

São Paulo, 03 de janeiro de 2023

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

Casa.

Endereço: Rua Edmundo Ferauche 12 - lote n º 01 da Quadra 51 do loteamento Jardim Acapulco.

Município de Guarujá – SP.

Matrícula 25.467 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá – SP, Dr. Gumerindo Muniz Sampaio.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 4.627.000,00 (Quatro milhões, seiscentos e vinte e sete 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: Casa.

Endereço: Rua Edmundo Ferauche 12 - lote n º 01 da Quadra 51 do loteamento Jardim Acapulco.

Município de Guarujá – SP.

Matrícula 25.467 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá – SP, Dr. Gumerindo Muniz Sampaio.

Coordenadas: 23°57'53.8"S 46°11'49.6"W

Área do Terreno (m2): 1.157,63 m2 (matrícula)

Área Construída (m2): 545,38 m2 (verificada através de imagens de satélite - Google Maps)

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando não foi vistoriado pelo avaliador em função de restrições ao acesso. Os registros fotográficos tem como fonte imagens de satélite - Google Maps.

O imóvel avaliando está ocupado atualmente, não sendo possível a realização de vistoria interna. Com a vistoria interna inviabilizada, o imóvel avaliando foi caracterizado como situação paradigma, tendo como base a documentação fornecida, a própria vistoria externa realizada e aspectos internos de imóveis assemelhados.

Para a exata localização do imóvel avaliando utilizou-se informações de endereço de matrícula: logradouro, dimensões do terreno consignados na matrícula e numeração do imóvel.

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 através de estimativa feita com base em imagem aérea que as dimensões do terreno são compatíveis com as das grandezas consignadas na matrícula e, adicionalmente, foi possível estimar a área construída.

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 alto e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres baixa, com edificações residências e atividades de veraneio e lazer.

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 imóvel avaliando

Quadro de áreas:

Área do Terreno (m2):	1.157,63 m2
Área Construída (m2): (estimativa feita com imagem aérea: Google Maps)	545,38 m2

Acabamentos internos: tendo como base a vistoria externa realizada e situação paradigma de imóveis assemelhados, os aspectos internos do imóvel foram considerados da seguinte maneira: piso com revestimento cerâmico de alto padrão, caixilhos em alumínio e pintura interna em látex.

Tipo: imóvel residencial unifamiliar de alto padrão.

Divisão interna: suítes, banheiros privativos, banheiros sociais, cozinha, varanda, área de serviço, salas, piscina, lavabos, garagem – situação paradigma.

Garagem: vagas cobertas.

Padrão de Acabamento: alto.

Estado de conservação: bom.

Áreas comuns: não aplicável.

Durante o exame dos documentos não se constatou nenhuma evidência de manifestações patológicas graves na edificação e, adicionalmente, pode-se verificar um bom estado de conservação.

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

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 e de lazer, inserido dentro do perímetro urbano, apresentando valorização já estabilizadas.

Considerando as características do imóvel avaliando no contexto estudado, com padrão construtivo de alto padrão, excetuando que a origem dominial e recente ocupação do bem é remetida possivelmente a integrantes do **narcotráfico**, 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 25 elementos amostrais, dos quais 20 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 privativa em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 245,00 m² a 2.000 m²; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(X2) Área terreno: variável independente quantitativa, que informa a área terreno em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 468,00 m² a 5.000,00 m²; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(X3) Padrão de acabamento: variável independente qualitativa, que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: Normal =1; Normal Alto = 2 e Alto = 3. Amplitude da amostra; 1 a 3; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(X4) Distância Praia da Enseada em km: variável independente qualitativa, que informa a Distância Praia da Enseada em km de cada elemento amostral. Amplitude da amostra; 1,1 km a 5,0 km; Sensibilidade: positiva, quanto maior a distância, menor 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 venda e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 2.557,14 a R\$ 13.913,04

- Existe correlação maior que 80% entre as variáveis Padrão de Acabamento e Distância da Praia da Enseada em km, mas pelo fato de avaliando manter as características da amostra em relação a este ponto, o modelo foi mantido em consonância com a NBR 14.653.

- Devido a singularidade dos dados amostrais, Casas de Alto Padrão localizadas próximo a Praia da Enseada no Guarujá em São Paulo, as variáveis Área Construída e Área do Terreno apresentam sensibilidade positiva, ou seja, quanto maior a área construída e área do terreno maiores os valores unitários que normalmente seria ao contrário.

- A documentação do imóvel não informa a área construída averbada, informa apenas a averbação de uma construção. Para projeção do valor de avaliação foi adotada a área construída de 545,38 m², verificada através de imagens de satélite através do Google Maps.

