

Avaliar

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação para determinar o valor de
Compra/Venda.

Rua Alvorada nº 859 apto 93

Cliente: Glézio Rocha Advogados Associados.

Data: 27/03/2019.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº LD_12.035

SEQ. 001

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel

RUA ALVORADA N.º 859 Apto. 93

Cidade

SAO PAULO

UF

SP

Objetivo da Avaliação

DETERMINAR VALOR DE MERCADO - DO IMÓVEL
AVALIANDO

Finalidade da Avaliação

ATUALIZAÇÃO PATRIMONIAL

Solicitante e/ou Interessado

GLÉZIO ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS

Proprietário

FERNANDO JOSÉ FEICHTINGER E OUTROS.



Pressupostos e Ressalvas

AVALIAÇÃO FEITA POR IMÓVEL ASSEMBLADO NO MESMO PRÉDIO, POR NÃO SER POSSIVEL ENTRAR NO
AVALIANDO

Áreas do imóvel (m²)

ÁREA DO TERRENO: NÃO INFORMADO - ÁREA DA EDIFICAÇÃO: Útil = 103,80m²; Comum = 24,02m²; Total =
127,84m²

Metodologia utilizada

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Especificação da Avaliação

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II - PRECISÃO GRAU III

Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia:

PODE SER ACEITO COMO GARANTIA

Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 665.000,00

Valor mínimo 4,37%

R\$ 635.500,00

Valor máximo 4,56%

R\$ 695.000,00

Liquidez do imóvel

NORMAL

Nome do Responsável Técnico

Engenheiro Eduardo Burger

CPF do RT

952.127.958-34

Formação do
RT

Engenheiro Civil

CREA do RT

060059360-5

Nome do Representante Legal

Engenheiro Eduardo Burger

CPF do RL

952.127.958-34

Nome da Empresa

AVALIAR Perícias e Avaliações Ltda.

CNPJ

03.769.986/0001-57

São Paulo

27

março

2019.

01 IMÓVEL

Apartamento residencial, localizadas no 9º andar do Edifício Pituba localizado na Rua Alvorada n.º 859 Vila Olímpia – Subdistrito do Jardim Paulista do Município de São Paulo

- O imóvel objeto da avaliação está localizado, no quadrilátero irregular formado por Ruas e Avenidas a saber: Alvorada, Nova Cidade, Dr. Cardoso de Melo
- Coordenadas Geodésicas: 23°36'04,22"S / 46°40'54,92"O; elevação 751m; altitude de visão 1,73Km

**02. OBJETIVO**

O Objetivo da avaliação em tela é determinar o valor de mercado – compra e venda.

03. INTERESSADO

Glézio Rocha Advogados Associados.

04. PROPRIETÁRIO

Fernando José Feichtinger e Outros.

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (procedimentos gerais) e parte 2 (imóveis urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída das matrículas de n.º 32937, do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 27/03/2019.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário, que comercializam imóveis na região.

Na presente avaliação foram consideradas as áreas indicadas pelo proprietário, e que o imóvel objeto desta avaliação está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé, nem tão pouco quanto à veracidade das informações dos agentes imobiliários tendo sido consideradas também de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

O imóvel avaliando encontra-se situado na zona sul do Município de São Paulo, possuidor de toda infraestrutura urbana básica tais como: vias pavimentadas de difícil estacionamento, iluminação, telefonia, saneamento básico, escolas, hospitais, pronto socorro e delegacia de polícia. Tendo como fatores valorizantes shopping center e ônibus para diversos bairros e centro da capital.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.**Terreno**

Terreno irregular, meio de quadra, plano, seco, no nível do greide.

Da Unidade Autônoma 93.

Localizado no 9º andar do Bloco III, possui: área útil, de **103,80m²**; área comum de **24,02m²** encerrando uma área total de **127,84m²**, correspondendo uma fração ideal do terreno de **0,6250%**.

A Unidade Autônoma objeto desta avaliação é parte integrante do Conjunto Alvorada possuidor de toda infraestrutura de lazer: quadra poliesportiva, salão de festas, salão de jogos, churrasqueira, academia, as unidades autônomas têm, ainda, o direito de uso de uma vaga no estacionamento coletivo.

Padrão Construtivo: ASi => Apartamento padrão Simples com a variação do CUB de **1,260 a 1,680** com índice médio de **1,470** tendo sido adotado valor mínimo de **1,260** de acordo com o estudo de valores de edificações de imóveis urbanos do **IBAPE** – Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia de São Paulo.

Divisão Interna: sala, 3 dormitórios (sendo 1 suíte), cozinha, banheiro, área de serviço, quarto de empregada e W.C. de empregada

Idade aparente de 40 (quarenta) anos com uma idade de 20 (vinte) anos.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.

No mercado imobiliário, no segmento em que se insere o imóvel avaliando, é alta a relação entre demanda e oferta para imóveis com as características do avaliando.

A liquidez do imóvel pode ser considerada de demorada comercialização devido à grande número de ofertas.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

As pesquisas foram desenvolvidas no dia 27/MAR/2019 e se concentraram em ofertas e negócios efetivamente concretizados. Foram levantados 24 (vinte e quatro) dados amostrais, todos passíveis de aproveitamento, conforme discriminado e caracterizado no anexo 1.

¹ Cabe destacar os elementos comparativos de n.º(s) 20 a 24, localizado no mesmo condomínio do avaliando.

Para a avaliação foi utilizado o Método CDDM – Comparativo Direto de Dados de Mercado, que tem como base para fixação do valor de mercado, análise de mercado ajustada para o imóvel de situação e características semelhantes e os devidos tratamentos conforme item a seguir:

Processo de Inferência Estatística.

Para tratamento estatístico foi utilizado o Sisren 1.92 testando os vários modelos; o modelo escolhido obteve coeficiente de correlação e determinação condizente com as normas, bem como analisando a significância máxima de 10%.

Alcançando a formação de valor de mercado, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam as exigências de especificação de avaliação:

Independentes:

- Área Privativa: => (m²) quantidade indireta contínua, quanto maior a área menor o valor unitário. Amplitude da amostra: 26,00m² a 926,00m². Valor médio: 202,115. Valores Calculados: 6.951,37 a 4.402,42
- Idade: => quantidade indireta contínua, quanto maior a idade menor o valor unitário. Amplitude da amostra: 01 a 50. Valor médio: 29,8333. Valores Calculados: 14.299,90 a 8.015,72.
- Padrão de Acabamento => Proxy direto e discreto, quanto maior o índice maior o valor unitário. Amplitude da amostra: 1,260 a 2,160. Valor médio: 1,5225. Valores Calculados: 6.894,96 a 13.452,30
- Localização: Dicotômica positiva discreta=> sendo "0" vias secundárias e "1" ruas principais.

