

AO DOUTO JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL -SP

Processo: nº 0048611-82.2017.8.26.0100

Ação: Cumprimento de sentença – Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Ibirapuera Plaza Center

Executado: Calil Empreendimentos Imobiliários Ltda

BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA, engenheira civil, infra-assinada, perita judicial devidamente nomeada por V.Exa. nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, em atenção à nomeação constante às fls. 1140/1141, apresentar e requerer a juntada do Laudo de Avaliação e peço encarecidamente desculpas pela demora do retorno.

São Paulo, 13 de maio 2026.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Brunna Mariana Pereira Garcia
Perito em Engenharia
CREA-5071351730
RNP 1420258222

LAUDO TÉCNICO

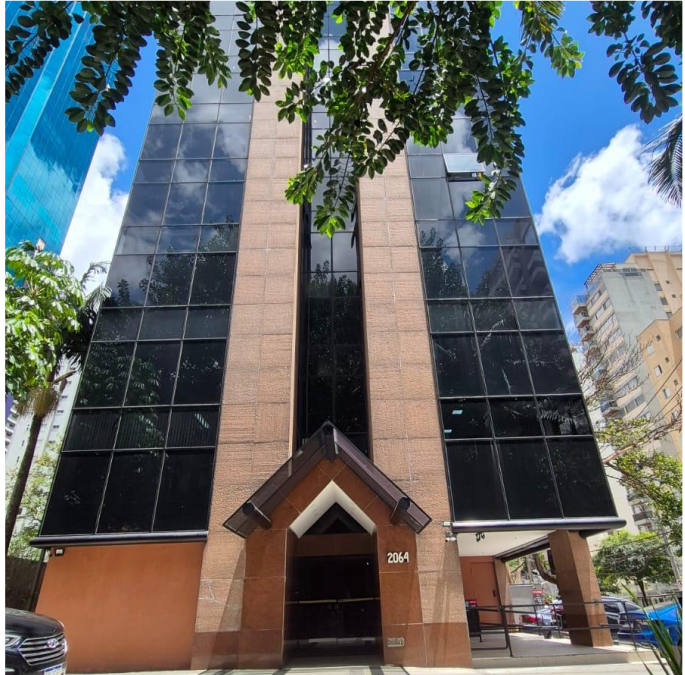
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Maio de 2026



BRUNNA GARCIA
ENGENHARIA CIVIL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Endereço do imóvel Av. Ibirapuera, 2064 - Indianópolis São Paulo - SP, 04028-001 (conj: 121 e 122)					
Cidade São Paulo	UF SP				
Objetivo da avaliação Valor de Mercado do Imóvel					
Finalidade da avaliação Precificação do Imóvel					
Solicitante e/ou interessado Juiz(a) de Direito, Dr. Ricardo Augusto Ramos					
Exequirente/Executado Condomínio Edifício Ibirapuera Plaza Center Calil Empreendimentos Imobiliários Ltda					
Tipo do imóvel Sala Comercial	Área do imóvel (m²) ≅ 59,20				
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento de dados através do modelo de regressão linear.				Especificação (fundamentação / precisão) Grau de fundamentação II e Grau de precisão III	
Valor de avaliação do imóvel R\$ 835.000,00				Perspectiva de liquidez do imóvel Média/Alta	
Nome do Perito (a) Brunna Mariana Pereira Garcia	CPF do Perito (a) 117.026.226-06			Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5071351730-SP
Nome do responsável técnico (RT) Brunna Mariana Pereira Garcia		CPF do RT 117.026.226-06			
Atuação Perita Judicial		ART 2620261466721			

São Paulo, 13 de maio 2026.

Assinatura do Responsável Técnico | Perita Judicial

SUMÁRIO

1.	RESUMO DO VALOR	5
2.	INTRODUÇÃO	6
2.1.	ESCOPO	6
2.2.	LIMITAÇÕES.....	6
2.3.	RESTRIÇÕES DE USO E DISTRIBUIÇÃO	7
3.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	7
3.1.	DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
3.2.	DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS INTERNOS.....	9
	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	11
3.3.	DA LOCALIZAÇÃO	20
3.4.	DA CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	20
3.5.	DA CONSIDERAÇÃO SOBRE O MERCADO	23
3.6.	ARBITRAGEM DO VALOR DO IMÓVEL	25
3.6.1.	METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS	26
3.6.2.	ZONA DE AMOSTRAGEM PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.....	28
3.6.3.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	30
3.6.4.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	31
4.	PRESSSUPOSTOS E RESSALVAS	32
5.	CONCLUSÃO	33
6.	ANEXOS	34
6.1.	MEMORIAL DE CÁLCULO	34
6.1.	DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	54

1. RESUMO DO VALOR

Este Laudo de Avaliação apresenta o valor de venda de mercado determinado através do Método Comparativo Direto com o emprego do Tratamento por Fatores, com grau de Fundamentação II e grau de Precisão III, de acordo com a norma NBR 14.653-2:2011.

Imóveis: conjuntos 121 e 122 e respectivas vagas de garagem do Edifício Ibirapuera Plaza Center, sito à Av. Ibirapuera, 2064, Indianópolis, município de São Paulo, SP;

Este imóvel tem registro nas matrículas no 176.899 e 176.900 do 14º Cartório de Imóveis de São Paulo e Contribuintes na Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP, respectivamente para o conjunto 121 e conjunto 122 e matrículas 176.916 e 176.917 do 14º Cartório de Imóveis de São Paulo para as vagas de garagem 23 e 14 respectivamente. (Anexos deste Laudo)

Vistoria: Cabe consignar que a vistoria do imóvel foi realizada pela signatária na data de 05/02/2026 às 10:30h, a fim de avaliar o imóvel e constatar as condições atuais de uso. A vistoria foi acompanhada pela inquilina.

Valor de mercado para venda: Concluiu-se que o valor de mercado de venda de cada conjunto (121 ou 122) e suas respectivas vagas de garagem é de **R\$ 835.000,00 (oitocentos e trinta e cinco mil reais)**, referente a maio de 2026.

Observa-se que para a venda de cada conjunto é necessário fazer uma parede para separação das salas. Desse modo o conjunto 121 ficará com uma copa e um banheiro e o conjunto 122 ficará com um banheiro.

2. INTRODUÇÃO

O presente laudo tem como objetivo estabelecer o valor de mercado do imóvel, representando seu valor em termos monetários na data de referência da avaliação, considerando características e tendências do segmento de mercado, abrangendo concorrência, estrutura, conduta e desempenho.

A avaliação aborda a viabilidade de comercialização, liquidez e influência de fatores intrínsecos e extrínsecos do imóvel, como legislação e dinâmicas de mercado, além do estado de regularização cadastral. A vistoria nas áreas internas e externas foi realizada para garantir uma análise completa e fundamentada.

O método de avaliação utiliza análise exploratória de dados, técnicas estatísticas, pesquisa no mercado imobiliário e considera a situação econômica do país, o laudo está fundamentado nas normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, assegurando critérios padronizados para uma avaliação precisa do imóvel.

2.1. ESCOPO

No que tange ao escopo deste Laudo Técnico de Avaliação, a Perita Judicial, realizou as seguintes atividades:

- Análise de documentos;
- Vistoria técnica de campo;
- Relatório fotográfico;
- Pesquisa de mercado;
- Laudo técnico de avaliação;
- Arbitramento do valor de mercado do imóvel; e
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

2.2. LIMITAÇÕES

Este Laudo Técnico foi elaborado com premissas e limitações a seguir descritas:

Para a arbitramento do valor de mercado do imóvel foi utilizado inferência estatística. Portanto, devido à natureza probabilística intrínseca a esse método, o valor resultante representa uma estimativa sujeita a uma margem de variação.

É importante salientar que a vistoria técnica de campo foi realizada de forma sensorial e não invasiva. O laudo técnico contempla apenas o momento da inspeção e que problemas que possam surgir posteriormente não estão contemplados.

Os procedimentos e as interpretações presentes neste Laudo Técnico têm origem em fontes de informações públicas e documentos disponibilizados pelas partes. A Perita não se responsabiliza pela totalidade, fidedignidade e exatidão dessas fontes.

2.3. RESTRIÇÕES DE USO E DISTRIBUIÇÃO

Este documento destina-se exclusivamente ao uso do **EXMO.SR. JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL -SP**, no âmbito do processo nº 0048611-82.2017.8.26.0100, não podendo ser distribuído a terceiros (clientes ou agentes externos, por exemplo) para qualquer utilização, exceto por determinação judicial.

Além disso, é expressamente vedada a cópia ou reprodução deste documento para uso ou distribuição comercial, a modificação deste documento, ou de qualquer outra forma dispor de tais informações, está sujeito às responsabilidades e sanções legais.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

No dia 05 de fevereiro de 2026 às 10:30h, foi realizada vistoria técnica de campo, foi possível realizar a perícia interna no imóvel acompanhada da locatária atual da sala comercial. Foi realizada uma vistoria interna/externa, detalhada do imóvel para posterior elaboração do laudo de avaliação com base em dados de mercado e comparativos de imóveis semelhantes.

Essa metodologia, permitirá fornecer uma estimativa precisa do valor do imóvel com o objetivo de avaliar o estado geral do mesmo, obtendo informações relevantes relativas à região onde está inserido o imóvel, suas condições de infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários, usos predominantes, vocação, topografia, solo, acessos, polos valorizantes e/ou desvalorizantes.

Todas as atividades foram conduzidas por profissional habilitado na área de engenharia civil, devidamente registrados no órgão de classe, e seguindo o padrão de

conformidade com as normas técnicas vigentes. As informações coletadas durante a vistoria serão detalhadas e reportadas a seguir.

3.1. DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Com base na vistoria técnica realizada foi possível obter as seguintes informações, características e dimensões do imóvel avaliado:

Tabela 1: Informações disponíveis do imóvel

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL	
Tipo	Sala Comercial / Escritório
Matrícula / Transcrição	176.899 e 176.900 do 14º Cartório de Imóveis de São Paulo 176.916 e 176.917 do 14º Cartório de Imóveis de São Paulo (para as vagas de garagem 23 e 14 respectivamente)
Ocupação do imóvel	Comercial
Endereço	Av. Ibirapuera, 2064 – Indianópolis São Paulo - SP, 04028-001
Localizado	12º pavimento-tipo

Tabela 2: Característica do imóvel

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL			
Área Total	≈59,20 m ²	Distância ao Metrô Moema (Km)	0,14 km
Área Construída (m²)	≈119,80 m ²	Área da vaga de garagem (m²)	≈20,25 m ²
Condomínio	Sim	Zoneamento	ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana)

O Condomínio “Ibirapuera Plaza Center” possui: 01 blocos de edifício com 14 andares, 02 conjuntos comerciais por andar, 02 elevadores sociais, tem recepção no térreo e 02 subsolos com garagens. Possui ar-condicionado central e um total de 30 vagas de estacionamento. Lajes de 120m². Idade aproximada de 30 anos, conta com 28 salas e é ocupado por pequenas e médias empresas.

Descrição de acabamento do Edifício:

Fachada: Parede: granito e vidros na cor preto; Esquadria: alumínio na cor preto;

Recepção: Parede: granito; Piso: granito; Teto: forro de gesso com sancas e com pintura látex pva na cor branco.

Atualmente os dois conjuntos estão unidos, portanto possuem 02 banheiros e 01copa, e um salão com divisórias removíveis de vidro. O conjunto 121 está localizado com frente para a Av. Ibirapuera e lateral com divisa para o imóvel vizinho da Av. Ibirapuera. O conjunto 122 tem frente para a Av. Ibirapuera e lateral para a Al. Jurupis. Cada unidade possui 01vaga de garagem não demarcada no subsolo (vagas 23 e 24). Para a separação dos conjuntos é preciso fazer uma parede divisória, sendo que o conjunto 121 ficará com uma copa e um banheiro e o conjunto 122 ficará com um banheiro.

- Detalhamento da subdivisão das salas:

CONJUNTO 121	CONJUNTO 122
Recepção 01	Recepção 01
Recepção 02	Recepção 02
Banheiro	Banheiro
Sala 01	Sala 01
Sala 02	Sala 02
Sala 03	Sala 03
Sala 04	Sala 04
Copa	Sala 05
Vaga de garagem 23	Vaga de garagem 24

3.2. DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS INTERNOS

Áreas Secas (Salas de Trabalho/Escritório):

- Piso: Revestimento em forração têxtil (carpete) de alto tráfego, padrão corporativo, com arremates perimetrais em cor contrastante.
- Paredes: Alvenaria com acabamento em massa corrida e pintura látex PVA na cor branca. Presença de painéis de vedação decorativa/revestimento em marcenaria de lâmina amadeirada com frisos horizontais e acabamento em BP (Baixa Pressão).
- Forro: Sistema de forro modular termoacústico, estruturado em perfis metálicos tipo "T" invertido, com placas de fibra mineral ou gesso.
- Iluminação/Climatização: Luminárias fluorescentes/LED de sobrepor ou embutir com difusores prismáticos. Sistema de condicionamento de ar tipo Split (Hi-Wall) e grelhas de ventilação para sistema central.

Áreas Molhadas (Copa e Sanitário):

- Piso (Copa): Revestimento cerâmico esmaltado, PEI-IV ou superior, de dimensões aproximadas 45x45cm, rejunte epóxi ou cimentício.
- Piso (Sanitário): Revestimento em pedra natural (Granito) ou porcelanato técnico de cor escura, acabamento polido.
- Paredes: Pintura látex sobre massa acrílica, com rodapés acompanhando o material do piso.
- Bancadas e Instalações:
 - Copa: Tampo em granito escuro (Padrão Preto São Gabriel ou similar) com cuba simples em aço inoxidável e metal sanitário tipo monocomando com bica móvel gourmet. Marcenaria sob e sobre medida em MDP/MDF com revestimento melamínico branco.
 - Sanitário: Lavatório de coluna em louça sanitária vitrificada branca e bacia sanitária com caixa acoplada/válvula de fluxo.

Esquadrias e Marcenaria de Passagem:

- Janelas: Caixilharia em alumínio anodizado na cor preta/bronze, com fechamento em vidro liso incolor, guarnecidas por persianas horizontais.
- Portas: Folhas de abrir em madeira compensada com revestimento em lâmina de madeira e ferragens em aço escovado (maçanetas tipo alavanca).

Estado de Conservação Observado: De acordo com os registros fotográficos, os acabamentos encontram-se em Estado Regular a Bom, sem evidências visíveis de patologias estruturais ou deterioração acentuada, caracterizando um padrão de acabamento Comercial Médio.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1 : Vista Frontal do Imóvel

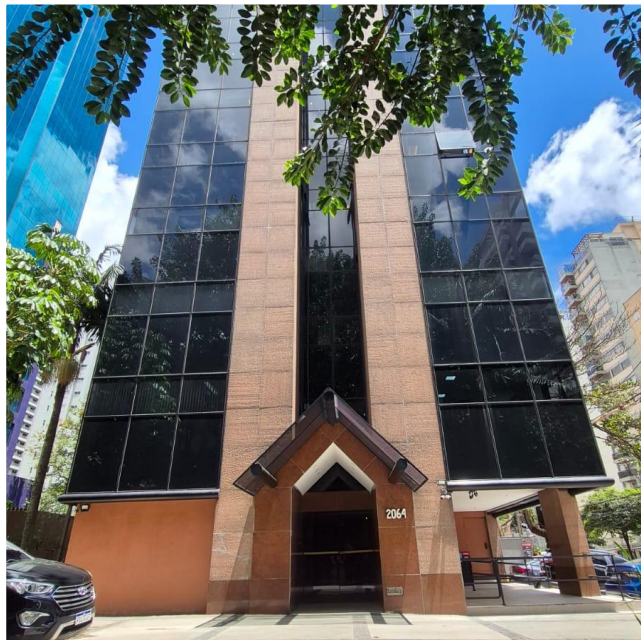


Foto 2 : Identificação do Edifício Ibirapuera Plaza Center.

