

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Fachada

Data da avaliação: 20 de Fevereiro de 2025

Elaboração: ENGENHEIRO CIVIL - ANDERSON RAMOS

CREA/SP 5070214541

Sumário

1. Identificação das partes	3
1.1 Solicitante.....	3
2. Objetivo e Finalidade.....	3
3. Pressuposto, ressalvas e fatores limitantes	3
4. Vistoria do imóvel avaliando	4
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	4
6. Diagnostico de mercado.....	6
7. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	7
9. Resultado da avaliação	10
10. Termo de encerramento	11
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	41
CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	44
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	45
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	50

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: Ana Lúcia Corrêa da Silva
CPF: 251.239.828-50
Endereço: Rua Saigon, 246 – Vila Formosa
Município/Estado: São Paulo/SP
CEP: 03360-010

2. Objetivo e Finalidade

O presente laudo técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda de terreno imóvel urbano situado no município de São Paulo – SP, com área informada em documentação fornecida de 170,00m² de terreno e 130,00m² de área construída, através do tratamento de dados em amostras de pesquisa de mercado. Tendo como finalidade a determinação do valor de mercado para fins de compra/venda.

3. Pressuposto, ressalvas e fatores limitantes

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

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas pelo proprietário, bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada, para o solicitante e interessado. Ficando vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou estimativa de preço. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

4. Vistoria do imóvel avaliando

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 20 de fevereiro de 2025¹. Durante a vistoria, foram levantadas toda área existente na propriedade. A vistoria foi acompanhada pelo seguinte membro: Sra. Ana Lucia Corrêa da Silva.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Localizada na zona leste da cidade, a Vila Formosa possui uma história rica que se entrelaça com o crescimento e a transformação de São Paulo ao longo dos anos. É um bairro notadamente residencial, composto principalmente por casas e edifícios de médio e alto padrão. Suas ruas arborizadas e praças bem cuidadas atraem famílias em busca de um lugar para chamar de lar. A presença de diversas escolas, hospitais e comércio local torna a vida dos moradores bastante conveniente.

Além disso, a Vila Formosa está bem conectada ao restante da cidade por meio de várias linhas de ônibus e transporte sobre trilhos, como o Metrô e a CPTM, com a proximidade da Avenida Radial Leste facilitando o acesso a outras regiões de São Paulo.

¹ Data de referência da avaliação



5.1.2 Caracterização Física

A população estimada de Vila Formosa é de 89.927 (2010) habitantes, a renda média dos trabalhadores formais de Vila Formosa é de 3.755,40 R\$ de acordo com os dados do IBGE 2010. É uma região diversificada, tanto comercial, tanto residencial, boa variedade de linhas de ônibus, comércio e serviços, que está em constante desenvolvimento, a qual passando por processos de urbanização, além da alta na verticalização de empreendimentos imobiliários. Além de contar com vários bares e restaurantes, com predominância de padrão construtivo médio e alto.

5.1.3 Serviço/ Infraestrutura

O imóvel avaliando está localizado em uma região onde possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida. A zona urbana em questão é servida por um sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, Metrô, CPTM, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

5.2 Caracterização do imóvel avaliando

Tipo do imóvel: Residência Unifamiliar

Documento: IPTU n. 055.261.0042-1 e Matrícula 2340. **(Anexo IV)**

Endereço: Rua Saigon, 246 – Vila Formosa.

Município/Estado: São Paulo / SP

Coordenadas: 23°34'07" S – 46°32'43" W.

Área terreno total: 170,00m² - Área construída total: 130,00m².

O imóvel está localizado à Rua Saigon, 246 – Vila Formosa, município de São Paulo, estado de São Paulo. O avaliando trata-se de um imóvel unifamiliar, com uma área terreno total: 170,00m² - Área construída total: 130,00m².

O imóvel avaliando apresenta topografia plana e superfície seca. Com fração ideal de 100%, do terreno constituído do lote E, conforme consta na transcrição de N° 2340 de 27 de Abril de 1976 **(Anexo IV)**.

O imóvel avaliando encontra-se em bom estado de conservação na presente data.





Figura 1: Localização do imóvel avaliando

6. Diagnostico de mercado

O imóvel avaliando está localizado na Região leste do município de São Paulo. A predominância de imóveis disponíveis no bairro são imóveis com terrenos médios e construções novas e mais antigas. Os empreendimentos mais novos vêm sendo construídos ao longo do tempo, edificações com padrão construtivo médio e alto, com área de lazer e, no mínimo, 1 vaga para automóvel, voltados para a classe média e alta. O mesmo é dotado de infraestrutura completa, bem localizado, próximo do Centro comercial Shopping Anália Franco, tendo fácil acesso a avenidas importantes, boa variedade de linhas de ônibus, Metrô, CPTM, comércio e serviços.

Verificou-se em pesquisas imobiliárias e in loco grande oferta de amostras. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro, quanto nos bairros próximos a região, características de imóveis semelhantes ao avaliando.

Portanto, temos a seguinte relação:

- Nível de oferta de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando na região: Média
- Nível de demanda de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Média
- Absorção pelo mercado de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Média
- Liquidez: Média.

7. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

7.1 Metodologia adotada

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para a realização da avaliação, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **Inferência Estatística**, com adoção de modelo de regressão. Para a análise e tratamento da amostra de mercado foi utilizado o Software "Infer-32".

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 14 elementos amostrais, dos quais 14 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas, de casas na região do imóvel avaliando, contemplando o período de Fevereiro/2025. Na pesquisa realizada foram levantados apenas dados de oferta, em que pese, não representam dados superestimados, portanto, sem necessidade de tratamento específico, conforme item 8.2.1.3.5 da NBR 14653.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

7.2 Definição das variáveis do modelo de avaliação

Variável dependente	
Preço Unitário (R\$/m²)	Representa o valor do imóvel avaliando (incógnita) ou o valor de venda negociado ou em oferta para cada dado de mercado dividido pela respectiva área construída.
Variável Independente	
Setor Urbano	Variável quantitativa , que informa a área do terreno de cada elemento, destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços.
Distância ao polo influencia (Km) *	Variável quantitativa , expressa em números, destinada a investigar, através da distância ao polo valorizante (Shopping Anália Franco), medida em quilômetros, sua relação com a variação dos preços.

Padrão de Acabamento	Variável qualitativa , expressa se o padrão de acabamento do imóvel e: Baixo, Médio ou Alto.
Área Construída	Variável numérica que identifica a área total construída.
Área de Laser*	Variável qualitativa que indica a condição da área de laser, sendo: Não possui, simples, boa ou completa.
Dormitórios*	Variável numérica que indica a quantidade de dormitórios no imóvel.
Suítes*	Variável numérica que indica a quantidade de suítes no imóvel.
Banheiros*	Variável numérica que indica a quantidade de banheiros no imóvel.
Vagas de Garagem*	Variável numérica que indica a quantidade de vagas no imóvel.

* Variáveis que não foram utilizadas no modelo, por não ser estatisticamente representativa.

7.3 Determinação do valor

Dentro destes critérios expostos anteriormente, aplicando-se a metodologia de avaliação baseada nas NBR 14.653-1 e 2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, determinou-se o seguinte valor de mercado, para a data base de fevereiro de 2025, obtido como resultado da Inferência Estatística:

Atributos do imóvel avaliando:

- Área do terreno (m²): 170,00 m².
- Área Construída (m²): 130,00 m²
- Distância ao polo influencia (Km): 4 Km
- Idade Estimada: 10

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

Preço Unitário (R\$/m ²)		
Mínimo	Calculado	Máximo
R\$ 6.178,93	R\$ 6.540,47	R\$ 6.947,63
Amplitude: 18,33 %		

Campo de arbítrio:

130,00 m ²	Mínimo	Calculado	Máximo
VALOR UNITÁRIO	R\$ 803.261,02	R\$ 850.300,46	R\$ 903.191,93

Os limites do campo de arbítrio estão fora dos limites do intervalo de confiança, portanto adota-se como limites o próprio intervalo de confiança.

Intervalo de valores admissíveis:

$$130,00/m^2 \times 6.540,77 m^2 = R\$ 850.300,46$$

Mínimo	Máximo
R\$ 803.261,02	R\$ 903.191,93
Valor Total obtido: R\$ 850.300,46	

O valor adotado foi de estimativa de tendência mínimo para a venda do imóvel avaliando, isso pelo fato das coletas terem sido só de ofertas.

Portanto o valor adotado com arredondamento previsto no item 7.7.1 da NBR 14.653-1:2001 desde que o ajuste final não varie mais de 1 % do valor estimado.”

VALOR DE MERCADO	R\$ 850.000,00 (Oitocentos e cinquenta mil reais)
-------------------------	--

8. Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **17** pontos, sendo que **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação e precisão encontra-se abaixo.

Grau de Fundamentação: II

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	X		

3	Identificação dos dados de mercado	2		X	
4	Extrapolação	3	X		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	X	X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	X		
Total pontuação atingida		17			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Precisão: III

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

9. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**, é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor venal de mercado:

R\$ 850.000,00 (Oitocentos e cinquenta mil reais)

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas

características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **51 (cinquenta e uma)** folhas digitalizadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anderson Ramos | Engenheiro Civil - Perito Judicial
CREA/SP 5070214541 - (11) 98400-7892
www.engenheirosavaliadores.com.br

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 26/Fev/2025

Nome do Arquivo: C:\Users\User\Desktop\Inferencia casa - apto..IW3

Amostra

Nº Am.	Área	«Valor»	Valor R\$/m ²	Padrão de Acabamento	Setor Urbano
1	105,00	790.000,00	7.523,81	Médio	Localização Boa
2	200,00	1.150.000,00	5.750,00	Médio	Localização Ruim
3	136,00	1.080.000,00	7.941,18	Alto	Localização Ótima
4	125,00	790.000,00	6.320,00	Médio	Localização Boa
5	250,00	1.540.000,00	6.160,00	Médio	Localização Ótima
6	140,00	1.300.000,00	9.285,71	Alto	Localização Boa
7	78,00	828.000,00	10.615,38	Baixo	Localização Ótima
8	150,00	1.200.000,00	8.000,00	Baixo	Localização Ótima
9	160,00	780.000,00	4.875,00	Baixo	Localização Boa
10	99,00	630.000,00	6.363,64	Médio	Localização Ruim
11	213,00	900.000,00	4.225,35	Baixo	Localização Ruim
12	180,00	720.000,00	4.000,00	Baixo	Localização Ruim
13	155,00	780.000,00	5.032,26	Médio	Localização Boa
14	143,00	1.070.000,00	7.482,52	Alto	Localização Boa

Nº Am.	«Dormitórios»	«Suítes»	«Vagas»	«Área de Lazer»
1	2	1	2	Não Possui
2	3	1	2	Simple
3	0	3	3	Não Possui
4	2	0	4	Simple
5	2	3	3	Boa
6	2	1	3	Boa
7	2	1	1	Simple
8	0	3	2	Completa
9	2	1	6	Não Possui
10	1	1	3	Simple
11	2	1	3	Não Possui
12	0	1	2	Simple
13	2	1	4	Boa
14	2	1	4	Boa

Nº Am.	«Endereço do Imóvel»	«Fonte / Contato»
1	Rua Astarte, 137 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Invest Imóveis - 11 99594-1174
2	Rua João de Almeida, 450 - Tatuapé - São Paulo - SP	Dr. Alexandre - 11 99175-2055
3	Rua Visconde de Balsemão, 130 - Tatuapé - São Paulo - SP	A&M Prime - 11 98758-8863
4	Rua Visconde de Ataíde, 410 - Tatuapé - São Paulo - SP	Fausto Fernando - 11 4580-0012
5	Rua Orlando Valderano, 798 - Tatuapé - São Paulo - SP	Foxtter SP - 11 5198-7781
6	Rua Pinhalzinho, 307 - Tatuapé - São Paulo - SP	Em Casa - 11 4380-4450
7	Rua Serra de Botucatu, 2200 - Tatuapé - São Paulo - SP	Aux. Predial - 11 94318-8873
8	Rua Rogério Giorgi, 130 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Sinai Imobiliária - 11 3358-2000
9	Rua Mamboré, 465 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Falavigna Imóveis - 11 99915-8801
10	Rua Reinoso Fernandes, 626 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Regularize Imóveis - 11 99977-2243
11	Rua Asa Branca, 130 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Marcelo Lopes - 11 94782-8877
12	Rua Maria José da Silva, 35 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Conviver Negócios - 11 2076-4000
13	Rua Mamboré, 870 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Mirkai Imóveis - 11 94028-8033
14	Rua Pirambóia, 41 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Grupo Urban - 4210-2030

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,8997	0,7522	14,1541	3 em 3	0
2	0,8957	0,7429	13,5232	3 em 3	0
3	0,8943	0,7398	13,3193	3 em 3	0
4	0,8908	0,7315	12,8077	3 em 3	0
5	0,8891	0,7277	12,5786	3 em 3	0
6	0,8889	0,7272	12,5486	3 em 3	0
7	0,8888	0,7269	12,5312	3 em 3	0
8	0,8857	0,7198	12,1301	3 em 3	0
9	0,8846	0,7172	11,9883	3 em 3	0
10	0,8842	0,7165	11,9492	3 em 3	0
11	0,8825	0,7124	11,7355	3 em 3	0
12	0,8820	0,7113	11,6790	3 em 3	0
13	0,8782	0,7025	11,2334	3 em 3	0
14	0,8776	0,7012	11,1677	3 em 3	0
15	0,8768	0,6994	11,0828	3 em 3	0

16	0,8762	0,6980	11,0152	3 em 3	0
17	0,8760	0,6975	10,9936	3 em 3	0
18	0,8754	0,6963	10,9359	3 em 3	0
19	0,8754	0,6963	10,9340	3 em 3	0
20	0,8748	0,6949	10,8701	3 em 3	0
21	0,8734	0,6918	10,7258	3 em 3	0
22	0,8734	0,6917	10,7231	3 em 3	0
23	0,8728	0,6903	10,6594	3 em 3	0
24	0,8699	0,6836	10,3638	3 em 3	0
25	0,8695	0,6829	10,3311	3 em 3	0
26	0,8689	0,6815	10,2741	3 em 3	0
27	0,8673	0,6779	10,1200	3 em 3	0
28	0,8668	0,6767	10,0699	3 em 3	0
29	0,8657	0,6743	9,9721	3 em 3	0
30	0,8650	0,6727	9,9079	3 em 3	0
31	0,8647	0,6720	9,8766	3 em 3	0
32	0,8643	0,6712	9,8464	3 em 3	0
33	0,8632	0,6687	9,7471	3 em 3	0
34	0,8615	0,6648	9,5930	3 em 3	0
35	0,8604	0,6624	9,5022	3 em 3	0
36	0,8593	0,6599	9,4091	3 em 3	0
37	0,8588	0,6588	9,3652	2 em 3	0
38	0,8582	0,6574	9,3140	3 em 3	0
39	0,8578	0,6566	9,2860	3 em 3	0
40	0,8568	0,6544	9,2069	3 em 3	0
41	0,8561	0,6528	9,1468	3 em 3	0
42	0,8555	0,6515	9,1014	3 em 3	0
43	0,8549	0,6502	9,0532	3 em 3	0
44	0,8545	0,6493	9,0240	2 em 3	0
45	0,8538	0,6477	8,9668	2 em 3	0
46	0,8532	0,6464	8,9229	3 em 3	0
47	0,8530	0,6458	8,9004	3 em 3	0
48	0,8501	0,6394	8,6850	3 em 3	0
49	0,8495	0,6381	8,6390	3 em 3	0
50	0,8486	0,6361	8,5735	3 em 3	0

Nº Modelo	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo	Precisão
1	Sim	Não há	6.540,77	6.178,93	6.947,63	11,71 %
2	Sim	Não há	6.681,46	6.280,42	7.137,22	12,77 %
3	Sim	Não há	6.778,65	6.406,95	7.171,91	11,26 %
4	Sim	Não há	6.664,98	6.260,68	7.125,09	12,91 %
5	Sim	Não há	6.781,28	6.336,38	7.293,37	14,04 %
6	Sim	Não há	6.710,86	6.311,85	7.163,72	12,64 %
7	Sim	Não há	6.801,36	6.361,08	7.307,13	13,84 %
8	Sim	Não há	6.883,04	6.473,57	7.318,42	12,25 %
9	Sim	Não há	6.854,05	6.413,44	7.359,66	13,74 %
10	Sim	Não há	6.900,84	6.419,62	7.460,06	14,99 %
11	Sim	Não há	6.905,05	6.492,30	7.344,05	12,31 %
12	Sim	Não há	6.940,91	6.539,62	7.366,82	11,89 %
13	Sim	Não há	6.954,95	6.468,23	7.520,89	15,04 %
14	Sim	Não há	7.016,09	6.615,14	7.417,03	11,42 %
15	Sim	Não há	6.946,60	6.497,33	7.426,95	13,35 %
16	Sim	Não há	7.002,01	6.556,28	7.478,03	13,13 %
17	Sim	Não há	6.843,10	6.393,73	7.360,41	14,05 %
18	Sim	Não há	6.737,98	6.284,63	7.261,83	14,42 %

19	Sim	Não há	6.874,96	6.388,30	7.441,88	15,23 %
20	Sim	Não há	6.846,73	6.397,94	7.363,23	14,02 %
21	Sim	Não há	6.980,34	6.491,96	7.548,18	15,04 %
22	Sim	Não há	7.043,19	6.604,42	7.511,11	12,84 %
23	Sim	Não há	6.978,78	6.452,96	7.597,90	16,29 %
24	Sim	Não há	6.993,01	6.501,08	7.565,48	15,13 %
25	Sim	Não há	7.062,78	6.581,27	7.579,52	14,09 %
26	Sim	Não há	7.079,44	6.547,27	7.705,77	16,25 %
27	Sim	Não há	7.083,37	6.647,12	7.519,63	12,31 %
28	Sim	Não há	7.065,42	6.621,93	7.538,61	12,94 %
29	Sim	Não há	7.072,53	6.624,07	7.551,35	13,08 %
30	Sim	Não há	7.104,02	6.625,39	7.617,23	13,92 %
31	Sim	Não há	6.978,63	6.517,30	7.472,63	13,65 %
32	Sim	Não há	7.169,05	6.747,37	7.590,73	11,76 %
33	Sim	Não há	7.095,47	6.555,59	7.732,25	16,47 %
34	Sim	Não há	7.142,73	6.701,22	7.584,25	12,36 %
35	Sim	Não há	7.074,10	6.583,94	7.600,75	14,33 %
36	Sim	Não há	7.165,69	6.684,04	7.682,05	13,89 %
37	Sim	Não há	7.113,41	6.640,77	7.586,05	13,28 %
38	Sim	Não há	6.984,34	6.479,00	7.575,16	15,59 %
39	Sim	Não há	7.167,69	6.687,84	7.681,97	13,83 %
40	Sim	Não há	6.919,76	6.413,79	7.512,38	15,77 %
41	Sim	Não há	7.056,29	6.513,56	7.697,68	16,66 %
42	Sim	Não há	7.137,08	6.613,89	7.701,66	15,19 %
43	Sim	Não há	7.123,24	6.576,99	7.768,45	16,61 %
44	Sim	Não há	7.231,88	6.776,74	7.687,01	12,58 %
45	Sim	Não há	7.200,83	6.729,52	7.672,13	13,09 %
46	Sim	Não há	7.158,56	6.573,26	7.858,29	17,80 %
47	Sim	Não há	7.222,29	6.704,28	7.780,34	14,85 %
48	Sim	Não há	7.222,57	6.630,30	7.931,02	17,86 %
49	Sim	Não há	7.227,32	6.707,98	7.786,86	14,88 %
50	Sim	Não há	7.282,56	6.826,25	7.738,86	12,53 %

MODELOS

- (1) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (2) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (3) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (4) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (5) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (6) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (7) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (8) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (9) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (10) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (11) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (12) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (13) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (14) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (15) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (16) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (17) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (18) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (19) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (20) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
- (21) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (22) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (23) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (24) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$

- (25) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (26) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (27) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (28) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (29) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (30) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (31) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (32) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (33) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (34) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (35) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (36) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (37) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (38) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (39) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (40) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (41) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (42) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (43) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (44) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (45) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (46) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (47) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (48) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (49) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (50) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$

Observações:**(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%****(b) Critério de identificação de outlier:****Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.****(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%****(d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%****(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.**

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• **Valor R\$/m²:** Valor Unitário em R\$/m².. **Equação:**

$$\frac{[\text{Valor}]}{[\text{Área}]}$$

Variáveis Independentes:

• **Área:** Área Construída..• **Valor:** Valor do Imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)• **Padrão de Acabamento:** Padrão de Acabamento do imóvel..**Classificação:****Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3;**• **Setor Urbano:** Localização do Imóvel..**Classificação:****Localização Ruim = 1; Localização Boa = 2; Localização Ótima = 3;**• **Dormitórios:** Quantidade de Dormitórios no imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)• **Suítes:** Quantidade de suítes no imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)

- Vagas: Quantidade de vagas de garagem do imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)
- Área de Lazer: Área de Lazer existente.. (*variável não utilizada no modelo*)
Classificação:
Não Possui = 1; Simples = 2; Boa = 3; Completa = 4;
- Endereço do Imóvel: Endereço do Imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)
- Fonte / Contato: Fonte / Contato.. (*variável não utilizada no modelo*)

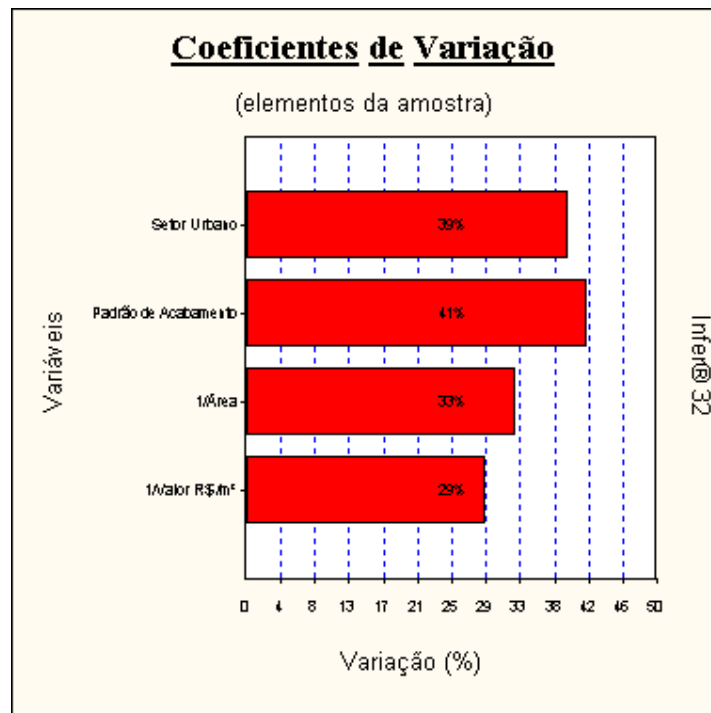
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 14
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 10
 Desvio padrão da regressão : $2,3336 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor R\$/m ²	$1,6153 \times 10^{-4}$	$4,6879 \times 10^{-5}$	29,02%
1/Área	$7,1823 \times 10^{-3}$	$2,3520 \times 10^{-3}$	32,75%
Padrão de Acabamento	1,86	0,7703	41,48%
Setor Urbano	2,00	0,7844	39,22%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.
 Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

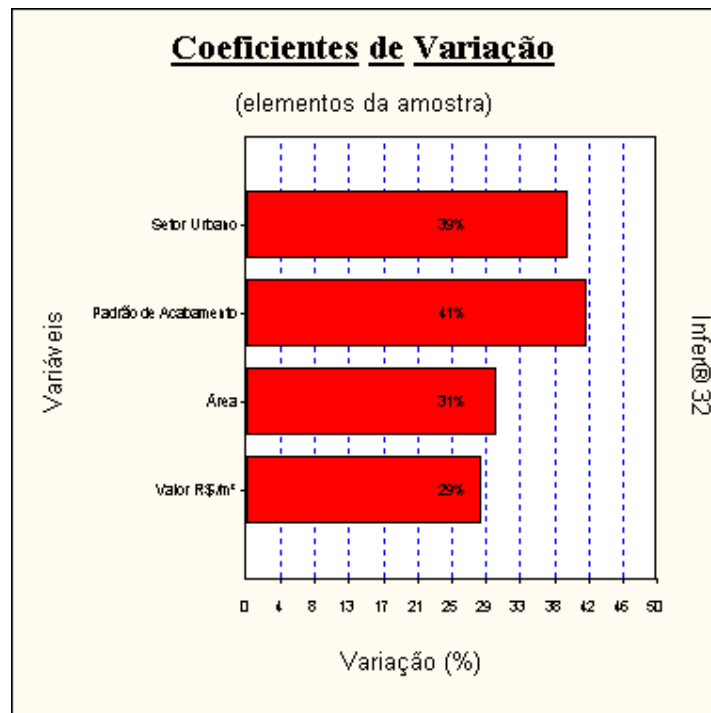
Distribuição das Variáveis



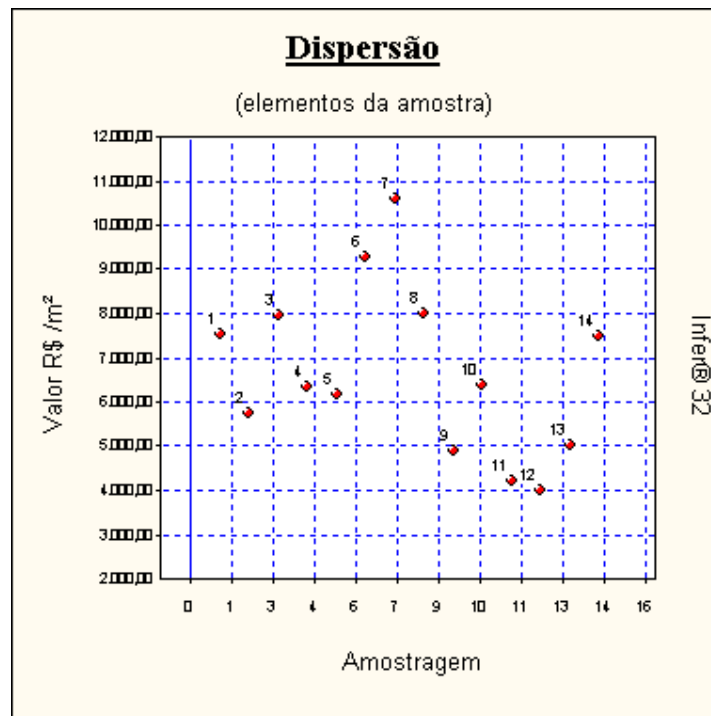
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor R\$ /m ²	6683,92	1911,7353	4000,00	10615,38	6615,38	28,6020
Área	152,43	46,5679	78,00	250,00	172,00	30,5506
Padrão de Acabamento	1,8571	0,7703	1,0000	3,0000	2,0000	41,4792
Setor Urbano	2,0000	0,7844	1,0000	3,0000	2,0000	39,2232

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

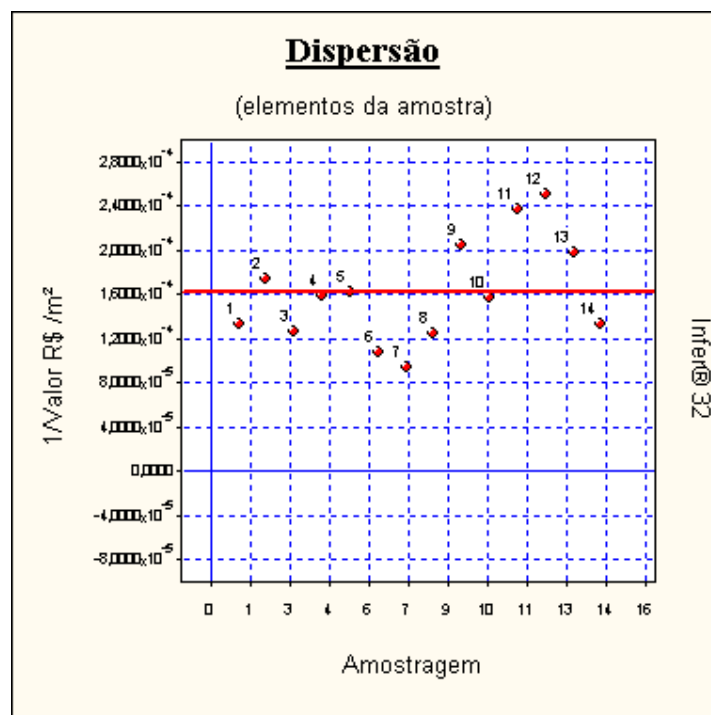


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor R\$ /m².

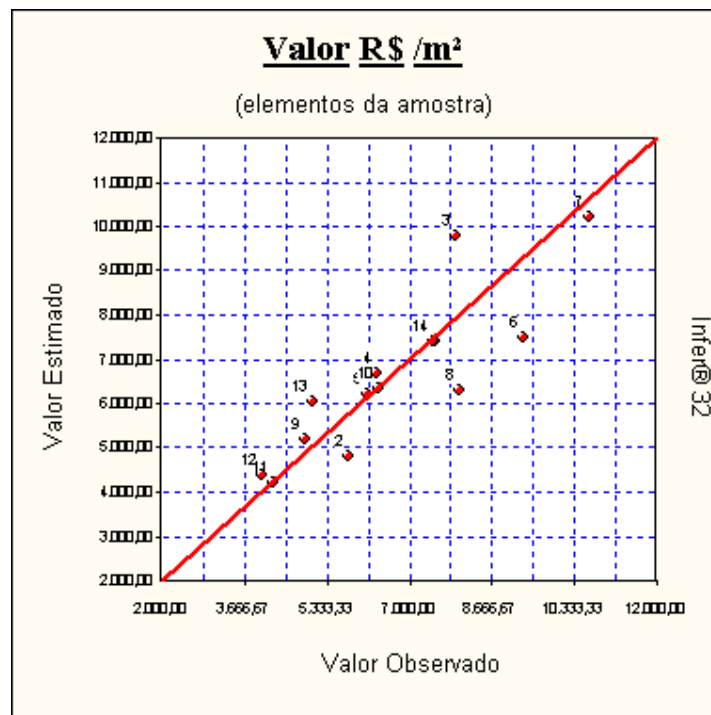
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
--------	-----------------	----------------	-----------	------------

1	7.523,81	7.425,53	-98,28	-1,3063 %
2	5.750,00	4.796,31	-953,69	-16,5859 %
3	7.941,18	9.766,16	1.824,98	22,9812 %
4	6.320,00	6.674,38	354,38	5,6072 %
5	6.160,00	6.219,53	59,53	0,9664 %
6	9.285,71	7.501,21	-1.784,50	-19,2177 %
7	10.615,38	10.194,41	-420,97	-3,9657 %
8	8.000,00	6.277,44	-1.722,56	-21,5320 %
9	4.875,00	5.200,94	325,94	6,6860 %
10	6.363,64	6.338,84	-24,80	-0,3897 %
11	4.225,35	4.227,10	1,75	0,0414 %
12	4.000,00	4.385,81	385,81	9,6453 %
13	5.032,26	6.052,27	1.020,01	20,2693 %
14	7.482,52	7.418,27	-64,25	-0,8587 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor R\$/m}^2] = 3,3713 \times 10^{-4} - 9,9463 \times 10^{-3} / [\text{Área}] - 2,5040 \times 10^{-5} \times [\text{Padrão de Acabamento}] - 2,8828 \times 10^{-5} \times [\text{Setor Urbano}]$$

Modelo para a Variável Dependente

[Valor R\$ /m²] = 1/(3,3713x10⁻⁴ - 9,9463x10⁻³ /[Área] - 2,5040x10⁻⁵ x [Padrão de Acabamento] - 2,8828x10⁻⁵ x [Setor Urbano])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -9,9462x10 ⁻³	2,8286x10 ⁻³	-0,0138	-6,0648x10 ⁻³
Padrão de Acabamento	b2 = -2,5040x10 ⁻⁵	8,4765x10 ⁻⁶	-3,6671x10 ⁻⁵	-1,3408x10 ⁻⁵
Setor Urbano	b3 = -2,8827x10 ⁻⁵	8,5504x10 ⁻⁶	-4,0560x10 ⁻⁵	-1,7095x10 ⁻⁵

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8997
 Valor t calculado : 6,516
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8094
 Coeficiente r² ajustado : 0,7522

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor R\$ /m ²	Área
Valor R\$ /m ²	2,2615x10 ⁻³	3,9388x10 ⁻⁷	1,5372x10 ⁻⁵
Área	0,1005	1,5372x10 ⁻⁵	7,9412x10 ⁻⁴
Padrão de Acabamento	26,0000	3,9792x10 ⁻³	0,1866
Setor Urbano	28,0000	4,2127x10 ⁻³	0,2065

	Padrão de Acabamento	Setor Urbano
Valor R\$ /m ²	3,9792x10 ⁻³	4,2127x10 ⁻³
Área	0,1866	0,2065
Padrão de Acabamento	56,0000	53,0000
Setor Urbano	53,0000	64,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,3124x10 ⁻⁸	3	7,7081x10 ⁻⁹	14,15
Residual	5,4458x10 ⁻⁹	10	5,4458x10 ⁻¹⁰	
Total	2,8570x10⁻⁸	13	2,1977x10⁻⁹	

F Calculado : 14,15
 F Tabelado : 5,218 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,06%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor R\$ /m ²	Área	Padrão de Acabamento	Setor Urbano
Valor R\$ /m ²	1,0000	-0,6071	-0,4700	-0,6490
Área	-0,6071	1,0000	-0,0057	0,2288
Padrão de Acabamento	-0,4700	-0,0057	1,0000	0,1273
Setor Urbano	-0,6490	0,2288	0,1273	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor R\$ /m ²	Área	Padrão de Acabamento
Valor R\$ /m ²	∞	-2,416	-1,684
Área	-2,416	∞	$-1,800 \times 10^{-2}$
Padrão de Acabamento	-1,684	$-1,800 \times 10^{-2}$	∞
Setor Urbano	-2,697	0,743	0,406

	Setor Urbano
Valor R\$ /m ²	-2,697
Área	0,743
Padrão de Acabamento	0,406
Setor Urbano	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3722

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-3,614	0,5%	Sim
Padrão de Acabamento	b2	-2,980	1,4%	Sim
Setor Urbano	b3	-3,494	0,6%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,8791

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-3,516	0,3%

Padrão de Acabamento	b2	-2,954	0,7%
Setor Urbano	b3	-3,371	0,4%

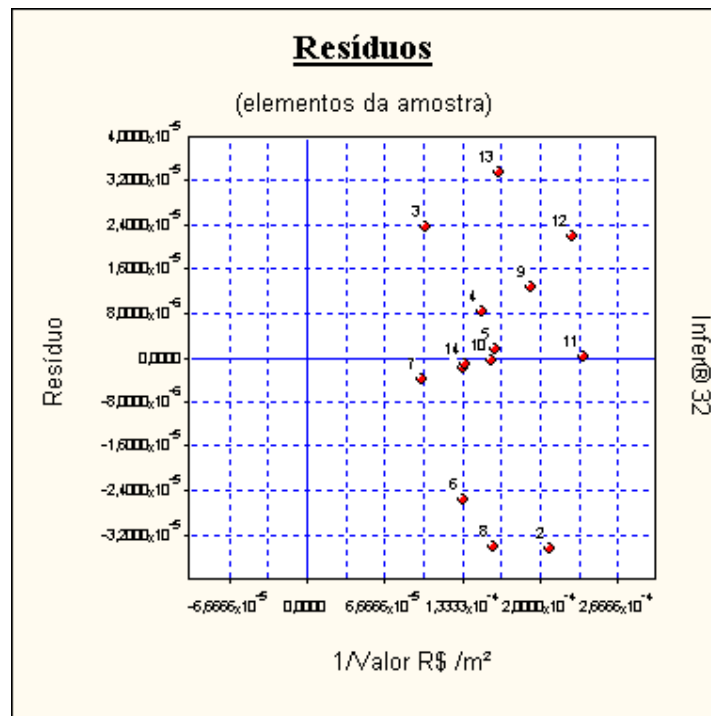
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor R\$ /m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	1,3291x10 ⁻⁴	1,3467x10 ⁻⁴	-1,7591x10 ⁻⁶	-0,0753	-0,0820
2	1,7391x10 ⁻⁴	2,0849x10 ⁻⁴	-3,4580x10 ⁻⁵	-1,4818	-1,6969
3	1,2592x10 ⁻⁴	1,0239x10 ⁻⁴	2,3531x10 ⁻⁵	1,0083	1,2368
4	1,5822x10 ⁻⁴	1,4982x10 ⁻⁴	8,4011x10 ⁻⁶	0,3599	0,3762
5	1,6233x10 ⁻⁴	1,6078x10 ⁻⁴	1,5538x10 ⁻⁶	0,0665	0,0871
6	1,0769x10 ⁻⁴	1,3331x10 ⁻⁴	-2,5619x10 ⁻⁵	-1,0978	-1,2623
7	9,4202x10 ⁻⁵	9,8092x10 ⁻⁵	-3,8900x10 ⁻⁶	-0,1666	-0,2895
8	1,2500x10 ⁻⁴	1,5930x10 ⁻⁴	-3,4300x10 ⁻⁵	-1,4698	-1,8212
9	2,0512x10 ⁻⁴	1,9227x10 ⁻⁴	1,2855x10 ⁻⁵	0,5508	0,6096
10	1,5714x10 ⁻⁴	1,5775x10 ⁻⁴	-6,1477x10 ⁻⁷	-0,0263	-0,0340
11	2,3666x10 ⁻⁴	2,3656x10 ⁻⁴	9,7857x10 ⁻⁸	4,1933x10 ⁻³	5,0814x10 ⁻³
12	2,5000x10 ⁻⁴	2,2800x10 ⁻⁴	2,1992x10 ⁻⁵	0,9423	1,1124
13	1,9871x10 ⁻⁴	1,6522x10 ⁻⁴	3,3490x10 ⁻⁵	1,4351	1,4975
14	1,3364x10 ⁻⁴	1,3480x10 ⁻⁴	-1,1575x10 ⁻⁶	-0,0496	-0,0570

