

# LAUDO DE AVALIAÇÃO RESIDENCIAL

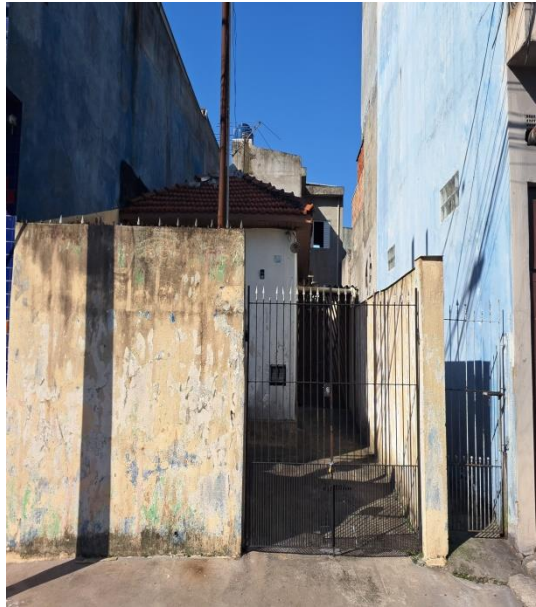
**PROCESSO Nº:** 1016475-48.2023.8.26.0021

**ASSUNTO:** CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - DILIGÊNCIAS

**REQUERENTE:** RIO DOURO INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA

**REQUERIDO:** GERALDO JOSÉ PINHEIRO S'ANTANA E OUTRO

### LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

|  |  |  |
|--|--|--|
| Endereço do imóvel<br><b>Rua: José Victorino Pereira, 14 – Vila Tolstoi</b><br><b>CEP: 03268-220 – São Paulo/SP.</b>       |  |  |
| Cidade<br><b>São Paulo</b>   | UF<br><b>SP</b>  |  |
| Objetivo da Avaliação<br><b>Determinar valor de mercado de imóvel residencial</b>  | Data da vistoria:<br><b>18/12/2023</b>   |  |
| Finalidade da Avaliação<br><b>Carta precatória cível – diligências</b>   |  |  |
| Requerente<br><b>Rio Douro Invest Fomento Mercantil Ltda</b><br>Requerido<br><b>Geraldo José Pinheiro S´antana e outro</b> |  |  |
| Tipo de Imóvel<br><b>Casa residencial Multifamiliar</b>  | Áreas do imóvel (m²)<br><b>Área de terreno de 161,00 m².</b><br><b>Área útil construída 100,00 m².</b> |  |
| Metodologia<br><b>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>  |  | Especificação (fundamentação/precisão)<br><b>Grau III / Grau III</b>               |

**Pressupostos e Ressalvas**

Foi utilizado método comparativo direto de dados de mercado para casas residenciais da região entre 61,00 m² a 170,00 m² de área construída. Aplicando as variáveis de área privativa, padrão construtivo e estado de conservação como condição definitiva para determinar o valor do imóvel perante suas condições atuais. Evidencio que o imóvel é de padrão construtivo baixo, estado de conservação mínimo com necessidade de restauro em suas estruturas.

**Valor de avaliação de mercado**

R\$ 400.087,53

**Perspectiva de Liquidez do Imóvel**

Normal

|  |                                    |   |                                 |
|--|------------------------------------|---|---------------------------------|
| <b>Nome do Responsável Técnico</b><br>Verônica Josefa de Souza | <b>CPF do RT</b><br>341.477.928-55 | <b>Formação do RT</b><br>Engenheira Civil | <b>CREA do RT</b><br>5070642148 |
| <b>Nome do Representante Legal</b><br>Verônica Josefa de Souza | <b>CPF do RL</b><br>341.477.928-55 |   |                                 |

Assinatura do Responsável Técnico

Sumário

1. **DESCRIÇÃO SUSCINTA DO IMÓVEL** ..... 1

2. **OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL** ..... 1

3. **PARTES ENVOLVIDAS** ..... 1

3.1. REQUERENTE ..... 1

3.2. REQUERIDO..... 1

4. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.** ..... 1

5. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**..... 3

6. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**..... 3

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO AO QUAL O IMÓVEL ENCONTRA-SE INSERIDO..... 3

6.1.2. ASPECTOS FÍSICOS ..... 5

6.1.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ..... 5

6.1.4. INFRAESTRUTURA URBANA ..... 7

6.1.5. ATIVIDADES EXISTENTES E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS ..... 7

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO..... 8

6.2.1. CARACTERÍSTICA DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIAS..... 9

7. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**..... 10

8. **METODOLOGIA UTILIZADA**..... 10

8.1. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO ..... 10

9. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO** ..... 11

10. **RESULTADOS ESTATÍSTICOS**..... 12

10.1. RESULTADOS ESTATÍSTICOS ..... 15

11. **RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA** ..... 18

12. **CONSIDERAÇÕES GERAIS** ..... 18

ANEXO 01 - IPTU..... 19

ANEXO 02 – MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO..... 20

ANEXO 03 - CERTIDÃO DE REGULARIDADE DA EDIFICAÇÃO..... 23

ANEXO 04 - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO..... 24

ANEXO 05 - MEMORIAL DE CÁLCULO SISDEA – CASA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ..... 41

**13. CONCLUSÃO ..... 45**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIANA ROSA FERREIRA ASSIS, CPF 05101420240, em 2025.08.26 às 10:58, sob o número WPCPC24700006390. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008725-06.2025.8.26.0286 e código 81411220.

**LISTA DE FIGURAS**

FIGURA 1: FACHADA DO IMÓVEL ..... 2

FIGURA 2: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 4

FIGURA 3: BAIRROS CONFRONTANTES E COMÉRCIOS ..... 4

FIGURA 4: PONTOS DE REFERÊNCIA ..... 5

FIGURA 5: MAPA DE ZONEAMENTO SAPOEMBA - IMÓVEL AVALIANDO ..... 6

FIGURA 6: LEGENDA DE ZONEAMENTO SAPOEMBA ..... 6

FIGURA 7: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS ..... 7

FIGURA 8: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 8

FIGURA 9: IMÓVEL AVALIANDO E CONFRONTANTES ..... 8

FIGURA 10: IPTU ..... 19

FIGURA 11: MATRICULA 90.875 ..... 20

FIGURA 12: MATRICULA 90.875 ..... 21

FIGURA 13: MATRICULA 90.875 ..... 22

FIGURA 14: CERTIDÃO DE REGULARIDADE DO IMÓVEL ..... 23

FIGURA 15: CASA 01 – FACHADA ..... 24

FIGURA 16: CASA 01 - VAGA ..... 24

FIGURA 17: CASA 01 - DORMITÓRIO ..... 25

FIGURA 18: CASA 01 – DORMITÓRIO ..... 25

FIGURA 19: CASA 01 – SALA ..... 26

FIGURA 20: CASA 01 – SALA ..... 26

FIGURA 21: CASA 01 – COZINHA ..... 27

FIGURA 22: CASA 01 – COZINHA ..... 27

FIGURA 23: CASA 02 - CORREDOR DE ACESSO ..... 28

FIGURA 24: CASA 02 – QUINTAL ..... 29

FIGURA 25: CASA 02 – DORMITÓRIO ..... 30

FIGURA 26: CASA 02 – COZINHA ..... 31

FIGURA 27: CASA 02 – COZINHA ..... 32

FIGURA 28: CASA 02 – BANHEIRO ..... 33

FIGURA 29: CASA 03 – FACHADA ..... 34

FIGURA 30: CASA 03 – DORMITÓRIO ..... 35

FIGURA 31: CASA 03 – SALA ..... 36

FIGURA 32: CASA 03 – BANHEIRO ..... 37

FIGURA 33: CASA 03 – LAVANDERIA ..... 38

FIGURA 34: CASA 03 – COZINHA ..... 39

FIGURA 35: CASA 03 - TELHADO ..... 40

FIGURA 36: SISDEA 01 ..... 41

FIGURA 37: SISDEA 02 ..... 42

FIGURA 38: SISDEA 03 ..... 43

FIGURA 39: SISDEA 04 ..... 44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDINAR JOSERES FERREIRA ASSUNÇÃO, do Estado de São Paulo, em 05/10/2024 às 10:58, sob o número WPCPC24700006390. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100875-06.2025.8.26.0286 e código 81414200.

**LISTA DE TABELAS**

TABELA 1: CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 9

TABELA 2: DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES ..... 10

TABELA 3: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ..... 11

TABELA 4: BANCO DE DADOS - VARIÁVEIS DE TEXTO ..... 12

TABELA 5: VARIÁVEL HABILITADA ..... 13

TABELA 6: VARIÁVEL DESABILITADA ..... 14

TABELA 7: RESULTADOS ESTATÍSTICOS ..... 15

## LISTA DE FONTES

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| FONTE 1: PRÓPRIA AUTORIA ..... | 9  |
| FONTE 2: PRÓPRIA AUTORIA ..... | 10 |
| FONTE 3: PRÓPRIA AUTORIA ..... | 11 |
| FONTE 4: PRÓPRIA AUTORIA ..... | 12 |
| FONTE 5: PRÓPRIA AUTORIA ..... | 13 |
| FONTE 6: PRÓPRIA AUTORIA ..... | 14 |
| FONTE 7: PRÓPRIA AUTORIA ..... | 17 |

[https://pt.wikipedia.org/wiki/Subprefeitura\\_de\\_Sapopemba](https://pt.wikipedia.org/wiki/Subprefeitura_de_Sapopemba)

## 1. DESCRIÇÃO SUSCINTA DO IMÓVEL

O bem avaliando se trata de um imóvel residencial multifamiliar, localizada na Rua: José Victorino Pereira, 14 (atual 299) – Vila Tolstoi - CEP: 03268-220 – São Paulo/SP. O terreno possui área total de 161,00 m<sup>2</sup> medindo 7,00m de frente, para Rua Jose Victorino Pereira, 23,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo os fundos a mesma que a frente, encerrando com área de 161,00 m<sup>2</sup>. Confrontando com o lado direito do imóvel a residencial de nº 15, lado esquerdo casa nº 12 e nos fundos o confrontante de nº 73 da Rua Marcelo Guedes. Casa vinculada à matrícula nº 90.875. O bem avaliando encontra-se localizado em área urbana e rua pavimentada. A vistoria realizada no dia 18 de dezembro de 2023, foi acompanhada por Alzira, Viviane residentes na casa dos fundos, e Dr. Lucas Muro advogado da parte exequente. Constatou-se em vistoria que ambas as construções encontram-se ocupadas.

