

São Paulo, 15 de agosto de 2022

Para Senhor:

MURILO PAES LOPES LOURENÇO

Site Leilão Brasil

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

1. Solicitante
2. Finalidade do laudo
3. Objetivo da avaliação
4. Imóvel avaliando
5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
6. Caracterização do Imóvel Avaliando
7. Diagnóstico de mercado
8. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados
9. Determinação do valor
10. Especificação da avaliação
11. Termo de encerramento

IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento 2606, localizado no 26º pavimento do Edifício STAYBRIDGE SUITES CENTURY PLAZA – BLOCO A Condomínio Brascan Century Plaza. Endereço: Rua Joaquim Floriano, 466 – Jardim Paulista. São Paulo – SP. Matrícula 165478 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 428.200,00 (Quatrocentos e Vinte e Oito Mil e Duzentos Reais)

IMÓVEL AVALIANDO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Normas Técnicas: NBR 14653-1 e 14653-2

Método: Comparativo Direto de Dados de Mercado - **Tratamento Dados:** Estatística Inferencial

Grau de Fundamentação: II - **Grau de Precisão:** III

Avaliador: Francisco Zani - CREA/SP 0601058902

ART: 28027230220249650

1. Solicitante

Nome: Murilo Paes Lopes Lourenço

CPF nº: 369.351.968-41.

Endereço: Av. Gaspar Vaz da Cunha, 258 – sala 04.

Município/Estado: São Paulo – SP. **CEP:** 02559-010.

Telefone: (11) 3965-0000. **E-mail:** murilo@leilaobrasil.com.br

2. Finalidade do laudo

Leilão

3. Objetivo da avaliação

Determinação de Valor Venal de Mercado.

4. Imóvel avaliando**Endereço e Matrícula:**

Apartamento 2606, localizado no 26º pavimento do Edifício STAYBRIDGE SUITES CENTURY PLAZA – BLOCO A Condomínio Brascan Century Plaza. Endereço: Rua Joaquim Floriano, 466 – Jardim Paulista. São Paulo – SP. Matrícula 165478 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Coordenadas geográficas: 23°35'04.9"S 46°40'30.5"W (Portaria do condomínio)

Área Privativa do Imóvel (m2): 37,0777 m2

Área Comum do Imóvel (m2): 19,8342 m2

Fração Ideal: 0,06292%

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando está ocupado atualmente, não sendo possível a realização de vistoria interna. Da mesma forma, não foi possível a vistoria das áreas comuns do condomínio onde está localizado o imóvel avaliando. Entretanto, foi possível realizar a avaliação tomando-se como base imóveis em situação paradigma: piso com revestimento cerâmico comercial, caixilhos em alumínio, pintura em látex, 2 vagas de garagem coberta, portaria, elevador, salão de festas, churrasqueira, play ground.

Para a exata localização do imóvel avaliando utilizou-se informações de endereço de matrícula: logradouro, numeração do condomínio, número e andar do apartamento residencial.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Já o **valor de liquidação forçada**, consiste no valor do bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado.

O Laudo tem como base os critérios e requisitos estabelecidos nas normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **NBR 14653 - Avaliações de Bens - Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por ofertas públicas ou dados de transação concretizada, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas como sendo relativas ao imóvel avaliando foram obtidas por meio de consulta às documentações fornecidas, sendo que, por questão de escopo do trabalho contratado, este Avaliador não executou medições in loco com a finalidade de ratificar as grandezas especificadas no título dominial. Entretanto, restou comprovado a inexistência de averbações adicionais de área construída bem como a compatibilidade das grandezas com a situação fática do local.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Segundo o que consta no subitem **8.2.1.3.2** da **NBR 14.653-2**: *“O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.”*.

Já o subitem **8.2.13.5**, da mesma norma técnica, nos ensina que: *“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”* (sublinhados acrescentados).

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do **IBAPE-SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), em sua versão de 2011:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).”.

Ainda nesse sentido, o subitem **8.2.1.4.3** da **NBR**: *“Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.”*.

Se considerarmos a amostra empregada nos cálculos avaliatórios, verifica-se que se trata de ofertas de mercado, anunciadas por corretores de imóveis ou imobiliárias. Os honorários cobrados por dignos profissionais do ramo de intermediação imobiliária, como se verifica nos regulamentos de classe, estão compreendidos entre 5% e 10%.

Dessa forma, tem-se claramente que o desconto de 10%, seja pela remuneração de honorários, isoladamente, ou cumulada com algum desconto sobre o preço de oferta (que não é necessariamente igual ao transacionado), plenamente justificável um abatimento da ordem de 10% sobre os preços em oferta.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o Solicitante e/ou Interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

Esta avaliação é independente, e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços, sendo que este Avaliador não detém nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como não possui nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando.

6. Caracterização do Imóvel Avaliando

A região é formada por construções de padrão **médio a superior** e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres de normal a intensa, com atividades de comércio com influência regional e boa atratividade.

O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; sistema de coleta de resíduos sólidos; sistema de distribuição de água potável; sistema de distribuição de energia elétrica; sistema de iluminação pública; sistema de telefone; sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; sistema de comunicação e televisão; sistema de drenagem de águas pluviais e sistema de esgotamento sanitário.



