

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAMARCA DO ESTADO DE
SÃO PAULO-SP**

Processo nº 100037628.2021.8.26.0100

Gilberto Lerner, engenheiro civil, portador da carteira do C.R.E.A. 6ª região n. 0601449600 perito judicial nomeado da ação nº 100037628.2021.8.26.0100 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS EXEQUENTE: EMPRESA BRASILEIRA DE LIQUIDAÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAL; EXECUTADO: SAMÁRIA UCHOA DE MENEZES PARENTE, em curso na 1ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP, e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO de um imóvel residencial situado na Rua Barão de Capanema 428 apartamento 1, São Paulo, Capital e discriminado à seguir

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

LAUDO DE AVALIAÇÃO

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

1 IMÓVEL

Apartamento situado Rua Barão de Capanema 428 – apto 1 – Jardim Paulista - São Paulo – SP, no Condomínio Edifício Roma de propriedade do sra. Samaria Uchoa de Menezes Parente.

2. OBJETIVO

O Objetivo deste trabalho é avaliar o valor mercado do imóvel citado.

3. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em documentos fornecidos pelo processo judicial - Matrícula 56.126; do 13º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo – São Paulo.
- IPTU: 014.025.0047-5
- Vistoria no local do apartamento
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

04. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O apartamento se encontra no bairro do Jardim Paulista, que apresenta toda infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários; sendo apresentado nas cercanias imóveis de uso residencial,

05. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O apartamento foi vistoriado no dia 10 de junho de 2024, sendo um imóvel residencial com área útil de 152,05m² em bom estado de conservação possui sala, cozinha, área de serviço, com quarto de empregada e WC, hall, 4 dormitórios, sendo 2 suítes e 1 vaga de garagem.

O apartamento apresenta-se todo em piso em lajotas de porcelanato e esquadrias de alumínio.

06. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Foram encontrados nas cercanias imóveis semelhantes ao avaliando.

07. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram pesquisados elementos amostrais no portal Imovelweb e o resultado comparado com o banco de dados do IPTU da cidade de São Paulo, comprovando-se sua existência, assim foram obtidos 17 elementos (ver tabela – anexo), tendo sido aproveitados os 15 elementos no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de apartamentos na região de Jardim Paulista, São Paulo, SP; contemplando o período de maio de 2024.

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

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

- **(X1) Área útil:** variável independente quantitativa, que informa a área construída das amostras;
- **(X2) Suítes:** variável independente quantitativa, que informa a quantidade de suítes das amostras;
- **(X3) distância:** variável independente quantitativa que informa a distância da amostra, à confluência das Ruas Bela Cintra e Alameda Franca, à amostra;
- **(X4) idade:** variável independente quantitativa, que informa a idade da amostra;
- **(Y) Fator:** variável dependente que é o Valor Total de venda das amostras, multiplicado pelo fator de comercialização de 0,9.

07.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área útil	152,00m ²
suítes	2
distância	738,28m
Idade	54

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Valor Calculado (R\$)	Máximo
-12,44%	1.740.200,22	+12,44%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Valor de Venda (R\$)
Mínimo	1.532.756,82
Calculado	1.740.200,22
Máximo	1.947.643,62

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

Adota-se o intervalo Máximo, em função do estado do apartamento (R\$1.947.643,62)

Fazendo-se nova tabela com a correção de 1% de ajuste, teremos:

	Valor de Venda (R\$)
Mínimo	1.540.000,00
Calculado	1.750.000,00
Máximo	1.960.000,00

8. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao apartamento, o valor máximo obtido da inferência, atribuindo o seguinte valor de venda de mercado:

Valor da matrícula: 56.126 - R\$1.960.000,00 (Hum, Milhão, Novecentos e sessenta Mil Reais).

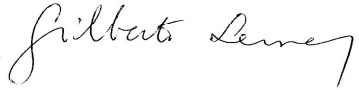
9. ANEXOS

- Anexo I: croquis de localização do imóvel)
- Anexo II: Fotografias do imóvel avaliando
- Anexo III: Croquis dos Elementos Amostrais
- Anexo IV: Tabela de dados amostrais Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções
- Anexo V - Matrícula

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

São Paulo/SP, 18 de junho de 2024.



Responsável técnico:

CPF:075812738-30

Eng. GILBERTO LERNER

CREA 0601446700

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

**ANEXO II
FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Vista do edifício

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Entrada do Edifício

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Quarto de empregada

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Área de serviço

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



WC

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Área de Serviço

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Cozinha

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Sala

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Dormitório 4 (Escritório)

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Banheiro

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Dormitório 1

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Dormitório 2

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Dormitório 3

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Banheiro

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Banheiro

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

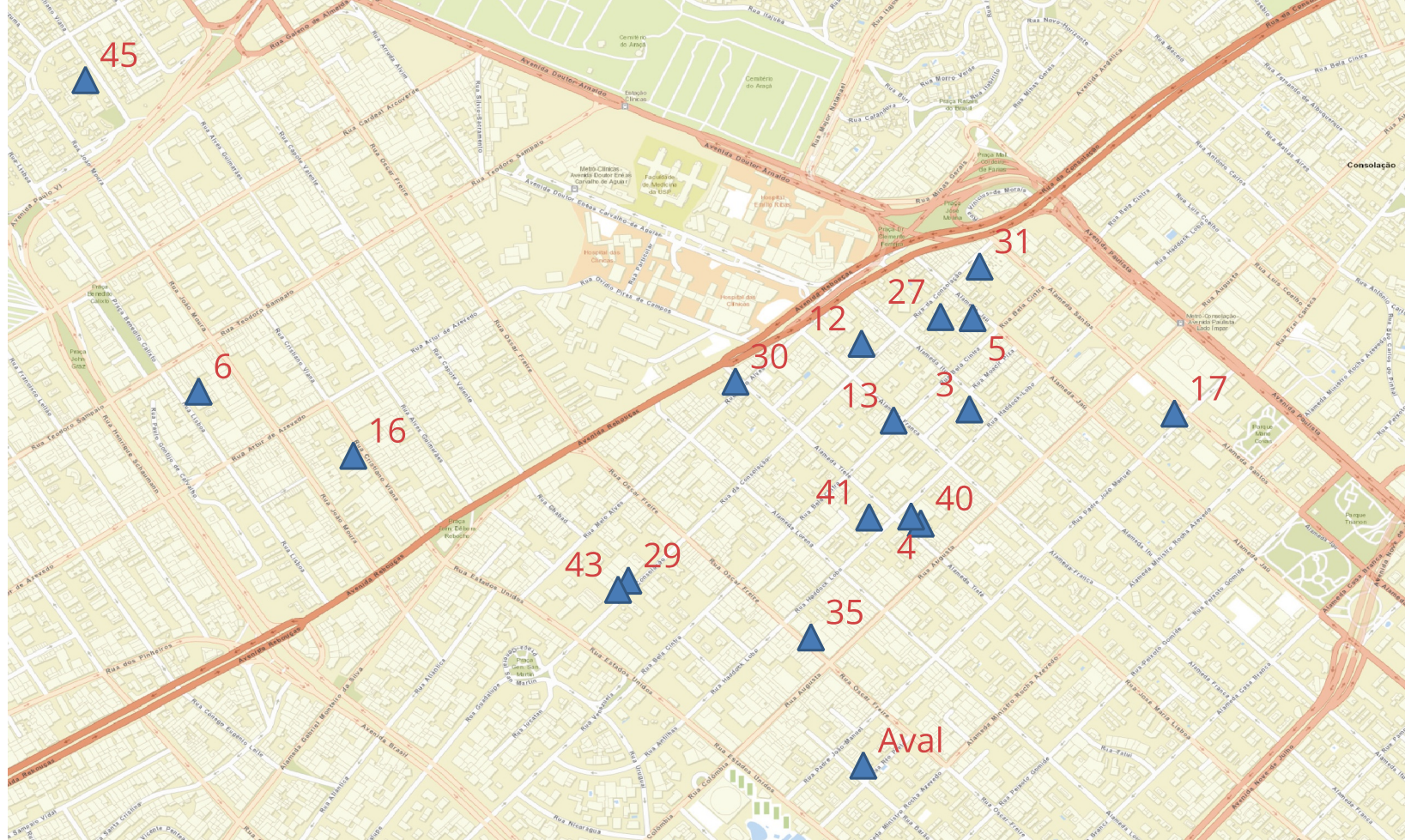


Vista do Hall de Entrada

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

**ANEXO III
CROQUIS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS**



GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

**ANEXO IV
DADOS AMOSTRAIS
MODELO DE REGRESSÃO**

D...	Endereço	Complême...	Bairro	Informante	Telefone do informante	área útil	* dorm	suítes	* vagas	distância
1	Al Franca 1401	13		Olimpia House	3937-3900	100,00	2,00	2,00	1,00	23,14
2	Al Itu 1299	3		Re/Max	4210-1616	180,00	3,00	1,00	1,00	131,35
3	Al Jaú 1863	5		Olimpia House	3937-3900	100,00	3,00	1,00	2,00	264,64
4	Al Santos 2055	17		Carlos Ferrari Imóveis	2287-6666	95,00	2,00	1,00	1,00	531,80
5	Al Tietê 208	40		All Flats - loft	3124-1988/91873-2455	85,00	1,00	0,01	2,00	215,84
6	Al Tietê 301	41		Shisan Imóveis	96330-5906/99262-5300	100,00	2,00	0,01	1,00	212,31
7	Al Tietê 689	30		Mendonça 1	3939-042/95735-9087/93500-5267	86,00	2,00	1,00	0,01	345,65
8	Rua Cristiano Viana 225	16		Claudia Etzel	3083-3205/ 99400-8676	85,00	2,00	0,01	1,00	1.088,20
9	Rua Cristiano Viana 1183	45		MK Prime Imóveis	95035-2116/3692-4348	87,00	2,00	1,00	1,00	1.775,28
10	Rua da Consolação 2665	31		iFlex	96603-5324	85,00	1,00	1,00	1,00	369,63
11	Rua da Consolação 2801	27		apto 72 - várias imob - ImoveiWeb	anuncio consolidado	100,00	2,00	1,00	1,00	241,16
12	Rua da Consolação 2934	12		Luciana Genicola	3939-0482/99914-3038/93500-5267	86,00	1,00	1,00	2,00	192,81
13	Rua da Consolação 3630	29		5 andar - Luciana Genicola	3939-0482/99914-3038/93500-5267	138,00	3,00	1,00	1,00	639,85
14	Rua da Consolação 3638	43		Shisan Imóveis	96330-5906/99262-5300	68,00	3,00	0,01	1,00	667,43
15	Rua Haddock Lobo 1175	4		All Flats - loft	3124-1988/91873-2455	71,00	1,00	0,01	2,00	198,76
16	Rua Lisboa 518	6		Olimpia House	3937-3900	95,00	3,00	1,00	2,00	1.392,58
17	Rua Oscar Freire 715	35		Special	2672-7200	100,00	2,00	2,00	1,00	494,05