## 2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL

**Objetivo:** Determinar o valor de mercado de casa residencial

**Finalidade:** Carta precatória cível – diligências

## 3. PARTES ENVOLVIDAS

### 3.1. Requerente

Rio Douro Invest Fomento Mercantil Ltda, portador do CNPJ: 17.358.837/0001-00.

### 3.2. Requerido

Geraldo José Pinheiro S'antanna e Outro.

Portador do RG nº 13.551.740-0, inscrito no CPF sob nº 021.924.358-19.

## 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação anexada no processo pelo solicitante, auxiliado com vistoria “in loco”. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).





## 5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

- A documentação fornecida esta constituída por Matrícula do imóvel, IPTU, Histórico de Regularidade da Edificação.
- Nas informações constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, realizada em 18/12/2023.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores).

## 6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. Caracterização da região ao qual o imóvel encontra-se inserido

A região ao qual o imóvel avaliando este inserido em um distrito do município de São Paulo, localizado na zona leste do município e pertencente à Subprefeitura Sapopemba seus bairros são: Barreira Grande, Fazenda da Juta, Jardim Adutora, Jardim Grimaldi, Jardim Planalto, Jardim Sapopemba, Vila Tolstoi e outros.

Conta com uma rede de serviços públicos e privados consideráveis, com escolas, hospitais e comércios variados, distribuídos nas avenidas Avenida Professor Luiz Inácio Anhaia Melo, Avenida Vila Ema, Avenida Sapopemba. Conforme pesquisa realizada em 15 de janeiro de 2024 de acordo com o site de pesquisa wikipedia descrito na fonte 01. O bairro de Vila Tolstoi/Sapopemba possui uma Área de 13,5 km<sup>2</sup> com uma poluição de 284.524 mil habitantes, de acordo com os dados do censo demográficos de 2010. As imagens 2 e 3 ilustram os arredores da região da Vila Tolstoi e seus bairros confrontantes.



### 6.1.2. Aspectos físicos

A respeito do contexto urbano do imóvel avaliando está locado na zona leste da cidade de São Paulo, no bairro Vila Tolstoi, que está a cerca de 15 km de distância do principal polo da cidade, a saber: Praça da Sé denominada de centro da cidade, sendo o acesso feito pelas principais vias da cidade de alto fluxo, sendo: Avenida Professor Luiz Ignácio de Anhaia Mello, Avenida do Estado, Salim Farah Maluf. Encontra-se próximo a shoppings Center, museu, fast-food, farmácias, supermercados entre outros. Conforme ilustrado na figura 4.

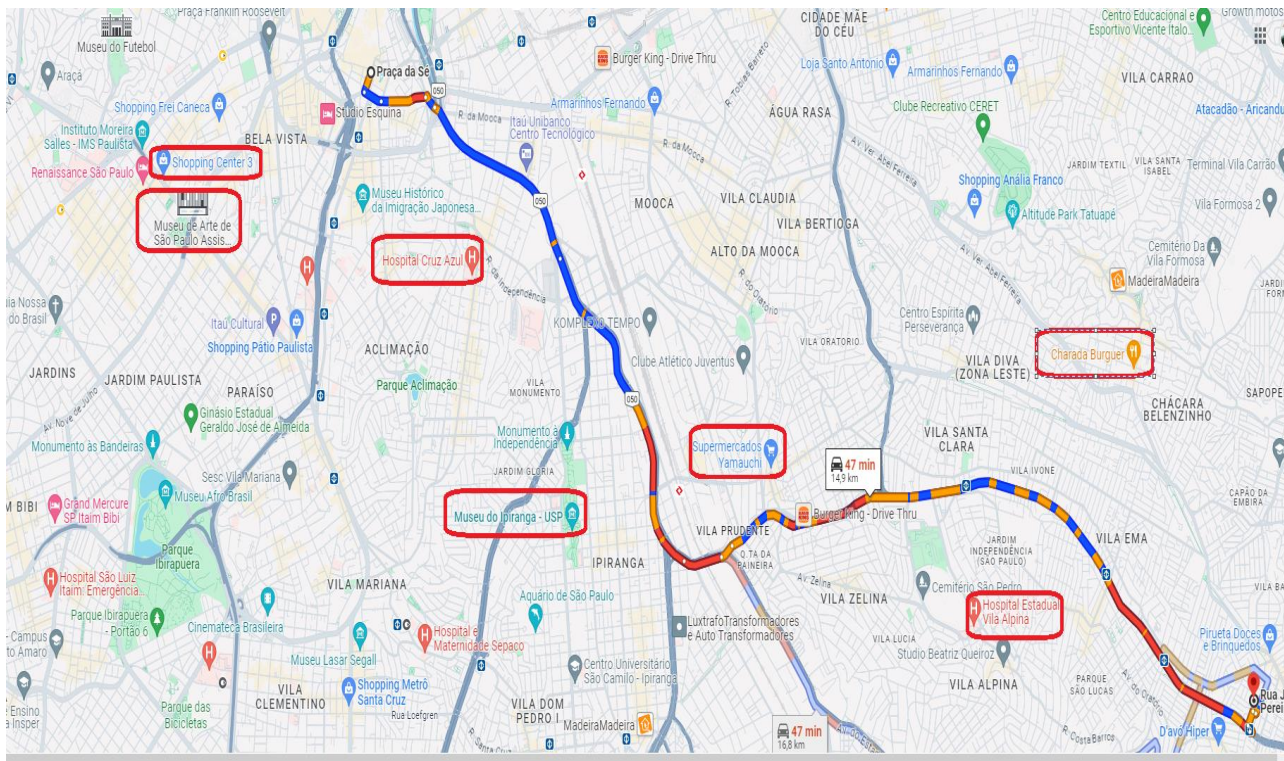


Figura 4: Pontos de referência

### 6.1.3. Uso e ocupação do solo

Segundo o Geosampa, a Subprefeitura Sapopemba esta contida na ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana. A Prefeitura Regional Sapopemba caracteriza-se por uso do solo residencial predominando em seu território, composto principalmente por residência horizontal e vertical de baixo, médio a alto padrão. Descritos no mapa de zoneamento ilustrado na figura 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERONICA JOSERESANTINE SOUZA @ ITTOURCAREENLACA, em 05/10/2024 às 10:58, sob o número WCPC24700006390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008725-06.2025.8.26.0286 e código 84742420.

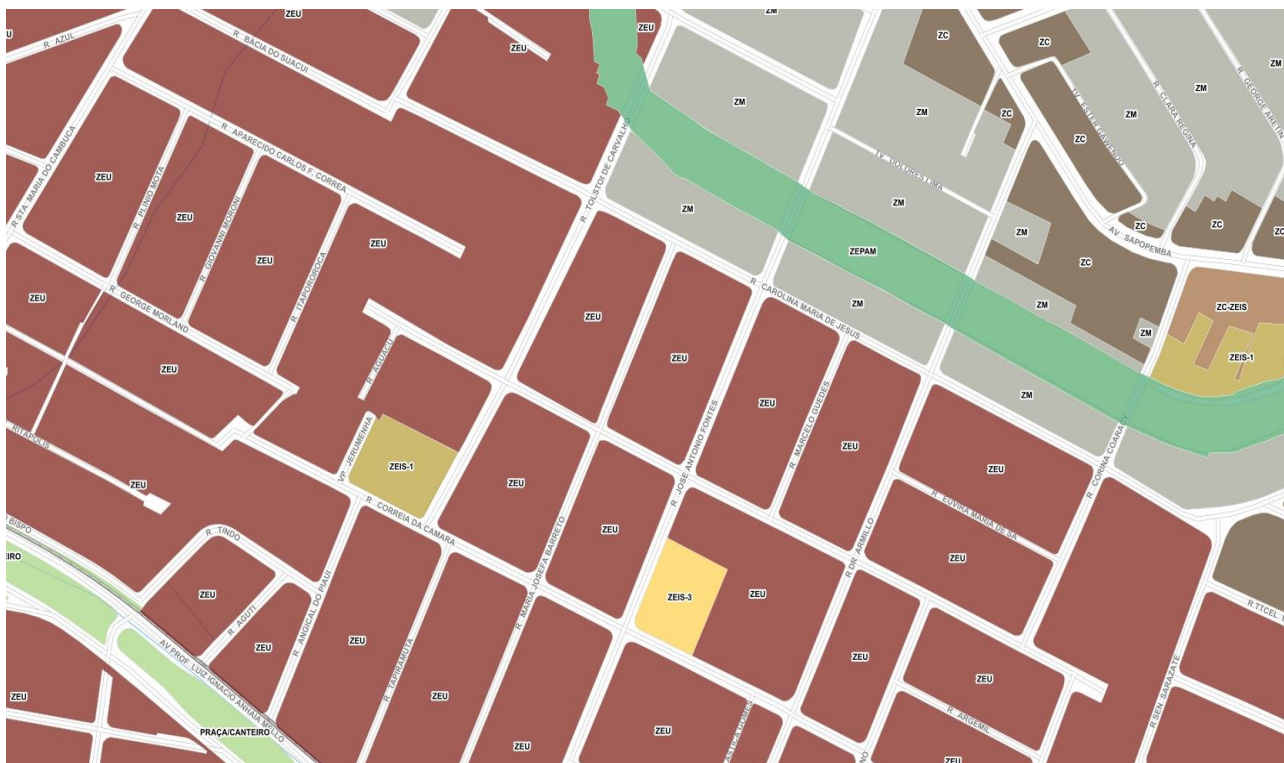


Figura 5: Mapa de zoneamento Sapopemba - imóvel avaliando



Figura 6: Legenda de zoneamento Sapopemba

**6.1.4. Infraestrutura Urbana**

O bairro Vila Tolstoi, em São Paulo é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como: Sistema viário, transporte, água encanada, energia elétrica pública, rede de gás encanado, pavimentação e coleta seletiva de resíduos.

O sistema viário da Vila Tolstoi é cortado por via Arterial: Avenida Professor Luiz Ignácio de Anhaia Mello e Avenida Sapopemba, via coletora: José Antonio Fontes e via local: Jose Victorino Pereira. Sendo que, por meio delas, é possível acessar a via arterial Salim Farah Maluf para acesso as Marginais Tiete e Pinheiros, e os principais polos geradores de tráfego da região.

A rede de transporte público que serve a região é composta pelo sistema de trem metropolitano, através das estações Tamandateí, Metro Vila Prudente Terminal de Ônibus Vila Prudente da SPTRANS.

