

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 108 Duplex, localizado no 5º andar/mezzanino do Edifício LOFT São Paulo IV  
Condomínio Residencial Edifício LOFT São Paulo IV. Endereço: Rua Bandeira Paulista, 300 – Jardim Paulista.  
São Paulo – SP. Matrícula 164619 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

### VALOR VENAL DE MERCADO

**R\$ 2.422.500,00 (Dois Milhões, Quatrocentos e Vinte e Dois Mil e Quinhentos 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 108 Duplex, localizado no 5º andar/mezzanino do Edifício LOFT São Paulo IV.

Condomínio Residencial Edifício LOFT São Paulo IV. Endereço: Rua Bandeira Paulista, 300 – Jardim Paulista. São Paulo – SP. Matrícula 164619 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

**Coordenadas geográficas:** 23°34'56.2"S 46°40'35.2"W (Portaria do condomínio)

**Área Privativa do Imóvel (m2):** 111,63 m2

**Área Comum do Imóvel (m2):** 100,16 m2

**Fração Ideal:** 1,3958%

**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.



Vista aérea do Condomínio Residencial Edifício LOFT São Paulo IV

No local está construído um condomínio residencial com uma torre de apartamentos denominado Condomínio Residencial Edifício LOFT São Paulo IV. A torre possui 13 pavimentos com o imóvel avaliando localizado no 5º andar/mezzanino.

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

**Quadro de áreas:**

Privativa	111,63 m2
Comum	100,16 m2
Fração ideal	1,3958%

**Tipo:** apartamento residencial

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

**Garagem:** 2 vagas de garagem.

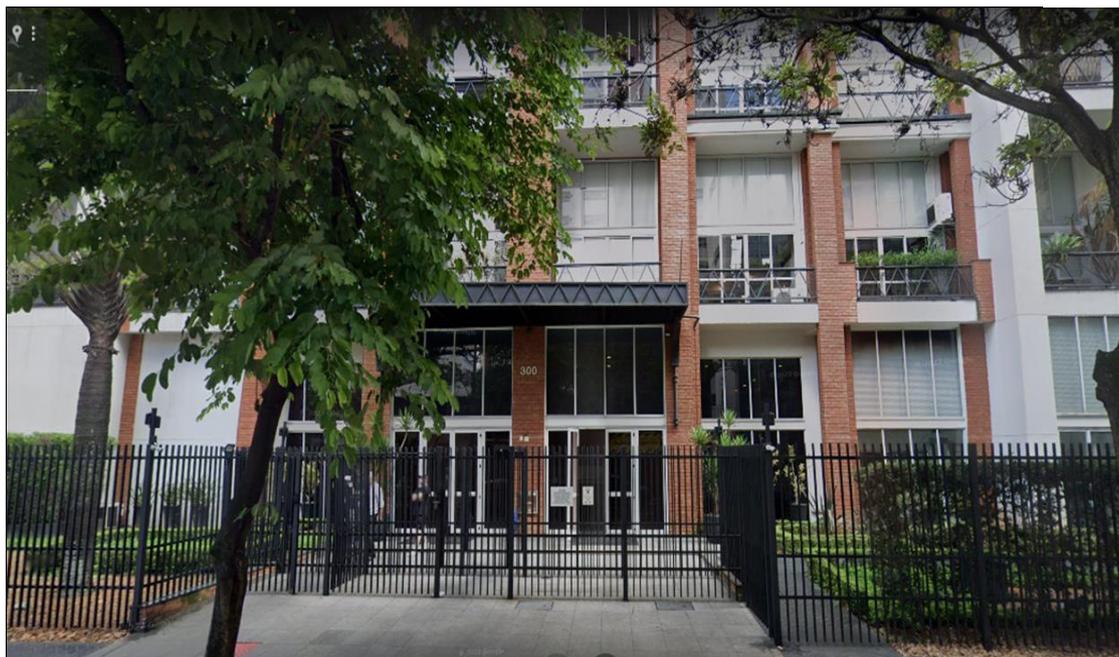
**Padrão de Acabamento:** normal.