Nº Am.	Quadrático
1	3,0946x10 ⁻¹²
2	1,1958x10 ⁻⁹
3	5,5373x10 ⁻¹⁰
4	7,0578x10 ⁻¹¹
5	2,4145x10 ⁻¹²
6	6,5636x10 ⁻¹⁰
7	1,5132x10 ⁻¹¹
8	1,1765x10 ⁻⁹
9	1,6525x10 ⁻¹⁰
10	3,7794x10 ⁻¹³
11	9,5760x10 ⁻¹⁵
12	4,8364x10 ⁻¹⁰
13	1,1216x10 ⁻⁹
14	1,3398x10 ⁻¹²

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

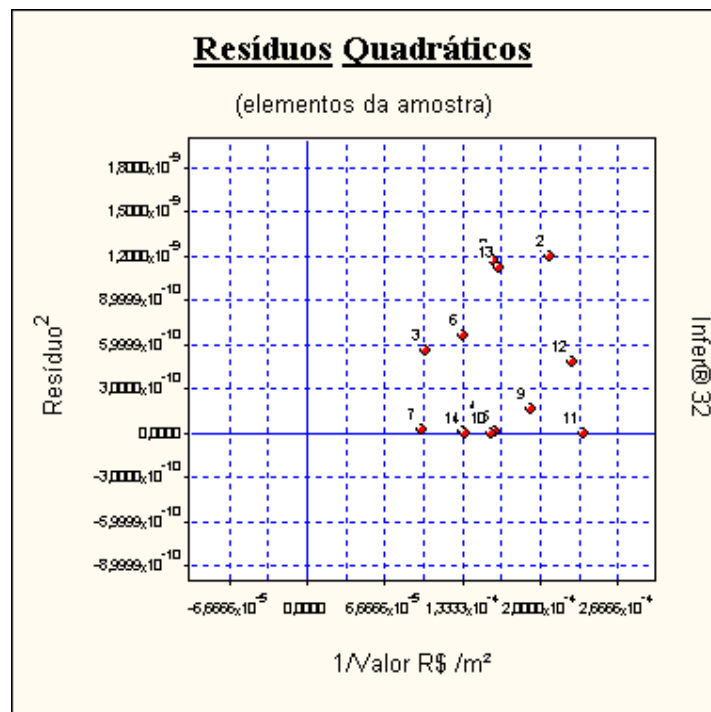
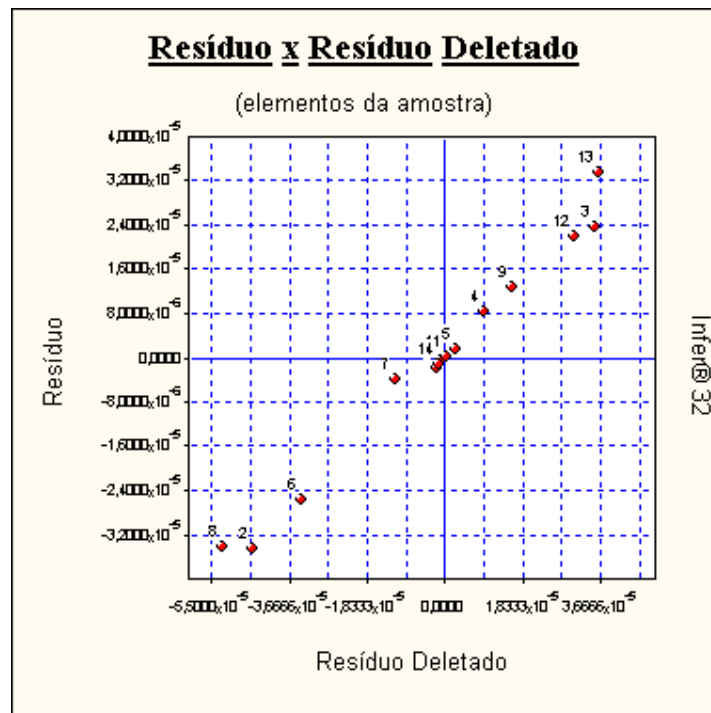


Tabela de Resíduos Deletados

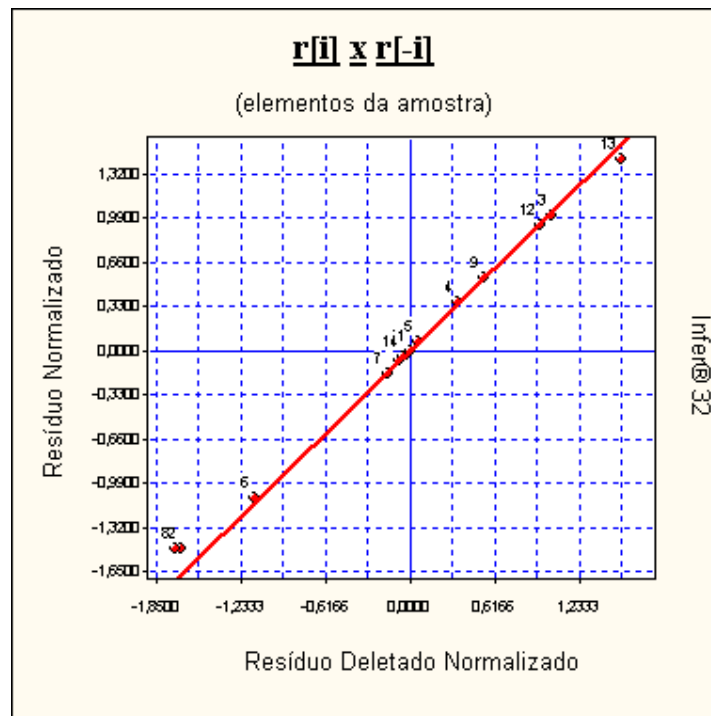
Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor R\$ /m²].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	$-2,0836 \times 10^{-6}$	$6,0469 \times 10^{-10}$	-0,0715	-0,0778
2	$-4,5352 \times 10^{-5}$	$4,3084 \times 10^{-10}$	-1,6659	-1,9078
3	$3,5404 \times 10^{-5}$	$5,1253 \times 10^{-10}$	1,0394	1,2749
4	$9,1746 \times 10^{-6}$	$5,9653 \times 10^{-10}$	0,3439	0,3594
5	$2,6612 \times 10^{-6}$	$6,0464 \times 10^{-10}$	0,0631	0,0826
6	$-3,3871 \times 10^{-5}$	$5,0867 \times 10^{-10}$	-1,1359	-1,3061
7	$-1,1736 \times 10^{-5}$	$6,0002 \times 10^{-10}$	-0,1588	-0,2758
8	$-5,2661 \times 10^{-5}$	$4,0439 \times 10^{-10}$	-1,7056	-2,1134
9	$1,5747 \times 10^{-5}$	$5,8260 \times 10^{-10}$	0,5325	0,5894
10	$-1,0244 \times 10^{-6}$	$6,0503 \times 10^{-10}$	-0,0249	-0,0322
11	$1,4370 \times 10^{-7}$	$6,0509 \times 10^{-10}$	$3,9781 \times 10^{-3}$	$4,8207 \times 10^{-3}$
12	$3,0644 \times 10^{-5}$	$5,3021 \times 10^{-10}$	0,9550	1,1273
13	$3,6467 \times 10^{-5}$	$4,6939 \times 10^{-10}$	1,5457	1,6130
14	$-1,5302 \times 10^{-6}$	$6,0490 \times 10^{-10}$	-0,0470	-0,0541

Resíduo x Resíduo Deletado

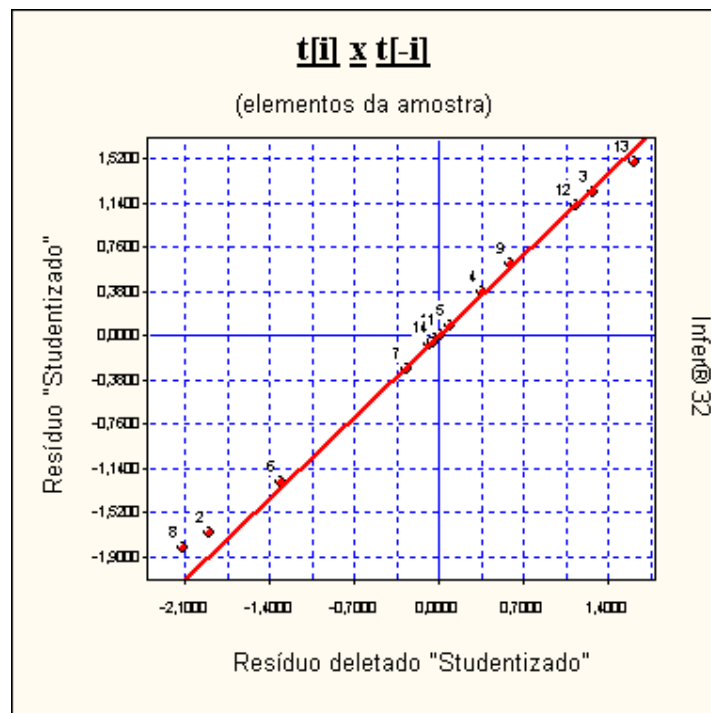


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 14
Graus de liberdade	: 13
Valor médio	: $-2,8360 \times 10^{-24}$
Variância	: $3,8899 \times 10^{-10}$
Desvio padrão	: $1,9722 \times 10^{-5}$
Desvio médio	: $1,4560 \times 10^{-5}$
Variância (não tendenciosa)	: $5,4458 \times 10^{-10}$
Desvio padrão (não tend.)	: $2,3336 \times 10^{-5}$
Valor mínimo	: $-3,4580 \times 10^{-5}$
Valor máximo	: $3,3490 \times 10^{-5}$
Amplitude	: $6,8070 \times 10^{-5}$
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: $1,7017 \times 10^{-5}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $-2,8360 \times 10^{-24}$
Momento central de 2ª ordem	: $3,8899 \times 10^{-10}$
Momento central de 3ª ordem	: $-2,4741 \times 10^{-15}$
Momento central de 4ª ordem	: $-1,7672 \times 10^{-16}$

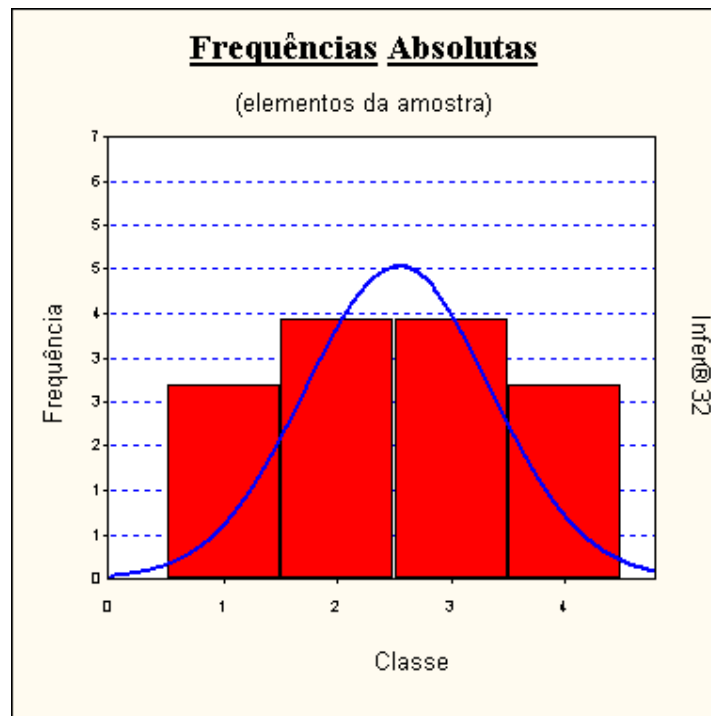
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3224	0	0
Curtose	-1170,9268	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

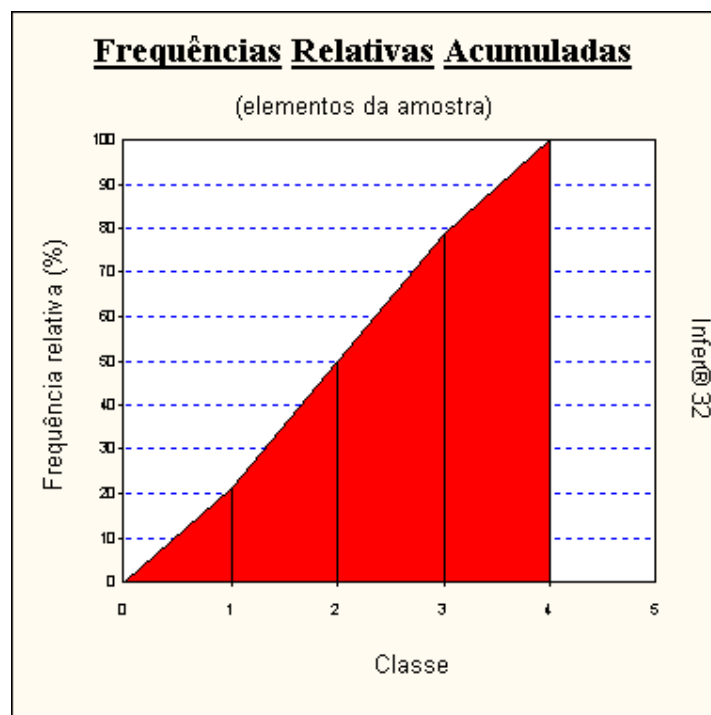
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-3,4580 \times 10^{-5}$	$-1,7562 \times 10^{-5}$	3	21,43	$-3,1500 \times 10^{-5}$
2	$-1,7562 \times 10^{-5}$	$-5,4497 \times 10^{-7}$	4	28,57	$-1,8553 \times 10^{-6}$
3	$-5,4497 \times 10^{-7}$	$1,6472 \times 10^{-5}$	4	28,57	$5,7270 \times 10^{-6}$
4	$1,6472 \times 10^{-5}$	$3,3490 \times 10^{-5}$	3	21,43	$2,6337 \times 10^{-5}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

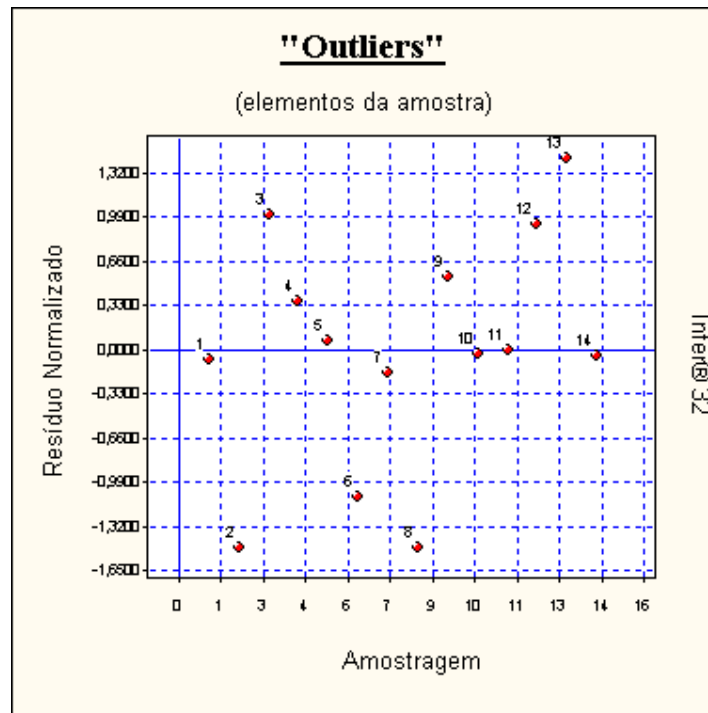
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 11,28 (para o nível de significância de 0,10 %)

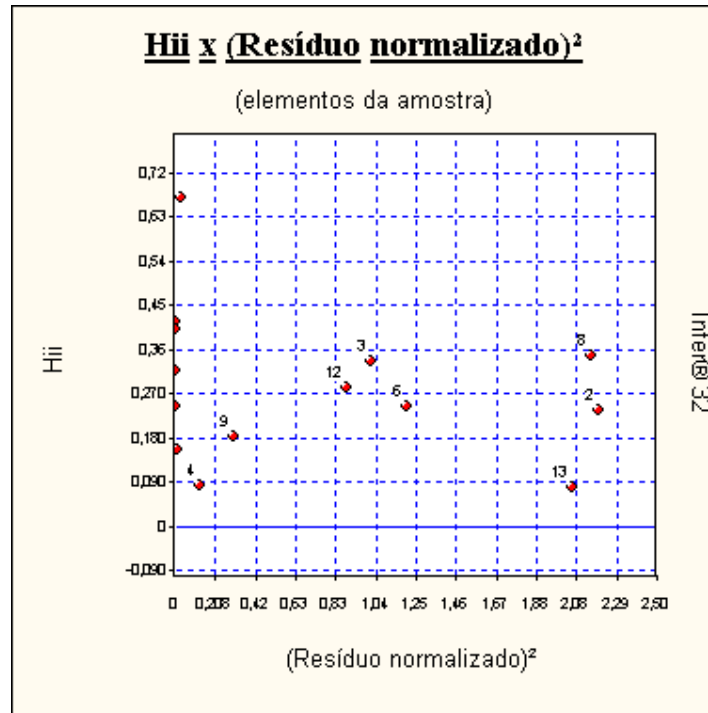
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$3,1038 \times 10^{-4}$	0,1557	Sim
2	0,2242	0,2375	Sim
3	0,1929	0,3353	Sim
4	$3,2580 \times 10^{-3}$	0,0843	Sim
5	$1,3528 \times 10^{-3}$	0,4161	Sim
6	0,1283	0,2436	Sim
7	0,0422	0,6685	Sim
8	0,4438	0,3486	Sim
9	0,0209	0,1836	Sim
10	$1,9263 \times 10^{-4}$	0,3998	Sim
11	$3,0241 \times 10^{-6}$	0,3190	Sim
12	0,1217	0,2823	Sim
13	0,0498	0,0816	Sim
14	$2,6186 \times 10^{-4}$	0,2435	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) H_{ii} são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

H_{ii} x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	64,29 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-3,4580x10 ⁻⁵	0,0692	0,0714	0,0691	2,2344x10 ⁻³
8	-3,4300x10 ⁻⁵	0,0708	0,1429	6,2494x10 ⁻⁴	0,0720
6	-2,5619x10 ⁻⁵	0,1361	0,2143	6,7183x10 ⁻³	0,0781
7	-3,8900x10 ⁻⁶	0,434	0,2857	0,2195	0,1480
1	-1,7591x10 ⁻⁶	0,470	0,3571	0,1842	0,1128
14	-1,1575x10 ⁻⁶	0,480	0,4286	0,1230	0,0516
10	-6,1477x10 ⁻⁷	0,489	0,5000	0,0609	0,0105
11	9,7857x10 ⁻⁸	0,502	0,5714	1,6729x10 ⁻³	0,0697

5	$1,5538 \times 10^{-6}$	0,527	0,6429	0,0448	0,1163
4	$8,4011 \times 10^{-6}$	0,641	0,7143	$2,2811 \times 10^{-3}$	0,0737
9	$1,2855 \times 10^{-5}$	0,709	0,7857	$5,1478 \times 10^{-3}$	0,0765
12	$2,1992 \times 10^{-5}$	0,827	0,8571	0,0412	0,0301
3	$2,3531 \times 10^{-5}$	0,843	0,9286	0,0137	0,0852
13	$3,3490 \times 10^{-5}$	0,924	1,0000	$4,1987 \times 10^{-3}$	0,0756

Maior diferença obtida: 0,2195

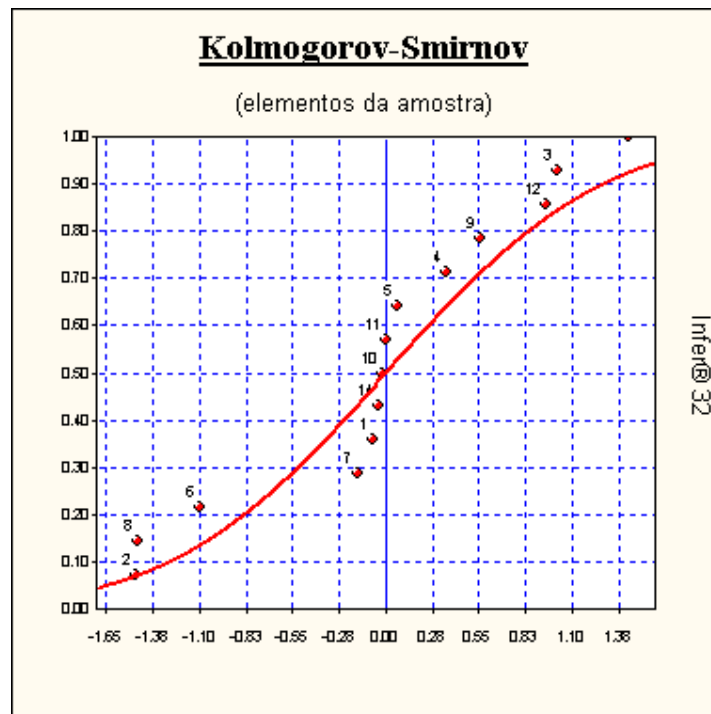
Valor crítico: 0,3490 (para o nível de significância de 5 %)

*Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7
 Número de elementos negativos . : 7
 Número de sequências : 7
 Média da distribuição de sinais : 7
 Desvio padrão : 1,871

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,2782
 Limite superior . : -0,8345
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

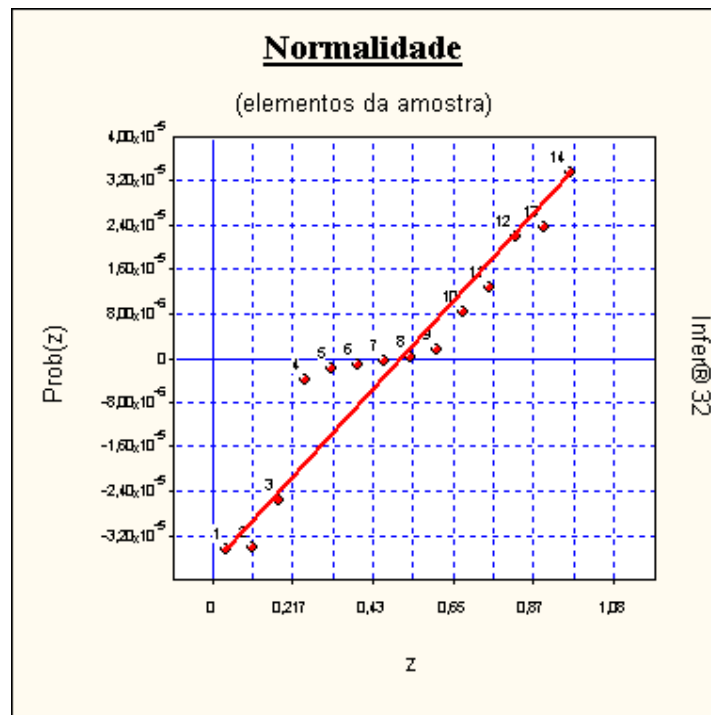
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0351
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

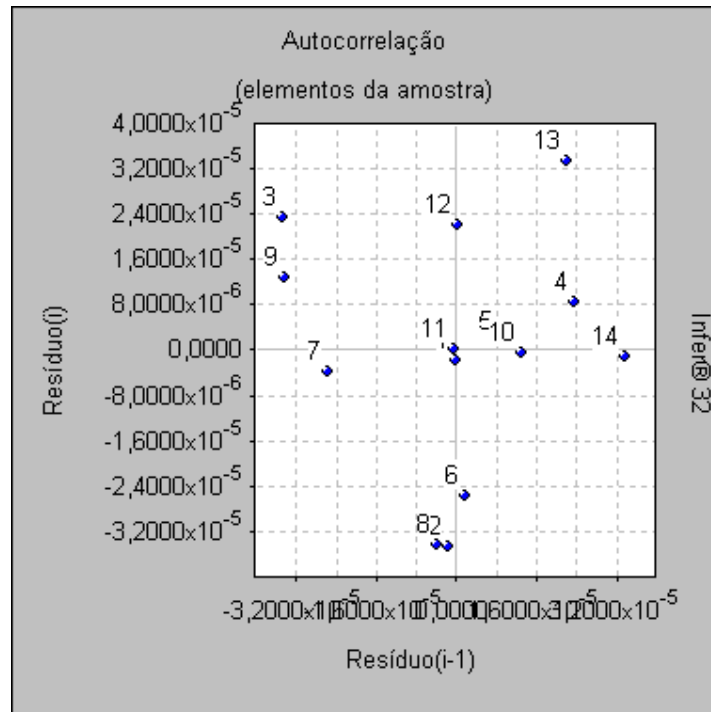
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,75 4-DU = 2,25

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um

critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

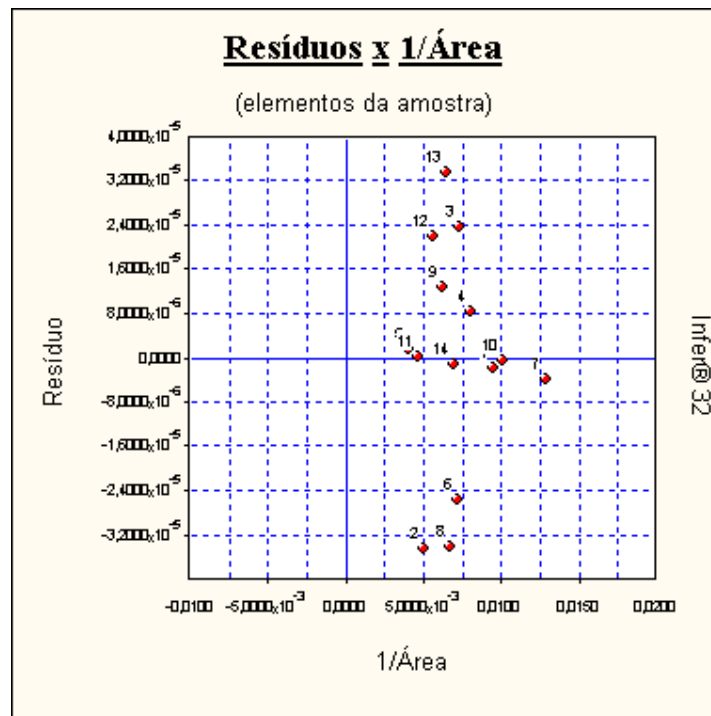
Gráfico de Autocorrelação



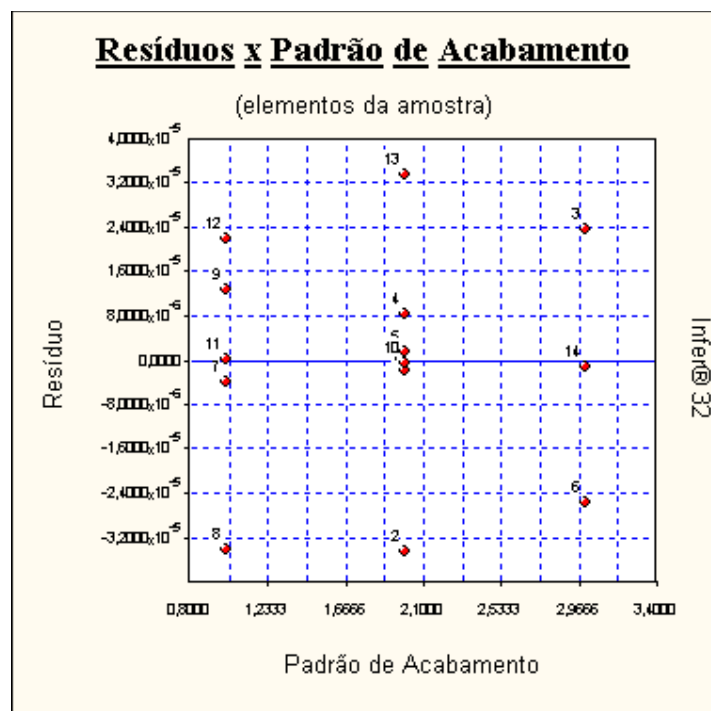
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

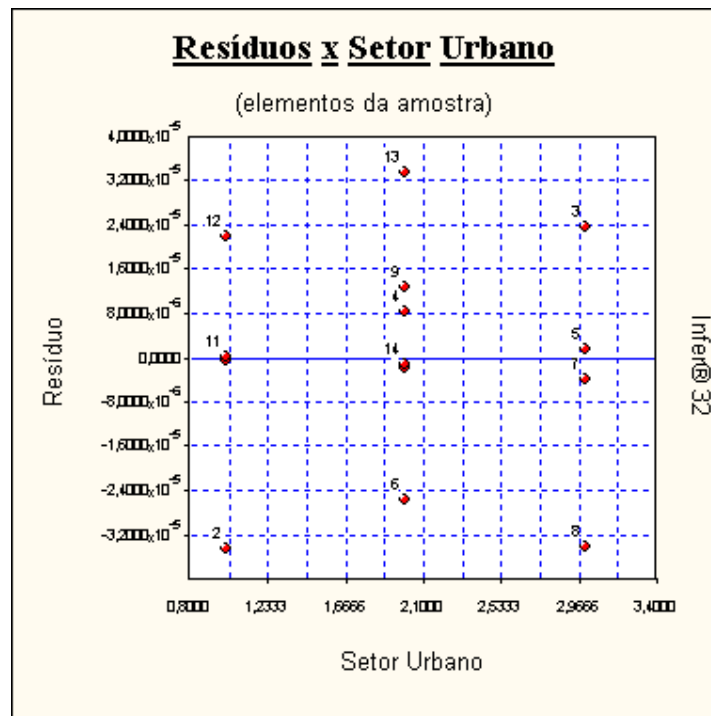
Verificação de multicolinearidade:



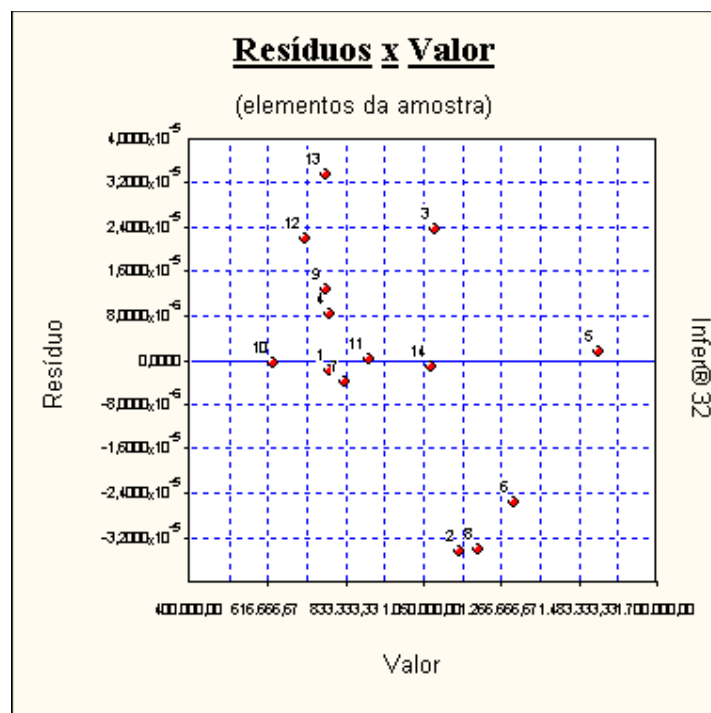
Resíduos x Variáveis Independentes



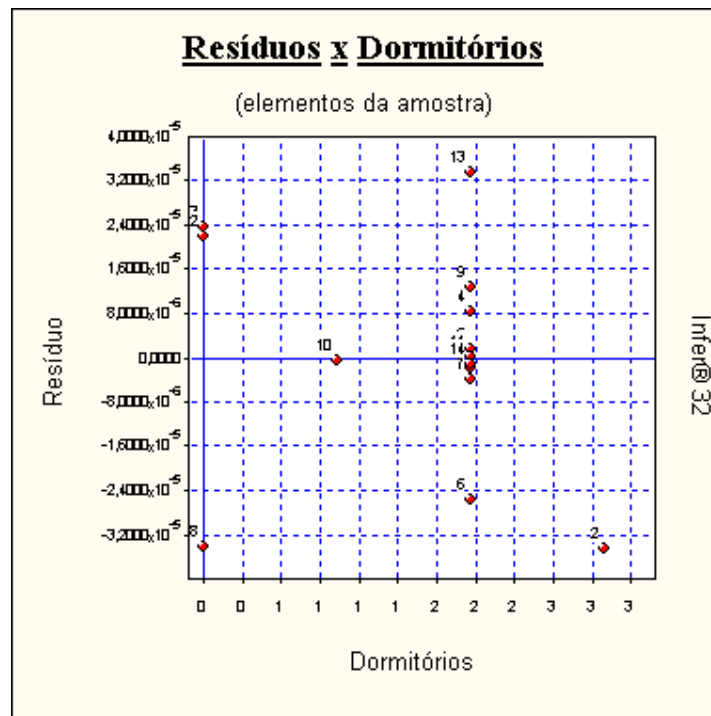
Resíduos x Variáveis Independentes



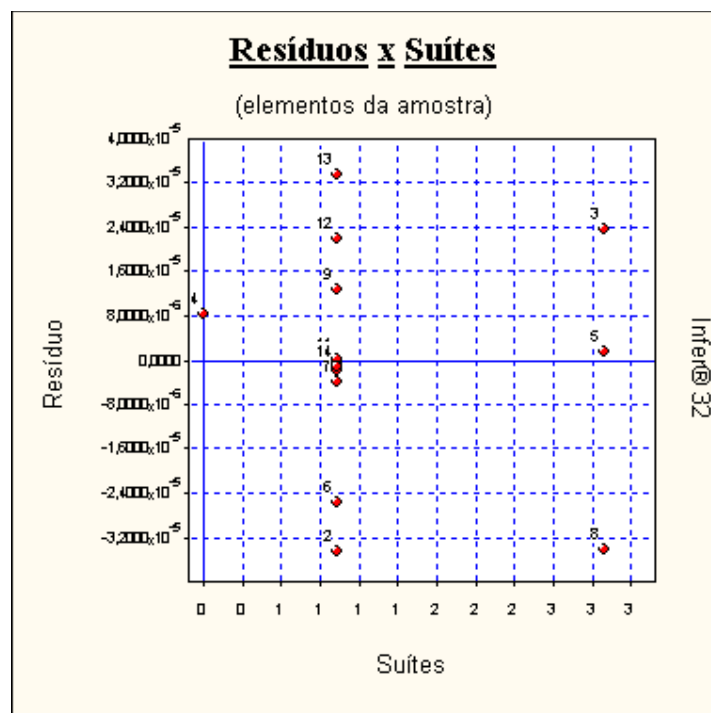
Resíduos x Variáveis Omitidas



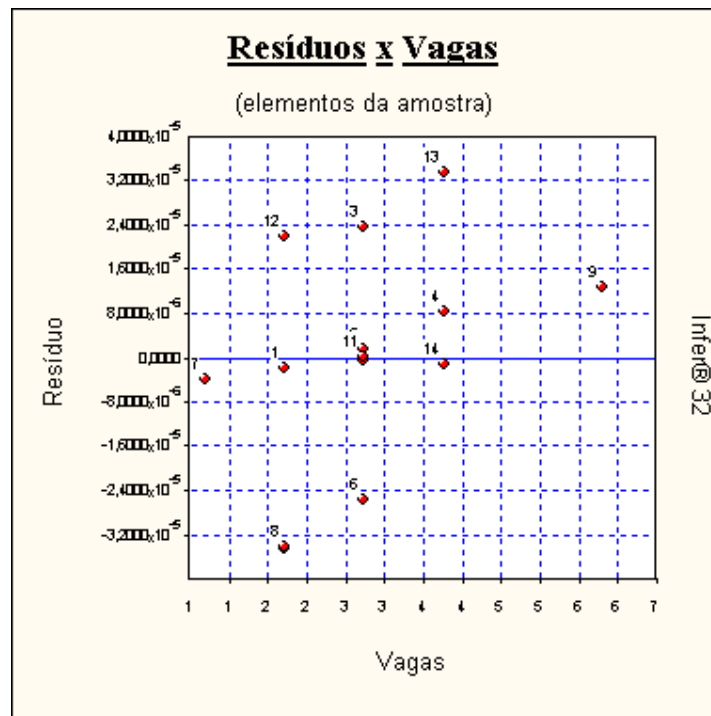
Resíduos x Variáveis Omitidas



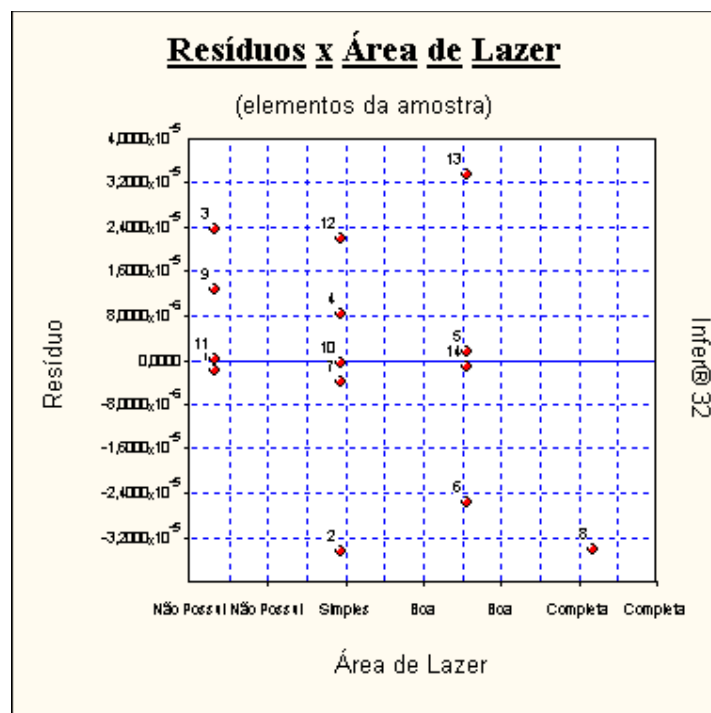
Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	78,00	250,00	130,00

Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Médio
Setor Urbano	Localização Ruim	Localização Ótima	Localização Boa

Nenhuma característica do Casa sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 130,00
- Padrão de Acabamento = Médio
- Setor Urbano = Localização Boa

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor = ???
- Dormitórios = 3
- Suítes = 1
- Vagas = 0
- Área de Lazer = Boa
- Endereço do Imóvel = Rua Saigon, 216 - Vila Formosa - São Paulo - SP
- Fonte / Contato = ???