**6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários**

A região possui comércios locais como mercados municipais, feira livre, pizzaria, sorveteria, igrejas, bancos, salões de beleza, correios, cemitério. Conta com uma excelente segurança por estar próximo ao 14º Distrito Policial – Pinheiros e Guarda Civil Metropolitana, Corpo de Bombeiros, sendo ilustrada na figura 7.

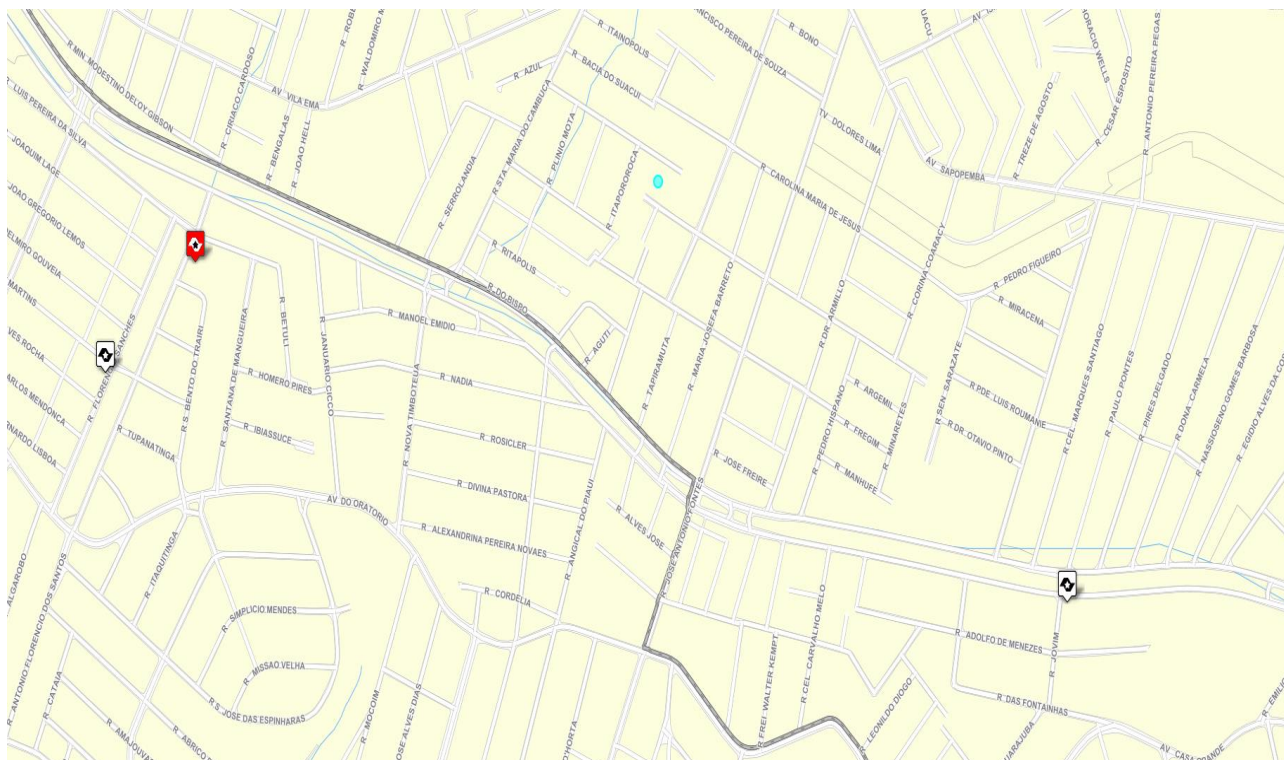


Figura 7: Equipamentos comunitários

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERONICA JOSERESINE ASSUNÇÃO, conforme o processo 1008475-06.2025.8.26.0286 e código 1008475-06.2025.8.26.0286 e código 1008475-06.2025.8.26.0286. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008475-06.2025.8.26.0286 e código 1008475-06.2025.8.26.0286.

### 6.2. Caracterização do terreno do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado na Jose Victorio Pereira, paralela à Carolina Maria De Jesus e Rua Correia da Câmara; as vias movimentadas do bairro Avenida Professor Luiz Ignácio de Anhaia Mello e Avenida Vila Ema. As vias de acesso ao mesmo são facilitadas, com pontos de transporte urbano, ponto de táxi que estão próximo ao imóvel avaliando.

O terreno situado a Jose Victorino Pereira, confronta-se com o lote a esquerda de nº 291 e fundo com lote de nº 73, terreno esse com área total de 161,00m², referenciado na figura 8 e 9.

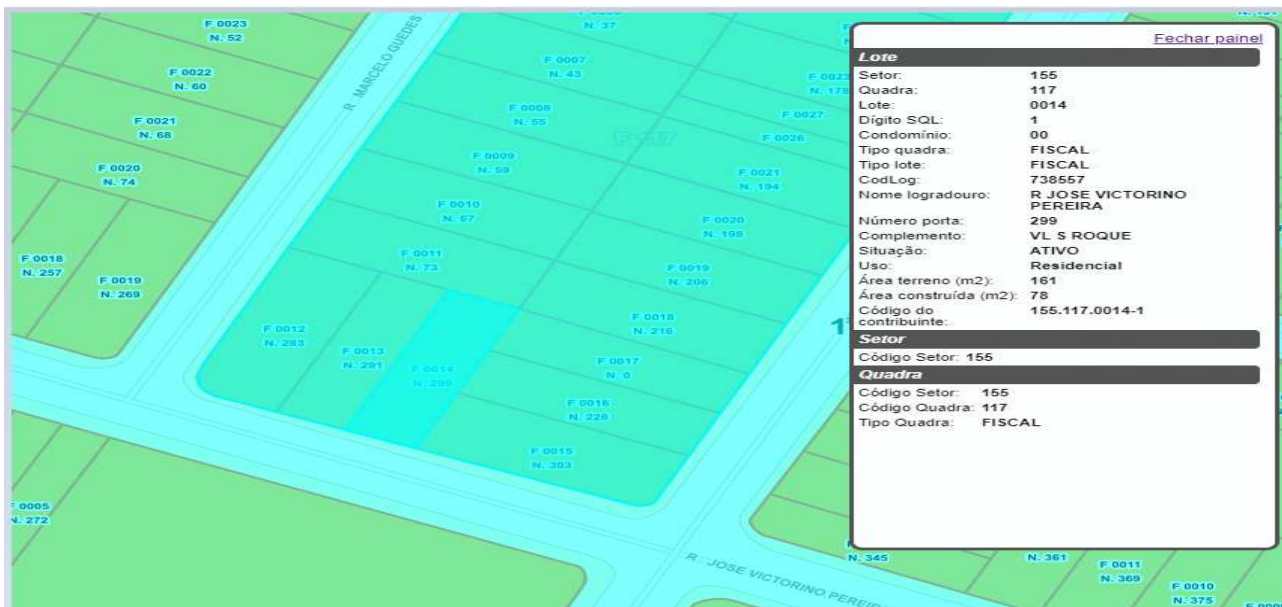


Figura 8: Localização do imóvel avaliando



Figura 9: Imóvel avaliando e Confrontantes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERONICA SOUZA PERITA DE JUÍZO, em 05/04/2024 às 10:58, sob o número WCPFC24700006390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008725-06.2025.8.26.0286 e código 87494240.





Tabela 2: Descrição dos ambientes

| DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES DO IMÓVEL AVALIANDO |   |
|---|---|
| BEM AVALIANDO                               | DESCRIÇÃO                                 |
| CASA 01                                     | (L) 5,00m x (C) 15,00 m = 75,00 PRIVATIVA |
| CASA 02                                     | (L) 7,50m x (C) 6,50m = 48,75 PRIVATIVA   |
| CASA 03                                     | (L) 7,50m x (C) 6,50m = 48,75 PRIVATIVA   |

Fonte 2: Própria autoria

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando se localiza na zona leste do município de São Paulo. A zona em que o imóvel está localizado é a região economicamente e socialmente favorecida, todavia há atividades comerciais de prestação de serviço e comércio localizados no bairro. Este é abastecido com equipamentos urbanos, unidades de saúde, unidades de ensino. Localizando o imóvel avaliando próximo aos principais serviços da cidade como: centros administrativos, shopping centers, universidades, supermercados e atacados. Sendo considerado um mercado promissor.

A quantidade de oferta de bens similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliando possui padrão construtivo compatível com os imóveis da região ao qual está inserido.

Considerando que o mercado apresenta um desempenho normal para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de **LIQUIDEZ NORMAL** e o público alvo para absorção deste seriam famílias de pequeno a médio porte que procuram tranquilidade, segurança, conforto e praticidade.

## 8. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforma recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

### 8.1. Descrição das variáveis utilizadas no modelo

**Área Privativa:** variável independente e quantitativa que informa a área privativa de cada elemento da amostra em metro quadrado. **Amplitude:** 61,00 m<sup>2</sup> a 171,00 m<sup>2</sup>.

**Padrão Construtivo:** variável independente e qualitativa que informa o padrão construtivo com base em códigos alocados: 1=mínimo; 2=baixo; 2=normal e 4 = alto. **Amplitude:** 1 un. a 4 un.

**Estado de conservação:** variável independente qualitativa que informa o padrão construtivo de acordo com os códigos alocados. **Amplitude:** 1 un. há 4 un.

**Valor total:** variável dependente e quantitativa que informa o valor total de cada elemento da amostra em reais, que é dado pelo valor total / área privativa. **Amplitude:** R\$ 210.000,00 à R\$ 745.000,00.

**Atributos do imóvel avaliando:** Área privativa = 75,00m<sup>2</sup> + 48,75m<sup>2</sup> + 48,75m<sup>2</sup>, sendo 1 dormitório para cada residência com o total de 3 dormitórios, 2 vagas de garagem.

