



**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COM UTILIZAÇÃO DE
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA – PROCESSO DIGITAL Nº 1132378-69.2015.8.26.0100
(ABNT NBR 14653-2: 2011)**

Proprietária: Adriana Araujo de Oliveira

Endereço: Rua Nestor Pestana, 87 – Apartamento 105 – 1º andar – Edifício Guaporé

Consolação – São Paulo – SP – CEP 01303-010.

Referência: Setembro/2.018

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

QUANTO AO USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
CATEGORIA DO IMÓVEL	APARTAMENTO
FINALIDADE	AVALIAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO
MÊS BASE DA AVALIAÇÃO	SETEMBRO/2.018
ENDEREÇO DO IMÓVEL	RUA NESTOR PESTANA, 87 – APARTAMENTO 105 – 1º ANDAR – EDIFÍCIO GUAPORÉ - CONSOLAÇÃO – SÃO PAULO – SP – CEP 01303-010

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



INTRODUÇÃO / OBJETIVO

Por ordem expressa do MM Juiz de Direito da 21ª Vara Cível do Foro Central Cível, o Dr. Rodrigo Ramos, fui nomeado a exercer a função de perito judicial no processo digital nº 1132378-69.2015.8.26.0100, que tramita no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo como exequente a sra. Roselia Maria de Toledo Malzoni e como executada a sra. Andreia Araujo de Oliveira.

No decorrer do tramite processual foi solicitada a avaliação do imóvel de propriedade da sra. Adriana Araujo de Oliveira, CPF nº 786.525.961-15, situado na Rua Nestor Pestana, nº 87 – Apartamento nº 105 – 1º andar – Edifício Guaporé – São Paulo – SP.

O imóvel avaliando está registrado sob a matrícula número 87.133, no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Para fazer frente à ordem judicial foi expedido o presente laudo de avaliação que tem o objetivo determinar o Valor de Mercado do imóvel.

Para a execução desta avaliação foi utilizada a ferramenta de regressões múltiplas pelo método mínimo quadrados, com a possibilidade de extrair do mercado as informações necessárias para “traduzir” o seu comportamento através de cálculos acompanhados de parâmetros estatísticos que refletem o grau de confiabilidade do presente documento.

A vistoria foi solicitada em 06/09/2018 para ser realizada no dia 21/09/2018, o que de fato ocorreu.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Para elaboração deste laudo técnico foram adotados critérios básicos de planejamento, visando à qualidade do resultado final. Após definido o objetivo da avaliação, durante a vistoria foram recolhidos os elementos disponíveis para elaboração deste documento, com a inexistência de critérios subjetivos na aferição dos resultados.

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

A avaliação foi realizada por profissional devidamente habilitado na área de Engenharia Civil (Atividade 06, art. 5º, Resolução CONFEA 1.010/2005), amparado nos termos do inciso “c”, artigo 7º, da Lei nº 5.194/66, com a qualificação descrita ao final do presente laudo e seguindo as Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, especificamente a NBR 14653, partes 1 e 2.

O valor aqui apresentado refere-se à condição para pagamento na condição à vista.

Não foi realizada investigação referente aos títulos de propriedade sobre o bem apresentado. Pressupõem-se que a documentação utilizada como referência bem como as demais informações obtidas junto ao proprietário ou advogado das partes foi prestada de boa fé e correspondem com a realidade.

É oportuno esclarecer, ainda, que o Engenheiro Responsável pelos trabalhos não possui qualquer vínculo com as partes envolvidas e não tem interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes do presente laudo.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e das edificações, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$), em atendimento à Lei nº 9.069/95, compreendendo também a data base de seus cálculos.

É oportuno afirmar que quando houve a solicitação de qualquer documento ou informação necessária com vistas a esclarecer qualquer tipo de eventual incoerência, os solicitantes prontamente ofertaram e/ou prestaram os devidos esclarecimentos, não havendo nenhuma ressalva para a elaboração do presente documento.

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP

**METODOLOGIA ADOTADA**

O presente laudo foi elaborado segundo os padrões estabelecidos nas Normas Técnicas da ABNT, principalmente a registrada como NBR 14.653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e N.B.R 14.653-2:2011 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos – Segunda Edição: 03.02.2011 – Válida a partir de: 03.03.2011), com as edições mais recentes e atualizadas, e suas partes, no que couber:

- N.B.R 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais;
- N.B.R 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- N.B.R 14.653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais; culturas agrícolas e semoventes;
- N.B.R 14.653-4 – Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos,
- N.B.R 14.653-5 – Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- N.B.R 14.653-6 – Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- N.B.R 14.653-7 – Avaliação de bens – Parte 7: Patrimônios históricos, associados a critérios avaliatórios normalmente utilizados em cálculos orçamentários e laudos técnicos, cujo uso se impõe pelas peculiaridades do imóvel a avaliar.