**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 Condomínio Residencial Edifício LOFT São Paulo IV

Apartamento 108 Duplex, localizado no 5º andar/mezzanino

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 esquemas de lavagem de dinheiro, o que pode passar insegurança a potenciais arrematantes do bem em leilão, especialmente aqueles que pretendiam 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 m<sup>2</sup> de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 37,07 m<sup>2</sup> a 140,00 m<sup>2</sup>; 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 banheiro : 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\$/m<sup>2</sup>): 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\$/m <sup>2</sup> )	Máximo
- 8,38%	25.530,92	+ 10,07%
R\$ 2.611.189,52	R\$ 2.850.016,97	R\$ 3.136.930,30

Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	21.701,28	2.422.513,89	-15%
Calculado	25.530,92	2.850.016,97	---
Máximo	29.360,56	3.277.519,31	+15%
Valor adotado: <b>R\$ 2.422.500,00</b>			

Equação de regressão:

Função Estimativa: Valor Unitário/R\$ m<sup>2</sup> = 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 arbitrio (-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\$ 2.422.500,00 (Dois Milhões, Quatrocentos e Vinte e Dois Mil e Quinhentos 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 4, 5 e 6 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 **18,45%**. 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 (4 folhas);

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

**Anexo IV** - Registro de Responsabilidade Técnica (2 folhas)

**Anexo V** – Matrícula (4 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 Privativa	Padrão de acabam	Estado de Cons	Nível	Nº Banheiros	Piscina	Tipologia	Valor Unitário/R\$ m²
* Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	2	1	2	0	6521,74
* Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	1	1	2	0	5797,1
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	2	1	2	0	5507,25
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	2	1	2	0	5507,25
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	Next Homes Imo (11) 99396-01		70	2	1	1	2	2	0	5000
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	LIGUE IMÓVEIS (11) 2284-773		70	2	2	1	2	2	0	5428,57
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	LOPES ONE 4 (11) 96555-24		70	2	1	1	2	2	0	5000
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	2	2	2	0	5652,17
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	2	2	2	0	5724,64
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	1	1	2	0	5217,39
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	1	1	2	0	5289,86
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	Quinto Andar Ver (11) 4020-195		64	2	2	2	2	2	0	5937,5
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	PAULO ROBERT (11) 2372-955		70	2	2	2	2	2	0	6128,57
* Rua Pantaleão Brás, 450	Condominio Reside	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		70	2	2	2	2	2	0	6428,57
* Avenida Marechal Fiuza de Castro	Residencial Cosm	Butantã	LIGUE IMOVEIS (11) 3785-600		69	2	2	2	2	2	0	5217,39
Rua Conrado Mazzeo, 292	Condominio Ilhas M	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	1	2	1	1	0	4492,75
Rua Eugene Carriere, 30	Villes de France	Butantã	Fátima Vareles Ir (11) 99535-86		68	2	2	2	2	1	0	5441,18