Estima-se Valor R\$/m² do Casa = R\$/m² 6.540,77

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ R\$/m^2] = 1/(3,3713 \times 10^{-4} - 9,9463 \times 10^{-3} / [Área] - 2,5040 \times 10^{-5} \times [Padrão\ de\ Acabamento] - 2,8828 \times 10^{-5} \times [Setor\ Urbano])$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 6.178,93
Máximo: R\$/m² 6.947,63

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II de extrapolação em +15,0% do limite amostral superior e de -15,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 130 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 850.300,46
Valor de Mercado mínimo = R\$ 803.261,02
Valor de Mercado máximo = R\$ 903.191,93

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.

- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação
Área	78,00	250,00	130,00
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Médio
Setor Urbano	Localização Ruim	Localização Ótima	Localização Boa

Característica do objeto sob avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Padrão de Acabamento	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Setor Urbano	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos. Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 12.207,69
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 4.600,00

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Valor R\$ /m ²	4.000,00	10.615,38	6.540,77	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 15,0% acima do limite amostral superior e de até 15,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 6.540,77
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 13.081,55
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral	Valor estimado no limite amostral	Maior variação em relação ao ponto de avaliação

	inferior	superior	
Área	9.815,40	5.273,93	50,0% acima do lim. superior
Padrão de Acabamento	5.620,27	7.821,85	19,5% acima do lim. superior
Setor Urbano	5.503,12	8.060,67	23,2% acima do lim. superior

Variável independente	Aprovada
Área	Aprovada
Padrão de Acabamento	Aprovada
Setor Urbano	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	6.457,17	6.626,56	169,39	2,59 %
Padrão de Acabamento	6.470,45	6.612,64	142,19	2,17 %
Setor Urbano	6.540,77	6.540,77	0,00	0,00 %
E(Valor R\$/m ²)	5.372,38	8.358,61	2.986,22	43,50 %
Valor estimado	6.178,93	6.947,63	768,70	11,71 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau II:

• E(Valor R\$/m²) possui uma precisão superior ao limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-25,1785	-0,5004%
Padrão de Acabamento	1071,2634	0,3275%
Setor Urbano	1233,3096	0,3771%

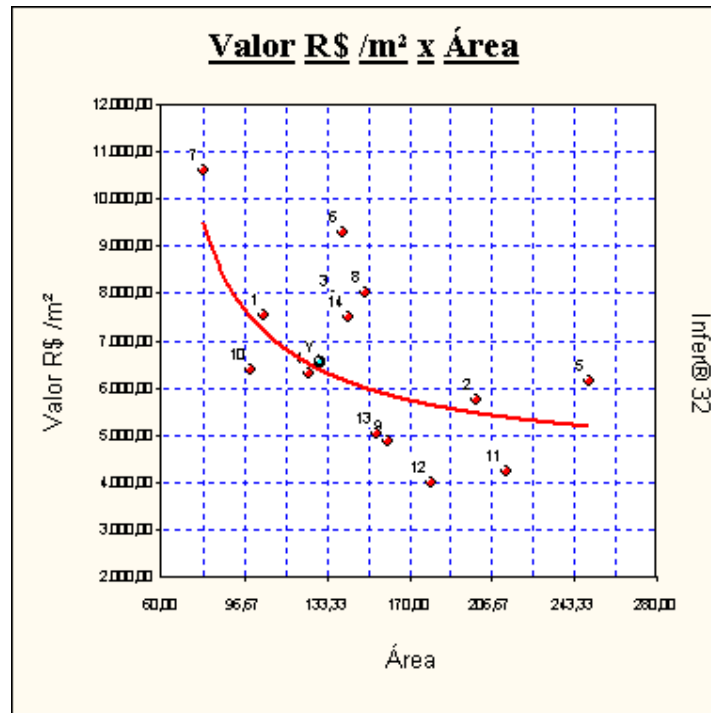
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 139,2303
- Padrão de Acabamento = 1,8571
- Setor Urbano = 2,0000



Curvas de Nível

Não existem informações neste item do relatório.

Gráficos da Regressão (3D)

Não existem informações neste item do relatório.

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Fachada



Fachada



Vista da Rua á Direita



Vista da Rua á Esquerda



Identificação Numérica



Garagem



Medidores



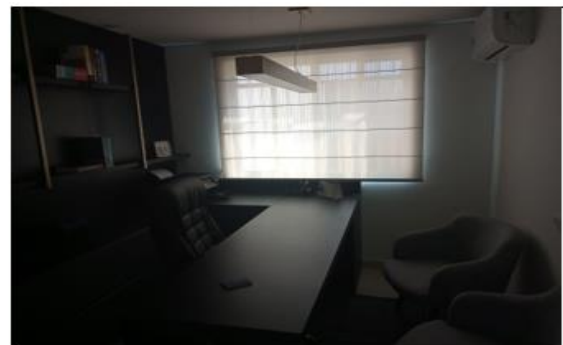
Ante Sala



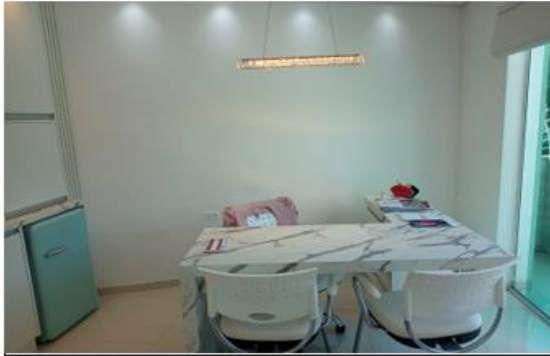
Recepção



Acesso ao Piso Superior



Sala 1



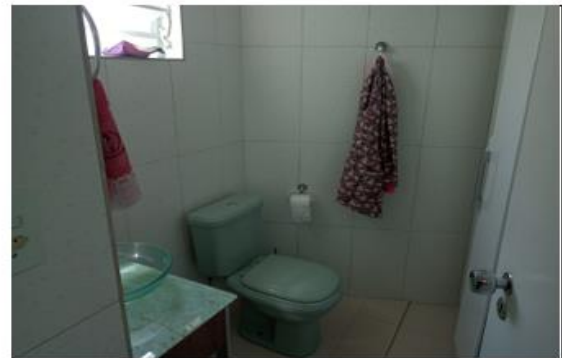
Sala 2



Sala 2 - Sacada



Sala 3



Banheiro



Circulação Lateral




Despensa Fundos

ANEXO III**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 055.261.0042-1			
Local do Imóvel: R SAIGON, 246 CEP 03380-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SAIGON, 246 CEP 03380-010			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	170	Testada (m):	6,94
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	170		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	130	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2000		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.024,00		
- da construção:	2.159,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	344.080,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	213.310,00		
Base de cálculo do IPTU:	557.390,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	27/02/2025		
Número do Documento:	2.2025.000648327-0		
Solicitante:	ANDERSON RAMOS (CPF 307.862.678-44)		

Valide aqui
a certidão

M. 2340 - Pagina: 1/4 - PROT. 1.505.374 - S22090081742D - Wellington Peres

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

matrícula

2340

ficha

1

São Paulo, 27 de abril de 1976

IMÓVEL: Uma casa e seu terreno situado na Rua Saigon nº 246, (antiga Praça São Ciriaco, lote "E", Vila Formosa, no TATUAPE, medindo 6,94ms de frente, por 19,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, de forma triangular, com a área de 58,65ms², confrontando de um lado com Mario Garbi, de outro com Francisco Roquetti e nos fundos com fundos do lote "D".

PROPRIETÁRIOS: GRACIA DO ROSÁRIO CASTANHEIRA, que também usa o nome de GRACIA CASTANHEIRA, portuguesa, viúva, do lar, CIRG. nº 759.444, e CPF. nº 702.445.028; NELSON CASTANHEIRA, do comércio, e sua mulher WILMA LUSTOSA CASTANHEIRA, do lar, casados no regime de comunhão de bens, CIRGs. nºs. 3.019.552 e 9.135.452, respectivamente, CPF. (ambos) nº 088.955.898; IRENE CASTANHEIRO, desquitada, do lar, CIRG. nº 2.894.708, CPF. nº 124.879.968; SERGIO CASTANHEIRO, vendedor, e sua mulher IZAURA MARQUES CASTANHEIRO, do lar, casados no regime de comunhão de bens, CIRGs. nºs 2.862.637 e 9.278.476 respectivamente, CPF. (ambos) nº 087.394.808; NAIR CASTANHEIRA SOARES, e seu marido ARTHUR SOARES, cobrador, ela do lar, casados no regime de comunhão de bens, CIRGs. nºs. 3.138.216 e 3.682.347, CPF. (ambos), nº 145.659.949; WALTER CASTANHEIRA, vendedor, e sua mulher LISETE RIGINIK CASTANHEIRA, do lar casados no regime de comunhão de bens, CIRGs. nºs 2.217.986, e 3.898.177, CPF. (ambos) nº 080.694.258; e NEIDE CASTANHEIRO ANSANELLI, professora, e seu marido NELSON ANSANELLI, comerciante, casados no regime de comunhão de bens, CIRGs. nºs 2.844.507 e 2.918.930, respectivamente, CPF. (ambos) nº 031.932.178, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 150.672 do 9º R.I.

C/CONTRIBUINTE: 055.261.0042-1

9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Carlos Carneiro Cappia - Escrivante

R.1/ 2340 - Em 27 de abril de 1976

De Escritura datada de 22 de abril de 1976, do 6º Cartório de Notas desta Capital, livro 1635, folhas 95, GRACIA DO ROSÁRIO CASTANHEIRA, que também usa o nome de GRACIA CASTANHEIRA; NELSON CASTANHEIRA, e sua mulher WILMA LUSTOSA CASTANHEIRA; IRENE CASTANHEIRO; SERGIO CASTANHEIRO, e sua mulher -continua no verso-

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QXUY-JCQZJ-4HLJZ-YYCRK>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eficiente e Compartilhado



Valide aqui
a certidão

M. 2340 - Pagina: 2/4 - PROT. 1.505.374 - S22090081742D - Wellington Peres

matrícula
2340

ficha
1
verso

e sua mulher IZAURA MARQUES CASTANHEIRO; NAIR CASTANHEIRA SOARES, e seu marido ARTHUR SOARES; WALTER CASTANHEIRA, e sua mulher LISETE RIGINIK CASTANHEIRA; e NEIDE CASTANHEIRO ANSANELLI, e seu marido NELSON ANSANELLI, proprietários, rétro qualificados, COMPROMISSARAM A VENDA do imóvel objeto desta Matrícula, a MARIA APARECIDA VIGARIO, brasileira, solteira, maior, professora, CING. nº 3.875.770 e CPF. nº 028.672.068, domiciliada nesta Capital; pelo valor de @ 160.000,00, sendo o pagamento, efetuado na forma do título que é em caráter irrevogável e irretratável.

Protocolado sob nº 05811

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Carlos Carneiro Cappia - Escrivão

Av.2/2.340 - Em 24 de abril de 1.989.

Procedo a esta averbação, nos termos do artigo 213, § 1º da Lei 6.015/1973, e à vista do Mapa de Divisão - Circunscripcional da Comarca da Capital, para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente no 46º Subdistrito - VILA FORMOSA.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

R.3/2.340 - Em 24 de abril de 1.989.

Por escritura de 13 de março de 1.989, do 6º - Cartório de Notas desta Capital, livro 2.224, fls. 113, os proprietários, GRACIA DO ROSÁRIO CASTANHEIRA, que também usa o nome de GRACIA CASTANHEIRA, viúva, de prendas domésticas, residente e domiciliada nesta Capital, a Rua Itamaraca 182; NELSON CASTANHEIRA e sua mulher WILMA LUSTOSA CASTANHEIRA, de prendas domésticas, residente e domiciliados nesta Capital, na Rua Catrimani, 190; IRENE CASTANHEIRO, desquitada, de prendas domésticas, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Emílio Mallet, 1.138; SERGIO CASTANHEIRO e sua mulher IZAURA MARQUES CASTANHEIRO, de prendas domésticas, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Itamaraca, 182; NAIR CASTANHEIRO SOARES, ou NAIR CASTANHEIRA SOARES, de prendas domésticas, e seu marido ARTHUR SOARES, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.709; WALTER CASTANHEIRA e sua mulher LISETE RIGI -

continua na ficha 02.-

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QXUY-JCQZJ-4HLJZ-YYCRK>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento



Valide aqui
a certidão

M. 2340 - Pagina: 3/4 - PROT. 1.505.374 - S22090081742D - Wellington Peres

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
2.340

ficha
02

São Paulo, 24 de abril de 19 89

NIK CASTANHEIRA, de prendas domésticas, residentes e domici-
liados nesta Capital, na Rua Serra de Bragança, 352; NEIDE -
CASTANHEIRO ANSANELLI e seu marido NELSON ANSANELLI, residen-
tes e domiciliados nesta Capital, à Rua Itamaraca, nº 182, to-
dos já qualificados, VENDERAM a MARIA APPARECIDA VIGÁRIO, sol-
teira, maior, já qualificada, residente e domiciliada nesta
Capital, à Rua Curupa, nº 836, o imóvel objeto desta matríc-
la, pelo valor de Ncz\$ 0,16, em cumprimento a promessa de ven-
da e compra registrada sob nº 1 nesta matrícula.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

R.4/2.340 - Em 24 de abril de 1.989.

Por escritura de 13 de março de 1.989 do 6º Car-
tório de Notas desta Capital, livro 2.224, fls. 117, a pro-
prietária MARIA APPARECIDA VIGÁRIO, solteira, maior, já qua-
lificada, VENDEU a MAURO HIRANO, brasileiro, cirurgião den-
tista, RG. nº 3.931.058-SSP-SP, CIC. nº 028.676.178-55, casa
do sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da
lei 6.515/77 com MITUE YASSUMOTO HIRANO, brasileira, cabele-
leira, RG. nº 4.146.726-SSP-SP, CIC. 194.025.628-34, residen-
te e domiciliado nesta Capital, à Rua Granjão, nº 15, Vila -
Formosa, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Ncz\$
2.500,00.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

R.05/2.340

Em 14 de abril de 2022

Pela Escritura datada de 11 de março de
2022, do Registro Civil e Tabelião de Notas do 22º
Subdistrito - Tucuruvi, desta Capital, livro 2.303, fls.
09/12, apresentada em forma de certidão expedida aos
30/03/2022, MAURO HIRANO, RG nº 3.931.058-9-SSP/SP, e sua
mulher MITUE YASSUMOTO HIRANO, do lar, RG nº
4.146.726-7-SSP/SP, já qualificados, residentes
e domiciliados nesta Capital, à Rua Saigon, nº 246, Vila
Formosa, VENDERAM a INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E
PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS EIRELI, CNPJ/MF nº
32.006.000/0001-95, com sede nesta Capital, na Avenida
Conselheiro Carrão, nº 1.861, Cj 82, Vila Carrão, **O IMÓVEL**,
pelo valor de R\$565.000,00. PROT. Nº 711.604 de 04/04/2022.

Selo: 113779321UU000932376OW227

9.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QXUY-JCOZJ-4HLJZ-YYCRK>



Valide aqui
a certidão

M. 2340 - Pagina: 4/4 - PROT. 1.505.374 - Wellington Peres

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
M.2340 - PROTOCOLO: 1.505.374

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 05/09/2022. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

Emolumentos:	RS: 38,17	São Paulo, 08/09/2022.
Estado:	RS: 10,85	
Sec. Fazenda:	RS: 07,43	
Registro Civil:	RS: 02,01	
Tribunal Justiça:	RS: 02,62	Angela Maria Rodrigues Vieira, Escrevente
Ministério Público:	RS: 01,83	Mirleide Monteiro, Escrevente
ISS:	RS: 00,78	
Total:	RS: 63,69	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [1137793C3QX001043469TD22L]

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QXUY-JCOZJ-4HLJ-ZYYCRK>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.poderjudicial.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento

ANEXO V

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

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

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço

2620250340997

1. Responsável Técnico

ANDERSON RAMOSTítulo Profissional: **Engenheiro Civil**RNP: **2617356469**Registro: **5070214541-SP**Empresa Contratada: **AR AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA**Registro: **2312782-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Ana Lucia Correia da Silva**CPF/CNPJ: **251.239.828-50**Endereço: **Rua OURICURI**Nº: **329**

Complemento:

Bairro: **VILA FORMOSA**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03365-000**

Contrato:

Celebrado em: **20/02/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **3000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida MONTEMAGNO**Nº: **2977**

Complemento:

Bairro: **CHÁCARA BELENZINHO**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03379-005**Data de Início: **20/02/2025**Previsão de Término: **28/02/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **Ana Lucia Correia da Silva**CPF/CNPJ: **251.239.828-50**Endereço: **Rua OURICURI**Nº: **329**

Complemento:

Bairro: **VILA FORMOSA**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03365-000**Data de Início: **20/02/2025**Previsão de Término: **28/02/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **Ana Lucia Correia da Silva**CPF/CNPJ: **251.239.828-50**

Endereço: Rua SAIGON	Nº: 246
Complemento:	Bairro: VILA FORMOSA
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 03360-010
Data de Início: 20/02/2025	
Previsão de Término: 28/02/2025	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Judicial	Código:
Proprietário: Ana Lucia Correa da Silva	CPF/CNPJ: 251.239.828-50

4. Atividade Técnica

Execução	Quantidade	Unidade
1 Avaliação de imóveis para fins residenciais	709,00000	metro quadrado

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

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

5. Observações

Trata-se de avaliação imobiliária de imóveis urbano. Fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
 data

Anderson Ramos
ANDERSON RAMOS - CPF: 307.862.678-44

Ana Lucia Correia da Silva - CPF/CNPJ: 251.239.828-50

9. Informações

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

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

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

AR AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA:41491729000195
 Assinado de forma digital por AR AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA:41491729000195
 Dados: 2025.02.27 13:46:20 -03'00'

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 27/02/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Numero: 2620250340997

Versão do sistema

Impresso em: 27/02/2025 11:30:45



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 21/02/2023 09:26

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GHI-9105
 MARCA/MODELO: PEUGEOT/EXPERT
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 1.5

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
 ANO MODELO: 2023
 PASSAGEIROS:
 KM:13654

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **GHI9105** São Paulo/SP
 Chassi: 05032 2022/2023
 PEUGEOT/EXPERT CM AMB
 Cor: BRANCA
 Licenciamento: Até 31 de Agosto
 Referência: fevereiro de 2025
 sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 09:36

VALOR TABELA FIPE 167.573,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 205.573,00

Peugeot **R\$ 201.825,00**
E-Expert Cargo 136cv (Elétrico)
 024258-6 2023 Gasolina

Peugeot **R\$ 137.862,00**
Expert Cargo 1.5 Turbo Diesel
 024260-8 2023 Diesel

Peugeot **R\$ 167.573,00**
Expert VITRÉ 1.5 Turbo Diesel
 024259-4 2023 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
 SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 21/02/2023 09:35

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FWG-0H93
MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2023
ANO MODELO: 2024
PASSAGEIROS:
KM: 23991

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **FWG0H93** São Paulo/SP
 Chassi: 24036 2023/2024
 RENAULT/Master L2 CM AMB
 Cor: BRANCA
 Licenciamento: Até 30 de Junho
 Referência: fevereiro de 2025
 sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 09:35

VALOR TABELA FIPE 223.226,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 261.226,00

- Renault **R\$ 181.064,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2024 Diesel
- Renault **R\$ 274.293,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2024 Diesel
- Renault **R\$ 227.077,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2024 Diesel
- Renault **R\$ 223.226,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2024 Diesel
- Renault **R\$ 206.483,00**
Master 2.3 dCi Extra Pro 16V Diesel
 025316-2 2024 Diesel
- Renault **R\$ 186.809,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2024 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025


 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 21/02/2023 09:55

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FSG-4C23
 MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
 ANO MODELO: 2023
 PASSAGEIROS:
 KM: 18922

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **FSG4C23** São Paulo/SP
 Chassi: 70029 2022/2023
 RENAULT/Master PL2 CM A
 Cor: BRANCA
 Licenciamento: Até 30 de Junho
 Referência: fevereiro de 2025
 sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 09:55

VALOR TABELA FIPE 202.751,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 240.751,00

Renault **R\$ 176.345,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2023 Diesel

Renault **R\$ 257.988,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2023 Diesel

Renault **R\$ 209.527,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2023 Diesel

Renault **R\$ 202.751,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2023 Diesel

Renault **R\$ 190.613,00**
Master 2.3 dCi Extra Pro 16V Diesel
 025316-2 2023 Diesel

Renault **R\$ 181.514,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2023 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 17:00

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95

UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FWB-8174
 MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
 ANO MODELO: 2023
 PASSAGEIROS:

KM: 33510

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **FWB8174** São Paulo/SP
 Chassi: 70032 2022/2023
 RENAULT/Master PL2 CM A
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 31 de Julho
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 17:00

VALOR TABELA FIPE 202.751,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 240.751,00

- Renault **R\$ 176.345,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2023 Diesel
- Renault **R\$ 257.988,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2023 Diesel
- Renault **R\$ 209.527,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2023 Diesel
- Renault **R\$ 202.751,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2023 Diesel
- Renault **R\$ 190.613,00**
Master 2.3 dCi Extra Pro 16V Diesel
 025316-2 2023 Diesel
- Renault **R\$ 181.514,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2023 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 16:57

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GJM-1D67
 MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
 ANO MODELO: 2023
 PASSAGEIROS:
 KM: 35334

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **GJM1D67** São Paulo/SP
 Chassi: 16348 2022/2023
 RENAULT/Master L2H2VIPK A
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Setembro
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:57

VALOR TABELA FIPE 202.751,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 240.751,00

- Renault **R\$ 176.345,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2023 Diesel
- Renault **R\$ 257.988,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2023 Diesel
- Renault **R\$ 209.527,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2023 Diesel
- Renault **R\$ 202.751,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2023 Diesel
- Renault **R\$ 190.613,00**
Master 2.3 dCi Extra Pro 16V Diesel
 025316-2 2023 Diesel
- Renault **R\$ 181.514,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2023 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 16:54

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: BWY-5B34
MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
ANO MODELO: 2023
PASSAGEIROS:
KM: 39595

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **BWY5B34** **São Paulo/SP**
 Chassi: 92854 **2022/2023**
 RENAULT/Master L2 CM AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 31 de Julho
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:54

VALOR TABELA FIPE: 202.751,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 240.751,00

- Renault **R\$ 176.345,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2023 Diesel
- Renault **R\$ 257.988,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2023 Diesel
- Renault **R\$ 209.527,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2023 Diesel
- Renault **R\$ 202.751,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2023 Diesel
- Renault **R\$ 190.613,00**
Master 2.3 dCi Extra Pro 16V Diesel
 025316-2 2023 Diesel
- Renault **R\$ 181.514,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2023 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



IMPÉRIO UTILITÁRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 16:53

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: ECV-4161
MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
ANO MODELO: 2023
PASSAGEIROS:

KM: 21879

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: ECV4161 **São Paulo/SP**
Chassi: 92851 **2022/2023**
RENAULT/MASTER L2 CM AMB
Cor: Branca
Licenciamento: Até 30 de Abril
Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:53

VALOR TABELA FIPE: 202.751,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 240.751,00

Renault **R\$ 176.345,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2023 Diesel

Renault **R\$ 257.988,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2023 Diesel

Renault **R\$ 209.527,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2023 Diesel

Renault **R\$ 202.751,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2023 Diesel

Renault **R\$ 190.613,00**
Master 2.3 dCi Extra Pro 16V Diesel
 025316-2 2023 Diesel

Renault **R\$ 181.514,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2023 Diesel

53.561.236/0001-63

IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA

**Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000**

SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 16:51

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GIW-0C96
MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
ANO MODELO: 2023
PASSAGEIROS:
KM: 27607

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: GIW0C96 **São Paulo/SP**
Chassi: 92848 **2022/2023**
RENAULT/MASTER L2 CM AMB
Cor: Branca
Licenciamento: Até 31 de Agosto
Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:51

VALOR TABELA FIPE: 202.751,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 240.751,00

- Renault **R\$ 176.345,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2023 Diesel
- Renault **R\$ 257.988,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2023 Diesel
- Renault **R\$ 209.527,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2023 Diesel
- Renault **R\$ 202.751,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2023 Diesel
- Renault **R\$ 190.613,00**
Master 2.3 dCi Extra Pro 16V Diesel
 025316-2 2023 Diesel
- Renault **R\$ 181.514,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2023 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
Av. Aricanduva, 2130
V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 16:20

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FGX-2C51
MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 92069

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **FGX2C51** São Paulo/SP
 Chassi: 10386 2021/2022
 RENAULT/Master NIKS AMB2
 Cor: BRANCA
 Licenciamento: Até 30 de Abril
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:20

VALOR TABELA FIPE: 163.835,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 201.835,00

Renault **R\$ 163.835,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 233.218,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 204.079,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 184.842,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2022 Diesel

Renault **R\$ 164.512,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 186.733,00**
Master 2.3 dCi Grand Furgão 16V Diesel
 025197-6 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:53

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: CUW-0A29
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/416
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:
KM: 100774

VALOR TABELA FIPE: 272.902,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 310.902,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **CUW0A29** São Paulo/SP
 Chassi: 02860 2021/2022
 MERCEDES-BENZ/REVESCAP AMB SR
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Novembro

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 16:04

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: DFG-8D24
 MARCA/MODELO: RENAUT/MASTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
 ANO MODELO: 2022
 PASSAGEIROS:
 KM: 64647

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **DFG8D24** São Paulo/SP
 Chassi: 72741 2021/2022
 RENAULT/Master AMB JI
 Cor: BRANCA
 Licenciamento: Até 31 de Julho
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:04

VALOR TABELA FIPE 163.835,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 201.835,00

Renault **R\$ 163.835,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 233.218,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 204.079,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 184.842,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2022 Diesel

Renault **R\$ 164.512,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 186.733,00**
Master 2.3 dCi Grand Furgão16V Diesel
 025197-6 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:56

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: DPB8H03
MARCA/MODELO: RENAULT MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 65771

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **DPB8H03** São Paulo/SP
 Chassi: 75350 2021/2022
 RENAULT/Master AMB JI
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Junho
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:56

VALOR TABELA FIPE: 163.835,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 201.835,00

Renault **R\$ 163.835,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 233.218,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 204.079,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 184.842,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2022 Diesel

Renault **R\$ 164.512,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 186.733,00**
Master 2.3 dCi Grand Furgão 16V Diesel
 025197-6 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:55

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FYZ-5E87
MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 65059

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **FYZ5E87** São Paulo/SP
 Chassi: 72625 2021/2022
 RENAULT/Master AMB JI
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Setembro
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:55

VALOR TABELA FIPE 163.835,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 201.835,00

Renault **R\$ 163.835,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 233.218,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 204.079,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 184.842,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2022 Diesel

Renault **R\$ 164.512,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 186.733,00**
Master 2.3 dCi Grand Furgão16V Diesel
 025197-6 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:54

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: EPP-6310
MARCA/MODELO: FIAT/DUCATO
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: CARGO
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2010
ANO MODELO: 2011
PASSAGEIROS:

KM: 112075

VALOR TABELA FIPE: 65.677,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 103.677,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: EPP6310 **São Paulo/SP**
Chassi: 56732 **2010/2011**
FIAT/DUCATO CARGO
Cor: Branca
Licenciamento: Até 15 de Dezembro
Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:54

Fiat **R\$ 65.677,00**
Ducato Cargo Curto 2.3 ME Diesel
 001282-3 2011 Diesel

Fiat **R\$ 68.994,00**
Ducato Cargo Longo 2.3 ME Diesel
 001283-1 2011 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:18

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: EXT-4919
MARCA/MODELO: RENAULT MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2019
ANO MODELO: 2020
PASSAGEIROS:

KM: 63314

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: EXT4919 **SAO PAULO/SP**
Chassi: 64097 **2019/2020**
RENAULT/Master PORTO AMB
Cor: Branca
Licenciamento: Até 30 de Novembro
Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:18

VALOR TABELA FIPE: 150.944,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 188.944,00

Renault **R\$ 150.944,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2020 Diesel

Renault **R\$ 199.428,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2020 Diesel

Renault **R\$ 193.605,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2020 Diesel

Renault **R\$ 169.479,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2020 Diesel

Renault **R\$ 152.839,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2020 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



IMPÉRIO UTILITÁRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 2 21/02/2023 15:39

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: CUW-1A58
MARCA/MODELO: MERCEDEZ SPRINTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCO
ESPÉCIE: VAN / FURGÃO
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 42587

VALOR TABELA FIPE: 205.000,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 243.000,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **CUW1A58** São Paulo/SP
 Chassi: 11554 **2021/2022**
 MERCEDES-BENZ SPRINTER **205.000,00**

2.2 CDI DIESEL FURGÃO 314 STREET MANUAL
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Outubro
 Sexta feira, 21 de fevereiro de 2025 15:39

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025


 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 16:32

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95

UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: CUW-1A39
 MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
 ANO MODELO: 2022
 PASSAGEIROS:

KM: 29443

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **CUW1A39** São Paulo/SP
 Chassi: 17846 2021/2022
 RENAULT/Master GCASA AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Novembro
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:32

VALOR TABELA FIPE 163.835,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 201.835,00

- Renault **R\$ 163.835,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2022 Diesel
- Renault **R\$ 233.218,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2022 Diesel
- Renault **R\$ 204.079,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2022 Diesel
- Renault **R\$ 184.842,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2022 Diesel
- Renault **R\$ 164.512,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2022 Diesel
- Renault **R\$ 186.733,00**
Master 2.3 dCi Grand Furgão 16V Diesel
 025197-6 2022 Diesel

[53.561.236/0001-63]
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
[SÃO PAULO - SP]

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 16:31

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: CUW-1A30
MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 52632

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **CUWIA30** São Paulo/SP
 Chassi: 18514 2021/2022
 RENAULT/Master GCASA AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 15 de Dezembro
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:31

VALOR TABELA FIPE 163.835,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 201.835,00

Renault **R\$ 163.835,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 233.218,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 204.079,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 184.842,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2022 Diesel

Renault **R\$ 164.512,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 186.733,00**
Master 2.3 dCi Grand Furgão 16V Diesel
 025197-6 2022 Diesel

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56, sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



IMPÉRIO UTILITÁRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:19

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: CVL-4B20
MARCA/MODELO: MERCEDES BENZ
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 103543

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **CVL4B20** São Paulo/SP
 Chassi: 09934 2021/2022
 MERCEDES-BENZ/416 NIKS AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 15 de Dezembro
 Referência: fevereiro de 2025
 sábado, 01 de fevereiro de 2025 15:19

VALOR TABELA FIPE: 272.902,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 310.902,00

Mercedes-Benz **R\$ 245.470,00**
Sprinter 416 Chassi Longo T.B. 2.2 Dies.
 021427-2 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 224.109,00**
Sprinter 416 Furgão Curto T.B. 2.2 Dies.
 021433-7 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 237.412,00**
Sprinter 416 Furgão E.L. T. A. 2.2 Dies.
 021434-5 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 233.439,00**
Sprinter 416 Furgão Longo T.A. 2.2 Dies.
 021431-0 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 232.788,00**
Sprinter 416 Furgão Longo T.B. 2.2 Dies.
 021432-9 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 272.902,00**
Sprinter 416 VAN L. T.A. 10L 2.2 Diesel
 021421-3 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 262.920,00**
Sprinter 416 VAN L. T.A. 16L 2.2 Diesel
 021422-1 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 21/02/2023 09:34

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA:GFG-3D24
 MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2023
 ANO MODELO: 2024
 PASSAGEIROS:
 KM: 18900

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **GFG3D24** São Paulo/SP
 Chassi: 24028 **2023/2024**
 RENAULT/Master L2 CM AMB
 Cor: BRANCA
 Licenciamento: Até 31 de Julho
 Referência: fevereiro de 2025
 sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 09:34

VALOR TABELA FIPE 223.226,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 261.226,00

Renault **R\$ 181.064,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2024 Diesel

Renault **R\$ 274.293,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2024 Diesel

Renault **R\$ 227.077,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2024 Diesel

Renault **R\$ 223.226,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2024 Diesel

Renault **R\$ 206.483,00**
Master 2.3 dCi Extra Pro 16V Diesel
 025316-2 2024 Diesel

Renault **R\$ 186.809,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2024 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 21/02/2023 09:31

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FCD-4C75
 MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2023
 ANO MODELO: 2024
 PASSAGEIROS:
 KM: 25654

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **FCD4C75** São Paulo/SP
 Chassi: 24010 2023/2024
 RENAULT/Master L2 CM AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 31 de Agosto
 Referência: fevereiro de 2025
 sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 09:31

VALOR TABELA FIPE 223.226,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 261.226,00

Renault **R\$ 181.064,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2024 Diesel

Renault **R\$ 274.293,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2024 Diesel

Renault **R\$ 227.077,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2024 Diesel

Renault **R\$ 223.226,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2024 Diesel

Renault **R\$ 206.483,00**
Master 2.3 dCi Extra Pro 16V Diesel
 025316-2 2024 Diesel

Renault **R\$ 186.809,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2024 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 21/02/2023 09:29

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95

UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GID-2C91
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/417
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA:

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
ANO MODELO: 2023
PASSAGEIROS:
 K/M: 35324

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **GID2C91** São Paulo/SP
 Chassi: 2771B 2022/2023
 MERCEDES-BENZ/417 NIKS AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Abril
 Referência: fevereiro de 2025
 sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 09:29

VALOR TABELA FIPE: 279.874,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 317.874,00

Mercedes-Benz **R\$ 238.666,00**
Sprin. 417 F Vidr. Extra L.T.A. Die. (E6)
 021495-7 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 172.541,00**
Sprinter 417 Chassi L.T.B. Dies. (E6)
 021488-4 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 226.038,00**
Sprinter 417 F. Vidrado L.T.A. Die. (E6)
 021492-2 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 193.742,00**
Sprinter 417 Furgão Curto T.B. Die. (E6)
 021490-6 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 216.994,00**
Sprinter 417 Furgão Ext. L.T.A Die. (E6)
 021494-9 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 218.167,00**
Sprinter 417 Furgão L.T.A. Diesel (E6)
 021496-5 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 199.909,00**
Sprinter 417 Furgão Longo T.B Die. (E6)
 021493-0 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 279.874,00**
Sprinter 417 VAN L.T.A. 10L Diesel (E6)
 021498-1 2023 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 21/02/2023 09:28

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA:ETC-3B53
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/417
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA:

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
ANO MODELO: 2023
PASSAGEJOS:
 KM: 45365

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **ETC3B53** São Paulo/SP
 Chassi: 29601 2022/2023
 MERCEDES-BENZ/417 NIKS AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Junho
 Referência: fevereiro de 2025
 sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 09:28

VALOR TABELA FIPE: 279.874,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 317.874,00