T	Var...	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equ...	Transf.	Elast.
	áre...	97,4000	1,51	3.407,860...	x	2,67%
	suit...	0,8693	3,09	300.542,0...	x	4,18%
	dist...	555,4007	-3,72	-425,4570...	x	-5,21%
	ida...	45,9333	-4,09	-17.235,5...	x	-6,02%
	Fator	1.431.158,6400	7,85	1.865.945,...	y	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

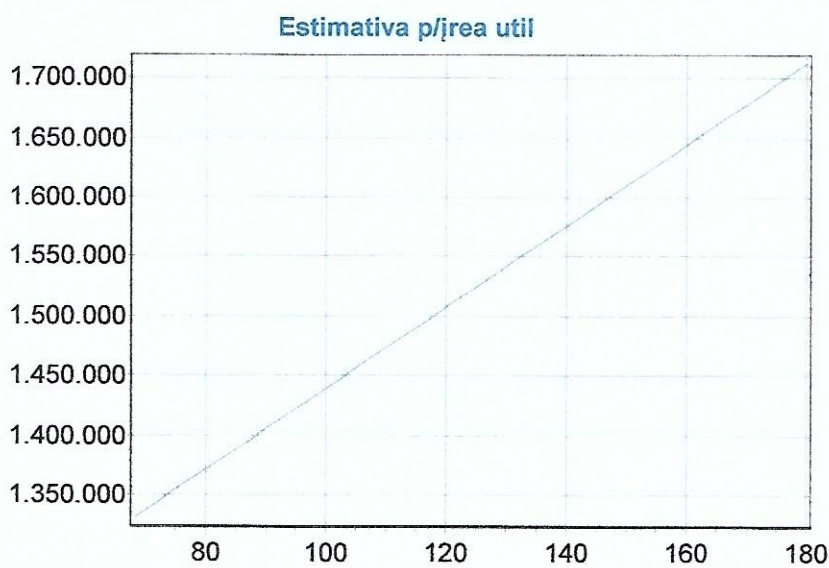


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

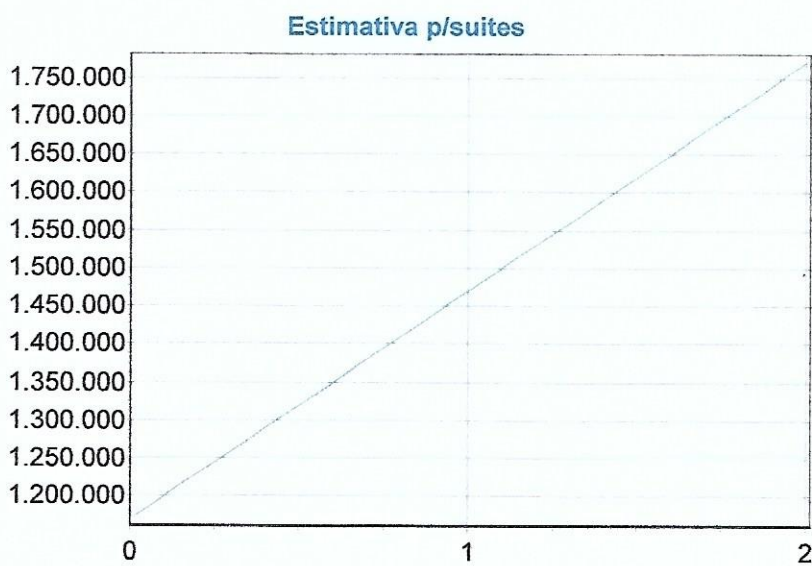


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

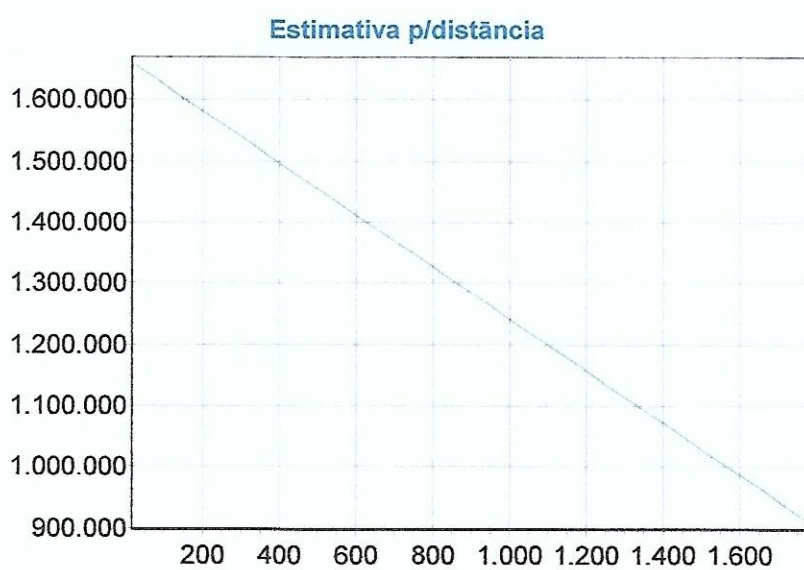
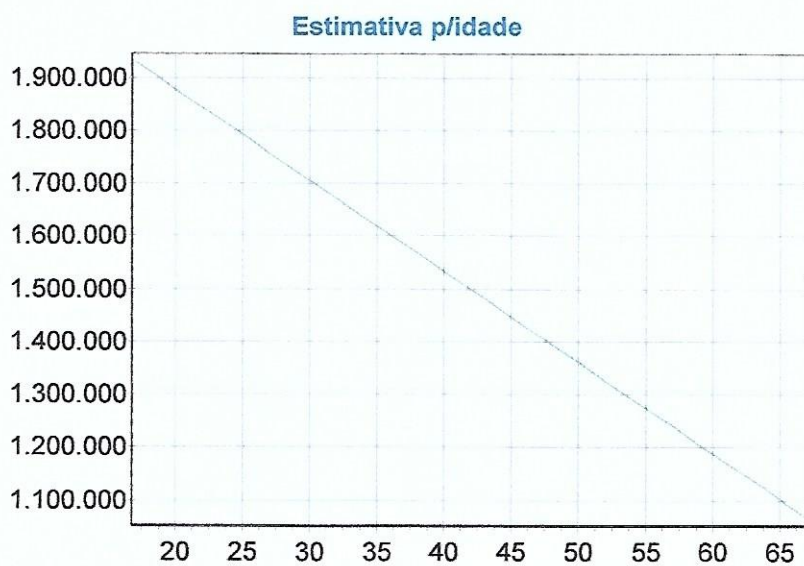


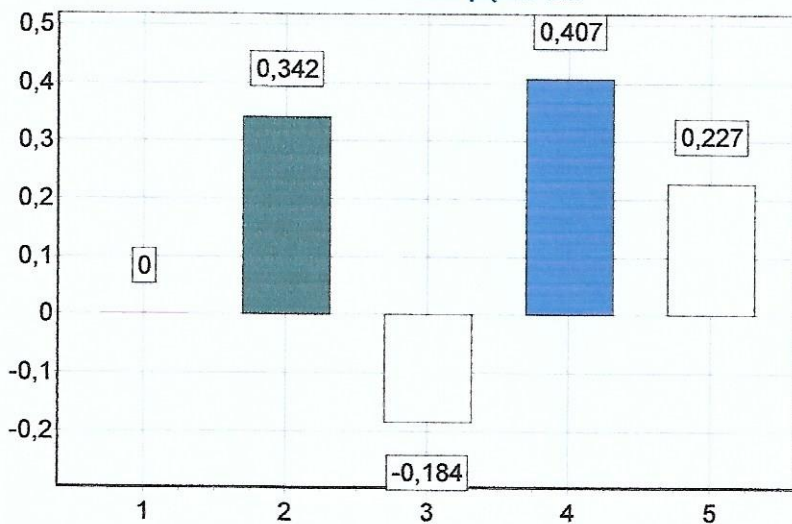
Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