Avenida Otacilio Tomanik	NOVITA FIORE	Butantã	Rede Virtua Imóv (11) 98887-22		70	2	2	2	2	2	0	6071,43
Avenida Otacilio Tomanik, 1054	Vila Polopoli	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		58	2	2	1	1	2	0	5689,66
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	2	1	2	0	5217,39
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	2	1	2	0	5652,17
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	1	1	1	2	0	4927,54
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		70	2	2	2	1	2	0	5128,57
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		69	2	2	2	1	2	0	5217,39
Rua Nelson Frank, 50	Condominio dos Ec	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		70	2	2	1	1	2	0	5257,14
Av. Eng. Heitor Antonio Eiras Garcia	Condominio Plano	Butantã	Quinto Andar Ver (11) 4020-19		55	1	2	1	1	1	0	4363,63
* Avenida Engenheiro Heitor Antônio Eiras Garcia, 4455	Butantã		GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		85	1	1	1	2	1	0	2823,52
Av. Eng. Heitor Antonio Eiras Garcia	Condominio Plano	Butantã	Quinto Andar Ver (11) 4020-19		55	1	2	1	1	1	0	4363,64
Avenida Engenheiro Heitor Antônio	Condominio Reside	Butantã	Alcance Imóveis (11) 99647-96		52	1	1	1	1	2	0	4807,69
Avenida Engenheiro Heitor Antônio	Condominio Reside	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		56	1	1	1	1	2	0	4553,57
Avenida Engenheiro Heitor Antônio	Condominio Reside	Butantã	GREGÓRIO IMÓ (11) 3782-493		54	1	1	1	1	2	0	4814,81
Rua Bandeira Paulista, 28	Condominio Loft S:ltaim Bibi		Loft (11) 4950-576		78	3	2	2	1	2	3	25641,03
Rua Bandeira Paulista, 28	Condominio Loft S:ltaim Bibi		Loft (11) 4950-576		124	3	2	2	2	2	3	22016,13
Rua Bandeira Paulista, 28	Condominio Loft S:ltaim Bibi		Loft (11) 4950-576		140	3	2	2	2	2	3	20571,43
Rua Bandeira Paulista, 28	Condominio Loft S:ltaim Bibi		Npi Imóveis (11) 2614-441		78	3	2	2	1	2	3	25641,03
Rua Bandeira Paulista, 28	Condominio Loft S:ltaim Bibi		Npi Imóveis (11) 2614-441		124	3	2	2	2	2	3	24193,55
Rua Bandeira Paulista, 28	Condominio Loft S:ltaim Bibi		ARC Administraç (11) 5561-106		78	3	2	2	1	2	3	23076,92
Rua Bandeira Paulista, 28	Condominio Loft S:ltaim Bibi		Kaza Boutique (11) 3846-411		100	3	2	2	1	2	3	21500
Rua Bandeira Paulista, 28	Condominio Loft S:ltaim Bibi		Kaza Boutique (11) 3846-411		78	3	2	2	1	2	3	25641,03
* Rua Koaquim Floriano, 466	Condominio Staybrltaim Bibi		Prime Flets (11) 99365-72		37,07	3	2	2	1	2	2	11154,57
Rua Koaquim Floriano, 466	Condominio Staybrltaim Bibi		Prime Flets (11) 99365-72		37,07	3	2	2	1	2	2	13730,78
Rua Koaquim Floriano, 466	Condominio Staybrltaim Bibi		Só Flats (11) 3059-084		37,07	3	2	2	1	2	2	13437,04
Rua Koaquim Floriano, 466	Condominio Staybrltaim Bibi		Prime Flets (11) 99365-72		37,07	3	2	2	1	2	2	14297,28
* Rua Koaquim Floriano, 466	Condominio Staybrltaim Bibi		Prime Flets (11) 99365-72		37,07	3	2	2	1	2	2	10871,32
Rua Koaquim Floriano, 466	Condominio Staybrltaim 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 (4 folhas)

### 1) Modelo:

- Apartamento Matrícula 164619 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
Coefficiente de correlação:	0,9964037 / 0,9966318
Coefficiente 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\$ m<sup>2</sup> = +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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	-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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	-0,43	0,64

