atendendo tanto às demandas residenciais quanto às comerciais da capital paulista.

4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

4.1 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

O mercado imobiliário de Santo Amaro, na zona sul de São Paulo, está passando por uma fase de crescimento, impulsionado por fatores como taxas de juros mais baixas, a revalorização de bairros tradicionais e a oferta diversificada de empreendimentos. A região atrai tanto investidores quanto compradores em busca de moradia, destacando-se pelos projetos que priorizam o conforto e a qualidade de vida.

Em 2024, o mercado imobiliário de São Paulo como um todo, incluindo Santo Amaro, registra alta demanda por imóveis devido à retomada econômica pós-pandemia e incentivos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

como as mudanças no programa Minha Casa Minha Vida. O bairro, com sua infraestrutura consolidada e localização estratégica, é um dos destaques para novos lançamentos e valorização imobiliária.

Além disso, Santo Amaro segue tendências metropolitanas que incluem a construção de empreendimentos compactos e multifuncionais próximos aos grandes eixos urbanos, um modelo que facilita a mobilidade e atende diferentes perfis de consumidores.

Fonte: Terra

4.2 VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel perfeitamente inserido no contexto da região, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização.

Cabe destacar que a atual situação da economia está buscando a retomada do crescimento afetado nos últimos anos devido à Pandemia (COVID-19) e outros fatores externos. Entretanto São Paulo e região vem mostrando recuperação no setor de vendas de imóveis, sem alteração desta tendência em curto prazo, mas sim a longo prazo.

5 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

- **Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Através do "Método Comparativo de Dados de Mercado" objetiva-se comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através da utilização da regressão linear/inferência estatística que são confirmados pelo grau de precisão, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

O cálculo inferencial estatístico foi realizado através do programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisDEA Home".

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

5.1.1 COLETA DE DADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

O conjunto de dados de mercado coletados tem por objetivo representar através de análise técnica-científica especializada o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data.

A busca foi baseada em informações e pesquisas e tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para avaliação do imóvel, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

OBS: Período das pesquisas: 10/03/2025 a 11/03/2025

5.2 TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.2.1 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.

Em pesquisa realizada no mercado local, obteve-se 28 elementos, dos quais 13 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. As amostras apresentadas foram selecionadas conforme as ofertas espontâneas do mercado e vendas efetivadas de imóveis semelhantes, nos últimos anos.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► VALOR UNITÁRIO (V/M²): 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.

► ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

Quanto maior a área construída, menor o valor unitário.

► VAGAS DE GARAGEM: variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de vagas de garagem pertencentes ao elemento.

Quanto maior o número de vagas de garagem, maior o valor unitário por metro quadrado.

► PADRÃO CONSTRUTIVO DA EDIFICAÇÃO: (1-3) variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o padrão construtivo do edifício por completo para o elemento, sendo classificados conforme a seguir:

1 = baixo – acabamentos básicos, com unidades de apartamentos janelas de ferro, lajes, pintura de paredes externas em cima de reboco, sem utilização de massa corrida/acrílica para acabamento, louças e metais básicos de áreas comuns, pouca infraestrutura de lazer;
2 = médio – acabamentos de qualidade, equipadas com janelas de esquadrias metálicas, acabamento externo de qualidade com revestimento em pintura e/ou pastilhas, louças e metais de qualidade em áreas comuns, infraestrutura para ar condicionado e áreas comum de lazer para atendimento aos moradores;
Quanto maior a classificação do padrão construtivo da edificação, maior o valor unitário por metro quadrado.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no ANEXO I – Tratamento dos dados e ANEXO II – Elementos Amostrais

5.2.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

♦ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

r = 0,8577 ou 85,77%

♦ Coeficiente de determinação (r²):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 61,15% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 38,85% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$r^2 = 0,7357$ ou 73,57%

♦ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo junto ao ANEXO I, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 2%, ou 5%), representando uma confiabilidade mínima de 100%, 100% ou 69%, respectivamente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

♦ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Variáveis	t. calculado	Significância (%)
Vagas de garagem	2,08	5,09
Padrão Construtivo	-5,31	0,00
Área privativa	-3,60	0,18
Valor unitário	8,05	0,00

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

♦ Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

♦ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

♦ 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 8):

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

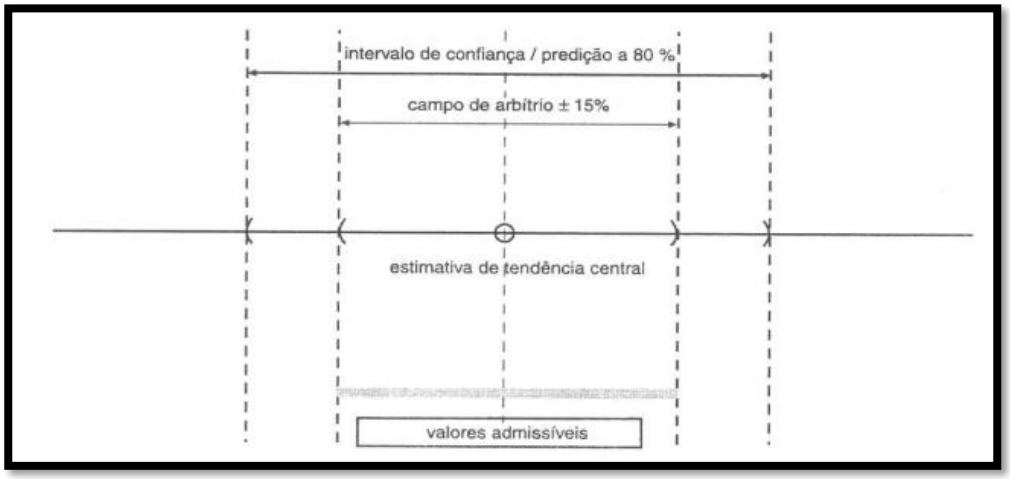


Figura 8 - Representação gráfica do Campo de arbítrio

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

5.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Tabela 3 - Enquadramento do Grau de fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		17		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		GRAU III		

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{Vmáx. - Vmín.}{Vmédio} = \frac{R\$\ 1.167.021,35 - R\$1.062.448,67}{R\$\ 1.114.735,01} = 9,38\%$$

Segundo a NBR 14.653-2 da ABNT, o grau de precisão deve ser classificado de acordo com tabela abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

Tabela 4 - Grau de Precisão, segundo NBR 14.653

ITEM	GRAUS DE PRECISÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
	≤30%	≤40%	≤50%

6 CÁLCULO VALOR MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Área privativa total: 102,05m²

Vagas de garagem: 2 (duas)

Padrão construtivo: 2

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÉDIO
R$ 10.411,06/m²	R$ 10.923,42/m²

VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R$11.435,78/m²

VALOR TOTAL MÍNIMO	VALOR TOTAL MÉDIO
R$ 1.062.448,67	R$ 1.114.735,01

VALOR TOTAL MÁXIMO
R$ 1.167.021,35

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

assemelhados no mercado imobiliário, permitindo-se, conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado.