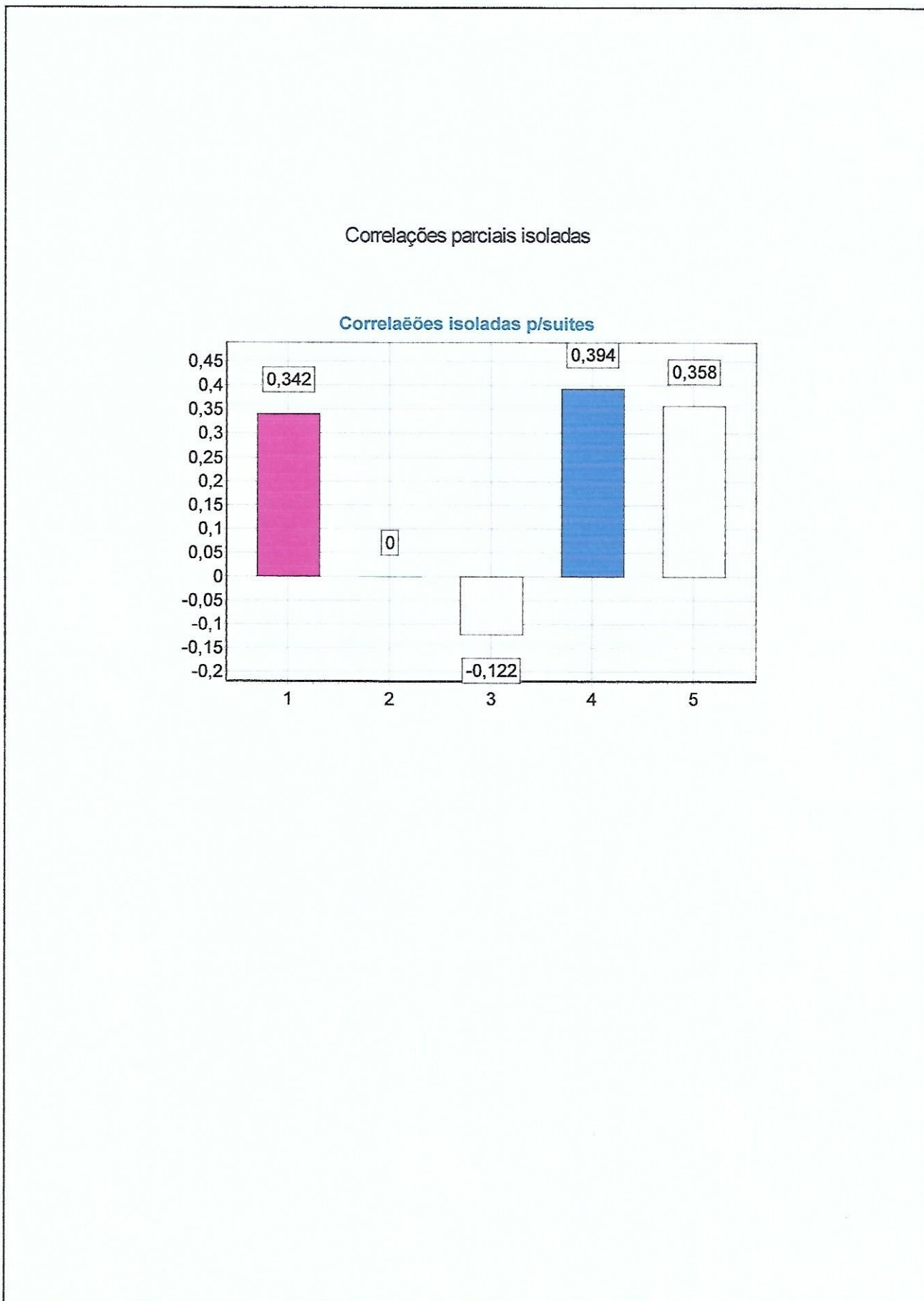


I.. Variável	Tran...	Alias	x1	x2	x3	x4	y
área util	x	x1	0	0,34	-0,18	0,41	0,23
suites	x	x2	0,34	0	-0,12	0,39	0,36
distância	x	x3	-0,18	-0,12	0	0,06	-0,66
idade	x	x4	0,41	0,39	0,06	0	-0,39
Fator	y	y	0,23	0,36	-0,66	-0,39	0