No local está construído um condomínio torre de apartamentos denominado Edifício STAYBRIDGE SUITES CENTURY PLAZA. O imóvel avaliando, apartamento 2606, está localizado no 26º pavimento – BLOCO A.

Acabamentos internos: piso com revestimento cerâmico comercial, caixilhos em alumínio e pintura interna em látex.

Quadro de áreas:

Privativa	37,0777 m2
Comum	19,8342 m2
Fração ideal	0,06292 %

Tipo: apartamento residencial

Divisão interna: quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço, sala e sacada.

Garagem: 0 vagas de garagem.

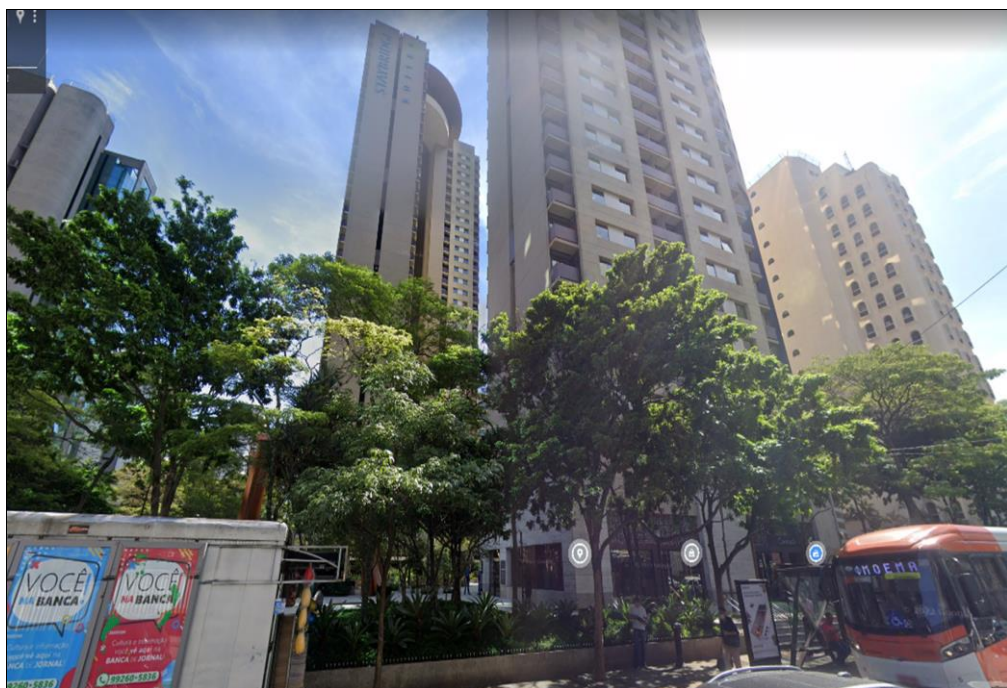
Padrão de Acabamento: normal.

Estado de conservação: bom.

Acabamentos internos: não foi possível acessar o interior do apartamento. Imóvel está ocupado. Usado imóvel paradigma: piso com revestimento cerâmico comercial, caixilhos em alumínio e pintura interna em látex.

Áreas comuns: Portaria, equipamentos de segurança, salão de festas, playground, churrasqueira, elevador e salão de jogos.

Pode-se constatar durante a avaliação que o condomínio possui edificações claramente projetadas, construídas por especialistas apresentando bom estado de conservação e, com base nos acabamentos visíveis, classificada como padrão normal.



Fachada do Edifício STAYBRIDGE SUITES CENTURY PLAZA
Condomínio Brascan Century Plaza
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 466

No **Anexo III** deste Laudo, consta apresentado o registro fotográfico da vistoria.

7. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas junto a corretores de imóveis e particulares, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade e oferta na região de interesse.

O imóvel situa-se em bairro com utilização residencial/comercial, inserido dentro do perímetro urbano, apresentando valorização já estabilizadas.

Considerando as características do imóvel avaliando no contexto estudado, com padrão construtivo de qualidade normal, excetuando que a origem dominial e recente ocupação do bem é remetida possivelmente a integrantes de negócios envolvendo lavagem de dinheiro, o que pode passar insegurança a potenciais arrematantes do bem em leilão, especialmente aqueles que pretenderiam habitar no local, dito imóvel passa a ter sua **atratividade** reduzida, sendo que em condições normais seria entre **média** e **alta**, contudo, no caso em questão, entende-se que passa a ser **média**.

8. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no **subitem 8.2.1 da NBR 14653-2**, baseado no processo de **Inferência Estatística**, com adoção de modelo de regressão linear.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 45 elementos amostrais, dos quais 38 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis semelhantes na data base da avaliação. As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no **Anexo I**.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no **Anexo II**. Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(X1) Área privativa: variável independente quantitativa, que informa a área em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 37,07 m² a 140,00 m²; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário

(X2) Padrão de acabamento: variável independente qualitativa, que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: Normal baixo =1; Normal = 2 e Normal alto = 3. Amplitude da amostra; 1 a 3; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(X3) Estado de Conservação: variável independente qualitativa, que informa o estado de conservação de cada elemento amostral, sendo: Regular = 1 e Bom / Novo = 2; Amplitude da amostra: 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(X4) Nível: variável independente dicotômica, que informa o nível do prédio de cada elemento amostral, sendo : Nível Baixo = 1 e Nível alto = 2; Amplitude da amostra: 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área menor o valor unitário

(X5) Nº banheiros: variável independente quantitativa, que informa o número de banheiros social e privativo de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(X6) Piscina: variável independente dicotômica, que informa se o prédio possui piscina coletiva na de lazer de cada elemento amostral, sendo :Não = 1 e Sim = 2; Amplitude da amostra: 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área menor o valor unitário

(X7) Tipologia: variável independente qualitativa, que informa a tipologia de cada elemento amostral, sendo: Apto convencional =1; Apto Loft, Kitinet = 2 e Apto Duplex = 3. Amplitude da amostra; 1 a 3; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(Y) Unit (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de locação e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 4.363,63 a R\$ 25.641,03

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
- 4,59%	13.362,83	+ 5,05%
R\$ 472.625,79	R\$ 495.360,18	R\$ 520.392,25

Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	11.358,41	428.212,06	-15%
Calculado	13.362,83	495.360,18	---
Máximo	15.367,26	579.345,70	+15%
Valor adotado: R\$ 428.200,00			

Equação de regressão:

Função Estimativa: Valor Unitário/R\$ m² = 1/(+0,0002520834161+3,1 90121778E-007 * Área Privativa+2,753627053E-005 / Padrão de acabamento-1,481815305E-005 * Estado de Conservação-7,494509792E-006 * Nível -1,241388422E-005 * Nº Banheiros-2,356924177E-005 * Piscina-4,703791229E-005 * Tipologia)

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:

Devido modelo estatístico não ter variável oferta e venda, e a vistoria interna inviabilizada, para projeção do valor de avaliação, atribuído ao imóvel avaliando o valor inferior do campo arbítrio (-15%).

Tendo em vista a finalidade da avaliação, no que se refere à apuração do seu **valor venal de mercado**, considerando arredondamentos permitidos pela norma (até $\pm 1\%$), como resultado da avaliação, infere-se ser esta quantia em **R\$ 428.200,00 (Quatrocentos e Vinte e Oito Mil e Duzentos Reais)**.

Ressalta-se que 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 assemelhados no mercado imobiliário, **sob condições normais de venda**.

10. Especificação da avaliação

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **14** pontos, sendo que nos itens 3, 4 e 5 foram atingidos Grau III, nos itens 2 e 3 Grau II e no item 1 Grau I. Portanto, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II**.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **9,64%**. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão III**.

A tabela de fundamentação pode ser consultada no **Anexo VI** – Tabela de Fundamentação (1 folhas)

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 21 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I - Tabelas de dados amostrais (1 folhas);

Anexo II - Relatório de cálculos inferenciais a partir do software SisDea (3 folhas);

Anexo III - Relatório de Registros Fotográficos (1 folhas);

Anexo IV - Registro de Responsabilidade Técnica (2 folhas)

Anexo V – Matrícula (3 folhas)

Anexo VI – Tabela de Fundamentação (1 folhas);

São Paulo, 15 de agosto de 2022.

: Francisco Zani - Engenheiro Civil CREA/SP 0601058902
CPF: 024.954.388 – 57
ART: 28027230220249650

Anexo I - Tabelas de dados amostrais (1 folhas);