7 CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar em um momento de pré-aquecimento, com um crescimento no volume de negócios e transações, mas ainda com certa volatilidade e projeções incertas do mercado, por isso o resultado da avaliação ficou na Estimativa da tendência central do Intervalo calculado.

- Visando a liquidez do imóvel avaliando, arredondou-se seu valor em até 1%, conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, “arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado”.

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, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

Valor venda total: R$1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

8 ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente parecer técnico de avaliação, composto por 21 (vinte e uma) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente para os fins de direito, com seus respectivos anexos, parte integrante desse parecer técnico. Permanecemos à disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

8.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos 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 CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e agronomia, do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

8.2 ANEXOS:

I – Tratamento dos dados
II – Elementos amostrais
III – Documentação Consultada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

8.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Eu, **LEONARDO B. MEDEIROS DA SILVA**, inscrito o CPF sob o número **355.926.618-19,** declara para fins de responsabilidade que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

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

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.

Araraquara, 11 de março de 2025

Atenciosamente,

Eng. Civil Leonardo B. Medeiros da Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA – 507010033

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:
Modelo de regressão, projeções e complementos

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Leonardo Medeiros
Modelo:	Matrícula 335.735
Data do modelo:	segunda-feira, 10 de março de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Endereço eletrônico	Texto	Texto	Endereço eletrônico do elemento da amostra	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Vagas de garagem	0,00	2,00	2,00	1,75
Padrão construtivo	1,00	4,00	3,00	2,96
Area privativa	59,00	136,00	77,00	95,71
Valor unitário	5.510,00	16.662,00	11.152,00	11.362,29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.8577858 / 0.8577858
Coeficiente de determinação:	0.7357965
Fisher - Snedecor:	18.57
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	119962341.735	3	39987447.245	18.566
Não Explicada	43075055.224	20	2153752.761	
Total	163037396.958	23		

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

Valor unitário = +16780.50104 +1403.44533 * Vagas de garagem -7201.276602 / Padrão construtivo -49.61620846 * Area privativa

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vagas de garagem	x	2.08	5.09
Padrão construtivo	1/x	-5.31	0.00
Area privativa	x	-3.60	0.18
Valor unitário	y	8.05	0.00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Vagas de garagem	x1	0.00	-0.52	0.26	0.54
Padrão construtivo	x2	-0.52	0.00	-0.36	-0.72
Area privativa	x3	0.26	-0.36	0.00	-0.11
Valor unitário	y	0.54	-0.72	-0.11	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Vagas de garagem	x1	0.00	0.05	0.33	0.42
Padrão construtivo	x2	0.05	0.00	0.62	0.76
Area privativa	x3	0.33	0.62	0.00	0.63
Valor unitário	y	0.42	0.76	0.63	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6.486,00	6.963,76	-477,76	-7,3660%	-0,325543	0,01071300
2	12.045,00	13.912,30	-1.867,30	-15,5027%	-1,272376	0,08527100
3	15.211,00	13.222,38	1.988,62	13,0736%	1,355045	0,03758800
4	16.662,00	13.966,62	2.695,38	16,1768%	1,836629	0,12583900
5	13.586,00	13.222,38	363,62	2,6764%	0,247770	0,00125700
6	5.510,00	6.120,28	-610,28	-11,0759%	-0,415846	0,02238800
7	9.830,00	9.458,76	371,24	3,7766%	0,252964	0,01930000
8	10.220,00	11.039,27	-819,27	-8,0163%	-0,558249	0,01846900
9	13.286,00	13.619,31	-333,31	-2,5087%	-0,227118	0,00140500
10	10.000,00	12.180,44	-2.180,44	-21,8044%	-1,485752	0,04706800
11	11.830,00	12.464,00	-634,00	-5,3593%	-0,432009	0,00696800
12	9.734,00	12.180,44	-2.446,44	-25,1329%	-1,667005	0,05925200
13	10.757,00	9.437,41	1.319,59	12,2672%	0,899166	0,05623800
14	14.447,00	12.563,24	1.883,76	13,0391%	1,283597	0,06754300
15	10.246,00	9.160,95	1.085,05	10,5900%	0,739353	0,68056000
16	12.037,00	11.828,42	208,58	1,7329%	0,142129	0,00033300
17	11.616,00	12.919,97	-1.303,97	-11,2257%	-0,888527	0,01557800
18	6.611,00	6.517,21	93,79	1,4187%	0,063908	0,00045200
19	11.250,00	11.039,27	210,73	1,8732%	0,143593	0,00122200
20	14.150,00	12.180,44	1.969,56	13,9191%	1,342057	0,03840400
22	11.176,00	11.039,27	136,73	1,2234%	0,093169	0,00051400
23	11.333,00	12.508,85	-1.175,85	-10,3755%	-0,801225	0,08275200
24	12.920,00	12.180,44	739,56	5,7241%	0,503935	0,00541500
25	11.752,00	12.969,59	-1.217,59	-10,3607%	-0,829665	0,01415000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