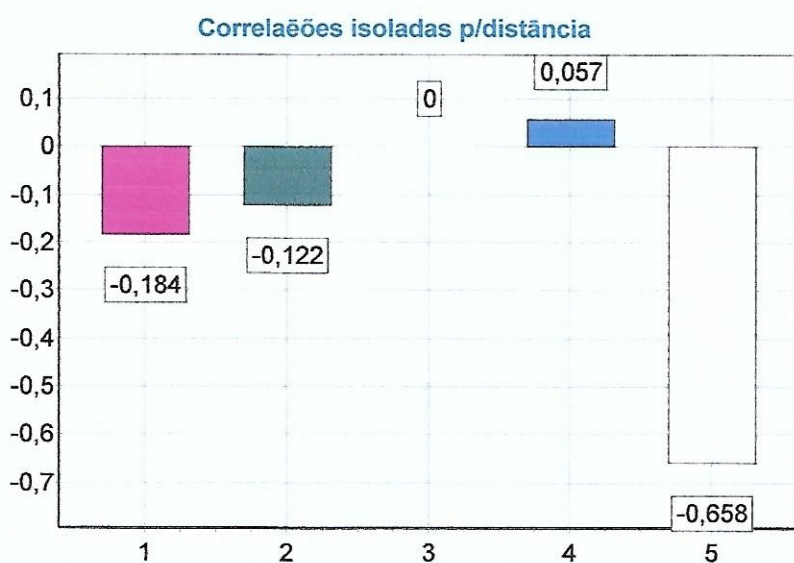
Correlações parciais isoladas

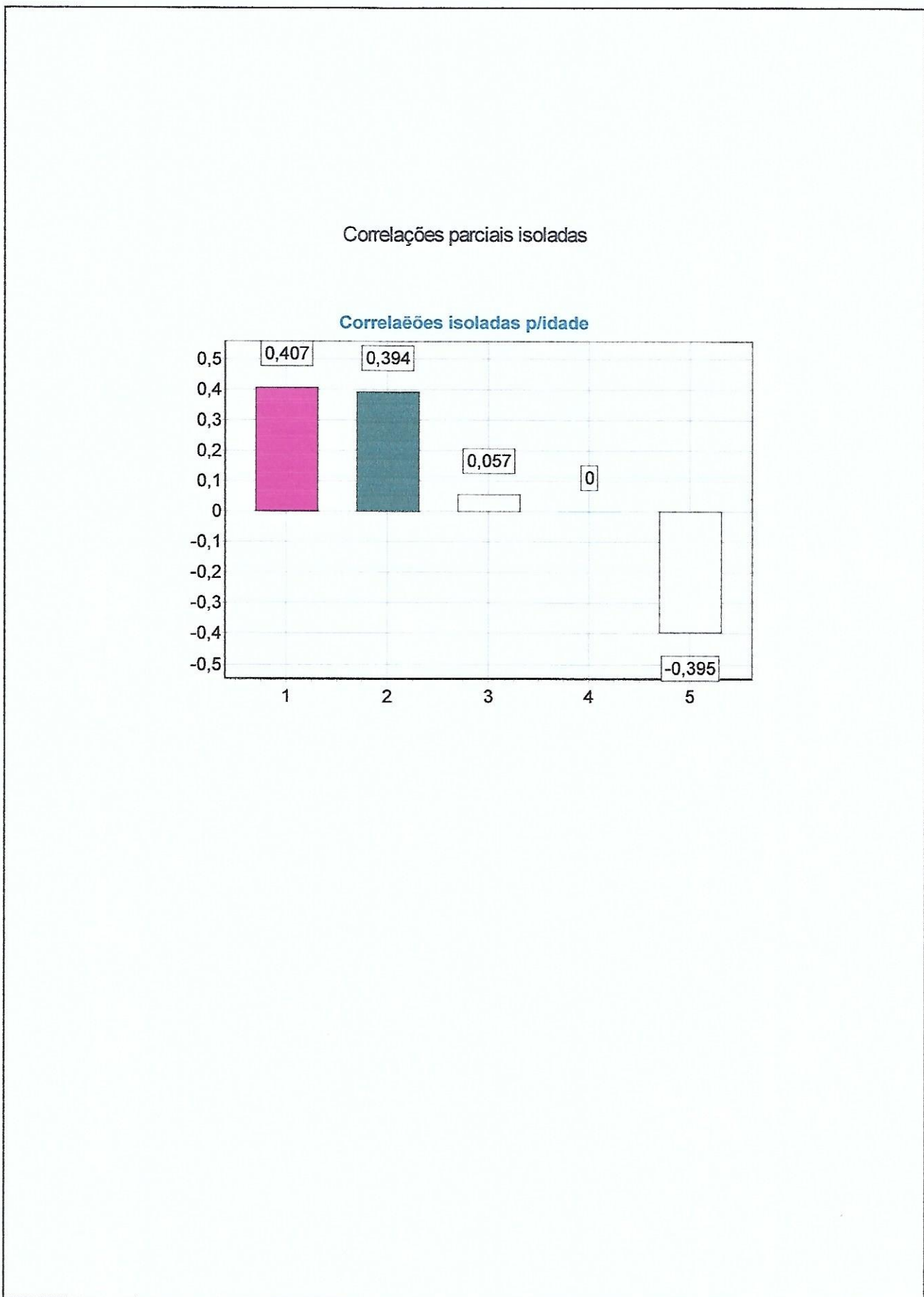
Correlações isoladas p/jrea util

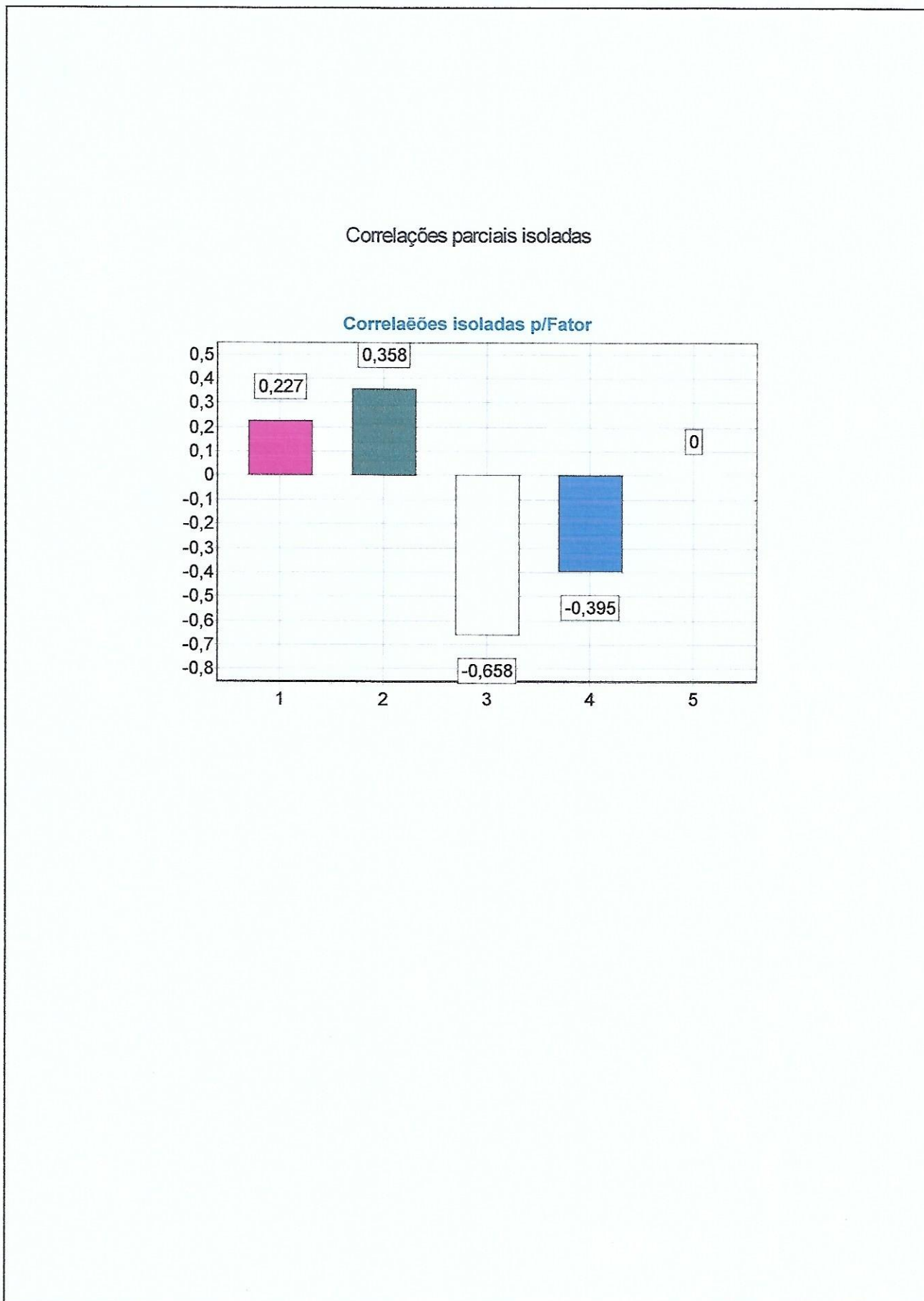




Correlações parciais isoladas

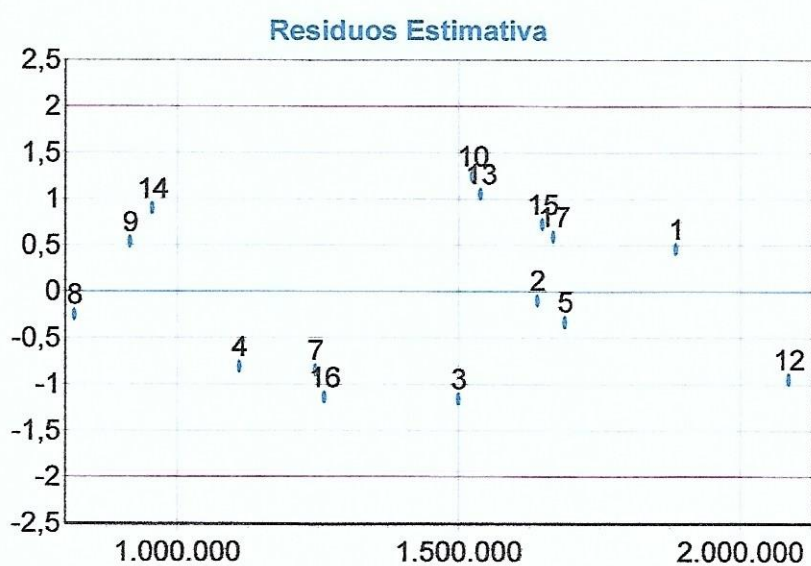






D..	Obser...	Estim...	Resí...	Resí...	Residu...	Residu...	Variaçã...	Variaçã...	Variaçã...
1	1.979...	1.884...	95.3...	4,82%	0,46	0,46	12,90%	2,13%	15,31%
2	1.620...	1.638...	-18...	-1,1...	-0,09	-0,09	1,53%	0,08%	1,85%
3	1.259...	1.498...	-23...	-18,...	-1,16	-1,16	1,26%	13,35%	-1,45%
4	940.5...	1.109...	-16...	-17,...	-0,82	-0,82	10,32%	6,68%	11,13%
5	1.620...	1.687...	-67...	-4,1...	-0,33	-0,33	1,53%	1,07%	1,63%
7	1.071...	1.243...	-17...	-16,...	-0,84	-0,84	5,56%	7,01%	5,24%
8	765.0...	816.6...	-51...	-6,7...	-0,25	-0,25	19,02%	0,63%	23,14%
9	1.026...	914.8...	111...	10,8...	0,54	0,54	7,04%	2,90%	7,96%
10	1.782...	1.523...	258...	14,5...	1,25	1,25	5,28%	15,70%	2,95%
12	1.890...	2.084...	-19...	-10,...	-0,94	-0,94	9,03%	8,88%	9,06%
13	1.755...	1.537...	217...	12,4...	1,05	1,05	4,50%	11,13%	3,01%
14	1.143...	954.9...	188...	16,4...	0,91	0,91	3,56%	8,30%	2,50%
15	1.800...	1.647...	152...	8,49%	0,74	0,74	5,83%	5,48%	5,91%
16	1.024...	1.260...	-23...	-23,...	-1,14	-1,14	7,10%	13,05%	5,77%
17	1.791...	1.666...	124...	6,93%	0,60	0,60	5,55%	3,61%	5,98%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



SisDEA Home -
Modelagem de Dados

26/06/2024
Inferencia - Rua Barão de
Capanema3.sda:5

Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...
1	1.979.829,00	1.884.488,40	95.340,60	4,82%	0,46	0,46
2	1.620.000,00	1.638.181,18	-18.181,...	-1,12%	-0,09	-0,09
3	1.259.865,00	1.498.433,94	-238.56...	-18,94%	-1,16	-1,16
4	940.500,00	1.109.196,70	-168.69...	-17,94%	-0,82	-0,82
5	1.620.000,00	1.687.607,30	-67.607,...	-4,17%	-0,33	-0,33
7	1.071.000,00	1.243.902,41	-172.90...	-16,14%	-0,84	-0,84
8	765.000,00	816.625,44	-51.625,...	-6,75%	-0,25	-0,25
9	1.026.000,00	914.832,38	111.167,...	10,84%	0,54	0,54
10	1.782.000,00	1.523.295,94	258.704,...	14,52%	1,25	1,25
12	1.890.000,00	2.084.527,72	-194.52...	-10,29%	-0,94	-0,94
13	1.755.000,00	1.537.238,95	217.761,...	12,41%	1,05	1,05
14	1.143.000,00	954.946,92	188.053,...	16,45%	0,91	0,91
15	1.800.000,00	1.647.164,07	152.835,...	8,49%	0,74	0,74
16	1.024.185,60	1.260.037,38	-235.85...	-23,03%	-1,14	-1,14
17	1.791.000,00	1.666.900,88	124.099,...	6,93%	0,60	0,60

Gráfico de Valores Estimados x Observados

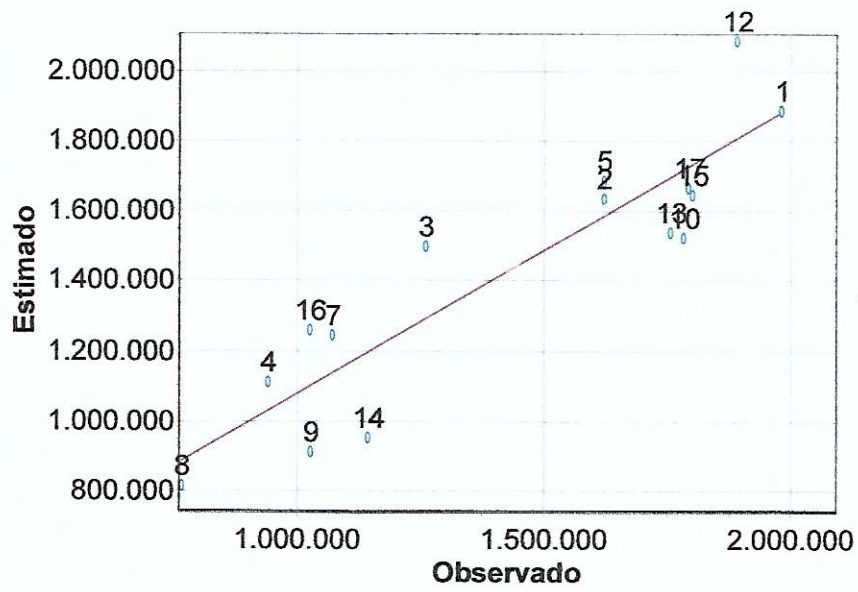
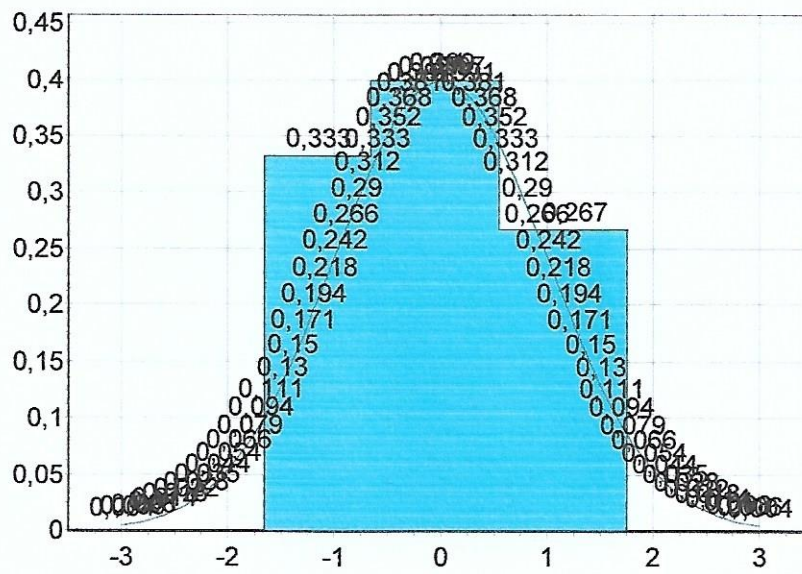
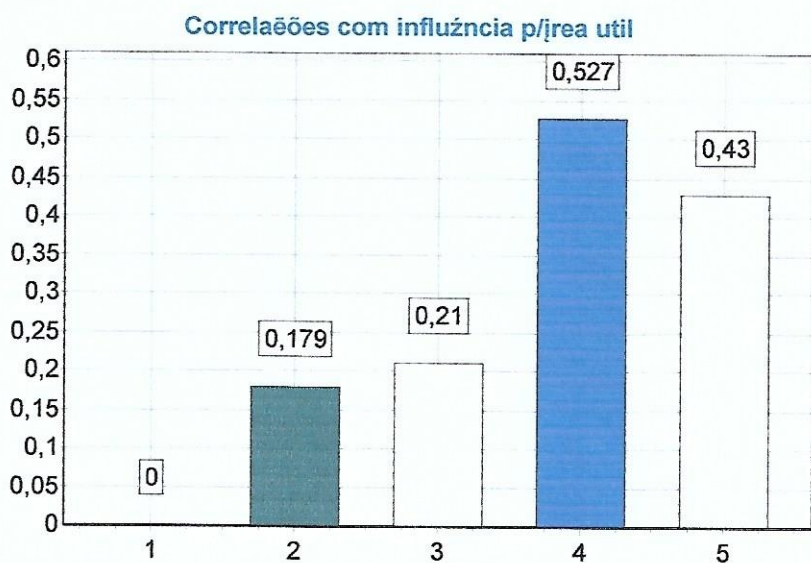