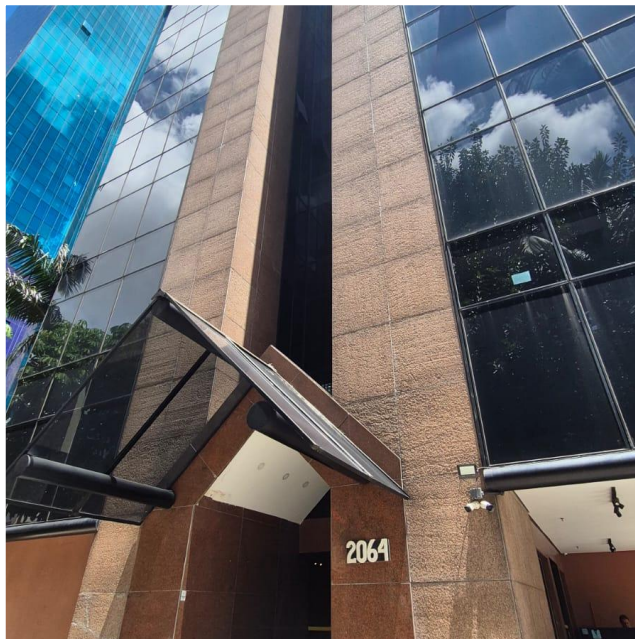


Foto 3 : Saída do imóvel



Foto 4 : Vista geral - saída do imóvel

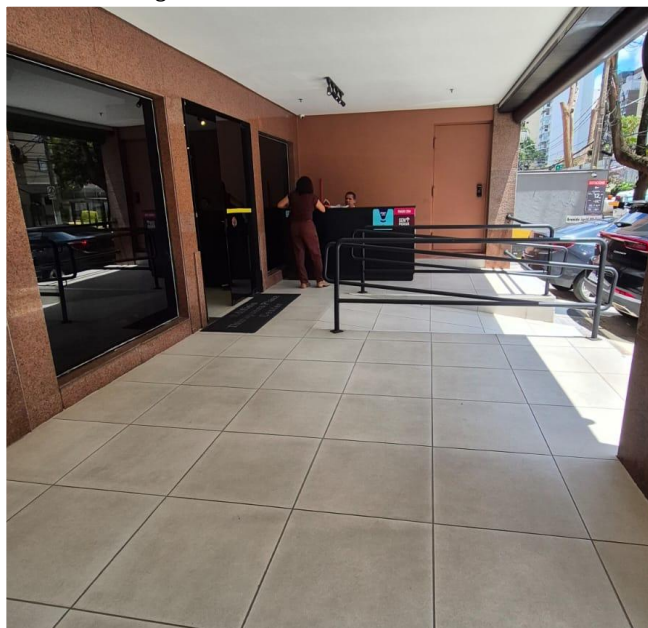


Foto 5: Hall de entrada - catracas

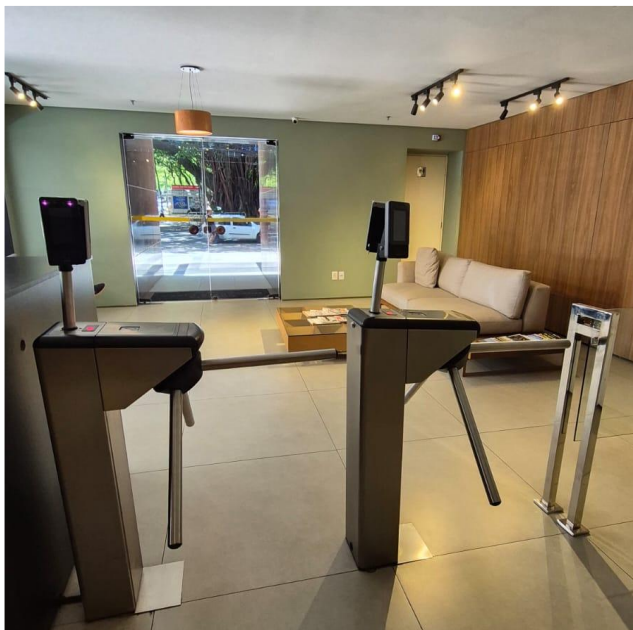


Foto 6 : Hall de entrada comum

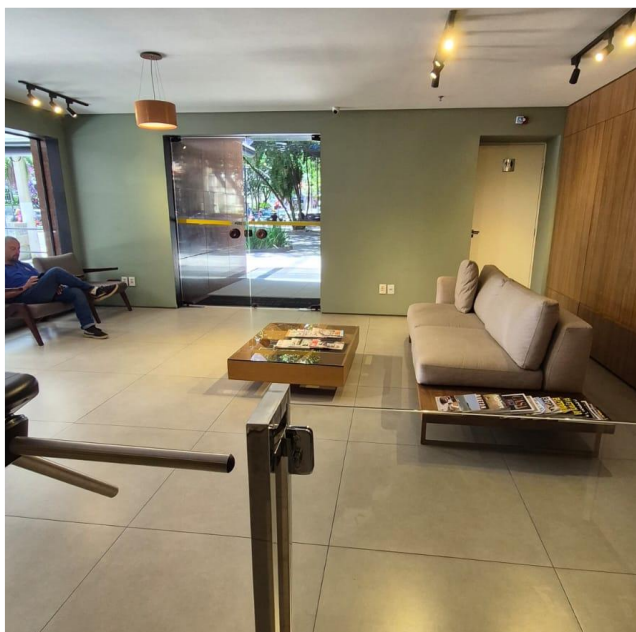


Foto 7 : Estacionamento interno do Edifício

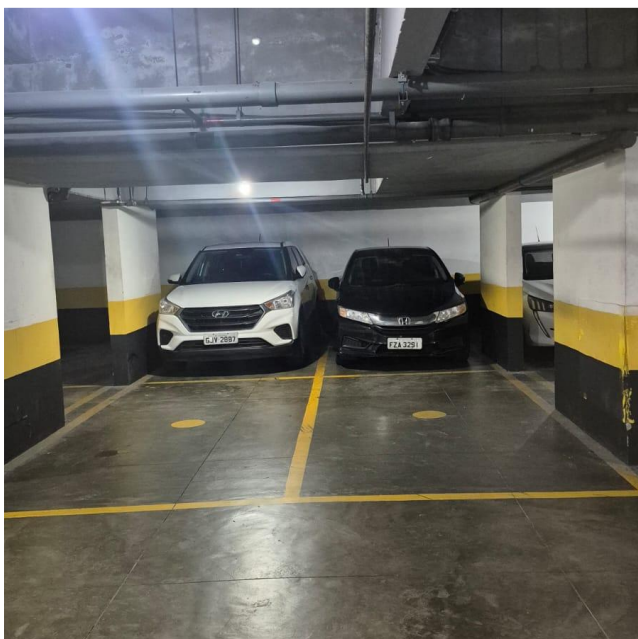


Foto 8 : Estacionamento onde ficam as vagas 23 e 24.

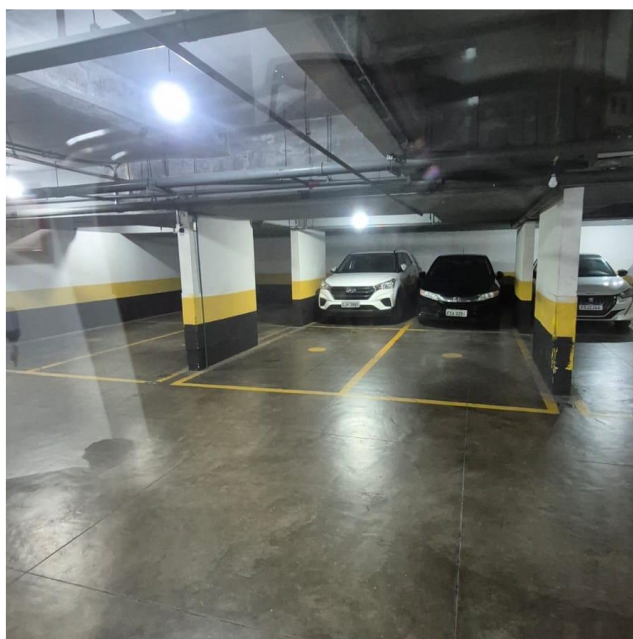


Foto 9: Hall dos elevadores.



Foto 10 : Parte interna do elevador.

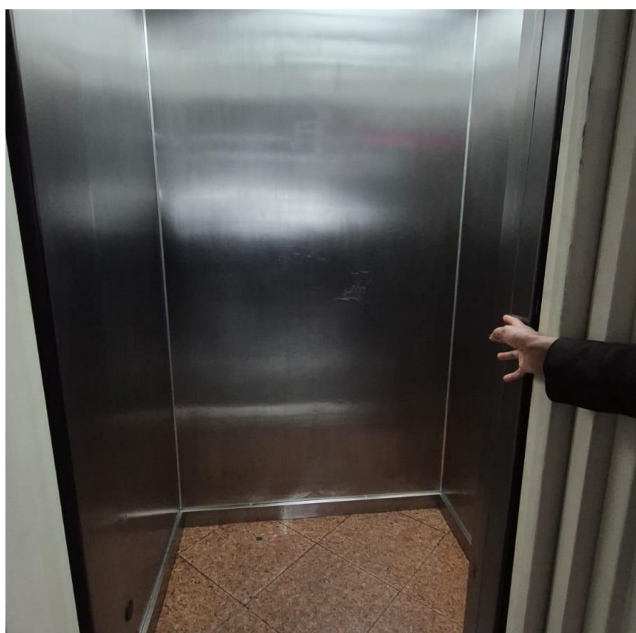


Foto 11 : Recepção 01 - ambos do conjunto 121 e 122.



Foto 12 : : Recepção 02 - ambos do conjunto 121 e 122.

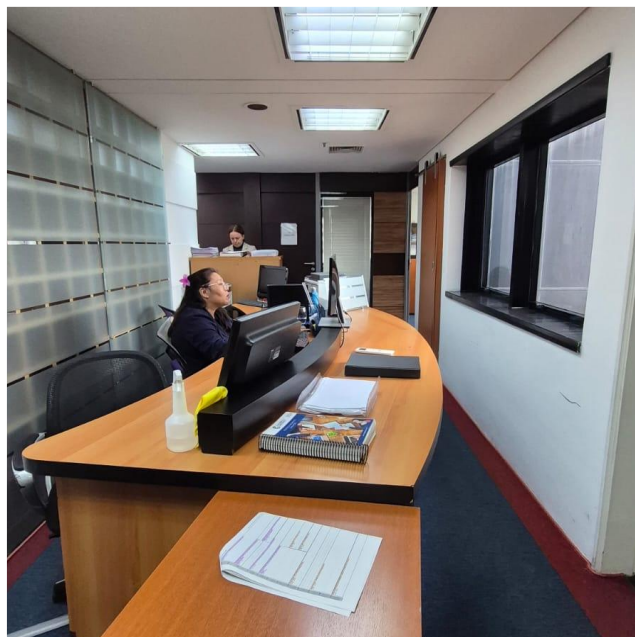


Foto 13: Sala 01 - conjunto 121

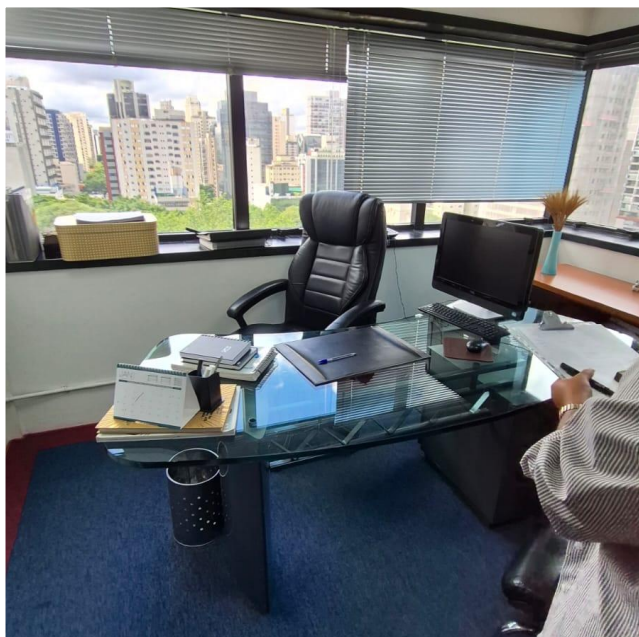


Foto 14 : Vista da sala 01 - conjunto 121

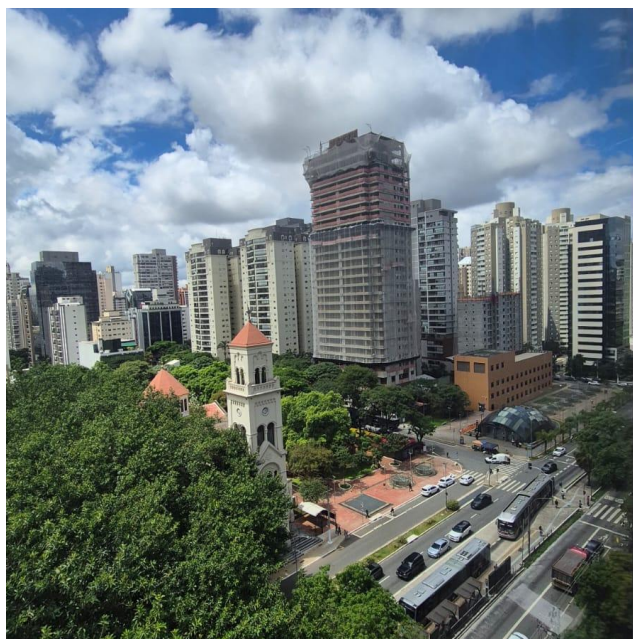


Foto 15 : Sala 02 - conjunto 121



Foto 16 : Sala 03 - conjunto 121

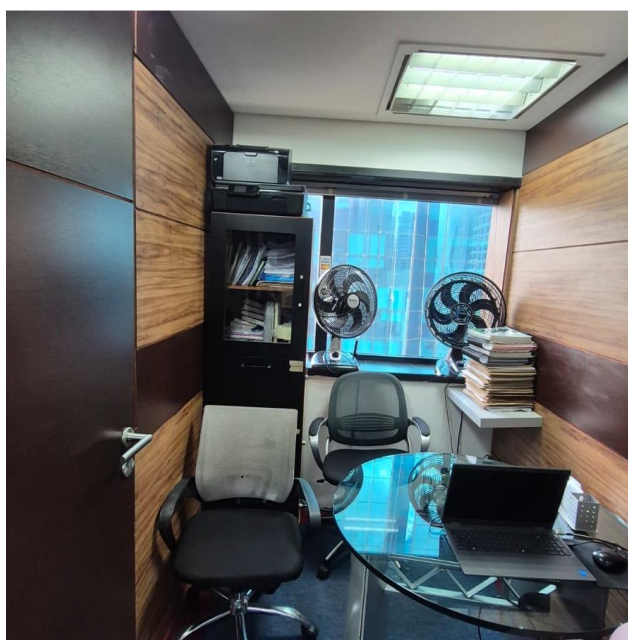


Foto 17: Sala 04 - conjunto 121

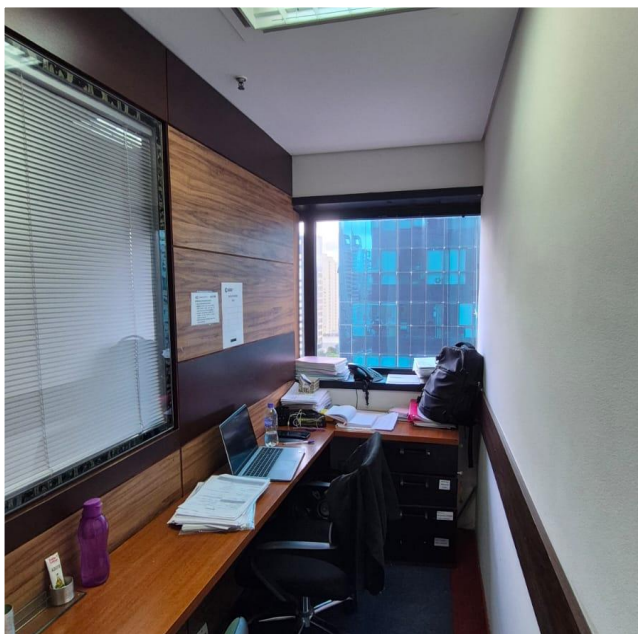


Foto 18 : Vista das salas 02-03-04 / copa e lateral da sala 01.