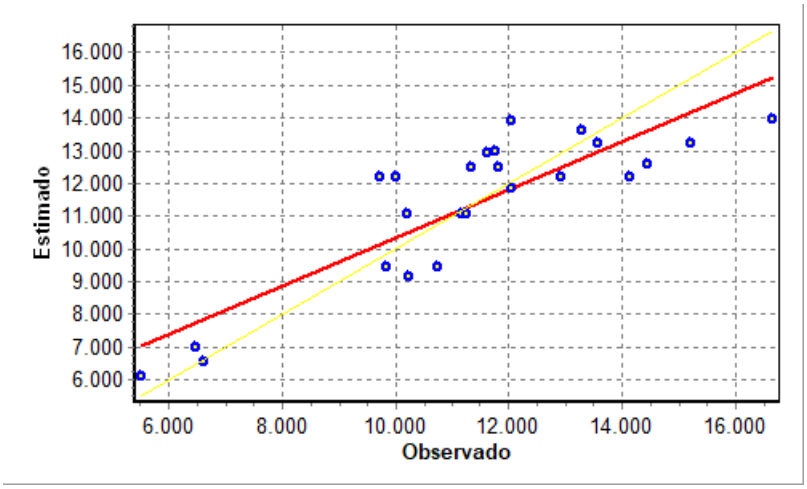
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

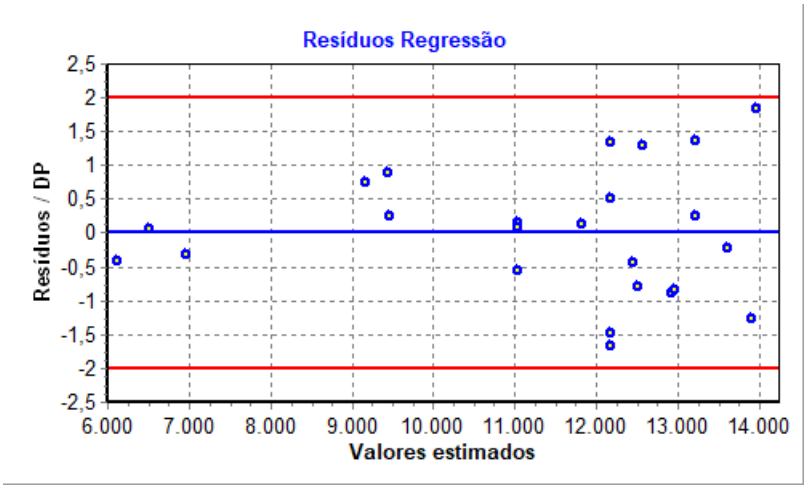
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