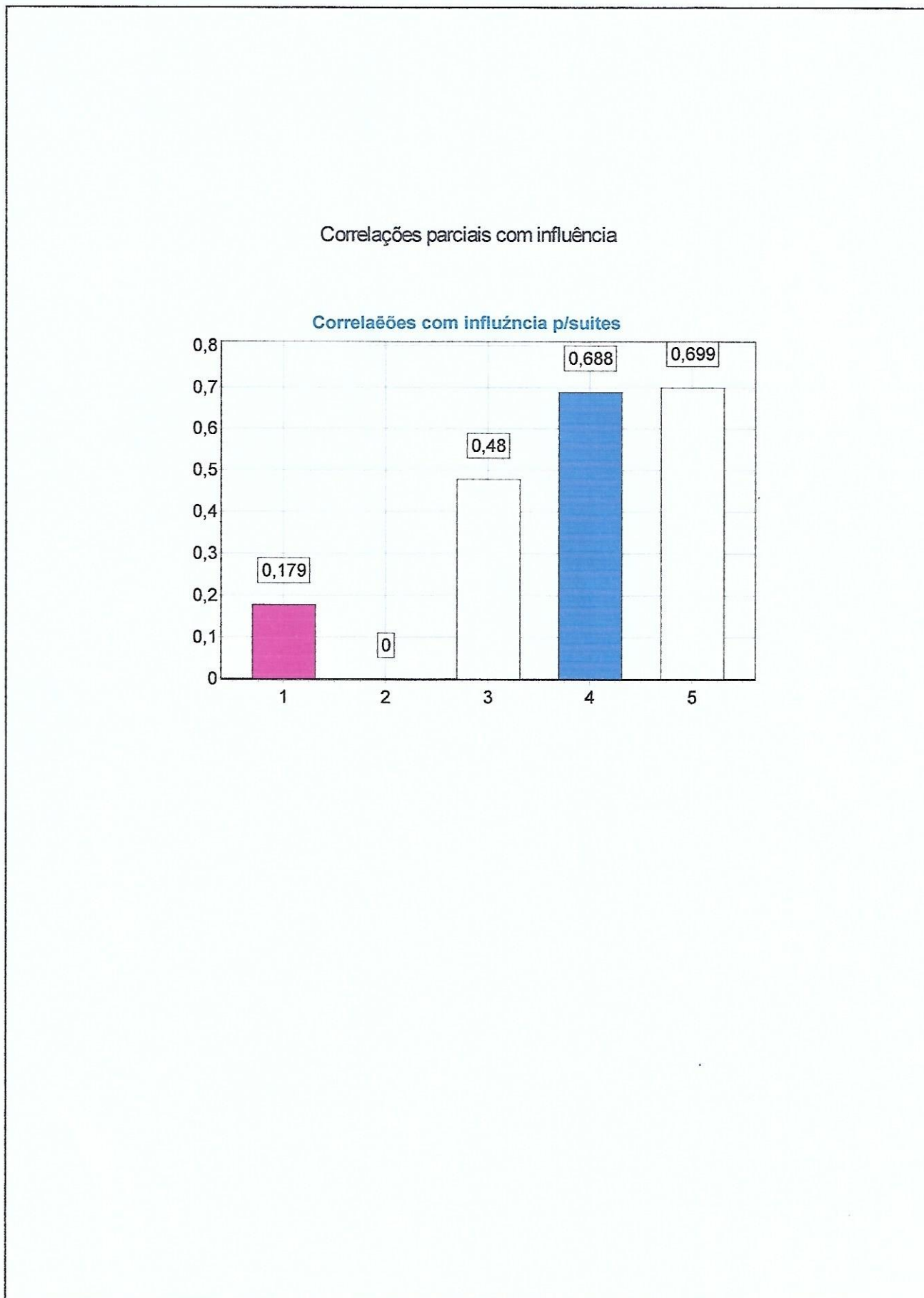
Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



I..	Variável	Tran...	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	área util	x	x1	0	0,18	0,21	0,53	0,43
	suites	x	x2	0,18	0	0,48	0,69	0,70
	distância	x	x3	0,21	0,48	0	0,53	0,76
	idade	x	x4	0,53	0,69	0,53	0	0,79
	Fator	y	y	0,43	0,70	0,76	0,79	0