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Privat iva	Padrão de acaba	Esta do de	Níve l	Nº Banhei ros	Piscin a	Tipolo gia	Valor Unitário/R\$ m²
* Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	2	1	2	0	6521,74
* Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	1	1	2	0	5797,1
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	2	1	2	0	5507,25
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	2	1	2	0	5507,25
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	Next Homes	(11) 99396-01	70	2	1	1	2	2	0	5000
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	LIGUE IMÓVI	(11) 2284-773	70	2	2	1	2	2	0	5428,57
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	LOPES ONE	(11) 96555-24	70	2	1	1	2	2	0	5000
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	2	2	2	0	5652,17
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	2	2	2	0	5724,64
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	1	1	2	0	5217,39
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	1	1	2	0	5289,86
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	Quinto Andar	(11) 4020-195	64	2	2	2	2	2	0	5937,5
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	PAULO ROBI	(11) 2372-955	70	2	2	2	2	2	0	6128,57
* Rua Pantaleão Brás	Condomínio Residenc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	70	2	2	2	2	2	0	6428,57
* Avenida Marechal F	Residencial Cosmos	Butantã	LIGUE IMOV	(11) 3785-600	69	2	2	2	2	2	0	5217,39
Rua Conrado Mazz	Condomínio Ilhas Mar	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	1	2	1	1	0	4492,75
Rua Eugene Carrier	Villes de France	Butantã	Fátima Varek	(11) 99535-89	68	2	2	2	2	1	0	5441,18
Avenida Otacílio Toi	NOVITA FIORE	Butantã	Rede Virtua l	(11) 98887-22	70	2	2	2	2	2	0	6071,43
Avenida Otacílio Toi	Vila Polopoli	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	58	2	2	1	1	2	0	5689,66
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	2	1	2	0	5217,39
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	2	1	2	0	5652,17
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	1	1	1	2	0	4927,54
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	70	2	2	2	1	2	0	5128,57
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	69	2	2	2	1	2	0	5217,39
Rua Nelson Frank,	Condomínio dos Edifíc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	70	2	2	1	1	2	0	5257,14
Av. Eng. Heitor Ant	Condomínio Plano & f	Butantã	Quinto Andar	(11) 4020-19	55	1	2	1	1	1	0	4363,63
* Avenida Engenheiro Heitor Antônio Eiras	Butantã	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	85	1	1	1	2	1	0	2823,52
Av. Eng. Heitor Ant	Condomínio Plano & f	Butantã	Quinto Andar	(11) 4020-19	55	1	2	1	1	1	0	4363,64
Avenida Engenheirc	Condominio Residenc	Butantã	Alcance Imóv	(11) 99647-98	52	1	1	1	1	2	0	4807,69
Avenida Engenheirc	Condominio Residenc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	56	1	1	1	1	2	0	4553,57
Avenida Engenheirc	Condominio Residenc	Butantã	GREGÓRIO I	(11) 3782-493	54	1	1	1	1	2	0	4814,81
Rua Bandeira Pauli	Condominio Loft São Itaim Bibi	Loft	(11) 4950-576	78	3	2	2	2	1	2	3	25641,03
Rua Bandeira Pauli	Condominio Loft São Itaim Bibi	Loft	(11) 4950-576	124	3	2	2	2	2	2	3	22016,13
Rua Bandeira Pauli	Condominio Loft São Itaim Bibi	Loft	(11) 4950-576	140	3	2	2	2	2	2	3	20571,43
Rua Bandeira Pauli	Condominio Loft São Itaim Bibi	Npi Imóveis	(11) 2614-441	78	3	2	2	2	1	2	3	25641,03
Rua Bandeira Pauli	Condominio Loft São Itaim Bibi	Npi Imóveis	(11) 2614-441	124	3	2	2	2	2	2	3	24193,55
Rua Bandeira Pauli	Condominio Loft São Itaim Bibi	ARC Adminis	(11) 5561-109	78	3	2	2	2	1	2	3	23076,92
Rua Bandeira Pauli	Condominio Loft São Itaim Bibi	Kaza Boutiqu	(11) 3846-411	100	3	2	2	2	1	2	3	21500
Rua Bandeira Pauli	Condominio Loft São Itaim Bibi	Kaza Boutiqu	(11) 3846-411	78	3	2	2	2	1	2	3	25641,03
* Rua Koaquim Floria	Condomínio Staybridg	Itaim Bibi	Prime Flets	(11) 99365-72	37,07	3	2	2	1	2	2	11154,57
Rua Koaquim Floria	Condomínio Staybridg	Itaim Bibi	Prime Flets	(11) 99365-72	37,07	3	2	2	1	2	2	13730,78
Rua Koaquim Floria	Condomínio Staybridg	Itaim Bibi	Só Flats	(11) 3059-084	37,07	3	2	2	1	2	2	13437,04
Rua Koaquim Floria	Condomínio Staybridg	Itaim Bibi	Prime Flets	(11) 99365-72	37,07	3	2	2	1	2	2	14297,28
* Rua Koaquim Floria	Condomínio Staybridg	Itaim Bibi	Prime Flets	(11) 99365-72	37,07	3	2	2	1	2	2	10871,32
Rua Koaquim Floria	Condomínio Staybridg	Itaim Bibi	Prime Flets	(11) 99365-72	37,07	3	2	2	1	2	2	11437,82

Anexo II - Relatório de cálculos inferenciais a partir do software SisDEA (3 folhas)**1) Modelo:**

- Apartamento Matrícula 165478 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

2) Data de referência:

- Segunda-feira, 15 de agosto de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	8
Total de dados:	45
Dados utilizados no modelo:	38

4 Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9964037 / 0,9966318
Coeficiente de determinação:	0,9928204
Fisher - Snedecor:	592,64
Significância do modelo (%):	0,01

5 Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	73%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	97%

6 Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7 Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	7	0,000	592,644
Não Explicada	0,000	30	0,000	
Total	0,000	37		

8 Equação de regressão:

1/Valor Unitário/R\$ m² = +0,0002520834161 +3,190121778E-007 * Área Privativa +2,753627053E-005 / Padrão de acabamento -1,481815305E-005 * Estado de Conservação -7,494509792E-006 * Nível -1,241388422E-005 * Nº Banheiros -2,356924177E-005 * Piscina -4,703791229E-005 * Tipologia

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	x	5,10	0,01
Padrão de acabamento	1/x	3,37	0,21
Estado de Conservação	x	-4,61	0,01
Nível	x	-2,45	2,05
Nº Banheiros	x	-4,61	0,01
Piscina	x	-6,26	0,01
Tipologia	x	-40,37	0,01
Valor Unitário/R\$ m ²	1/y	17,48	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Privativa	Isoladas	Influência
Padrão de acabamento	-0,34	0,36
Estado de Conservação	0,16	0,45
Nível	0,24	0,23
Nº Banheiros	0,44	0,72
Piscina	0,13	0,51
Tipologia	0,44	0,72
Valor Unitário/R\$ m ²	-0,40	0,68