De acordo com a natureza, vistoriou-se o bem imóvel avaliando supondo-se que continuará sendo utilizado para a mesma finalidade em que se encontra na época da sua avaliação.

Neste sentido, para a determinação do valor do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este método consiste na comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características do imóvel avaliando, tanto quanto possíveis. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços, e conseqüentemente, no valor, serão homogêneos por inferência estatística, respeitando-se os níveis de rigor e as prescrições definidos na Norma NBR 14653-1 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para a determinação do valor unitário correspondente ao avaliando, foi realizada ampla pesquisa de mercado envolvendo a região e mais precisamente o local onde se encontra o imóvel avaliando em questão, a fim de se obter dados significativos para o presente trabalho técnico.

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se na região Central de São Paulo, com infraestrutura urbana provida de: rede de água potável, esgoto sanitário, rede de energia elétrica, serviços de telefonia, pavimentação, esgoto pluvial, gás canalizado, iluminação pública; uso predominante de residências unifamiliares, havendo também o uso comercial.

A região é dotada dos seguintes serviços públicos e equipamentos comunitários: coleta de lixo, transporte coletivo, comércio, rede bancária, educação, saúde, segurança.

O imóvel tem boa localização e rápido acesso aos principais meios de transportes da região, com distância de aproximadamente 1,17 km do monumento geográfico - marco 0 (zero) do município de São Paulo.

Como diagnóstico de mercado, há um grande número de imóveis similares em oferta para venda, com poucas transações verificadas num período de médio a longo prazo, o que justifica a espera por períodos mais promissores.

Em termos de diagnóstico de mercado, contatou-se pelo desempenho do mercado recessivo, com número de ofertas alto, propiciando uma liquidez e prazo provável de venda baixo (superiores a 6 meses).

DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizada nos autos do processo digital a seguinte documentação:

- Matrícula nº 87.133, Livro nº 2 – Registro Geral, 5º Oficial de Registro de Imóvel de São Paulo, datado de 10/08/2018, arrolando o registro da 04 averbação, onde constata a penhora do imóvel.

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

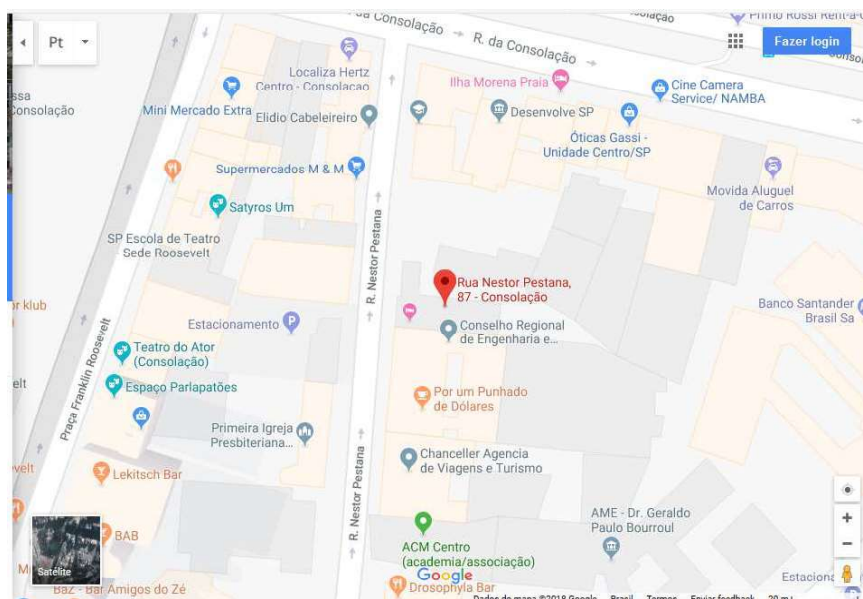
DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Dados do Terreno:

Segundo apontamento da matrícula nº 87.133, o imóvel avaliando possui 168,75 m² de área exclusiva, 19,79m² de área comum e uma fração ideal de 0,92309% no terreno, apresentando topografia irregular, com superfície seca, acima da cota de greide e com formato irregular.