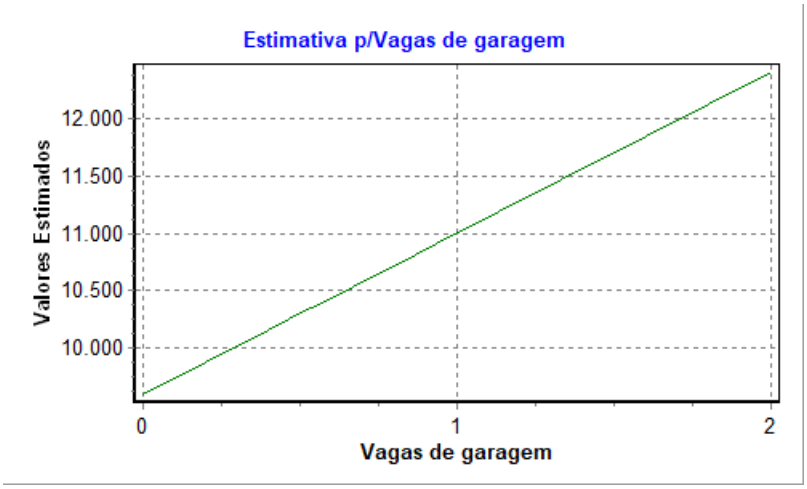


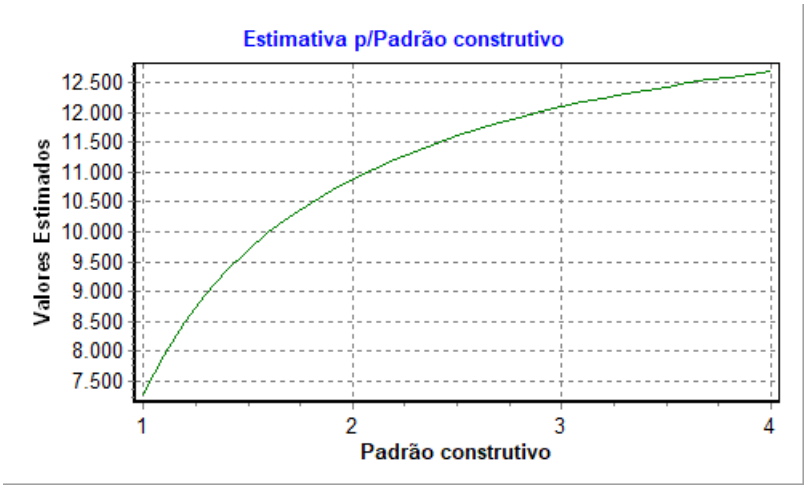
Resíduos da Regressão Linear

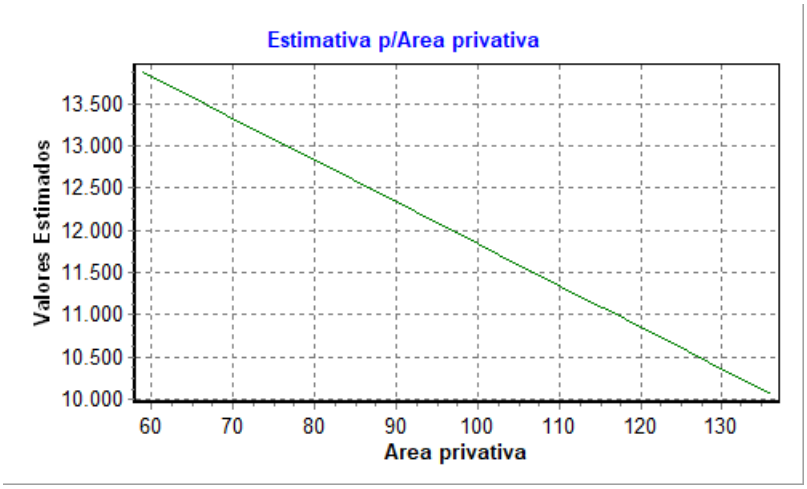


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:
Elementos amostrais

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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Avenida Padre José Maria, Nº 800	Itapema	Santo Amaro	USUÁRIO NEWCORE
2		Rua Pereira Barreto, Nº 159	Parque Resort Raiz	Santo Amaro	Rofe Imóveis
3		Rua Bento Branco de Andrade Filho, Nº 495	Panamerica	Santo Amaro	Rase Imóveis
4		Avenida Vereador José Diniz	Vista Campo Belo - trisul	Santo Amaro	TGARANTE ADMINISTRACAO E GESTAO DE IMOVEIS LTDA
5		Rua Bento Branco de Andrade Filho, Nº 495	Panamerica	Santo Amaro	ADRIANO SILVA IMOVEIS
6		Rua Padre José de Anchieta, Nº 903	Itapema	Santo Amaro	RE/MAX THE COLLECTION IMOBI
7		Rua Coronel Luís Barroso, Nº 426	Saint Louis	Santo Amaro	Vitrine de Imóveis
8		Rua Bento Branco de Andrade Filho, Nº 495	Panamerica, Isla	Santo Amaro	Rofe Imóveis
9		Rua São Sebastião, Nº 315		Santo Amaro	Impacto Carolaine
10		Rua Bento Branco de Andrade Filho, Nº 495	Panamerica	Santo Amaro	MOSCOU IMÓVEIS
11		Rua Jupi, Nº 251		Santo Amaro	Fifty Negócios Imobiliários
12		Rua Bento Branco de Andrade Filho, Nº 495	Panamerica, Isla	Santo Amaro	Rofe Imóveis
13		Avenida Washington Luís, Nº 1277		Santo Amaro	ADRIANO SILVA IMOVEIS
14		Rua Joaquim Guarani, Nº 485	MaxHaus Brook	Santo Amaro	Talent Imobe
15		Rua Coronel Luís Barroso, Nº 345	Side Alto da Boa Vista	Santo Amaro	DP IMOVEIS
16		Rua Pereira Barreto, Nº 159	Parque Resort Raiz	Santo Amaro	Lello Vendas
17		Rua Pereira Barreto, Nº 159	Parque Resort Raiz	Santo Amaro	ALABE IMOVEIS
18		Avenida Padre José Maria, Nº 1145	Itapema	Santo Amaro	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO
19		Rua Bento Branco de Andrade Filho, Nº 495	Panamerica	Santo Amaro	Broker House
20		Rua Bento Branco de Andrade Filho, Nº 495	Panamerica	Santo Amaro	MONTREAL BUSINESS
21	*	Rua Pereira Barreto, Nº 159	Parque Resort Raiz	Santo Amaro	Fabricio Santos da Silva

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

22		Rua Bento Branco de Andrade Filho, Nº 495	Panamerica	Santo Amaro	Paulo Roberto Leardi
23		Rua Pereira Barreto, Nº 159	Parque Resort Raiz	Santo Amaro	Rofe Imóveis
24		Rua Bento Branco de Andrade Filho, Nº 495	Panamerica	Santo Amaro	Leardi Chácara Santo Antônio 270
25		Rua Pereira Barreto, Nº 159	Parque Resort Raiz	Santo Amaro	ALABE IMÓVEIS

ID	Desabilitado	Telefone do informante	Endereço eletrônico
1		(11) 4580-4274	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-81m2-venda-RS525100-id-2784917620/
2		(11) 2384-7633	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS795000-id-2760209528/
3		(11) 99970-7771!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-92m2-venda-RS1399500-id-2743175887/
4		(11) 91313-6997!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-RS1283046-id-2733030658/
5		(11) 5053-1790	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-92m2-venda-RS1250000-id-2780893621/
6		(11) 91607-1818!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-98m2-venda-RS540000-id-2783495515/
7		(11) 91622-1818!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-RS580000-id-2782898271/
8		(11) 2384-7633	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-136m2-venda-RS1390000-id-2729685434/
9		(11) 94552-1221!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS1116086-id-2783937982/
10		(11) 3431-0103	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS1116086-id-2783937982/
11		(11) 4327-4777	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-113m2-venda-RS1130000-id-2719317443/
12		(11) 2384-7633	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-71m2-venda-RS840000-id-2668744510/
13		(11) 5053-1790	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-113m2-venda-RS1100000-id-2682109715/
14		(11) 91014-6165!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-132m2-venda-RS1420000-id-2782598417/
15		(11) 99532-2062!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS996900-id-2643038771/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

16		(11) 3018-0000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-81m2-venda-RS830000-id-2784253701/
17		(11) 2659-6450	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-109m2-venda-RS1300000-id-2752102757/
18		(11) 2198-4970	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-86m2-venda-RS999000-id-2726441664/
19		(11) 97382-6567!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS595000-id-2781006378/
20		(11) 93299-6481!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-136m2-venda-RS1530000-id-2713585983/
21	*	(11) 94748-1114!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-113m2-venda-RS1599000-id-2782279784/
22		(11) 3284-7000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-108m2-venda-RS1008000-id-2643002272/
23		(11) 2384-7633	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-136m2-venda-RS1520000-id-2779992984/
24		(11) 99363-2098!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS748000-id-2729689328/
25		(11) 93503-1617!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-113m2-venda-RS1460000-id-2774816171/

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Vagas de garagem	Padrão construtivo	Area privativa	Valor unitário
1		1	1	81,00	6.486,00
2		2	3	66,00	12.045,00
3		2	4	92,00	15.211,00
4		2	4	77,00	16.662,00
5		2	4	92,00	13.586,00
6		1	1	98,00	5.510,00
7		2	1	59,00	9.830,00
8		2	4	136,00	10.220,00
9		2	4	84,00	13.286,00
10		2	4	113,00	10.000,00
11		2	2	71,00	11.830,00
12		2	4	113,00	9.734,00
13		2	2	132,00	10.757,00
14		2	2	69,00	14.447,00
15		0	2	81,00	10.246,00
16		2	3	108,00	12.037,00
17		2	3	86,00	11.616,00
18		1	1	90,00	6.611,00
19		2	4	136,00	11.250,00
20		2	4	113,00	14.150,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

21	*	3	3	108,00	9.333,00
22		2	4	136,00	11.176,00
23		1	3	66,00	11.333,00
24		2	4	113,00	12.920,00
25		2	3	85,00	11.752,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	10.411,06	4,69%	
Valor Médio	10.923,42	-	III
Valor Máximo	11.435,78	4,69%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Borba Gato, n 331	-
Complemento	Apartamento 233, Ed. Gardênia	-
Bairro	Santo Amaro	-
Vagas de garagem	2,00	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Area privativa	102,05	Não
Informante		-
Telefone do informante		-
Endereço eletrônico		-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

.•. onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: 335.735 ficha: 01

São Paulo, 17 de Agosto de 2005.