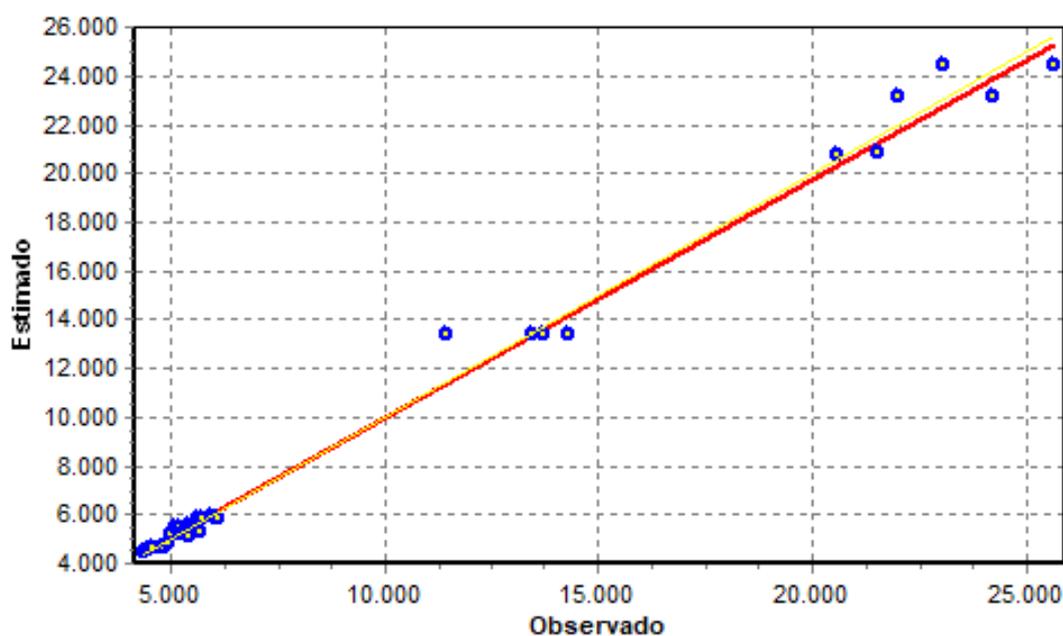
Correlações parciais para Nível	Isoladas	Influência
Nº Banheiros	0,13	0,20
Piscina	0,11	0,40
Tipologia	0,48	0,38
Valor Unitário/R\$ m <sup>2</sup>	-0,58	0,41