Conforme pesquisa extraída do site da Prefeitura de São Paulo e de acordo com o número do contribuinte deste município, o imóvel possui o valor Venal de R\$ 293.983,00 (duzentos e noventa e três mil, novecentos e oitenta e três reais).

O imóvel avaliando possui as seguintes coordenadas: Latitude (23° 32' 54.006" S) e Longitude (46° 38' 43.1664" W).



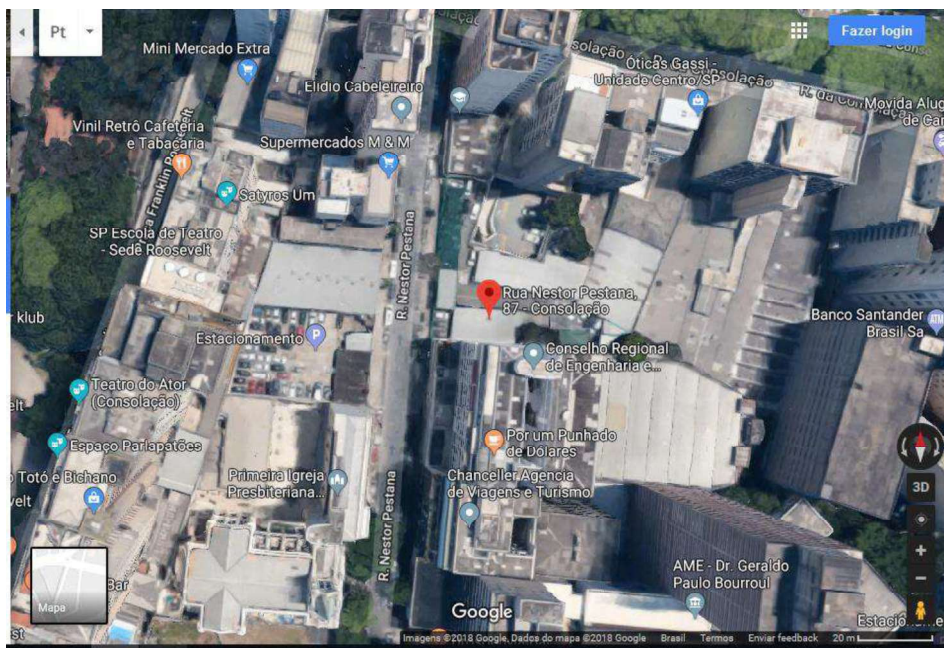
Descrição do Mapa: **Localização do imóvel avaliando a partir do Mapa referencial do Google.**

Fonte: www.google.com.br/Maps (Acesso em 25/09/2018, às 15:21 horas)

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática



Descrição do Mapa: **Vista área da Região do imóvel avaliando.**

Fonte: www.google.com.br/Maps (Acesso em 25/09/2018, às 15:23 horas)

EDIFÍCIOS E BENFEITORIAS

O imóvel avaliando é uma unidade residencial que atualmente encontra-se ocupada; caracterizando-se em edifício de uso unifamiliar/comercial, constituído de 10 (dez) pavimentos, com circulação vertical por escada e com 03 (três) elevadores, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço; com a separação adequada das áreas comuns, provido de 15 (quinze) unidades por andar; posicionado (isolada/centro do terreno), com idade aparente de 20/50 anos; possuindo 01 (uma) torre de edifício; com padrão de acabamento normal; com sistema construtivo em estrutura de concreto e fechamento em alvenaria; tendo a fachada principal as esquadrias, fabricada em alumínio e os revestimentos de pastilhas, e as demais fachadas com esquadrias de alumínio e revestimento de pastilhas.

Em termos de infraestrutura do prédio, constatou-se ser provido dos seguintes equipamentos quanto a questão é proteção contra incêndio: alarme, escada de emergência, hidrantes, extintor, iluminação de emergência e sistema de CFTV.

Não foram constatados algum tipo de patologia, danos construtivos e outras anomalias que possam reduzir ou impactar na composição da avaliação do imóvel.

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

A unidade avalianda aparenta condições de habitabilidade apresentando-se com revestimento em piso cerâmico comum nas áreas frias e azulejo nas paredes das áreas frias, bem como nas áreas secas com revestimento tipo laminado de madeira, com os seguintes ambientes, assim distribuídos: sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, quarto, suíte, banheiro privativo e terraço.

A unidade possui, ainda, 01 (uma) vaga de garagem coberta e fechada para uso privativo.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir expostas, ilustram o ambiente interno e externo do imóvel avaliando.