IMÓVEL:- ***APARTAMENTO nº 233***, localizado no 23º andar da ***TORRE "D"***, designada ***"EDIFÍCIO GARDÊNIA"***, integrante do empreendimento denominado ***"CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA"***, situado na Rua Borba Gato, nº 331, e Ruas Omar Cardoso, Darwin, Dr. Javert de Andrade e Caetano Toschi, e Praças Manoel Felizola de Albuquerque e Guilherme Quandt de Oliveira, no Sitio Lavapés, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 102,050m² e a área comum de 116,988m², na qual acha-se incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva coberta, localizada a nível do térreo do conjunto, para a guarda de 02 automóveis de passeio, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 219,038m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,04167% no terreno ocupado pela respectiva torre, e uma fração ideal de 0,0976% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1.544 na matrícula nº 280.904.
CONTRIBUINTE:- 088.158.1386-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- ***GAFISA SPE-19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.195.008/0001-74, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 4777, 9º andar – parte, Jardim Universidade Pinheiros, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.741/M.280.904, feito em 07 de novembro de 2002, deste Serviço Registral.

Pedro Yamanaka
Escrevente Substituto

Av.1/335.735 :- Conforme a averbação feita sob o nº 11, em 01 de setembro de 2000, na matrícula nº 280.904 deste Serviço Registral, verifica-se que por requerimento de 08 de agosto de 2000, e tendo em vista a exigência do Ministério Público do Estado de São Paulo, procede-se a presente para dar publicidade ao Termo de Ajustamento de Conduta, datado de 19 de abril de 2000, que firmam perante o Ministério Público do Estado de São Paulo, devidamente homologado pelo Conselho Superior do Ministério Público, em 04 de julho de 2000, com imposição (I) de restrições de uso da portaria nº 1, facultado apenas às torres "E" e "G" do empreendimento (II) de compromisso de manutenção, por parte do futuro Condomínio, da Praça Manoel Filizolla de Albuquerque, sendo as partes abaixo qualificadas, como:- <u>1º ACORDANTE (MP): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO</u>, por sua 3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE HABITAÇÃO E URBANISMO DE SÃO PAULO, na pessoa de seu titular Promotor

- Continua no verso -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,14

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 335.735 — ficha 01 verso

de Justiça Dr. LÁZARO ROBERTO DE CAMARGO BARROS; 2° ACORDANTE (CIMOB): CIMOB - COMPANHIA IMOBILIÁRIA, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 1.355 - 22° andar, nesta Capital, inscrita CNPJ/MF. sob o n° 61.215.844/0001-44, nas pessoas de seus representantes legais, com poderes bastantes para este ato, Drs. Doter Karamm Júnior e Odair Garcia Senra, portadores dos RGs. n°s. 2.930.805-X-SSP/SP. e 3.259.126-X-SSP/SP., por si e como incorporadora, por mandato, do empreendimento de que se fala abaixo, cujos poderes foram conferidos por SULINA COMÉRCIO, EXPORTAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. e GAFISA SPE-4 S/A., co-proprietária do todo do terreno onde se desenvolve e terá seqüência o aludido empreendimento. 3° CONCORDANTE (SAGREG): SOCIEDADE AMIGOS DO CONJUNTO RESIDENCIAL GLÓRIA, entidade associativa sem fins lucrativos, com sede à Avenida Adolfo Pinheiro, n° 384 - sobreloja 23/7, nesta cidade e neste Estado, à inscrita no CNPJ/MF sob o n° 53.131.256/0001-02, nas pessoas de seus representantes legais, com poderes bastantes para este ato, Srs. CLEIDE SUELY RODRIGUES;- LIANA CATHARINA LOMBARDI;- MIGUEL JOSÉ ASSAF NETO;- JOSÉ HENRIQUE VERRI; e FLÁVIA MOSTAZO VARGA, todos qualificados no instrumento citado no item b2 abaixo, assistidos pelo advogado ROBERTO DE DIVITIIS (OAB/SP. n° 26.079); 4° ACORDANTE (MDSP): MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO, entidade sem fins lucrativos, com sede na Rua Barão do Triunfo, n° 550 - conjunto 62 - 6° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 71.582.159/0001-00, através de sua presidente Drª. APARECIDA LOPES REGINA MONTEIRO, portadora do RG. n° 6.086.846-X-SSP/SP., na melhor forma de direito, pelo que adiante pactuam, aceitam e se outorgam, para fazer valer sempre firme e valioso, entre os ora presentes e ou sucessores, fazendo-o sob a égide da legislação civil vigente, em especial da Lei n° 4.591/64 (Condomínio e Incorporação); da Lei n° 6.015/77 (Registros Públicos) e da Lei n° 7.347/85 (Ação Civil Pública), e no bojo do procedimento de n° 128/97, apurativo fluente no seio do 1° ACORDANTE (MP), a saber:- CONSIDERANDO que:- 1 - a 2ª ACORDANTE (CIMOB), desenvolve a implantação de um empreendimento imobiliário de natureza residencial, sob a formatação técnica e jurídica de CONDOMÍNIO, identificado como " CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA ", com sede e frente para a Rua Borba Gato, n° 331, no bairro de Santo Amaro, regularmente aprovado pela Prefeitura do Municipal de São Paulo e devidamente registrado neste Serviço Registral, no bojo da presente matrícula. 1-1 - Formata este empreendimento a construção de 11 (onze) edificações, denominadas de "torres", identificadas no projeto pela forma "alfa " gerando, por conseqüência, as de letras "A" e "K"; 1-2 - No projeto arquitetônico, como nos demais projetos e nos registros conseqüentes, tem-se que, dos portões ou portarias de entrada (acessos) no condomínio, uma delas - identificada como Portaria n° 1 - será instalada no final da Rua Padre José de Anchieta, antiga Rua Caetano Toshi,