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
- 4,67%	9.980,55	+ 4,67%
R\$ 5.189.181,60	R\$ 5.443.193,82	R\$ 5.697.206,05

Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	8.483,47	4.626.714,86	-15%
Calculado	9.980,55	5.443.193,82	---
Máximo	11.477,64	6.259.675,30	+15%
Valor adotado: R\$ 4.627.000,00			

Equação de regressão:

Função Estimativa: Valor Unitário/R\$ m² = $-18864,87222 + 1199,739457 * \ln(\text{Área Privativa}) + 7,812041044E-005 * \text{Área do Terreno}^2 + 11265,47415 * \text{Padrão de acabamento} + 8341,120104 / \text{Distância Praia Enseada em Km}$

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\$ 4.627.000,00 (Quatro milhões, seiscientos e vinte e sete 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 **13** 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 9,34%. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão III**.

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

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 23 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 folha);

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

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

Anexo IV - Registro de Responsabilidade Técnica (2 folhas)

Anexo V – Matrícula (7 folhas)

São Paulo, 03 de janeiro de 2023.

Francisco Zani

- Engenheiro Civil

CREA/SP 0601058902

CPF: 024.954.388 – 57

ART: 28027230220249650

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

PLANILHA DE PESQUISA

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Privativa	Área do Terreno	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Distância do centro	Distância à Praia Enseada	Inscrição	Valor Unitário/R\$ m²
1	* Avenida Kensei Tamayo	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	VERDE MAR IMOVEIS E	(11) 99847-8852	825,00	2.000,00	3	2	2,30	3,50	2	14.545,45
2	* Rua Julieta de Azevedo	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	Ferretti Litoral	(13) 99728-3424	1.700,00	3.000,00	3	2	2,30	3,50	2	20.588,24
3	Avenida Kensei Tamayo	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	VERDE MAR IMOVEIS E	(11) 99847-8852	400,00	525,00	3	2	2,30	3,50	2	10.000,00
4	Rua Cristina de Oliveira	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	Decio Molino Filho	(11) 99251-6225	600,00	1.000,00	2	2	2,30	3,50	2	5.498,33
5	Avenida Kensei Tamayo	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	VERDE MAR IMOVEIS E	(11) 99847-8852	1.166,00	1.982,00	3	2	2,30	3,50	2	12.864,49
6	Rua Nelson Bozzi	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	MIX HOUSE IMÓVEIS	(11) 99490-4406	500,00	1.050,00	2	2	2,30	3,50	2	7.200,00
7	Rua Sztoma Zateka, 73	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	SI Acapulco Guarujá Imóveis	(11) 98217-5984	450,00	670,00	2	2	2,30	3,50	2	6.000,00
8	Avenida Pernambuco	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	Montana	(11) 98673-0360	576,00	1.500,00	2	2	2,30	3,50	2	7.812,50
9	Avenida Manoel Alves de Moraes, 101		Enseada	GEMA Imobiliária	(11) 95322-0682	300,00	1.000,00	2	2	4,20	1,70	2	7.800,00
10	Rua Alfa, 45		Balneário Praia do Peman	Rutter Prime Negócios Im	(11) 94510-8700	640,00	1.000,00	2	2	8,90	3,00	2	9.375,00
11	Rua Norberto Nascimento	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	Josué Alexandre Almeida	(11) 96848-3883	280,00	500,00	2	2	2,30	3,50	2	7.124,86
12	Rua Quintino Bocaiuva		Pitangueiras	Reinaldo Soares da Silva	(13) 99700-4499	245,00	488,00	1	2	0,40	1,30	2	6.040,82
13	* Rua Vitória Régia, 141		Enseada	Manoel Duque Neto	(13) 99733-9393	600,00	1.000,00	1	1	4,30	0,21	2	2.166,67
14	Rua das Laranjeiras, 79		Balneário Praia do Peman	Marcus Silvestre	(13) 98166-0007	700,00	765,00	1	1	10,50	4,60	2	2.557,14
15	Rua Um		Morro Sorocotuba	Stefani Da Silva Majer	(11) 99179-9925	320,00	500,00	1	2	16,50	1,10	1	6.875,00
16	* Rua das Palmeiras, 99		Balneário Praia do Peman	RONNE PETERSON GOM	(11) 94739-8286	650,00	1.000,00	1	1	10,30	4,40	2	5.384,62
17	Avenida Kensei Tamayo	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	VERDE MAR IMOVEIS E	(11) 99847-8852	1.150,00	5.000,00	3	2	2,30	3,50	2	13.913,04
18	Avenida Kensei Tamayo	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	VERDE MAR IMOVEIS E	(11) 99847-8852	700,00	1.200,00	2	2	2,30	3,50	2	6.428,57
19	Avenida Kensei Tamayo	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	VERDE MAR IMOVEIS E	(11) 99847-8852	2.000,00	5.000,00	1	1	2,30	3,50	2	5.375,00
20	Avenida Kensei Tamayo	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	VERDE MAR IMOVEIS E	(11) 99847-8852	1.200,00	2.000,00	3	2	2,30	3,50	2	11.666,67
21	Avenida Primo Prieto, 435		Jardim Acapulco	A & M Prime Imóveis	(11) 99759-0950	1.234,00	2.982,62	3	2	10,90	5,00	2	11.345,22
22	Rua Nelson Bozzi		Jardim Acapulco	Maria Laisa dos Santos O	(13) 98824-5192	630,00	2.000,00	3	2	5,40	4,00	2	10.793,65
23	* Avenida Miguel Esteiro, 3675		Enseada	PRAIA MAR IMÓVEIS	(13) 3382-4037	688,00	1.200,00	3	2	4,80	0,35	2	17.441,86
24	Avenida Manoel Alexand	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	MBigucci Comercio e emp	(11) 98869-3539	628,00	2.000,00	3	2	2,30	3,50	2	10.828,03
25	Avenida Kensei Tamayo	CONDOMÍNIO ACAPULCO	Jardim Acapulco	ALK Imóveis	(11) 99216-8323	560,00	2.500,00	2	2	2,30	3,50	2	7.589,29