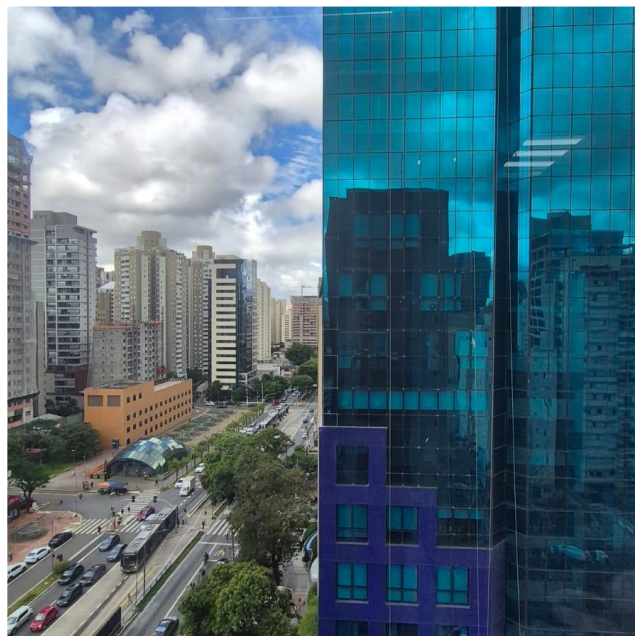


Foto 19 : Copa - conjunto 121

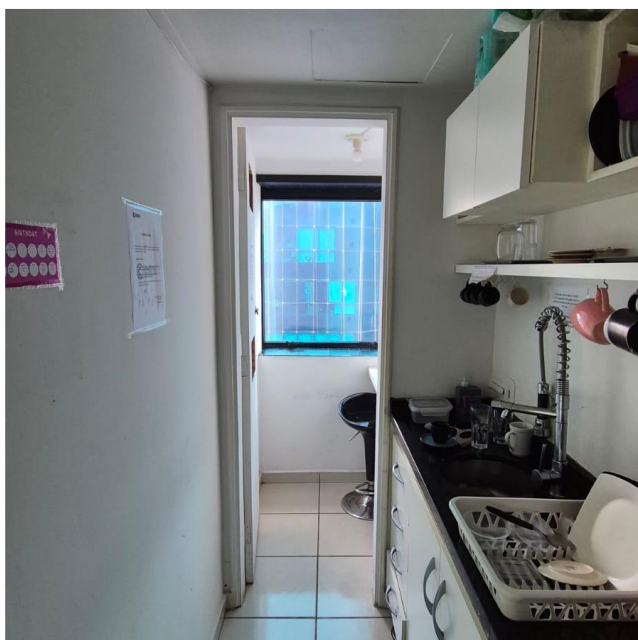


Foto 20 : Sala interna da Copa - conjunto 121



Foto 21: Vista geral da copa - conjunto 121

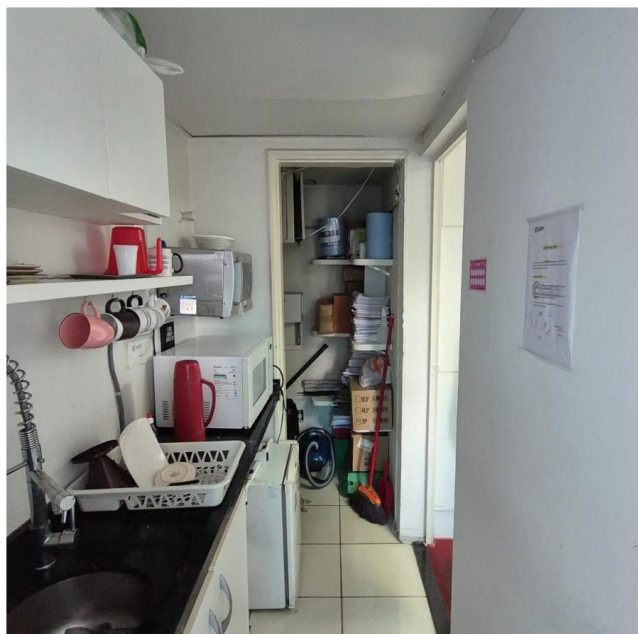


Foto 22 : Área de serviço - conjunto 121



Foto 23 : Banheiro - conjunto 121

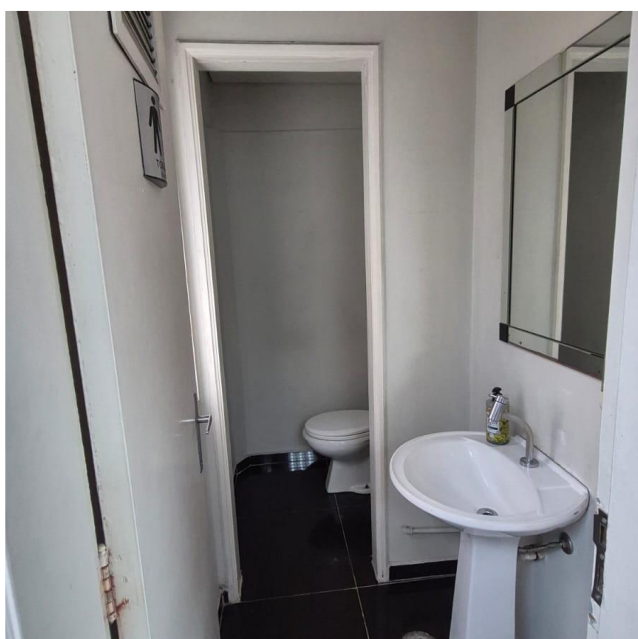


Foto24: Banheiro - conjunto 121

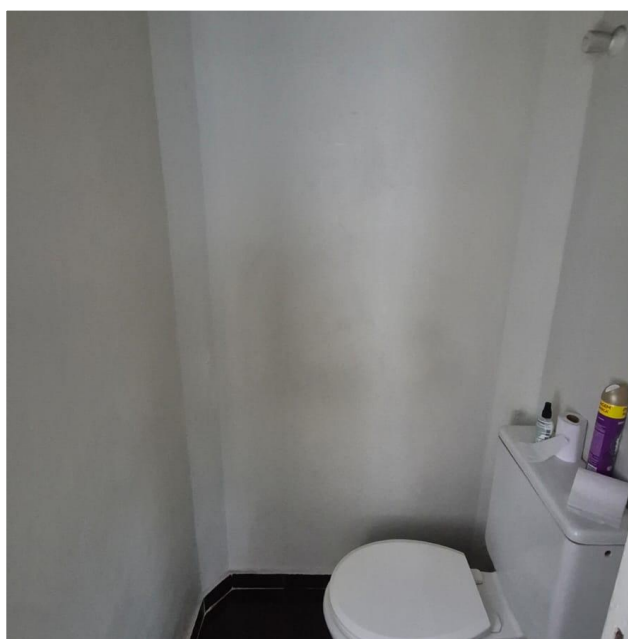


Foto 25: Sala 01 - conjunto 122



Foto 26 : Vista da sala 01 - conjunto 122.