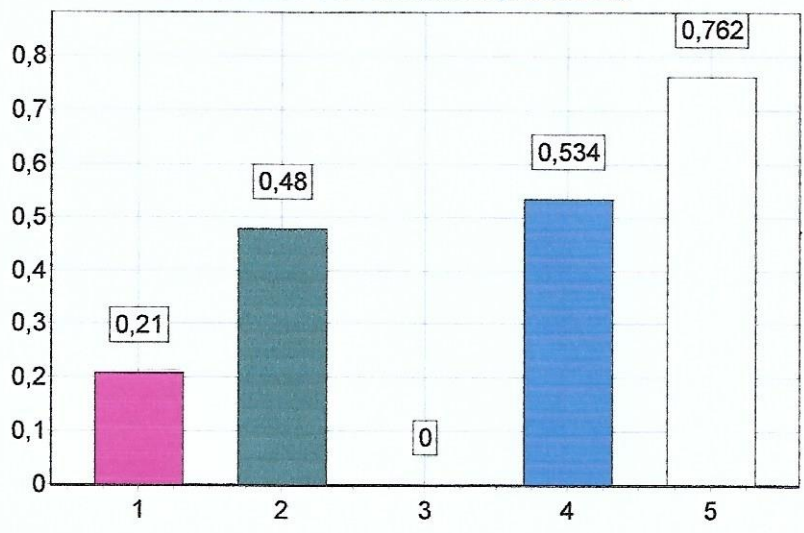
Correlações parciais com influência

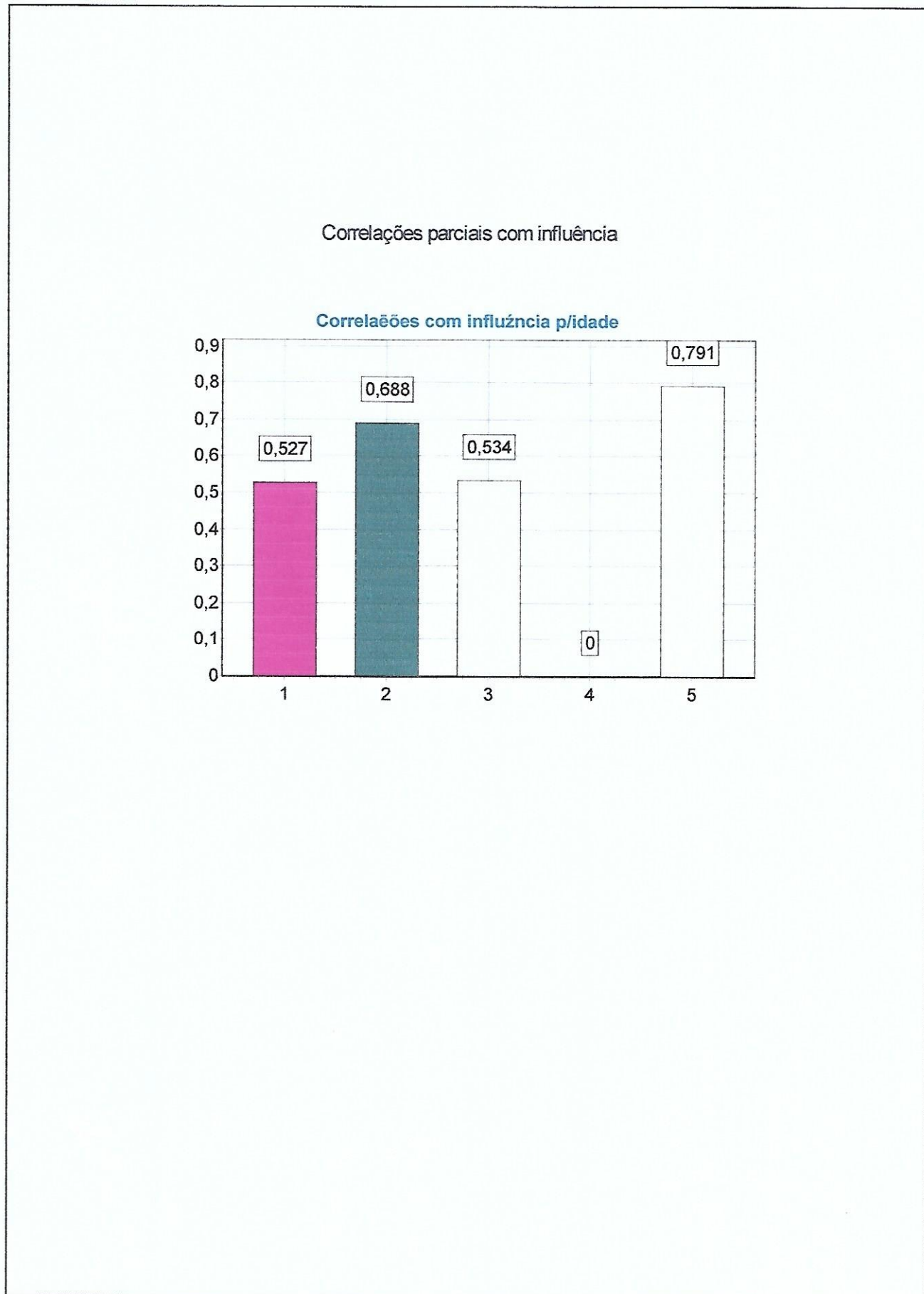




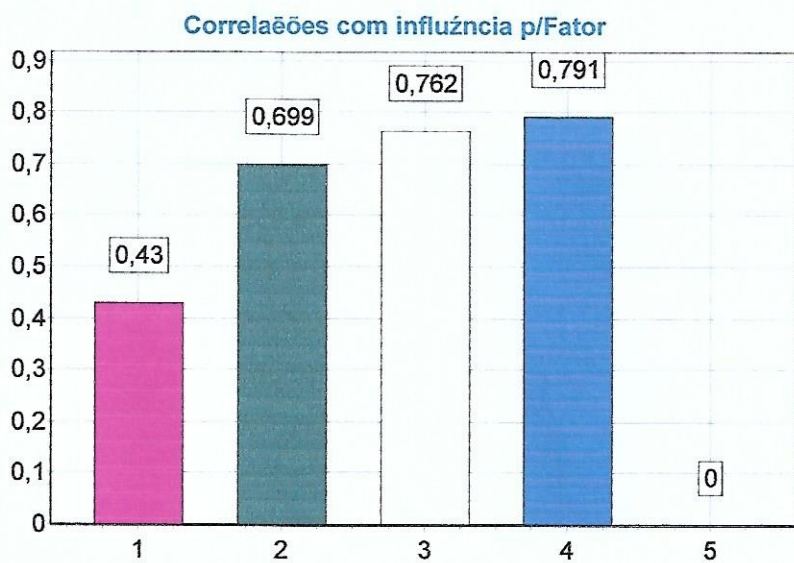
Correlações parciais com influência

Correlações com influência p/distância





Correlações parciais com influência



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	
Modelo:	
Data do modelo:	terça-feira, 14 de maio de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	15

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
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
área útil	Numérica	Quantitativa		Sim
dorm	Numérica	Quantitativa		Não
suites	Numérica	Quantitativa		Sim
vagas	Numérica	Quantitativa		Não
distância	Numérica	Quantitativa		Sim
idade	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor Total	Numérica	Dependente		Não
Fator	Numérica	Quantitativa	$y_1 * 0.90$	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
área útil	68,00	180,00	112,00	97,40
suites	0,01	2,00	1,99	0,87
distância	23,14	1.775,28	1.752,14	555,40
idade	17,00	67,00	50,00	45,93
Fator	765.000,00	1.979.829,00	1.214.829,00	1.431.158,64

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estadísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9040408 / 0.9040408
Coefficiente de determinação:	0.8172898
Fisher - Snedecor:	11.18
Significância do modelo (%):	0.10

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	1906552637396 .079	4	476638159349. 020	11.183
Não Explicada	426221650617. 537	10	42622165061.7 54	
Total	2332774288013 .616	14		

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

Fator = $+1865945.898 + 3407.860041 * \text{área útil} + 300542.0984 * \text{suites} - 425.457091 * \text{distância} - 17235.52115 * \text{idade}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
área útil	x	1.51	16.32

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

suites	x	3.09	1.15
distância	x	-3.72	0.40
idade	x	-4.09	0.22
Fator	y	7.85	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
área util	x1	0.00	0.34	-0.18	0.41	0.23
suites	x2	0.34	0.00	-0.12	0.39	0.36
distância	x3	-0.18	-0.12	0.00	0.06	-0.66
idade	x4	0.41	0.39	0.06	0.00	-0.39
Fator	y	0.23	0.36	-0.66	-0.39	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
área util	x1	0.00	0.18	0.21	0.53	0.43
suites	x2	0.18	0.00	0.48	0.69	0.70
distância	x3	0.21	0.48	0.00	0.53	0.76
idade	x4	0.53	0.69	0.53	0.00	0.79
Fator	y	0.43	0.70	0.76	0.79	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.979.829,00	1.884.488,40	95.340,60	4,8156%	0,461807	0,04183500
2	1.620.000,00	1.638.181,18	-18.181,18	-1,1223%	-0,088065	0,02030100
3	1.259.865,00	1.498.433,94	-238.568,94	-18,9361%	-1,155570	0,03608400
4	940.500,00	1.109.196,70	-168.696,70	-17,9369%	-0,817126	0,05932300
5	1.620.000,00	1.687.607,30	-67.607,30	-4,1733%	-0,327473	0,01578500
7	1.071.000,00	1.243.902,41	-172.902,41	-16,1440%	-0,837497	0,05939400
8	765.000,00	816.625,44	-51.625,44	-6,7484%	-0,250061	0,00803100
9	1.026.000,00	914.832,38	111.167,62	10,8351%	0,538469	0,13135500
10	1.782.000,00	1.523.295,94	258.704,06	14,5176%	1,253099	0,04141400
12	1.890.000,00	2.084.527,72	-194.527,72	-10,2925%	-0,942245	0,21690000
13	1.755.000,00	1.537.238,95	217.761,05	12,4080%	1,054781	0,10317000
14	1.143.000,00	954.946,92	188.053,08	16,4526%	0,910883	0,11466700
15	1.800.000,00	1.647.164,07	152.835,93	8,4909%	0,740300	0,08398100
16	1.024.185,60	1.260.037,38	-235.851,78	-23,0282%	-1,142408	0,22235300
17	1.791.000,00	1.666.900,88	124.099,12	6,9290%	0,601106	0,04817400

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

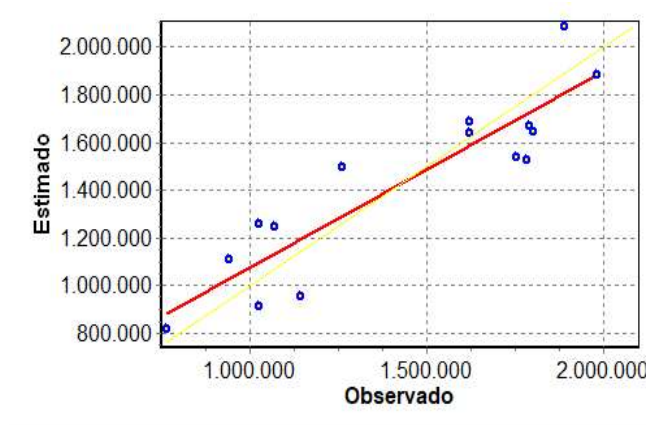
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

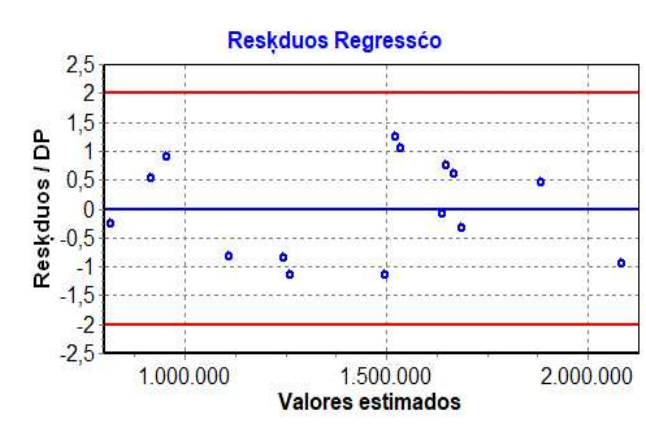
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