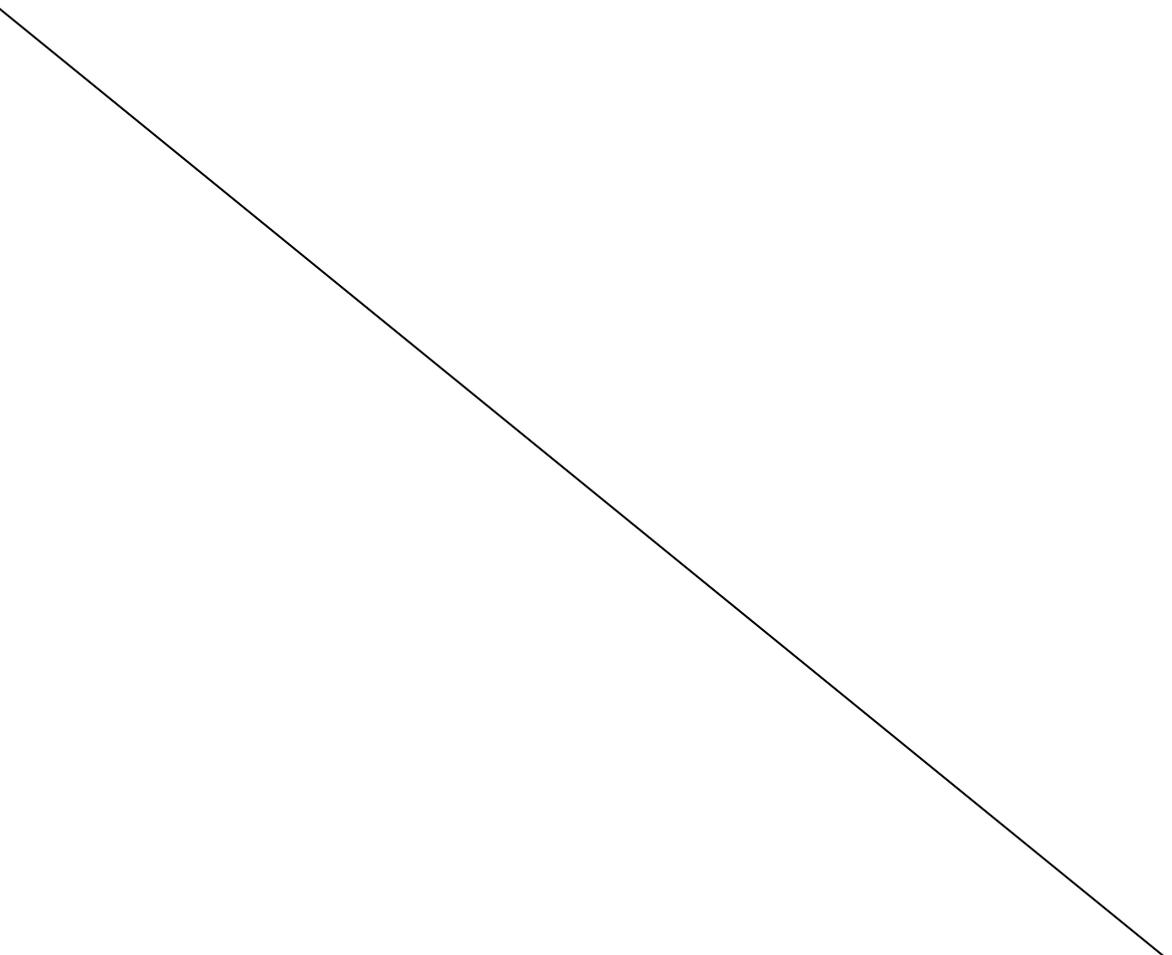
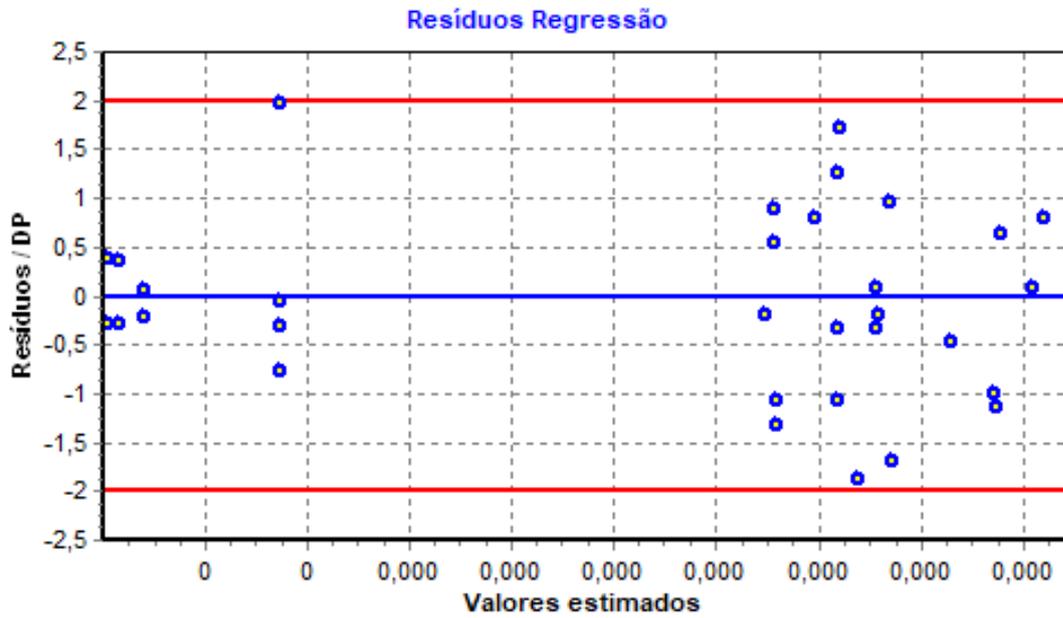
Correlações parciais para Nº Banheiros	Isoladas	Influência
Piscina	0,05	0,50
Tipologia	-0,05	0,68
Valor Unitário/R\$ m <sup>2</sup>	-0,03	0,64