Dependentes:

- Valor Unitário => (R\$) quantitativa indireta contínua, quanto maior o valor unitário maior o valor total.

Coefficiente de Correlação:

O modelo encontrado apresentou um coeficiente de correlação de **0,9548837** significando a correlação entre variáveis de **95,48%**, representando um grau de ajustamento da equação de regressão com respeito aos dados de mercado levantados.

Coefficiente de Determinação:

No caso presente, o coeficiente de determinação é de **0,9118030** significando que o modelo responde por **91,18%** da regularidade na formação dos preços de oferta, restando **8,82%** atribuíveis a outras variáveis não tão significantes ou foram contraditórias a erros acidentais de medidas e comportamento aleatório.

Após estudos e análise chegou-se a melhor equação:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+ 8,150896404 + 0,5906607827 / \text{Idade Aparente} + 0,2171401442 * \text{Padrão Acabamento}^2 + 0,1999595183 * \text{Localização} + 27,19850085 / \text{Área Privativa})}$$

09.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Modelo: Rua Alvorada, 859 Apto. 93 – Vl. Olímpia - São Paulo/SP.

Atributos de entrada:

Área terreno (m ²)	103,80
Padrão de Acabamento	1,260
Idade Aparente	40
Localização	0

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
4,37%	6.400,76	4,56%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	5.440,65	711.637,02	-15%
Calculado	6.400,76	664.399,33	---
Máximo	7.360,88	764.059,34	+15%
Valor adotado: R\$ 664.399,33			

Portanto:

$V_i = R\$ 665.00,00$
(seiscentos e sessenta e cinco mil reais)

Arredondamento dentro dos limites das normas da ABNT de até 1%.

Arbitrando-se um valor de mercado, mínimo e máximo num intervalo de confiança de **4,37%** e **4,56%** respectivamente,

Teremos:

$V_{i \text{ mínimo}} = R\$ 635.500,00$ (seiscentos e trinta e cinco mil e quinhentos reais)

$V_{i \text{ máximo}} = R\$ 695.000,00$ (seiscentos e noventa e cinco mil reais)

10. CONCLUSÃO

De acordo com as Normas da NBR 14653-1 e NBR 12653-23 – Avaliações de Bens - Procedimentos Gerais e Imóveis Urbanos no que concerne a campo de arbítrio – item 3.8 – foi adotado o **valor pontual central inferido e homogeneizado do intervalo de confiança**.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, Apartamento 93, sito **Rua Alvorada, 859, Vila Olímpia – Subdistrito do Jardim Paulista - São Paulo/SP.**, o seguinte valor de mercado – compra e venda:

$R\$ 665.000,00$
(seiscentos e sessenta e cinco mil reais)
Arredondamento dentro dos limites das normas da ABNT de até 1%

11. ANEXOS:

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor;
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;

- Anexo IV: Documentação Fotográfica (e croquis de localização do imóvel, sempre que necessário);
- Anexo V: Documentação do imóvel e
- Anexo VI: ART do Responsável Técnico.

São Paulo, 27 de março de 2019.



Responsável técnico e legal:

Eng. Eduardo Burger

CREA 0600.59.360-5

Membro titular do IBAPE/SP n.º 1.666

ANEXO I**TABELA DE DADOS AMOSTRAIS – ELEMENTOS COMPARATIVOS.**

SisReN Windows 1.90

Regressão Linear e Redes Neurais

Dado	Endereço	Complemento	Informante	Telefone	Idade Apa...	Padrão Ac...	Localização	Área Priv...	Valor Unit...
1	Rua Flandreiras, 414	1 dorm. 1 vaga	Carlos	4750-6420	40	1,470	1	51,00	11.568,63
2	Rua do Rócio, 450	3 dorm. (1 suite) 2 vgs	Elizabeth	98187-8042	10	2,160	1	111,00	17.567,57
3	Rua Gomes de Carvalho, 55	1 dorm. 1 vaga	Silvio Roberto	98111-6626	20	1,260	1	45,00	11.888,89
4	Rua Alvorada, 94	2 dorm. 1 vaga	Sumaia	97205-7823	30	1,260	0	63,00	7.460,32
5	Av. Cardoso de Melo, 365	3 dorm. (1 suite) 1 vaga	João Carlos	99535-8874	40	1,470	0	100,00	7.500,00
6	Rua Alvorada, 735	3 dorm. (1 suite) 1 vaga	Ana Maria	98191-5894	40	1,470	0	110,00	7.000,00
7	Rua Fadlo Aidar, 139	3 dorm. (1 suite) 1 vaga	Adolfo	3026-7000	40	1,470	0	85,00	9.176,47
8	Rua Helion Povoá, 155	3 dorm. (1 suite) 2 vgs	Ari	94725-8454	25	1,980	1	95,00	11.578,95
9	Rua Helena, 52	2 dorm. 1 vaga	Joacir	96571-9411	40	1,470	1	70,00	9.285,71
10	Rua Santa Justina, 239	1 dorm. 1 vaga	Neusa	4750+6791	35	1,470	1	45,00	12.000,00
11	Rua Rua Fadlo Aidar, 94	3 dorm. (1 suite) 1 vaga	Mirtes	92332-0233	30	2,160	0	95,00	12.315,79
12	Rua Casa do Ator, 803	3 dorm. (1 suite) 2 vgs	Jean	3056-0800	25	1,470	1	72,00	11.111,11
13	Rua Gomes de Carvalho, 62	2 dorm. 1 vaga	Susana	99137-6448	40	1,260	1	70,00	8.428,57
14	Rua Quatá, 835	1 Suite 2 vagas	Marcelo	3081-8793	15	1,470	0	52,00	11.346,15
15	R. Dr. Andrade Pertence, 45	3 dorm. (1 suite) 2 vgs	Marina	2148-2400	25	1,680	1	56,00	15.178,57
16	R. Dr. Ivo Define Frasca, 74	2 dorm. 1 vaga	Conceição	98566-5052	25	1,260	0	92,00	7.065,22
17	Rua Nova Cidade, 538	3 dorm. 1 vaga	Marcelo	3081-8793	50	1,680	0	112,00	14.732,21
18	Rua Alvorada, 303	3 dorm. (1 suite) 2 vgs	Márcia Bispo	98969-9105	1	1,260	0	78,00	6.025,64
19	Rua Baluarte, 686	2 dorm. 1 vaga	Juvenil Silva	2835-5022	50	1,260	0	103,80	7.610,79
20	Rua Alvorada, 859	3 dorm. (1 suite) 1 vaga	Fernando	3101-2215	30	1,470	0	103,80	7.658,96
21	Rua Alvorada, 859	3 dorm. (1 suite) 1 vaga	Taiane	3562-4514	30	1,470	0	103,80	7.610,79
22	Rua Alvorada, 859	3 dorm. (1 suite) 1 vaga	Alexandre	4949--9562	30	1,470	0	108,00	8.796,30
23	Rua Alvorada, 859	3 dorm. (1 suite) 1 vaga	Reginna	3052-2121	5	1,680	0	103,80	6.512,52
24	Rua Alvorada, 859	3 dorm. (1 suite) 1 vaga	Ercília	99713-0561	40	1,260	0	103,80	6.512,52