**9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO**

Neste trabalho foi adotada a metodologia científica de regressão linear / interferência estatística e os resultados se enquadram no grau de precisão e fundamentação que segue:

Tabela 3: Grau de fundamentação

| ITEM  | GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO |                  |                |
|---|-----------------------|------------------|----------------|
|   | III<br>(3 PONTOS)     | II<br>(2 PONTOS) | I<br>(1 PONTO) |
| Caracterização do imóvel avaliando  | X                     |                  |                |
| Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados   | X                     |                  |                |
| Identificação dos dados de mercado  |                       | X                |                |
| Extrapolação  | X                     |                  |                |
| Nível de significância, $\alpha$ somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | X                     |                  |                |
| Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                | X                     |                  |                |
| <b>PONTUAÇÃO TOTAL ATINGIDA</b>   | <b>17</b>             |                  |                |
| <b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO</b>   | <b>GRAU II</b>        |                  |                |
| DESCRIÇÃO   | GRAU DE PRECISÃO      |                  |                |
|   | III<br>≤ 30%          | II<br>≤ 40%      | I<br>≤ 50%     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa  | X                     |                  |                |

| Função estimativa utilizada na base de cálculo para obtenção do valor do imóvel avaliando  |  |
|--|--|
| Valor total = +542272,7154 -15924637,27 / Area privativa +79707,58958 *<br>Padrão construtivo -31323,20098 * Estado de conservação |  |

Fonte 3: Própria autoria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERONICA SOUZA em 12/08/2024 às 10:58, sob o número WCPFC24700006390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006725-06.2025.8.26.0286 e código 84919298.

10. RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Tabela 4: Banco de dados - Variáveis de texto

|   | ENDEREÇO                        | Nª   | BAIRRO        | INFORMANTE     | TELEFONE DO INFORMANTE |
|---|---------------------------------|------|---------------|----------------|------------------------|
| * | Rua Tomás Bezzi                 | 82   | Vila Ema      | Vinicius       | (11) 97396-2831        |
|   | Rua Barbacena                   | 100  | Vila Ema      | Newcore        | (11) 4580-4274         |
| * | Rua Uhland                      | 19   | Vila Ema      | Vinicius       | (11) 97396-2831        |
| * | Rua Heráclito Odilon            | 157  | Vila Ema      | Jorge          | (11) 2215-8809         |
|   | Rua Guariba                     | 85   | Vila Ema      | Silex          | (11) 98959-4182        |
|   | Rua João Rodrigues Pires        | 100  | Vila Ema      | Newcore        | (11) 4580-4274         |
|   | Rua Lobato                      | 257  | Vila Ema      | Sebastiao      | (11) 94749-3809        |
|   | Rua Lessing                     | 716  | Vila Ema      | Doorz          | (11) 91146-5011        |
|   | Rua Herwis                      | 872  | Vila Ema      | Rossi          | (11) 2915-2222         |
|   | Rua Waldomiro Pedroso           | 170  | Vila Ema      | Gran Leste     | (11) 96434-4741        |
|   | Rua Betuli                      | 31   | Vila Ema      | Castan         | (11) 91478-3856        |
| * | Rua Bento Sabino dos Reis       | 1    | Vila Ema      | Quadrado       | (12) 98850-5979        |
|   | Rua Frei João de Santa Clara    | 1000 | Vila Ema      | Walter         | (11) 99994-5590        |
| * | Rua Conde Amadeu Barbelini      | 43   | Vila Ema      | Vilela         | (11) 2211-1313         |
|   | Rua Henrique Gabriel Forli      | 127  | Vila Ema      | Castan         | (11) 91478-3856        |
|   | Rua Vicente Guerrero            | 84   | Vila Ema      | Tatuape        | (11) 2863-5659         |
| * | Rua George Morland              | 236  | Vila Tolstoi  | E-fonseca      | (11) 98188-2403        |
|   | Rua Coronel Marques Santiago    | 343  | Vila Tolstoi  | Arbo           | (11) 4040-3939         |
|   | Rua Itainópolis                 | 123  | Vila Tolstoi  | Castan         | (11) 91478-3856        |
| * | Rua Américo Vespucci            | 136  | Vila Prudente | Igor Ap.       | (11) 97396-2831        |
| * | Rua Doutor Moraes do Rego       | 182  | Vila Prudente | Jose Edi       | (11) 94976-0899        |
| * | Rua Rainúnculos                 | 591  | Vila Prudente | Confidence     | (11) 99224-3530        |
|   | Rua da Prece                    | 206  | Vila Prudente | Verdandi       | (11) 98684-9091        |
| * | Rua São Paulo                   | 826  | Vila Prudente | Maia           | (11) 4223-8888         |
| * | Travessa Nelson de Souza Megale | 194  | Vila Prudente | Castilho       | (11) 93083-0699        |
| * | Rua Anuio                       | 6    | Vila Prudente | São Caetano    | (27) 97401-6663        |
| * | Rua Mário Fongaro               | 7    | Vila Prudente | Distasi        | (11) 96381-3131        |
|   | Rua Baltar                      | 73   | Vila Prudente | Ri imobiliaria | (11) 94313-1335        |
|   | Rua José Zappi                  | 2    | Vila Prudente | Vitoria S.     | (14) 99851-2766        |
|   | Rua Ituverava                   | 105  | Vila Prudente | Torres         | (11) 98954-8309        |
| * | Rua Américo Vespucci            | 35   | Vila Prudente | São Caetano    | (27) 97401-6663        |
|   | Rua Francisco Polito            | 723  | Vila Prudente | Torres         | (11) 98954-8309        |
|   | Rua Susana                      | 315  | Vila Prudente | Castan         | (11) 91478-3856        |
|   | Rua Solidônio Leite             | 1926 | Vila Prudente | Murano         | (11) 99305-6496        |
| * | Rua César Cantu                 | 254  | Vila Prudente | Millare        | (11) 99178-9410        |
|   | Rua Antônio Bitencourt          | 256  | Vila Prudente | Vip Imoveis    | (11) 93441-6550        |
|   | Rua Torquato Tasso              | 741  | Vila Prudente | Bella Casa     | (11) 96364-9182        |
| * | Travessa Barbosa Burnes         | 1000 | Vila Prudente | Curatolo       | (11) 99994-5590        |
|   | Rua Taiacupeba                  | 224  | Vila Prudente | Ri imobiliaria | (11) 94313-1335        |
|   | Rua Eugênia Miliotti Ori        | 191  | Vila Prudente | Vitoria S.     | (14) 99851-2766        |
|   | Rua das Gílias                  | 461  | Vila Prudente | Lello          | (11) 97476-3056        |
|   | Rua Valter Nazareno Giovanetti  | 89   | Vila Prudente | Karraf         | (11) 98213-0159        |

VARIÁVEL DESABILITADA

Fonte 4: Própria autoria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERONICA SOUZA @ ITTOURIA ORE ENKICA, em 15/04/2024 às 10:58, sob o número WCPC24700006390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006725-06.2023.8.26.0286 e código 8471220.

Tabela 5: Variável habilitada

| VARIÁVEL HABILITADA                      |                    |                       |                |
|--|--------------------|-----------------------|----------------|
| ORDEM = ÁREA PRIVATIVA DE 61 m² A 170 m² |                    |                       |                |
| Área Privativa                           | Padrão Construtivo | Estado de Conservação | Valor total    |
| 61                                       | 3                  | 4                     | R\$ 430.000,00 |
| 65                                       | 2                  | 3                     | R\$ 330.000,00 |
| 70                                       | 2                  | 2                     | R\$ 439.000,00 |
| 75                                       | 1                  | 2                     | R\$ 580.000,00 |
| 75                                       | 3                  | 3                     | R\$ 425.000,00 |
| 78                                       | 4                  | 4                     | R\$ 210.000,00 |
| 80                                       | 1                  | 1                     | R\$ 375.000,00 |
| 80                                       | 1                  | 3                     | R\$ 350.000,00 |
| 80                                       | 3                  | 3                     | R\$ 525.000,00 |
| 80                                       | 2                  | 2                     | R\$ 399.000,00 |
| 84                                       | 4                  | 4                     | R\$ 745.000,00 |
| 90                                       | 3                  | 3                     | R\$ 450.000,00 |
| 91                                       | 2                  | 3                     | R\$ 425.990,00 |
| 98                                       | 1                  | 2                     | R\$ 585.000,00 |
| 98                                       | 3                  | 3                     | R\$ 600.000,00 |
| 99                                       | 2                  | 3                     | R\$ 449.000,00 |
| 100                                      | 2                  | 3                     | R\$ 440.000,00 |
| 100                                      | 4                  | 4                     | R\$ 730.000,00 |
| 108                                      | 4                  | 4                     | R\$ 470.000,00 |
| 110                                      | 2                  | 2                     | R\$ 428.310,00 |
| 110                                      | 1                  | 2                     | R\$ 429.000,00 |
| 110                                      | 3                  | 2                     | R\$ 640.000,00 |
| 115                                      | 2                  | 3                     | R\$ 380.000,00 |
| 120                                      | 3                  | 3                     | R\$ 620.000,00 |
| 120                                      | 1                  | 2                     | R\$ 310.000,00 |
| 120                                      | 1                  | 2                     | R\$ 468.000,00 |
| 120                                      | 4                  | 4                     | R\$ 599.000,00 |
| 120                                      | 2                  | 2                     | R\$ 550.000,00 |
| 125                                      | 2                  | 3                     | R\$ 449.740,00 |
| 125                                      | 3                  | 3                     | R\$ 480.000,00 |
| 125                                      | 2                  | 2                     | R\$ 350.000,00 |
| 125                                      | 3                  | 3                     | R\$ 577.000,00 |
| 125                                      | 3                  | 3                     | R\$ 465.000,00 |
| 126                                      | 2                  | 2                     | R\$ 425.000,00 |
| 130                                      | 2                  | 2                     | R\$ 347.000,00 |
| 132                                      | 3                  | 3                     | R\$ 550.000,00 |
| 135                                      | 2                  | 2                     | R\$ 390.000,00 |
| 136                                      | 2                  | 2                     | R\$ 500.000,00 |
| 148                                      | 4                  | 3                     | R\$ 650.000,00 |
| 160                                      | 4                  | 3                     | R\$ 350.000,00 |
| 160                                      | 3                  | 3                     | R\$ 305.000,00 |
| 170                                      | 4                  | 4                     | R\$ 320.000,00 |