Legenda:

* Dados desabilitados

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

- Casa Matrícula 25.467

2) Data de referência:

- segunda-feira, 02 de janeiro de 2023

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	20

4 Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9609796 / 0,9609796
Coefficiente de determinação:	0,9234818
Fisher - Snedecor:	45,26
Significância do modelo (%):	0,01

5 Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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	146316664,797	4	36579166,199	45,258
Não Explicada	12123569,429	15	808237,962	
Total	158440234,226	19		

8 Equação de regressão/ Função estimativa (moda, mediana e média)::

Valor Unitário/R\$ m² = -18864,87222 +1199,739457 * ln (Área Privativa) +7,812041044E-005 * Área do Terreno² +11265,47415 * Padrão de acabamento^{1/2} +8341,120104 / Distância Praia Enseada em Km

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	ln(x)	1,85	8,36
Área do Terreno	x ²	1,90	7,74
Padrão de acabamento	x ^{1/2}	12,40	0,01
Distância Praia Enseada em Km	1/x	5,24	0,01
Valor Unitário/R\$ m ²	y	-4,12	0,09

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Privativa	Isoladas	Influência
Área do Terreno	0,70	0,39
Padrão de acabamento	0,29	0,40
Distância Praia Enseada em Km	-0,58	0,63
Valor Unitário/R\$ m ²	0,37	0,43

Correlações parciais para Área do Terreno	Isoladas	Influência
Padrão de acabamento	0,07	0,44
Distância Praia Enseada em Km	-0,24	0,23
Valor Unitário/R\$ m ²	0,31	0,44

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Distância Praia Enseada em Km	-0,53	0,85
Valor Unitário/R\$ m ²	0,85	0,95

Correlações parciais para Distância Praia Enseada em Km	Isoladas	Influência
Valor Unitário/R\$ m ²	-0,21	0,80