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Estado de Conservação	-0,47	0,19
Nível	-0,63	0,10
Nº Banheiros	-0,18	0,22
Piscina	-0,40	0,17
Tipologia	-0,59	0,48
Valor Unitário/R\$ m ²	0,71	0,52

Correlações parciais para Estado de Conservação	Isoladas	Influência
Nível	0,52	0,05
Nº Banheiros	0,03	0,46
Piscina	0,06	0,54
Tipologia	0,32	0,64
Valor Unitário/R\$ m ²	-0,43	0,64

Correlações parciais para Nível	Isoladas	Influência
Nº Banheiros	0,13	0,20
Piscina	0,11	0,40
Tipologia	0,48	0,38
Valor Unitário/R\$ m ²	-0,58	0,41

Correlações parciais para Nº Banheiros	Isoladas	Influência
Piscina	0,05	0,50
Tipologia	-0,05	0,68
Valor Unitário/R\$ m ²	-0,03	0,64

Correlações parciais para Piscina	Isoladas	Influência
Tipologia	0,23	0,74
Valor Unitário/R\$ m ²	-0,35	0,75

Correlações parciais para Tipologia	Isoladas	Influência
Valor Unitário/R\$ m ²	-0,97	0,99

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

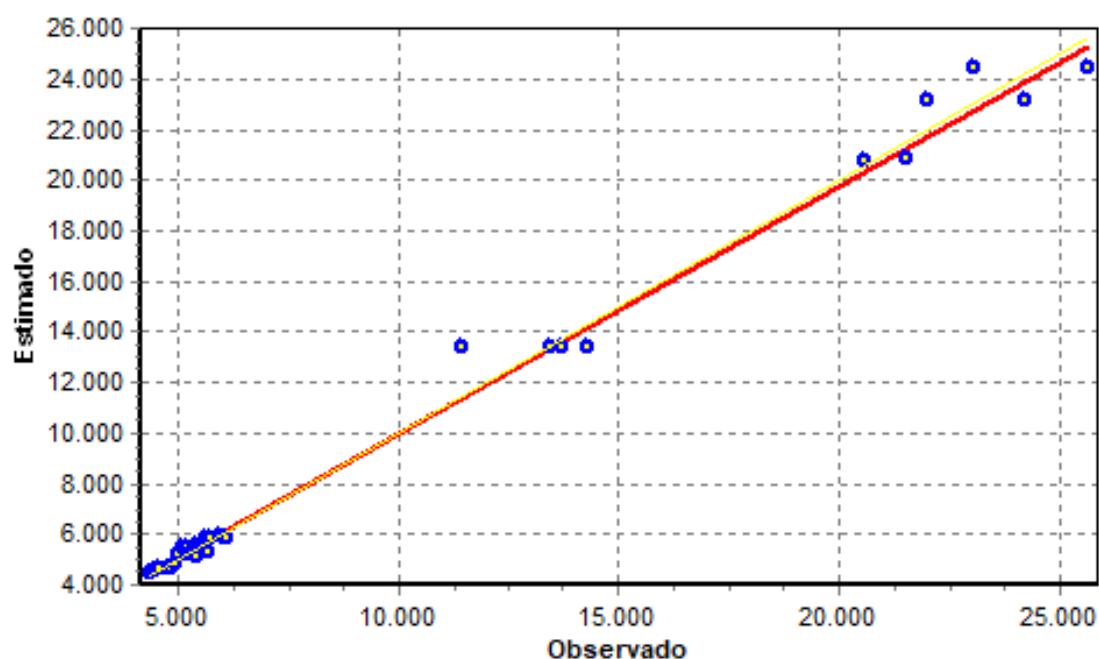
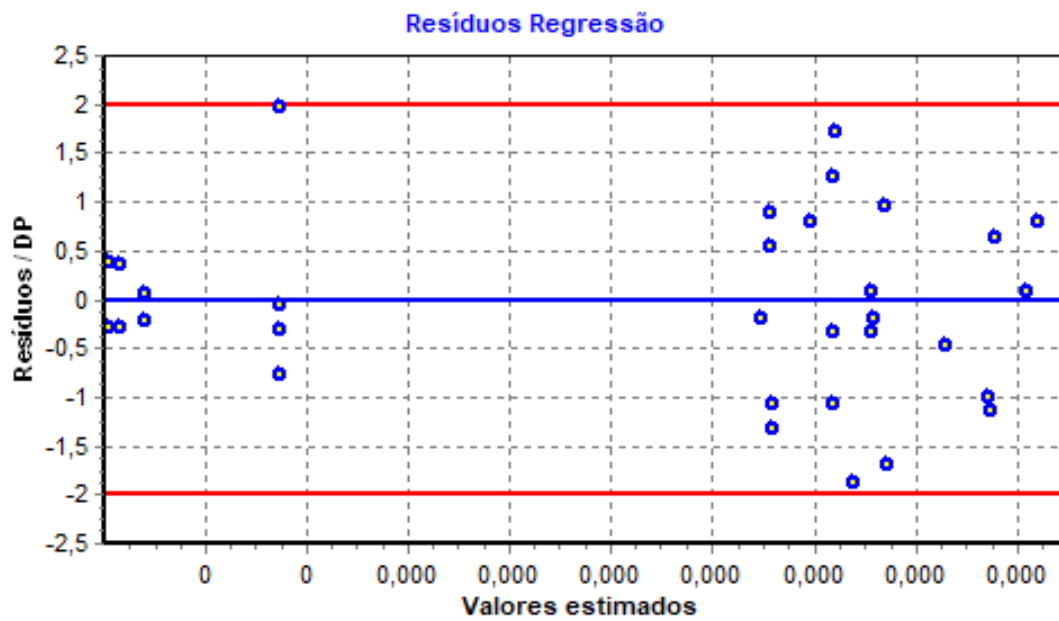
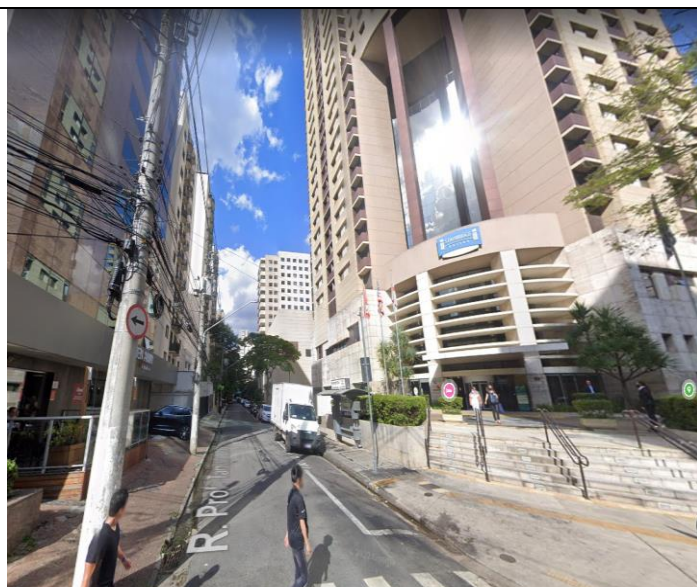