**VARIÁVEL DESABILITADA**

Fonte 5: Própria autoria

Tabela 6: Variável desabilitada

| VARIÁVEL DESABILITADA        |         |                               |
|------------------------------|---------|-------------------------------|
| Dormitório                   | Garagem | Distancia ao polo valorizante |
| 2                            | 2       | 3,7                           |
| 1                            | 2       | 4,5                           |
| 1                            | 1       | 1,5                           |
| 3                            | 3       | 3,2                           |
| 2                            | 2       | 2,7                           |
| 3                            | 3       | 2,1                           |
| 2                            | 0       | 2,8                           |
| 2                            | 4       | 5,8                           |
| 2                            | 2       | 2,6                           |
| 1                            | 2       | 2,1                           |
| 2                            | 0       | 2,3                           |
| 2                            | 2       | 3                             |
| 2                            | 2       | 1,4                           |
| 3                            | 2       | 2,3                           |
| 3                            | 2       | 2,8                           |
| 2                            | 2       | 3                             |
| 2                            | 1       | 2,9                           |
| 3                            | 2       | 3,2                           |
| 3                            | 2       | 2,2                           |
| 2                            | 2       | 3,3                           |
| 3                            | 3       | 4                             |
| 2                            | 3       | 1,7                           |
| 2                            | 1       | 1,8                           |
| 3                            | 2       | 2,5                           |
| 3                            | 3       | 4,7                           |
| 2                            | 1       | 1,9                           |
| 3                            | 2       | 1,4                           |
| 2                            | 2       | 1,9                           |
| 3                            | 2       | 3,8                           |
| 3                            | 2       | 4,1                           |
| 2                            | 2       | 0,9                           |
| 3                            | 3       | 3,5                           |
| 2                            | 2       | 3,2                           |
| 2                            | 4       | 2,9                           |
| 2                            | 2       | 1,3                           |
| 2                            | 2       | 1,3                           |
| 2                            | 2       | 3,8                           |
| 3                            | 2       | 1,5                           |
| 2                            | 3       | 3,5                           |
| 3                            | 3       | 2,7                           |
| 3                            | 3       | 3,2                           |
| 3                            | 3       | 2,3                           |
| <b>Variável desabilitada</b> |         |                               |

Fonte 6: Própria autoria

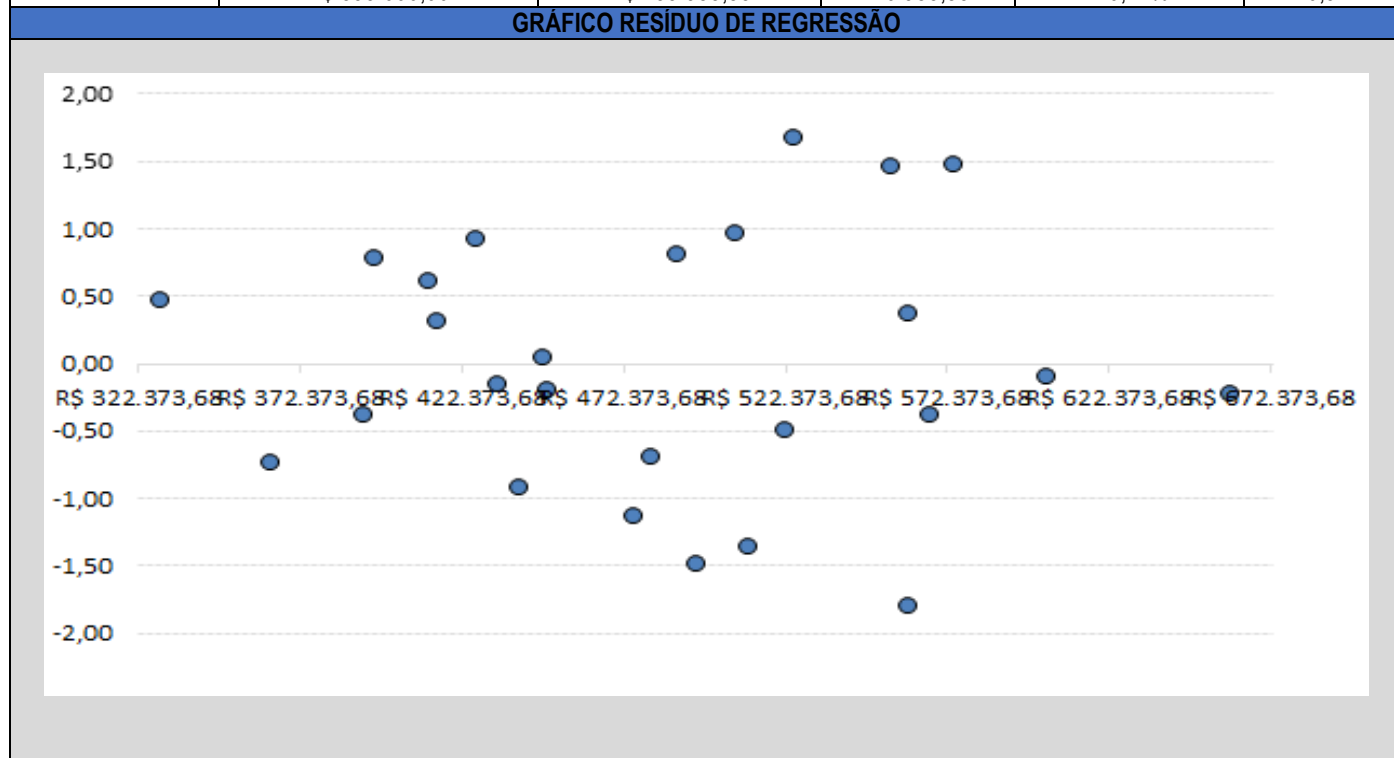
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERONICA SOUZA em 10/05/2024 às 10:58, sob o número WPCPC24700006390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008725-06.2023.8.26.0286 e código 847420.

### 10.1. Resultados Estatísticos

Tabela 7: Resultados estatísticos

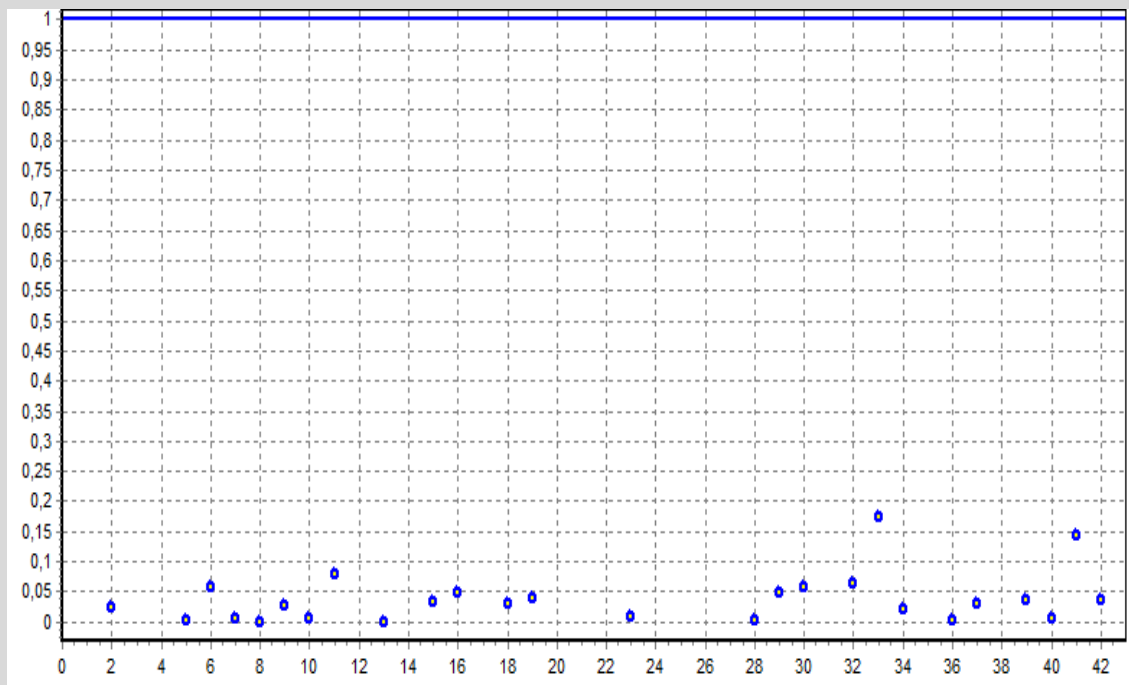
| ESTATÍSTICA DO MODELO        | VALOR                 |
|------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação   | 0,8836601 / 0,8836601 |
| Coefficiente de determinação | 0,7808552             |
| Fisher - Snedecor            | 26,13                 |
| Significância do modelo (%)  | 0,01                  |

| TABELA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESÍDUO |                |                |            |             |           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|------------|-------------|-----------|
| Dado                              | Observado      | Estimado       | Resíduo    | Resíduo (%) | Res. / DP |
| 2                                 | R\$ 449.740,00 | R\$ 480.321,19 | -30.581,19 | -6,80%      | -0,68     |
| 5                                 | R\$ 440.000,00 | R\$ 448.471,92 | -8.471,92  | -1,93%      | -0,19     |
| 6                                 | R\$ 428.310,00 | R\$ 494.272,06 | -65.962,06 | -15,40%     | -1,47     |
| 7                                 | R\$ 429.000,00 | R\$ 414.564,47 | 14.435,53  | 3,36%       | 0,32      |
| 8                                 | R\$ 425.990,00 | R\$ 432.722,28 | -6.732,28  | -1,58%      | -0,15     |
| 9                                 | R\$ 375.000,00 | R\$ 391.599,14 | -16.599,14 | -4,43%      | -0,37     |
| 10                                | R\$ 550.000,00 | R\$ 566.784,69 | -16.784,69 | -3,05%      | -0,38     |
| 11                                | R\$ 480.000,00 | R\$ 560.028,78 | -80.028,78 | -16,67%     | -1,79     |
| 13                                | R\$ 449.000,00 | R\$ 446.863,37 | 2.136,63   | 0,48%       | 0,05      |
| 15                                | R\$ 439.000,00 | R\$ 411.546,67 | 27.453,33  | 6,25%       | 0,61      |
| 16                                | R\$ 620.000,00 | R\$ 554.720,57 | 65.279,43  | 10,53%      | 1,46      |
| 18                                | R\$ 350.000,00 | R\$ 328.952,74 | 21.047,26  | 6,01%       | 0,47      |
| 19                                | R\$ 330.000,00 | R\$ 362.723,87 | -32.723,87 | -9,92%      | -0,73     |
| 23                                | R\$ 500.000,00 | R\$ 521.948,57 | -21.948,57 | -4,39%      | -0,49     |
| 28                                | R\$ 577.000,00 | R\$ 560.028,78 | 16.971,22  | 2,94%       | 0,38      |
| 29                                | R\$ 600.000,00 | R\$ 524.929,58 | 75.070,42  | 12,51%      | 1,68      |
| 30                                | R\$ 425.000,00 | R\$ 475.097,38 | -50.097,38 | -11,79%     | -1,12     |
| 32                                | R\$ 468.000,00 | R\$ 426.628,59 | 41.371,41  | 8,84%       | 0,93      |
| 33                                | R\$ 640.000,00 | R\$ 573.979,65 | 66.020,35  | 10,32%      | 1,48      |
| 34                                | R\$ 525.000,00 | R\$ 488.367,92 | 36.632,08  | 6,98%       | 0,82      |
| 36                                | R\$ 599.000,00 | R\$ 603.104,96 | -4.104,96  | -0,69%      | -0,09     |
| 37                                | R\$ 550.000,00 | R\$ 506.336,18 | 43.663,82  | 7,94%       | 0,98      |
| 39                                | R\$ 450.000,00 | R\$ 510.485,47 | -60.485,47 | -13,44%     | -1,35     |
| 40                                | R\$ 650.000,00 | R\$ 659.534,57 | -9.534,57  | -1,47%      | -0,21     |
| 41                                | R\$ 430.000,00 | R\$ 395.043,05 | 34.956,95  | 8,13%       | 0,78      |
| 42                                | R\$ 399.000,00 | R\$ 439.983,53 | -40.983,53 | -10,27%     | -0,92     |