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

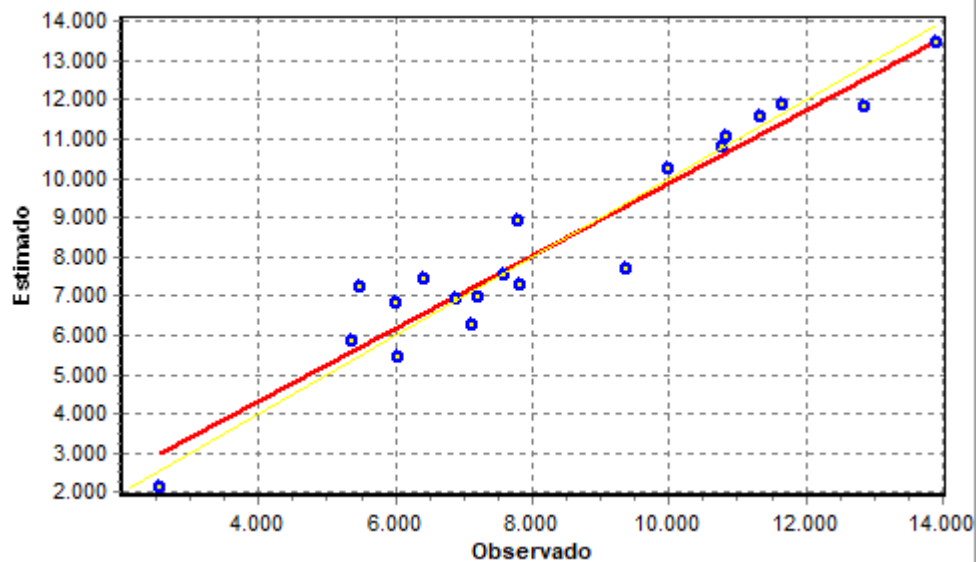
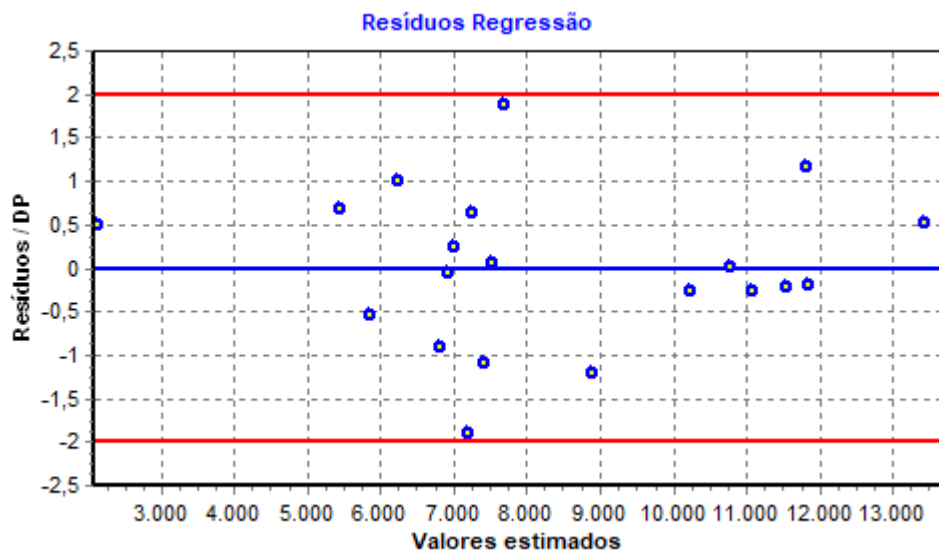


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



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

Vista aérea do imóvel avaliando



Área do terreno: 1.157,63 m2



Área construída: 545,38 m2

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
28027230222024446

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: 25467

Celebrado em: 15/11/2022

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 1.200,00

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: 15/11/2022

Previsão de Término: 31/12/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

Edificação

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

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

5. Observações

Elaboração de laudo de avaliação de imóvel urbano para Murilo Paes Lopes Lourenço no município de Guarujá - SP - matrícula 25467

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

FRANCISCO ZANI - CPF: 624.954.368-57

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 Nexo 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: 0500 017 15 11