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

Anexo III - Relatório de Registros Fotográficos (1 folhas);



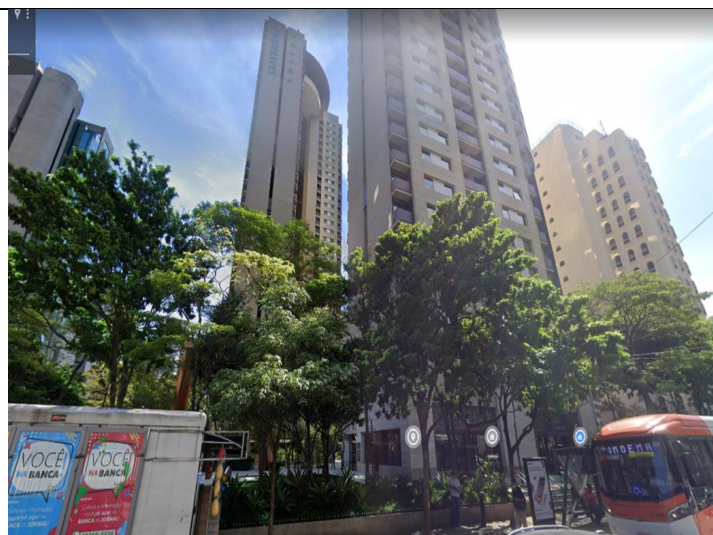
Logradouro. Rua Joaquim Floriano, 466.
 Fachada do Edifício STAYBRIDGE SUITES CENTURY PLAZA
 Apartamento 2606, localizado no 26º pavimento – BLOCO A
 Condomínio Brascan Century Plaza.



Logradouro. Rua Professor Tamandaré Toledo.
 Fachada do Edifício STAYBRIDGE SUITES CENTURY PLAZA.
 Apartamento 2606, localizado no 26º pavimento – BLOCO A
 Condomínio Brascan Century Plaza. Endereço:



Fachada do Edifício STAYBRIDGE SUITES CENTURY PLAZA
 Apartamento 2606, localizado no 26º pavimento – BLOCO A
 Condomínio Brascan Century Plaza.
 Endereço: Esquina Rua Bandeira Paulista com Rua Professor
 Tamandaré Toledo.



Fachada do Edifício STAYBRIDGE SUITES CENTURY PLAZA
 Condomínio Brascan Century Plaza.
 Endereço: Rua Joaquim Floriano, 466

Anexo IV - Registro de Responsabilidade Técnica (2 folhas)

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230220249650

1. Responsável Técnico

FRANCISCO ZANI

Título Profissional: Engenheiro Mecânico, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2604317532

Empresa Contratada: FRANCISCO ZANI ENGENHARIA- ME

Registro: 0601058902-SP

Registro: 2016817-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: Murilo Paes Lopes Lourenço

CPF/CNPJ: 369.351.968-41

Endereço: Avenida GASPAR VAZ DA CUNHA

Nº: 258

Complemento: Sala 04

Bairro: VILA PRADO

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 02559-010

Contrato:

Celebrado em: 03/02/2022

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 9.600,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida GASPAR VAZ DA CUNHA

Nº: 258

Complemento: Sala 04

Bairro: VILA PRADO

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 02559-010

Data de Início: 03/02/2022

Previsão de Término: 30/04/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração			Quantidade	Unidade
1	Avaliação	Edificação	8,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

Elaboração de 8 laudos de avaliação de Imóveis urbanos e rurais: Matrícula 4400 terreno em ITU; Matrícula 363 sítio em São Roque; Matrícula 111471 APTO 54 Sorocaba; Matrícula 13327 terreno Aragoilândia da Serra; Matrícula 18.228 terreno Porto Feliz; Matrícula: 23892 terreno Campo Limpo Paulista; Matrícula: 56.373 apartamento São Paulo; Matrícula: 38.711 casa São Paulo.