| TABELA DISTÂNCIA DE COOK |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Dado                     | Observado      | Estimado       |
| 2                        | R\$ 449.740,00 | R\$ 480.321,19 |
| 5                        | R\$ 440.000,00 | R\$ 448.471,92 |
| 6                        | R\$ 428.310,00 | R\$ 494.272,06 |
| 7                        | R\$ 429.000,00 | R\$ 414.564,47 |
| 8                        | R\$ 425.990,00 | R\$ 432.722,28 |
| 9                        | R\$ 375.000,00 | R\$ 391.599,14 |
| 10                       | R\$ 550.000,00 | R\$ 566.784,69 |
| 11                       | R\$ 480.000,00 | R\$ 560.028,78 |
| 13                       | R\$ 449.000,00 | R\$ 446.863,37 |
| 15                       | R\$ 439.000,00 | R\$ 411.546,67 |
| 16                       | R\$ 620.000,00 | R\$ 554.720,57 |
| 18                       | R\$ 350.000,00 | R\$ 328.952,74 |
| 19                       | R\$ 330.000,00 | R\$ 362.723,87 |
| 23                       | R\$ 500.000,00 | R\$ 521.948,57 |
| 28                       | R\$ 577.000,00 | R\$ 560.028,78 |
| 29                       | R\$ 600.000,00 | R\$ 524.929,58 |
| 30                       | R\$ 425.000,00 | R\$ 475.097,38 |
| 32                       | R\$ 468.000,00 | R\$ 426.628,59 |
| 33                       | R\$ 640.000,00 | R\$ 573.979,65 |
| 34                       | R\$ 525.000,00 | R\$ 488.367,92 |
| 36                       | R\$ 599.000,00 | R\$ 603.104,96 |
| 37                       | R\$ 550.000,00 | R\$ 506.336,18 |
| 39                       | R\$ 450.000,00 | R\$ 510.485,47 |
| 40                       | R\$ 650.000,00 | R\$ 659.534,57 |
| 41                       | R\$ 430.000,00 | R\$ 395.043,05 |
| 42                       | R\$ 399.000,00 | R\$ 439.983,53 |

**GRÁFICO DISTÂNCIA DE COOK**



**NORMALIDADE DOS RESÍDUOS**

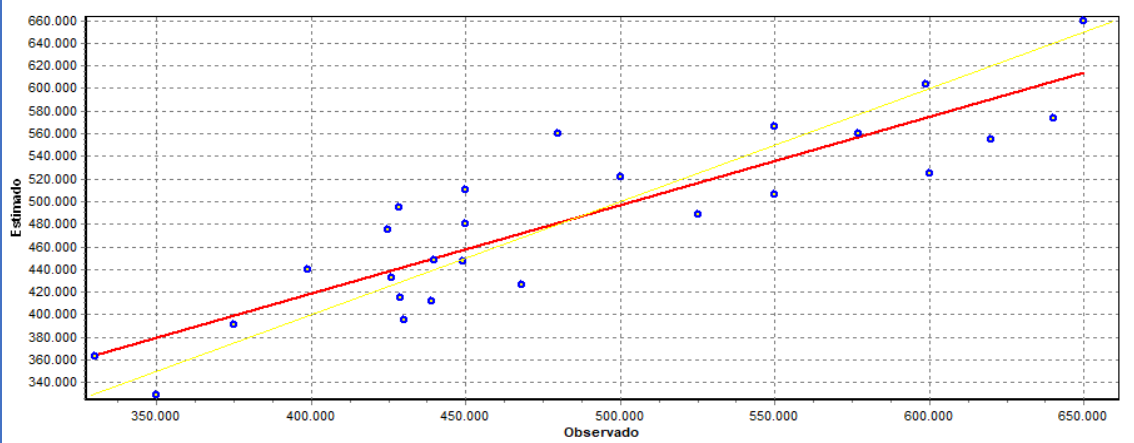
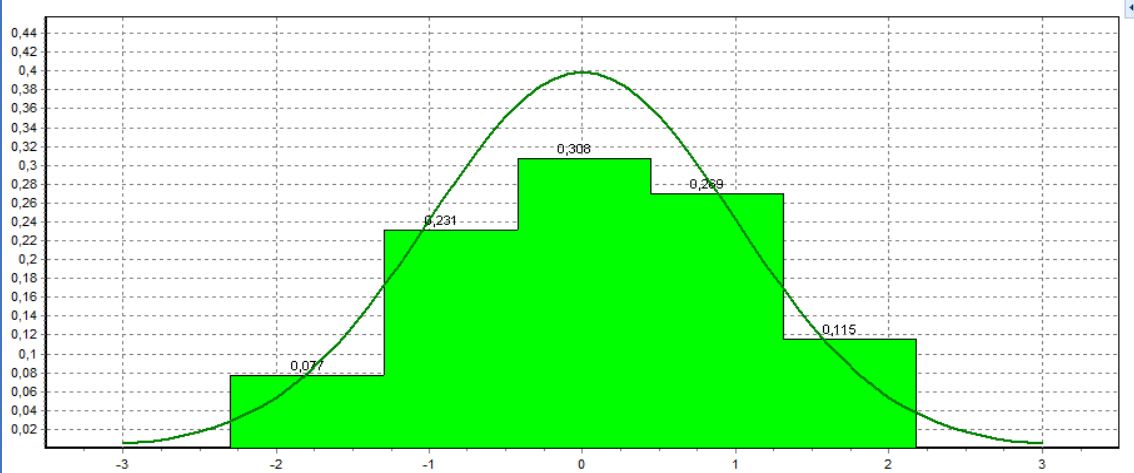
| DISTRIBUIÇÃO DOS RESÍDUOS                | CURVA NORMAL | MODELO |
|--|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1s e + 1s       | 68%          | 73%    |
| Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s | 90%          | 92%    |
| Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s | 95%          | 100%   |

**OUTLIERS**

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

| INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES                      |  |  |            |
|---|--|--|------------|
| VARIÁVEIS E DADOS DO MODELO                     |  | QUANTIDADE   |            |
| Total de variáveis:                             |  | 7  |            |
| Variáveis utilizadas no modelo:                 |  | 4  |            |
| Total de dados:                                 |  | 42   |            |
| Dados utilizados no modelo:                     |  | 26   |            |
| ESTIMATIVAS PROJETADAS                          |  |  |            |
| VALOR TOTAL:                                    |  | Mínimo = R\$ 377.017,17<br>Médio = R\$ 400.087,53<br>Máximo = R\$ 1.274.411,69 |            |
| CAMPO DE ARBITRIO                               |  | RL Mínimo = R\$ 340.074,40<br>RL Máximo = R\$ 460.100,66                       |            |
| PARAMETROS                                      |  | Nível de confiança = 80%<br>Estimativa pela = Moda                             |            |
| CORRELAÇÃO PARCIAL ENTRE AS VARIÁVEIS           |  |  |            |
| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA ÁREA PRIVATIVA        |  | ISOLADAS   | INFLUÊNCIA |
| Padrão construtivo                              |  | -0,19  | 0,37       |
| Estado de conservação                           |  | 0,09   | 0,05       |
| Valor total                                     |  | -0,64  | 0,69       |
| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA PADRÃO CONSTRUTIVO    |  | ISOLADAS   | INFLUÊNCIA |
| Estado de conservação                           |  | 0,63   | 0,67       |
| Valor total                                     |  | 0,70   | 0,77       |
| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA ESTADO DE CONSERVAÇÃO |  | ISOLADAS   | INFLUÊNCIA |
| Valor total                                     |  | 0,19   | 0,35       |
| ADERÊNCIA DO MODELO                             |  |  |            |

Fonte 7: Própria autoria



## 11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

|   |  |
|---|--|
| <b>IMÓVEL AVALIANDO<br/>VAGA DE GARAGEM</b> | <b>R\$ 400.087,53</b> (quatrocentos mil e oitenta e sete reais e cinquenta e três centavos). |
|---|--|

O valor acima descrito foi obtido em nução com a liquidez do mercado local, na presente data deste laudo, a saber: 22 de Janeiro de 2024, acatando os atributos específicos do imóvel, como: área privativa, padrão construtivo e estado de conservação, e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

## 12. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Os anexos presentes de igual modo receberam rubrica e são descritos conforme listagem a seguir:

ANEXO 01 – IPTU

ANEXO 02 – Matrículas do imóvel avaliando

ANEXO 03 – Certidão de regularidade da edificação – Vagas de garagem

ANEXO 04 – Fotografias do imóvel avaliando

ANEXO 05 – Memorial de cálculo Sisdea – Casa residencial

ANEXO 01 - IPTU



**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

|   |                          |                 |   |
|---|--------------------------|-----------------|---|
| <b>CADASTRO DO IMÓVEL</b><br>155.117.0014-1 | <b>EXERCÍCIO</b><br>2024 | <b>NL</b><br>01 | <b>DATA DO FATO GERADOR</b><br>01/01/2024 |
|---|--------------------------|-----------------|---|

**Situação:** Ativa

**Local do Imóvel:**  
R JOSE VICTORINO PEREIRA, 299 - VL S ROQUE  
CEP 03268-220  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R JOSE VICTORINO PEREIRA, 299 - VL S ROQUE  
CEP 03268-220

**Contribuinte(s):**  
JOSE FAZA

**Mensagens:**  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

**Dados cadastrais do terreno:**  
Área incorporada (m²): 161  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 161  
Testada (m): 7,00