	
Fachada	Logradouro
	
Entrada principal do edifício	Entrada principal do apartamento

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática


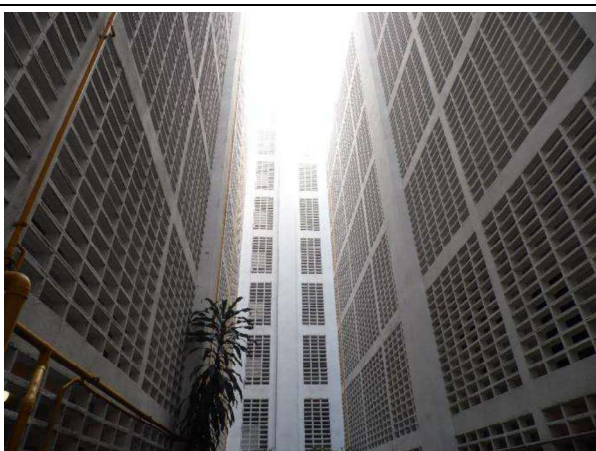
	
<p>Sala</p>	<p>Escritório/sala</p>
	
<p>Cozinha</p>	<p>Área de serviço</p>
	
<p>Suíte</p>	<p>Quarto</p>

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

	
Banheiro social	Terraço

	
Terraço	Ventilação do edifício

AVALIAÇÃO

Para determinação do valor de venda do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando-se inferência estatística (regressões lineares múltiplas), com utilização de software específico segundo as diretrizes da ABNT NBR 14653-2:2011 (Partes 1 e 2).

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços, e conseqüentemente, no valor, serão homogeneizados por inferência estatística, respeitando-se os níveis de rigor definidos na Norma NBR – 14.653 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel avaliando foi obtido com base em oferta de imóveis situados nas proximidades, os quais foram tratados pela Técnica de Inferência Estatística, aplicada à avaliação de Imóveis Urbanos (versão atualizada para a NBR 14.653-2 - Segunda Edição: 03.02.2011 – Válida a partir de: 03.03.2011), na qual consiste resumidamente na dedução de uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel, considerando a sua região.

A pesquisa envolveu 16(dezesseis) elementos amostrais, contemplando o período de 21/09/2018 a 24/09/2018, amostras estas a imóveis similares ao avaliando, em oferta para venda, sendo que para todos os paradigmas, os valores correspondem ao preço final para negociação do imóvel, tendo sido executadas inúmeras simulações, sendo que para o presente caso foram analisadas na região do imóvel avaliando, quando da pesquisa de mercado, as seguintes variáveis que poderiam ser importantes quando da avaliação:

VALOR UNITÁRIO: Valor unitário, relação entre o valor negociado ou o valor ofertado e a área privativa dos imóveis pesquisados para venda efetiva.

ÁREA: Área privativa dos imóveis em oferta e do avaliando.

REFORMA: Dicotômica que distingue as unidades ofertadas reformadas (1,00) das unidades sem reforma (0,00). No presente caso consideramos a imóvel avaliando sem reforma.

CÁLCULO ADOTADO

Os elementos amostrais efetivamente utilizados, a variável explicativa “área”, a dicotômica “reforma”, bem como a variável explicada “valor unitário”, propiciaram o encontro da equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através do tratamento de cálculo de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, resultando na significação da expressão matemática:

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP

**Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática**

Unitário = $1 / (8,6872734e-05 + 2,4564833e-05 * Reforma + 5,8375728e-07 * \text{Área construída})$

VALOR DO IMÓVEL/RESULTADOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento científico dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo I.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo estabelecidos em Norma (NBR 14.653:2), correspondendo ao intervalo da Moda para 80% de Confiança, teremos a seguinte avaliação global:

Avaliação Global

Área (m ²)	X	R\$/m ²	=	Valor Global (R\$)
168,75		5.394,27		910.283,06

De forma itemizada, teremos os seguintes parâmetros:

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653:2) R\$ 866.885,63	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653:2) R\$ 958.255,31
---	---

ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com NBR-14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos – Segunda Edição: 03.02.2011 – Válida a partir de: 03.03.2011), o presente trabalho avaliatório apresentou Grau de Fundamentação e Precisão conforme descrito a seguir:

Método	Tratamento dos Dados	Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
Comparativo de Venda de Apartamento	Científico	II	III

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os dados expostos no presente laudo e, de acordo com a NBR 14.653:2, conclui-se que o Valor Global de Mercado do imóvel de propriedade da **Sra. Adriana Araujo de Oliveira** é de **R\$ 910.283,06 (Novecentos e dez mil, duzentos e oitenta e três reais e seis centavos)**, tendo como data de referência da avaliação o mês de Setembro de 2.018.