- Continua na ficha 02 -

Visualização disponibilizada
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

junto à Praça Manuel Felizzola de Albuquerque, ambas lindeiras do terreno do mencionado empreendimento; 1-3 - Da formatação documental do projeto aprovado, faz parte um Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), analisado e elaborado na forma de legislação específica. 2- Por seu turno a 3ª ACORDANTE (SAGREG), congrega e representa os moradores das Rua Padre José de Anchieta;- Rua Professor Authos Pagano;- Rua Hermani Pires de Campos Seabra e Rua Leontina Atuy Nogueira, que formam o Conjunto Residencial Jardim Glória e, com interesses direitos na relação de vizinhança, face a implantação do CONDOMÍNIO "CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA", especialmente, no que tange aos aspectos de circulação de veículos, seu volume e tipos, como quanto ao impacto gerado por essa inserção. 3 - Objetivando a composição dos interesses individuais, homogêneos e coletivos vislumbrados nesse contexto, e ou os eventualmente afetados, tanto quanto ao condomínio de que restará o empreendimento noticiado, este aqui ainda com a legitimidade da 2ª ACORDANTE (CIMOB), na qualidade de incorporadora, na forma da Lei nº 4.591/64, como dos residentes no Conjunto Residencial citado, que compõem a Associação ora 3ª ACORDANTES (SAGREG), com o patrocínio do 1º ACORDANTE (MP). RESOLVEM que:- Cláusula "a" - A 2ª ACORDANTE (CIMOB), por este instrumento e sob as premissas condicionantes de respeitar e não ferir os direitos dos compromissários adquirentes das unidades já comercializadas, bem como de não alterar a qualidade e conforto das vagas de estacionamento dos condôminos, como hoje contempladas no projeto aprovado, assume as obrigações de definir, adotar, implementar e, quando for o caso, manter, as seguintes providências: a 1- Promover e fazer aprovar, por sua conta e custo, junto a Prefeitura Municipal, no íntimo do processo que aprovou a execução do CONDOMÍNIO, projeto modificativo a ser elaborado pelo mesmo Escritório de Arquitetura do Arq. Roberto Candusso, que enfoque a exclusividade de utilização da Portaria nº 1, pelas "torres" "E" e "G", portaria essa que tem e dá acesso para a Rua Padre José de Anchieta, bem como as necessárias outras alterações internas, ao seu inteiro alvedrio, que acomodem o acesso dos veículos de condôminos, das demais "torres", para a outra Portaria. a 2 - Na readquação acima, o projeto modificativo observará: I - A partir da entrada da Rua Padre José de Anchieta, a via de acesso identificada como Rua 1 (conforme projeto aprovado) seguirá à sua direita na direção da Rua 3, interrompendo-se próximo às "torres" "E" e "G", para que seja de uso exclusivo dos veículos destas torres; II - A esquerda da Rua 1 e seu seguimento que o liga com a Rua 2, também, será interrompido; III - A rua 2 terá parte do seu traçado alterado, passando a ter uma trajetória junto ao muro divisor do terreno e se encontrará com a Rua 3, após as "torres" "E" e "G"; IV - Fica certo que serão interrompidos os trechos entre as Ruas 1 e 2 e determinado trecho da Rua 3, entre o ponto onde esta se encontra com a Rua 2 e o ponto posterior às "torres "

- Continua no verso -

MATRÍCULA ONLINE PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
ONR | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis | em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

matrícula 335.735 | ficha 02 verso

"E" e "G", tudo de forma que o acesso da Portaria nº 1 da Rua Padre José de Anchieta, seja exclusivo dos veículos dos moradores das "torres" "E" e "G"; o acesso dos veículos dos moradores das "Torres" "E" e "G" às áreas internas do Condomínio, como o " Child Care " o " Clube " e outros espaços, far-se-á exclusivamente através de determinados acessos nos respectivos estacionamentos - tudo como está explicitado e demonstrado no croquis anexo, que integra este TAC, sendo certo que a eventual implantação de uma terceira Portaria, além das duas já previstas no projeto aprovado, se daria somente diante de imposição da municipalidade para aprovação do projeto modificativo. a 3 - A elaborar projeto, implantar e submeter à apreciação da PMSP, Termo de Compromisso, objetivando a manutenção da Praça Manoel Filizolla de Albuquerque, tangentemente ao seu ajardinamento e calçamento, comportando a construção de um vestiário e sanitário, sempre se autorizado pela PMSP, Termo de Compromisso esse que, em sendo aprovado, e respeitando as premissas do presente Termo, deverá ser transferido ao futuro Condomínio. a 4 - Concordar com a participação de um arquiteto, que sempre em conjunto com representante da GAFISA (CIMOB), poderá acompanhar a elaboração do projeto de alteração e sua aprovação junto a Prefeitura Municipal, bem como acompanhará a sua implantação, representando e por conta da 3ª ACORDANTE.; a 5 - Levar este TAC, após homologado pelo Conselho Superior do Ministério Público, a este Serviço Registral, em prazo não superior a trinta dias, contado a partir da comunicação da mencionada homologação, pelo 1º ACORDANTE (MP), requerendo sua averbação nesta matrícula, que é do imóvel onde esta sendo lançado o comentado empreendimento, servindo este como cláusula pétrea do empreendimento, repercutindo em todos os demais registros e ou matrículas que forem geradas a partir desta, inclusive a Convenção de Condomínio. a 6 - Fazer constar em todo e qualquer tipo de compromissos, como das escrituras definitivas de qualquer forma de alienação ou transmissão, quer livres, como gravadas (hipotecadas, alienadas fiduciariamente, vinculadas ao SFH e outras), que transmita a terceiros cada unidade do empreendimento e condomínio, a existência deste Termo de Ajustamento de Conduta, como da obrigatoriedade de seu cumprimento; Cláusula "b" - A 3ª ACORDANTE (SAGREG), por este instrumento assume as obrigações de adotar, implementar e fazer cumprir, os seguintes procedimentos: b 1 - Não interferir de forma a prejudicar ou a impedir os procedimentos de promoção de vendas, patrocinados pela 2ª ACORDANTE (CIMOB) de que este instrumento dá noticia, assim como relativamente à execução das obras de implantação do Condomínio, divulgando e se empenhando junto aos demais moradores do entorno pelo cumprimento do ora acordado; b 2 - Fazer registrar este Termo, junto ao Cartório de Títulos e Documentos, onde são registrados todos os demais atos e constituição da Associação, tendo-se o ora pactuado está devidamente autorizado pela