SisReN Windows 1.90
Regressão Linear e Redes Neurais

Dado	Valor Unit...
1	11.568,63
2	17.567,57
3	11.888,89
4	7.460,32
5	7.500,00
6	7.000,00
7	9.176,47
8	11.578,95
9	9.285,71
10	12.000,00
11	12.315,79
12	11.111,11
13	8.428,57
14	11.346,15
15	7.157,89
16	15.178,57
17	7.065,22
18	14.732,21
19	6.025,64
20	7.610,79
21	7.658,96
22	7.610,79
23	8.796,30
24	6.512,52

ANEXO II**CÁLCULOS DE REGRESSÃO, HOMOGENEIZAÇÃO, TRATAMENTO
ESTATÍSTICOS E PROJEÇÃO DE VALORES**

514
464
9

Resultados Estatísticos

Modelo

Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 24 / 24

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 5

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 13 - 0,9597549 / 0,9548837

Determinação = 13 - 0,9211295 / 0,9118030

R2 Ajustado = 13 - 0,9045252 / 0,8932352

Testes de Hipóteses

F Calculado = 55,48

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 75%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 83%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,090829

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

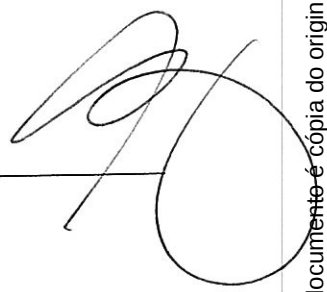
Opções de Cálculo = Geral



465
9

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Idade Aparente	$1/x$	5,98	0,01
Padrão Acabamento	x^2	8,18	0,01
Localização	x	3,40	0,30
Área Privativa	$1/x$	3,83	0,11
Valor Unitário	$\ln(x)$		



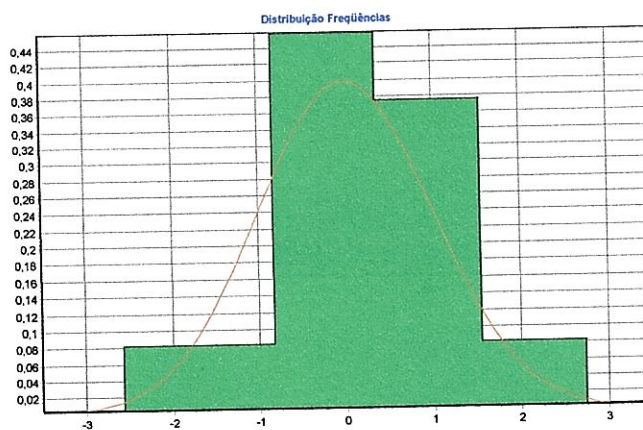
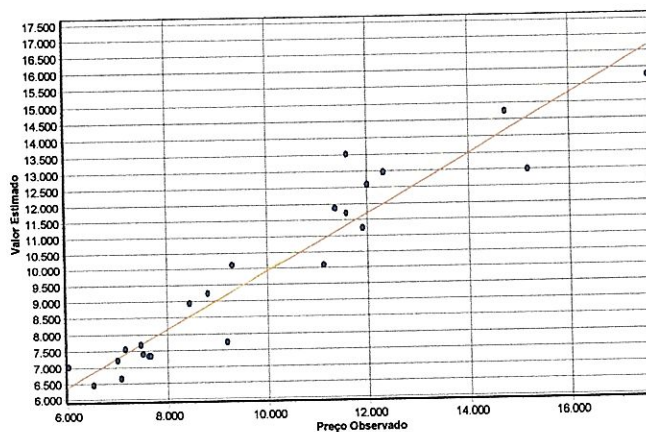
ANEXO III

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

467
9

Testes de Aderência

Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19



268

Função Estimativa

Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19

Função Estimativa:

Valor Unitário = e^(
+8,150896404
+0,5906607827 / Idade Aparente
+0,2171401442 * Padrão Acabamento²
+0,1999595183 * Localização
+27,19850085 / Área Privativa)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Idade Aparente	29,8333	5,98	+0,590661	1/x	-0,28
Padrão Acabamento	1,5225	8,18	+0,21714	x ²	6,32
Localização	0,0000	3,40	+0,19996	x	22,14
Área Privativa	84,1750	3,83	+27,1985	1/x	-2,35
Valor Unitário	8079,9892	T-Indep	+8,1509	ln(x)	

469
9

Análise de Sensibilidade

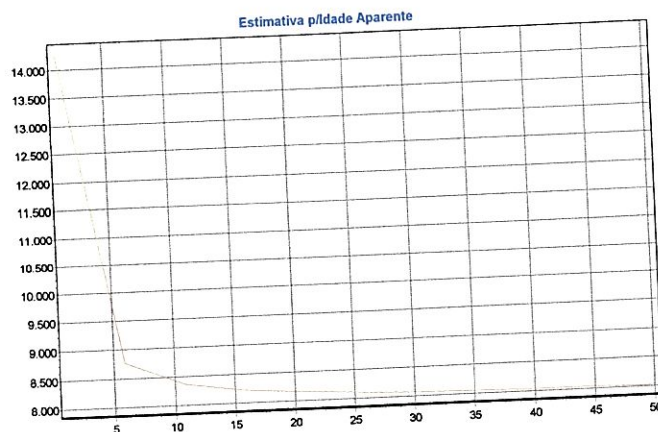
Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19