Este relatório e os documentos que serviram de embasamento são confidenciais, proibido o fornecimento ou distribuição de cópia deste laudo integral ou parcialmente, sem aprovação formal de ambas as partes, proprietário/solicitante e empresa avaliadora e seu profissional envolvido.

Este laudo contém 26 (vinte e seis) páginas impressas, devidamente datado e assinado por Engenheiro Civil abaixo qualificado, contendo ainda os seguintes anexos, que fazem parte e totalizam o presente volume de documentação, sendo:

Anexo I – Elementos Comparativos e Memória de Cálculo;

Anexo II – Lamina extraída do site da Prefeitura do Município de São Paulo;

Anexo III – ART nº 28027230180936080.

Guarulhos (SP), 25 de Fevereiro de 2.016.

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP 5064017500 SP

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



ANEXO I

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO DE

VALORES

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP

**Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática****CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 16	Total	: 3
Utilizados	: 16	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 13

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,49475	Total	: 8,2088e-09
Determinação	: 0,24478	Residual	: 6,19948e-09
Ajustado	: 0,12859	Desvio Padrão	: 2,18376e-05

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 2,10673	D-Calculado	: 2,73351
Significância	: < 1,00000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	87
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000087 + 0,000025 * X_1 + 0,000001 * X_2)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

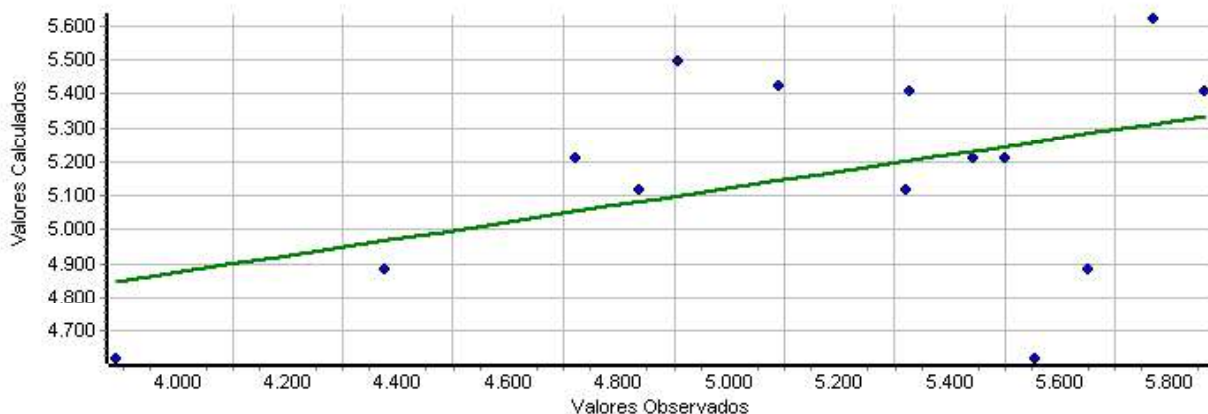
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 5222,65	Coefic. Aderência	: 0,19742
Varição Total	: 4620745,59	Varição Residual	: 3708534,16
Variância	: 288796,60	Variância	: 285271,86
Desvio Padrão	: 537,40	Desvio Padrão	: 534,11