Mercedes-Benz **R\$ 238.666,00**
Sprin. 417 F Vidr. Extra L.T.A. Die.(E6)
 021495-7 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 172.541,00**
Sprinter 417 Chassi L.T.B. Dies. (E6)
 021488-4 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 226.038,00**
Sprinter 417 F. Vidrado L.T.A. Die. (E6)
 021492-2 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 193.742,00**
Sprinter 417 Furgão Curto T.B. Die. (E6)
 021490-6 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 216.994,00**
Sprinter 417 Furgão Ext. L.T.A Die. (E6)
 021494-9 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 218.167,00**
Sprinter 417 Furgão L.T.A. Diesel (E6)
 021496-5 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 199.909,00**
Sprinter 417 Furgão Longo T.B Die. (E6)
 021493-0 2023 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 279.874,00**
Sprinter 417 VAN L.T.A. 10L Diesel (E6)
 021498-1 2023 Diesel

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:53

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: ELI-4H05
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/416
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 18350

VALOR TABELA FIPE: 282.902,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 320.902,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: ELI4H05 **São Paulo/SP**
Chassi: 21704 **2022/2022**
MERCEDES-BENZ/REVESCAP AMB SR
Cor: BRANCA
Licenciamento: Até 31 de Agosto

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
Av. Aricanduva, 2130
V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 17:16

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FJY-2142
MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2022
ANO MODELO: 2023
PASSAGEIROS:

KM: 85277

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: FJY2142 **São Paulo/SP**
Chassi: 70031 **2022/2023**
 RENAULT/Master PL2 CM A
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 31 de Maio
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 17:16

VALOR TABELA FIPE: 202.751,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 240.751,00

Renault **R\$ 176.345,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2023 Diesel

Renault **R\$ 257.988,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2023 Diesel

Renault **R\$ 209.527,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2023 Diesel

Renault **R\$ 202.751,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2023 Diesel

Renault **R\$ 190.613,00**
Master 2.3 dCi Extra Pro 16V Diesel
 025316-2 2023 Diesel

Renault **R\$ 181.514,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2023 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO
Rodrigo Gouveia
 MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 16:19

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FNI-1F47
MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSEAGEIROS:

KM: 52358

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **FNIIF47** São Paulo/SP
 Chassi: 55495 **2021/2022**
 RENAULT/Master AMB JI
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Setembro
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:19

VALOR TABELA FIPE 163.835,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 201.835,00

Renault **R\$ 163.835,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 233.218,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 204.079,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 184.842,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2022 Diesel

Renault **R\$ 164.512,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 186.733,00**
Master 2.3 dCi Grand Furgão 16V Diesel
 025197-6 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56, sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código CF3eDdLq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 15:53

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: CUW-0A19
 MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/416
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
 ANO MODELO: 2022
 PASSAGEIROS:

KM: 132557

VALOR TABELA FIPE 272.902,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 310.902,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **CUW0A19** São Paulo/SP
 Chassi: 02850 2021/2022
 MERCEDES-BENZ/REVESCAP AMB SR
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Novembro

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 21/02/2023 09:37

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FOD-4F41
 MARCA/MODELO: PEUGEOT/EXPERT
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 1.5

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2023
 ANO MODELO: 2023
 PASSAGEIROS:
 KM: 15332

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **FOD4F41** **São Paulo/SP**
 Chassi: 06724 **2023/2023**
 PEUGEOT/EXPERT CM AMB
 Cor: BRANCA
 Licenciamento: Até 30 de Abril
 Referência: fevereiro de 2025
 sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 09:37

VALOR TABELA FIPE 167.573,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 205.573,00

Peugeot **R\$ 201.825,00**
E-Expert Cargo 136cv (Elétrico)
 024258-6 2023 Gasolina

Peugeot **R\$ 137.862,00**
Expert Cargo 1.5 Turbo Diesel
 024260-8 2023 Diesel

Peugeot **R\$ 167.573,00**
Expert VITRÉ 1.5 Turbo Diesel
 024259-4 2023 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 21/02/2023 09:36

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FSB-8J62
 MARCA/MODELO: PEUGEOT/EXPERT
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 1.5

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2023
 ANO MODELO: 2023
 PASSAGEIROS:
 KM: 14754

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **FSB8J62** **São Paulo/SP**
 Chassi: 07184 **2023/2023**
 PEUGEOT/EXPERT CM AMB
 Cor: BRANCA
 Licenciamento: Até 31 de Maio
 Referência: fevereiro de 2025
 sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 09:36

VALOR TABELA FIPE 167.573,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 205.573,00

- Peugeot **R\$ 201.825,00**
E-Expert Cargo 136cv (Elétrico)
 024258-6 2023 Gasolina
- Peugeot **R\$ 137.862,00**
Expert Cargo 1.5 Turbo Diesel
 024260-8 2023 Diesel
- Peugeot **R\$ 167.573,00**
Expert VITRÉ 1.5 Turbo Diesel
 024259-4 2023 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



IMPÉRIO UTILITÁRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE FROTA

FR-01

RAZAO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS | CNPJ: 53.561.236/0001-63 | AV ARICANDUVA, 2.130 - VILA CALIFORNIA, SÃO PAULO/SP - CEP: 03490-000

Ordem	Prefixo	Placa	Renavam	Chassi	Veículo	Ano	Cor	Combustível	Valor FIPE	Transf. Ambulatória	Valor Veículo
1	OP1	BKT-2422	1210723830	932YRBB006LJ221713	RENAULT KWID	2020	BRANCO	GASOLINA	40.209,00		40.209,00
2	20	DBS-1735	8993441942	8AC9036626A947982	MERCEDES BENZ SPRINT	2006	BRANCO	GASOLINA	28.732,00	38.000,00	66.732,00
3	62	GBF-2H85	1077937285	93YMAFELCGJ214821	RENAULT MASTER	2016	BRANCO	DIESEL	118.142,00	38.000,00	156.142,00
4	70	EQJ-0659	1191057213	93YMAFEXAKJ713904	RENAULT MASTER	2019	BRANCO	DIESEL	143.317,00	38.000,00	181.317,00
5	80	GHI-0213	1196688785	93YMAFEXCJL036544	RENAULT MASTER	2019	BRANCO	DIESEL	150.944,00	38.000,00	188.944,00
6	90	BYW-6844	1203849971	93YMAFEXCJ037809	RENAULT MASTER	2020	BRANCO	DIESEL	150.944,00	38.000,00	188.944,00
7	120	EXT-4919	1216115785	93YMAFEXCJL064097	RENAULT MASTER	2020	BRANCO	DIESEL	150.944,00	38.000,00	188.944,00
8	140	GKH-5C35	1264808043	8AC907643NE198083	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
9	150	GBJ-9D15	1270167194	8AC907643NE200542	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
10	160	GDB-1D87	1269333540	93YMAFEXCJN1909474	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	163.835,00	38.000,00	201.835,00
11	170	GFA-9D25	1269333752	93YMAFEXCJN1879102	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	163.835,00	38.000,00	201.835,00
12	180	GHU-8J42	1269333272	8AC907643NE200621	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
13	190	GFA-3C22	1269333671	8AC907643NE198287	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
14	200	FOA-3A96	1277038454	8AC907643NE202905	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
15	208	DMU-6D81	870298151	8AC9036616A934173	MERCEDES BENZ SPRINT	2006	BRANCO	DIESEL	59.365,00	38.000,00	97.365,00
16	209	EPP-6310	227721675	93W244F14B2056732	FIAT DUCATO	2011	BRANCO	DIESEL	65.677,00	38.000,00	103.677,00
17	220	DPB-5E87	1277039400	93YMAFEXANJ972625	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	163.835,00	38.000,00	201.835,00
18	230	DFG-8D24	1277039760	93YMAFEXAMJ975350	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	163.835,00	38.000,00	201.835,00
19	240	DFG-8D24	1277039639	93YMAFEXANJ972741	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	163.835,00	38.000,00	201.835,00
20	250	CUW-0A19	1292821792	8AC907643NE202850	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
21	260	CUW-0A29	1292821547	8AC907643NE202860	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
22	270	FNI-1F47	1285917461	93YMAFEXANJ955495	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	163.835,00	38.000,00	201.835,00
23	280	FGX-2C51	1279677950	93YMAFEXCJN10386	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	163.835,00	38.000,00	201.835,00
24	300	FUZ-0I47	1281033500	8AC907643NE199516	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
25	310	CVL-5C10	1290182440	8AC907643NE204626	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
26	330	CVL-4B20	1290182016	8AC907643NE209934	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
27	340	CUW-1A30	1296960614	93YMAFEXCJN118514	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	163.835,00	38.000,00	201.835,00
28	350	CUW-1A39	1315923413	93YMAF4XENJ117846	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	163.835,00	38.000,00	201.835,00
29	360	CUW-1A58	1300856707	8AC907641NE211554	RENAULT MASTER	2022	BRANCO	DIESEL	205.000,00	38.000,00	243.000,00
30	370	CUW-1A48	1300646800	8AC907641NE211694	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	205.000,00	38.000,00	243.000,00
31	380	CUW-1A49	1300308084	8AC907641NE212485	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	205.000,00	38.000,00	243.000,00
32	400	CUW-1A68	1318391919	8AC907643NE210560	MERCEDES BENZ SPRINT	2022	BRANCO	DIESEL	272.902,00	38.000,00	310.902,00
33	410	GIW-0C96	1326498352	93YF6200XPJ392848	RENAULT MASTER	2023	BRANCO	DIESEL	202.751,00	38.000,00	240.751,00
34	420	ECV-4I61	1326498913	93YF6200XPJ392851	RENAULT MASTER	2023	BRANCO	DIESEL	202.751,00	38.000,00	240.751,00
35	430	BWY-5B34	1326501094	93YF62005PJ392854	RENAULT MASTER	2023	BRANCO	DIESEL	202.751,00	38.000,00	240.751,00
36	480	GIM-1D67	1325199343	93YF62006PJ316348	RENAULT MASTER	2023	BRANCO	DIESEL	202.751,00	38.000,00	240.751,00



37	490	FWB-8174	1334417285	93YF62003PJ470032	RENAULT MASTER	2023	BRANCO	DIESEL	202.751,00	38.000,00	240.751,00
38	500	FSG-4C23	1334417587	93YF6203PJ470029	RENAULT MASTER	2023	BRANCO	DIESEL	202.751,00	38.000,00	240.751,00
39	510	FJY-2142	1334417757	93YF62001PJ470031	RENAULT MASTER	2023	BRANCO	DIESEL	202.751,00	38.000,00	240.751,00
40	520	ELI-4H05	1347883611	8AC907643NE221704	MERCEDES BENZ SPRINTER	2022	BRANCO	DIESEL	282.902,00	38.000,00	320.902,00
41	530	ETC-3B53	1353216095	8AC907643PE229601	MERCEDES BENZ SPRINTER	2023	BRANCO	DIESEL	279.874,00	38.000,00	317.874,00
42	550	GID-2C91	1353215048	8AC907643PE227718	MERCEDES BENZ SPRINTER	2023	BRANCO	DIESEL	279.874,00	38.000,00	317.874,00
43	560	FCD-4C75	1349179377	93YF62004RJ624010	MERCEDES BENZ SPRINTER	2024	BRANCO	DIESEL	223.226,00	38.000,00	261.226,00
44	570	GFG-3D24	1349068044	93YF62001RJ624028	RENAULT MASTER	2024	BRANCO	DIESEL	223.226,00	38.000,00	261.226,00
45	580	FWG-0H93	1349058910	93YF62000RJ624036	RENAULT MASTER	2024	BRANCO	DIESEL	223.226,00	38.000,00	261.226,00
46	591	GHI-9I05	1351624030	9V8VBHYHVEPA005032	PEUGEOT EXPERT	2023	BRANCO	DIESEL	167.573,00	38.000,00	205.573,00
47	592	FSB-8I62	1350643570	9V8VBHYHVEPA007184	PEUGEOT EXPERT	2023	BRANCO	DIESEL	167.573,00	38.000,00	205.573,00
48	593	FOD-4F41	1350643090	9V8VBHYHVEPA006724	PEUGEOT EXPERT	2023	BRANCO	DIESEL	167.573,00	38.000,00	205.573,00

DADOS DO PROPRIETÁRIO: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA

CNPJ: 32.006.000/0001-95

RUA OURICURI, 329 - VILA FORMOSA, SÃO PAULO/SP - CEP: 03365-000

SÃO PAULO/SP, 21 DE FEVEREIRO DE 2024

RODRIGO GOLVEIA
 IMPÉRIO MULTIMARCAS
 Rodrigo Golveia

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA

CNPJ: 53.561.236/0001-63

53.561.236/0001-63

IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA

Av. Aricanduva, 2130

V. Califórnia - CEP 03490-000

SÃO PAULO - SP



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:08

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GIH-0213
MARCA/MODELO: RENAULT MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2019
ANO MODELO: 2020
PASSAGEIROS:
KM: 98350

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **GIH0213** **SAO PAULO/SP**
 Chassi: 36544 **2019/2020**
 RENAULT/Master PORTO AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Junho
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:08

VALOR TABELA FIPE: 150.944,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 188.944,00

- Renault **R\$ 150.944,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2020 Diesel
- Renault **R\$ 199.428,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2020 Diesel
- Renault **R\$ 193.605,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2020 Diesel
- Renault **R\$ 169.479,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2020 Diesel
- Renault **R\$ 152.839,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2020 Diesel
- Renault **R\$ 171.008,00**
Master 2.3 dCi Grand F.Vitre16V Diesel
 025200-0 2020 Diesel
- Renault **R\$ 165.829,00**
Master 2.3 dCi Grand Furgão16V Diesel
 025197-6 2020 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
RODRIGO GOUVEIA
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56, sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63-2024-8-26-0100 e código R7YVzSci.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 14:56

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: EQJ-0659
 MARCA/MODELO: RENAULT MASTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2019
 ANO MODELO: 2019
 PASSAGEIROS:
 KM: 49889

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **EQJ0659** **SAO PAULO/SP**
 Chassi: 13904 **2019/2019**
 RENAULT/Master PORTO AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Novembro
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 14:56

VALOR TABELA FIPE 143.317,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 181.317,00

Renault **R\$ 143.317,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2019 Diesel

Renault **R\$ 181.780,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2019 Diesel

Renault **R\$ 179.292,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2019 Diesel

Renault **R\$ 161.468,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2019 Diesel

Renault **R\$ 143.761,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2019 Diesel

53.561.236/0001-63

IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA

Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000

SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 14:12

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GBF-2H85
 MARCA/MODELO: RENAULT MASTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCO
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2015
 ANO MODELO: 2016
 PASSAGEIROS:
 KM: 79235

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **GBF2H85** SANTANA DE PARNAIBA/SP
 Chassi: 14821 **2015/2016**
 RENAULT/Master MARIMAR A
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 31 de Agosto
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 14:12

VALOR TABELA FIPE 118.142,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 156.142,00

Renault **R\$ 118.142,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2016 Diesel

Renault **R\$ 151.271,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2016 Diesel

Renault **R\$ 152.793,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2016 Diesel

Renault **R\$ 133.246,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2016 Diesel

Renault **R\$ 121.060,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2016 Diesel

Renault **R\$ 145.325,00**
Master 2.3 dCi Grand F.Vitre 16V Diesel
 025200-0 2016 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia • CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56, sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código R7yVzSel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56, sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código R7yVzSel.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 13:55

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: DBS-1735
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/REVESCAP
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.0

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: GASOLINA
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2006
ANO MODELO: 2006
PASSAGEIROS:

KM: 195222

VALOR TABELA FIPE: 28.732,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 66.732,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: DBS1735 **SAO PAULO/SP**
Chassi: 47982 **2006/2006**
MERCEDES-BENZ/REVESCAP A UTI
Cor: Branca
Licenciamento: Até 31 de Agosto
Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 13:55

Mercedes-Benz **R\$ 28.732,00**
Classe A 200 Elegance 2.0 136cv Aut.
 021182-6 **2006 Gasolina**

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
Rodrigo Gouveia



IMPÉRIO UTILITÁRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 14:21

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: BKT-2422
 MARCA/MODELO: RENAULT KWID
 TIPO DE VEÍCULO: PASSEIO
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 1.0

COR: BRANCO
 ESPÉCIE: PASSEIO
 COMBUSTÍVEL: GASOLINA
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2019
 ANO MODELO: 2020
 PASSAGEIROS: 5
 KM49.569

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **BKT2422** **SAO PAULO/SP**
 Chassi: 21713 **2019/2020**
 RENAULT/KWID Zen 1.0 Mec.
 Cor: Indefinida
 Licenciamento: Até 31 de Maio
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 13:42

Renault **R\$ 40.209,00**
KWID Zen 1.0 Flex 12V 5p Mec.
 025266-2 2020 Gasolina

VALOR TABELA FIPE 40.209,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO:
 VALOR DO VEÍCULO: 40.209,00

53.561.236/0001-63

IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA

Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000

SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:53

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GBJ-9D15
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/416
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 95689

VALOR TABELA FIPE: 272.902,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 310.902,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: GBJ9D15 **São Paulo/SP**
Chassi: 00542 **2021/2022**
MERCEDES-BENZ/REVESCAP AMB SR
Cor: Branca
Licenciamento: Até 31 de Agosto

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia • CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56, sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código R7YVzSci.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:53

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GKH-5C35
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/416
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 115434

VALOR TABELA FIPE: 272.902,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 310.902,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **GKH5C35** **São Paulo/SP**
 Chassi: 98083 **2021/2022**
 MERCEDES-BENZ/REVESCAP AMB SR
 Cor: BRANCA
 Licenciamento: Até 31 de Agosto

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56, sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código R7YVzSci.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 16:50

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: CUW-1A68
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/416
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:
KM: 43991

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **CUW1A68** **São Paulo/SP**
 Chassi: 10560 **2021/2022**
 MERCEDES-BENZ/416 NIKS AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 31 de Outubro
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:50

VALOR TABELA FIPE 272.902,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 310.902,00

- Mercedes-Benz **R\$ 245.470,00**
Sprinter 416 Chassi Longo T.B. 2.2 Dies.
 021427-2 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 312.737,00**
Sprinter 416 F. Vidrado E.L T.A. 2.2 Die
 021444-2 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 257.521,00**
Sprinter 416 F. Vidrado L. T.A. 2.2 Die.
 021445-0 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 224.109,00**
Sprinter 416 Furgão Curto T.B. 2.2 Dies.
 021433-7 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 237.412,00**
Sprinter 416 Furgão E.L. T. A. 2.2 Dies.
 021434-5 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 233.439,00**
Sprinter 416 Furgão Longo T.A. 2.2 Dies.
 021431-0 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 232.788,00**
Sprinter 416 Furgão Longo T.B. 2.2 Dies.
 021432-9 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 272.902,00**
Sprinter 416 VAN L. T.A. 10L 2.2 Diesel
 021421-3 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 2 21/02/2023 15:45

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: CUW-1A49
 MARCA/MODELO: MERCEDEZ SPRINTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCO
 ESPÉCIE: VAN / FURGÃO
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
 ANO MODELO: 2022
 PASSAGEIROS:
 KM: 22587

VALOR TABELA FIPE 205.000,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 243.000,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **CUW1A49** São Paulo/SP
 Chassi: 12485 2021/2022
 MERCEDES-BENZ SPRINTER 205.000,00

2.2 CDI DIESEL FURGÃO 314 STREET MANUAL
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Novembro
 Sexta feira, 21 de fevereiro de 2025 15:45

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
 SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025

IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 2 21/02/2023 15:45

VALIDADE DO LAUDO: 21/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: CUW-1A48
 MARCA/MODELO: MERCEDEZ SPRINTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCO
 ESPÉCIE: VAN / FURGÃO
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
 ANO MODELO: 2022
 PASSAGEIROS:
 KM: 32012

VALOR TABELA FIPE 205.000,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 243.000,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **CUW1A48** São Paulo/SP
 Chassi: 11694 2021/2022
 MERCEDES-BENZ SPRINTER 205.000,00

2.2 CDI DIESEL FURGÃO 314 STREET MANUAL
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Novembro
 Sexta feira, 21 de fevereiro de 2025 15:45

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025


 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:17

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95

UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: BYW-6844
MARCA/MODELO: RENAUT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2019
ANO MODELO: 2020
PASSAGEIROS:

KM: 160085

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **BYW6844** **SÃO PAULO/SP**
Chassi: 37809 **2019/2020**
RENAULT/Master PORTO AMB
Cor: Indefinida
Licenciamento: Até 31 de Julho
Referência: fevereiro de 2025
quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:17

VALOR TABELA FIPE 150.944,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 188.944,00

Renault **R\$ 150.944,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
025195-0 2020 Diesel

Renault **R\$ 199.428,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
025205-0 2020 Diesel

Renault **R\$ 193.605,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
025201-8 2020 Diesel

Renault **R\$ 169.479,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
025198-4 2020 Diesel

Renault **R\$ 152.839,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
025196-8 2020 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
Av. Aricanduva, 2130
V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:53

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: DMU-6D81
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/SPRINTER 313
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
ESPÉCIE: FURGÃO
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2006
ANO MODELO: 2006
PASSAGEIROS:

KM: 196222

SITUAÇÃO LEGAL

VALOR TABELA FIPE: 59.365,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 97.365,00

Placa: DMU6D81 **SAO PAULO/SP**
Chassi: 34173 **2006/2006**
 MERCEDES-BENZ/Sprinter 313 Furgão
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Abril
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:53

Mercedes-Benz **R\$ 59.365,00**
Sprinter 313 Furgão Curto 2.2 129cv Dies
 021164-8 2006 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 59.854,00**
Sprinter 313 Furgão Longo 2.2 129cv Dies
 021165-6 2006 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 61.009,00**
Sprinter 313 Furgão Longo T. Alto Diesel
 021147-8 2006 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código R7yVzSci.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:45

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95

UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: FOA-3A96
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/416
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSEGEIROS:

KM: 86325

VALOR TABELA FIPE: 272.902,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 310.902,00

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: FOA3A96 **São Paulo/SP**
Chassi: 02905 **2021/2022**
MERCEDES-BENZ/REVESCAP AMB SR
Cor: Branca
Licenciamento: Até 31 de Agosto

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:45

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95

UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GFA-3C22
MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/416
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 93560

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: GFA3C22 **São Paulo/SP**
Chassi: 9B2B7 **2021/2022**
 MERCEDES-BENZ/416 NIKS AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 31 de Maio
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:45

VALOR TABELA FIPE: 272.902,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 310.902,00

- Mercedes-Benz **R\$ 245.470,00**
Sprinter 416 Chassi Longo T.B. 2.2 Dies.
 021427-2 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 312.737,00**
Sprinter 416 F. Vidrado E.L T.A. 2.2 Die
 021444-2 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 257.521,00**
Sprinter 416 F. Vidrado L. T.A. 2.2 Die.
 021445-0 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 224.109,00**
Sprinter 416 Furgão Curto T.B. 2.2 Dies.
 021433-7 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 237.412,00**
Sprinter 416 Furgão E.L. T. A. 2.2 Dies.
 021434-5 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 233.439,00**
Sprinter 416 Furgão Longo T.A. 2.2 Dies.
 021431-0 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 232.788,00**
Sprinter 416 Furgão Longo T.B. 2.2 Dies.
 021432-9 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 272.902,00**
Sprinter 416 VAN L. T.A. 10L 2.2 Diesel
 021421-3 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 15:37

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95

UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GHU-8J42
 MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/416
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
 ANO MODELO: 2022
 PASSAGEIROS:

KM: 91496

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **GHUBJ42** São Paulo/SP
 Chassi: 00621 2021/2022
 MERCEDES-BENZ/416 NIKS AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 31 de Maio
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:37

VALOR TABELA FIPE 272.902,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 310.902,00

Mercedes-Benz **R\$ 245.470,00**
Sprinter 416 Chassi Longo T.B. 2.2 Dies.
 021427-2 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 312.737,00**
Sprinter 416 F. Vidrado E.L T.A. 2.2 Die
 021444-2 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 257.521,00**
Sprinter 416 F. Vidrado L. T.A. 2.2 Die.
 021445-0 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 224.109,00**
Sprinter 416 Furgão Curto T.B. 2.2 Dies.
 021433-7 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 237.412,00**
Sprinter 416 Furgão E.L. T. A. 2.2 Dies.
 021434-5 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 233.439,00**
Sprinter 416 Furgão Longo T.A. 2.2 Dies.
 021431-0 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 232.788,00**
Sprinter 416 Furgão Longo T.B. 2.2 Dies.
 021432-9 2022 Diesel

Mercedes-Benz **R\$ 272.902,00**
Sprinter 416 VAN L. T.A. 10L 2.2 Diesel
 021421-3 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
DATA/HORA: 20/02/2023 15:35

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95

UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GFA-9D25
MARCA/MODELO: RENAUT/MASTER
TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
ESPÉCIE: VAN
COMBUSTÍVEL: DIESEL
CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
ANO MODELO: 2022
PASSAGEIROS:

KM: 61789

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **GFA9D25** São Paulo/SP
 Chassi: 79102 2021/2022
 RENAULT/Master NIKS AMB2
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 31 de Agosto
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:35

VALOR TABELA FIPE: 163.835,00
VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
VALOR DO VEÍCULO: 201.835,00

- Renault **R\$ 163.835,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2022 Diesel
- Renault **R\$ 233.218,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2022 Diesel
- Renault **R\$ 204.079,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2022 Diesel
- Renault **R\$ 184.842,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2022 Diesel
- Renault **R\$ 164.512,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2022 Diesel
- Renault **R\$ 186.733,00**
Master 2.3 dCi Grand Furgão 16V Diesel
 025197-6 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
CNPJ: 00.000.000/0001-00
AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025


IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 15:26

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: GDB-1G87
 MARCA/MODELO: RENAULT/MASTER
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.3

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
 ANO MODELO: 2022
 PASSAGEIROS:
 KM: 68321

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **GDB1G87** São Paulo/SP
 Chassi: 09474 2021/2022
 RENAULT/Master NIKS AMB2
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 30 de Setembro
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 15:26

VALOR TABELA FIPE 163.835,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 201.835,00

Renault **R\$ 163.835,00**
Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel
 025195-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 233.218,00**
Master 2.3 dCi Executive Longo 16L Dies
 025205-0 2022 Diesel

Renault **R\$ 204.079,00**
Master 2.3 dCi Extra F.Vitre 16V Diesel
 025201-8 2022 Diesel

Renault **R\$ 184.842,00**
Master 2.3 dCi Extra Furgão 16V Diesel
 025198-4 2022 Diesel

Renault **R\$ 164.512,00**
Master 2.3 dCi Furgão 16V Diesel
 025196-8 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código R7YVzSci.



LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

FINALIDADE: VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE MERCADO
 DATA/HORA: 20/02/2023 16:22

VALIDADE DO LAUDO: 20/04/2025

DADOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL

NOME/RAZÃO SOCIAL: INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS LTDA
 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 32.006.000/0001-95
 UF: SÃO PAULO

DADOS ATUAIS DO VEÍCULO

PLACA: CVL-5C10
 MARCA/MODELO: MERCEDES-BENZ/416
 TIPO DE VEÍCULO: AMBULÂNCIA
 TIPO DE CARROCERIA: NÃO APLICÁVEL
 POTÊNCIA: 2.2

COR: BRANCA
 ESPÉCIE: VAN
 COMBUSTÍVEL: DIESEL
 CAPACIDADE CARGA:

ANO FAB: 2021
 ANO MODELO: 2022
 PASSAGEIROS:
 KM: 76325

SITUAÇÃO LEGAL

Placa: **CVL5C10** São Paulo/SP
 Chassi: 04626 2021/2022
 MERCEDES-BENZ/416 NIKS AMB
 Cor: Branca
 Licenciamento: Até 15 de Dezembro
 Referência: fevereiro de 2025
 quinta-feira, 20 de fevereiro de 2025 16:22

VALOR TABELA FIPE 272.902,00
 VALOR TRANSFORMAÇÃO: 38.000,00
 VALOR DO VEÍCULO: 310.902,00

- Mercedes-Benz **R\$ 245.470,00**
Sprinter 416 Chassi Longo T.B. 2.2 Dies.
 021427-2 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 312.737,00**
Sprinter 416 F. Vidrado E.L T.A. 2.2 Die
 021444-2 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 257.521,00**
Sprinter 416 F. Vidrado L. T.A. 2.2 Dies.
 021445-0 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 224.109,00**
Sprinter 416 Furgão Curto T.B. 2.2 Dies.
 021433-7 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 237.412,00**
Sprinter 416 Furgão E.L. T. A. 2.2 Dies.
 021434-5 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 233.439,00**
Sprinter 416 Furgão Longo T.A. 2.2 Dies.
 021431-0 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 232.788,00**
Sprinter 416 Furgão Longo T.B. 2.2 Dies.
 021432-9 2022 Diesel
- Mercedes-Benz **R\$ 272.902,00**
Sprinter 416 VAN L. T.A. 10L 2.2 Diesel
 021421-3 2022 Diesel

53.561.236/0001-63
 IMPÉRIO UTILITÁRIOS E COMÉRCIO
 DE VEÍCULOS LTDA
 Av. Aricanduva, 2130
 V. Califórnia - CEP 03490-000
SÃO PAULO - SP

DADOS DO AVALIADOR DO VEÍCULO

RAZÃO SOCIAL: IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 CNPJ: 00.000.000/0001-00
 AVENIDA ITAQUERA, 2100 - VILA CARRÃO, SÃO PAULO/SP

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2025

Rodrigo Gouveia
 IMPÉRIO MULTIMARCAS LTDA
 Rodrigo Gouveia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO VIEIRA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2025 às 11:56 , sob o número WJMJ25408077020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117032-63.2024.8.26.0100 e código R7YVzSci.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Fachada

Data da avaliação: 20 de Fevereiro de 2025

Elaboração: ENGENHEIRO CIVIL - ANDERSON RAMOS

CREA/SP 5070214541

Sumário

1. Identificação das partes	3
1.1 Solicitante.....	3
2. Objetivo e Finalidade.....	3
3. Pressuposto, ressalvas e fatores limitantes	3
4. Vistoria do imóvel avaliando	4
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	4
6. Diagnostico de mercado.....	6
7. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	7
9. Resultado da avaliação	10
10. Termo de encerramento	11
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	41
CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	45
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	46
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	52

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: Ana Lúcia Corrêa da Silva
CPF: 251.239.828-50
Endereço: Avenida Montemagno, 2977 - 2981 – Vila Formosa
Município/Estado: São Paulo/SP
CEP: 03379-005

2. Objetivo e Finalidade

O presente laudo técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda de terreno imóvel urbano situado no município de São Paulo – SP, com área informada em documentação fornecida de 175,00m² de terreno e 175,00m² de área construída, através do tratamento de dados em amostras de pesquisa de mercado. Tendo como finalidade a determinação do valor de mercado para fins de compra/venda.

3. Pressuposto, ressalvas e fatores limitantes

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

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas pelo proprietário, bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada, para o solicitante e interessado. Ficando vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou estimativa de preço. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

4. Vistoria do imóvel avaliando

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 20 de fevereiro de 2025¹. Durante a vistoria, foram levantadas toda área existente na propriedade. A vistoria foi acompanhada pelo seguinte membro: Sra. Ana Lucia Corrêa da Silva.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Localizada na zona leste da cidade, a Vila Formosa possui uma história rica que se entrelaça com o crescimento e a transformação de São Paulo ao longo dos anos. É um bairro notadamente residencial, composto principalmente por casas e edifícios de médio e alto padrão. Suas ruas arborizadas e praças bem cuidadas atraem famílias em busca de um lugar para chamar de lar. A presença de diversas escolas, hospitais e comércio local torna a vida dos moradores bastante conveniente.

Além disso, a Vila Formosa está bem conectada ao restante da cidade por meio de várias linhas de ônibus e transporte sobre trilhos, como o Metrô e a CPTM, com a proximidade da Avenida Radial Leste facilitando o acesso a outras regiões de São Paulo.

¹ Data de referência da avaliação

5.1.2 Caracterização Física

A população estimada de Vila Formosa é de 89.927 (2010) habitantes, a renda média dos trabalhadores formais de Vila Formosa é de 3.755,40 R\$ de acordo com os dados do IBGE 2010. É uma região diversificada, tanto comercial, tanto residencial, boa variedade de linhas de ônibus, comércio e serviços, que está em constante desenvolvimento, a qual passando por processos de urbanização, além da alta na verticalização de empreendimentos imobiliários. Além de contar com vários bares e restaurantes, com predominância de padrão construtivo médio e alto.

5.1.3 Serviço/ Infraestrutura

O imóvel avaliando está localizado em uma região onde possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida. A zona urbana em questão é servida por um sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, Metrô, CPTM, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

5.2 Caracterização do imóvel avaliando

Tipo do imóvel: Residência Unifamiliar

Documento: IPTU n. 303.009.0061-6 e Matrícula 121.758. **(Anexo IV)**

Endereço: Avenida Montemagno, 2977 - 2981 – Vila Formosa.

Município/Estado: São Paulo / SP

Coordenadas: 23°29'59" S – 46°32'14" W.

Área terreno total: 175,00 m² - Área construída total: 175,00 m².

O imóvel está localizado à Avenida Montemagno, 2977 - 2981 – Vila Formosa, município de São Paulo, estado de São Paulo. O avaliando trata-se de um imóvel unifamiliar, com uma área terreno total: 175,00m² - Área construída total: 175,00m².

O imóvel avaliando apresenta topografia plana e superfície seca. Com fração ideal de 100%, do terreno constituído do lote 27 da quadra U, conforme consta na transcrição de N° 121.758 de 17 de Julho de 1989. **(Anexo IV)**.

O imóvel avaliando encontra-se em bom estado de conservação na presente e data.



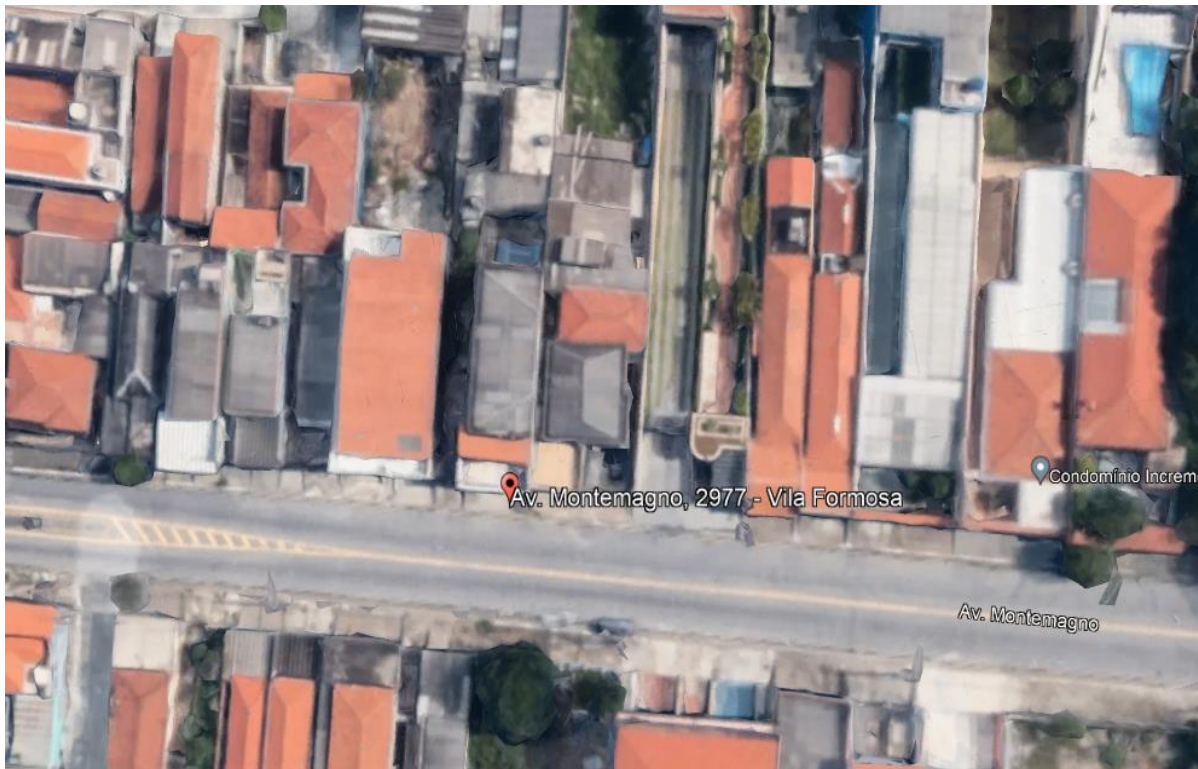


Figura 1: Localização do imóvel avaliando

6. Diagnostico de mercado

O imóvel avaliando está localizado na Região leste do município de São Paulo. A predominância de imóveis disponíveis no bairro são imóveis com terrenos médios e construções novas e mais antigas. Os empreendimentos mais novos vêm sendo construídos ao longo do tempo, edificações com padrão construtivo médio e alto, com área de lazer e, no mínimo, 1 vaga para automóvel, voltados para a classe média e alta. O mesmo é dotado de infraestrutura completa, bem localizado, próximo do Centro comercial Shopping Anália Franco, tendo fácil acesso a avenidas importantes, boa variedade de linhas de ônibus, Metrô, CPTM, comércio e serviços.