**Dados cadastrais da construção:**  
Área construída (m²): 78  
Área ocupada pela construção (m²): 70  
Ano da construção corrigido: 1967  
Padrão da construção: 1-A  
Uso: residência



**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

| ÁREAS (M2)            | VALOR M2               | FATORES  | BASE DE CÁLCULO                | FATOR                |
|-----------------------|------------------------|--|--------------------------------|----------------------|
| CONSTRUÍDA<br>78      | CONSTRUÇÃO<br>1.274,00 | ORSOLESC<br>0,2000                               | CONSTRUÇÃO<br>19.875,00        | ESPECIAL<br>1,000000 |
| TERRENO INCORP<br>161 | TERRENO<br>1.200,00    | PROFUND<br>1,0000                                | TERR INCORPORADO<br>193.200,00 | ESPECIAL<br>1,000000 |
| TERRENO NÃO INCORP    | TERRENO                | PROFUND<br>TIPO TERR<br>CONDOMIN<br>FRAÇÃO IDEAL | TERR NÃO INCORPORADO           | ESPECIAL             |

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

|                                      |          |                    |                   |           |                     |                 |
|--------------------------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO | ALÍQUOTA | DESCONTO/ACRÉSCIMO | IMPOSTO CALCULADO | FAT ESPEC | DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS | IMPOSTO A PAGAR |
| 213.075,00                           | 0,010    | -513,08            | 1.617,67          | 1,000000  | -799,07             | 818,60          |

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

|                     |          |                    |                   |           |                     |                 |
|---------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| BASE DE CÁLCULO (C) | ALÍQUOTA | DESCONTO/ACRÉSCIMO | IMPOSTO CALCULADO | FAT ESPEC | DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS | IMPOSTO A PAGAR |
|                     |          |                    |                   |           |                     | 0,00            |

**VALOR A PAGAR (R\$):**

|                              |  |                       |               |                                    |
|------------------------------|--|-----------------------|---------------|------------------------------------|
| TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E) | VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA | ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | TOTAL A PAGAR | DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO |
| 818,60                       | 0,00   | 0,00                  | 818,60        | 09/02/2024                         |

**Data de Emissão:** 22/01/2024  
**Número do Documento:** 1.2024.000266236-2  
**Solicitante:** VERONICA JOSEFA DE SOUZA (CPF 341.477.928-55)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 21/04/2024, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

Figura 10: IPTU

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERONICA JOSEFA DE SOUZA @ ITTOURNAO@SANTOESP.SP.GOV.BR, em 22/01/2024 às 10:58, sob o número WCPC24700006390. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008725-06.2025.8.26.0286 e código 8474240.

c.r

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL      6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula      ficha

90.875      01

São Paulo, 06 de março de 19 87

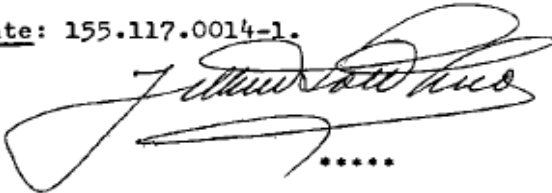
**Imóvel:** Uma casa sob o nº 14 da Rua José Victorino Pereira e seu respectivo terreno, situado no Bairro de Sapopemba, Vila Ema, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo 7,00m de frente para a Rua José Victorino Pereira, por 23,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem que a frente, ou seja 7,00m, encerrando uma área total de 161,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a casa nº 15, do lado esquerdo no mesmo sentido visual, com a casa nº 12 ambas da mesma rua José Victorino Pereira; e nos fundos confronta com a casa nº 73 da Rua Marcelo Guedes, que o imóvel dista -- 16,00m do vértice da Rua José Victorino Pereira com a Rua São Roque.

**Proprietários:** JOSÉ FAZA e sua mulher OLIVIA CAMPOCHIARO FAZA, - ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos em conjunto no CPF. sob o nº 268294368/34, ele industrial, RG. 10.711.282-SP, ela do lar, RG. nº ...-10.711.283-SP, domiciliados nesta Capital, à Rua José Victorino, nº 299.

**Registro Anterior:** Tr. nº 101.992, deste, em 13/02/75.

**Contribuinte:** 155.117.0014-1.

O OFICIAL



.....

R. 1/M.- 90.875 em 06 de março de 1987.  
Por escritura de 21 de agosto de 1985, do 4º Cartório de Notas - da Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, Lº 86, fls. 22, - os proprietários, já qualificados, transmitiram por venda feita a GERALDO JOSÉ PINHEIRO SANT'ANA, brasileiro, solteiro, maior, - comerciante, RG. 13.551.740-SP, CPF. 021.924.358-19, domiciliado nesta Capital, à Rua Eunice Weaver nº 128, pelo preço de R\$....- 35.000.000, o imóvel objeto desta matrícula.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO  
Escrevente Autorizado

\*\*\*\*\*

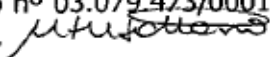
AV-2/M.90.875 em 10 de setembro de 2015  
**PROTOCOLO OFICIAL Nº 605.041 (PREMONITÓRIA).**  
Por certidão de 07 de agosto de 2015, expedida pela 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP, verifica-se que em 24 de junho de 2015, foi distribuída a Ação de Execução de Título continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALAN HUMBERTO JORGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2023 às 22:23, sob o número 101647548202382600. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 101647548202382600 e código FFD001C1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERONICA JOSERESINE ASSUNCAO DE ITTOURIA CORREIA MENDES, dia 05/03/2020 às 10:58, sob o número WCPC24700006390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008475-06.2023.8.26.0286 e código 84741220.

matrícula  
**90.875**

ficha  
**01**  
verso

Extrajudicial - Nota Promissória sob nº 1003723-06.2015.8.26.0286, em que são partes **RIO DOURO INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 17.358.837/0001-00 (exequente); e **GERALDO JOSE PINHEIRO SANT ANA**, CPF nº 021.924.358-19; **PS ANTICORROSÃO PINTURAS E SOLUÇÕES LTDA EPP - COMERCIAL DE FERRAGENS E SERVIÇOS PS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 03.079.473/0001-14 (executados), cujo valor da causa é de R\$1.037.624,84.  **Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes**  
Escrevente Autorizada

\* \* \* \* \*

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO \*\*

\*\* VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA \*\*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALAN HUMBERTO JORGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2023 às 22:23, sob o número 10164754820238260021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003723-06.2015.8.26.0286 e código FFD01C-1.

Figura 12: Matrícula 90.875

90.875

**SEXTO**

**6º**

**OFICIAL DE REGISTRO DE**

**IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Pedido nº 706819

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 05 de março de 2020.

Sergio Mateus Romero, Escrevente Autorizado (assinatura digital).

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

**Atenção:** Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCG), cap. XIV, item 15, letra c, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).


Avenida Lins de Vasconcelos, 2376, Vila Mariana - Tel: 5081-7473.

|          |         |          |             |             |          |         |          |
|----------|---------|----------|-------------|-------------|----------|---------|----------|
| Oficial: | Estado: | Fazenda: | Reg. Civil: | Trib.Just.: | Min.Púb: | ISS:    | Total:   |
| R\$32,97 | R\$9,37 | R\$6,41  | R\$1,74     | R\$2,26     | R\$1,58  | R\$0,67 | R\$55,00 |

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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

Selo Digital: 1429353C314B230070681920M



documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALAN HUMBERTO JORGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2023 às 22:23, sob o número 1016475-4820238280021. conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016475-48.2023.8.26.0021 e código FF01C1.

Figura 13: Matrícula 90.875

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERONICA JOSERFSANTINE ASSUNCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2023 às 10:58, sob o número WPCPC24700006390. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006875-06.2025.8.26.0286 e código 8W919290.

ANEXO 03 - Certidão de regularidade da edificação

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte:

Local do Imóvel:

CEP:  Código do Logradouro:

Mensagem: 

Imóvel Regular no CEDI.

| Data       | Embassamento Legal | Ano Constr. | Situação  | Nro. Processo | Testada Principal | Área do Terreno | Área Edificada | Fração Ideal |
|------------|--------------------|-------------|-----------|---------------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|
| 24/08/1981 |                    | 1967        | 1-REGULAR | *****         | 7,00              | 161             | 78             | 1,0000       |
| 04/07/1994 | L 11.522/94        | 1967        | 1-REGULAR | *****         | 7,00              | 161             | 78             | 1,0000       |

Página: 1

Figura 14: Certidão de regularidade do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VERONICA JOSERESANTINE/SOUZA@TTTOLIA.ORG.BR em 05/10/2024 às 10:58, sob o número WPCPC24700006390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006725-06.2025.8.26.0286 e código 84741240.