- Continua na ficha 03 -

PARA CONSULTA SEM VALOR JURÍDICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
335.735	03

Continuação

Assembléia Geral Extraordinária da 3ª ACORDANTE (SAGREG), realizada em data de 16 de dezembro de 1999, devidamente registrada no 6° Ofício de Títulos e Documentos sob o n° 68.585 em 18/02/2000; Cláusula "c" - Finalmente acordam as partes que :- c 1 - Será constituído um grupo de trabalho formado por representantes quer da 2ª ACORDANTE (CIMOB), da 3ª ACORDANTE (SAGREG) e da 4ª ACORDANTE (MDSP) que acompanhará os procedimentos daquela junto à Prefeitura Municipal sem prejudicar o regular andamento das providências, até a final aprovação do projeto modificativo, arcando cada qual com os custos inerentes; c 2 - As providências contidas neste TAC, deverão estar concluídas no prazo de 06 (seis) meses, contados da data de emissão dos Autos de Conclusão das referidas Torres "E" e "G", pela Prefeitura Municipal de São Paulo; c 4 - Assumem, ainda, o compromisso de manter informado o procedimento que flui no seio do 1° ACORDANTE (MP); c - 5 - Fica estipulada a multa diária de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por comprovado descumprimento de qualquer cláusula deste acordo por parte da 2ª ACORDANTE (CIMOB), que deverá ser recolhida ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados (Dec. Est. n° 7070/87; artigo 13 da Lei n° 7.347/85), na conta corrente n° 43.000.74.8, da Agência n° 248 do BANESPA. E nada mais havendo, vai o presente termo firmado pelos presentes e pelo DD. 3° Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo LÁZARO ROBERTO DE CAMARGO BARROS.
Data da matrícula.

Pedro Yamanaka
Escrevente Substituto

Av.2/335.735 :- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.

Pedro Yamanaka
Escrevente Substituto

Av.3/335.735:- Conforme Ata da Reunião de Sócios e Instrumento Particular de 3ª Alteração Contratual de 1º de julho de 2005 da GAFISA SPE-19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, registrado sob nº 220.916/05-6, em 02/08/2005 na JUCESP e Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 1º de julho de 2005 da GAFISA S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.545.826/0001-07, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº

- Continua no verso -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

.•.onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 335.735 | ficha 03 verso

4.777, 9º andar, registrada sob nº 220.909/05-2, em 02/08/2005, na JUCESP; e requerimento de 29 de setembro de 2006, e de conformidade com a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida via Internet em 29/09/2006, pela PMSP, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula é lançado atualmente pelo contribuinte 088.158.1606-2.
Data:- 16 de outubro de 2006.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.4/335.735:- Conforme Ata da Reunião de Sócios e Instrumento Particular de 3ª Alteração Contratual de 1º de julho de 2005 da GAFISA SPE-19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, registrado sob nº 220.916/05-6, em 02/08/2005 na JUCESP e Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 1º de julho de 2005 da GAFISA S/A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.545.826/0001-07, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 9º andar, registrada sob nº 220.909/05-2, em 02/08/2005, na JUCESP; e requerimento de 29 de setembro de 2006, procede-se a presente para constar que em virtude da incorporação da GAFISA SPE-19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, pela GAFISA S/A., já qualificada, o imóvel desta matrícula passou a integrar o patrimônio desta última, pelo valor estimativo de R$596.771,70, inclusive o valor de outros imóveis.
Data:- 16 de outubro de 2006.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.5/335.735:- RETIFICAÇÃO
Pelo requerimento de 26 de abril de 2010, de *MANOEL NUNES NETO*, portador do RG nº 4.670.399-SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 013.888.908-28, brasileiro, casado, administrador, domiciliado nesta Capital, autorizado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 12 de fevereiro de 2010, registrada sob nº 5110193 em data de 28 de abril de 2010 no 4º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, na qualidade de síndico do condomínio denominado "*CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA*", objeto do registro nº 2 de incorporação imobiliária, retificado conforme averbações nºs 14, 671 e 1329, todos feitos na matrícula nº 280.904 deste Serviço Registral, já totalmente submetido ao regime de condomínio, procede-se a presente, de conformidade com os quadros de áreas da ABNT (NBR 12721) do referido empreendimento,

- Continua na ficha 04 -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 21,14

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 335.735 | ficha 04

Continuação

para constar o detalhamento das áreas da unidade autônoma objeto desta matrícula, como segue:- Área privativa de 102,050m², área comum, já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas para guarda de automóveis de passeio em lugares individuais e de uso indeterminado com utilização de manobrista/garagista de 116,988m², área total de 219,038m², fração ideal no todo do Condomínio 0,0976%, fração ideal no terreno ocupado pelo respectivo Edifício 1,04167%, sendo a área total edificada de 145,227m².
Data: - 17 de maio de 2010

Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.6/335.735: PENHORA (Prenotação 1.532.764 - 03/07/2024)
Pela certidão de 03 de julho de 2024, do Juízo de Direito da 23ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0014466-92.2020.8.26.0100) da ação de execução civil movida por **ANDRE CASTILHO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ/MF nº 21.841.334/0001-68 em face de **GAFISA S/A**, CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07, **o imóvel foi penhorado** para garantia da dívida de R$81.692,75, tendo sido nomeada depositária a executada.
Data: 11/07/2024