Variável: Idade Aparente

Amplitude: de 1 a 50

Valor Médio: 29,8333

Valores Calculados: de 14299,9 a 8015,72



Análise de Sensibilidade

Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19

Variável: Padrão Acabamento

Amplitude: de 1,26 a 2,16

Valor Médio: 1,5225

Valores Calculados: de 6894,96 a 13452,3



27
47
9

Análise de Sensibilidade

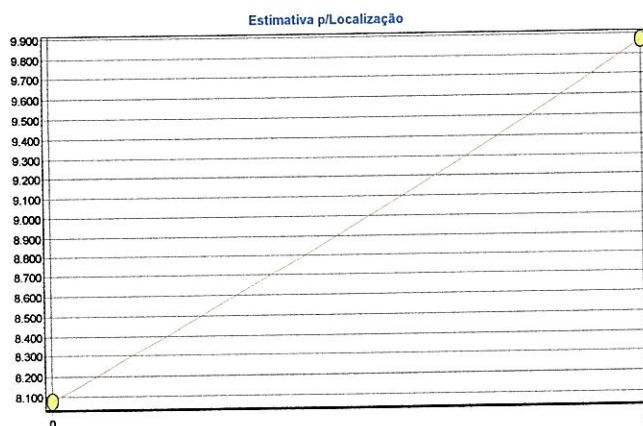
Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19

Variável: Localização

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 8079,99 a 9868,52



[Assinatura]

472
9

Análise de Sensibilidade

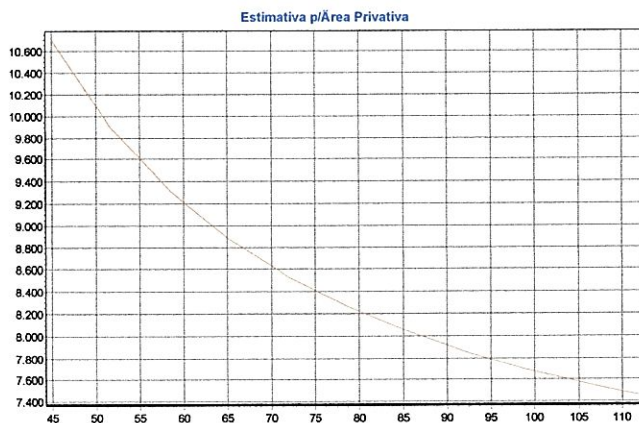
Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19

Variável: Área Privativa

Amplitude: de 45 a 112

Valor Médio: 84,175

Valores Calculados: de 10704,7 a 7456,72



[Assinatura]

SisReN Windows 1.90

Regressão Linear e Redes Neurais

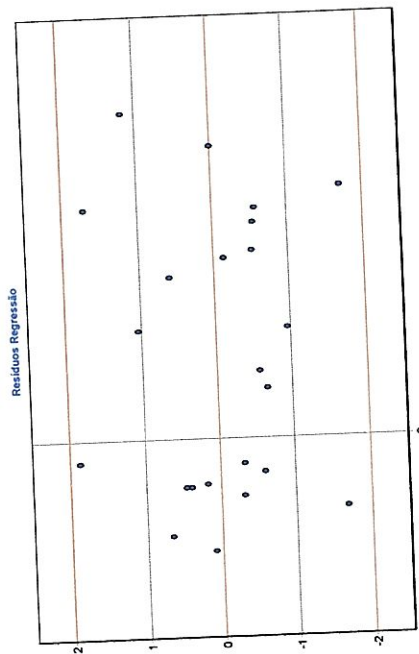
Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	11.568,63	11.709,36	-140,73	-1,21%	-0,14	-0,13	1,36%	0,10%	1,48%
2	17.567,57	15.804,38	1.763,18	10,03%	1,76	1,16	27,61%	16,37%	28,70%
3	11.888,89	11.265,85	623,03	5,24%	0,62	0,59	1,91%	2,04%	1,90%
4	7.460,32	7.685,10	-224,78	-3,01%	-0,22	-0,32	2,66%	0,26%	2,90%
5	7.500,00	7.382,48	117,51	1,56%	0,11	0,17	2,58%	0,07%	2,82%
6	7.000,00	7.202,18	-202,18	-2,88%	-0,20	-0,31	3,79%	0,21%	4,13%
7	9.176,47	7.745,46	1.431,00	15,59%	1,43	1,86	0,21%	10,78%	-0,80%
8	11.578,95	13.521,80	-1.942,85	-16,77%	-1,94	-1,70	1,37%	19,88%	-0,41%
9	9.285,71	10.131,35	-845,64	-9,10%	-0,84	-0,95	0,15%	3,76%	-0,19%
10	12.000,00	12.598,85	-598,85	-4,99%	-0,59	-0,53	2,13%	1,88%	2,15%
11	12.315,79	12.964,55	-648,76	-5,26%	-0,64	-0,56	2,80%	2,21%	2,86%
12	11.111,11	10.111,79	999,31	8,99%	0,99	1,03	0,73%	5,25%	0,29%
13	8.428,57	8.945,48	-516,91	-6,13%	-0,51	-0,65	0,94%	1,40%	0,90%
14	11.346,15	11.878,66	-532,51	-4,69%	-0,53	-0,50	1,02%	1,49%	0,98%
15	7.157,89	7.555,57	-397,68	-5,55%	-0,39	-0,59	3,38%	0,83%	3,63%
16	15.178,57	13.004,18	2.174,38	14,32%	2,17	1,70	13,15%	24,90%	12,01%
17	7.065,22	6.654,69	410,52	5,81%	0,41	0,65	3,62%	0,88%	3,88%
18	14.732,21	14.724,34	7,86	0,05%	0,00	0,00	11,03%	0,00%	12,10%
19	6.025,64	7.017,34	-991,70	-16,45%	-0,99	-1,67	6,82%	5,17%	6,97%
20	7.610,79	7.345,41	265,37	3,48%	0,26	0,39	2,34%	0,37%	2,53%
21	7.658,96	7.345,41	313,54	4,09%	0,31	0,46	2,24%	0,51%	2,41%
22	7.610,79	7.345,41	265,37	3,48%	0,26	0,39	2,34%	0,37%	2,53%
23	8.796,30	9.262,44	-466,14	-5,29%	-0,46	-0,56	0,52%	1,14%	0,46%
24	6.512,52	6.453,78	58,73	0,90%	0,05	0,09	5,19%	0,01%	5,69%