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

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

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

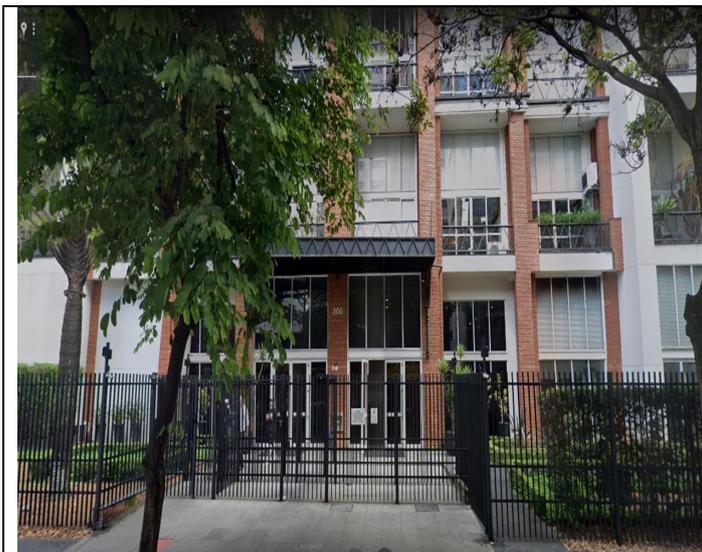
Anexo III - Relatório de Registros Fotográficos (1 folhas);



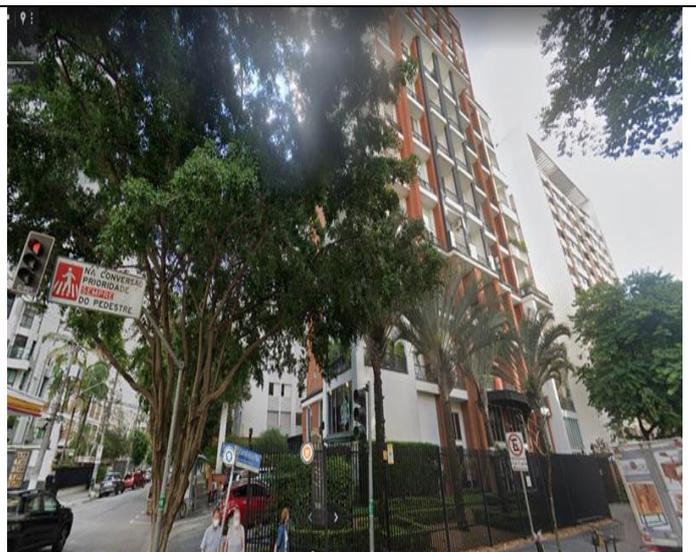
Logradouro.  
Rua Jesuíno Arruda.



Logradouro.  
Rua Bandeira Paulista.



Fachada do Condomínio Residencial Edifício LOFT São Paulo IV  
Apartamento 108 Duplex, localizado no 5º andar/mezzanino  
Rua Bandeira Paulista, 300.



Fachada do Condomínio Residencial Edifício LOFT São Paulo IV  
Apartamento 108 Duplex, localizado no 5º andar/mezzanino  
Rua Bandeira Paulista, 300.

## 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

Registro: 0601058902-SP

Empresa Contratada: FRANCISCO ZANI ENGENHARIA- ME

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 353 sítio em São Roque; Matrícula 111471 APTO 54 Sorocaba; Matrícula 13327 terreno Araçoiaba da Serra; Matrícula 18.228 terreno Porto Feliz; Matrícula: 23882 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

data

de

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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confex.org.br](http://www.confex.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](http://www.creasp.org.br)

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessarlink@creasp.org.br](mailto: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