E-mail: assessoria@creasp.org.br Fale conosco do site acima

Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 16/12/2022

Valor Pago R\$ 88,78

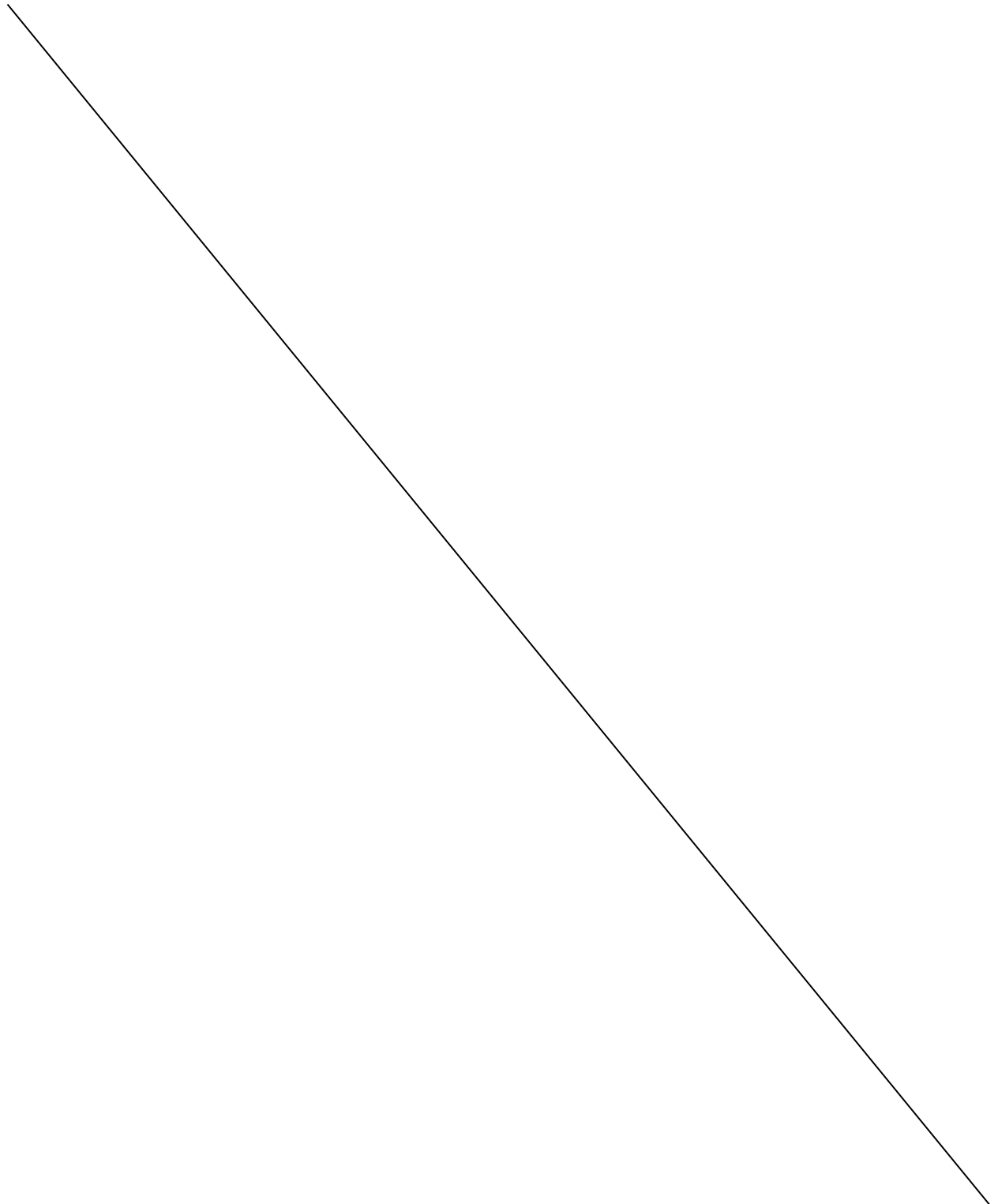
Nossa Número: 28027230222024446

Versão do sistema

Impresso em: 02/01/2023 11:58:44

FRANCISCO
ZANI:02495438857

 Assinado de forma digital por
FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2023.01.03 09:17:41 -03'00'



Anexo V: MATRÍCULA (7 folhas)

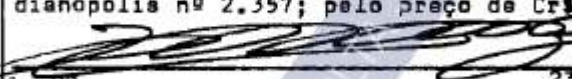
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL matrícula 25467 ficha 01	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ <i>Dr. Gumerindo Muniz Sampaio</i> - OFICIAL VITALICÍO - Guarujá, 22 de Junho de 19 81
--	--

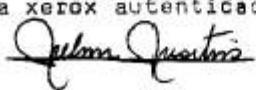
Imóvel:- LOTE nº 01 da quadra 51, do loteamento JARDIM ACAPULCO, situado neste município, distrito e comarca de Guarujá, medindo 16,87 metros, de frente para a Rua 29; 15,44 metros em curva na confluência da Rua 29 com a Rua 40; 20,00 metros nos fundos, dividindo com o lote 14; 40,13 metros pelo lado direito de quem da Rua 29 olha para o lote, dividindo com a Rua 40; 50,00 metros do lado esquerdo, dividindo com o lote 02, encerrando a área total de 1,157,63 metros quadrados; cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº - - - ZL-0756-001-000.

Proprietários:- CELSO SANTOS FILHO e sua mulher MARIA CECILIA AMARAL SANTOS, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei - - - 6.515/77, portadores das cédulas de identidade RG.nº 1.442.933 e -- 2.120.575, respectivamente, inscritos no CPF/MF. sob nº - - - - - 065.800.508-10 e, HERNANI AZEVEDO SILVA, casado sob o regime de separação de bens, portador da cédula de identidade RG.nº 203.491, inscrito no CPF/MF. sob nº 005.145.788-15, e sua mulher Maria Helena -- Marx Azevedo Silva, portadora da cédula de identidade RG.nº 1.568.-- 742, inscrita no CPF/MF. sob nº 019.264.038-00, sendo todos brasileiros, proprietários, em endereço em São Vicente, a Avenida Presidente Wilson nº 178.

Registro Anterior:- Transcrição nº 13.904 e 15.294 deste cartório.