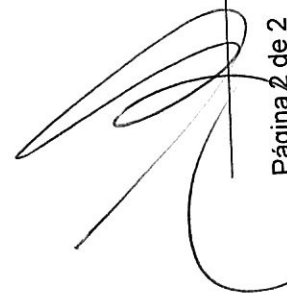
SisReN Windows 1.90

Regressão Linear e Redes Neurais

Análise dos Resíduos

Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olímpia LD_12.035 MAR 19



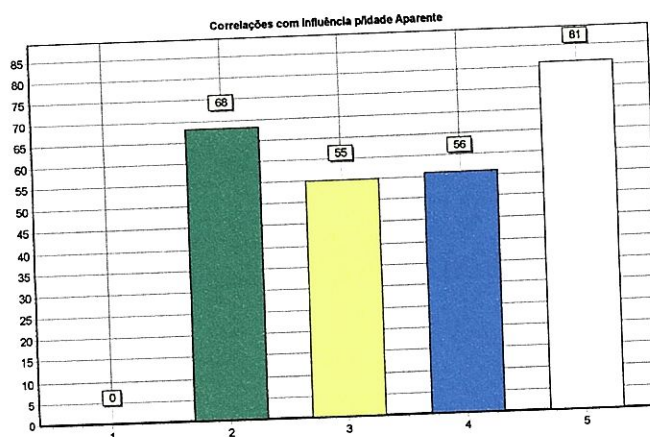
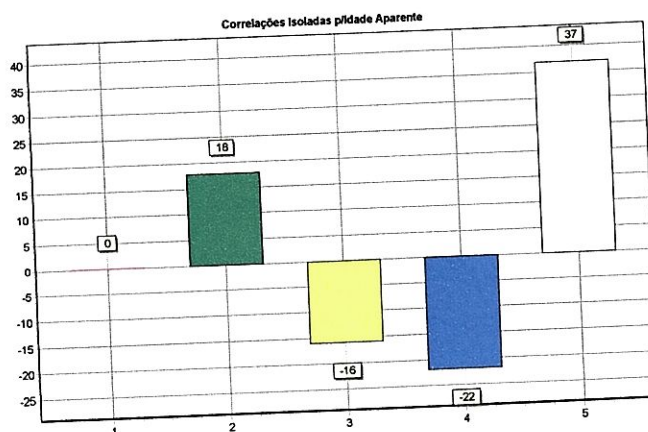


Página 2 de 2

445
9

Correlações Isoladas e com Influência

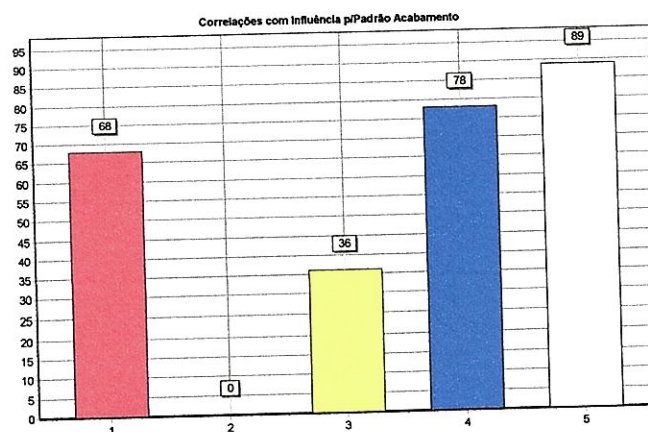
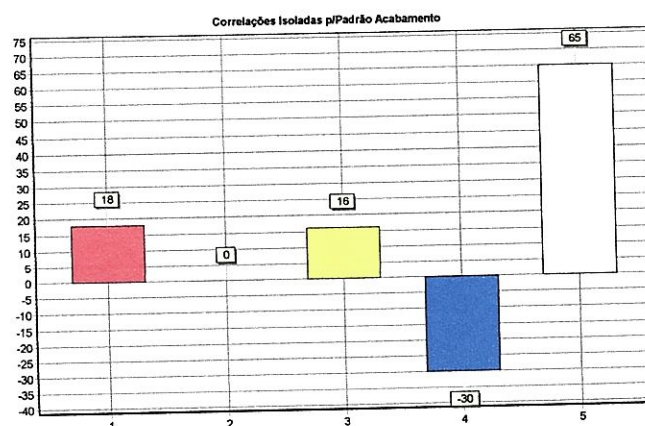
Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19



476
9

Correlações Isoladas e com Influência

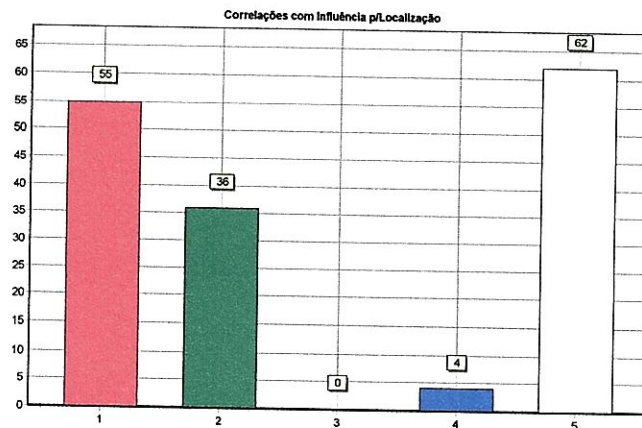
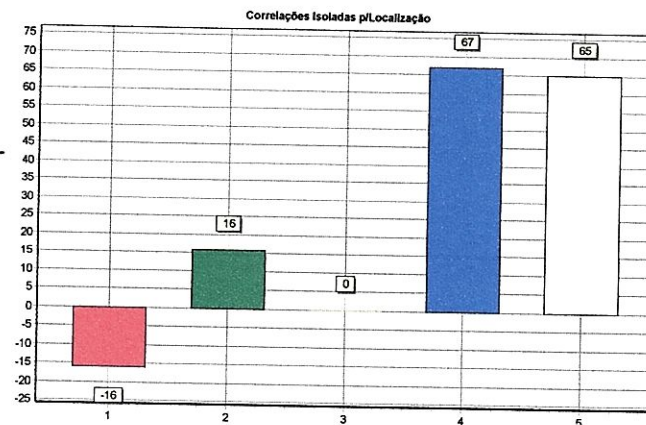
Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19



477
9

Correlações Isoladas e com Influência

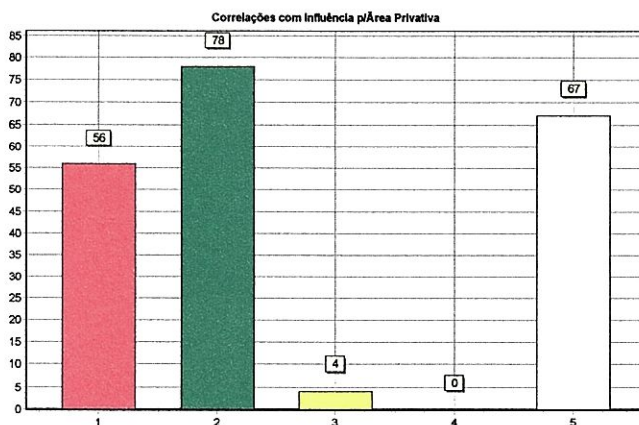
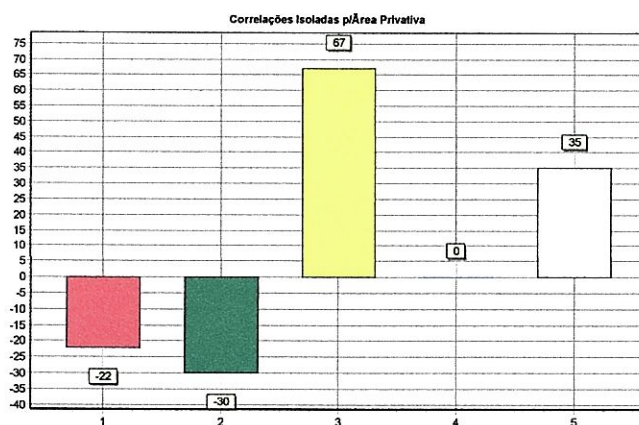
Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19