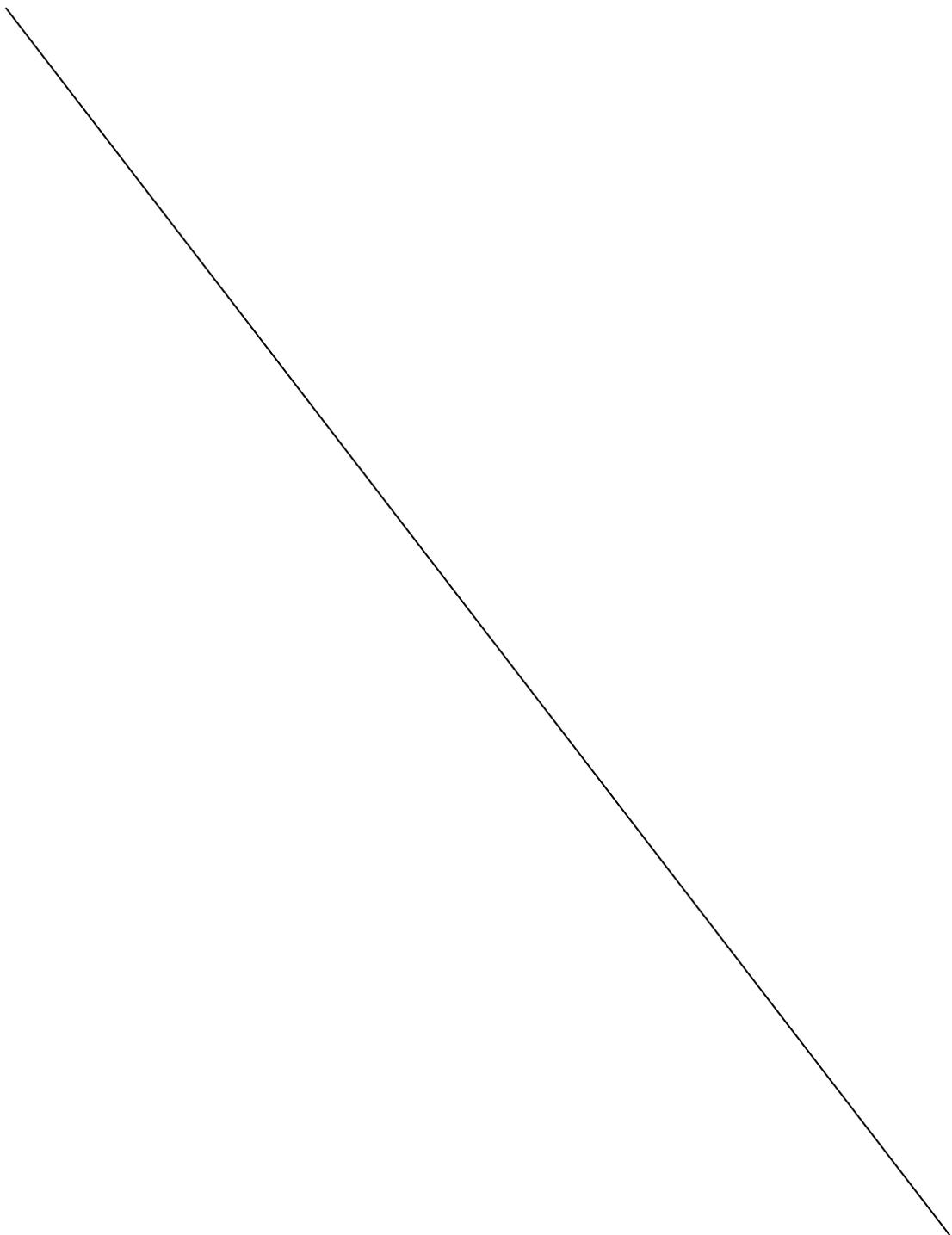
Impresso em: 17/02/2022 07:36:17

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO

ZANI:02495438857

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



Anexo V: MATRÍCULA (4 folhas)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 19 de janeiro de 2004	
164.619	01		

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 108 – dúplex, localizado no 5º andar/mezzanino do EDIFÍCIO LOFT SÃO PAULO IV, situado na Rua Bandeira Paulista nº 300, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de 111,63m², área comum de 100,16m², a área total de 211,79m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,3958%, cabendo-lhe o direito de uso de 02 vagas de garagem, que serão utilizadas com auxílio de manobrista, numeradas apenas para fins de localização, e 01 depósito individual incluído na área privativa de nº 37. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.800,00m².