Figura 17: Casa 01 - Dormitório

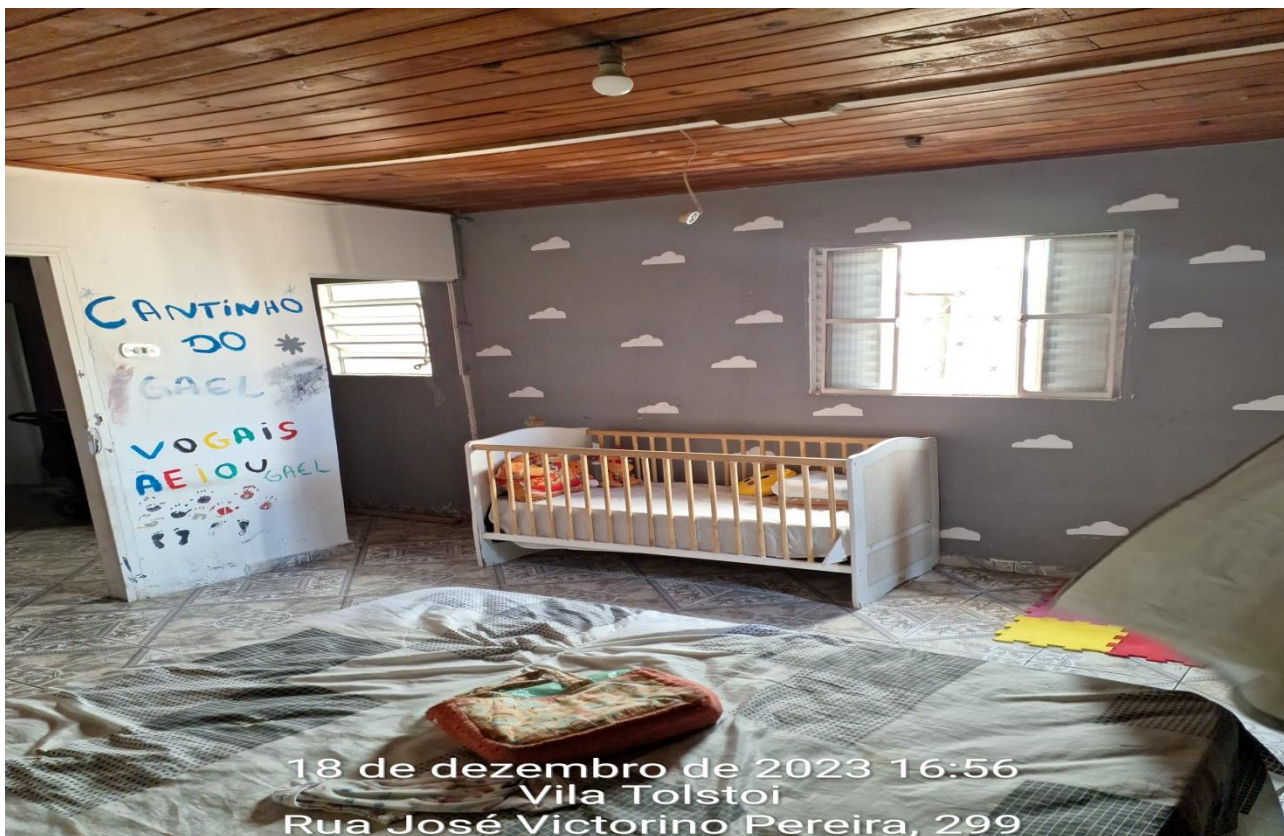


Figura 18: Casa 01 – Dormitório







Figura 21: Casa 01 – Cozinha



Figura 22: Casa 01 – Cozinha



18 de dezembro de 2023 16:45  
Vila Tolstoi  
Rua José Victorino Pereira, 299

Figura 23: Casa 02 - corredor de acesso



Figura 24: Casa 02 – quintal



Figura 25: Casa 02 – Dormitório



Figura 26: Casa 02 – Cozinha



Figura 27: Casa 02 – Cozinha



Figura 28: Casa 02 – Banheiro





Figura 29: Casa 03 – Fachada



18 de dezembro de 2023 17:32  
Vila Tolstoi  
Rua José Victorino Pereira, 299

Figura 30: Casa 03 – Dormitório



18 de dezembro de 2023 17:31  
Vila Tolstoi  
Rua José Victorino Pereira, 299

Figura 31: Casa 03 – Sala



18 de dezembro de 2023 17:32  
Vila Tolstoi  
Rua José Victorino Pereira, 299

Figura 32: Casa 03 – Banheiro



Figura 33: Casa 03 – Lavanderia



18 de dezembro de 2023 17:32  
Vila Tolstoi  
Rua José Victorino Pereira, 299

Figura 34: Casa 03 – Cozinha



Figura 35: Casa 03 - Telhado

ANEXO 05 - Memorial de cálculo Sisdea – Casa residencial multifamiliar

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1 ) **Modelo:**

- Geraldo Jose Pinheiro S'Antana e Outro

2 ) **Data de referência:**

- Segunda-feira, 15 de janeiro de 2024

3 ) **Informações Complementares:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 7      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | -      |
| Total de dados:                 | -      |
| Dados utilizados no modelo:     | 26     |

1 ) **Estatísticas:**

| Estatísticas do modelo        | Valor                 |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação:   | 0,8836601 / 0,8836601 |
| Coefficiente de determinação: | 0,7808552             |
| Fisher - Snedecor:            | 26,13                 |
| Significância do modelo (%):  | 0,01                  |

1 ) **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%          | 92%    |
| Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s | 95%          | 100%   |

1 ) **Outliers do modelo de regressão:**

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

Figura 36: Sisdea 01



SisDEA Home - Modelagem de Dados

1) Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Gráus de Liberdade | Quadrado Médio  | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------|--------|
| Explicada         | 156811612609,177   | 3                  | 52270537536,392 | 26,130 |
| Não Explicada     | 44008724975,439    | 22                 | 2000396589,793  |        |
| Total             | 200820337584,615   | 25                 |                 |        |

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

Valor total = +542272,7154 -15924637,27 / Area privativa +79707,58958 \* Padrão construtivo -31323,20098 \* Estado de conservação

9) Testes de Hipóteses:

| Variáveis             | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|-----------------------|---------|--------|---------|
| Area privativa        | 1/x     | -4,41  | 0,02    |
| Padrão construtivo    | x       | 5,60   | 0,01    |
| Estado de conservação | x       | -1,78  | 8,91    |
| Valor total           | y       | 10,70  | 0,01    |

10) Correlações Parciais:

| Correlações parciais para Area privativa | Isoladas | Influência |
|--|----------|------------|
| Padrão construtivo                       | -0,19    | 0,37       |
| Estado de conservação                    | 0,09     | 0,05       |
| Valor total                              | -0,64    | 0,69       |

| Correlações parciais para Padrão construtivo | Isoladas | Influência |
|--|----------|------------|
| Estado de conservação                        | 0,63     | 0,67       |
| Valor total                                  | 0,70     | 0,77       |

| Correlações parciais para Estado de conservação | Isoladas | Influência |
|---|----------|------------|
| Valor total                                     | 0,19     | 0,35       |

Figura 37: Sisdea 02

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

| Item | Descrição  | Grau  | Grau  | 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  | III            |
| 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   | III            |
| 3    | Identificação dos dados de mercado   | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem  | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo   | II             |
| 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 | III            |
| 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%   | III            |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%  | 2%  | 5%  | III            |

Figura 38: Sisdea 03

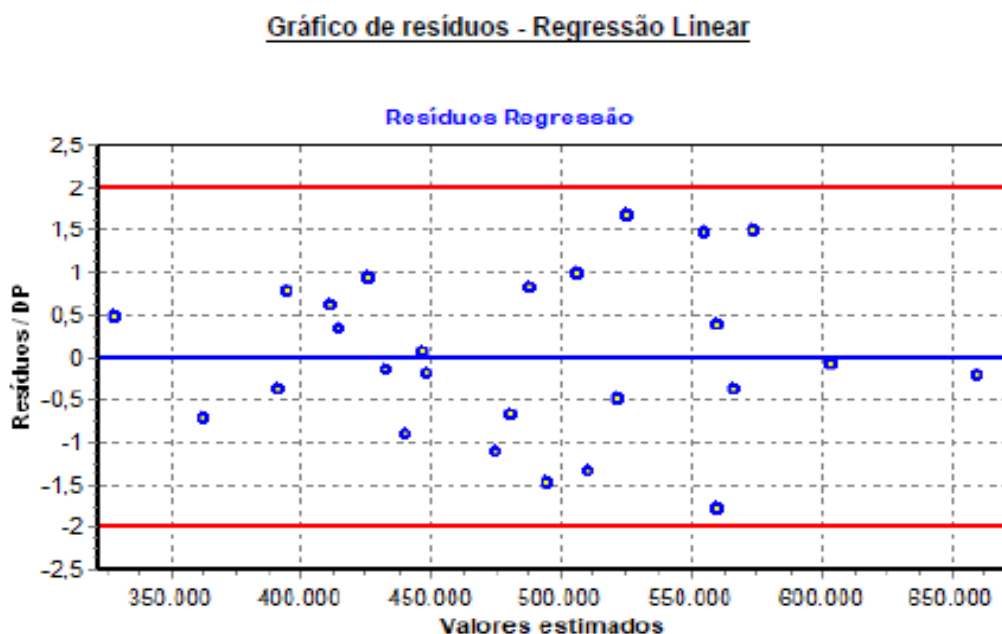
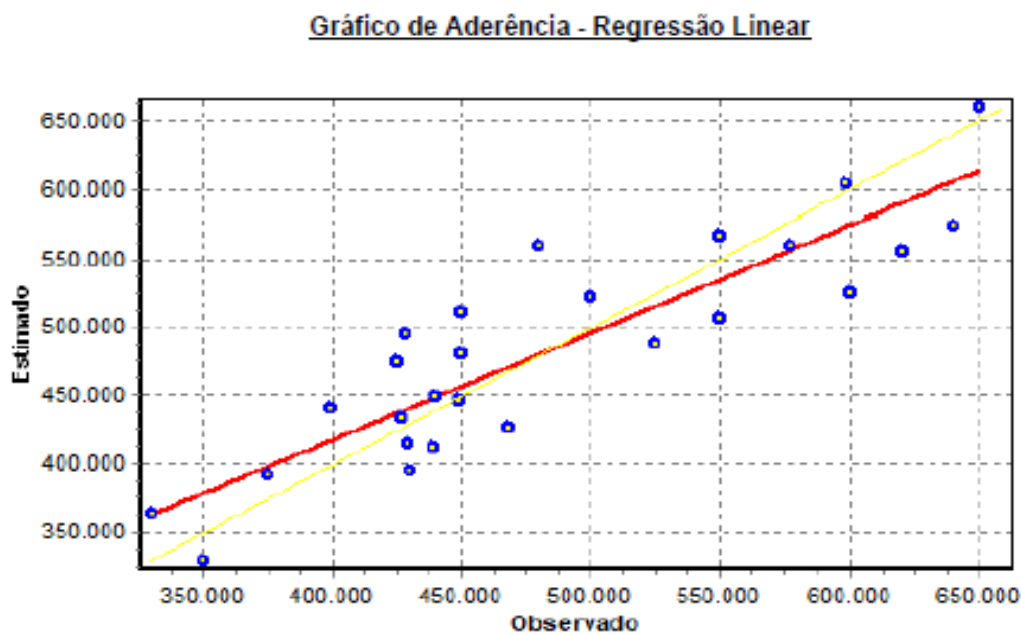


Figura 39: Sisdea 04

### 13. CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, onde a **RESIDENCIA MULTIFAMILIAR** em estudo, objeto deste Laudo, localizado na Rua José Victorino Pereira, 299 – Vila Tolstoi/SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE PADRÃO  
CONSTRUTIVO BAIXO E ESTADO DE  
CONSERVAÇÃO MÍNIMO  
R\$ 400.087,53**

Quatrocentos mil e oitenta e sete reais e cinquenta e três centavos.

Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 52 (cinquenta e duas) páginas, sendo a última assinada.

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessário.

São Paulo, 25 de janeiro de 2024.

---

Verônica Josefa de Souza - Engenheira Civil  
CREA: 5070642148 / CPF: 341.477.928-55

Tel.: (11) 9 8312 – 3108  
E-mail: veronica.jsouza@hotmail.com