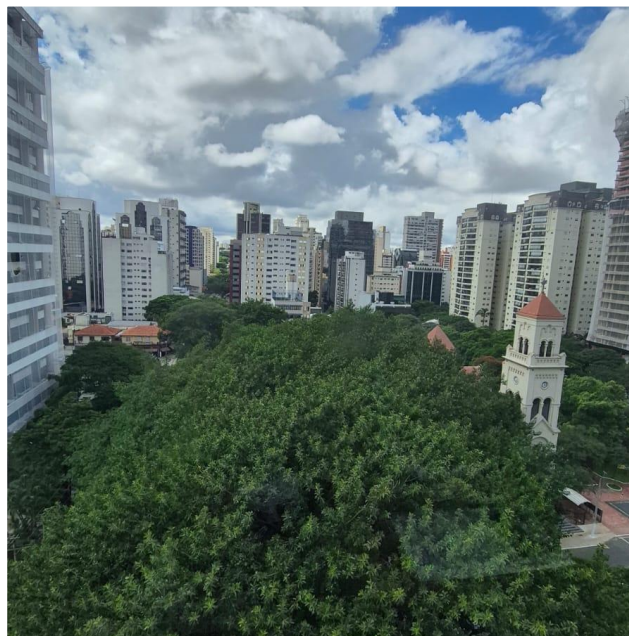


Foto 27 : Sala 02 - conjunto 122

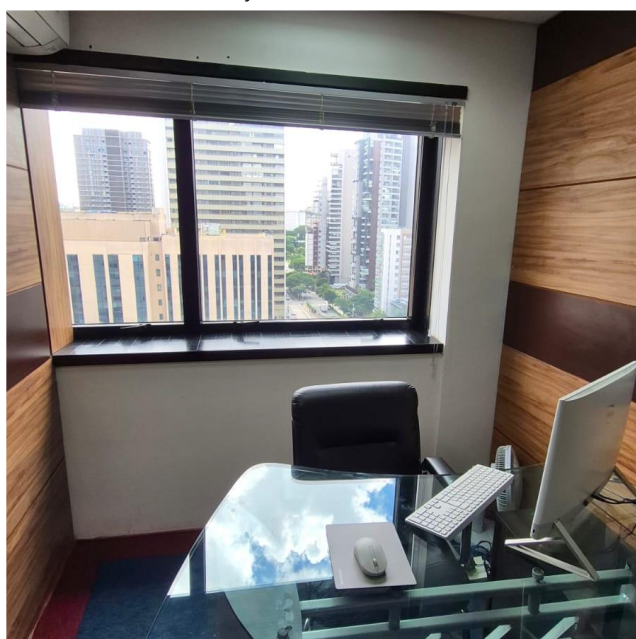


Foto 28 : Sala 03 - conjunto 122

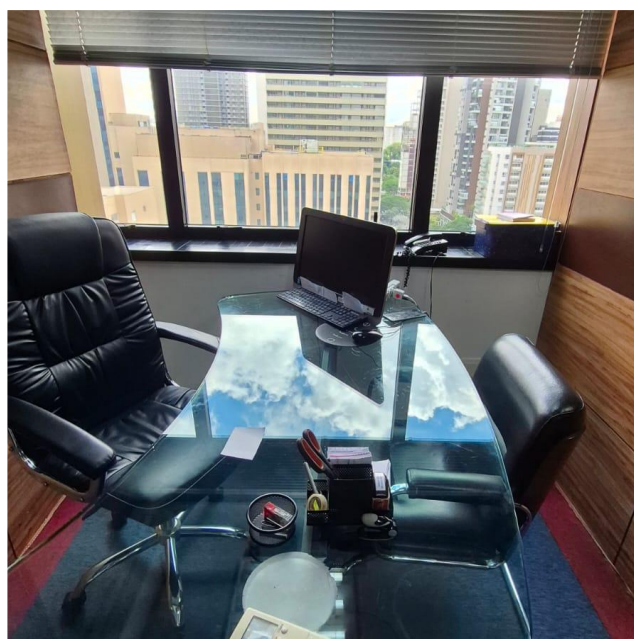


Foto 29: Sala 04 - conjunto 122



Foto 30 : Sala 04 - conjunto 122

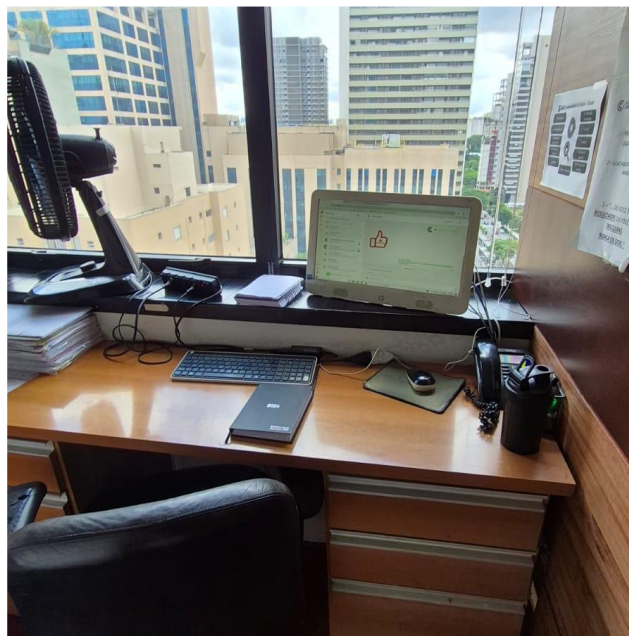


Foto 31 : Sala 05 - conjunto 122

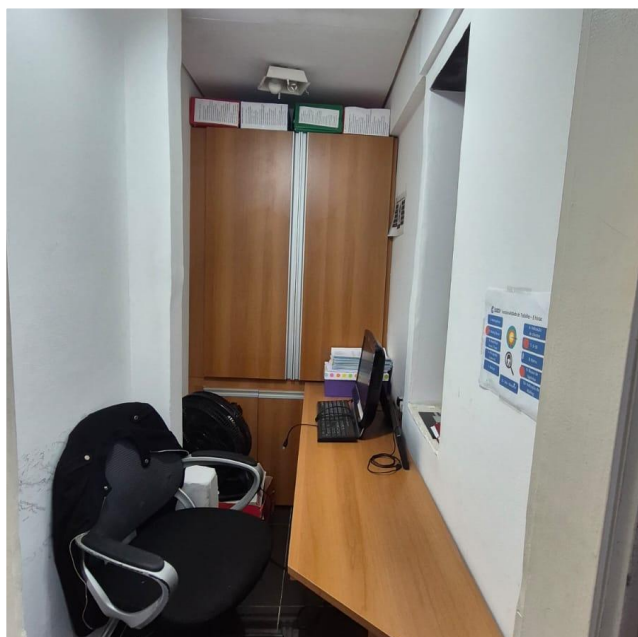


Foto 32 : Banheiro - conjunto 122

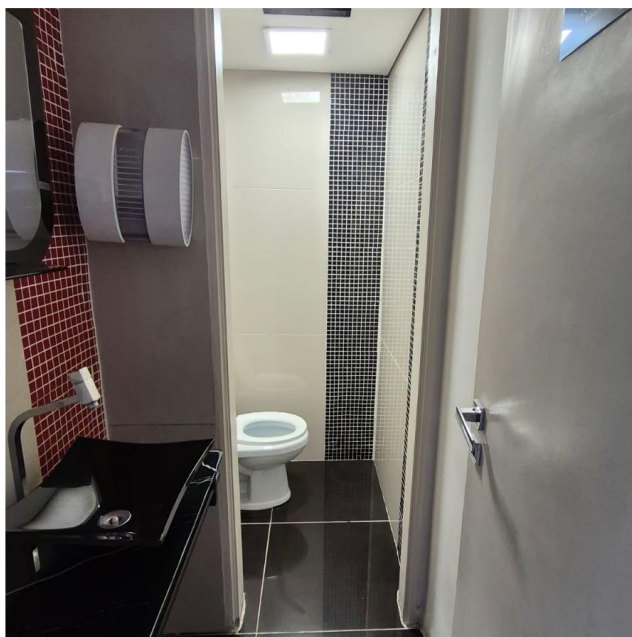


Foto 33: - Hall de entrada conjunto 121 e 122

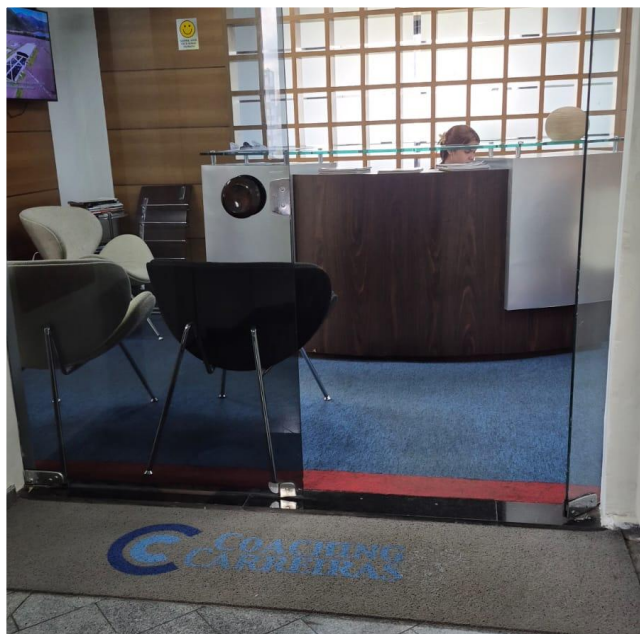


Foto 34 : Vista geral



Foto 35 : Planta do pavimento-tipo

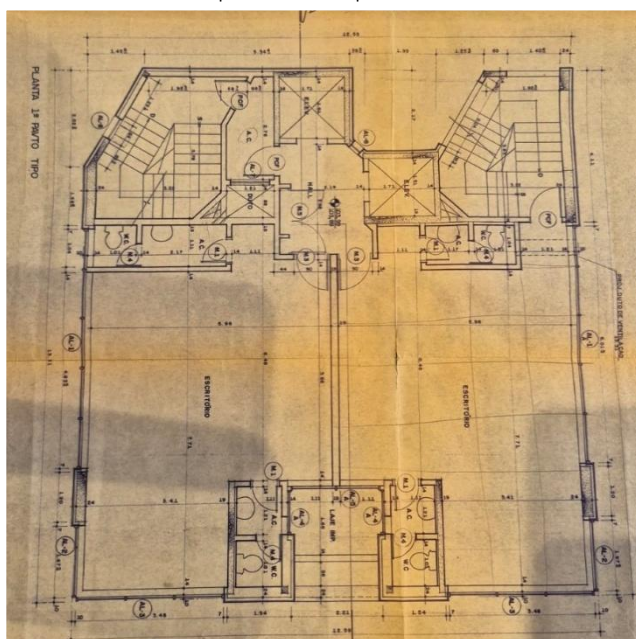
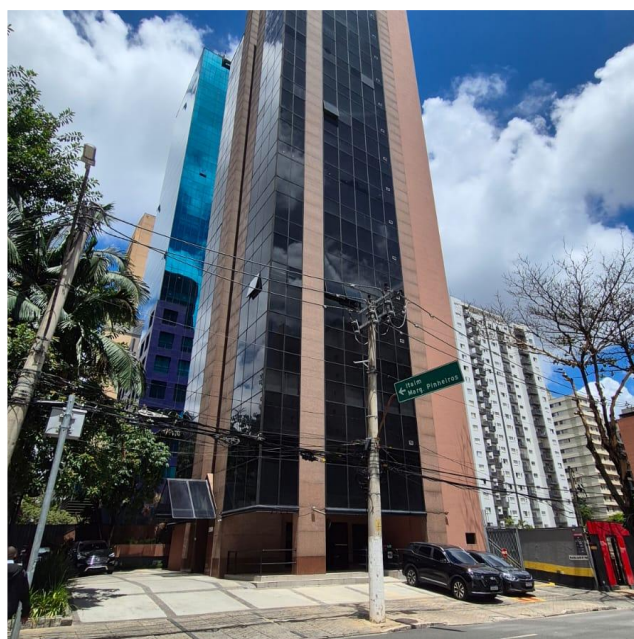


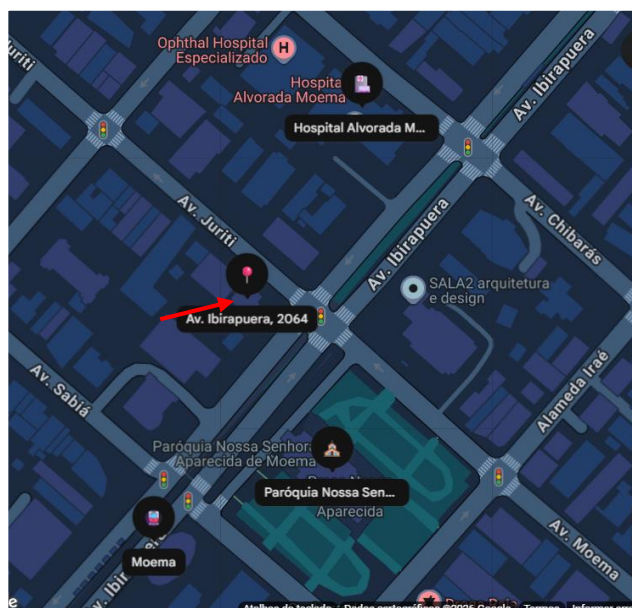
Foto 36 : Vista do Edifício da Rua lateral



3.3. DA LOCALIZAÇÃO

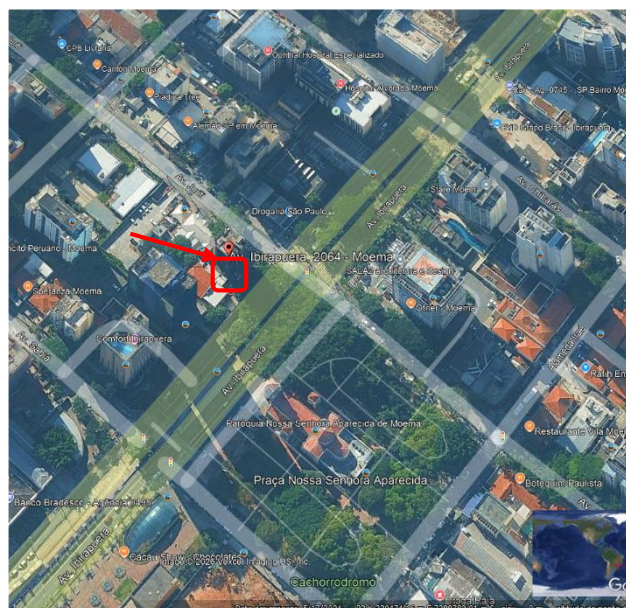
Os imóveis avaliados estão localizados na Av. Ibirapuera, 2064, conforme planta de localização das imagens abaixo:

Figura 1: Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps

Figura 2: Vias de acesso ao imóvel



Fonte: Google Earth

3.4. DA CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região de Indianópolis, que se confunde geograficamente com o bairro de Moema, é uma das áreas mais valorizadas e bem estruturadas de São Paulo. Conforme os dados mais recentes do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população local de São Paulo Capital atinge aproximadamente 11,4 a 12 milhões de habitantes, segundo dados recentes do Censo 2022 e estimativas. É a cidade mais populosa do Brasil e uma das maiores metrópoles do mundo.

A sua caracterização principal reside no equilíbrio entre um centro de negócios pulsante e uma zona residencial arborizada e de alto padrão.

Abaixo, detalho as principais características que definem a região:

- **Perfil Urbanístico e Atmosfera**

O bairro possui um traçado urbano planejado, com ruas largas e uma arborização intensa que proporciona um clima mais ameno e agradável para o pedestre.

- **Zoneamento Misto:** É marcado pela convivência harmoniosa entre edifícios residenciais de luxo e prédios corporativos modernos, especialmente ao longo da Avenida Ibirapuera.
- **Qualidade de Vida:** Apresenta um dos maiores Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) da capital, refletido na segurança, limpeza e manutenção das vias públicas.
- **Infraestrutura de Mobilidade**

A região é um exemplo de conectividade, sendo um ponto estratégico para quem precisa circular por diferentes zonas da cidade.

- **Transporte Público:** A presença da **Linha 5-Lilás do Metrô**, com estações como a Estação.



Avenida Ibirapuera 🚇 Estação de metrô

- **Eixos Viários:** É delimitada e cortada por avenidas fundamentais, como a Avenida Indianópolis, Avenida Moreira Guimarães (corredor Norte-Sul) e a própria Avenida Ibirapuera.
- **Polo de Serviços e Comércio**

Diferente de bairros estritamente residenciais, Indianópolis oferece uma autossuficiência de serviços que atrai tanto moradores quanto investidores.

- **Centro de Compras:** Abriga o Ibirapuera Shopping.



Ibirapuera Shopping 🏬 Shopping center

- **Saúde e Bem-Estar:** A região é reconhecida como um "cluster" de saúde, com uma densidade altíssima de clínicas especializadas, centros de diagnóstico e hospitais de referência, como o Hospital Alvorada Moema.

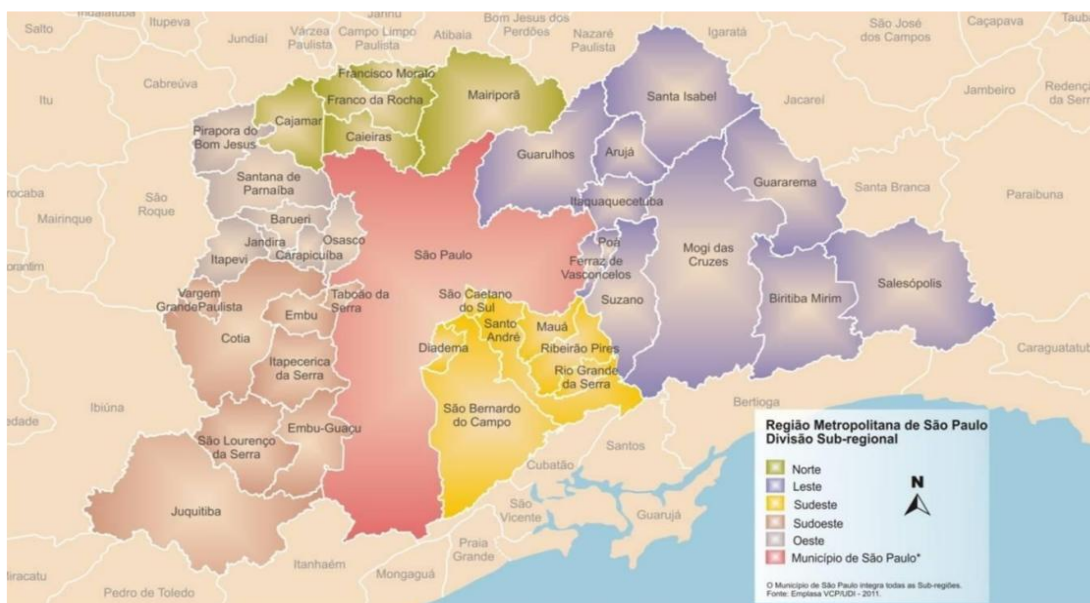


Hospital Alvorada Moema 🏥 Hospital Geral

- **Gastronomia:** O bairro é um destino gastronômico por excelência, oferecendo desde bistrôs sofisticados e padarias artesanais até bares icônicos e restaurantes de culinária internacional.
- **Proximidade com Áreas Verdes**
Mesmo sendo uma área densamente urbanizada, a região beneficia-se da vizinhança com o pulmão verde da cidade.
- **Lazer Exterior:** A curta distância do Parque Ibirapuera e do Parque das Bicicletas influencia diretamente o estilo de vida ativo dos frequentadores e a valorização imobiliária constante da zona.

Posicionado entre os bairros Brooklin, Indianópolis, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Moema, Paraíso, Planalto Paulista, Vila da Saúde, Vila Mariana, Vila Monte Alegre e Vila Olímpia, região mista, caracterizada por uma densidade populacional alta. A localidade conta com comércios e prédios residenciais/ comerciais próximos, sendo hipermercados, farmácias, restaurantes e entre outros.

Figura 3: Região Metropolitana de São Paulo



Fonte: Emplasa VCP/UDI – 2011

3.5. DA CONSIDERAÇÃO SOBRE O MERCADO

O cenário atual do mercado imobiliário reflete uma interação complexa de fatores econômicos e sociais que influenciam diretamente a dinâmica da oferta e demanda por propriedades. Dentre os indicadores-chave, destaca-se a taxa de juros, um elemento crucial para o financiamento imobiliário.

A taxa de juros, sobretudo a taxa básica de juros (Selic), desempenha um papel significativo na definição dos custos de financiamento. Variações nesse índice afetam diretamente a atratividade de investimentos em imóveis, impactando as decisões de compradores e investidores. Atualmente, observa-se que a META Selic está projetada em 14,50 %a.a., enquanto a Taxa Média Anualizada (considerando 252 dias úteis) se

encontra em 14,50 % a.a. Essa alta gradual tem diminuído a busca por financiamentos e influenciado diretamente a dinâmica do mercado.

Fonte: Banco Central do Brasil, Estatística.

Figura 4: Meta para Taxa Selic (% a.a., dados diários)



Outro indicador relevante é o Índice Nacional de Custos da Construção - M (INCC - M), referente a Materiais, Equipamento e Serviços, que mensura as variações nos custos relacionados à construção civil. O INCC atua como um termômetro para os custos de desenvolvimento imobiliário, influenciando diretamente nos preços dos imóveis no mercado. No momento, registrou alta de 1,04% em abril, porém abaixo da taxa de 0,36% observada no mês anterior no INCC, o que indica uma pressão alta nos custos da construção civil, com impacto direto no preço final dos imóveis novos.

Figura 5: Valor do INCC-M acumulado em 12 meses

Mês/Ano	Índice do mês (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado 12 meses (%)
Abr/2026	1,04	2,39	6,28
Mar/2026	0,36	1,34	5,80
Fev/2026	0,34	0,97	5,83
Jan/2026	0,63	0,63	6,01
Dez/2025	0,21	6,09	6,09
Nov/2025	0,28	5,87	6,41
Out/2025	0,21	5,57	6,58
Set/2025	0,21	5,35	7,07
Ago/2025	0,70	5,13	7,49
Jul/2025	0,91	4,40	7,43
Jun/2025	0,96	3,46	7,20
Mai/2025	0,26	2,47	7,16
Abr/2025	0,59	2,21	7,52

Fonte: INCC-M: Resultados 25/26

É crucial considerar, também, o contexto macroeconômico, como o Produto Interno Bruto (PIB) e a taxa de desemprego. Um PIB em crescimento e uma taxa de

desemprego controlada tendem a impulsionar a confiança do consumidor, fomentando a procura por imóveis.

O mercado imobiliário brasileiro está em um cenário de transição marcado por desafios econômicos, como a alta da taxa Selic, e também por oportunidades de crescimento e transformação tecnológica. O setor tem mostrado resiliência diante das incertezas, com crescimento acima de 20% em 2024, e se consolida como um dos principais investimentos de longo prazo no país.

O mercado imobiliário brasileiro manteve uma trajetória sólida e resiliente, fechando o ano/25 com um crescimento consolidado de aproximadamente 10% em termos gerais de comercialização.

Embora o ritmo tenha desacelerado em comparação com o forte salto superior a 20% observado no ano anterior, o setor demonstrou alta capacidade de absorção, mesmo operando sob o impacto de uma taxa Selic pressionada e juros elevados para financiamento.

3.6. ARBITRAGEM DO VALOR DO IMÓVEL

A norma NBR 14653:2011, destinada à avaliação de bens imóveis urbanos, prescreve diversos métodos para determinação do valor de mercado, tais como o método comparativo direto de dados de mercado, método involutivo, método da renda, método evolutivo, método de identificação do custo do imóvel, e método comparativo direto de custo.

No escopo deste laudo, adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado. Este método fundamenta-se na comparação direta entre imóveis que compartilham características similares dentro do mesmo mercado imobiliário. Seu propósito é identificar um valor médio representativo, considerando um intervalo de confiança estabelecido para os imóveis em questão.

A pesquisa de mercado imobiliário implica a coleta de dados sujeitos a análise, visando identificar as variáveis que influenciam na formação do valor do bem. Tais variáveis podem ser categorizadas como dependentes ou independentes. As variáveis independentes exercem impacto sobre as variáveis dependentes, podendo não apresentar correlação entre si. Por sua vez, as variáveis dependentes são suscetíveis a variações conforme as mudanças nas variáveis independentes.