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

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS DE JUNDIAÍ

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____

Local _____ data _____

FRANCISCO ZANI - CPF: 024.954.388-57

Murilo Paes Lopes Lourenço - CPF/CNPJ: 369.351.968-41

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 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 16/02/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230220249650

Versão do sistema

Impresso em: 17/02/2022 07:36:17

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

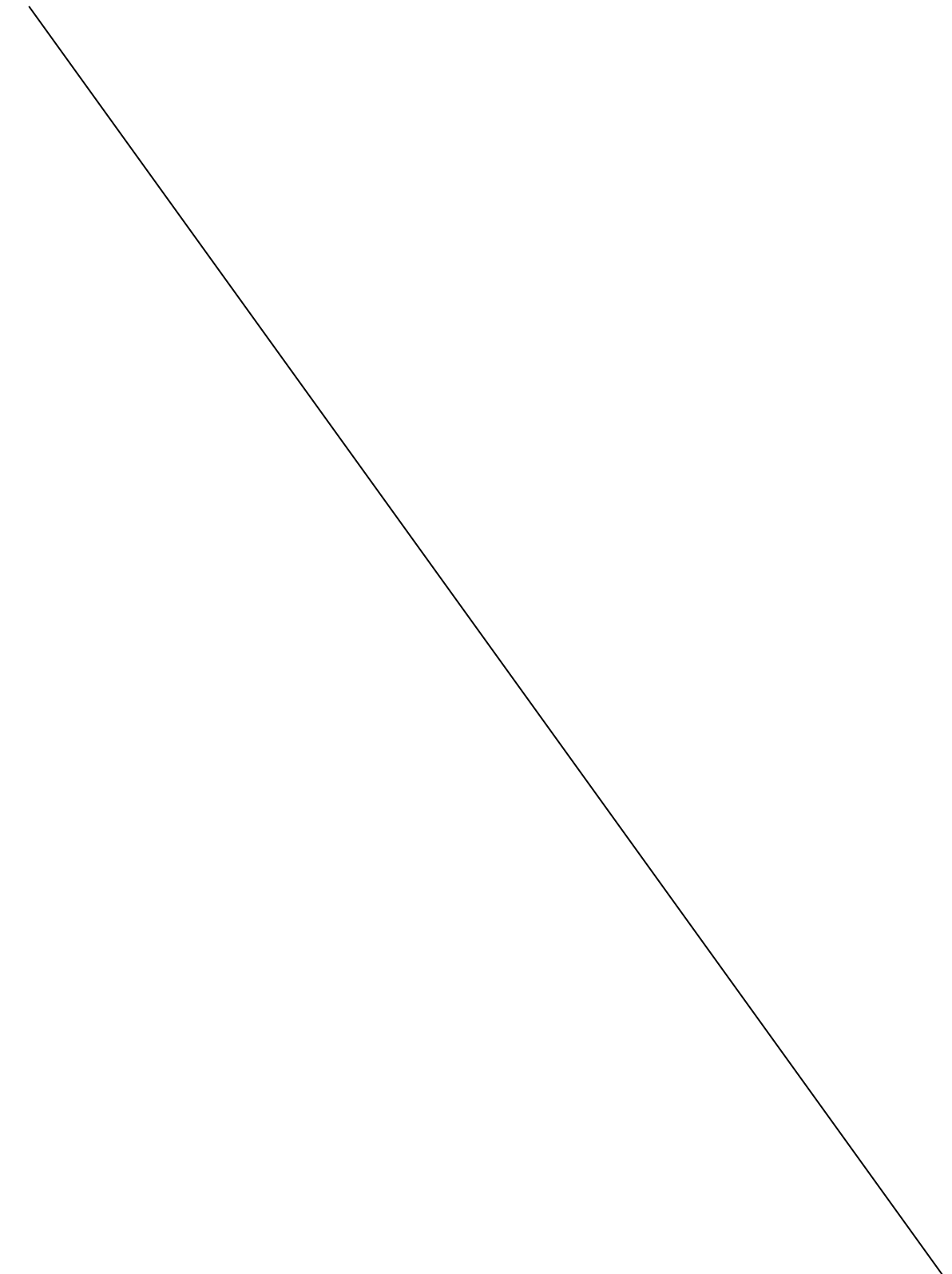
Página 2/2

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO

ZANI:02495438857

Dados: 2022.02.17 07:39:14 -03'00'



Anexo V: MATRÍCULA (3 folhas)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo			
matrícula 165.478	ficha 01	São Paulo, 23 de março de 2004	

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 2606, localizado no 26º pavimento do EDIFÍCIO STAYBRIDGE SUITES CENTURY PLAZA - BLOCO "A", integrante do Condomínio "Brascan Century Plaza", situado na Rua Joaquim Floriano nº 466, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, com a área privativa de 37,0777m², a área comum de 19,8342m², perfazendo a área total de 56,9119m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,06292% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE: 016.103.0281-8 (maior área).