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP

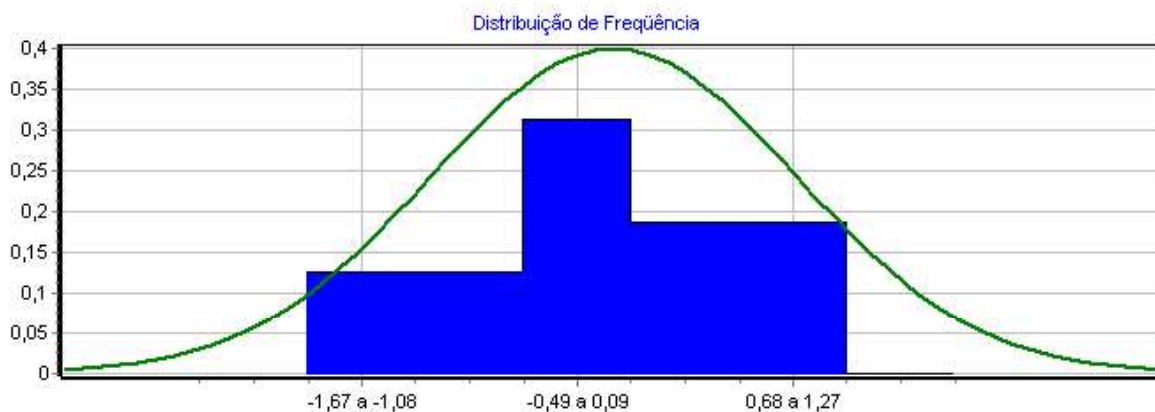


Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

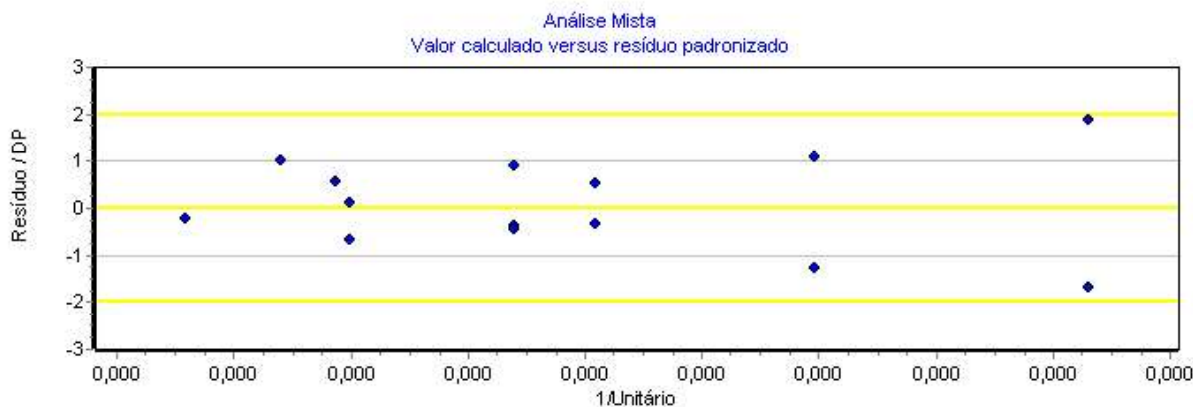
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Reforma

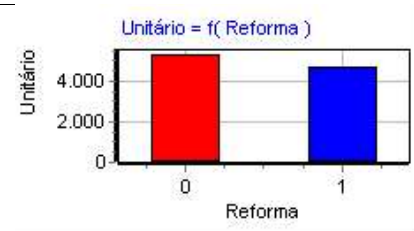
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0 a 1

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



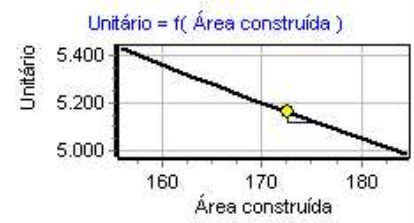
Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: -11,60 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₂ Área construída

Área construída total do imóvel, em m²;
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 156,00 a 186,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -0,90 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 3888,89 a 5863,10

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,12859)
X ₁ Reforma	x	1,92	7,66	-0,03953
X ₂ Área construída	x	1,01	33,04	0,12718

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Reforma	Área construída	Unitário
X ₁	x		26	47
X ₂	x	-16		27
Y	1/y	43	17	

Renato Macedo
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

Dados do imóvel avaliado:

- Reforma 0,00
- Área construída 168,75

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 5.394,27
- Unitário Mínimo: 5.137,10
- Unitário Máximo: 5.678,55

Precisão: Grau III

$$\text{Unitário} = 1 / (8,6872734e-05 + 2,4564833e-05 * \text{Reforma} + 5,8375728e-07 * \text{Área construída})$$

Correlações entre variáveis

	Isoladas	Parciais
--	----------	----------

Reforma

- | | | |
|-------------------|-----|----|
| • Área construída | -16 | 26 |
| • Unitário | 43 | 47 |

Área construída

- | | | |
|------------|----|----|
| • Unitário | 17 | 27 |
|------------|----|----|