Para a arbitragem, foi aplicado o método de regressão linear múltipla, permitindo a análise e modelagem das relações entre variáveis independentes e a variável dependente, o valor de mercado do imóvel. Essa técnica estatística explora a influência simultânea de diversas características do imóvel, considerando sua interdependência.

Ao incorporar variáveis como, por exemplo, área construída, localização e estado de conservação, a regressão linear múltipla proporciona uma avaliação refinada e precisa do impacto conjunto desses fatores sobre o valor de mercado. Assim, sua aplicação visa enriquecer a análise e contribuir para uma avaliação abrangente e fundamentada do imóvel.

3.6.1. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

A coleta de dados baseou-se em anúncios de grandes plataformas de ofertas de imóveis, bem como em websites de imobiliárias locais na região do imóvel. Os dados correspondem a publicações do período de 2024 e a pesquisa tem caráter exploratório. As informações extraídas foram tabuladas em planilha eletrônica do Excel no formato “.xlsx” e, posteriormente, utilizadas na inferência estatística. (disponível no anexo).

Para a elaboração deste laudo, incluindo o tratamento dos dados, a leitura das informações coletadas e a aplicação dos algoritmos da Regressão Linear Múltipla, utilizou-se o software SISDEA.

“O SISDEA é um software para avaliação de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconiza a NBR 14.653 da ABNT. Permite o uso de diversas técnicas matemáticas e estatísticas que favorecem a obtenção de uma avaliação precisa e confiável, como inferência estatística, regressão linear, regressão não linear, análise de envoltória de dados (DEA) e redes neurais artificiais.” (PELLI SISTEMAS).

A tabela a seguir apresenta informações técnicas do sistema, incluindo versão do software, detalhes de hospedagem e compatibilidade com sistemas operacionais. Estes

dados são cruciais para contextualizar as análises e garantir a validade das conclusões obtidas durante a avaliação.

	SISDEA
Versão do Software	Home 1.62.6
Hospedagem	Pelli Sistemas Ltda
Sistema Operacional	Windows – 64 bits

Tabela 3: Informações Técnicas - SISDEA.

O desenvolvimento do modelo envolveu variáveis independentes quantitativas e qualitativas. As variáveis quantitativas referem-se a características mensuráveis do imóvel, expressas em uma escala numérica. De outro lado, as variáveis qualitativas são atributos que não podem ser quantificados numericamente, apenas hierarquizados.

Para avaliar as variáveis qualitativas, a NBR 14653-2:2011 define as "Variáveis Dummy" "dicotômicas". Sendo dicotômicas: aquelas que assumem apenas os valores "sim" ou "não", representados por 1 (um) quando a característica está presente e 0 (zero) quando ausente.

Neste contexto, a variável dependente corresponde ao valor de mercado do imóvel, enquanto as variáveis independentes são as características intrínsecas dos imóveis.

Referência	Sigla	Variável	Parâmetros
Y	VLR	Valor de Mercado do Imóvel	Valor ofertado pelo imóvel em moeda corrente nacional (Real)

Tabela 4: Variável Dependente.

Referência	Sigla	Variável / Hipótese	Parâmetros	Justificativa
X1	TM2	Área privativa (m²)	A área em metros quadrados do imóvel.	A área privativa do imóvel é um indicador direto de seu tamanho, sendo um dos principais determinantes do valor.
X2	IAP	Idade Aparente	Quantitativa	Avalia o estado de conservação de um imóvel e estimar seu valor de mercado.
X3	BAN	Banheiro	Quantitativa	Quantidade de banheiros

Referência	Sigla	Variável / Hipótese	Parâmetros	Justificativa
X4	VGG	Vagas de garagem	Quantitativa	Quantidade de Vagas
X5	PCO	Padrão construtivo	Qualitativa (códigos alocados)	Padrão de acabamento sendo: 1-Baixo, 2-Normal, 3-Alto
X6	DIS	Distância ao polo valorizante	Distância em Km	Indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo distância em km até o metrô moema - linha lilás
X7	SLE	Renda bairro IBGE/22	Dicotômica	O IBGE fornece dados de renda por setores censitários, subdistritos e distritos no Censo 2022, permitindo mapear o rendimento domiciliar per capita
X8	VLU	Valor unitário	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)

Tabela 5: Variáveis Dependente / Independentes.

3.6.2. ZONA DE AMOSTRAGEM PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A avaliação de um imóvel pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme os preceitos das normas técnicas brasileiras (ABNT NBR 14653), exige a coleta de uma amostra de imóveis "comparáveis" que tenham características semelhantes ao imóvel avaliado. No entanto, em mercados de "microlocalidades" ou em áreas com um perfil mais rural, como chácaras e sítios, a quantidade de transações ou ofertas de imóveis homogêneos pode ser escassa, comprometendo a robustez estatística do modelo.

Nesse cenário, a solução técnica é expandir a zona de amostragem para municípios adjacentes que compartilham características de mercado, geográficas e de infraestrutura com a localidade do imóvel avaliado. A escolha de cidades como Taboão da Serra, Vargem Grande Paulista, Embu das Artes e Embu-Guaçu justifica-se por sua proximidade e por apresentarem tipologias de imóveis e dinâmicas de mercado que podem ser correlacionadas.

O processo técnico se desenvolve da seguinte forma: Análise Geoespacial: Utilizam-se funções de geoprocessamento (como as que adotam distância a pontos e linhas de influência) para analisar e comparar as características regionais. Variáveis geoespaciais, como proximidade a rodovias importantes (BR-116, Rodoanel) e dados

socioeconômicos (obtidos, por exemplo, por meio de Krigagem IBGE), são analisadas para determinar a compatibilidade entre as regiões.

Coleta e Homogeneização de Dados: É realizada a coleta de uma massa crítica de dados de mercado (preços, área, idade, padrão de acabamento, etc.) dos imóveis comparáveis em todas as cidades selecionadas.

Modelagem de Regressão Estatística: Os dados são processados em um modelo de regressão estatística (pelo método dos mínimos quadrados). Este modelo não apenas analisa as variáveis intrínsecas dos imóveis (área construída, número de dormitórios), mas também incorpora variáveis geoespaciais e diferenças de localização entre as cidades como fatores de ajuste. O modelo é capaz de quantificar o impacto de cada variável no preço, isolando o efeito da localização para homogeneizar a amostra.

Determinação do Valor: O modelo estatístico ajustado permite, então, extrapolar o valor de mercado para o imóvel em Itapequerica da Serra, utilizando os dados de todo o universo da amostra expandida. O resultado é um valor final que não se baseia em uma amostra localmente deficiente, mas sim em um conjunto de dados robusto e estatisticamente tratado para refletir o comportamento do mercado regional de forma precisa.

3.6.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	15
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

3.6.4. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da região avaliatória, São Paulo. O IBGE considera os bairros, componentes desta região, como tendo certas similaridades socioeconômicas.

São eles: Brooklin, Indianópolis, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Moema, Paraíso, Planalto Paulista, Vila da Saúde, Vila Mariana, Vila Monte Alegre e Vila Olímpia.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte:

Valor médio de Mercado: **R\$ 829.403,42**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	13.517,29	3,53%	III
Valor Médio	14.012,56	-	III
Valor Máximo	14.507,82	3,53%	III

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Av. Ibirapuera, Nº 2064	-
Bairro	Indianópolis	-
Município	São Paulo	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Código		-
Área privativa	59,19	Não
Banheiro	1,00	Não
Vagas de garagem	1,00	Não
Padrão de acabamento	2,00	Não
Renda bairro IBGE 2022	11.769,44	Não

Estimativa	Média m ²	Média Valor Total
Valor do Imóvel	R\$ 14.012,56	R\$ 829.403,42

4. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

A presente análise técnica adota como premissa fundamental a homogeneidade da amostra, selecionando imóveis que guardam estreita semelhança com o imóvel avaliando nos seguintes aspectos:

- Tipologia e Padrão construtivo: Observância rigorosa à similaridade de projeto, idade aparente e padrões de acabamento.
- Atributos Físicos: Equivalência na área útil e na oferta de vagas de garagem.
- Localização: Seleção de dados de mercado restritos a regiões com infraestrutura e valorização análogas às de Indianópolis.

Contexto Regional e Infraestrutura O imóvel situa-se em uma zona de alta densidade populacional e perfil misto, servindo como nó de conexão entre bairros de elevado IDH, tais como: Moema, Itaim Bibi, Vila Olímpia, Brooklin, Jardim Paulista, Paraíso, Vila Mariana, Planalto Paulista e Vila da Saúde.

A localidade é caracterizada por uma infraestrutura consolidada e autossuficiente, apresentando:

- Comércio e Serviços: Proximidade imediata a polos de conveniência (hipermercados, farmácias e redes bancárias).
- Equipamentos Urbanos: Forte presença de edifícios corporativos e residenciais de alto padrão, além de uma ampla gama de serviços de apoio e lazer (restaurantes e centros comerciais).

Tais características garantem ao imóvel excelente liquidez e inserção em um mercado imobiliário resiliente, consolidado por um fluxo constante de pessoas e diversidade de atividades econômicas.

- Unificação de Unidades: A análise considera que o imóvel avaliando é composto por duas unidades autônomas que se encontram atualmente unificadas, totalizando uma área útil de 118,38 m².
- Individualização para Comercialização: Para fins de venda individualizada, as unidades devem ser consideradas com a área de 59,19 m² cada.
- Intervenção Física: O valor apurado pressupõe que, em caso de desmembramento para venda separada, será necessária a execução de uma parede ou divisória técnica para restabelecer a separação física entre as salas, bem como a individualização de seus acessos e instalações

5. CONCLUSÃO

Considerando os elementos e condições apresentados neste Laudo Técnico, o valor de mercado estimado para o imóvel avaliado é de R\$829.403,42 (Oitocentos e vinte e nove mil, quatrocentos e três reais e quarenta e dois centavos) cada um dos conjuntos 121 e 122.

Entretanto, de acordo com o item 6.8.1 – item a, da NBR 14.653-1/2019, arredondando-se até o limite de 1%, o valor arbitrado é de **R\$ 835.000,00 (Oitocentos e trinta e cinco mil reais)**, com data base em 01 de abril de 2026.

Totalizando: **R\$ 1.670.000,00 os dois conjuntos 121 e 122.**

São Paulo, 13 de maio 2026.

Brunna Mariana Pereira Garcia (Engenheira Civil)

CREA-SP sob nº 5071351730-SP

RPN: 1420258222 | ART: 2620261466721)

6. ANEXOS

6.1.MEMORIAL DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	BRUNNA GARCIA
Modelo:	Avaliação Sala Comercial
Data do modelo:	terça-feira, 31 de março de 2026
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	80
Dados utilizados no modelo:	42

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilita da
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Código	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Idade Aparente	Numérica	Quantitativa	Idade que aparenta ter o imóvel	Não
Banheiro	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros disponíveis	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Quantidade de vagas de garagem	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento sendo: 1-Baixo, 2-Normal, 3-Alto	Sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Distância ao polo valorizante: distância em km até o metrô moema - linha lilás	Não
Renda bairro IBGE 2022	Numérica	Quantitativa	O IBGE fornece dados de renda por setores censitários, subdistritos e distritos no Censo 2022, permitindo mapear o rendimento domiciliar per capita	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	30,00	98,00	68,00	51,26
Banheiro	0,00	3,00	3,00	1,52
Vagas de garagem	0,00	3,00	3,00	1,33

Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,88
Renda bairro IBGE 2022	4.168,89	30.167,17	25.998,28	13.403,82
Valor unitário	7.781,25	20.149,25	12.368,00	11.895,69

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9343292 / 0,9343292
Coeficiente de determinação:	0,8729710
Fisher - Snedecor:	49,48
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,38%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	308768983,182	5	61753796,636	49,480
Não Explicada	44930024,296	36	1248056,230	
Total	353699007,478	41		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+7908,611869 + 159,878915 * \text{Área privativa} + 2103,685254 * \text{Banheiro} - 3514,828035 * \text{Vagas de garagem} - 5030,78046 / \text{Padrão de acabamento} + 0,04819628744 * \text{Renda bairro IBGE 2022}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	9,18	0,00
Banheiro	x	6,39	0,00
Vagas de garagem	x	-7,31	0,00
Padrão de acabamento	1/x	-8,38	0,00
Renda bairro IBGE 2022	x	1,40	17,08
Valor unitário	y	8,75	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,00	0,35	0,82	-0,04	-0,17	0,53
Banheiro	x2	0,35	0,00	0,29	0,25	-0,17	0,40
Vagas de garagem	x3	0,82	0,29	0,00	0,07	-0,11	0,13
Padrão de acabamento	x4	-0,04	0,25	0,07	0,00	-0,02	-0,52
Renda bairro IBGE 2022	x5	-0,17	-0,17	-0,11	-0,02	0,00	-0,05
Valor unitário	y	0,53	0,40	0,13	-0,52	-0,05	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,00	0,52	0,93	0,61	0,25	0,84
Banheiro	x2	0,52	0,00	0,55	0,71	0,24	0,73
Vagas de garagem	x3	0,93	0,55	0,00	0,56	0,20	0,77
Padrão de acabamento	x4	0,61	0,71	0,56	0,00	0,18	0,81
Renda bairro IBGE 2022	x5	0,25	0,24	0,20	0,18	0,00	0,23
Valor unitário	y	0,84	0,73	0,77	0,81	0,23	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