478
9

Correlações Isoladas e com Influência

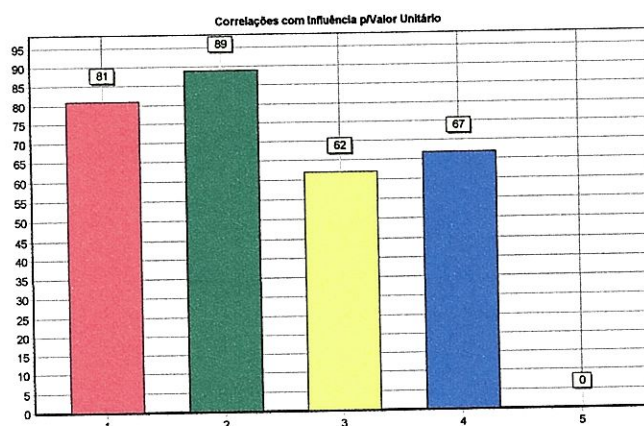
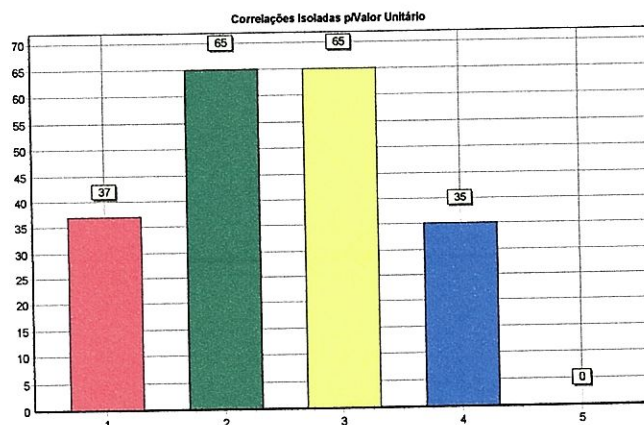
Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19



479
9

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19



Estimativas

Modelo

Alvorada,859 Ap. 93 VI. Olimpia LD_12.035 MAR 19

Endereço

Endereço: Rua Alvorada, 859
Complemento: Apto. 93 - Ed. Pituba
Bairro: Vila Olimpia
Município: São Paulo
UF: SP

Variáveis

Idade Aparente = 40
Padrão Acabamento = 1,260
Localização = 0
Área Privativa = 103,80

Valor Unitário

Máximo (4,56%): 6.692,91
Médio: 6.400,76
Mínimo (4,37%): 6.121,36

Valor Total

Máximo: 694.724,40
Médio: 664.399,33
Mínimo: 635.397,96

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de regressão linear**

Item	Descrição	Grau		
		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
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
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
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, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de métodos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	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

Tabela 3 – Grau de Precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O rigor atingido neste laudo caracteriza-se como sendo de GRAU II de fundamentação e GRAU III de precisão, conforme NBR 14.653-2 ABNT – Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos – uma vez que atingiu 17 pontos conforme tabela acima e destacado na tabela 1 em vermelho.

Avaliar

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

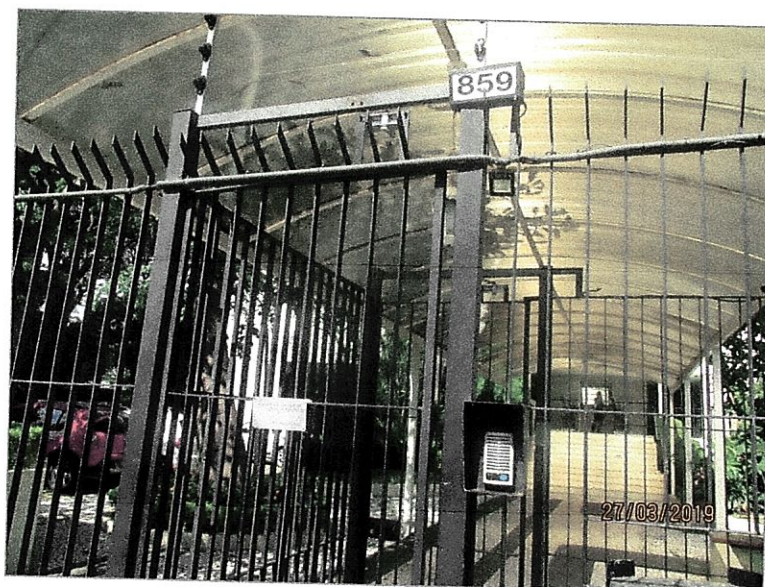
ANEXO IV**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.**



Vista parcial da fachada do Condomínio Conjunto Alvorada



Vista parcial da fachada do Condomínio Conjunto Alvorada



Vista parcial da entrada de pedestre e entrada de carros

Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046
avaliar@avaliarpericias.com.br | avaliarpericias.com.br

u9
C



Vista parcial do acesso para carros existente do condomínio e logradouro

Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046
avaliar@avaliarpericias.com.br | avaliarpericias.com.br

A large, stylized handwritten signature in black ink.



Vista parcial da portaria existente no Condomínio Edifício Alvorada

Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046

avaliar@avaliarpericias.com.br | avaliarpericias.com.br

339
439
Q

ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046
avaliar@avaliarpericias.com.br | avaliarpericias.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

PAULO SERGIO RENDEIRO ORNELLAS

fls. 531

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:



1547692

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

matrícula

32937

ficha

01

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 08 de janeiro de 1979

IMÓVEL:- Apartamento nº 93, situado no 9º andar do Edifício "PITUBA", Bloco III do Conjunto Alvorada, à Rua Alvorada nº 859, no 28º subdistrito Jardim Paulista, com a área útil de 103,82ms² e área comum de 24,02ms², tendo a área total de 127,84ms², e a qual corresponde a fração ideal de 0,6250% da totalidade do terreno em que se assenta o edifício.