O Escrevente autorizado 

R.1/25.467 22 de Junho de 1981
 Por escritura de 16 de Fevereiro de 1981, do 1º Cartório de Notas/ de Guarujá, livro 279, fls.36vº., os proprietários, CELSO SANTOS FILHO e sua mulher, e HERNANI AZEVEDO SILVA, assistido por sua mulher, acima qualificados, venderam o imóvel acima descrito a ANGELO PARASMO, italiano, industrial, casado sob o regime de comunhão de bens, - antes da lei 6.515/77, com CANDIDA DA SILVA PRADO PARASMO, portador, da cédula de identidade RG.nº 1.419.269 e inscrito no CPF/MF. sob nº 001.331.408-49, residente e domiciliado em São Paulo, a Avenida Indianópolis nº 2.357; pelo preço de Cr\$995.000,00.-Registrado por  Escrevente autorizado-(waf)-

Av.02 23 de março de 1984
 Por requerimento datado de 13 de março de 1984, ANGELO PARASMO, requereu a presente averbação para ficar constando que, o número correto de sua Cédula de Identidade Registro Geral, é 1.410.269, e não como constou erroneamente da escritura datada de 16 de fevereiro de 1981, livro 279, fls. 36vº, do 1º Cartório de Notas de Guarujá, registrada sob nº 01 acima, conforme faz prova a xerox autenticada da referida cédula de identidade. Averbado por:  Escrevente autorizado. wfs

Av.03 23 de março de 1984
 Por requerimento datado de 20 de fevereiro de 1984, ANGELO PARASMO, - italiano, casado, industrial, R.G. nº 1.410.269-para estrangeiros, -- CPF/MF. nº 001.331.408-49, residente e domiciliado a Avenida Indianópolis nº 2.357-São Paulo, requereu a presente averbação para ficar -

continua no verso.

matrícula	ficha
25467	01
voto	

constando que, sobre o imóvel acima descrito, foi construída uma residência, que recebeu o nº 12 da Rua 29, conforme Prova e Carta do Habite-se nº 10.941/83, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, aos 27 de outubro de 1983; e a apresentação da Certidão Negativa de Débito-CDN, expedida pelo IRRF, agência em Santos, sob protocolo de nº 0393, aos 14 de fevereiro de 1984, (valor anual-84/- - - - - Cr\$118.649.174,40-total). Averbado por: *Juliano Justos* Escrevente Substituto

Av.04 10 de março de 2015
Denominação de Logradouro - Procede-se de ofício a presente averbação para constar que a Rua 29 é atualmente denominada Rua Edmundo Ferauche, conforme Lei Municipal nº 2148/91.
 Averbado por *Roberto de Jesus Giannella* Escrevente Substituto

Av.05 10 de março de 2015
Óbito - Por Formal de Partilha infracitado, é feita a presente averbação para constar o falecimento de ANGELO PARASMO, ocorrido aos 24 de novembro de 2005, conforme cópia autenticada da certidão de óbito extraída do assento 34083, livro C-84, fls. 97, emitida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito (Ibirapuera) de São Paulo-SP, aos 29 de novembro de 2005 que faz parte integrante dos autos. [prenotação nº 354167 de 23/02/2015]
 Averbado por *Roberto de Jesus Giannella* Escrevente Substituto

R.06 10 de março de 2015
Partilha - Por Formal de Partilha extraído dos autos da ação Arrolamento [proc. nº 583.02.2005.104098-0 (ordem nº 5652/05)], dos bens deixados por falecimento de ANGELO PARASMO (CPF/MF nº 001.331.408-49) expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara e Cartório do 4º Ofício da Família e Sucessões do Foro Regional II (Santo Amaro) de São Paulo-SP., aos 24 de agosto de 2006, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$218.591,83, foi partilhado a CANDIDA DA SILVA PRADO PARASMO, brasileira, viúva, do lar, RG nº 1.774.098-8-SSP-SP, CPF/MF nº 246.958.228-81; e PATRICIA PRADO PARASMO, brasileira, divorciada, comerciante, RG nº 5.849.319-0-SSP-SP, CPF/MF nº 058.659.178-89, residentes e domiciliadas em São
 continua na ficha nº 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.049-9

Matrícula

Folha

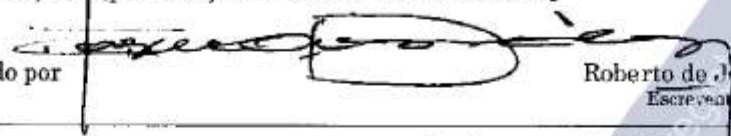
25.467

02

Guarujá, 10 de março de 2015

Paulo-SP, à Rua João de Souza Dias nº 881, ap. 81, C. Belo, na proporção de 50% à viúva-meeira e 50% a herdeira filha. (Valor Venal / 2015 - R\$603.122,27) [prenotação nº 354167 de 23/02/2015]

Registrado por

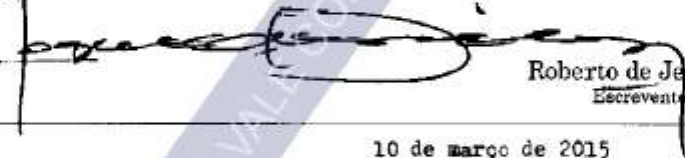

Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

Av.07

10 de março de 2015

Óbito - Por escritura de Inventário e Adjudicação datada de 09 de junho de 2011 do 8º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3271, páginas 271, foi autorizada a presente averbação para constar o falecimento de CANDIDA DA SILVA PRADO PARASMO (CPF/MF nº 246.958.228-81), ocorrido aos 13 de fevereiro de 2011, conforme cópia autenticada da certidão de óbito matrícula 115303-01-55-2011-4-00065-052-0038373-03 emitida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito (Cerqueira César) de São Paulo-SP, aos 17 de fevereiro de 2011. [prenotação nº 354423 de 04/03/2015]