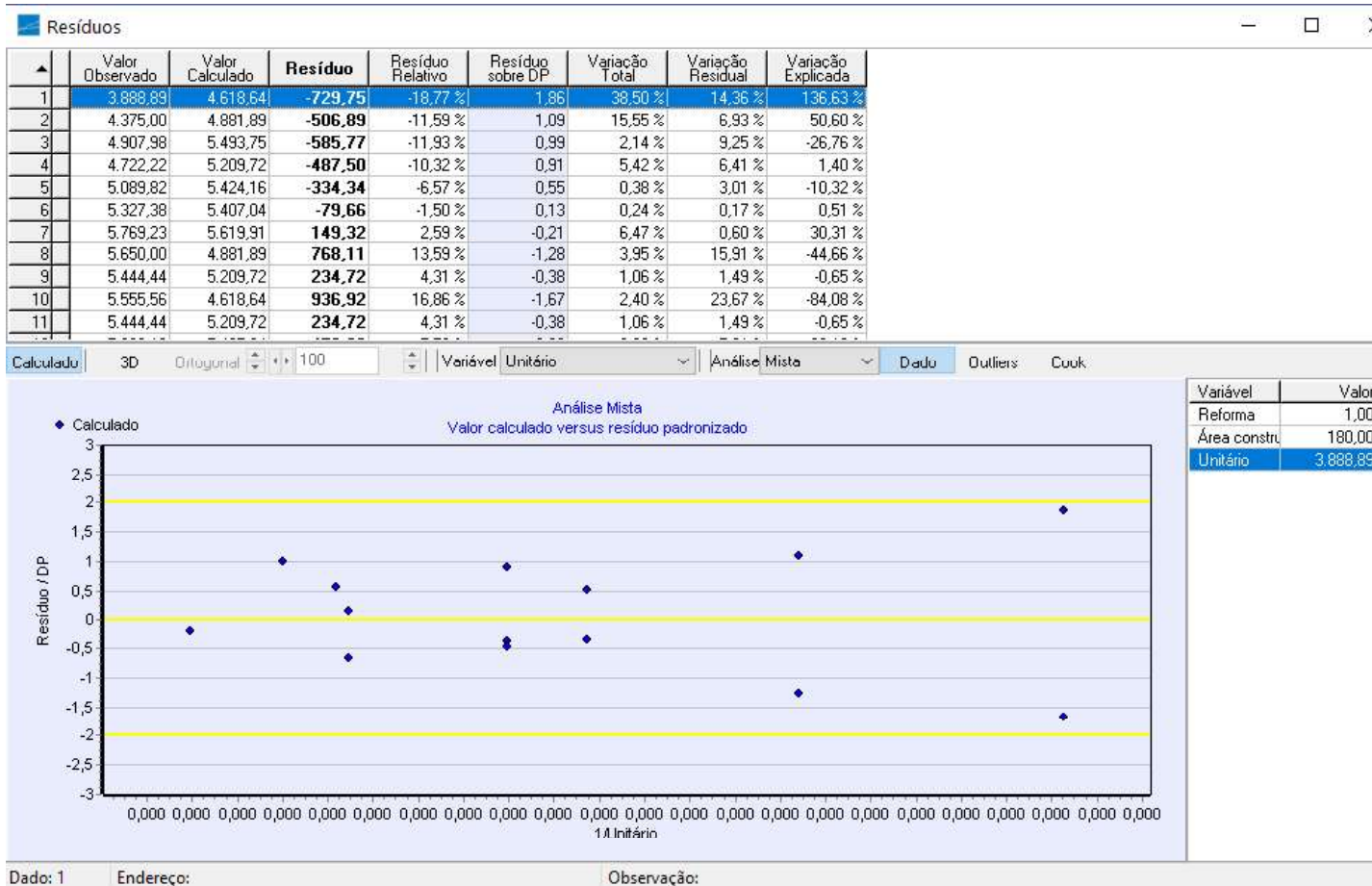


Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

Resíduos



Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO MACEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 18:53, sob o número WJMJ18412840267. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1132378-69.2015.8.26.0100 e código 4F8F246.