CONTRIBUINTE:- nº 084.175.0238-6.

PROPRIETÁRIOS:- SINÉSIO SANTA ROSA, RG nº 2.948.490, comerciante, e sua mulher SHIRLEY SANTA ROSA, RG nº 3.220.939, - do lar, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 087552138/-04, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6515/77, domiciliados nesta Capital à Rua Haroldo Paranhos, nº 117.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 114457, deste Registro.-

Waldyr Walter - Oficial Maior

R.01/32937

data:- 08/janeiro/1.979

Pela escritura datada de 06 de novembro de 1.978, do 29º Cartório de Notas desta Capital, Lº 19, fls. 189, os proprietários já qualificados, transmitiram por venda a LUIS E DUARDO SYM CARDOSO, engenheiro, RG nº 882.623-RJ, e sua mulher THILDA AUXILIADORA ALVES SYM, estudante, RG 1.328.409, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 278.924.417-00, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77 domiciliados nesta Capital à Rua Alvorada nº 859, apto. 93, o imóvel pelo valor de CR\$860.000,00.

O Escrevente Habilitado,

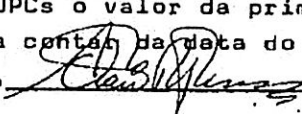
Waldyr Walter - Oficial Maior

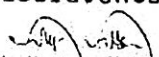
(continua no verso)

MOD. 10 - 5.000 10/78

matrícula	ficha
32937	01
	verso

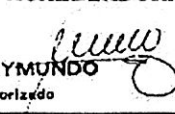
R.02/32937 data:- 08/janeiro/1.979
 Pela escritura datada de 06 de novembro de 1.978, do 29º -
 Cartório de Notas desta Capital, Lº 19, fls. 189, LUIS EDU-
 ARDO SYM CARDOSO e sua mulher THILDA AUXILIADORA ALVES SYM,
 já qualificados, deram em hipoteca à CAIXA ECONOMICA FEDE-
 RAL, com sede em Brasília/DF, Filial neste Estado e Agência
 nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 10.060.201/235, repre-
 sentada por Celia Aparecida Frias de Almeida, o imóvel para
 garantia da dívida de CR\$680.000,00, correspondentes na da-
 ta do título a 2.242 UPCs, pagavel no prazo de 10 anos, a -
 contar da data do título, com juros compensatorios à taxa -
 nominal de 10,00% ao ano, por meio de 120 prestações men-/-
 sais e sucessivas e vencidas, calculadas pelo "Sistema Fran-
 cês de Amortização", nelas incluídos, principal, correção -
 monetária, premios de seguro e juros, sendo de CR\$10.065,48
 equivalente a 33,18764 UPCs o valor da primeira prestação,-
 que se vencerá 30 dias a contar da data do título.

O Escrevente Habilitado, 


 Waldeyr Walder - Oficial Maior

AV.03/32.937 DATA: 06/Setembro/1.983
 Consta que o casal, LUIS EDUARDO SYM CARDOSO e THILDA AUXI-
 LIADORA ALVES SYM, separou-se por sentença proferida em 19
 de outubro de 1.982, pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara Dis-
 trital de Santo Amaro, desta Capital, voltando a contraente
 a usar o seu nome de solteira ou seja, THILDA AUXILIADORA
 ALVES RIBEIRO.-

José Crespo Rodrigues
 Escrevente Habilitado


 FRANCISCO RAYMUNDO
 Escrevente Autorizado

- continua na ficha 02 -



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

PAULO SERGIO RENDEIRO ORNELLAS

fls. 533

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação :... GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

32.937

ficha

02

São Paulo, de de 1983

R.04/32.937

DATA: 06/Setembro/1.983

Pela Carta de Sentença passada em 23 de março de 1.983, e aditada em 10 de Agosto de 1.983, pelo Cartório do 2º Ofício e Juízo de Direito da 2ª. Vara, ambos Distrital de Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos de separação consensual do casal, LUIS EDUARDO SYM CARDOSO, RG. numero 13.700.922-SP e CIC. 278.924.417-00 e THILDA AUXILIADORA ALVES SYM, RG. 1.328.409 e CIC. 022.662.786-86, ele engenheiro, ela artista plástica, o imóvel, foi partilhado a LUIS EDUARDO SYM CARDOSO, separado judicialmente, já qualificado pelo valor de Cr\$.213.032,68 (valor da aquisição).--

João Crespo Rodrigues

Escrevente Habilitado

FRANCISCO RAYMUNDO

Escrevente Autorizado

Av.05/32.937

DATA:- 03/abril/1.985.-

CANCELADO o R.02, referente a hipoteca que grava o imóvel objeto da matrícula, em virtude da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, filial de São Paulo, ter recebido de seus devedores, LUIS EDUARDO SYM CARDOSO e sua mulher, THILDA AUXILIADORA ALVES SYM, a totalidade de seu crédito, através de diversos pagamentos parciais, de acordo com o instrumento particular datado de 29 de agosto de 1.984.-

JOSÉ PINTO DA SILVA

Escrevente Habilitado

José Roberto Lorenzo Castro - Escrevente Autorizado

R.06/32.937

DATA:- 28/fevereiro/1.986.-

Pela escritura datada de 27 de Junho de 1.984, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 3.677, fls. 182, LUIS EDUARDO SYM CARDOSO, brasileiro, engenheiro, separado judicialmente, R.G. 13.700.922-SSP/SP., CPF. 278.924.417-00, domiciliado nesta Capital, à rua Alvorada, número 859, apto. 93, continus no verso

Mod. 70 - 5.000 - 6/83



11349-8-AA 934812

4º Oficial de Registro de Imóveis

TERUEL C. R. ROGERIO

02/02/2021 às 15:41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO ROGERIO TERUEL C. R. ROGERIO em 02/02/2021 às 15:41. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001823-46.2007.8.26.0363 e código 7518F40.

matrícula	ficha
32.937	02
	verso

transmitiu por venda a LUIS CARLOS LOPEZ e FERNANDO JOSÉ FEICHTINGER, brasileiros, solteiros, maiores, industriais, R.G. números 7.204.643-SSP/SP e 7.373.013-SSP/SP, inscritos no CPF. sob os números 034.204.618-79 e 010.873.518-47, respectivamente, domiciliados nesta Capital, à Avenida do Porto, número 85 - Valo Velho, e imóvel, pelo valor de Cr\$..... \$30.379.494,00 - (Cont. 299.099.0238-7-atual) -