PROPRIETÁRIO: MIKE NIGGLI, de nacionalidade Suíça, capaz, empresário, solteiro, CPF/MF nº 057.103.257-59, domiciliado na Rua Raimundo Corrêa nº 41, ap. 504, Copacabana, Rio de Janeiro-RJ.

REGISTRO ANTERIOR: R.01, feito em 27 de novembro de 2003, na matrícula nº 165.438, neste Registro.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.01/ Data: 23/MARÇO/2005

De Ofício nº OSE.0042.000074-8/2005, expedido em 14 de janeiro de 2005, pela 5ª Vara Criminal Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Justiça Federal subscrito pelo Juiz Federal Substituto, Dr. Cassio Murilo Monteiro Granzioli, extraído dos autos da ação de Medida Cautelar, Processo nº 2004.5101.530168-3, foi procedido o seqüestro do imóvel desta matrícula, de propriedade de MIKE NIGGLI, nascido em 30 de agosto de 1970, RNE nº V322051-P, RG nº 13.458.011-7, CPF/MF nº 057.103.257-59.

Edgar Jorge Furlanetto *Atalido Bueno Fogaça*
Escritor Habilitado Substituto do Oficial

R.02/ Data: 31/MAIO/2005

Pelo Ofício nº 932/2005/CP-234, expedido em 20 de maio de 2005 pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital – Proc. nº 000.05.046229-6 – Pedido de Providências, e Ofício nº 757/SATSL/DEGE 2.2., expedido em 28 de abril de

continua no verso

matrícula	ficha
165.478	01
	verso

2005 pela Corregedoria Geral da Justiça – Prot. CG. nº 10.591/2005, foi procedido o sequestro do imóvel desta matrícula, de propriedade de **MIKE NIGGLI**, brasileiro naturalizado, RG nº 13.458.011-7-RJ, CPF/MF nº 057.103.257-59, por decisão proferida pelo Juízo da 5ª Vara Criminal Federal do Estado do Rio de Janeiro, nos autos nº 2005.5101501095-4.

Edgar Jorge Furlaneto
Escritor Registrado

Carlos Augusto C. dos Santos
Substituto da Oficial

R.03/ Data:15/04/2010 Protocolo: 414.510

Pelo Comunicado nº 481/2010, disponibilizado no Portal do Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 10 de abril de 2010, foi procedido o sequestro do imóvel desta matrícula, de propriedade de **MIKE NIGGLI**, consoante determinação da 5ª Vara Criminal do Rio de Janeiro - Poder Judiciário Federal, nos autos da Ação Penal - Oferecida pelo Ministério Público Federal, Processo nº 2004.51.01.542380-6.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.04/ Data:15/04/2010 Protocolo: 414.510

Pelo Comunicado nº 482/2010, disponibilizado no Portal do Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 10 de abril de 2010, foi procedido o sequestro do imóvel desta matrícula, de propriedade de **MIKE NIGGLI**, consoante determinação da 5ª Vara Federal Criminal - Poder Judiciário Federal, nos autos da Ação Penal - requerida pela Confederação Suíça - Juízo de Instrução do Canto de Schwyz, Processo nº 2009.51.01.814140-8.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

165.478

ficha

02

Av.05/

Data: 26/NOVEMBRO/2010

PROT. 425.786

Fica cancelado o **R.02**, referente à indisponibilidade dos bens de **MIKE NIGGLI**, já qualificado, nos termos do Comunicado nº 1708/2010, disponibilizado no Portal do Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 13 de novembro de 2010, referente ao Processo CG 2009/86268, consoante determinação da 5ª Vara Criminal Federal – Seção Judiciária do Rio de Janeiro, nos autos da Ação Cautelar de Sequestro, processo nº 2005.5101501095-4 (Carta Rogatória 2009.51.01.808730-0). Prot. 425.786 em 16 de novembro de 2010.

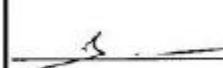
Carla Sottano C. dos Santos
Substituto da Oficial

Av.06/

Data: 07/ABRIL/2011

PROT. 432.444

Fica cancelado o **R.04**, referente o sequestro dos bens de **MIKE NIGGLI**, RG nº 13.458.011-7/RJ, CPF/MF nº 057.103.257-59, nos termos do Comunicado nº 377/2011, disponibilizado no Portal do Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo expedido em 31 de março de 2011, referente ao Processo CG 2009/86268, consoante determinação da 5ª Vara Federal Criminal do Rio de Janeiro - RJ, nos autos da Ação Penal - requerida pela Confederação Suíça - Juízo de Instrução do Canto de Schwyz, processo nº 2009.51.01.814140-8.


Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Substituto da Oficial

Anexo VI – Tabela de Fundamentação (1 folhas);

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

item	Grau de Precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estatística	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
	X		
Grau de Precisão do Laudo			3