Averbado por


Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

R.08

10 de março de 2015

Adjudicação - Pela mesma escritura de Inventário e Adjudicação datada de 09 de junho de 2011, a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula avaliada em R\$181.546,02 foi adjudicada a sua filha PATRICIA PRADO PARASMO, já qualificada. (Valor Venal/2015-proporcional-R\$301.561,14). [prenotação nº 353232 de 14/01/2015]

Registrado por


Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

AV.9

24 de agosto de 2017

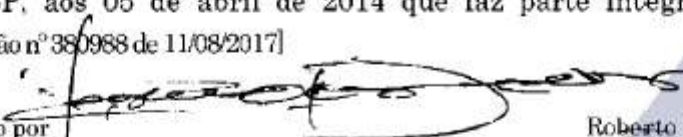
Óbito. Por Carta de Adjudicação infratitula, é feita a presente averbação para constar o falecimento de PATRICIA PRADO PARASMO, ocorrido aos 30 de março de 2014, conforme cópia autenticada da certidão de óbito

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 09/11/2022 14:31:46

Matrícula 25.467	Ficha 02 Verso
----------------------------	-----------------------------

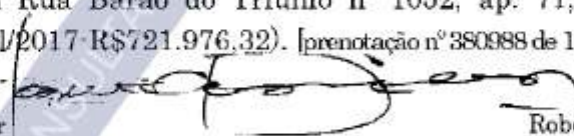
matrícula 122804-01-55-2014-4-00343-190-0205453-91 emitida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito (Liberdade) de São Paulo-SP, aos 05 de abril de 2014 que faz parte integrante dos autos. [prenotação nº 380988 de 11/08/2017]

Averbado por  Roberto de Jesus Giannella
Escrivente Substituto afg

24 de agosto de 2017

R.10

Adjudicação. Por Carta de Adjudicação extraída dos autos da ação Inventário (proc. nº 1061706-70.2014.8.26.0100) dos bens deixados por falecimento de PATRICIA PRADO PARASMO (CPF/MF nº 058.659.178-89) que tramitou perante a 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo-SP, expedida pelo 8º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, aos 09 de outubro de 2015, aditada aos 08 de agosto de 2017, o imóvel desta matrícula avaliado em R\$351.442,54 foi **adjudicado** a sua filha **CARLA PRADO PARASMO MARCHIONE OLIVA**, brasileira, administradora de empresas, RG nº 34.159.592-5-SSP-SP, CPF/MF nº 344.934.818-38, casada pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 15053 no Livro 3-Registro Auxiliar do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com **MARCEL GAGO ARES**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 22.494.470-8, CPF/MF nº 346.748.048-92, residente e domiciliada em São Paulo-SP, à Rua Barão do Triunfo nº 1052, ap. 71, Brooklin Paulista. (Valor Venal/2017-R\$721.976,32). [prenotação nº 380988 de 11/08/2017]

Registrado por  Roberto de Jesus Giannella
Escrivente Substituto afg

24 de agosto de 2017

AV.11

Cláusulas Restritivas. Por Carta de Adjudicação infracitada, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula ficou gravado com as cláusulas vitalícias de incomunicabilidade e de impenhorabilidade extensivas aos frutos e rendimentos, em virtude de

continua na ficha nº 3

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 09/11/2022 14:31:46

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA

OFICIAL DESIGNADA

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.045-9

Matrícula

Ficha

25.467

03

Guarujá, 24 de agosto de 2017

disposição testamentária. [prenotação n.º 380988 de 11/08/2017]

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

nfg

R.12

5 de outubro de 2017

Venda e Compra. Por escritura datada de 21 de setembro de 2017, lavrada no 1.º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, livro 770, página 275/284, **CARLA PRADO PARASMO MARCHIONE OLIVA** casada com **MARCEL GAGO ARES**, já qualificados, residente e domiciliada na cidade de Diadema-SP, na Avenida Presidente Juscelino n.º 70, Piraporinha, *vendeu* o imóvel desta matrícula, a **HENRYS R. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Arandu n.º 57, conjunto 34, Bairro Brooklin Paulista, CNPJ/MF n.º 25.127.669/0001-70, pelo preço de R\$1.500.000,00. (valor venal - 2017 - R\$721.976,32). [Prenotação n.º 382.280 de 22/9/2017]