Verificou-se em pesquisas imobiliárias e in loco grande oferta de amostras. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro, quanto nos bairros próximos a região, características de imóveis semelhantes ao avaliando.

Portanto, temos a seguinte relação:

- Nível de oferta de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando na região: Média
- Nível de demanda de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Média
- Absorção pelo mercado de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Média
- Liquidez: Média.

7. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

7.1 Metodologia adotada

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para a realização da avaliação, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **Inferência Estatística**, com adoção de modelo de regressão. Para a análise e tratamento da amostra de mercado foi utilizado o Software “Infer-32”.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 14 elementos amostrais, dos quais 14 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas, de casas na região do imóvel avaliando, contemplando o período de Fevereiro/2025. Na pesquisa realizada foram levantados apenas dados de oferta, em que pese, não representam dados superestimados, portanto, sem necessidade de tratamento específico, conforme item 8.2.1.3.5 da NBR 14653.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

7.2 Definição das variáveis do modelo de avaliação

Variável dependente	
Preço Unitário (R\$/m²)	Representa o valor do imóvel avaliando (incógnita) ou o valor de venda negociado ou em oferta para cada dado de mercado dividido pela respectiva área construída.
Variável Independente	
Setor Urbano	Variável quantitativa , que informa a área do terreno de cada elemento, destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços.
Distância ao polo influencia (Km) *	Variável quantitativa , expressa em números, destinada a investigar, através da distância ao polo valorizante (Shopping Anália Franco), medida em quilômetros, sua relação com a variação dos preços.

Padrão de Acabamento	Variável qualitativa , expressa se o padrão de acabamento do imóvel e: Baixo, Médio ou Alto.
Área Construída	Variável numérica que identifica a área total construída.
Área de Laser*	Variável qualitativa que indica a condição da área de laser, sendo: Não possui, simples, boa ou completa.
Dormitórios*	Variável numérica que indica a quantidade de dormitórios no imóvel.
Suítes*	Variável numérica que indica a quantidade de suítes no imóvel.
Banheiros*	Variável numérica que indica a quantidade de banheiros no imóvel.
Vagas de Garagem*	Variável numérica que indica a quantidade de vagas no imóvel.

* Variáveis que não foram utilizadas no modelo, por não ser estatisticamente representativa.

7.3 Determinação do valor

Dentro destes critérios expostos anteriormente, aplicando-se a metodologia de avaliação baseada nas NBR 14.653-1 e 2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, determinou-se o seguinte valor de mercado, para a data base de fevereiro de 2024, obtido como resultado da Inferência Estatística:

Atributos do imóvel avaliando:

- Área do terreno (m²): 175,00 m².
- Área Construída (m²): 175,00 m²
- Distância ao polo influencia (Km): 4 Km
- Idade Estimada: 10

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

Preço Unitário (R\$/m ²)		
Mínimo	Calculado	Máximo
R\$ 4.715,53	R\$ 5.060,70	R\$ 5.460,38
Amplitude: 19,82 %		

Campo de arbítrio:

175,00 m ²	Mínimo	Calculado	Máximo
VALOR UNITÁRIO	R\$ 825.218,13	R\$ 885.621,90	R\$ 955.566,85

Os limites do campo de arbítrio estão fora dos limites do intervalo de confiança, portanto adota-se como limites o próprio intervalo de confiança.

Intervalo de valores admissíveis:

$$175,00/m^2 \times 3.866,46 m^2 = R\$ 676.629,78 R\$$$

Mínimo	Máximo
R\$ 825.218,13	R\$ 955.566,85
Valor Total obtido: R\$ 885.621,90	

O valor adotado foi de estimativa de tendência mínimo para a venda do imóvel avaliando, isso pelo fato das coletas terem sido só de ofertas.

Portanto o valor adotado com arredondamento previsto no item 7.7.1 da NBR 14.653-1:2001 desde que o ajuste final não varie mais de 1 % do valor estimado.”

VALOR DE MERCADO	R\$ 880.000,00 (Oitocentos e oitenta mil reais)
-------------------------	--

8. Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **17** pontos, sendo que **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação e precisão encontra-se abaixo.

Grau de Fundamentação: II

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	X		

3	Identificação dos dados de mercado	2		X	
4	Extrapolação	3	X		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	X	X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	X		
Total pontuação atingida		17			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Precisão: III

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

9. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**, é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor venal de mercado:

R\$ 880.000,00 (Oitocentos e oitenta mil reais).

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **53 (cinquenta e três)** folhas digitalizadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anderson Ramos | Engenheiro Civil - Perito Judicial
CREA/SP 5070214541 - (11) 98400-7892
www.engenheirosavaliadores.com.br

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 26/Fev/2025

Nome do Arquivo: C:\Users\User\Desktop\Inferencia casa - apto..IW3

Amostra

Nº Am.	Área	«Valor»	Valor R\$/m ²	Padrão de Acabamento	Setor Urbano
1	105,00	790.000,00	7.523,81	Médio	Localização Boa
2	200,00	1.150.000,00	5.750,00	Médio	Localização Ruim
3	136,00	1.080.000,00	7.941,18	Alto	Localização Ótima
4	125,00	790.000,00	6.320,00	Médio	Localização Boa
5	250,00	1.540.000,00	6.160,00	Médio	Localização Ótima
6	140,00	1.300.000,00	9.285,71	Alto	Localização Boa
7	78,00	828.000,00	10.615,38	Baixo	Localização Ótima
8	150,00	1.200.000,00	8.000,00	Baixo	Localização Ótima
9	160,00	780.000,00	4.875,00	Baixo	Localização Boa
10	99,00	630.000,00	6.363,64	Médio	Localização Ruim
11	213,00	900.000,00	4.225,35	Baixo	Localização Ruim
12	180,00	720.000,00	4.000,00	Baixo	Localização Ruim
13	155,00	780.000,00	5.032,26	Médio	Localização Boa
14	143,00	1.070.000,00	7.482,52	Alto	Localização Boa

Nº Am.	«Dormitórios»	«Suítes»	«Vagas»	«Área de Lazer»
1	2	1	2	Não Possui
2	3	1	2	Simples
3	0	3	3	Não Possui
4	2	0	4	Simples
5	2	3	3	Boa
6	2	1	3	Boa
7	2	1	1	Simples
8	0	3	2	Completa
9	2	1	6	Não Possui
10	1	1	3	Simples
11	2	1	3	Não Possui
12	0	1	2	Simples
13	2	1	4	Boa
14	2	1	4	Boa

Nº Am.	«Endereço do Imóvel»	«Fonte / Contato»
1	Rua Astarte, 137 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Invest Imóveis - 11 99594-1174
2	Rua João de Almeida, 450 - Tatuapé - São Paulo - SP	Dr. Alexandre - 11 99175-2055
3	Rua Visconde de Balsemão, 130 - Tatuapé - São Paulo - SP	A&M Prime - 11 98758-8863
4	Rua Visconde de Ataíde, 410 - Tatuapé - São Paulo - SP	Fausto Fernando - 11 4580-0012
5	Rua Orlando Valderano, 798 - Tatuapé - São Paulo - SP	Foxter SP - 11 5198-7781
6	Rua Pinhalzinho, 307 - Tatuapé - São Paulo - SP	Em Casa - 11 4380-4450
7	Rua Serra de Botucatu, 2200 - Tatuapé - São Paulo - SP	Aux. Predial - 11 94318-8873
8	Rua Rogério Giorgi, 130 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Sinai Imobiliária - 11 3358-2000
9	Rua Mamboré, 465 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Falavigna Imóveis - 11 99915-8801
10	Rua Reinoso Fernandes, 626 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Regularize Imóveis - 11 99977-2243
11	Rua Asa Branca, 130 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Marcelo Lopes - 11 94782-8877
12	Rua Maria José da Silva, 35 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Conviver Negócios - 11 2076-4000
13	Rua Mamboré, 870 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Mirkai Imóveis - 11 94028-8033
14	Rua Pirambóia, 41 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Grupo Urban - 4210-2030

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,8997	0,7522	14,1541	3 em 3	0
2	0,8957	0,7429	13,5232	3 em 3	0
3	0,8943	0,7398	13,3193	3 em 3	0
4	0,8908	0,7315	12,8077	3 em 3	0
5	0,8891	0,7277	12,5786	3 em 3	0
6	0,8889	0,7272	12,5486	3 em 3	0
7	0,8888	0,7269	12,5312	3 em 3	0
8	0,8857	0,7198	12,1301	3 em 3	0
9	0,8846	0,7172	11,9883	3 em 3	0
10	0,8842	0,7165	11,9492	3 em 3	0
11	0,8825	0,7124	11,7355	3 em 3	0
12	0,8820	0,7113	11,6790	3 em 3	0
13	0,8782	0,7025	11,2334	3 em 3	0
14	0,8776	0,7012	11,1677	3 em 3	0
15	0,8768	0,6994	11,0828	3 em 3	0
16	0,8762	0,6980	11,0152	3 em 3	0

17	0,8760	0,6975	10,9936	3 em 3	0
18	0,8754	0,6963	10,9359	3 em 3	0
19	0,8754	0,6963	10,9340	3 em 3	0
20	0,8748	0,6949	10,8701	3 em 3	0
21	0,8734	0,6918	10,7258	3 em 3	0
22	0,8734	0,6917	10,7231	3 em 3	0
23	0,8728	0,6903	10,6594	3 em 3	0
24	0,8699	0,6836	10,3638	3 em 3	0
25	0,8695	0,6829	10,3311	3 em 3	0
26	0,8689	0,6815	10,2741	3 em 3	0
27	0,8673	0,6779	10,1200	3 em 3	0
28	0,8668	0,6767	10,0699	3 em 3	0
29	0,8657	0,6743	9,9721	3 em 3	0
30	0,8650	0,6727	9,9079	3 em 3	0
31	0,8647	0,6720	9,8766	3 em 3	0
32	0,8643	0,6712	9,8464	3 em 3	0
33	0,8632	0,6687	9,7471	3 em 3	0
34	0,8615	0,6648	9,5930	3 em 3	0
35	0,8604	0,6624	9,5022	3 em 3	0
36	0,8593	0,6599	9,4091	3 em 3	0
37	0,8588	0,6588	9,3652	2 em 3	0
38	0,8582	0,6574	9,3140	3 em 3	0
39	0,8578	0,6566	9,2860	3 em 3	0
40	0,8568	0,6544	9,2069	3 em 3	0
41	0,8561	0,6528	9,1468	3 em 3	0
42	0,8555	0,6515	9,1014	3 em 3	0
43	0,8549	0,6502	9,0532	3 em 3	0
44	0,8545	0,6493	9,0240	2 em 3	0
45	0,8538	0,6477	8,9668	2 em 3	0
46	0,8532	0,6464	8,9229	3 em 3	0
47	0,8530	0,6458	8,9004	3 em 3	0
48	0,8501	0,6394	8,6850	3 em 3	0
49	0,8495	0,6381	8,6390	3 em 3	0
50	0,8486	0,6361	8,5735	3 em 3	0

Nº Modelo	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo	Precisão
1	Sim	Não há	5.060,70	4.715,53	5.460,38	14,63 %
2	Sim	Não há	5.033,20	4.673,97	5.452,25	15,37 %
3	Sim	Não há	5.220,46	4.765,87	5.718,41	18,17 %
4	Sim	Não há	5.152,28	4.792,41	5.570,59	15,01 %
5	Sim	Não há	5.035,04	4.659,28	5.476,72	16,12 %
6	Sim	Não há	5.205,12	4.808,34	5.673,28	16,50 %
7	Sim	Não há	5.118,91	4.747,38	5.553,53	15,65 %
8	Sim	Não há	5.219,06	4.731,87	5.756,41	19,53 %
9	Sim	Não há	5.186,52	4.774,40	5.676,51	17,26 %
10	Sim	Não há	5.113,71	4.728,76	5.566,88	16,28 %
11	Sim	Não há	5.345,00	4.871,71	5.864,27	18,49 %
12	Sim	Não há	5.396,12	4.881,50	5.965,00	19,97 %
13	Sim	Não há	5.196,43	4.767,46	5.710,22	17,99 %
14	Sim	Não há	5.422,68	4.774,96	6.070,40	23,88 %
15	Sim	Não há	5.245,41	4.729,98	5.817,01	20,61 %
16	Sim	Não há	5.336,88	4.834,76	5.891,16	19,69 %
17	Sim	Não há	5.311,11	4.891,87	5.808,96	17,14 %
18	Sim	Não há	5.267,76	4.881,89	5.719,87	15,80 %
19	Sim	Não há	5.226,49	4.830,91	5.692,63	16,37 %

20	Sim	Não há	5.308,92	4.853,60	5.858,51	18,76 %
21	Sim	Não há	5.286,04	4.853,73	5.802,90	17,81 %
22	Sim	Não há	5.408,16	4.860,33	6.017,74	21,27 %
23	Sim	Não há	5.213,71	4.807,35	5.695,10	16,90 %
24	Sim	Não há	5.299,10	4.826,50	5.874,30	19,58 %
25	Sim	Não há	5.354,58	4.828,19	5.938,35	20,62 %
26	Sim	Não há	5.288,32	4.842,18	5.825,02	18,42 %
27	Sim	Não há	5.461,51	4.764,48	6.158,54	25,52 %
28	Sim	Não há	5.517,25	4.933,60	6.169,93	22,26 %
29	Sim	Não há	5.536,60	4.995,11	6.136,79	20,51 %
30	Sim	Não há	5.445,12	4.869,97	6.088,18	22,23 %
31	Sim	Não há	5.496,31	4.993,92	6.049,24	19,11 %
32	Sim	Não há	5.634,67	4.924,99	6.344,35	25,18 %
33	Sim	Não há	5.317,48	4.826,92	5.919,03	20,32 %
34	Sim	Não há	5.592,54	4.928,39	6.256,68	23,75 %
35	Sim	Não há	5.479,91	4.950,85	6.065,51	20,23 %
36	Sim	Não há	5.541,22	4.970,03	6.178,06	21,67 %
37	Sim	Não há	5.522,35	4.791,19	6.253,51	26,47 %
38	Sim	Não há	5.424,99	4.939,08	6.016,93	19,67 %
39	Sim	Não há	5.542,29	4.923,79	6.238,48	23,55 %
40	Sim	Não há	5.443,49	4.991,26	5.985,83	18,12 %
41	Sim	Não há	5.410,00	4.946,34	5.969,58	18,74 %
42	Sim	Não há	5.488,83	4.938,21	6.100,84	21,06 %
43	Sim	Não há	5.408,18	4.907,32	6.022,91	20,41 %
44	Sim	Não há	5.690,00	4.934,28	6.445,73	26,56 %
45	Sim	Não há	5.622,68	4.914,64	6.330,72	25,18 %
46	Sim	Não há	5.404,31	4.929,18	5.980,82	19,27 %
47	Sim	Não há	5.568,85	4.974,10	6.234,70	22,49 %
48	Sim	Não há	5.418,41	4.902,63	6.055,46	21,04 %
49	Sim	Não há	5.590,25	4.944,28	6.320,61	24,43 %
50	Sim	Não há	5.774,27	4.987,25	6.561,30	27,25 %

MODELOS

- (1) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (2) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (3) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (4) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (5) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (6) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (7) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (8) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (9) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (10) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (11) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (12) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (13) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (14) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (15) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (16) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (17) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (18) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (19) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (20) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
- (21) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (22) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (23) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (24) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
- (25) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$

- (26) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (27) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (28) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (29) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (30) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (31) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (32) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (33) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (34) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (35) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (36) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (37) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (38) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (39) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (40) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (41) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (42) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (43) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (44) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (45) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (46) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (47) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (48) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (49) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (50) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$

Observações:**(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%****(b) Critério de identificação de outlier:****Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.****(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%****(d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%****(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.**

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• **Valor R\$ /m²:** Valor Unitário em R\$/m².. **Equação:**

$$\frac{\text{Valor}}{[\text{Valor}] - [\text{Área}]}$$

Variáveis Independentes:

- **Área:** Área Construída..
- **Valor:** Valor do Imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)
- **Padrão de Acabamento:** Padrão de Acabamento do imóvel..
Classificação:
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3;
- **Setor Urbano:** Localização do Imóvel..
Classificação:
Localização Ruim = 1; Localização Boa = 2; Localização Ótima = 3;
- **Dormitórios:** Quantidade de Dormitórios no imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)
- **Suítes:** Quantidade de suítes no imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)

- Vagas: Quantidade de vagas de garagem do imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)
- Área de Lazer: Área de Lazer existente.. (*variável não utilizada no modelo*)
Classificação:
Não Possui = 1; Simples = 2; Boa = 3; Completa = 4;
- Endereço do Imóvel: Endereço do Imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)
- Fonte / Contato: Fonte / Contato.. (*variável não utilizada no modelo*)

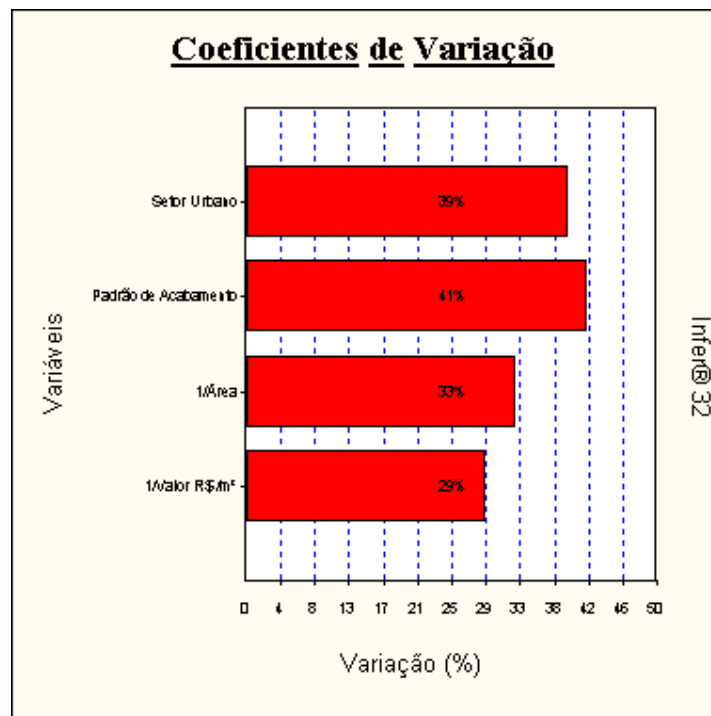
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 14
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 10
 Desvio padrão da regressão : $2,3336 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor R\$/m ²	$1,6153 \times 10^{-4}$	$4,6879 \times 10^{-5}$	29,02%
1/Área	$7,1823 \times 10^{-3}$	$2,3520 \times 10^{-3}$	32,75%
Padrão de Acabamento	1,86	0,7703	41,48%
Setor Urbano	2,00	0,7844	39,22%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.
 Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

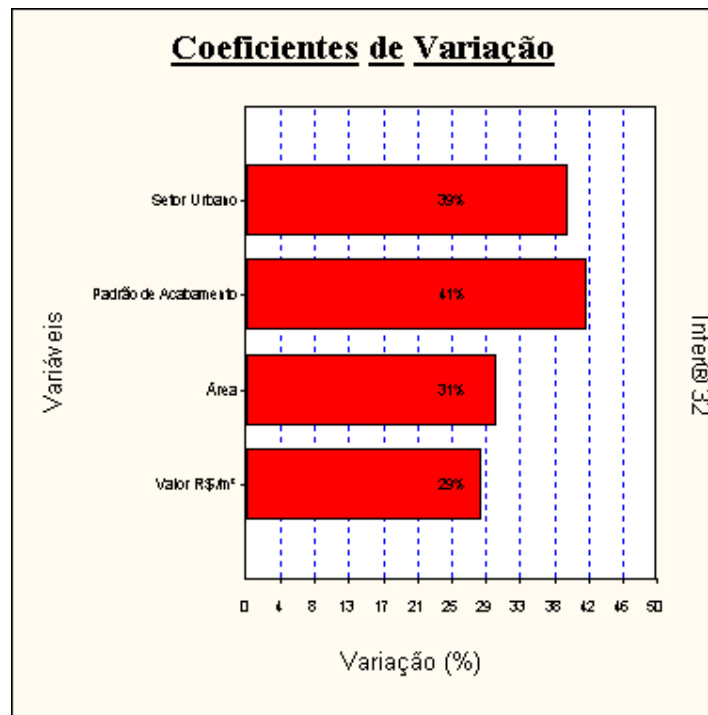
Distribuição das Variáveis



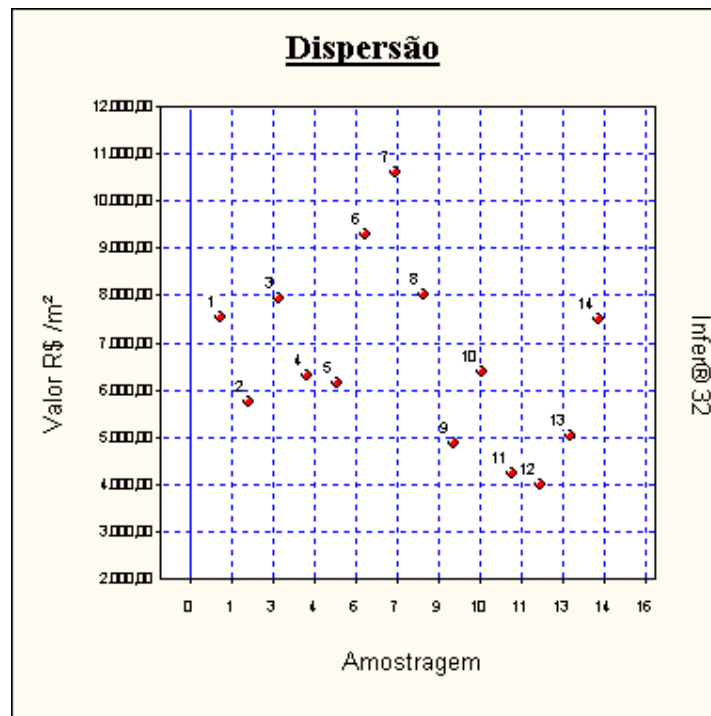
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor R\$ /m ²	6683,92	1911,7353	4000,00	10615,38	6615,38	28,6020
Área	152,43	46,5679	78,00	250,00	172,00	30,5506
Padrão de Acabamento	1,8571	0,7703	1,0000	3,0000	2,0000	41,4792
Setor Urbano	2,0000	0,7844	1,0000	3,0000	2,0000	39,2232

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

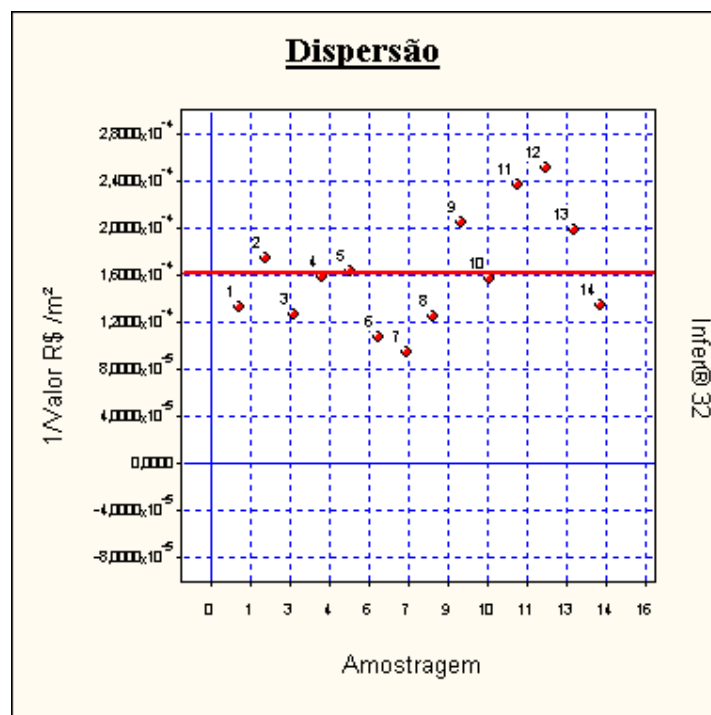


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor R\$/m².

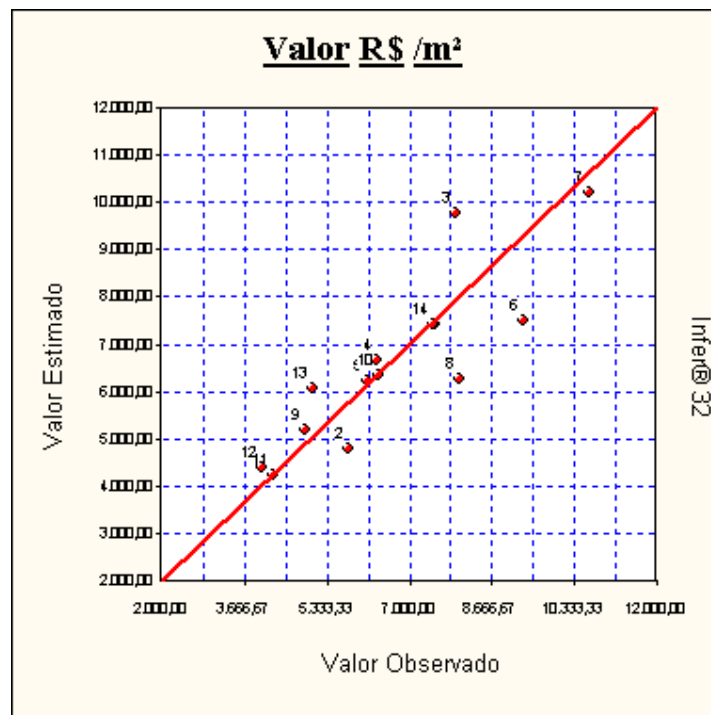
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
--------	-----------------	----------------	-----------	------------

1	7.523,81	7.425,53	-98,28	-1,3063 %
2	5.750,00	4.796,31	-953,69	-16,5859 %
3	7.941,18	9.766,16	1.824,98	22,9812 %
4	6.320,00	6.674,38	354,38	5,6072 %
5	6.160,00	6.219,53	59,53	0,9664 %
6	9.285,71	7.501,21	-1.784,50	-19,2177 %
7	10.615,38	10.194,41	-420,97	-3,9657 %
8	8.000,00	6.277,44	-1.722,56	-21,5320 %
9	4.875,00	5.200,94	325,94	6,6860 %
10	6.363,64	6.338,84	-24,80	-0,3897 %
11	4.225,35	4.227,10	1,75	0,0414 %
12	4.000,00	4.385,81	385,81	9,6453 %
13	5.032,26	6.052,27	1.020,01	20,2693 %
14	7.482,52	7.418,27	-64,25	-0,8587 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor R\$/m}^2] = 3,3713 \times 10^{-4} - 9,9463 \times 10^{-3} / [\text{Área}] - 2,5040 \times 10^{-5} \times [\text{Padrão de Acabamento}] - 2,8828 \times 10^{-5} \times [\text{Setor Urbano}]$$

Modelo para a Variável Dependente

[Valor R\$ /m²] = 1/(3,3713x10⁻⁴ - 9,9463x10⁻³ /[Área] - 2,5040x10⁻⁵ x [Padrão de Acabamento] - 2,8828x10⁻⁵ x [Setor Urbano])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -9,9462x10 ⁻³	2,8286x10 ⁻³	-0,0138	-6,0648x10 ⁻³
Padrão de Acabamento	b2 = -2,5040x10 ⁻⁵	8,4765x10 ⁻⁶	-3,6671x10 ⁻⁵	-1,3408x10 ⁻⁵
Setor Urbano	b3 = -2,8827x10 ⁻⁵	8,5504x10 ⁻⁶	-4,0560x10 ⁻⁵	-1,7095x10 ⁻⁵

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8997
 Valor t calculado : 6,516
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8094
 Coeficiente r² ajustado : 0,7522

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor R\$ /m ²	Área
Valor R\$ /m ²	2,2615x10 ⁻³	3,9388x10 ⁻⁷	1,5372x10 ⁻⁵
Área	0,1005	1,5372x10 ⁻⁵	7,9412x10 ⁻⁴
Padrão de Acabamento	26,0000	3,9792x10 ⁻³	0,1866
Setor Urbano	28,0000	4,2127x10 ⁻³	0,2065

	Padrão de Acabamento	Setor Urbano
Valor R\$ /m ²	3,9792x10 ⁻³	4,2127x10 ⁻³
Área	0,1866	0,2065
Padrão de Acabamento	56,0000	53,0000
Setor Urbano	53,0000	64,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,3124x10 ⁻⁸	3	7,7081x10 ⁻⁹	14,15
Residual	5,4458x10 ⁻⁹	10	5,4458x10 ⁻¹⁰	
Total	2,8570x10⁻⁸	13	2,1977x10⁻⁹	

F Calculado : 14,15
 F Tabelado : 5,218 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,06%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor R\$ /m ²	Área	Padrão de Acabamento	Setor Urbano
Valor R\$ /m ²	1,0000	-0,6071	-0,4700	-0,6490
Área	-0,6071	1,0000	-0,0057	0,2288
Padrão de Acabamento	-0,4700	-0,0057	1,0000	0,1273
Setor Urbano	-0,6490	0,2288	0,1273	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor R\$ /m ²	Área	Padrão de Acabamento
Valor R\$ /m ²	∞	-2,416	-1,684
Área	-2,416	∞	$-1,800 \times 10^{-2}$
Padrão de Acabamento	-1,684	$-1,800 \times 10^{-2}$	∞
Setor Urbano	-2,697	0,743	0,406

	Setor Urbano
Valor R\$ /m ²	-2,697
Área	0,743
Padrão de Acabamento	0,406
Setor Urbano	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3722

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-3,614	0,5%	Sim
Padrão de Acabamento	b2	-2,980	1,4%	Sim
Setor Urbano	b3	-3,494	0,6%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,8791

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-3,516	0,3%

Padrão de Acabamento	b2	-2,954	0,7%
Setor Urbano	b3	-3,371	0,4%

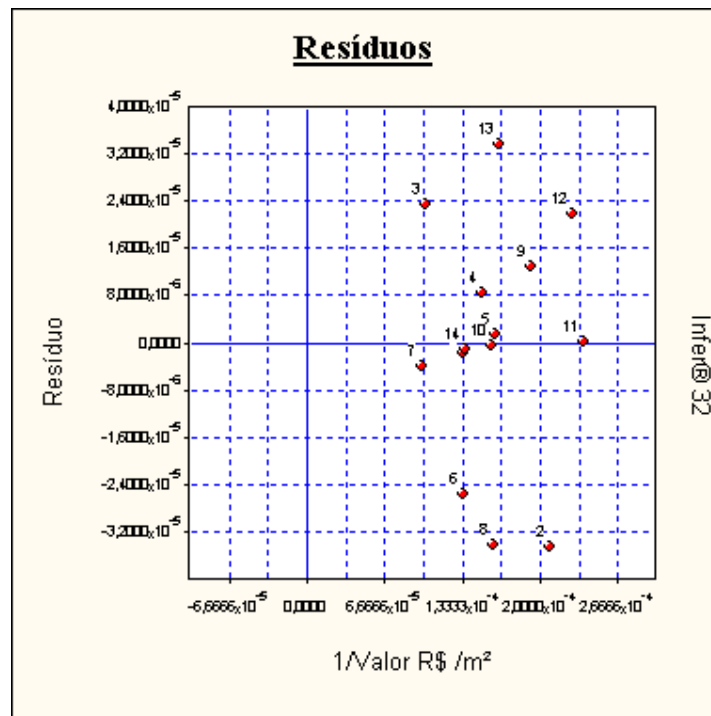
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor R\$ /m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	1,3291x10 ⁻⁴	1,3467x10 ⁻⁴	-1,7591x10 ⁻⁶	-0,0753	-0,0820
2	1,7391x10 ⁻⁴	2,0849x10 ⁻⁴	-3,4580x10 ⁻⁵	-1,4818	-1,6969
3	1,2592x10 ⁻⁴	1,0239x10 ⁻⁴	2,3531x10 ⁻⁵	1,0083	1,2368
4	1,5822x10 ⁻⁴	1,4982x10 ⁻⁴	8,4011x10 ⁻⁶	0,3599	0,3762
5	1,6233x10 ⁻⁴	1,6078x10 ⁻⁴	1,5538x10 ⁻⁶	0,0665	0,0871
6	1,0769x10 ⁻⁴	1,3331x10 ⁻⁴	-2,5619x10 ⁻⁵	-1,0978	-1,2623
7	9,4202x10 ⁻⁵	9,8092x10 ⁻⁵	-3,8900x10 ⁻⁶	-0,1666	-0,2895
8	1,2500x10 ⁻⁴	1,5930x10 ⁻⁴	-3,4300x10 ⁻⁵	-1,4698	-1,8212
9	2,0512x10 ⁻⁴	1,9227x10 ⁻⁴	1,2855x10 ⁻⁵	0,5508	0,6096
10	1,5714x10 ⁻⁴	1,5775x10 ⁻⁴	-6,1477x10 ⁻⁷	-0,0263	-0,0340
11	2,3666x10 ⁻⁴	2,3656x10 ⁻⁴	9,7857x10 ⁻⁸	4,1933x10 ⁻³	5,0814x10 ⁻³
12	2,5000x10 ⁻⁴	2,2800x10 ⁻⁴	2,1992x10 ⁻⁵	0,9423	1,1124
13	1,9871x10 ⁻⁴	1,6522x10 ⁻⁴	3,3490x10 ⁻⁵	1,4351	1,4975
14	1,3364x10 ⁻⁴	1,3480x10 ⁻⁴	-1,1575x10 ⁻⁶	-0,0496	-0,0570

Nº Am.	Quadrático
1	3,0946x10 ⁻¹²
2	1,1958x10 ⁻⁹
3	5,5373x10 ⁻¹⁰
4	7,0578x10 ⁻¹¹
5	2,4145x10 ⁻¹²
6	6,5636x10 ⁻¹⁰
7	1,5132x10 ⁻¹¹
8	1,1765x10 ⁻⁹
9	1,6525x10 ⁻¹⁰
10	3,7794x10 ⁻¹³
11	9,5760x10 ⁻¹⁵
12	4,8364x10 ⁻¹⁰
13	1,1216x10 ⁻⁹
14	1,3398x10 ⁻¹²

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

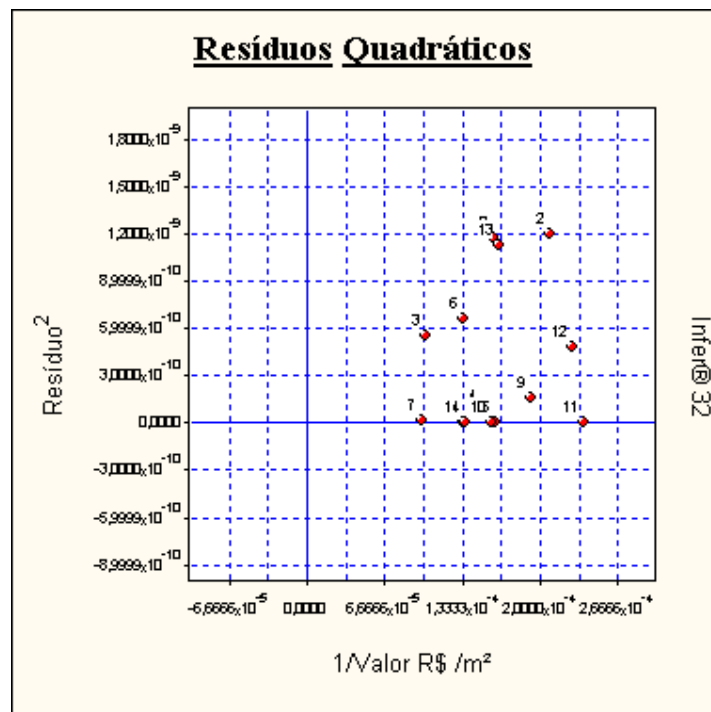
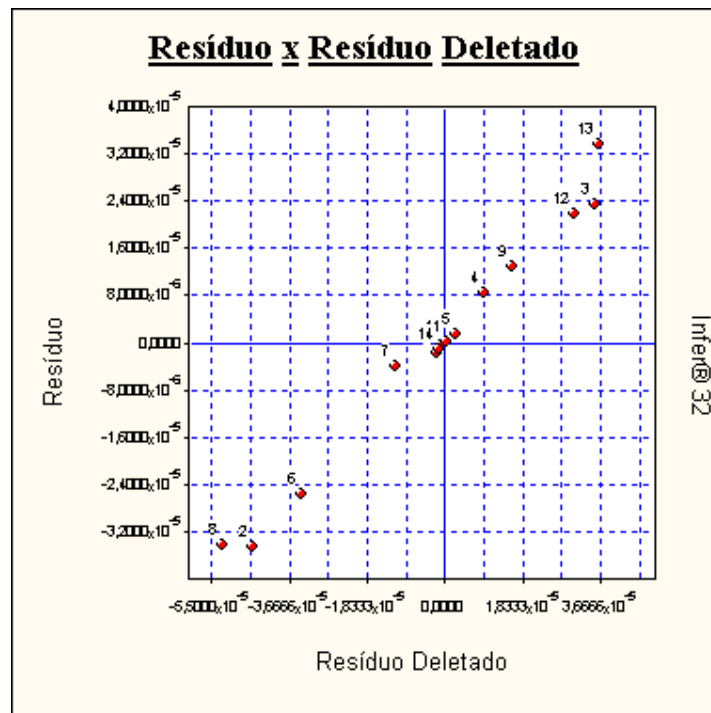