Selo digital: 11117932100000001942659243
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: RAFAELA MARIA DOS SANTOS
Hash: 1532764-0DAB0A77-8369-43A0-98AF-ACA9D628B2FF

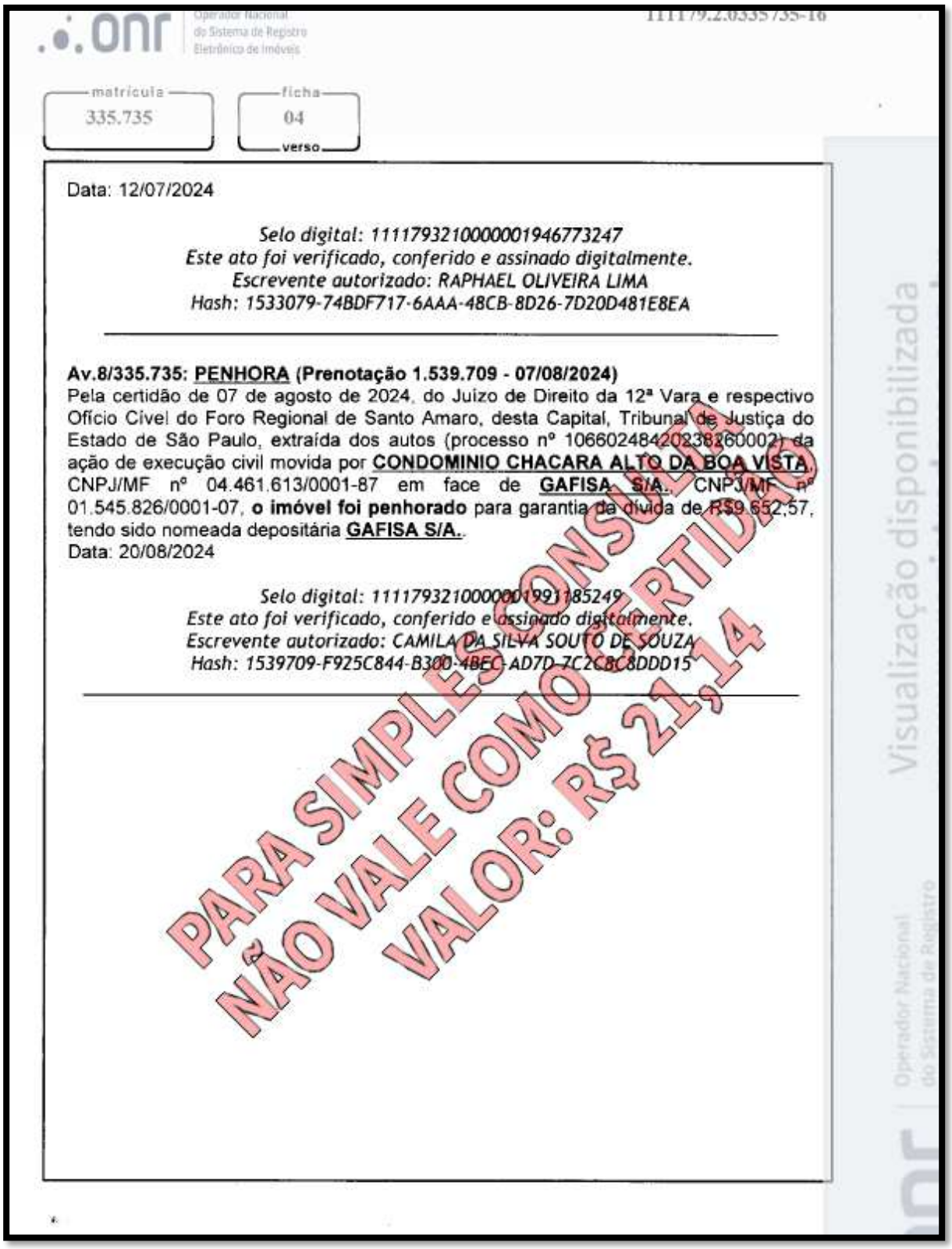
Av.7/335.735: PENHORA (Prenotação 1.533.079 - 04/07/2024)
Pela certidão de 03 de julho de 2024, do Juízo de Direito da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0014463-40.2020.8.260100) da ação de execução civil movida por **ROBERTO MONTEIRO DOS SANTOS**, CPF/MF nº 128.477.188-18; e **BEATRIZ MACEDO RODRIGUES**, CPF/MF nº 266.616.258-30 em face de **GAFISA S/A.**, CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07; e **GAFISA SPE-133 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 14.363.523/0001-07, o **imóvel foi penhorado** para garantia da dívida de R$501.400,53, tendo sido nomeado depositário **GAFISA S/A.**

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,14

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

111179.2.0335735-16

matrícula 335.735 | ficha 04 verso

Data: 12/07/2024

Selo digital: 1111793210000001946773247
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: RAPHAEL OLIVEIRA LIMA
Hash: 1533079-74BDF717-6AAA-48CB-8D26-7D20D481E8EA

Av.8/335.735: PENHORA (Prenotação 1.539.709 - 07/08/2024)
Pela certidão de 07 de agosto de 2024, do Juízo de Direito da 12ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1066024842023826000021 da ação de execução civil movida por **CONDOMINIO CHACARA ALTO DA BOA VISTA**, CNPJ/MF nº 04.461.613/0001-87 em face de **GAFISA S/A.**, CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07, **o imóvel foi penhorado** para garantia da dívida de R$9.652,57, tendo sido nomeada depositária **GAFISA S/A.**.
Data: 20/08/2024

Selo digital: 1111793210000001991185249
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA
Hash: 1539709-F925C844-B300-4BEC-AD7D-7C2C8C8DDD15

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,14

Visualização disponibilizada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/03/2025 às 16:53 , sob o número WJMJ25405501298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014463-40.2020.8.26.0100 e código SuT4L4WH.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 1.125.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Março/2025 a Setembro/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	184 dias	1,018931
Percentual correspondente	184 dias	1,893110 %
Valor corrigido para 01/09/2025	(=)	R$ 1.146.297,49
Sub Total	(=)	R$ 1.146.297,49
Valor total	**(=)**	**R$ 1.146.297,49**

Retornar Imprimir