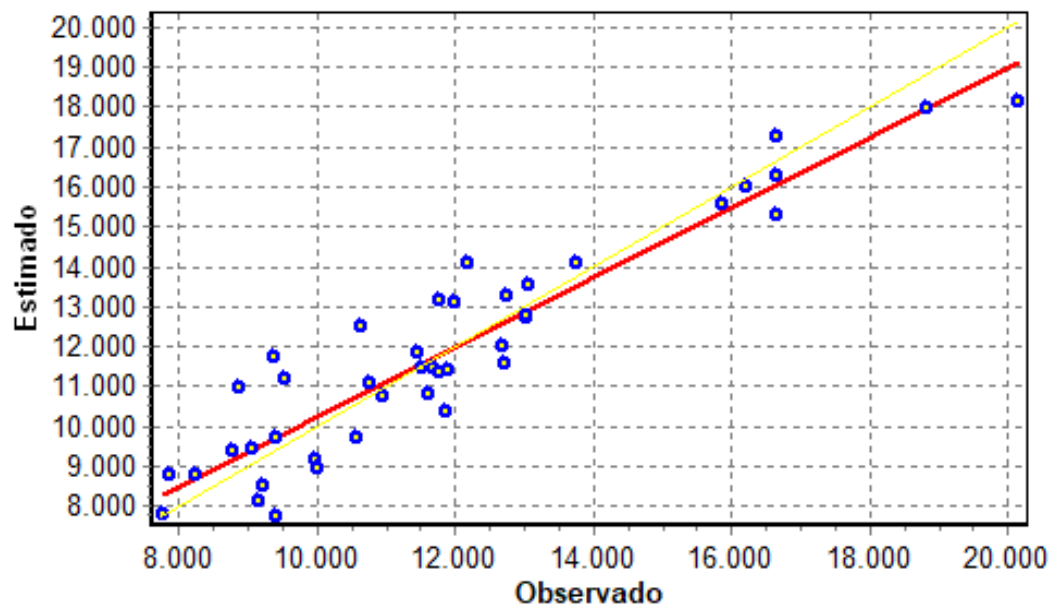
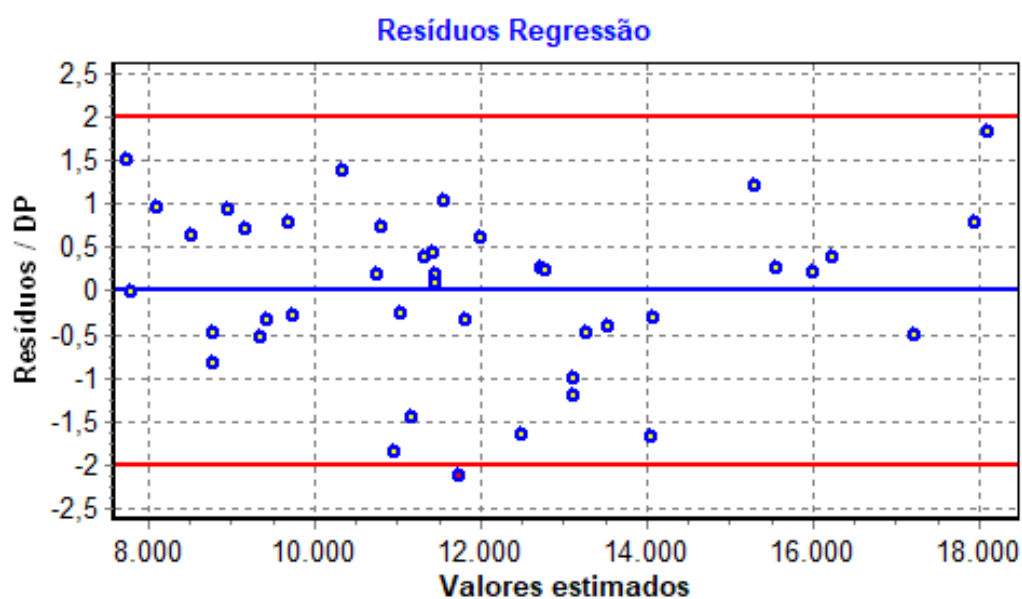
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	8.777,78	9.369,03	-591,25	-6,7357%	-0,529239	0,00563000
4	16.224,49	15.992,29	232,20	1,4312%	0,207851	0,00296100
9	18.823,53	17.947,22	876,31	4,6554%	0,784403	0,03383400
10	7.781,25	7.793,60	-12,35	-0,1588%	-0,011059	0,00000600
12	12.692,31	12.003,94	688,37	5,4236%	0,616180	0,00746400
14	13.750,00	14.083,25	-333,25	-2,4236%	-0,298297	0,00335600
15	8.888,89	10.965,85	-2.076,96	-23,3658%	-1,859136	0,11807900
17	9.428,57	9.733,38	-304,81	-3,2328%	-0,272842	0,00141000
20	20.149,25	18.105,38	2.043,87	10,1437%	1,829520	0,15244800
21	11.764,72	11.342,10	422,62	3,5922%	0,378293	0,00260400
23	13.076,92	13.542,09	-465,17	-3,5572%	-0,416382	0,00383400
24	11.538,46	11.451,88	86,58	0,7503%	0,077497	0,00020800
25	13.043,48	12.742,22	301,26	2,3097%	0,269669	0,00098200
26	7.857,14	8.787,52	-930,38	-11,8412%	-0,832803	0,01308900
28	16.666,67	16.245,74	420,93	2,5256%	0,376782	0,00319900
29	15.857,14	15.567,15	289,99	1,8288%	0,259581	0,00235900
30	9.375,00	11.738,89	-2.363,89	-25,2148%	-2,115973	0,22480300
32	10.000,00	8.962,82	1.037,18	10,3718%	0,928404	0,06797700
36	9.166,67	8.111,84	1.054,83	11,5072%	0,944204	0,02674800
37	11.612,39	10.805,97	806,42	6,9445%	0,721844	0,01785300
38	11.896,74	11.424,12	472,62	3,9727%	0,423057	0,00176100
42	13.043,48	12.780,89	262,59	2,0132%	0,235053	0,00071100
46	12.187,50	14.057,41	-1.869,91	-15,3429%	-1,673801	0,12203600
47	11.785,71	13.130,77	-1.345,06	-11,4126%	-1,203994	0,08566800
49	11.666,67	11.451,49	215,18	1,8444%	0,192609	0,00123900
50	16.666,67	17.228,36	-561,69	-3,3701%	-0,502779	0,02372000

53	9.545,45	11.172,29	-1.626,84	-17,0431%	-1,456222	0,03119600
55	12.725,00	11.562,72	1.162,28	9,1338%	1,040385	0,02746000
57	12.000,00	13.125,90	-1.125,90	-9,3825%	-1,007824	0,03349800
59	10.769,23	11.053,90	-284,67	-2,6434%	-0,254816	0,00071800
61	9.428,57	7.746,54	1.682,03	17,8397%	1,505624	0,04163600
64	11.875,00	10.344,51	1.530,49	12,8884%	1,369979	0,05755300
65	11.458,33	11.824,36	-366,03	-3,1945%	-0,327643	0,00168200
66	10.645,16	12.495,96	-1.850,80	-17,3863%	-1,656691	0,47888000
67	9.060,94	9.422,36	-361,42	-3,9888%	-0,323520	0,00885800
68	9.966,67	9.165,83	800,84	8,0352%	0,716854	0,01384600
71	10.968,75	10.752,42	216,33	1,9722%	0,193638	0,00080100
75	8.250,00	8.784,00	-534,00	-6,4727%	-0,477994	0,00532300
76	9.216,15	8.517,72	698,43	7,5783%	0,625178	0,00747800
77	12.750,00	13.288,64	-538,64	-4,2246%	-0,482151	0,00665400
79	10.571,43	9.686,33	885,10	8,3725%	0,792270	0,01253300
80	16.666,67	15.310,11	1.356,56	8,1394%	1,214289	0,03094500

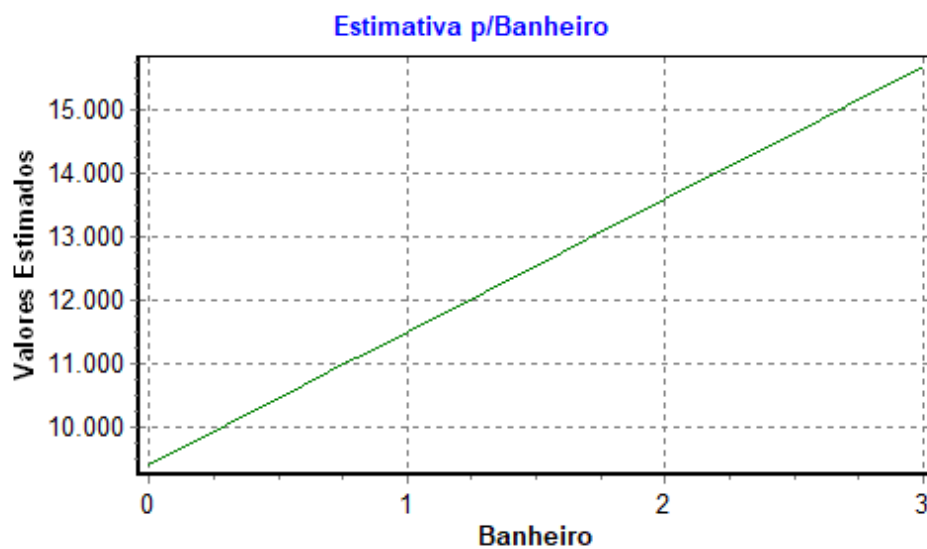
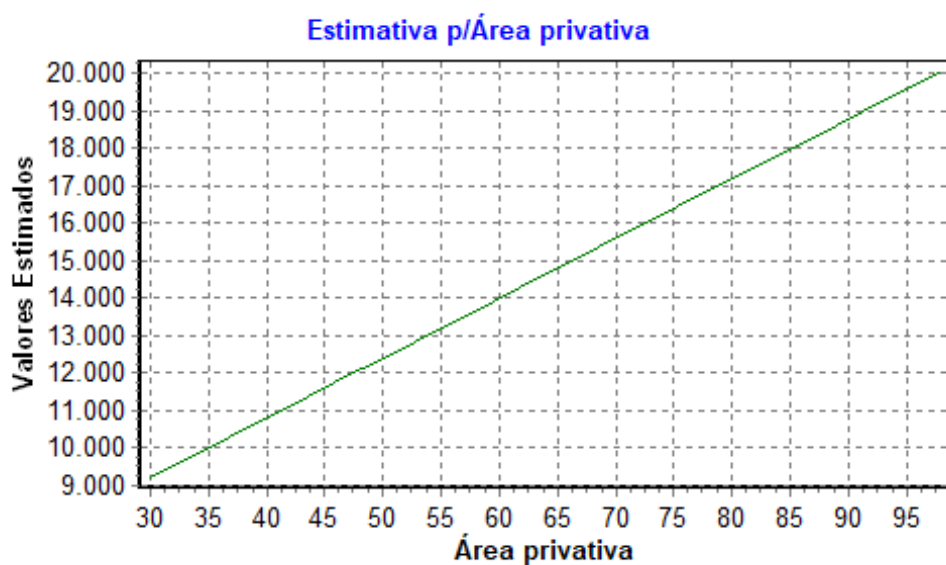
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

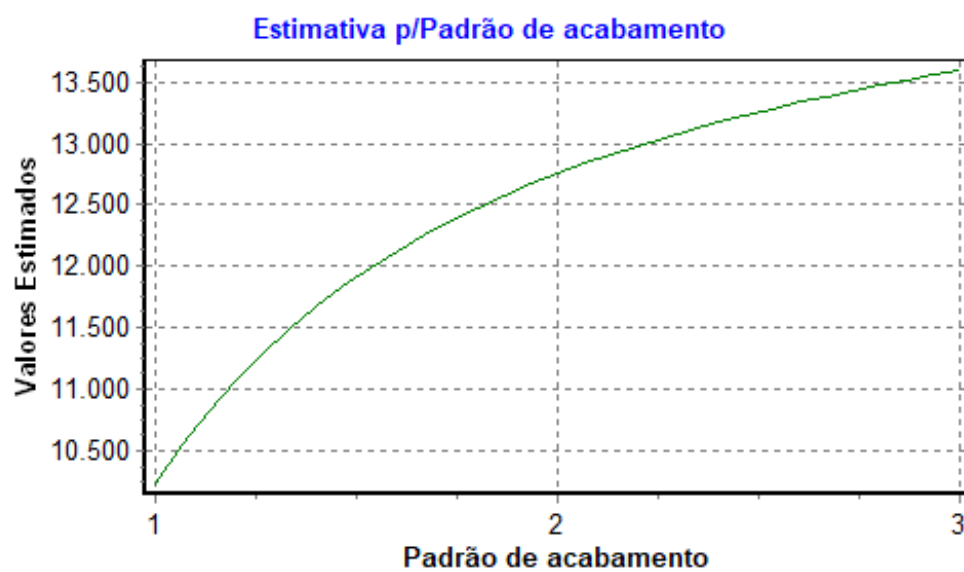
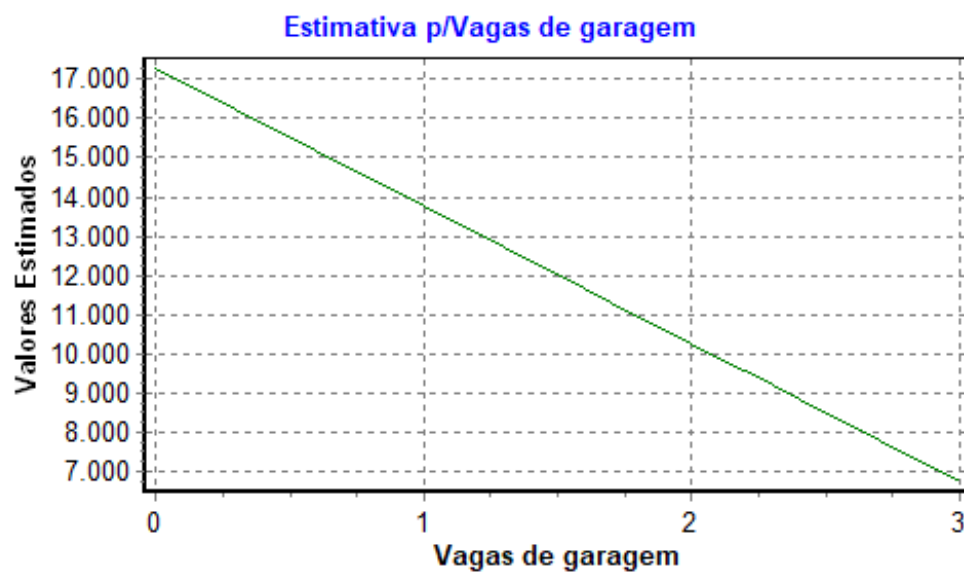
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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
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	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

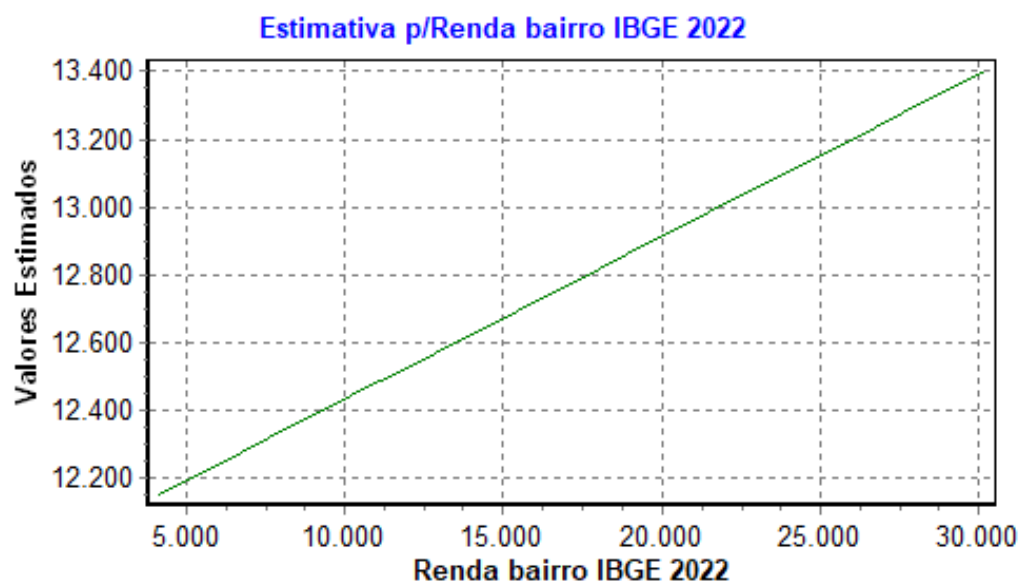
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Município	Informante
1	*	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, Nº 1748	Brooklin	São Paulo	FI Brokers
2	*	Rua Clodomiro Amazonas, Nº 1422	Itaim Bibi	São Paulo	Tricase Empreendimentos E Negocios Imobiliarios Ltda
3		Alameda dos Jurupis, Nº 352	Indianópolis	São Paulo	Bbz Imóveis
4		Avenida das Nações Unidas, Nº 12399	Brooklin	São Paulo	S.J.R. Comercio Engenharia E Construcoes Ltda.
5	*	Rua Alcides Ricardini Neves, Nº 12	Brooklin	São Paulo	Imoplay Real Estate
6	*	Rua Joaquim Nabuco, Nº 47	Brooklin	São Paulo	Collection Imobi
7	*	Rua André Ampère, Nº 1	Brooklin	São Paulo	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora
8	*	Avenida Professor Noé Azevedo, Nº 208	Vila Mariana	São Paulo	Sergio Rabelo Imoveis
9		Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, Nº 105	Brooklin	São Paulo	Lopes Condovel Vila Mariana
10		Rua Helena, Nº 280	Vila Olímpia	São Paulo	Imoplay Real Estate
11	*	Alameda dos Tupinas, Nº 33	Planalto Paulista	São Paulo	Re/Max The Collection Imobi
12		Avenida Cotovia, Nº 1	Indianópolis	São Paulo	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora
13	*	Avenida Doutor Cardoso de Melo, Nº 1657	Vila Olímpia	São Paulo	Tricase Empreendimentos E Negocios Imobiliarios Ltda
14		Avenida Doutor Chucri Zaidan, Nº 15500	Brooklin	São Paulo	Fn Patrimonial
15		Avenida Jabaquara, Nº 2940	Planalto Paulista	São Paulo	Bruno Barros Vieira
16	*	Rua Arandu, Nº 205	Brooklin	São Paulo	GRUPO URBAN IMÓVEIS
17		Vila Pamplona, Nº 1465	Jardim Paulista	São Paulo	Gani Negócios Imobiliários
18	*	Rua Ribeiro do Vale, Nº 72	Brooklin	São Paulo	Tricase Empreendimentos E Negocios Imobiliarios Ltda
19	*	Rua Tabapuã, Nº 649	Itaim Bibi	São Paulo	Doorz Imobiliária
20		Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Nº 1543	Itaim Bibi	São Paulo	S.J.R. Comercio Engenharia E Construcoes Ltda.
21		Rua do Rocio, Nº 423	Vila Olímpia	São Paulo	FI Brokers