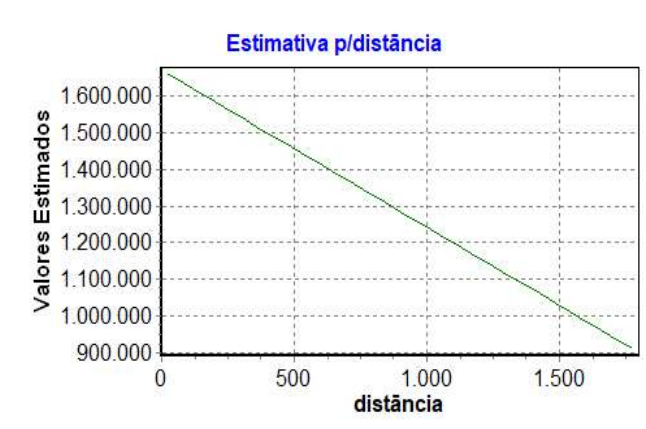
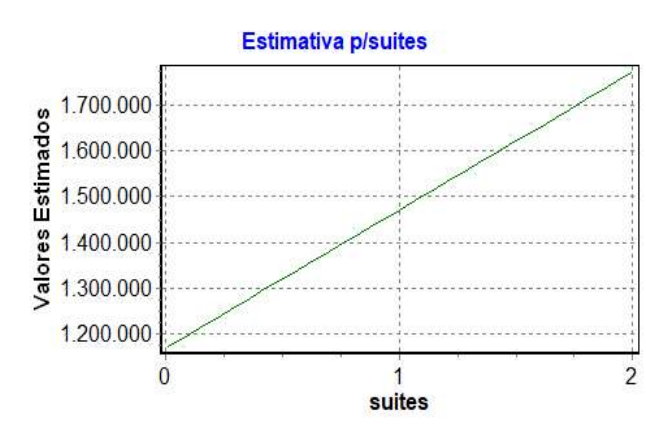
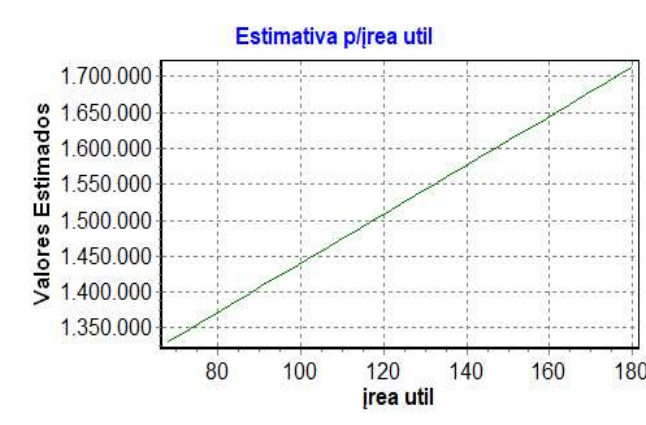


Resíduos da Regressão Linear

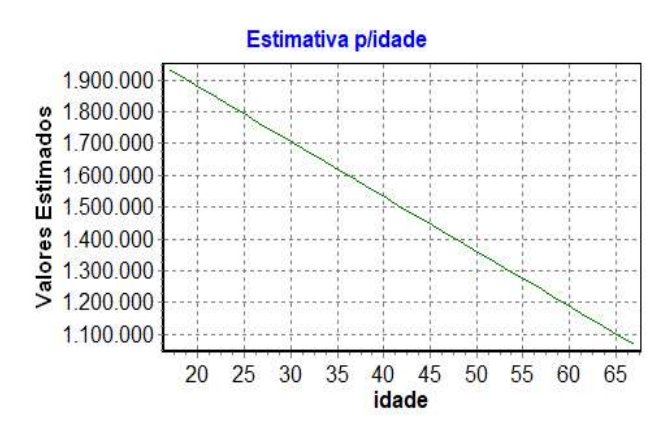


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Al Franca 1401	13		Olimpia House
2		Al Itu 1299	3		Re/Max
3		Al Jaú 1863	5		Olimpia House
4		Al Santos 2055	17		Carlos Ferrari Imóveis
5		Al Tietê 208	40		All Flats - loft
6	*	Al Tietê 301	41		Shisan Imóveis
7		Al Tietê 689	30		Mendonça 1
8		Rua Cristiano Viana 225	16		Claudia Etzel
9		Rua Cristiano Viana 1183	45		MK Prime Imóveis
10		Rua da Consolação 2665	31		iFlex
11	*	Rua da Consolação 2801	27		apto 72 - várias imob - ImovelWeb
12		Rua da Consolação 2934	12		Luciana Gencola
13		Rua da Consolação 3630	29		5 andar - Luciana Gencola
14		Rua da Consolação 3638	43		Shisan Imóveis
15		Rua Haddock Lobo 1175	4		All Flats - loft
16		Rua Lisboa 518	6		Olimpia House
17		Rua Oscar Freire 715	35		Special

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		3937-3900
2		4210-1616
3		3937-3900
4		2287-6666
5		3124-1988/91873-2455
6	*	96330-5906/99262-5300
7		3939-042/95735-9087/93500-5267
8		3083-3205/

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		99400-8676
9		95035-2116/3692-434 8
10		96603-5324
11	*	anuncio consolidado
12		3939-0482/99914-303 8/93500-5267
13		3939-0482/99914-303 8/93500-5267
14		96330-5906/99262-53 00
15		3124-1988/91873-245 5
16		3937-3900
17		2672-7200

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	área util	dorm	suites	vagas	distância	idade	Valor Total
1		100,00	2,00	2,00	1,00	23,14	53,00	2.199.810,00
2		180,00	3,00	1,00	1,00	131,35	63,00	1.800.000,00
3		100,00	3,00	1,00	2,00	264,64	52,00	1.399.850,00
4		95,00	2,00	1,00	1,00	531,80	67,00	1.045.000,00
5		85,00	1,00	0,01	2,00	215,84	22,00	1.800.000,00
6	*	100,00	2,00	0,01	1,00	212,31	53,00	2.295.000,00
7		86,00	2,00	1,00	0,01	345,65	62,00	1.190.000,00
8		85,00	2,00	0,01	1,00	1.088,20	51,00	850.000,00
9		87,00	2,00	1,00	1,00	1.775,28	46,00	1.140.000,00
10		85,00	1,00	1,00	1,00	369,63	45,00	1.980.000,00
11	*	100,00	2,00	1,00	1,00	241,16	52,00	1.610.000,00
12		86,00	1,00	1,00	2,00	192,81	17,00	2.100.000,00
13		138,00	3,00	1,00	1,00	639,85	48,00	1.950.000,00
14		68,00	3,00	0,01	1,00	667,43	50,00	1.270.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

								0
15		71,00	1,00	0,01	2,00	198,76	22,00	2.000.000,00
16		95,00	3,00	1,00	2,00	1.392,58	37,00	1.137.984,00
17		100,00	2,00	2,00	1,00	494,05	54,00	1.990.000,00

ID	Desabilitado	Fator
1		1.979.829,00
2		1.620.000,00
3		1.259.865,00
4		940.500,00
5		1.620.000,00
6	*	2.065.500,00
7		1.071.000,00
8		765.000,00
9		1.026.000,00
10		1.782.000,00
11	*	1.449.000,00
12		1.890.000,00
13		1.755.000,00
14		1.143.000,00
15		1.800.000,00
16		1.024.185,60
17		1.791.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.260.630,36	12,44%	
Valor Médio	1.439.658,12	-	III
Valor Máximo	1.618.685,88	12,44%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
área útil	152,00	Não
suites	1,00	Não
distância	738,28	Não
idade	54,00	Não

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

**ANEXO V
MATRÍCULA**



O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
56126

ficha
1

São Paulo, 21 de MARÇO de 1989.


UNIDADE AUTÔNOMA - APARTAMENTO nº 01 localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO ROMA, à Rua Barão de Capanema nº 428, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), com a área útil de 152,05m², participação no terreno e nas áreas de propriedade e uso comum correspondente a 73,75m², e participação no terreno e áreas com a quota parte ideal de 10%. O Edifício Roma acha-se construído em terreno descrito na transcrição nº 28.116 no livro 3-AC.

PROPRIETÁRIO: FRANCISCO MAZZA SOBRINHO, casado, domiciliado nesta Capital, à Rua Adolpho Gordo nº 306.


REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 28.116 no livro 3-AC.

Contribuinte: 014.025.0047-5

O OFICIAL


Bel. Pedro de Barros Silveira

AV.1-56126. Em 21/MARÇO/1989. Fica averbado que o casamento do proprietário Francisco Mazza Sobrinho, com Cecilia Fanganiello Mazza, em solteira Cecilia Fanganiello, foi contraído em 2 de junho de 1927, sob o regime da comunhão de bens, como consta da certidão expedida em 5 de dezembro de 1978, pelo 11º Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta Capital - Santa Cecilia, extraída do termo nº 117, folha 142 do livro B-33.

Averbado por 
Maria do Carmo Mendes, esc. aut.

R.2-56126. Em 21/MARÇO/1989. Pela carta de formal de partilha passada em 20 de dezembro de 1985, aditada em 17 de outubro de 1986, 2 de maio de 1988, e em 13 de dezembro de 1988, pelo Cartório e Juízo de Direito da 6ª Vara da Família e Sucessões da Comarca desta Capital, extraída dos autos número 2775/78 de inventário dos bens deixados por falecimento de.

(continua no verso)

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1fbc1709-8ad2-4610-99db-1a0b9881c706

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
 Registradores
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHIRLENE A. SILVA e registrado em cartório em 21/03/2024 às 15:26. Sob o número WJM124414269954. Para conferir o original, acesse o site <https://rsaj.trf3.jus.br/pastadigital/pagador> ou o site <https://rsaj.trf3.jus.br/pastadigital/pagador> e código autenticidade.

matrícula

56126

ficha

1

verso

de Francisco Mazza Sobrinho, que era brasileiro, economista aposentado, portador do RG. nº 101.481 e do CIC/MF. número 011.079.338-20, residente nesta Capital, à Rua Barão de Capanema nº 428, apto 11, o imóvel no valor de Cr\$380.523, FOI PARTILHADO na seguinte proporção: à viúva meeira CECILIA FANGANIELLO MAZZA, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG. nº 869.428 e do CIC. nº 035.488.698-31, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Barão de Capanema nº 428, apto 1, QUATRO OITAVAS PARTES IDEAIS no valor de Cr\$ Cr\$190.261, em pagamento de sua meação; e às herdeiras netas MARIA CECILIA RIBEIRO DOS SANTOS DE ANDRADA E SILVA, do lar, RG. nº 3.355.417, casada no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com JOSÉ BONIFÁCIO FONTÃO DE ANDRADA E SILVA economista, RG. nº 3.092.074, inscritos no CPF/MF. sob número 112.831.148-87, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Christiano de Souza nº 91, SYLVIA LUIZA RIBEIRO DOS SANTOS PEREIRA, do lar, RG. nº 3.355.407, casada no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com PLÍNIO PEREIRA, industrial, RG. nº 3.673.385, inscritos no CPF/MF. sob número 665.860.548-34, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Circular do Bosque nº 462, ANA CRISTINA RIBEIRO DOS SANTOS DE SANTI, do lar, RG. nº 4.128.620, casada no regime da comunhão de bens nos termos da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 2846 no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, com CARLOS MARIO DE SANTI, agricultor, RG. nº 5.204.601, inscritos no CPF/MF. sob nº 010.876.718-33, residentes e domiciliados em Araxá, Estados de Minas Gerais, na Travessa São Paulo nº 20, apto 202 e VERA HELENA RIBEIRO DOS SANTOS, solteira, advogada, RG. nº 3.355.377 e CIC/MF. nº 949.042.438-20, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Cassio da Costa Vidigal nº 68, apto

(continua na ficha 2)

EM BRANCO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

56126

ficha

2

nº 132, todos brasileiros, UMA OITAVA PARTE IDEAL no valor de Cr\$47.565, a cada uma, em pagamento de seus quinhões. Valor venal do imóvel, em 1989: NCz\$8.733,95.