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

jr

R.13

5 de outubro de 2017

Alienação Fiduciária - Pela mesma escritura datada de 21 de setembro de 2017, **HENRYS R. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificado, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em alienação fiduciária, de acordo com a Lei 9.514/97, a **CARLA PRADO PARASMO MARCHIONE OLIVA** casada com **MARCEL GAGO ARES**, já qualificados, para garantia da dívida de R\$800.000,00, a ser paga através de 10 parcelas mensais no valor de R\$60.000,00 cada uma, com vencimento da primeira em 01/10/2017, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e uma parcela de R\$200.000,00 com vencimento em 01/8/2018, corrigidas cumulativamente pelo índice idêntico ao da Caderneta de Poupança, tudo na forma e condições constantes do título. [Prenotação n.º 382.280 de 21/9/2017]

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

jr

continua no verso

Matrícula	Ficha
25.467	3
	Verso

AV.14

21 de março de 2018

Cancelamento de Alienação Fiduciária. Por instrumento particular datado de 01 de março de 2018, **CARLA PRADO PARASMO MARCHIONE OLIVA**, já qualificada, tendo recebido a totalidade de seu crédito, no valor de R\$800.000,00, autorizou o cancelamento da **alienação fiduciária** objeto do R.13 retrd. [Prenotação n.º 387.622 de 9/3/2018]

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

R.15

21 de março de 2018

Venda e Compra. Por escritura datada de 06 de março de 2018, lavrada no 1.º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, livro 785, páginas 115/123, **HENRYS R. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Arandu n.º 57, conjunto 34, Bairro Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ/MF n.º 25.127.669/0001-70, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, a **MOISES MARTINS DO NASCIMENTO**, brasileiro, empresário, RG. n.º 29.793.370-SSP/SP, CPF/MF n.º 277.346.668-33 e sua esposa **MICHELE MARIA CAMPOS DO NASCIMENTO**, brasileira, empresária, RG. n.º 41.874.546-SSP/SP, CPF/MF n.º 324.602.218-60, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Ézio Maranezi n.º 115, Cidade Líder; pelo preço de R\$1.440.000,00.- (valor venal - 2018 - R\$783.689,65).- [Prenotação n.º 387.623 de 9/3/2018]

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

R.16

21 de março de 2018

Alienação Fiduciária. Pela mesma escritura datada de 06 de março de 2018, **MOISES MARTINS DO NASCIMENTO** e sua esposa **MICHELE MARIA CAMPOS DO NASCIMENTO**, já qualificados, deram o imóvel objeto da presente matrícula, em alienação fiduciária, de acordo com a Lei

continua na ficha 04

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

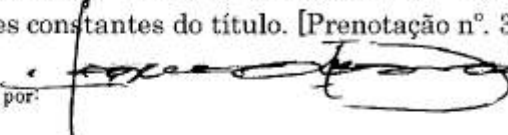
Matrícula	Folha
25.467	4

 Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
 OFICIAL DESIGNADA
 ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Guarujá, 21 de março de 2018

9.514/97, a **HENRYS R. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$1.000.000,00, a ser paga através de 20 parcelas mensais, iguais e sucessivas, sem qualquer reajuste, com o vencimento da primeira prestação em 06/04/2018, tudo na forma e condições constantes do título. [Prenotação n.º 387.623 de 9/3/2018]

Registrado por:

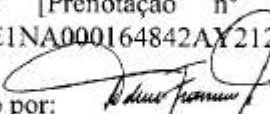

 Roberto de Jesus Gannella
 Escrevente Substituto

AV.17

06 de janeiro de 2021

Sequestro. Conforme mandado n.º 700009545828, expedido pela 14ª Vara Federal de Curitiba-PR, em 18/11/2020, nos autos da ação Penal - Sequestro, processo n.º 5014927-82.2020.4.04.7000/PR, contra NILDO VITAL DE OLIVEIRA, CPF/MF n.º 008.420.884-82, fica averbado o **sequestro** que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. [Prenotação n.º 422.559 de 17/12/2020]. Selo digital n.º 1204693E1NA000164842AX212.

Averbado por:


 Bel. Waldir Francisco da Silva
 Escrevente Substituto

AV.18. Protocolo n.º 450.975 de 24 de agosto de 2022. **Restrições Convencionais Urbanísticas.** Procedo à presente averbação para constar que do contrato padrão, entranhado no processo do registro do Loteamento Jardim Acapulco, constam restrições urbanísticas impostas pelos loteadores. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 21 de setembro de 2022. Selo digital n.º 120469331YL000341606ES222.

Averbado por:


 Silvio Luiz da Luz
 Escrevente Autorizado

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onx.org.br) - Visualizado em: 09/11/2022 14:31:45