22	*	Avenida Rouxinol, Nº 55	Moema	São Paulo	SERGIO RABELO IMOVEIS
23		R Ministro Gabriel de Rezende Passos, Nº 500	Moema	São Paulo	Só Flats Negócios Imobiliários Premium
24		Alameda dos Maracatins, Nº 1217	Moema	São Paulo	SERGIO RABELO IMOVEIS
25		Avenida Rouxinol, Nº 60	Moema	São Paulo	SERGIO RABELO IMOVEIS
26		R Juquis, Nº 273	Moema	São Paulo	ADRIANO SILVA IMÓVEIS
27	*	Alameda dos Maracatins Nº 1435	Moema	São Paulo	GRUPO URBAN IMÓVEIS
28		Av. Ibirapuera, Nº 2064	Indianópolis	São Paulo	Lopes Condovel Vila Mariana
29		Rua Domingos de Moraes, Nº 2187	Vila Mariana	São Paulo	Paulista Imóveis
30		Avenida Jabaquara, Nº 2229	Vila da Saúde	São Paulo	Paulista Imóveis
31	*	Avenida Professor Noé Azevedo, Nº 208	Vila Mariana	São Paulo	Paulista Imóveis
32		Avenida Jabaquara, Nº 2958	Vila Monte Alegre	São Paulo	Paulista Imóveis
33	*	Rua Afonso Celso, Nº 1221	Vila Mariana	São Paulo	Paulista Imóveis
34	*	Rua Leandro Dupré, 204	Vila Mariana	São Paulo	Paulista Imóveis
35	*	Rua Vergueiro, Nº 1421	Paraíso	São Paulo	Paulista Imóveis
36		Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Nº 2729	Jardim Paulista	São Paulo	Paulista Imóveis
37		Avenida Iraí, Nº 79	Indianópolis	São Paulo	HK Imóveis
38		Avenida Iraí, Nº 75	Indianópolis	São Paulo	S Fernandes Corp. e Offices
39	*	Rua Juquis, Nº 273	Indianópolis	São Paulo	FOXTER IMOBILIÁRIA - SP
40	*	Alameda Iraé, Nº 620	Indianópolis	São Paulo	FOXTER IMOBILIÁRIA - SP
41	*	Avenida Bem-te-vi, Nº 333	Indianópolis	São Paulo	FOXTER IMOBILIÁRIA - SP
42		Avenida Rouxinol, Nº 139	Indianópolis	São Paulo	Nova São Paulo - Vendas
43	*	Alameda dos Jurupis Nº1005	Indianópolis	São Paulo	Guaira Imóveis
44	*	Avenida Rubem Berta Nº 850	Indianópolis	São Paulo	Booki negócios imobiliários
45	*	Avenida Rubem Berta Nº 947	Indianópolis	São Paulo	Luis Otavio
46		Alameda dos Arapanés, Nº 1241	Moema	São Paulo	Invest imóveis
47		Alameda Jaú, Nº 1905	Jardim Paulista	São Paulo	Re/Max The Collection Imobi
48	*	Alameda Jaú, Nº 72	Jardim Paulista	São Paulo	Lopes Condovel Vila Mariana
49		Alameda Joaquim Eugênio de Lima, Nº 187	Jardim Paulista	São Paulo	Lopes Condovel Vila Mariana

50		Alameda Lorena, Nº 638	Jardim Paulista	São Paulo	Fn Patrimonial
51	*	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Nº 2344	Jardim Paulista	São Paulo	GRUPO URBAN IMÓVEIS
52	*	Avenida Doutor Cardoso de Melo, Nº 1470	Vila Olímpia	São Paulo	Fn Patrimonial
53		Avenida Iraí, Nº 143	Indianópolis	São Paulo	Doorz Imobiliária
54	*	Avenida Jandira, Nº 257	Moema	São Paulo	B E G Imoveis
55		Avenida Nove de Julho, Nº 3229	Jardim Paulista	São Paulo	Union Sp
56	*	Avenida Pavão, Nº 955	Indianópolis	São Paulo	Fabio Mendes
57		Avenida São Gabriel, Nº 149	Itaim Bibi	São Paulo	Forte Prime Imoveis
58	*	Rua Afonso Celso, Nº 1629	Vila Mariana	São Paulo	Lello Vendas
59		Rua Araguari, Nº 817	Moema	São Paulo	Ricardo Baptista
60	*	Rua Baronesa de Bela Vista, Nº 411	Moema	São Paulo	M&R Imóveis
61		Rua Caçapava, Nº 49	Jardim Paulista	São Paulo	Auxiliadora Predial - Chácara Inglesa - Sbc
62	*	Rua do Rocio, Nº 288	Vila Olímpia	São Paulo	Maria Das Dores Martins Pereira
63	*	Rua Domingos de Moraes, Nº 100	Vila Mariana	São Paulo	Casas E Vistas
64		Rua Domingos de Moraes, Nº 1061	Vila Mariana	São Paulo	Lopes Condoval Vila Mariana
65		Rua Doutor Renato Paes de Barros, Nº 512	Itaim Bibi	São Paulo	FL Brokers
66		Rua Doutor Tirso Martins, Nº 100	Vila Mariana	São Paulo	Lello Vendas
67		Rua Funchal, Nº 538	Vila Olímpia	São Paulo	Union Sp
68		Rua Guarará, Nº 529	Jardim Paulista	São Paulo	C2+ Negócios Imobiliários
69	*	Rua Helena, Nº 218	Vila Olímpia	São Paulo	Gustavo De Oliveira Calvet
70	*	Rua Helena, Nº 275	Vila Olímpia	São Paulo	B E G Imoveis
71		Rua Helena, Nº 282	Vila Olímpia	São Paulo	Metropolis Brokers
72	*	Rua Joaquim Floriano, Nº 188	Itaim Bibi	São Paulo	Invest imóveis
73	*	Rua Joaquim Floriano, Nº 733	Itaim Bibi	São Paulo	S. Fernandes - Corporates & Offices
74	*	Rua Pamplona, Nº 1119	Jardim Paulista	São Paulo	Collection Imobi
75		Rua Santa Justina, Nº 352	Itaim Bibi	São Paulo	S.J.R. Comercio Engenharia E Construcoes Ltda.
76		Rua São Tomé, Nº 100	Vila Olímpia	São Paulo	Newcore
77		Rua Tabapuã, Nº 41	Itaim Bibi	São Paulo	S. Fernandes - Corporates & Offices
78	*	Rua Vergueiro, Nº 1353	Vila Mariana	São Paulo	Re/Max Viveza Imobi
79		Rua Vergueiro, Nº 2045	Vila Mariana	São Paulo	S. Fernandes - Corporates & Offices
80		Rua Vergueiro, Nº 2253	Vila Mariana	São Paulo	Andraus Imóveis

ID	Desabilitado	Telefone do informante	Código
1	*	(11) 94322-6080!	Código do anunciante: CJV8826 Código no Viva Real: 2746382749
2	*	(11) 3530-5333	Código do anunciante: SA2753 Código no Viva Real: 2567573167
3		(11) 93503-1195!	Código do anunciante: SA00519 Código no Viva Real: 2877087694
4		(11) 2539-8895	Código do anunciante: CJ10536 Código no Viva Real: 283891894
5	*	(11) 4211-8500	Código do anunciante: CJ8346 Código no Viva Real: 2853566226
6	*	(11) 91607-1818!	Código do anunciante: theremaxcollection#ZIWKT Código no Viva Real: 2811017020
7	*	(11) 99915-7908!	Código do anunciante: BROOKLIN PAULISTA3321 Código no Viva Real: 2729093485
8	*	(11) 2198-5555	Código do anunciante: CJ0427 Código no Viva Real: 2863524263
9		(11) 3090-1001	Código do anunciante: REO10729 09 Código no Viva Real: 2788360714
10		(11) 4211-8500	Código do anunciante: CJ5469 Código no Viva Real: 2853561978
11	*	(11) 91607-1818!	Código do anunciante: theremaxcollection#6YSCQ Código no Viva Real: 2841046374
12		(11) 99915-7908!	Código do anunciante: INDIANOPOLIS1482 Código no Viva Real: 2641077554
13	*	(11) 3530-5333	Código do anunciante: SA5098

			Código no Viva Real: 2718148859
14		(11) 5502-1065	Código do anunciante: CJ1439 Código no Viva Real: 2877722415
15		(11) 97150-6227!	Código do anunciante: MONTE REY VENDA 12 Código no Viva Real: 2518808611
16	*	(11) 4210-1616	Código do anunciante: CJ0122 Código no Viva Real: 2865650368
17		(11) 3578-6452	Código do anunciante: SA0013 Código no Viva Real: 2864611360
18	*	(11) 3530-5333	Código do anunciante: SA3113 Código no Viva Real: 2573253729
19	*	(11) 91146-5011!	Código do anunciante: doorz#652 59 Código no Viva Real: 2857532693
20		(11) 2539-8895	Código do anunciante: CJ0476 Código no Viva Real: 2828624086
21		(11) 94322-6080!	Código do anunciante: CJF27300 Código no Viva Real: 2816939626
22	*	(11) 2198-5555	Código do anunciante: SA0117
23		(11) 3059-0846	Cód. Wimoveis: 3026451161
24		(11) 2198-5555	Código do anunciante: CJ0302 Cód. Wimoveis: 2950972823 "
25		(11) 2198-5555	Código do anunciante: SF80195
26		(11) 5053-1790	Cód. Wimoveis: 3016568377
27	*	(11) 4210-1616	Código do anunciante: CJ0101
28		(11) 3090-1001	Código do anunciante: REO10729 9
29		(11) 5070-1111	Código do anunciante: #COC0106_PAULIS
30		(11) 5070-1111	Código do anunciante: #SA0045_PAULIS

31	*	(11) 5070-1111	Código do anunciante: #COC0085_PAULIS
32		(11) 5070-1111	Código do anunciante:#COC0099 _PAULIS
33	*	(11) 5070-1111	Código do anunciante:#COC0109 _PAULIS
34	*	(11) 5070-1111	Código do anunciante: #COC0064_PAULIS
35	*	(11) 5070-1111	Código do anunciante:#CJ0045_P AULIS
36		(11) 5070-1111	Código do anunciante: #CJ0049_PAULIS
37		(11) 3213-9290	Código do anunciante:CJ0029
38		(11) 2729-1211	Código do anunciante:CJ3358
39	*	(11) 5198-0818	Código do anunciante:989981
40	*	(11) 5198-0818	Código do anunciante:704922
41	*	(11) 5198-0818	Código do anunciante:956990
42		(11) 2198-4950	Código do anunciante:MO18297
43	*	(11) 5555-8191	Código do anunciante:206875
44	*	(11) 93445-5550	Código do anunciante:SA0303
45	*	(11) 93445-5550	Código do anunciante: RI1614023
46		(11) 97889-9025!	Código do anunciante: 2815257226
47		(11) 91607-1818!	Código do anunciante: 2841046187
48	*	(11) 3090-1001	Código do anunciante: REO1108481
49		(11) 3090-1001	Código do anunciante: REO943652
50		(11) 5502-1065	Código do anunciante: CJ1703
51	*	(11) 4210-1616	Código do anunciante: SA0312
52	*	(11) 5502-1065	Código do anunciante: CJ1734
53		(11) 91146-5011!	Código do anunciante: doorz#GHMPB
54	*	(11) 94756-8523!	Código do anunciante: CJ1173
55		(11) 2936-8111	Código do anunciante: CJ5244
56	*	(11) 97269-2555!	Código do anunciante: D2390793
57		(11) 92183-9136!	Código do anunciante: 57524

58	*	(11) 3018-0000	Código do anunciante: 43926
59		(11) 94749-1796!	Código do anunciante: HHKY2JRP
60	*	(11) 97857-6933!	Código do anunciante: K4A8PB
61		(11) 99372-6155!	Código do anunciante: 546598
62	*	(11) 99787-5496!	Código do anunciante: IESKGT5Q
63	*	(19) 98294-6500!	Código do anunciante: SL849
64		(11) 3090-1001	Código do anunciante: REO553679
65		(11) 94322-6080!	Código do anunciante: CJ45886
66		(11) 3018-0000	Código do anunciante: 285495
67		(11) 2936-8111	Código do anunciante: CJ5611
68		(11) 3673-1020	Código do anunciante: CC49355
69	*	(11) 3849-8801	Código do anunciante: M6CC3HY7
70	*	(11) 94756-8523!	Código do anunciante: CJ1209
71		(11) 3565-3530	Código do anunciante: SA2425
72	*	(11) 97889-9025!	Código do anunciante: 2- sala dsg 34m²
73	*	(11) 2729-1211	Código do anunciante: CJ10564
74	*	(11) 91607-1818!	Código do anunciante: theremaxcollection#Q0 DM1
75		(11) 2539-8895	Código do anunciante: CJ19627
76		(11) 4580-4274	Código do anunciante: 500496
77		(11) 2729-1211	Código do anunciante: CJ12934
78	*	(11) 91607-1818!	Código do anunciante: theremaxcollection#TF 5TR
79		(11) 2729-1211	Código do anunciante: CJ12832
80		(11) 3589-3000	Código do anunciante: 9025

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil itado	Área privativa	Idade Aparente	Banheiro	Vagas de garagem	Padrão de acabamento	Distância ao polo valorizante	Renda bairro IBGE 2022
1	*	48,00	8,00	1,00	1,00	3,00	4,80	15.106,97