Tabela de Resíduos Deletados

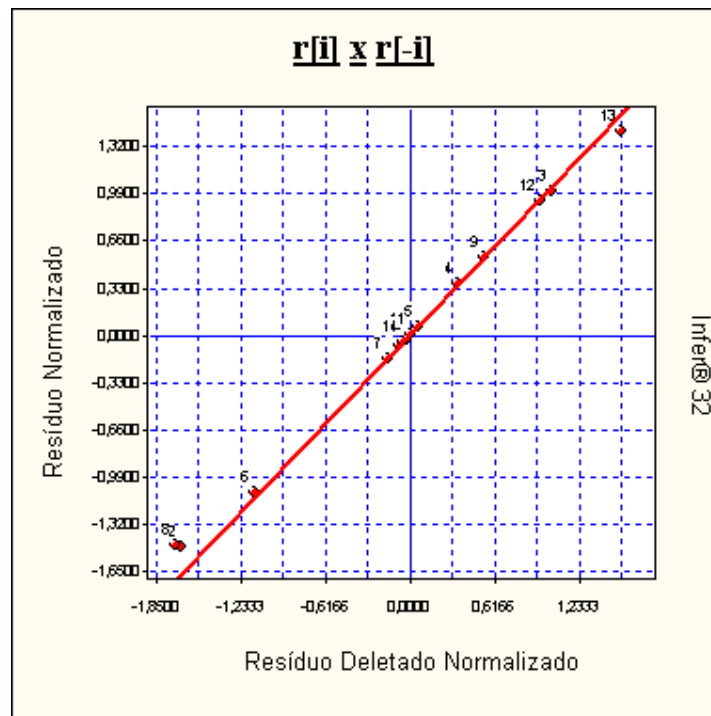
Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor R\$ /m²].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	$-2,0836 \times 10^{-6}$	$6,0469 \times 10^{-10}$	-0,0715	-0,0778
2	$-4,5352 \times 10^{-5}$	$4,3084 \times 10^{-10}$	-1,6659	-1,9078
3	$3,5404 \times 10^{-5}$	$5,1253 \times 10^{-10}$	1,0394	1,2749
4	$9,1746 \times 10^{-6}$	$5,9653 \times 10^{-10}$	0,3439	0,3594
5	$2,6612 \times 10^{-6}$	$6,0464 \times 10^{-10}$	0,0631	0,0826
6	$-3,3871 \times 10^{-5}$	$5,0867 \times 10^{-10}$	-1,1359	-1,3061
7	$-1,1736 \times 10^{-5}$	$6,0002 \times 10^{-10}$	-0,1588	-0,2758
8	$-5,2661 \times 10^{-5}$	$4,0439 \times 10^{-10}$	-1,7056	-2,1134
9	$1,5747 \times 10^{-5}$	$5,8260 \times 10^{-10}$	0,5325	0,5894
10	$-1,0244 \times 10^{-6}$	$6,0503 \times 10^{-10}$	-0,0249	-0,0322
11	$1,4370 \times 10^{-7}$	$6,0509 \times 10^{-10}$	$3,9781 \times 10^{-3}$	$4,8207 \times 10^{-3}$
12	$3,0644 \times 10^{-5}$	$5,3021 \times 10^{-10}$	0,9550	1,1273
13	$3,6467 \times 10^{-5}$	$4,6939 \times 10^{-10}$	1,5457	1,6130
14	$-1,5302 \times 10^{-6}$	$6,0490 \times 10^{-10}$	-0,0470	-0,0541

Resíduo x Resíduo Deletado

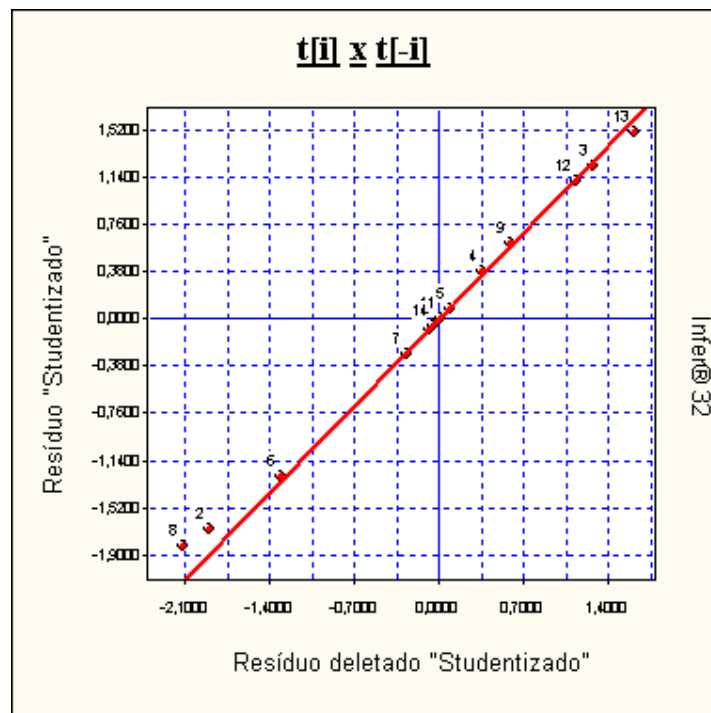


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 14
Graus de liberdade	: 13
Valor médio	: $-2,8360 \times 10^{-24}$
Variância	: $3,8899 \times 10^{-10}$
Desvio padrão	: $1,9722 \times 10^{-5}$
Desvio médio	: $1,4560 \times 10^{-5}$
Variância (não tendenciosa)	: $5,4458 \times 10^{-10}$
Desvio padrão (não tend.)	: $2,3336 \times 10^{-5}$
Valor mínimo	: $-3,4580 \times 10^{-5}$
Valor máximo	: $3,3490 \times 10^{-5}$
Amplitude	: $6,8070 \times 10^{-5}$
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: $1,7017 \times 10^{-5}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $-2,8360 \times 10^{-24}$
Momento central de 2ª ordem	: $3,8899 \times 10^{-10}$
Momento central de 3ª ordem	: $-2,4741 \times 10^{-15}$
Momento central de 4ª ordem	: $-1,7672 \times 10^{-16}$

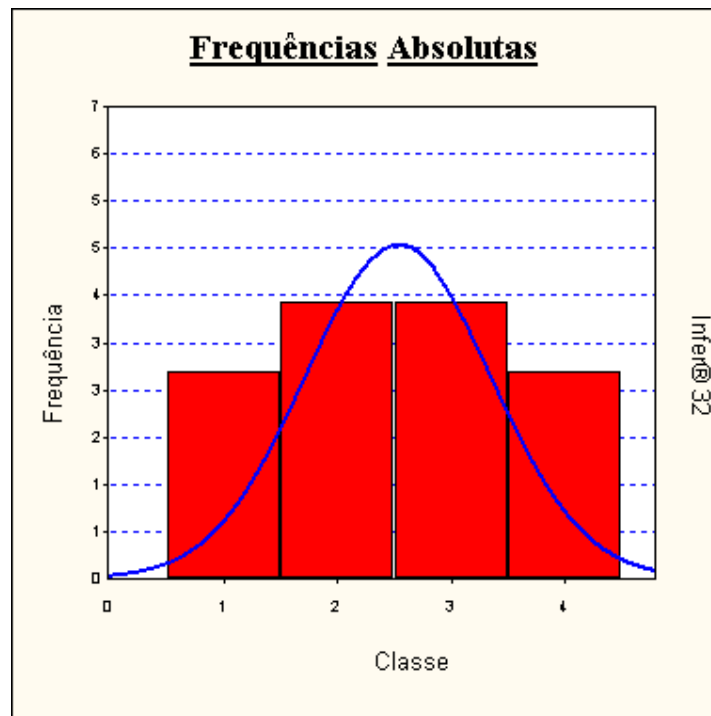
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3224	0	0
Curtose	-1170,9268	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

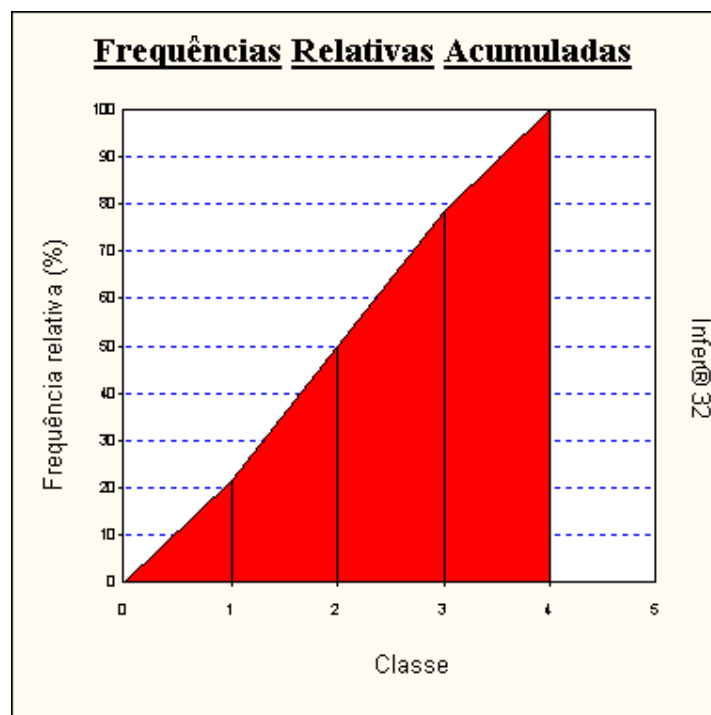
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-3,4580 \times 10^{-5}$	$-1,7562 \times 10^{-5}$	3	21,43	$-3,1500 \times 10^{-5}$
2	$-1,7562 \times 10^{-5}$	$-5,4497 \times 10^{-7}$	4	28,57	$-1,8553 \times 10^{-6}$
3	$-5,4497 \times 10^{-7}$	$1,6472 \times 10^{-5}$	4	28,57	$5,7270 \times 10^{-6}$
4	$1,6472 \times 10^{-5}$	$3,3490 \times 10^{-5}$	3	21,43	$2,6337 \times 10^{-5}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

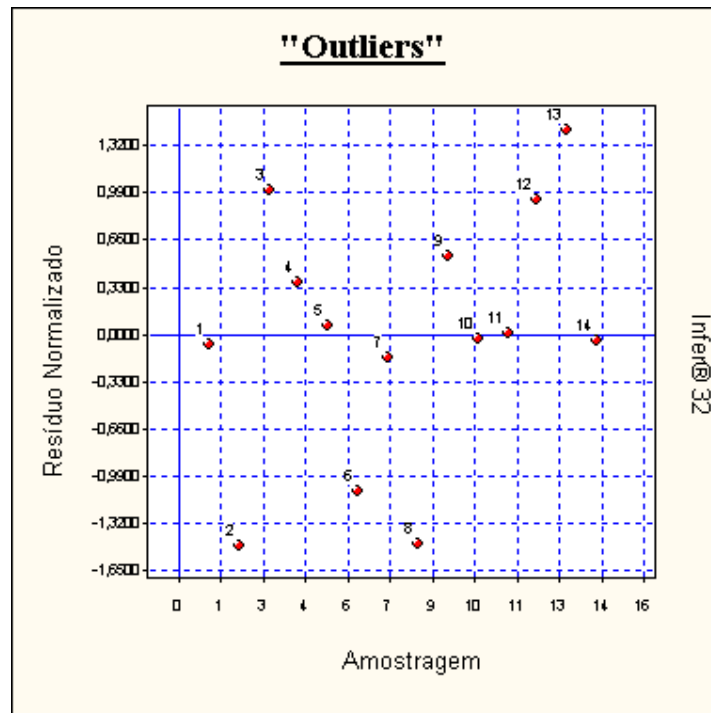
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 11,28 (para o nível de significância de 0,10 %)

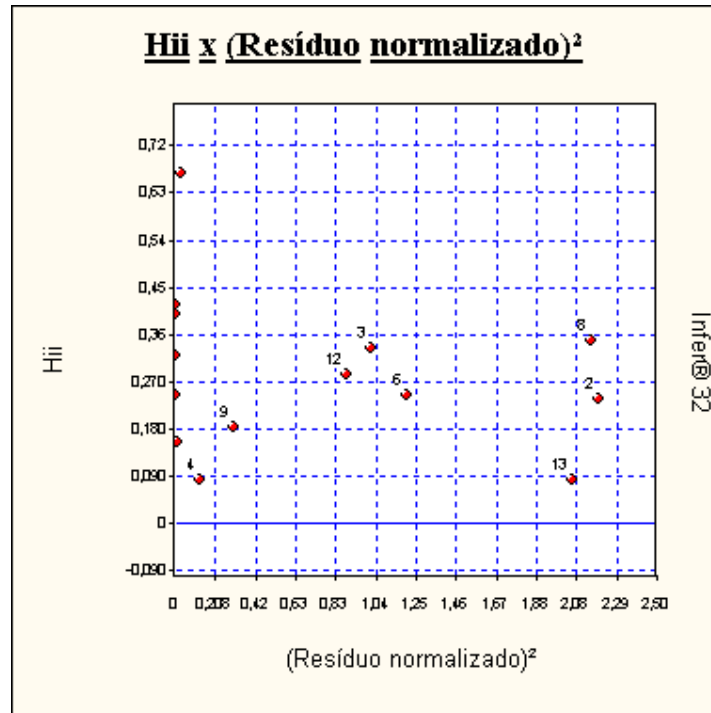
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$3,1038 \times 10^{-4}$	0,1557	Sim
2	0,2242	0,2375	Sim
3	0,1929	0,3353	Sim
4	$3,2580 \times 10^{-3}$	0,0843	Sim
5	$1,3528 \times 10^{-3}$	0,4161	Sim
6	0,1283	0,2436	Sim
7	0,0422	0,6685	Sim
8	0,4438	0,3486	Sim
9	0,0209	0,1836	Sim
10	$1,9263 \times 10^{-4}$	0,3998	Sim
11	$3,0241 \times 10^{-6}$	0,3190	Sim
12	0,1217	0,2823	Sim
13	0,0498	0,0816	Sim
14	$2,6186 \times 10^{-4}$	0,2435	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) H_{ii} são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

H_{ii} x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	64,29 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-3,4580x10 ⁻⁵	0,0692	0,0714	0,0691	2,2344x10 ⁻³
8	-3,4300x10 ⁻⁵	0,0708	0,1429	6,2494x10 ⁻⁴	0,0720
6	-2,5619x10 ⁻⁵	0,1361	0,2143	6,7183x10 ⁻³	0,0781
7	-3,8900x10 ⁻⁶	0,434	0,2857	0,2195	0,1480
1	-1,7591x10 ⁻⁶	0,470	0,3571	0,1842	0,1128
14	-1,1575x10 ⁻⁶	0,480	0,4286	0,1230	0,0516
10	-6,1477x10 ⁻⁷	0,489	0,5000	0,0609	0,0105
11	9,7857x10 ⁻⁸	0,502	0,5714	1,6729x10 ⁻³	0,0697

5	$1,5538 \times 10^{-6}$	0,527	0,6429	0,0448	0,1163
4	$8,4011 \times 10^{-6}$	0,641	0,7143	$2,2811 \times 10^{-3}$	0,0737
9	$1,2855 \times 10^{-5}$	0,709	0,7857	$5,1478 \times 10^{-3}$	0,0765
12	$2,1992 \times 10^{-5}$	0,827	0,8571	0,0412	0,0301
3	$2,3531 \times 10^{-5}$	0,843	0,9286	0,0137	0,0852
13	$3,3490 \times 10^{-5}$	0,924	1,0000	$4,1987 \times 10^{-3}$	0,0756

Maior diferença obtida: 0,2195

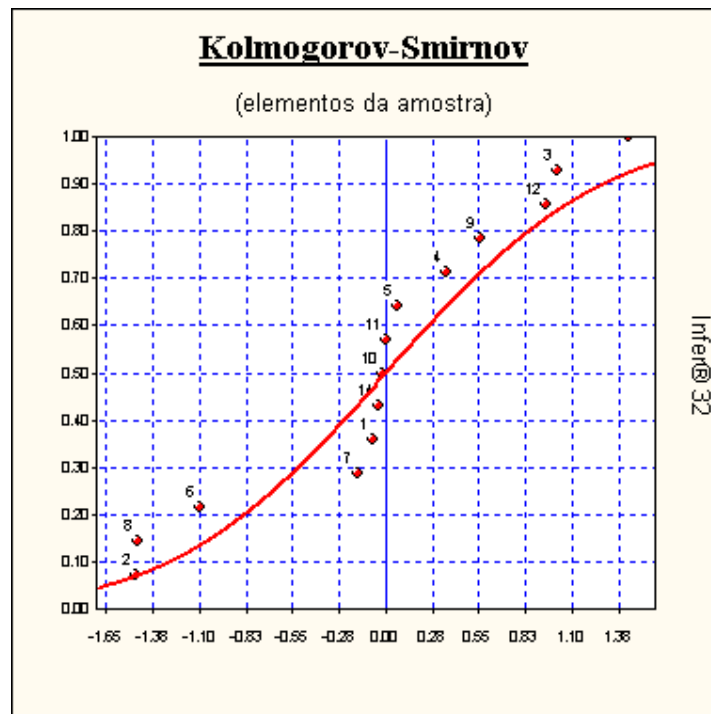
Valor crítico: 0,3490 (para o nível de significância de 5 %)

*Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7
 Número de elementos negativos . : 7
 Número de sequências : 7
 Média da distribuição de sinais : 7
 Desvio padrão : 1,871

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,2782
 Limite superior . : -0,8345
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

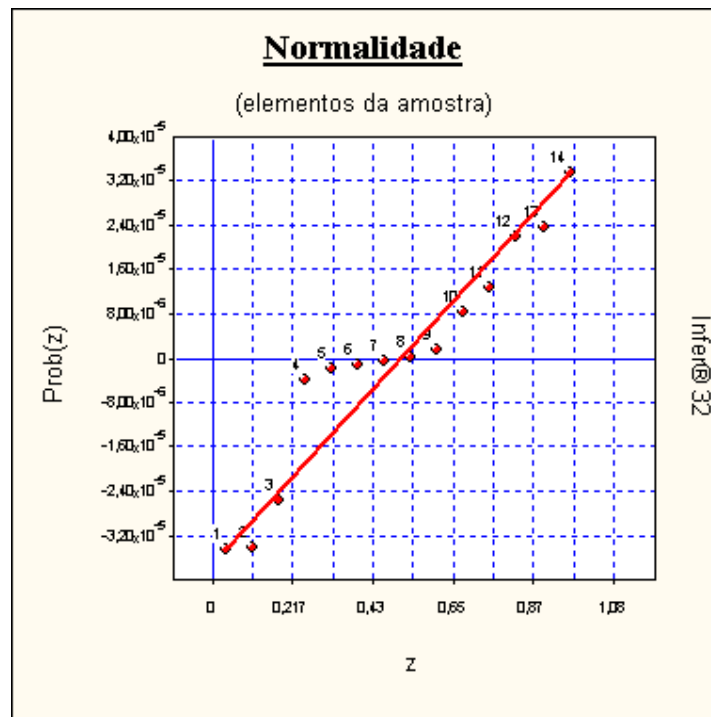
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0351
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

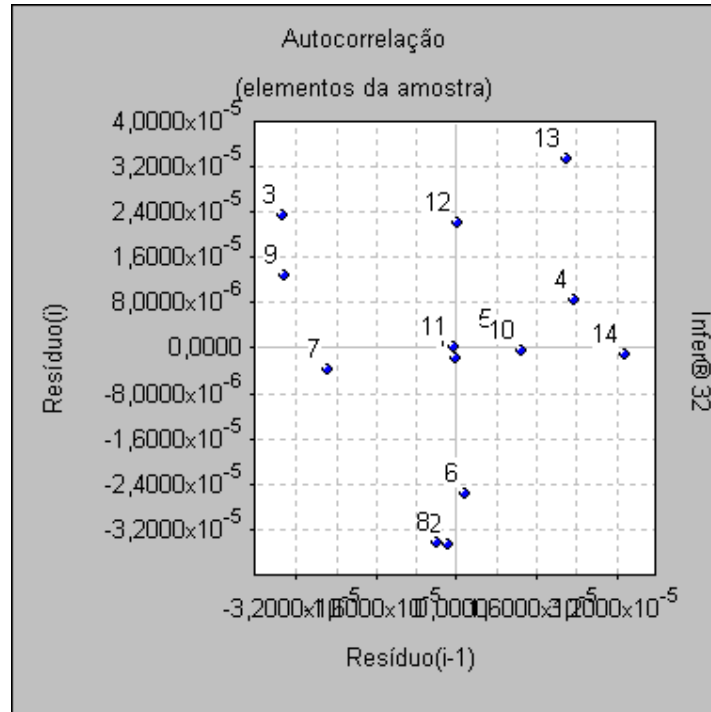
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,75 4-DU = 2,25

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um

critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

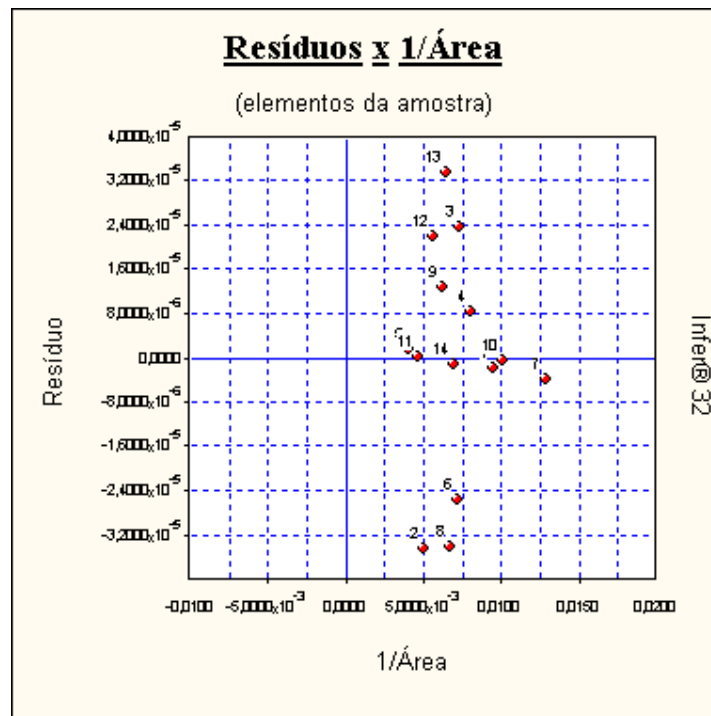
Gráfico de Autocorrelação



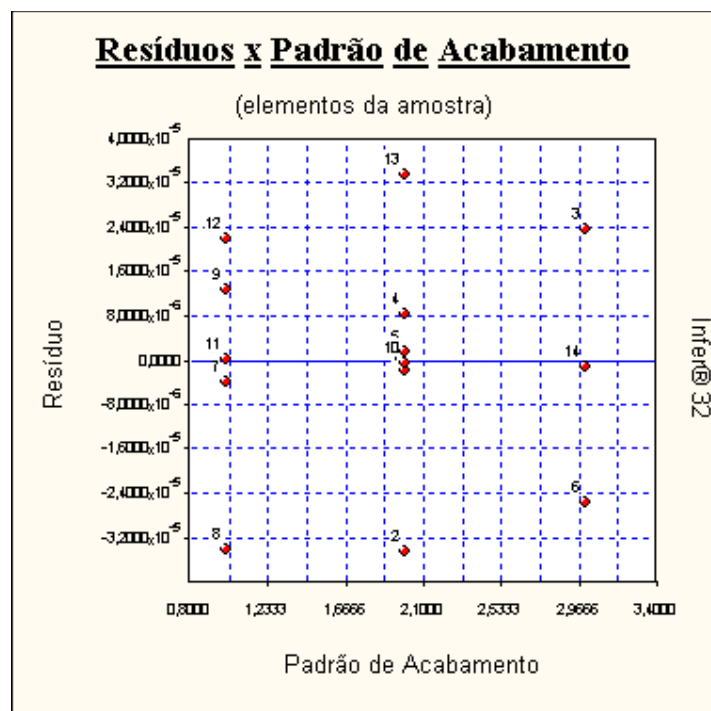
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

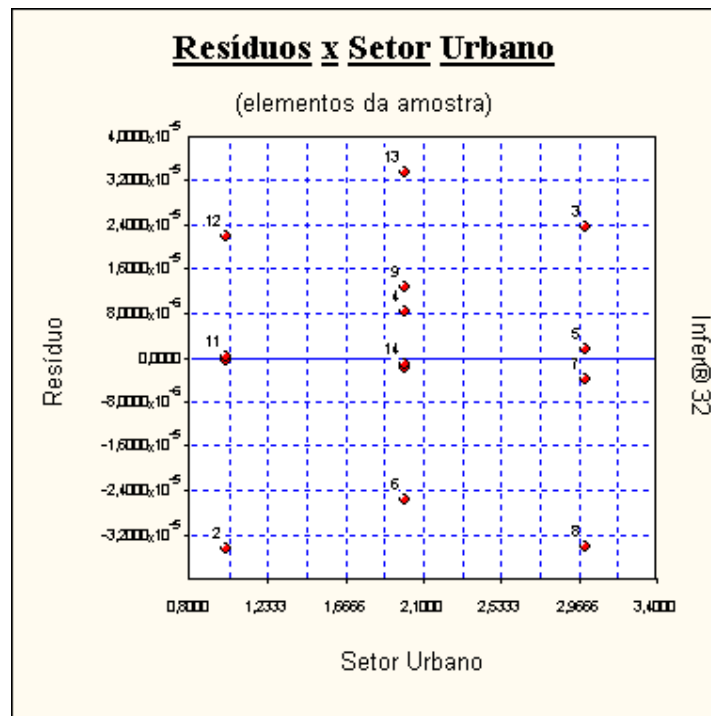
Verificação de multicolinearidade:



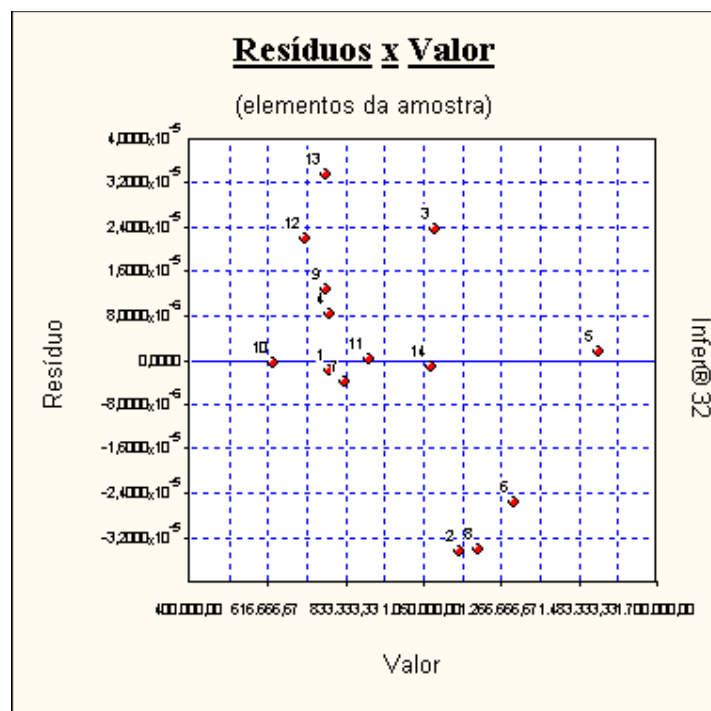
Resíduos x Variáveis Independentes



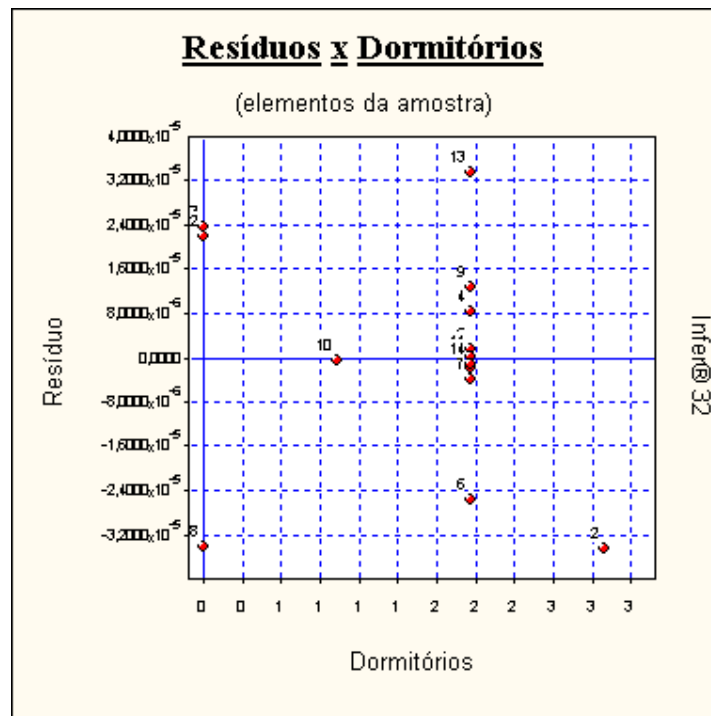
Resíduos x Variáveis Independentes



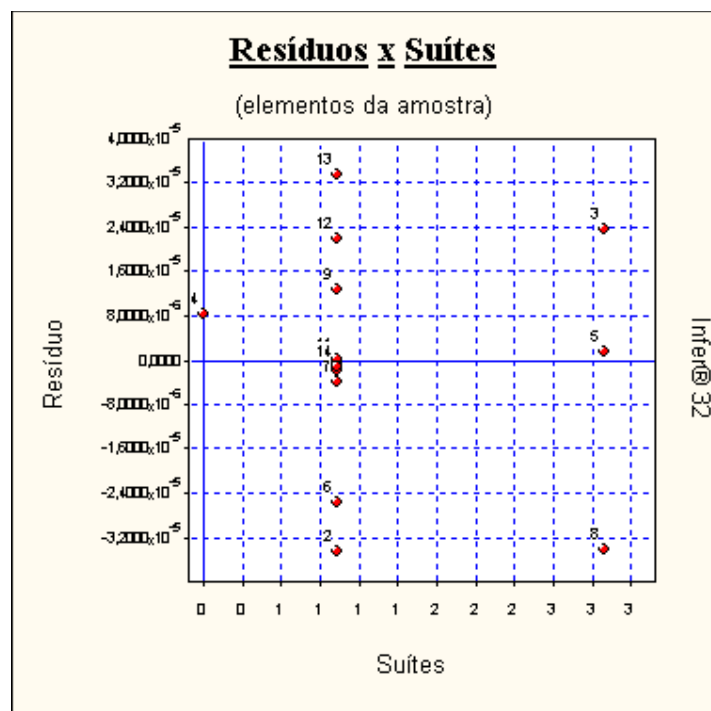
Resíduos x Variáveis Omitidas



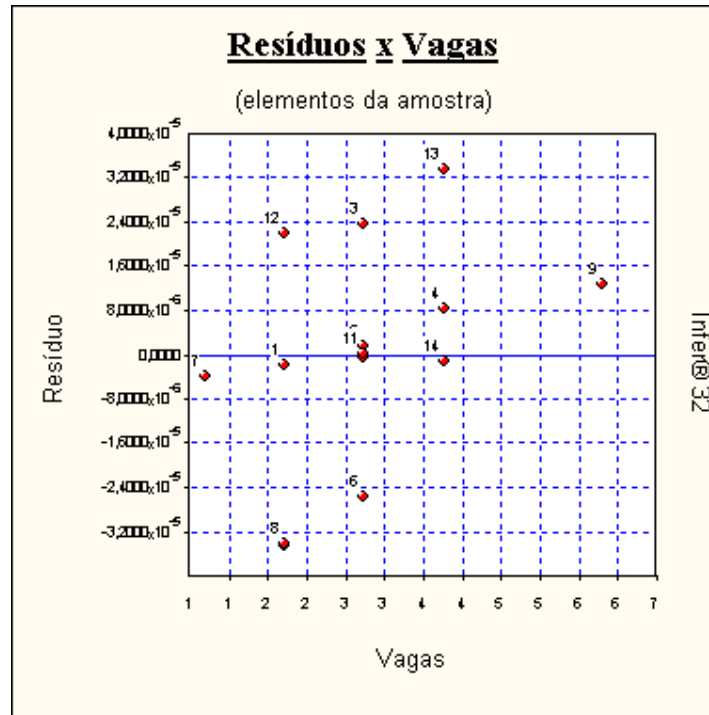
Resíduos x Variáveis Omitidas



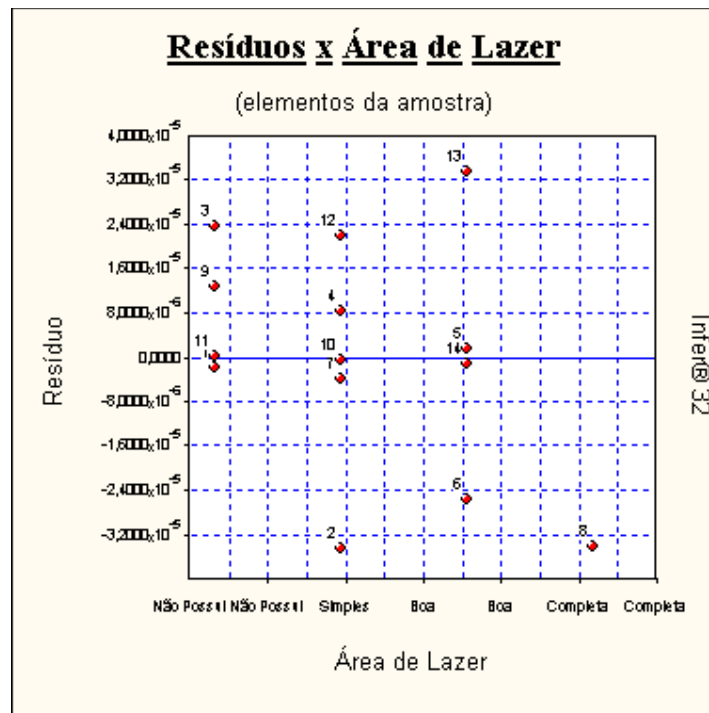
Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	78,00	250,00	175,00

Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Baixo
Setor Urbano	Localização Ruim	Localização Ótima	Localização Boa

Nenhuma característica do Casa sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 175,00
- Padrão de Acabamento = Baixo
- Setor Urbano = Localização Boa

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor = ???
- Dormitórios = 4
- Suítes = 0
- Vagas = 7
- Área de Lazer = Boa
- Endereço do Imóvel = Rua Montemagno, 2977 - Vila Formosa - São Paulo - SP
- Fonte / Contato = ???

Estima-se Valor R\$/m² do Casa = R\$/m² 5.060,70

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ R\$/m^2] = 1/(3,3713 \times 10^{-4} - 9,9463 \times 10^{-3} / [Área] - 2,5040 \times 10^{-5} \times [Padrão\ de\ Acabamento] - 2,8828 \times 10^{-5} \times [Setor\ Urbano])$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 4.715,53
Máximo: R\$/m² 5.460,38

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II de extrapolação em +15,0% do limite amostral superior e de -15,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 175 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 885.621,90
Valor de Mercado mínimo = R\$ 825.218,13
Valor de Mercado máximo = R\$ 955.566,85

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.

- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação
Área	78,00	250,00	175,00
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Baixo
Setor Urbano	Localização Ruim	Localização Ótima	Localização Boa

Característica do objeto sob avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Padrão de Acabamento	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Setor Urbano	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos. Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 12.207,69
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 4.600,00

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Valor R\$ /m ²	4.000,00	10.615,38	5.060,70	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 15,0% acima do limite amostral superior e de até 15,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 5.060,70
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 10.121,39
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral	Valor estimado no limite amostral	Maior variação em relação ao ponto de avaliação

	inferior	superior	
Área	7.878,92	4.658,70	55,6% acima do lim. superior
Padrão de Acabamento	5.060,70	6.778,70	33,9% acima do lim. superior
Setor Urbano	4.416,39	5.925,11	17,0% acima do lim. superior

Variável independente	Aprovada
Área	Aprovada
Padrão de Acabamento	Aprovada
Setor Urbano	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	4.918,85	5.210,96	292,11	5,77 %
Padrão de Acabamento	4.817,63	5.329,59	511,96	10,09 %
Setor Urbano	5.060,70	5.060,70	0,00	0,00 %
E(Valor R\$/m ²)	4.296,67	6.155,20	1.858,53	35,56 %
Valor estimado	4.715,53	5.460,38	744,85	14,64 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-8,3177	-0,2876%
Padrão de Acabamento	641,2963	0,1267%
Setor Urbano	738,3029	0,2917%

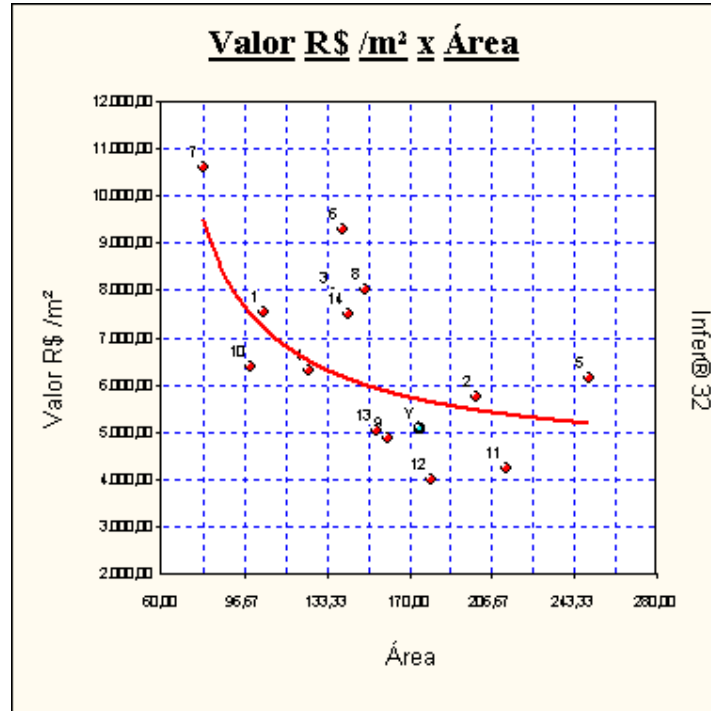
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 139,2303
- Padrão de Acabamento = 1,8571
- Setor Urbano = 2,0000



Curvas de Nível

Não existem informações neste item do relatório.

Gráficos da Regressão (3D)

Não existem informações neste item do relatório.

ANEXO II**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO
IMÓVEL AVALIANDO****RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Fachada



Vista da Rua á Direita



Vista da Rua á Esquerda



Identificação Numérica



Medidores



Hall de Entrada



Hall de Entrada



Garagem



Garagem



Garagem



Circulação Lateral



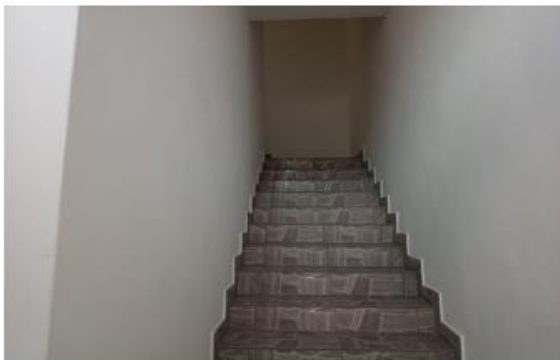
Circulação Lateral



Quintal Fundos



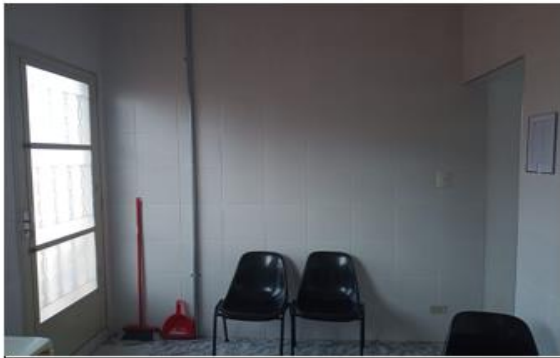
Quintal Fundos



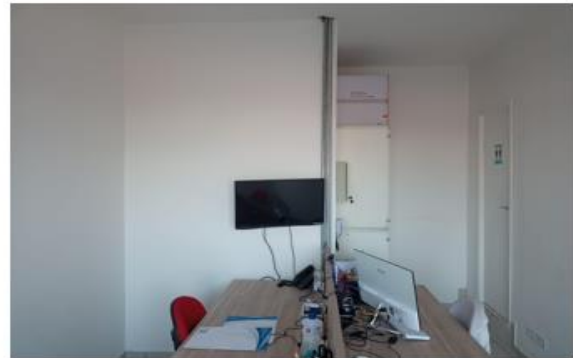
Acesso ao 1º Pavimento



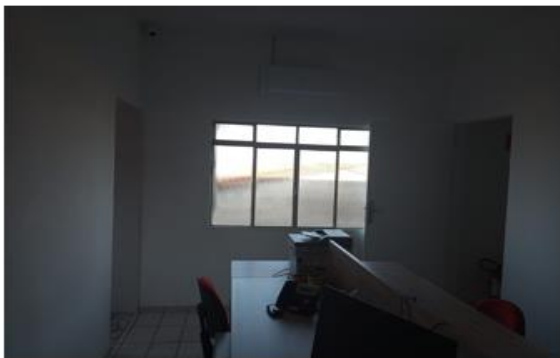
Copa



Copa



Sala 1



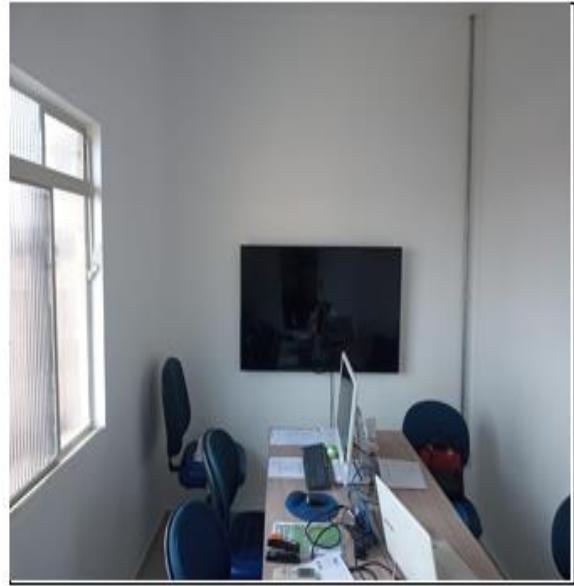
Sala 1



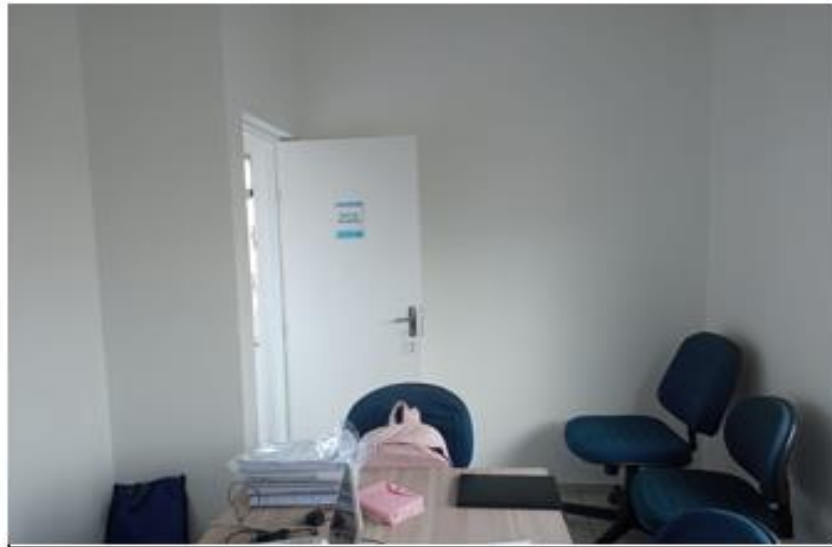
Banheiro Social



Sala 2 - Depósito



Sala 3



Sala 3

ANEXO III

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
121.758ficha
01

São Paulo, 17 de Julho de 1989

IMÓVEL: Um terreno situado a Avenida Montemagno, parte do lote 27 da quadra "U", da Chácara Belenzinho, no 46º - Subdistrito Vila Formosa, medindo 7,00m de frente, -- por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, -- tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 175,00m², confrontando por um dos lados e fundos com Feliciano Coyavo Castanho, e pelo outro lado com a Sociedade Civil Bei & Sarti.

PROPRIETÁRIO: LUIZ PERES TOLEDO, brasileiro, solteiro, maior, desenhista-mecânico, residente e domiciliado - nesta Capital, a rua Izidoro nº 14.

R. ANTERIOR: R.1/121.756 do 9º R.I.

C. CONTRIBUINTE: 303.009.0061-6.

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL


FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

R.1/121.758 - Em 17 de Julho de 1.989

Por escritura de 18 de janeiro de 1962, do 7º - Cartório de Notas desta Capital, livro 1.000, fls. 47, apresentada por certidão de 09 de julho de 1979, o proprietário - supra qualificado VENDEU a FRANCISCO FABRI, brasileiro, casado, mecânico, residente e domiciliado nesta Capital, a rua Manoel Pereira Lobo, 184, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$15.000,00.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL


FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

Av.2/121.758 - Em 17 de Julho de 1.989

Pela mesma escritura referida no R.1 da presente e certidão nº 3.753, expedida aos 02 de setembro de 1980, - pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo a presente averbação para constar que no terreno desta matrícula, foi -- > construída uma casa com a área de 70,00m², que recebeu o nº

continua no verso

matrícula

121.758

ficha

01

verso

208 da Avenida Montemagno, a qual conforme declaração de 09 - de junho de 1989 está isenta da apresentação da Certidão Negativa de Débito para com o IAPAS por enquadrar-se nos termos - do Decreto Lei 1.976/82.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

Av.3/121.758 - Em 17 de Julho de 1.989

Por formal de partilha subscrito aos 14 de maio de 1980, pelo Escrivão Diretor, Marco Antonio Tavares, do Cartório do 4º Ofício e assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. - Alvaro Erix Ferreira, da 4a. Vara, ambos da Distrital do Tatuapé desta Capital, extraída dos autos (processo nº 705/79) - de arrolamento dos bens deixados por falecimento de FRANCISCO FABRI, verifica-se que a casa nº 208 existente no terreno desta matrícula, posteriormente passou a ter o nº 2.867 e atualmente possui o nº 2.977 da Avenida Montemagno, conforme prova a Certidão nº 3.753, expedida aos 02 de setembro de 1980, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

R.4/121.758 - Em 17 de Julho de 1.989

Por formal de partilha subscrito aos 14 de maio de 1980, pelo Escrivão Diretor, Marco Antonio Tavares, do Cartório do 4º Ofício e assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Alvaro Erix Ferreira, da 4a. Vara, ambos da Distrital do Tatuapé desta Capital, extraída dos autos (processo numero ... 705/79) de arrolamento dos bens deixados por falecimento de - FRANCISCO FABRI, ocorrido em 17 de abril de 1979, sem deixar testamento, no estado civil de casado com Adelina Bianchi Fabri, sob o regime da comunhão de bens, verifica-se que de conformidade com a sentença de 07 de abril de 1980, que transitou em julgado, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr\$62.778,00, foi partilhado na proporção de 1/2 ideal a viúva meeira ADELINA BIANCHI FABRI, brasileira, do lar, RG. nº

continua na ficha 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

121.758

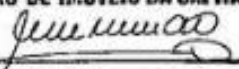
ficha

02

São Paulo, 17 de Julho de 19 89

12.423.032, CPF. 293.048.908-10, brasileira, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, a Avenida Montemagno 2.977; e 1/4 parte ideal para cada um dos herdeiros filhos: SERGIO FABRI, brasileiro, representante comercial, RG. 3.841.276, CPF. 076.216.048-91, casado pelo regime da comunhão de bens anterior a lei 6.515/77, com THAIS DE LOURDES PASQUALI FABRI, brasileira, do lar, RG. 4.851.245, residentes e domiciliados nesta Capital, a rua Barão de Penedo, 107, bloco 6, apto. 34; e VIRGINIA FABRI GALVÃO, brasileira, secretaria, RG. numero .. 4.648.113, casada pelo regime da comunhão de bens anterior a lei 6.515/77 com HELIO RUBENS GALVÃO, brasileiro, engenheiro, RG. 3.228.520, CPF. 289.442.598-87, residentes e domiciliados em Sorocaba, neste Estado, a rua Bernardo F. de Almeida, 44, apto. 32.


9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL


FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

R.5/121.758 - Em 27 de abril de 1.990.

Do formal de partilha subscrito em 17 de março de 1.982, pelo Escrivão Diretor, Marco Antonio Tavares do -- Cartório do 4º Ofício e assinado pelo MM. Juiz de Direito, - Dr. Mauricio da Costa C. Vidigal da 4ª Vara, ambos da Distrital do Tatuapé, desta Capital, e editamento de 15 de fevereiro de 1.990, extraído dos autos (processo nº 515/81) de inventário dos bens deixados por falecimento de ADELINA BIANCHI FABRI, ocorrido em 07 de abril de 1.981, sem deixar testamento, no estado civil de viúva, verifica-se que de conformidade com a sentença de 10 de fevereiro de 1.982, que transitou em julgado em 05 de março de 1.982, a METADE IDEAL do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em Cr\$94.332,50, foi partilhada na proporção de 1/4 parte ideal a cada um dos herdeiros filhos, a saber: 1) SÉRGIO FABRI, casado com THAIS DE LOURDES PASQUALI FABRI, já qualificados; e 2) VIRGINIA / FABRI GALVÃO, casada com HÉLIO RUBENS GALVÃO, residentes e domiciliados na Comarca de Sorocaba, deste Estado, a Alameda das Violetas, nº 182, já qualificados.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL


FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
ANGELO MONTALBANO - Oficial-Mor

continua no verso

matricula 121.758	ficha 02 versos
----------------------	-----------------------

R.6/121.758 - Em 04 de novembro de 1.992.

Pela escritura de 14 de agosto de 1992, do 21º Cartório de Notas desta Capital, livro 2105, fls. 226, SER---GIO FABRI e sua mulher THAIS DE LOURDES PASQUALI FABRI, já - qualificados, residentes e domiciliados a Rua Gaspar Ricardo, 186, bloco C, apto. 62, Santos, neste Estado, e, VIRGINIA FABRI GALVÃO, e seu marido HELIO RUBENS GALVÃO, já qualifica---dos, residentes e domiciliados em Sorocaba, nesta Estado, a - Alameda das Violetas, nº 182, Jardim Simus, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo valor de Cr\$45.000.000,00 a MIGUEL ... TAIAR, RG. 3.395.365-SSP/SP, CPF/MF. 128.927.508-49, casado - pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com - MARIA IZABEL SILVA TAIAR, do lar, RG. 4.291.651-SSP/SP, CPF/MF. 093.017.118-77, brasileiros, residentes e domicilia--dos nesta Capital, a Praça Sete de Fevereiro, 83, apto. 35; e a NEIDE TAIAR, RG. 2.870.482-SSP/SP, CPF. 372.251.118-68, bra sileira, solteira, maior, do comercio, residente e domiciliada nesta Capital, a Rua Emilia Marengo, nº 801, apto. 21.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
ANGELO MONTALBANO - Oficial Maior

R.07/121.758 Em 21 de setembro de 2017

Pela Escritura datada de 14 de agosto de 2017, do 6º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 3.816, fls. 71, 1) MIGUEL TAIAR, comerciante, e sua mulher MARIA IZABEL SILVA TAIAR, já qualificados, e 2) NEIDE TAIAR, solteira, maior, já qualificada, VENDERAM a ELIZA AYAKO HIRANO, brasileira, solteira, maior, autônoma, RG nº 3.933.083-7-SSP/SP, CPF/MF nº 008.663.658-85, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida João XXIII, nº 550, Apto 51, O IMÓVEL, pelo valor de R\$500.000,00. PROTOCOLO Nº 565.748 de 13/09/2017.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Serjania M. de S. Zambelli - Escr. Autorizado
 Lucca Micalopolos Raymundo - Escr. Autorizado

continua na ficha 03

AF

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

121.758

folha

03

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

15 de janeiro de 2021

R.08/121.758

Em 15 de janeiro de 2021

Pela Escritura Pública datada de 08 de dezembro de 2020, do 26º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, Livro nº 4.155, fls. 227/230, **ELIZA AYAKO HIRANO**, solteira, maior, já qualificada, DOOU O IMÓVEL, avaliado em R\$358.325,33 (valor da nua propriedade), a **MAURO HIRANO**, brasileiro, cirurgião dentista, RG nº 3.931.058-9-SSP/SP, CPF/MF nº 028.676.178-55, casado com **MITUE YASSUMOTO HIRANO**, brasileira, do lar, RG nº 4.146.726-7-SSP/SP, CPF/MF nº 194.025.628-34, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Saigon nº 246, Vila Formosa. PROTOCOLO Nº 659.737 de 21/12/2020.

Selo: 113779321NB00066607PA211

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

R.09/121.758

Em 15 de janeiro de 2021

Pela Escritura Pública mencionada no R.08, **ELIZA AYAKO HIRANO**, solteira, maior, já qualificada, RESERVOU para si, o USUFRUTO VITALÍCIO DO IMÓVEL, pelo valor de R\$179.162,67.

Selo: 113779321OL00066609EX212

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.10/121.758

Em 02 de julho de 2021

Fica CANCELADO O USUFRUTO objeto do R.09, em virtude do falecimento da usufrutuária **ELIZA AYAKO HIRANO**, ocorrido em 03/06/2021 conforme a Certidão de Óbito expedida em 16/06/2021, pelo Registro Civil do 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital, Matrícula: 119099 01 55 2021 4 00243 027 0113758-70, nos termos do Requerimento datado de 23 de junho de 2021. PROTOCOLO Nº 679.260 de 23/06/2021.

Selo: 113779331RJ000722522NG21Z

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

02/02/2024, 13:45

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Consulta IPTU 2024 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 303.009.0061-6

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	15
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	15/02/2024
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	01/02/2024
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	07/02/2024
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	08/02/2024 a 14/02/2024
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	4.612,70
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	4.474,31
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	461,27

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2024

AV MONTEMAGNO
02977 2981
VILA FORMOSA
03379-005

ANEXO V

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250340997

1. Responsável Técnico

ANDERSON RAMOSTítulo Profissional: **Engenheiro Civil**RNP: **2617356469**Registro: **5070214541-SP**Empresa Contratada: **AR AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA**Registro: **2312782-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Ana Lucia Correia da Silva**CPF/CNPJ: **251.239.828-50**Endereço: **Rua OURICURI**Nº: **329**

Complemento:

Bairro: **VILA FORMOSA**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03365-000**

Contrato:

Celebrado em: **20/02/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **3000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida MONTEMAGNO**Nº: **2977**

Complemento:

Bairro: **CHÁCARA BELENZINHO**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03379-005**Data de Início: **20/02/2025**Previsão de Término: **28/02/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **Ana Lucia Correa da Silva**CPF/CNPJ: **251.239.828-50**Endereço: **Rua OURICURI**Nº: **329**

Complemento:

Bairro: **VILA FORMOSA**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03365-000**Data de Início: **20/02/2025**Previsão de Término: **28/02/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **Ana Lucia Correa da Silva**CPF/CNPJ: **251.239.828-50**

Endereço: Rua SAIGON	Nº: 246
Complemento:	Bairro: VILA FORMOSA
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 03360-010
Data de Início: 20/02/2025	
Previsão de Término: 28/02/2025	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Judicial	Código:
Proprietário: Ana Lucia Correa da Silva	CPF/CNPJ: 251.239.828-50

4. Atividade Técnica

Execução				Quantidade	Unidade
1	Avaliação	de imóveis	para fins residenciais	709,00000	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

5. Observações

Trata-se de avaliação imobiliária do imóvel urbano. Fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____

Anderson Ramos
ANDERSON RAMOS - CPF: 307.862.678-44

Ana Lucia Correia da Silva - CPF/CNPJ: 251.239.828-50

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.confex.org.br

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

AR AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA
LTDA:41491729000195

Assinado de forma digital por AR
AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA
LTDA:41491729000195
Dados: 2025.02.27 12:33:14 -03'00'

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 27/02/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620250340997

Versão do sistema

Impresso em: 27/02/2025 11:30:45

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Fachada

Data da avaliação: 20 de Fevereiro de 2025

Elaboração: ENGENHEIRO CIVIL - ANDERSON RAMOS

CREA/SP 5070214541

Sumário

1. Identificação das partes	3
1.1 Solicitante.....	3
2. Objetivo e Finalidade.....	3
3. Pressuposto, ressalvas e fatores limitantes	3
4. Vistoria do imóvel avaliando	4
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	4
6. Diagnostico de mercado.....	6
7. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	7
9. Resultado da avaliação	10
10. Termo de encerramento	11
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	40
CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	46
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	47
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	53

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: Ana Lúcia Corrêa da Silva
CPF: 251.239.828-50
Endereço: Rua Ouricuri, 329 – Vila Formosa
Município/Estado: São Paulo/SP
CEP: 03365-000

2. Objetivo e Finalidade

O presente laudo técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda de terreno imóvel urbano situado no município de São Paulo – SP, com área informada em documentação fornecida de 219,00m² de terreno e 404,00m² de área construída, através do tratamento de dados em amostras de pesquisa de mercado. Tendo como finalidade a determinação do valor de mercado para fins de compra/venda.

3. Pressuposto, ressalvas e fatores limitantes

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

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas pelo proprietário, bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada, para o solicitante e interessado. Ficando vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou estimativa de preço. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

4. Vistoria do imóvel avaliando

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 20 de fevereiro de 2025¹. Durante a vistoria, foram levantadas toda área existente na propriedade. A vistoria foi acompanhada pelo seguinte membro: Sra. Ana Lucia Corrêa da Silva.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Localizada na zona leste da cidade, a Vila Formosa possui uma história rica que se entrelaça com o crescimento e a transformação de São Paulo ao longo dos anos. É um bairro notadamente residencial, composto principalmente por casas e edifícios de médio e alto padrão. Suas ruas arborizadas e praças bem cuidadas atraem famílias em busca de um lugar para chamar de lar. A presença de diversas escolas, hospitais e comércio local torna a vida dos moradores bastante conveniente.

Além disso, a Vila Formosa está bem conectada ao restante da cidade por meio de várias linhas de ônibus e transporte sobre trilhos, como o Metrô e a CPTM, com a proximidade da Avenida Radial Leste facilitando o acesso a outras regiões de São Paulo.

¹ Data de referência da avaliação



5.1.2 Caracterização Física

A população estimada de Vila Formosa é de 89.927 (2010) habitantes, a renda média dos trabalhadores formais de Vila Formosa é de 3.755,40 R\$ de acordo com os dados do IBGE 2010. É uma região diversificada, tanto comercial, tanto residencial, boa variedade de linhas de ônibus, comércio e serviços, que está em constante desenvolvimento, a qual passando por processos de urbanização, além da alta na verticalização de empreendimentos imobiliários. Além de contar com vários bares e restaurantes, com predominância de padrão construtivo médio e alto.

5.1.3 Serviço/ Infraestrutura

O imóvel avaliando está localizado em uma região onde possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida. A zona urbana em questão é servida por um sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, Metrô, CPTM, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

5.2 Caracterização do imóvel avaliando

Tipo do imóvel: Residência Unifamiliar

Documento: IPTU n. 055.248.0062-0 e Matrícula 255.457. **(Anexo IV)**

Endereço: Rua Ouricuri, 329 – Vila Formosa.

Município/Estado: São Paulo / SP

Coordenadas: 23°34'06" S – 46°32'06" W.

Área terreno total: 219,00 m² - Área construída total: 404,00 m².

O imóvel está localizado à Rua Ouricuri, 329 – Vila Formosa, município de São Paulo, estado de São Paulo. O avaliando trata-se de um imóvel unifamiliar, com uma área terreno total: 219,00m² - Área construída total: 404,00m².

O imóvel avaliando apresenta topografia plana e superfície seca. Com fração ideal de 100%, do terreno constituído do lote E, conforme consta na transcrição de N° 255.457 de 18 de Setembro de 2019. **(Anexo IV)**.

O imóvel avaliando encontra-se em bom estado de conservação na presente e data.





Figura 1: Localização do imóvel avaliando

6. Diagnostico de mercado

O imóvel avaliando está localizado na Região leste do município de São Paulo. A predominância de imóveis disponíveis no bairro são imóveis com terrenos médios e construções novas e mais antigas. Os empreendimentos mais novos vêm sendo construídos ao longo do tempo, edificações com padrão construtivo médio e alto, com área de lazer e, no mínimo, 1 vaga para automóvel, voltados para a classe média e alta. O mesmo é dotado de infraestrutura completa, bem localizado, próximo do Centro comercial Shopping Anália Franco, tendo fácil acesso a avenidas importantes, boa variedade de linhas de ônibus, Metrô, CPTM, comércio e serviços.

Verificou-se em pesquisas imobiliárias e in loco grande oferta de amostras. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro, quanto nos bairros próximos a região, características de imóveis semelhantes ao avaliando.

Portanto, temos a seguinte relação:

- Nível de oferta de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando na região: Média
- Nível de demanda de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Média
- Absorção pelo mercado de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Média
- Liquidez: Média.

7. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

7.1 Metodologia adotada

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para a realização da avaliação, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **Inferência Estatística**, com adoção de modelo de regressão. Para a análise e tratamento da amostra de mercado foi utilizado o Software “Infer-32”.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 14 elementos amostrais, dos quais 14 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas, de casas na região do imóvel avaliando, contemplando o período de Fevereiro/2025. Na pesquisa realizada foram levantados apenas dados de oferta, em que pese, não representam dados superestimados, portanto, sem necessidade de tratamento específico, conforme item 8.2.1.3.5 da NBR 14653.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

7.2 Definição das variáveis do modelo de avaliação

Variável dependente	
Preço Unitário (R\$/m²)	Representa o valor do imóvel avaliando (incógnita) ou o valor de venda negociado ou em oferta para cada dado de mercado dividido pela respectiva área construída.
Variável Independente	
Setor Urbano	Variável quantitativa , que informa a área do terreno de cada elemento, destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços.
Distância ao polo influencia (Km) *	Variável quantitativa , expressa em números, destinada a investigar, através da distância ao polo valorizante (Shopping Anália Franco), medida em quilômetros, sua relação com a variação dos preços.

Padrão de Acabamento	Variável qualitativa , expressa se o padrão de acabamento do imóvel e: Baixo, Médio ou Alto.
Área Construída	Variável numérica que identifica a área total construída.
Área de Laser*	Variável qualitativa que indica a condição da área de laser, sendo: Não possui, simples, boa ou completa.
Dormitórios*	Variável numérica que indica a quantidade de dormitórios no imóvel.
Suítes*	Variável numérica que indica a quantidade de suítes no imóvel.
Banheiros*	Variável numérica que indica a quantidade de banheiros no imóvel.
Vagas de Garagem*	Variável numérica que indica a quantidade de vagas no imóvel.

* Variáveis que não foram utilizadas no modelo, por não ser estatisticamente representativa.

7.3 Determinação do valor

Dentro destes critérios expostos anteriormente, aplicando-se a metodologia de avaliação baseada nas NBR 14.653-1 e 2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, determinou-se o seguinte valor de mercado, para a data base de fevereiro de 2025, obtido como resultado da Inferência Estatística:

Atributos do imóvel avaliando:

- Área do terreno (m²): 219,00 m².
- Área Construída (m²): 404,00 m²
- Distância ao polo influencia (Km): 4 Km
- Idade Estimada: 10

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

Preço Unitário (R\$/m ²)		
Mínimo	Calculado	Máximo
R\$ 4.445,10	R\$ 4.883,35	R\$ 5.417,47
Amplitude: 19,44 %		

Campo de arbítrio:

404,00 m ²	Mínimo	Calculado	Máximo
VALOR UNITÁRIO	R\$ 1.795.821,16	R\$ 1.972.874,72	R\$ 2.188.658,94

Os limites do campo de arbítrio estão fora dos limites do intervalo de confiança, portanto adota-se como limites o próprio intervalo de confiança.

Intervalo de valores admissíveis:

$$404,00/m^2 \times 4.883,35 m^2 = R\$ 1.972.874,72 R\$$$

Mínimo	Máximo
R\$ 1.795.821,16	R\$ 2.188.658,94
Valor Total obtido: R\$ 1.445.000,00	

O valor adotado foi de estimativa de tendência mínimo para a venda do imóvel avaliando, isso pelo fato das coletas terem sido só de ofertas.

Portanto o valor adotado com arredondamento previsto no item 7.7.1 da NBR 14.653-1:2001 desde que o ajuste final não varie mais de 1 % do valor estimado.”

VALOR DE MERCADO	R\$ 1.970.000,00 (Um milhão, novecentos e setenta mil reais)
-------------------------	---

8. Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **17** pontos, sendo que **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação e precisão encontra-se abaixo.

Grau de Fundamentação: II

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	X		

3	Identificação dos dados de mercado	2		X	
4	Extrapolação	3	X		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	X	X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	X		
Total pontuação atingida		17			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Precisão: III

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

9. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**, é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor venal de mercado:

R\$ 1.970.000,00 (Um milhão novecentos e setenta mil reais)

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **55 (cinquenta e cinco)** folhas digitalizadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

Anderson Ramos

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anderson Ramos | Engenheiro Civil - Perito Judicial
CREA/SP 5070214541 - (11) 98400-7892
www.engenheirosavaliadores.com.br

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 26/Fev/2025

Nome do Arquivo: C:\Users\User\Desktop\Inferencia casa - apto..IW3

Amostra

Nº Am.	Área	«Valor»	Valor R\$/m ²	Padrão de Acabamento	Setor Urbano
1	105,00	790.000,00	7.523,81	Médio	Localização Boa
2	200,00	1.150.000,00	5.750,00	Médio	Localização Ruim
3	136,00	1.080.000,00	7.941,18	Alto	Localização Ótima
4	125,00	790.000,00	6.320,00	Médio	Localização Boa
5	250,00	1.540.000,00	6.160,00	Médio	Localização Ótima
6	140,00	1.300.000,00	9.285,71	Alto	Localização Boa
7	78,00	828.000,00	10.615,38	Baixo	Localização Ótima
8	150,00	1.200.000,00	8.000,00	Baixo	Localização Ótima
9	160,00	780.000,00	4.875,00	Baixo	Localização Boa
10	99,00	630.000,00	6.363,64	Médio	Localização Ruim
11	213,00	900.000,00	4.225,35	Baixo	Localização Ruim
12	180,00	720.000,00	4.000,00	Baixo	Localização Ruim
13	155,00	780.000,00	5.032,26	Médio	Localização Boa
14	143,00	1.070.000,00	7.482,52	Alto	Localização Boa

Nº Am.	«Dormitórios»	«Suítes»	«Vagas»	«Área de Lazer»
1	2	1	2	Não Possui

2	3	1	2	Simple
3	0	3	3	Não Possui
4	2	0	4	Simple
5	2	3	3	Boa
6	2	1	3	Boa
7	2	1	1	Simple
8	0	3	2	Completa
9	2	1	6	Não Possui
10	1	1	3	Simple
11	2	1	3	Não Possui
12	0	1	2	Simple
13	2	1	4	Boa
14	2	1	4	Boa

Nº Am.	«Endereço do Imóvel»	«Fonte / Contato»
1	Rua Astarte, 137 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Invest Imóveis - 11 99594-1174
2	Rua João de Almeida, 450 - Tatuapé - São Paulo - SP	Dr. Alexandre - 11 99175-2055
3	Rua Visconde de Balsemão, 130 - Tatuapé - São Paulo - SP	A&M Prime - 11 98758-8863
4	Rua Visconde de Ataíde, 410 - Tatuapé - São Paulo - SP	Fausto Fernando - 11 4580-0012
5	Rua Orlando Valderano, 798 - Tatuapé - São Paulo - SP	Foxter SP - 11 5198-7781
6	Rua Pinhalzinho, 307 - Tatuapé - São Paulo - SP	Em Casa - 11 4380-4450
7	Rua Serra de Botucatu, 2200 - Tatuapé - São Paulo - SP	Aux. Predial - 11 94318-8873
8	Rua Rogério Giorgi, 130 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Sinai Imobiliária - 11 3358-2000
9	Rua Mamboré, 465 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Falavigna Imóveis - 11 99915-8801
10	Rua Reinoso Fernandes, 626 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Regularize Imóveis - 11 99977-2243
11	Rua Asa Branca, 130 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Marcelo Lopes - 11 94782-8877
12	Rua Maria José da Silva, 35 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Conviver Negócios - 11 2076-4000
13	Rua Mamboré, 870 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Mirkai Imóveis - 11 94028-8033
14	Rua Pirambóia, 41 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Grupo Urban - 4210-2030

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,8997	0,7522	14,1541	3 em 3	0
2	0,8957	0,7429	13,5232	3 em 3	0
3	0,8943	0,7398	13,3193	3 em 3	0
4	0,8908	0,7315	12,8077	3 em 3	0
5	0,8891	0,7277	12,5786	3 em 3	0
6	0,8889	0,7272	12,5486	3 em 3	0
7	0,8888	0,7269	12,5312	3 em 3	0
8	0,8857	0,7198	12,1301	3 em 3	0
9	0,8846	0,7172	11,9883	3 em 3	0
10	0,8842	0,7165	11,9492	3 em 3	0
11	0,8825	0,7124	11,7355	3 em 3	0
12	0,8820	0,7113	11,6790	3 em 3	0
13	0,8782	0,7025	11,2334	3 em 3	0
14	0,8776	0,7012	11,1677	3 em 3	0
15	0,8768	0,6994	11,0828	3 em 3	0
16	0,8762	0,6980	11,0152	3 em 3	0
17	0,8760	0,6975	10,9936	3 em 3	0
18	0,8754	0,6963	10,9359	3 em 3	0
19	0,8754	0,6963	10,9340	3 em 3	0

20	0,8748	0,6949	10,8701	3 em 3	0
21	0,8734	0,6918	10,7258	3 em 3	0
22	0,8734	0,6917	10,7231	3 em 3	0
23	0,8728	0,6903	10,6594	3 em 3	0
24	0,8699	0,6836	10,3638	3 em 3	0
25	0,8695	0,6829	10,3311	3 em 3	0
26	0,8689	0,6815	10,2741	3 em 3	0
27	0,8673	0,6779	10,1200	3 em 3	0
28	0,8668	0,6767	10,0699	3 em 3	0
29	0,8657	0,6743	9,9721	3 em 3	0
30	0,8650	0,6727	9,9079	3 em 3	0
31	0,8647	0,6720	9,8766	3 em 3	0
32	0,8643	0,6712	9,8464	3 em 3	0
33	0,8632	0,6687	9,7471	3 em 3	0
34	0,8615	0,6648	9,5930	3 em 3	0
35	0,8604	0,6624	9,5022	3 em 3	0
36	0,8593	0,6599	9,4091	3 em 3	0
37	0,8588	0,6588	9,3652	2 em 3	0
38	0,8582	0,6574	9,3140	3 em 3	0
39	0,8578	0,6566	9,2860	3 em 3	0
40	0,8568	0,6544	9,2069	3 em 3	0
41	0,8561	0,6528	9,1468	3 em 3	0
42	0,8555	0,6515	9,1014	3 em 3	0
43	0,8549	0,6502	9,0532	3 em 3	0
44	0,8545	0,6493	9,0240	2 em 3	0
45	0,8538	0,6477	8,9668	2 em 3	0
46	0,8532	0,6464	8,9229	3 em 3	0
47	0,8530	0,6458	8,9004	3 em 3	0
48	0,8501	0,6394	8,6850	3 em 3	0
49	0,8495	0,6381	8,6390	3 em 3	0
50	0,8486	0,6361	8,5735	3 em 3	0

Nº Modelo	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo	Precisão
1	Sim	Não há	4.883,35	4.445,10	5.417,47	19,71 %
2	Sim	Não há	4.971,65	4.507,16	5.542,88	20,61 %
3	Sim	Não há	4.815,96	4.240,86	5.469,04	25,29 %
4	Sim	Não há	4.319,84	3.792,76	5.017,07	27,79 %
5	Sim	Não há	5.035,99	4.542,40	5.649,94	21,73 %
6	Sim	Não há	4.980,92	4.495,67	5.583,58	21,58 %
7	Sim	Não há	4.377,07	3.829,68	5.107,04	28,58 %
8	Sim	Não há	4.902,20	4.291,60	5.599,69	26,44 %
9	Sim	Não há	5.070,27	4.557,63	5.712,85	22,49 %
10	Sim	Não há	4.416,16	3.847,18	5.182,65	29,57 %
11	Sim	Não há	4.049,62	3.300,16	4.969,27	40,36 %
12	Sim	Não há	4.932,91	4.301,35	5.657,20	27,22 %
13	Sim	Não há	5.135,57	4.593,60	5.822,54	23,59 %
14	Sim	Não há	4.617,63	3.713,51	5.521,75	39,15 %
15	Sim	Não há	4.957,39	4.312,60	5.698,58	27,68 %
16	Sim	Não há	4.103,99	3.323,12	5.068,35	41,59 %
17	Sim	Não há	4.419,97	3.831,53	5.221,96	30,71 %
18	Sim	Não há	3.678,79	3.058,01	4.615,78	40,59 %
19	Sim	Não há	3.705,78	3.074,93	4.662,28	41,03 %
20	Sim	Não há	5.043,72	4.509,97	5.720,78	23,67 %
21	Sim	Não há	4.478,14	3.867,50	5.317,76	31,57 %
22	Sim	Não há	5.018,96	4.352,98	5.786,83	28,28 %