**CONTRIBUINTE:** 016.078.0472-7 (maior área).

**PROPRIETÁRIAS:** BOLSA DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO LTDA., com sede nesta Capital, na Av. das Nações Unidas nº 11.633, 18º andar, CNPJ. nº 60.748.324/0001-34 (31,00%); STAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.633, 18º andar, conj. 184, CNPJ nº 43.108.083/0001-40 (31,00%); QUALITY BUILDING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ. nº 01.490.046/0001-07 (33,00%); e, TECNUM & CORPORATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Funchal, 375 – 9º andar, conj. 91, CNPJ. nº 64.596.141/0001-00 (5,00%).

**REGISTROS ANTERIORES:** R.07, feito em 25 de abril de 2000 e R.18 (especificação), feito em 19 de janeiro de 2004, ambos na Mat. nº 109.424, neste Registro. (Matrícula aberta de ofício).

*Ataldo Euceno Fogaça*  
Substituto do Oficial

continua no verso

matrícula

164.619

ficha

01

verso

R.01/

Data: 12/ABRIL/2004

Pela escritura datada de 09 de março de 2004, de notas do 1º Tabelião desta Capital, livro nº 3448, fls. 007, **BOLSA DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.633, 18º andar, CNPJ nº 60.748.324/0001-34; **STAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.633, 18º andar, conj. 184, Brooklin Novo, CNPJ nº 43.108.083/0001-40; **QUALITY BUILDING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Pedroso Alvarenga nº 1221, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ nº 01.490.046/0001-07; e, **TECNUM & CORPORATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Funchal nº 375, 9º andar, conjunto 91, CNPJ nº 64.596.141/0001-00, transmitiram por venda a **MIKE NIGGLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 13.458.011-7-SSP/RJ, CPF/MF nº 057.103.257-59, domiciliado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, com endereço na Rua Raimundo Correia nº 41, ap. 504, bairro Copacabana, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$372.000,00.

Edgar Jorge Furukawa  
Escrivante Habilitado

Carla Sottano C. Santos  
Substituta de Oficial

R.02/

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 Granzinoli, 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 Furukawa  
Escrivante Habilitado

Ataládo Bruno Fagundes  
Substituto de Oficial

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo,	de
164.619	02		
<p>R.03/ Data: 31/MAIO/2005</p> <p>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 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.</p> <p><i>Edgar Jorge Furlaneto</i> Escrivante Habilitado</p> <p><i>Carla Santana S. dos Santos</i> Substituta de Oficial</p>			
<p>R.04/ Data: 15/04/2010 Protocolo: 414.510</p> <p>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, <u>foi procedido o sequestro do imóvel desta matrícula</u>, 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.</p> <p><i>Maria Rosa S. C. dos Santos</i> Oficial</p>			
<p>R.05/ Data: 15/04/2010 Protocolo: 414.511</p> <p>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, <u>foi procedido o sequestro do imóvel desta matrícula</u>, 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.</p> <p><i>Maria Rosa S. C. dos Santos</i> Oficial</p>			
continua no verso			

matrícula	ficha
164.619	02
	verso

Av.06/	Data: 26/NOVEMBRO/2010	PROT. 425.786
<p>Fica cancelado o <b>R.03</b>, referente à indisponibilidade dos bens de <b>MIKE NIGGLI</b>, 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.</p>		
		<p><i>Carla Sottano C. dos Santos</i> Substituto da Oficial</p>
Av.07/	Data: 07/ABRIL/2011	PROT. 432.444
<p>Fica cancelado o <b>R.05</b>, referente o <u>sequestro dos bens</u> de <b>MIKE NIGGLI</b>, 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.</p>		
		<p><i>Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos</i> Substituto da Oficial</p>

## 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	
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>				<b>2</b>

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