2	*	100,00	22,00	3,00	3,00	3,00	1,90	13.330,88
3		45,00	40,00	1,00	1,00	1,00	0,50	14.685,51
4		98,00	22,00	2,00	3,00	3,00	4,90	8.913,16
5	*	42,00	27,00	1,00	1,00	2,00	4,50	39.611,20
6	*	36,00	37,00	2,00	1,00	1,00	4,00	12.571,82
7	*	42,00	20,00	1,00	1,00	3,00	4,60	11.769,44
8	*	40,00	27,00	2,00	1,00	2,00	3,90	11.769,44
9		85,00	18,00	2,00	2,00	3,00	3,80	19.671,96
10		32,00	30,00	0,00	1,00	2,00	3,30	16.579,81
11	*	30,00	20,00	2,00	1,00	3,00	3,90	6.470,12
12		39,00	10,00	1,00	1,00	3,00	1,80	19.671,96
13	*	90,00	25,00	2,00	2,00	2,00	3,30	8.606,31
14		80,00	26,00	1,00	2,00	2,00	6,20	17.131,66
15		45,00	35,00	2,00	1,00	1,00	3,80	4.168,89
16	*	87,00	38,00	2,00	2,00	1,00	4,50	4.853,62
17		35,00	40,00	2,00	1,00	1,00	4,70	11.769,44
18	*	60,00	20,00	2,00	2,00	3,00	4,00	23.398,04
19	*	54,00	33,00	2,00	1,00	2,00	3,30	7.983,60
20		67,00	15,00	2,00	1,00	3,00	3,20	9.736,44
21		68,00	38,00	2,00	2,00	1,00	3,20	8.606,31
22	*	60,00	15,00	3,00	2,00	3,00	1,70	12.571,82
23		52,00	16,00	1,00	1,00	3,00	0,35	8.462,08
24		52,00	27,00	2,00	2,00	2,00	1,10	11.769,44
25		46,00	12,00	1,00	1,00	3,00	1,60	11.769,44
26		42,00	37,00	1,00	1,00	1,00	0,70	12.571,82
27	*	77,00	12,00	3,00	2,00	3,00	1,30	11.769,44
28		60,00	30,00	2,00	1,00	2,00	0,14	11.769,44
29		63,00	8,00	1,00	1,00	3,00	3,10	13.989,29
30		64,00	10,00	1,00	2,00	3,00	4,10	4.168,89
31	*	40,00	32,00	1,00	1,00	2,00	3,90	9.736,44
32		75,00	35,00	2,00	3,00	1,00	3,80	8.946,41
33	*	50,00	40,00	2,00	1,00	1,00	3,20	8.462,08
34	*	43,00	35,00	2,00	2,00	1,00	2,10	12.330,05
35	*	37,00	25,00	1,00	0,00	2,00	4,90	11.323,79
36		60,00	38,00	1,00	2,00	1,00	4,60	11.769,44
37		44,00	45,00	2,00	1,00	1,00	0,70	4.168,89
38		43,00	34,00	1,00	1,00	2,00	0,70	11.769,44
39	*	40,00	26,00	1,00	0,00	2,00	0,70	8.462,08
40	*	63,00	15,00	2,00	1,00	3,00	0,21	11.769,44
41	*	46,00	20,00	2,00	1,00	3,00	0,90	11.455,49
42		46,00	11,00	1,00	1,00	3,00	1,50	12.571,82
43	*	86,00	32,00	2,00	2,00	2,00	0,35	14.685,51
44	*	30,00	4,00	2,00	1,00	3,00	1,50	11.769,44
45	*	40,00	32,00	2,00	0,00	2,00	1,50	16.925,73
46		32,00	2,00	1,00	0,00	3,00	0,90	12.571,82
47		84,00	28,00	2,00	3,00	2,00	6,40	13.379,30
48	*	38,00	35,00	1,00	1,00	1,00	6,40	15.308,41
49		30,00	26,00	2,00	1,00	2,00	5,50	11.813,42
50		90,00	36,00	3,00	2,00	1,00	4,70	14.109,46
51	*	60,00	27,00	2,00	1,00	2,00	4,90	11.813,42
52	*	37,00	25,00	1,00	1,00	2,00	3,20	8.913,16
53		44,00	38,00	2,00	1,00	1,00	0,80	11.769,44
54	*	40,00	40,00	1,00	1,00	1,00	0,60	11.488,24
55		44,00	45,00	2,00	1,00	1,00	4,90	19.870,25
56	*	32,00	5,00	2,00	1,00	3,00	0,80	10.944,20

57		35,00	12,00	2,00	1,00	3,00	3,30	12.571,82
58	*	45,00	5,00	2,00	1,00	3,00	3,50	17.357,03
59		39,00	25,00	1,00	1,00	2,00	1,70	17.357,03
60	*	55,00	3,00	1,00	1,00	3,00	2,70	19.318,62
61		35,00	35,00	1,00	1,00	1,00	4,80	14.193,84
62	*	40,00	12,00	2,00	1,00	3,00	3,10	19.133,27
63	*	32,00	25,00	2,00	1,00	2,00	4,50	7.811,04
64		32,00	3,00	1,00	1,00	3,00	4,50	8.462,08
65		48,00	38,00	2,00	1,00	1,00	3,20	12.029,95
66		31,00	30,00	2,00	1,00	2,00	3,30	30.167,17
67		64,00	42,00	1,00	2,00	1,00	3,50	25.691,89
68		30,00	45,00	2,00	1,00	1,00	4,50	16.579,81
69	*	80,00	38,00	2,00	2,00	1,00	3,20	13.330,88
70	*	76,00	35,00	3,00	2,00	1,00	3,20	16.579,81
71		32,00	12,00	1,00	1,00	3,00	3,20	16.925,73
72	*	34,00	1,00	1,00	0,00	3,00	3,20	17.126,04
73	*	69,00	40,00	2,00	1,00	1,00	3,20	40.136,19
74	*	79,00	38,00	2,00	0,00	1,00	5,10	6.785,86
75		40,00	35,00	1,00	1,00	1,00	2,10	19.133,27
76		39,00	45,00	1,00	1,00	1,00	3,50	16.925,73
77		80,00	38,00	2,00	2,00	1,00	3,40	9.187,07
78	*	37,00	20,00	2,00	1,00	3,00	4,90	11.323,79
79		35,00	42,00	2,00	1,00	1,00	4,90	10.793,33
80		48,00	4,00	2,00	1,00	3,00	4,90	14.766,58

ID	Desabilitado	Valor unitário
1	*	16.666,71
2	*	25.000,00
3		8.777,78
4		16.224,49
5	*	7.142,86
6	*	7.083,33
7	*	9.047,62
8	*	8.750,00
9		18.823,53
10		7.781,25
11	*	7.333,33
12		12.692,31
13	*	14.000,00
14		13.750,00
15		8.888,89
16	*	10.574,71
17		9.428,57
18	*	13.333,18
19	*	7.037,04
20		20.149,25
21		11.764,72
22	*	10.833,33
23		13.076,92
24		11.538,46
25		13.043,48
26		7.857,14

27	*	18.181,82
28		16.666,67
29		15.857,14
30		9.375,00
31	*	7.492,50
32		10.000,00
33	*	5.798,00
34	*	6.906,98
35	*	11.351,35
36		9.166,67
37		11.612,39
38		11.896,74
39	*	10.000,00
40	*	12.698,41
41	*	8.369,57
42		13.043,48
43	*	9.883,72
44	*	28.333,33
45	*	18.750,25
46		12.187,50
47		11.785,71
48	*	15.789,47
49		11.666,67
50		16.666,67
51	*	9.916,67
52	*	13.063,24
53		9.545,45
54	*	14.975,00
55		12.725,00
56	*	9.312,50
57		12.000,00
58	*	9.933,33
59		10.769,23
60	*	11.127,27
61		9.428,57
62	*	11.250,00
63	*	7.781,25
64		11.875,00
65		11.458,33
66		10.645,16
67		9.060,94
68		9.966,67
69	*	9.375,00
70	*	10.947,37
71		10.968,75
72	*	11.000,00
73	*	10.144,93
74	*	5.569,62
75		8.250,00
76		9.216,15
77		12.750,00
78	*	9.459,46
79		10.571,43
80		16.666,67

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	13.517,29	3,53%	III
Valor Médio	14.012,56	-	III
Valor Máximo	14.507,82	3,53%	III

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Ibirapuera, Nº 2064	-
Bairro	Indianópolis	-
Município	São Paulo	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Código		-
Área privativa	59,19	Não
Banheiro	1,00	Não
Vagas de garagem	1,00	Não
Padrão de acabamento	2,00	Não
Renda bairro IBGE 2022	11.769,44	Não

6.1.DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Documento 1: Matrícula do Imóvel

fls. 1117

14^o Registro de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 14^o RI 00921838

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 176.899 ficha 01

de São Paulo

São Paulo, 22 de agosto de 2.005.

IMÓVEL: CONJUNTO nº 121, localizado no 12º pavimento-tipo do "EDIFÍCIO IBIRAPUERA PLAZA CENTER", situado na Avenida Ibirapuera nº 2.064 e Avenida Juruá, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UM CONJUNTO com área privativa de 59,19m², área comum de 60,61m², área total de 119,80m², fração ideal no terreno de 2,965238%, e o coeficiente de participação na construção de 0,02965238.

PROPRIETÁRIA: CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 59.610.527/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera nº 2.064, 14º andar, conj. 141.

REGISTRO ANTERIOR: R.15/Matr. 68.279 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 041.123.0277-0.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 21 de fevereiro de 1994.

O Escr. Autº. *Ivan Dias do Nascimento* (Ivan Dias do Nascimento)

Prenotação nº 921.838 de 17 de junho de 2024.
Av.1/176.899, em 16 de julho de 2024.

Conforme certidão de 14 de junho de 2024 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos nº 0048611-82.2017.8.26.0100, da ação de execução civil, movida por CONDOMÍNIO DE CONSTR DO EDIFÍCIO IBIRAPUERA PLAZA CENTER, CNPJ nº 61.063.905/0001-03, em face de CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 59.610.527/0001-80, os imóveis desta e das matrículas nºs 176.900, 176.916 e 176.917, foram penhorados. Valor da dívida: R\$799.501,03 (setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e um reais e três centavos). Depositária: CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.

A Escr. Autº. *Osérid Gsellmann*.

EM BRANCO
14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS

Pág: 00001/00002

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2026 às 11:16, sob o número WJM126406875222. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048611-82.2017.8.26.0100 e código feB3vY1.

Documento 2: Matrícula do Imóvel

fls. 1121



REPÚBLICA FEDERATIVA
DE BRAS 14º RI 00921838

14º Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	folha
176.916	01

14º RISP

de São Paulo

CNM
111211.2.0176916-90

São Paulo, 22 de agosto de 2.005.

IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA (nº 23 numerada para efeito de disponibilidade), da garagem localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO IBIRAPUERA PLAZA CENTER", situado na Avenida Ibirapuera nº 2.064 e Avenida Juriti, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UMA VAGA com área total de 20,25m², e a fração ideal do terreno de 0,565778% e o coeficiente de participação de 0,00565778.

PROPRIETÁRIA: CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 59.610.527/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera nº 2.064, 14º andar, conj. 141.

REGISTRO ANTERIOR: R.15/Matr. 68.279 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 041.123.0305-1.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 21 de fevereiro de 1994.

O Escr. Aut.  (Ivan Dias do Nascimento)

Prenotação nº 921.838 de 17 de junho de 2024.
Av.1/176.916, em 16 de julho de 2024.

Conforme certidão de 14 de junho de 2024 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos nº 0048611-82.2017.8.26.0100, da ação de execução civil, movida por CONDOMÍNIO DE CONSTR DO EDIFÍCIO IBIRAPUERA PLAZA CENTER, CNPJ nº 61.063.905/0001-03, em face de CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 59.610.527/0001-80, os imóveis desta e das matrículas nºs 176.899, 176.900 e 176.917, foram penhorados. Valor da dívida: R\$799.501,03 (setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e um reais e três centavos). Depositária: CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.

A Escr. Aut.  (Cécilia Osellmann).

EM BRANCO
14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS

Pág. 00001/00002



140 Registro de Imóveis

fig. 1119

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1 $\frac{1}{4}$ RIS

CNM
111211.2.0176900-41

de São Paulo

São Paulo, 22 de agosto de 2.005.

IMÓVEL: CONJUNTO nº 122, localizado no 12º pavimento-tipo do "EDIFÍCIO IBIRAPUERA PLAZA CENTER", situado na Avenida Ibirapuera nº 2.064 e Avenida Juriti, em Indaiatuba - 24º Subdistrito.

UM CONJUNTO com área privativa de 59,19m², área comum de 60,61m², área total de 119,80m², fração ideal no terreno de 2,965238%, e o coeficiente de participação na construção de 0.02965238.

PROPRIETÁRIA: CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 59.610.527/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera nº 2.064, 14º andar, conj. 141.

REGISTRO ANTERIOR: R.15/Matr. 68.279 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 041.123.0278-9.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição do condomínio de 21 de fevereiro de 1994.

O Escr. Autº. Ivan Dias (Ivan Dias do Nascimento)

Prenotação n  921.838 de 17 de junho de 2024.
Av.1/176.900, em 16 de julho de 2024.

Conforme certidão de 14 de junho de 2024 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos nº 0048611-82.2017.8.26.0100, da ação de execução civil, movida por CONDOMÍNIO DE CONSTR DO EDIFÍCIO IBIRAPUERA PLAZA CENTER, CNPJ nº 61.063.905/0001-03, em face de CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 59.610.527/0001-80, os imóveis desta e das matrículas nºs 176.899, 176.916 e 176.917, foram penhorados. Valor da dívida: R\$799.501,03 (setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e um reais e três centavos). Depositária: CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.

A Escr. Aut. (Xaver Gsellmann).

EM BRANCO
14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS

Page: 00001 / 00002

Este documento é propriedade intelectual, assinado digitalmente por AUGUSTO DE OLIVEIRA ABRAMATO-MACHADO GONDES, liberado nos autos em 30/07/2024 às 11:38.
Para mais informações, consulte o processo 00436111-22 2017, 260.100 e código QRXZVZ.

Documento 4: Matrícula do Imóvel



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL 14º RI 00921838

14º Registro de Imóveis

fls. 1123

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
176.917

ficha
01

14º RISP CNM
111211.2.0176917-87

de São Paulo

São Paulo, 22 de agosto de 2005.

IMÓVEL: VAGA INDETERMINADA (nº 24 numerada para efeito de disponibilidade), da garagem localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO IBIRAPUERA PLAZA CENTER", situado na Avenida Ibirapuera nº 2.064 e Avenida Juriti, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UMA VAGA com área total de 20,25m², e a fração ideal do terreno de 0,565778% e o coeficiente de participação de 0,00565778.

PROPRIETÁRIA: CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 59.610.527/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera nº 2.054, 14º andar, conj. 141.

REGISTRO ANTERIOR: R.15/Matr. 68.279 deste Registro.

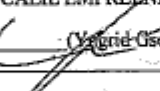
CONTRIBUINTE: 041.123.0306-8.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 21 de fevereiro de 1994.

O Escr. Aut.  (Ivan Dias do Nascimento)

Prenotação nº 921.838 de 17 de junho de 2024.
Av. 1/176.917, em 16 de julho de 2024.

Conforme certidão de 14 de junho de 2024 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos nº 0048611-82.2017.8.26.0100, da ação de execução civil, movida por CONDOMÍNIO DE CONSTR DO EDIFÍCIO IBIRAPUERA PLAZA CENTER, CNPJ nº 61.063.905/0001-03, em face de CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 59.610.527/0001-80, os imóveis desta e das matrículas nºs 176.899, 176.900 e 176.916, foram penhorados. Valor da dívida: R\$799.501,03 (setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e um reais e três centavos). Depositária: CALIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.

A Escr. Aut.  (Valgrie Osellmann).

EM BRANCO
14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS

Observação: Não se trata de registro de imóvel, mas de registro de direito de propriedade. O registro de imóvel é feito no 1º subsolo do 14º RI. O registro de direito de propriedade é feito no 1º subsolo do 14º RI. O registro de direito de propriedade é feito no 1º subsolo do 14º RI.

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048611-82.2017.8.26.0100 e código 00001/00002.

Documento 5: ART da Avaliação do Imóvel

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

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

ART de Obra ou Serviço
2620261466721

1. Responsável Técnico

BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA

Título Profissional: Engenheira Civil

RNP: 1420258222

Registro: 5071351730-SP

Registro:

Empresa Contratada:

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Praça PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, S/N

Complemento: 12º andar, sala 1218

Cidade: São Paulo

Processo Judicial: 0048611-82.2017.8.26.0100 Data de Nomeação: 25/04/2025

Valor: R\$ 7.187,50

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Ação Institucional:

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

Nº: 0

CEP: 01501-900

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Praça PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, S/N

Complemento: 12º andar, sala 1218

Cidade: São Paulo

Data de Início: 05/02/2026

Previsão de Término: 14/05/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Bairro: CENTRO

UF: SP

Nº: 0

CEP: 01501-900

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Perícia	de imóveis	para fins comerciais	59,19000	metro quadrado
	Laudo	de imóveis	para fins comerciais	59,19000	metro quadrado
	Laudo	de imóveis	para fins comerciais	59,19000	metro quadrado
	Perícia	de imóveis	para fins comerciais	59,19000	metro quadrado

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

5. Observações

ART corresponde a Perícia dos conjuntos 121 e 122, com 59,19m² cada um deles, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IBIRAPUERA PLAZA CENTER.

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA - CPF: 117.026.226-06

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

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.confrea.org.br

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acesar@link.fale.conosco do site acima



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 14/05/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Número: 2620261466721

Versão do sistema

Impresso em: 14/05/2026 20:00:30