Registrado por Maria do Carmo Mendes
Maria do Carmo Mendes - esc. aut.

AV.3-56126. Em 12/JUNHO/1989. Fica averbado o falecimento da proprietária Cecilia Fanganiello Mazza, ocorrido em 22 de novembro de 1988, como prova a certidão de óbito expedida em 24 de novembro de 1988, pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais - Cerqueira Cesar - 34º Subdistrito, Comarca desta Capital, extraída do termo nº 12.954, a fls.200 do Livro C-22; averbação autorizada na escritura objeto do R.5-56126.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato
Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

AV.4-56116. Em 12/JUNHO/1989. Fica averbada a alteração do nome da proprietária Vera Helena Ribeiro dos Santos para Vera Helena Ribeiro dos Santos Garroux, em virtude de seu casamento com Eduardo Silva Garroux, realizado em 05 de julho de 1986, sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida na mesma data, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais-13º Subdistrito-Butantã, Comarca desta Capital, extraída do termo nº 20853, a fls.204 do Livro 153-B; averbação autorizada na escritura objeto do R.5-56126.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato
Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

R.5-56126. Em 12/JUNHO/1989. Por escritura de venda e compra de 02 de junho de 1989, lavrada no 9º Cartório de Notas desta Capital, L.4858, fls.151, o Espólio de Cecília Fanganiello Mazza, (CPF 035.488.698-78), representado e autorizado por

(continua no verso)

EM BRANCO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.brRegistadores
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula

56126

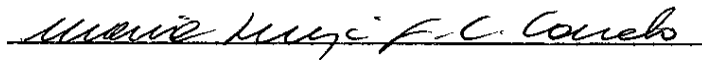
ficha

2

verso

alvará judicial; Maria Cecília Ribeiro dos Santos de Andrada e Silva e seu marido José Bonifácio Fontão de Andrada e Silva, casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Cristiano de Souza, 91; Ana Cristina Ribeiro dos Santos de Santi e seu marido Carlos Mário de Santi, casados sob o regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6515/77, domiciliados e residentes na cidade de Franca, neste Estado, à Rua Abelardo Domenis Rúbio nº 520, apto 03; Dra. Vera Helena Ribeiro dos Santos Garroux, assistida de seu marido, com quem é casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, Eduardo Silva Garroux, brasileiro, vendedor, RG. nº 17.902.399-SP, CPF/MF 068.106.078-08, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. Cássio da Costa Vidigal nº 68, apto 132, e Sylvia Luiza Ribeiro dos Santos Pereira e seu marido Plínio Pereira, casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Circular do Bosque nº 462, VENDERAM o imóvel a MARIA APARECIDA RODRIGUES ALVES MEIRELLES, brasileira, viúva, proprietária, RG. 717.904-SP, CPF/MF 006.090.308-25, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Cristovão Diniz nº 82, 11º andar, pelo preço de NCz\$70.000,00. Valor venal do imóvel - 1989: NCz\$8.733,95.

Registrado por



Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

R.6-56126. Em 28/MARÇO/2000. Por escritura de doação de 15 de março de 2000, lavrada no 9º Tabelião de Notas desta Capital, L.6688, pág.331, Maria Aparecida Rodrigues Alves

> (continua na ficha 3)

EM BRANCO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Câmara Arquivada de Imóveis

matrícula

56126

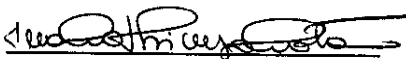
ficha

3

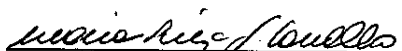
verso

Calhau, na cidade de São Luis, Estado do Maranhão, pelo preço de R\$329.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2006, R\$203.848,00.

Registrado por



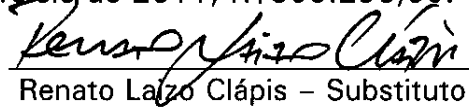
Sueko Shiwa Yokota
Escrevente



Maria Luiza G. de Carvalho
Escrevente

R.8-56126. Em 25/MARÇO/2011. Por escritura de 18 de fevereiro de 2011, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 397/398 do livro 3.711, prenotada sob nº 252655, em 11/03/2011, Lourival Sales Parente Filho, residente e domiciliado na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, na Avenida dos Holandeses, 69, apartamento nº 300, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a sua mulher **SAMÁRIA UCHÔA DE MENEZES PARENTE**, casada sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 12658, no Livro 3 – Registro Auxiliar, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Luis, Estado do Maranhão, pelo preço de R\$629.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício de 2011, R\$300.296,00.

Registrado por



Renato Lazo Clápis – Substituto

PENHORA

AV.9-56126. 1º/NOVEMBRO/2019. Da certidão de penhora expedida em 22/10/2019, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico pelo site <http://www.oficioeletronico.com.br>, por Luiz Casado Filho, escrevente técnico judiciário do 27º Ofício Cível do Fórum João Mendes (continua na ficha 4)

EM BRANCO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Certidão Auxiliar de Matrícula

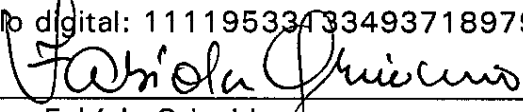
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula
56126


ficha
4

Júnior, desta Comarca de São Paulo, extraída dos autos da execução civil nº 10692293120178260100, em que figuram, como exequente, Condomínio Edifício Roma, CNPJ/MF 54.526.751/0001-75 e, como executada, Samaria Uchoa de Menezes Parente, CPF/MF 616.008.733-91, consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em 02/10/2019 e nomeada depositária a executada. Valor da dívida: R\$72.640,78. Prenotação nº 334937, de 23/10/2019. Selo digital: 111195334334937189797619F.

Averbado por 
Fabíola Oricchio - escrevente

DIVÓRCIO

AV.10-56126. 25/JUNHO/2021. Promove-se a presente averbação autorizada no requerimento de 10/05/2021, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 352200, em 17/06/2021, para constar o **divórcio** da proprietária **Samária Uchoa de Menezes Parente**, que manteve o nome de casada, e **Lourival Sales Parente Filho**, por sentença proferida em 06/09/2019, pela Meritíssima Juíza de Direito da 2ª Vara da Família de São Luís/MA, Dra. Rosangela Santos Prazeres Macieira, transitada em julgado, averbada à margem do termo de casamento constante da matrícula nº 0300150155 2000 2 00081 037 0028149 00, conforme certidão expedida em 11/03/2020, pelo Cartório da 3ª Zona de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Luís/MA. Selo Digital: 111195331352200198873421S.

Averbado por 
Andréia Maria Paulino Casagrande - escrevente

PENHORA

AV.11-56126. 23/AGOSTO/2022. Da certidão de penhora expedida em (continua no verso)

EM BRANCO

matrícula
56126

ficha
4
verso

03/08/2022, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico pelo site <http://novo.oficioeletronico.com.br>, por Paola Bronzatto Steckel, do 1º Ofício Cível do Fórum João Mendes Júnior, desta Comarca de São Paulo extraída dos autos de execução civil ordem nº 1000376-28.2021.8.26.0100, em que figuram, como exequente, Empresa Brasileira de Liquidação de Títulos Extrajudiciais Ltda., CNPJ 05.483.695/0001-23, e, como executada, Samaria Uchoa de Menezes Parente, CPF 616.008.733-91, consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em 13/06/2022, e nomeada depositária a executada. Valor da dívida, R\$91.809,86. Prenotação nº 367136, de 03/08/2022. Selo digital: 111195331367136205750122V.

Averbado por *Andréia Maria Paulino Casagrande*
Andréia Maria Paulino Casagrande - Escrevente

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos prenotados até **23/08/2022**. A presente certidão foi extraída, sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela INFRA-ESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA (ICP - Brasil), nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Para validade deve ser conservada em meio eletrônico e comprovada a autoria e integridade. Trata-se de reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. **São Paulo, 24/08/2022.**

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento CGJ nº 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Emilene Cristina da Rocha** - Extraída por: **Emilene Cristina da Rocha**

Emolumentos:	R\$	38,17
Estado:	R\$	10,85
Município:	R\$	0,78
IPESP:	R\$	7,43
Registro Civil:	R\$	2,01
Trib. de Justiça:	R\$	2,62
M. Público:	R\$	1,83
TOTAL:	R\$	63,69



Guia nº: 161
Protocolo nº 367136/PH000428355
São Paulo, 24/08/2022 às 13:17:29

Selo Digital: 111195331367136205750122V
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por CHUDERSON MARQUES FERREIRA e autenticado por SREI em 24/08/2022 às 13:17:29 sob o número WJMJ24414269954. Para conferir o original, acesse o site <https://tjssp.jus.br/pastadigital/pagAbrirComferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000376-28.2021.8.26.0100 e código 444444444444.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1fbc1709-8ad2-4610-99db-1a0b9881c706