JOSE PINTO DA SILVA

Escritor Público

José Roberto Lorenzo Castro - Escrivão Autorizado

R.07/32.937 DATA:- 28/fevereiro/1.986.-
Pela escritura datada de 27 de Junho de 1.984, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 3.677, fls. 182, LUIS CARLOS LOPEZ e FERNANDO JOSÉ FEICHTINGER, solteiros, maiores, já qualificados, deram em hipoteca a LUIS EDUARDO SYM CARDOSO, separado judicialmente, também já qualificado, o imóvel para garantia da dívida no valor de Cr\$16.879.494,00, correspondente na data do título a 1.390,63452 ORTN's., pagável em 10 parcelas mensais e sucessivas de Cr\$1.687.949,40, corrigidos pela variação nominal e mensal das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTNs), tomando-se como base de cálculo, o valor de Cr\$12.137,98, para as ORTNs., no mês de Junho de 1.984, equivalendo portanto na data do título o valor de cada prestação a 139,06345 ORTNs., vencendo-se a primeira parcela em 31 de Julho de 1.984 e as demais com vencimento para o último dia dos meses subsequentes.-

JOSE PINTO DA SILVA

Escritor Público

José Roberto Lorenzo Castro - Escrivão Autorizado

Av.08/32.937 DATA:- 28/fevereiro/1.986.-
CANCELADO o R.07, referente a hipoteca que grava o imóvel
continua na ficha 03



REPUBLICA DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE JUSTIÇA



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

PAULO SERGIO RENDEIRO ORNELLAS

fls. 535

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação GERAL

matrícula
32.937

ficha
03

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNS: 11.349-8 de São Paulo

São Paulo, de de 1986

objeto da matrícula, em virtude do credor LUIS EDUARDO SYM CARDOSO, brasileiro, engenheiro, separado judicialmente, ter recebido de seus devedores, LUIS CARLOS LOPEZ e FERNANDO JOSÉ FEICHTINGER, a totalidade do seu crédito, pelo que dá plena, raza e irrevogável quitação de pago e satisfeito de dita quantia, de acordo com o instrumento particular datado de 29 de abril de 1.985.-

JOSÉ PINTO DA SILVA
Escriturário Habilitado

José Roberto Lorenzo Castro - Escrivente Autorizado

Av.09/

Data: 03/FEVEREIRO/2015

PROT. 497.925

Por Certidão expedida em 30 de janeiro de 2015, consoante disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 31ª Vara do Trabalho de São Paulo - 2ª Região, nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 0119600-09.2001.5.02.0031, em que são partes: **JOÃO RAIMUNDO DA CONCEIÇÃO**, CPF/MF nº 090.035.628-65 (exequente) e **FERNANDO JOSE FEIGHTINGER**, CPF/MF nº 010.873.518-47 e **FERCAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERRAMENTAS LTDA.**, CNPJ nº 02.237.396/0001-10 (executados), verifica-se que foi procedida a penhora da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula de propriedade de Fernando José Feightinger. Valor da dívida: R\$11.499,07. Figura(m) como depositário(s): **FERNANDO JOSE FEIGHTINGER**. Protocolo nº 497.925 de 23/01/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.10/

Data: 18/SETEMBRO/2015

PROT. 508.757

Por certidão expedida em 16 de setembro de 2015, consoante disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da Vara do Trabalho de Mogi-Mirim - 15ª Região, nos autos da Execução Trabalhista, processo nº
continua no verso

Mod. 10 - 10.000 - 01/86

matrícula
32.937ficha
03

CNS: 11.349-8

0209700-06.2003.5.15.0022, em que são partes: **UNIÃO**, CNPJ nº 00.394.460/0216-53 (exequente) e **FERNANDO JOSE FEIGHTINGER**, CPF/MF nº 010.873.518-47, **FERCAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERRAMENTAS LTDA. - ME**, CNPJ nº 02.237.396/0001-10 e **SERGIO FIALHO LEAL**, CPF/MF nº 165.082.328-27 (executados), verifica-se que foi procedida a penhora da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula de propriedade de Fernando Jose Feightinger. Valor da dívida: R\$5.023,90. Figura(m) como depositário(s): **FERNANDO JOSE FEIGHTINGER**. Protocolo nº 508.757 de 16/09/2015.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos 31,68
Estado 9,00
Sec. Fazenda 6,16
Registro Civil 1,67
Tribunal de Justiça 2,17
M.P. 1,52
Iss 0,65
TOTAL 52,85



CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 11/03/2019

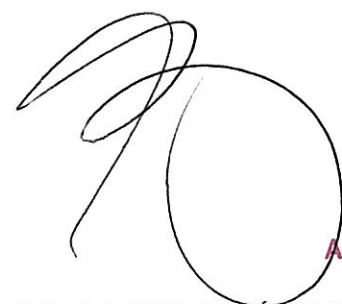
Leonardo H. de Oliveira / Paulo Sergio Rendeiro Ornellas
Escrivente Autorizado / Oficial Interino

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 12/03/2019
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida
por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

SELO DIGITAL 1134983C3000000008522219P

Página 6 de 6

446
X



ANEXO VI

ART DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



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
28027230190360636

1. Responsável Técnico

EDUARDO BURGER

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: **2604613824**

Empresa Contratada: **AVALIAR PERICIAS E AVALIACOES LTDA**

Registro: **0600593605-SP**

Registro: **0554372-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **GLEZIO ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS**

CPF/CNPJ: **66.869.686/0001-60**

Endereço: **Rua ARMANDO PENTEADO**

Nº: **356**

Complemento:

Bairro: **HIGIENÓPOLIS**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01242-010**

Contrato: **12035**

Celebrado em: **26/03/2019**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1.750,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua ALVORADA**

Nº: **859**

Complemento: **APTO 93**

Bairro: **VILA OLÍMPIA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04550-003**

Data de Início: **26/03/2019**

Previsão de Término: **29/03/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Código:

Proprietário: **GLEZIO ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS**

CPF/CNPJ: **66.869.686/0001-60**

4. Atividade Técnica

Elaboração

	Quantidade	Unidade
1		
Laudo		
Edificação		
Alvenaria	1,00000	metro quadrado

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

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAR VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA DE APARTAMENTO RESIDENCIAL SITUADO NA RUA ALVORADA, 859 APTO 93 VILA OLÍMPIA - SÃO PAULO/SP.

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

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

EDUARDO BURGER - CPF: 952.127.958-34

GLEZIO ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: 66.869.686/0001-60

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 85,96

Registrada em: 26/03/2019

Valor Pago R\$ 85,96

Nosso Número: 28027230190360636

Versão do sistema

Impresso em: 27/03/2019 14:47:16