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

Coleta de Dados Amostrais

A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Endereço	Valor(R\$)	Área Construída	V. Unitário (R\$/m²)	Reforma	Contato	Telefone	Condomínio
1	Rua Rego Freitas, República	R\$ 700.000,00	180	3.888,89	1	Qualitec	(11) 3822-0990	R\$ 860
2		R\$ 700.000,00	160	4.375,00	1	Recanto	(11) 3138-7700	R\$ 1.000
3	Av. São Luiz, 840 - República	R\$ 800.000,00	163	4.907,98	0	Aliança	(011) 2442-3101	R\$ 0
4	Rua Martins Fontes - Centro	R\$ 850.000,00	180	4.722,22	0	Carneiro Lyra	(011) 3895-6612 ou (014) 3624-5766	R\$ 950
5	Rua Cajo Prado - Centro	R\$ 850.000,00	167	5.089,82	0	Luiz Cesar	011) 3104-3242	R\$ 680
6	Rua Avanhandava - Bela Vista	R\$ 895.000,00	168	5.327,38	0	Scheid	(011) 5523-0177	R\$ 0
7	Rua Santo Antonio - Bela Vista - SP	R\$ 900.000,00	156	5.769,23	0	Ivete	(011) 38546-8877	R\$ 0
8	Rua Cajo Prado - Centro	R\$ 904.000,00	160	5.650,00	1	Baroni Imóveis	(011) 3884-3322	R\$ 820
9	Anhangabau - Centro	R\$ 980.000,00	180	5.444,44	0	Centro Imóveis	(011) 3107-2123	R\$ 890
10	R Martins Fontes - Centro	R\$ 1.000.000,00	180	5.555,56	1	Arielson Jesus	(011) 38317-7854	R\$ 1.000
11	Rua Major Quedinho - Centro	980.000,00	180	5.444,44	0	Lopez Prime	(011) 3894-1000	R\$ 1.600
12	Rua Avanhandava - Bela Vista	985.000,00	168	5.863,10	0	Mércio Nappo	(011) 38720-1998	R\$ 1.050
13	Bela Vista - SP	985.000,00	168	5.863,10	1	Ciranda Adm²	(011) 3543-5733	R\$ 1.055
14	Rua Santo Antonio - Bela Vista - SP	990.000,00	186	5.322,58	0	Alexandre Cippola	(011) 38440-1690	R\$ 1.500
15	Rua Martins Fontes - Centro	990.000,00	180	5.500,00	0	Baru Imóveis	(011) 3663-1021	R\$ 880
16	Rua Santo Antonio - Bela Vista - SP	900.000,00	186	4.838,71	0	SP Brokers	(011) 4943-3562	R\$ 1.500

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



ANEXO II

LAMINA DO IPTU – VALOR VENAL

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal

http://www3.prefeitura.sp.gov.br/tvm/frm_tvm_consulta_valor.aspx



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)		006	013	0422	5	?	Data	25/09/2018
SQL	Valor	Endereço						
006.013.0422.5293.983.00R	NESTOR PESTANA, 00087 APTO 105 E 106 CENTRO 01303-010							
		Pesquisar		Limpar		Voltar		

Copyright SAC



Avaliação de Imóvel com utilização de Inferência Estática

ANEXO III

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART

Renato Macedo
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA/SP nº 5064017500SP



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
28027230180936080

1. Responsável Técnico

RENATO MACEDO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2611100110**

Registro: **5064017500-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Roselia Maria de Toledo Malzoni**

Endereço: **Rua DIANA**

Complemento: **Apartamento 42**

Cidade: **São Paulo**

Contrato:

Valor: R\$ **2.015,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **10/05/2018**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

CPF/CNPJ: **374.278.657-15**

Nº: **700**

Bairro: **PERDIZES**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CEP: **05019-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua RUA NESTOR PESTANA 87**

Complemento: **Apartamento 105 - 1º andar**

Cidade: **São Paulo**

Data de Início: **10/05/2018**

Previsão de Término: **21/09/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Nº: **87**

Bairro: **CONSOLAÇÃO**

UF: **SP**

CEP: **01303-900**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

Edificação de Alvenaria

Quantidade

168,75000

Unidade

metro quadrado

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

5. Observações

ART com finalidade de realizar a avaliação do imóvel registrado no devido campo, em conformidade com a ABNT NBR 14653, a fim de ser parte integrante do Processo Digital nº 1132378-69.2015.8.26.010, que objetiva a execução de título extrajudicial - Espécie de contratos, que tramita na 21ª Vara Cível da Comarca de São Paulo - Foro Central Cível, sendo exequente Roselia Maria de Toledo Malzoni e executada Andreia Araújo de Oliveira. O referido imóvel possui o seu registro no 5º Oficial de Registro de Imóvel de São Paulo, matriculado sob o nº 87.133.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

22 - GUARULHOS - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS,
ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local data

RENATO MACEDO - CPF: 149.439.518-56

Roselia Maria de Toledo Malzoni - CPF/CNPJ: 374.278.657-15

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 82,94

Registrada em: 24/09/2018

Valor Pago R\$ 82,94

Nosso Número: 28027230180936080

Versão do sistema

Impresso em: 25/09/2018 13:39:42