23	Sim	Não há	3.720,01	3.078,30	4.699,72	41,69 %
24	Sim	Não há	5.133,91	4.571,58	5.853,98	24,60 %
25	Sim	Não há	4.135,28	3.326,30	5.141,01	42,86 %
26	Sim	Não há	4.518,40	3.885,49	5.397,63	32,57 %
27	Sim	Não há	4.699,76	3.753,56	5.645,96	40,26 %
28	Sim	Não há	5.005,09	4.314,51	5.806,21	29,47 %
29	Sim	Não há	4.178,81	3.348,15	5.215,57	43,61 %
30	Sim	Não há	5.073,65	4.375,20	5.883,61	29,40 %
31	Sim	Não há	3.110,99	2.186,78	4.425,80	67,72 %
32	Sim	Não há	4.770,14	3.800,08	5.740,19	40,67 %
33	Sim	Não há	5.199,90	4.607,87	5.966,49	25,69 %
34	Sim	Não há	3.428,74	1.962,78	4.894,70	85,51 %
35	Sim	Não há	3.131,30	2.187,34	4.482,64	68,82 %
36	Sim	Não há	4.233,32	3.371,47	5.315,49	44,75 %
37	Sim	Não há	4.740,75	3.755,78	5.725,72	41,55 %
38	Sim	Não há	4.481,58	3.834,34	5.391,69	33,75 %
39	Sim	Não há	5.091,93	4.367,66	5.936,30	30,44 %
40	Sim	Não há	3.793,30	3.093,48	4.902,32	45,24 %
41	Sim	Não há	3.821,57	3.109,14	4.957,53	45,82 %
42	Sim	Não há	3.137,18	2.176,98	4.520,89	69,98 %
43	Sim	Não há	4.540,19	3.869,11	5.492,92	34,68 %
44	Sim	Não há	4.849,99	3.842,66	5.857,33	41,53 %
45	Sim	Não há	3.478,54	1.966,19	4.990,89	86,95 %
46	Sim	Não há	3.837,49	3.112,95	5.001,61	46,54 %
47	Sim	Não há	4.264,79	3.376,01	5.387,54	45,90 %
48	Sim	Não há	4.581,15	3.887,08	5.576,96	35,71 %
49	Sim	Não há	5.146,77	4.391,29	6.032,22	31,48 %
50	Sim	Não há	4.860,11	3.815,01	5.905,20	43,00 %

MODELOS

- (1) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (2) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (3) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (4) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (5) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (6) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (7) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (8) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (9) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (10) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (11) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (12) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (13) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (14) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (15) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (16) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (17) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (18) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (19) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (20) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
- (21) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (22) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (23) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (24) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
- (25) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (26) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
- (27) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
- (28) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
- (29) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$

- (30) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (31) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (32) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (33) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (34) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (35) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (36) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (37) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (38) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (39) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (40) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (41) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (42) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (43) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (44) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (45) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Padrão de Acabamento}]) + b_3 \cdot [\text{Setor Urbano}]$
 (46) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (47) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Setor Urbano}])$
 (48) : $1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Área}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (49) : $\text{Ln}([\text{Valor R\$ /m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot 1/[\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$
 (50) : $[\text{Valor R\$ /m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área}] + b_2 \cdot [\text{Padrão de Acabamento}] + b_3 \cdot 1/[\text{Setor Urbano}]$

Observações:**(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%****(b) Critério de identificação de outlier:****Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.****(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%****(d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%****(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.****Descrição das Variáveis**

Variável Dependente:

• **Valor R\$ /m²:** Valor Unitário em R\$/m².. **Equação:**

$$\frac{[\text{Valor}]}{[\text{Área}]}$$

Variáveis Independentes:

- **Área:** Área Construída..
- **Valor:** Valor do Imóvel.. *(variável não utilizada no modelo)*
- **Padrão de Acabamento:** Padrão de Acabamento do imóvel..
Classificação:
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3;
- **Setor Urbano:** Localização do Imóvel..
Classificação:
Localização Ruim = 1; Localização Boa = 2; Localização Ótima = 3;
- **Dormitórios:** Quantidade de Dormitórios no imóvel.. *(variável não utilizada no modelo)*
- **Suítes:** Quantidade de suítes no imóvel.. *(variável não utilizada no modelo)*
- **Vagas:** Quantidade de vagas de garagem do imóvel.. *(variável não utilizada no modelo)*
- **Área de Lazer:** Área de Lazer existente.. *(variável não utilizada no modelo)*
Classificação:

Não Possui = 1; Simples = 2; Boa = 3; Completa = 4;

- Endereço do Imóvel: Endereço do Imóvel.. (*variável não utilizada no modelo*)
- Fonte / Contato: Fonte / Contato.. (*variável não utilizada no modelo*)

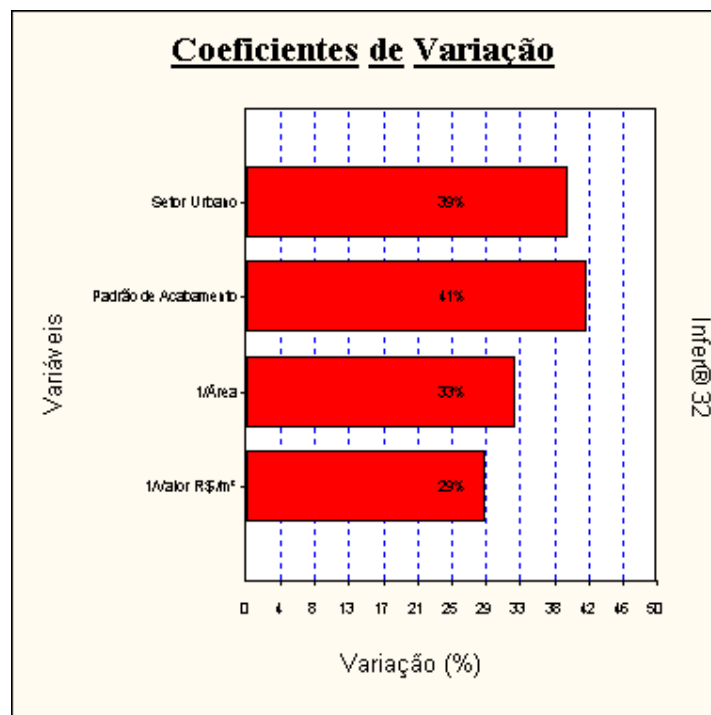
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 14
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 10
 Desvio padrão da regressão : $2,3336 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor R\$ /m ²	$1,6153 \times 10^{-4}$	$4,6879 \times 10^{-5}$	29,02%
1/Área	$7,1823 \times 10^{-3}$	$2,3520 \times 10^{-3}$	32,75%
Padrão de Acabamento	1,86	0,7703	41,48%
Setor Urbano	2,00	0,7844	39,22%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.
 Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Distribuição das Variáveis

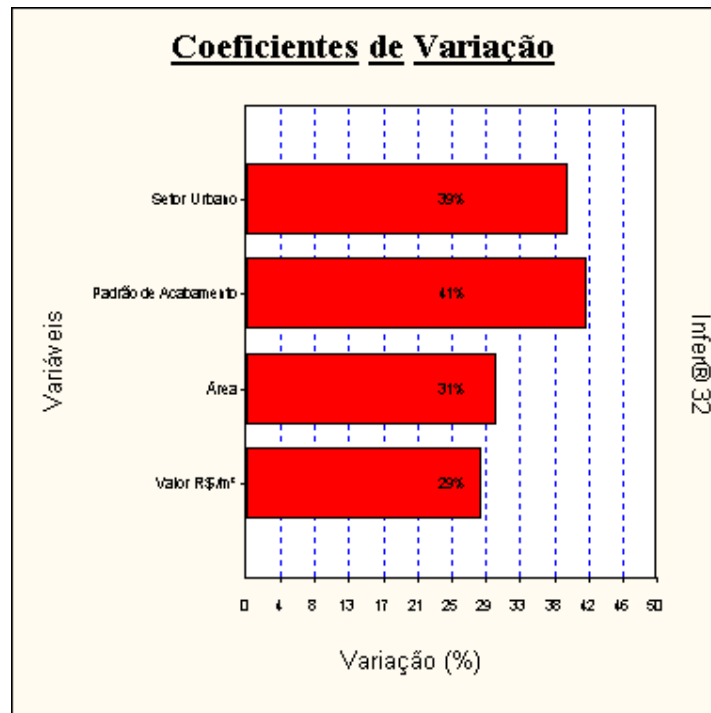


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

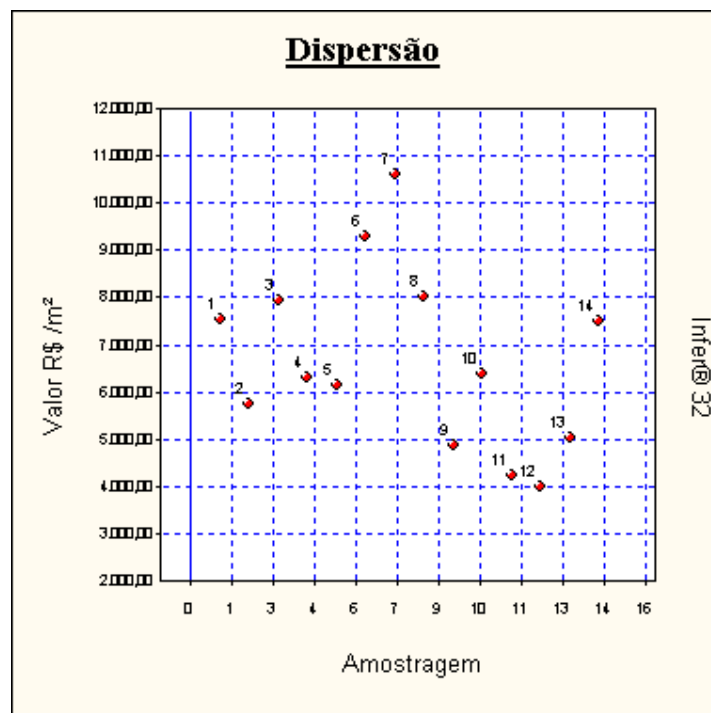
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor R\$ /m ²	6683,92	1911,7353	4000,00	10615,38	6615,38	28,6020
Área	152,43	46,5679	78,00	250,00	172,00	30,5506

Padrão de Acabamento	1,8571	0,7703	1,0000	3,0000	2,0000	41,4792
Setor Urbano	2,0000	0,7844	1,0000	3,0000	2,0000	39,2232

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

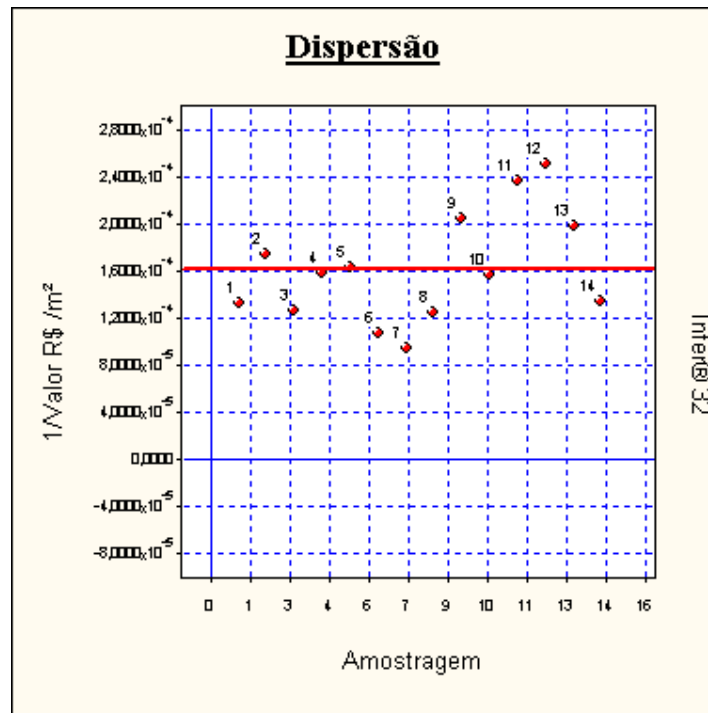


Tabela de valores estimados e observados

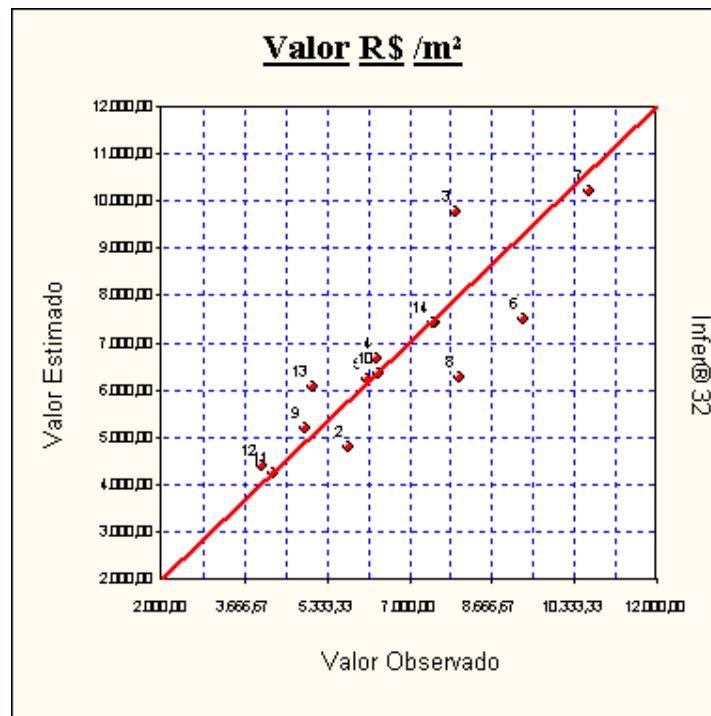
Valores para a variável Valor R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	7.523,81	7.425,53	-98,28	-1,3063 %
2	5.750,00	4.796,31	-953,69	-16,5859 %
3	7.941,18	9.766,16	1.824,98	22,9812 %
4	6.320,00	6.674,38	354,38	5,6072 %
5	6.160,00	6.219,53	59,53	0,9664 %
6	9.285,71	7.501,21	-1.784,50	-19,2177 %
7	10.615,38	10.194,41	-420,97	-3,9657 %
8	8.000,00	6.277,44	-1.722,56	-21,5320 %
9	4.875,00	5.200,94	325,94	6,6860 %
10	6.363,64	6.338,84	-24,80	-0,3897 %
11	4.225,35	4.227,10	1,75	0,0414 %
12	4.000,00	4.385,81	385,81	9,6453 %
13	5.032,26	6.052,27	1.020,01	20,2693 %
14	7.482,52	7.418,27	-64,25	-0,8587 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor R\$ /m}^2] = 3,3713 \times 10^{-4} - 9,9463 \times 10^{-3} / [\text{Área}] - 2,5040 \times 10^{-5} \times [\text{Padrão de Acabamento}] - 2,8828 \times 10^{-5} \times [\text{Setor Urbano}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor R\$ /m}^2] = 1 / (3,3713 \times 10^{-4} - 9,9463 \times 10^{-3} / [\text{Área}] - 2,5040 \times 10^{-5} \times [\text{Padrão de Acabamento}] - 2,8828 \times 10^{-5} \times [\text{Setor Urbano}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = $-9,9462 \times 10^{-3}$	$2,8286 \times 10^{-3}$	-0,0138	$-6,0648 \times 10^{-3}$
Padrão de Acabamento	b2 = $-2,5040 \times 10^{-5}$	$8,4765 \times 10^{-6}$	$-3,6671 \times 10^{-5}$	$-1,3408 \times 10^{-5}$
Setor Urbano	b3 = $-2,8827 \times 10^{-5}$	$8,5504 \times 10^{-6}$	$-4,0560 \times 10^{-5}$	$-1,7095 \times 10^{-5}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8997
 Valor t calculado : 6,516
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8094

Coefficiente r^2 ajustado : 0,7522

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor R\$ /m ²	Área
Valor R\$ /m ²	2,2615x10 ⁻³	3,9388x10 ⁻⁷	1,5372x10 ⁻⁵
Área	0,1005	1,5372x10 ⁻⁵	7,9412x10 ⁻⁴
Padrão de Acabamento	26,0000	3,9792x10 ⁻³	0,1866
Setor Urbano	28,0000	4,2127x10 ⁻³	0,2065

	Padrão de Acabamento	Setor Urbano
Valor R\$ /m ²	3,9792x10 ⁻³	4,2127x10 ⁻³
Área	0,1866	0,2065
Padrão de Acabamento	56,0000	53,0000
Setor Urbano	53,0000	64,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,3124x10 ⁻⁸	3	7,7081x10 ⁻⁹	14,15
Residual	5,4458x10 ⁻⁹	10	5,4458x10 ⁻¹⁰	
Total	2,8570x10⁻⁸	13	2,1977x10⁻⁹	

F Calculado : 14,15

F Tabelado : 5,218 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,06%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor R\$ /m ²	Área	Padrão de Acabamento	Setor Urbano
Valor R\$ /m ²	1,0000	-0,6071	-0,4700	-0,6490
Área	-0,6071	1,0000	-0,0057	0,2288
Padrão de Acabamento	-0,4700	-0,0057	1,0000	0,1273
Setor Urbano	-0,6490	0,2288	0,1273	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor R\$ /m ²	Área	Padrão de Acabamento
Valor R\$ /m ²	∞	-2,416	-1,684
Área	-2,416	∞	-1,800x10 ⁻²
Padrão de Acabamento	-1,684	-1,800x10 ⁻²	∞
Setor Urbano	-2,697	0,743	0,406

	Setor Urbano
Valor R\$ /m ²	-2,697
Área	0,743
Padrão de Acabamento	0,406
Setor Urbano	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,3722

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-3,614	0,5%	Sim
Padrão de Acabamento	b2	-2,980	1,4%	Sim
Setor Urbano	b3	-3,494	0,6%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,8791

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-3,516	0,3%
Padrão de Acabamento	b2	-2,954	0,7%
Setor Urbano	b3	-3,371	0,4%

Tabela de Resíduos

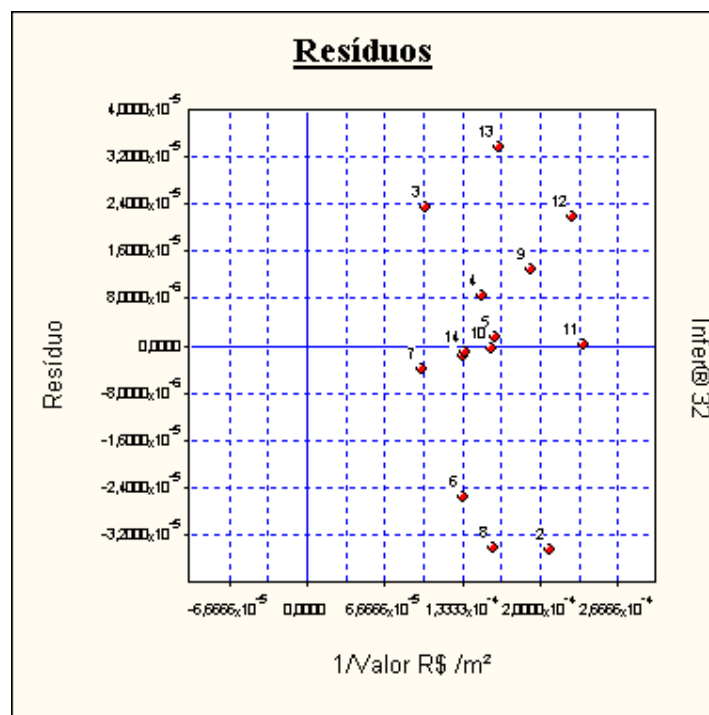
Resíduos da variável dependente 1/[Valor R\$ /m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	1,3291x10 ⁻⁴	1,3467x10 ⁻⁴	-1,7591x10 ⁻⁶	-0,0753	-0,0820
2	1,7391x10 ⁻⁴	2,0849x10 ⁻⁴	-3,4580x10 ⁻⁵	-1,4818	-1,6969
3	1,2592x10 ⁻⁴	1,0239x10 ⁻⁴	2,3531x10 ⁻⁵	1,0083	1,2368
4	1,5822x10 ⁻⁴	1,4982x10 ⁻⁴	8,4011x10 ⁻⁶	0,3599	0,3762
5	1,6233x10 ⁻⁴	1,6078x10 ⁻⁴	1,5538x10 ⁻⁶	0,0665	0,0871
6	1,0769x10 ⁻⁴	1,3331x10 ⁻⁴	-2,5619x10 ⁻⁵	-1,0978	-1,2623
7	9,4202x10 ⁻⁵	9,8092x10 ⁻⁵	-3,8900x10 ⁻⁶	-0,1666	-0,2895
8	1,2500x10 ⁻⁴	1,5930x10 ⁻⁴	-3,4300x10 ⁻⁵	-1,4698	-1,8212
9	2,0512x10 ⁻⁴	1,9227x10 ⁻⁴	1,2855x10 ⁻⁵	0,5508	0,6096
10	1,5714x10 ⁻⁴	1,5775x10 ⁻⁴	-6,1477x10 ⁻⁷	-0,0263	-0,0340
11	2,3666x10 ⁻⁴	2,3656x10 ⁻⁴	9,7857x10 ⁻⁸	4,1933x10 ⁻³	5,0814x10 ⁻³
12	2,5000x10 ⁻⁴	2,2800x10 ⁻⁴	2,1992x10 ⁻⁵	0,9423	1,1124
13	1,9871x10 ⁻⁴	1,6522x10 ⁻⁴	3,3490x10 ⁻⁵	1,4351	1,4975

14	$1,3364 \times 10^{-4}$	$1,3480 \times 10^{-4}$	$-1,1575 \times 10^{-6}$	-0,0496	-0,0570
----	-------------------------	-------------------------	--------------------------	---------	---------

Nº Am.	Quadrático
1	$3,0946 \times 10^{-12}$
2	$1,1958 \times 10^{-9}$
3	$5,5373 \times 10^{-10}$
4	$7,0578 \times 10^{-11}$
5	$2,4145 \times 10^{-12}$
6	$6,5636 \times 10^{-10}$
7	$1,5132 \times 10^{-11}$
8	$1,1765 \times 10^{-9}$
9	$1,6525 \times 10^{-10}$
10	$3,7794 \times 10^{-13}$
11	$9,5760 \times 10^{-15}$
12	$4,8364 \times 10^{-10}$
13	$1,1216 \times 10^{-9}$
14	$1,3398 \times 10^{-12}$

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

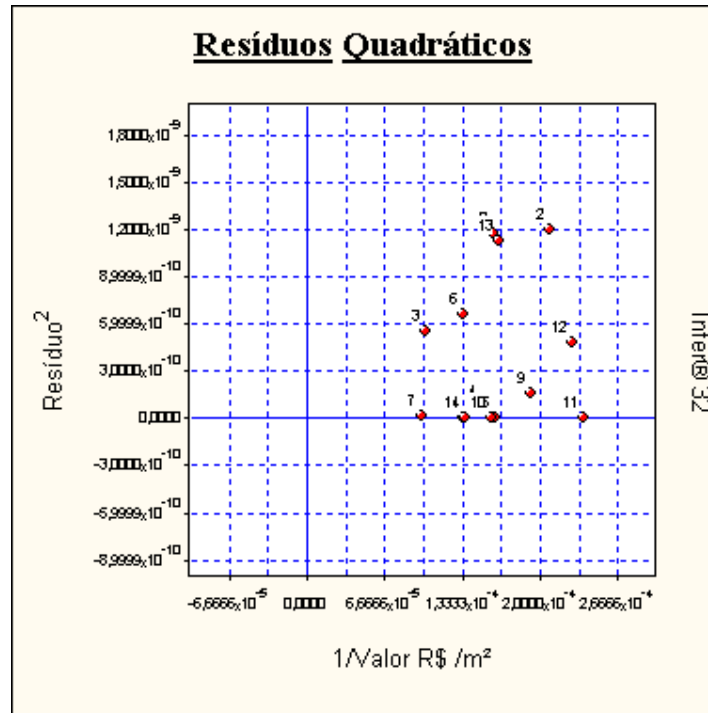
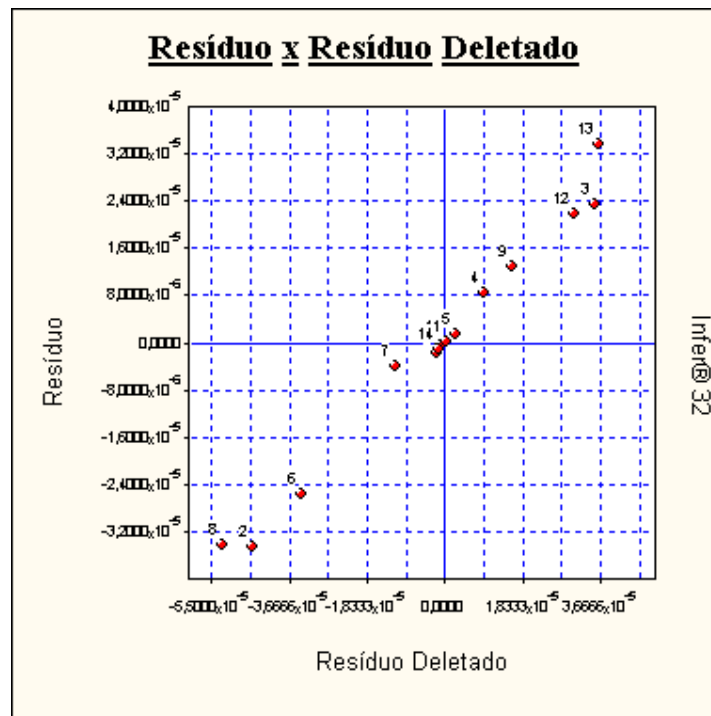


Tabela de Resíduos Deletados

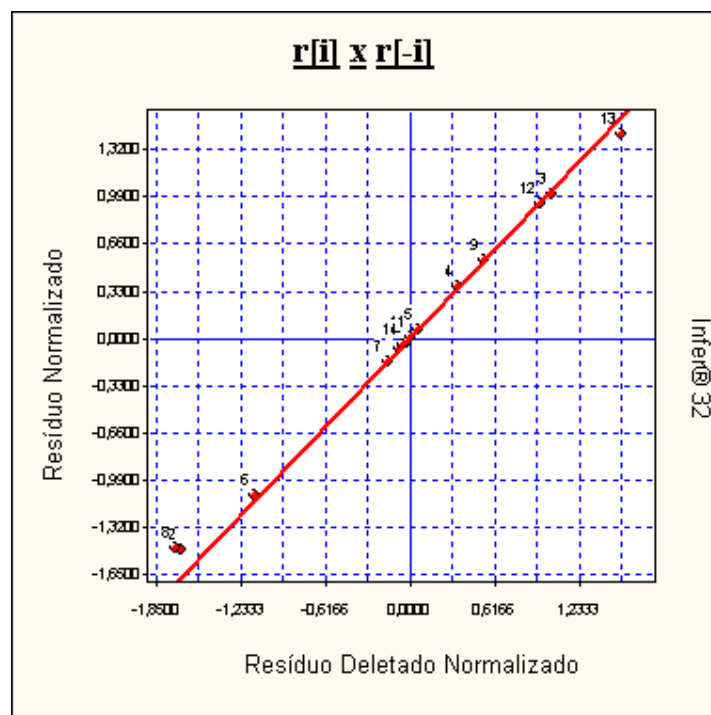
Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor R\$/m²].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-2,0836x10 ⁻⁶	6,0469x10 ⁻¹⁰	-0,0715	-0,0778
2	-4,5352x10 ⁻⁵	4,3084x10 ⁻¹⁰	-1,6659	-1,9078
3	3,5404x10 ⁻⁵	5,1253x10 ⁻¹⁰	1,0394	1,2749
4	9,1746x10 ⁻⁶	5,9653x10 ⁻¹⁰	0,3439	0,3594
5	2,6612x10 ⁻⁶	6,0464x10 ⁻¹⁰	0,0631	0,0826
6	-3,3871x10 ⁻⁵	5,0867x10 ⁻¹⁰	-1,1359	-1,3061
7	-1,1736x10 ⁻⁵	6,0002x10 ⁻¹⁰	-0,1588	-0,2758
8	-5,2661x10 ⁻⁵	4,0439x10 ⁻¹⁰	-1,7056	-2,1134
9	1,5747x10 ⁻⁵	5,8260x10 ⁻¹⁰	0,5325	0,5894
10	-1,0244x10 ⁻⁶	6,0503x10 ⁻¹⁰	-0,0249	-0,0322
11	1,4370x10 ⁻⁷	6,0509x10 ⁻¹⁰	3,9781x10 ⁻³	4,8207x10 ⁻³
12	3,0644x10 ⁻⁵	5,3021x10 ⁻¹⁰	0,9550	1,1273
13	3,6467x10 ⁻⁵	4,6939x10 ⁻¹⁰	1,5457	1,6130
14	-1,5302x10 ⁻⁶	6,0490x10 ⁻¹⁰	-0,0470	-0,0541

Resíduo x Resíduo Deletado

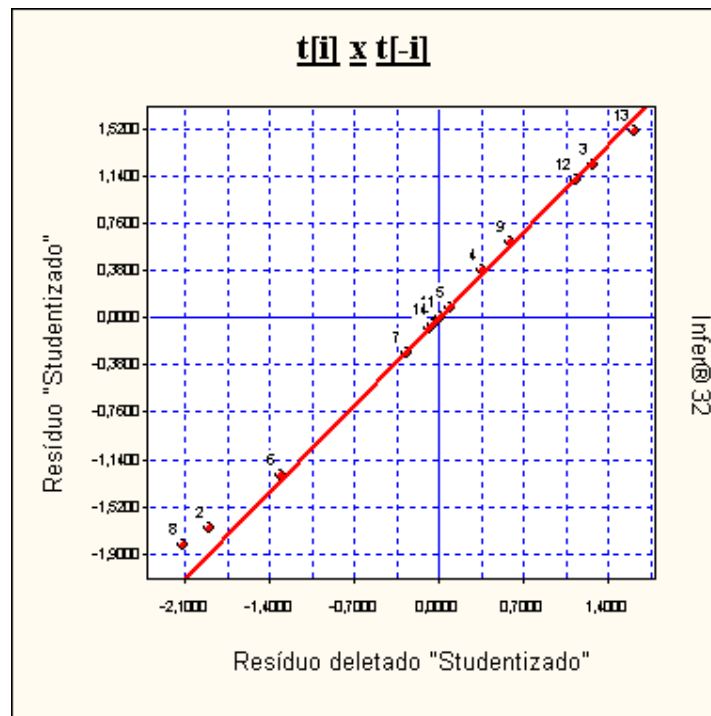


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 14
 Graus de liberdade : 13
 Valor médio : $-2,8360 \times 10^{-24}$
 Variância : $3,8899 \times 10^{-10}$
 Desvio padrão : $1,9722 \times 10^{-5}$
 Desvio médio : $1,4560 \times 10^{-5}$
 Variância (não tendenciosa) : $5,4458 \times 10^{-10}$
 Desvio padrão (não tend.) : $2,3336 \times 10^{-5}$
 Valor mínimo : $-3,4580 \times 10^{-5}$
 Valor máximo : $3,3490 \times 10^{-5}$
 Amplitude : $6,8070 \times 10^{-5}$
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : $1,7017 \times 10^{-5}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,8360 \times 10^{-24}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,8899 \times 10^{-10}$
 Momento central de 3ª ordem : $-2,4741 \times 10^{-15}$
 Momento central de 4ª ordem : $-1,7672 \times 10^{-16}$

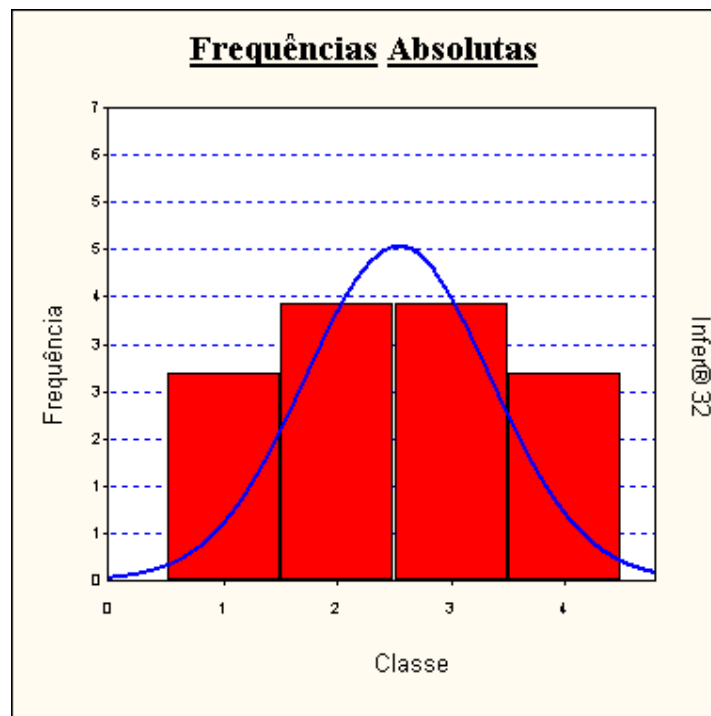
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3224	0	0
Curtose	-1170,9268	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

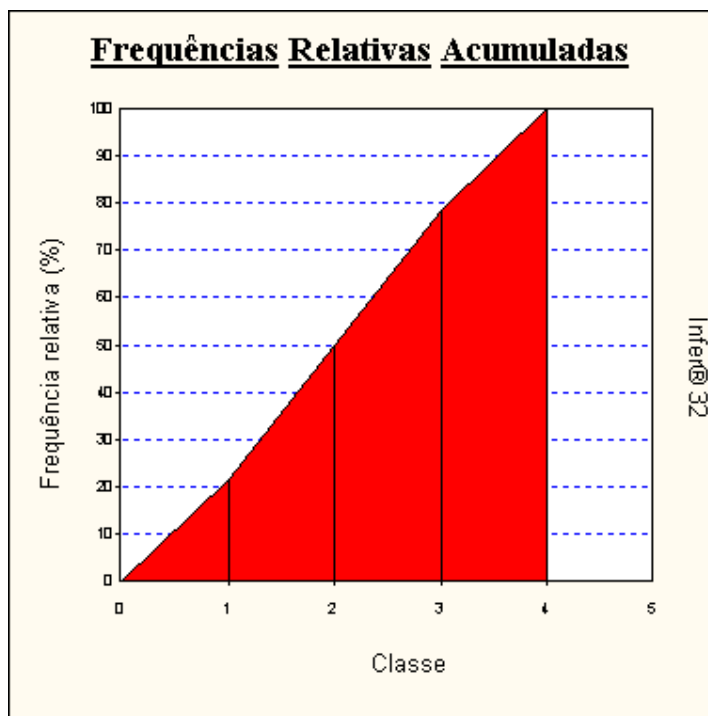
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-3,4580 \times 10^{-5}$	$-1,7562 \times 10^{-5}$	3	21,43	$-3,1500 \times 10^{-5}$
2	$-1,7562 \times 10^{-5}$	$-5,4497 \times 10^{-7}$	4	28,57	$-1,8553 \times 10^{-6}$
3	$-5,4497 \times 10^{-7}$	$1,6472 \times 10^{-5}$	4	28,57	$5,7270 \times 10^{-6}$
4	$1,6472 \times 10^{-5}$	$3,3490 \times 10^{-5}$	3	21,43	$2,6337 \times 10^{-5}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

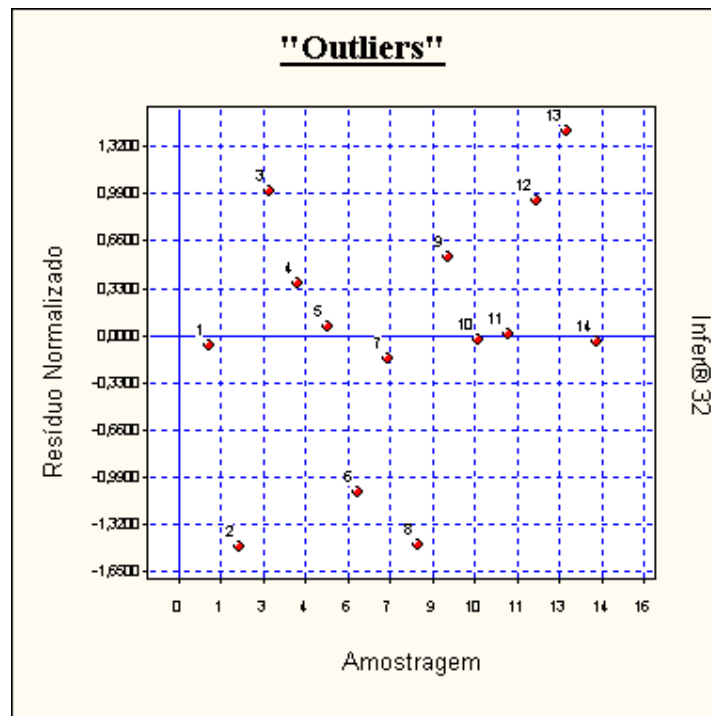
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

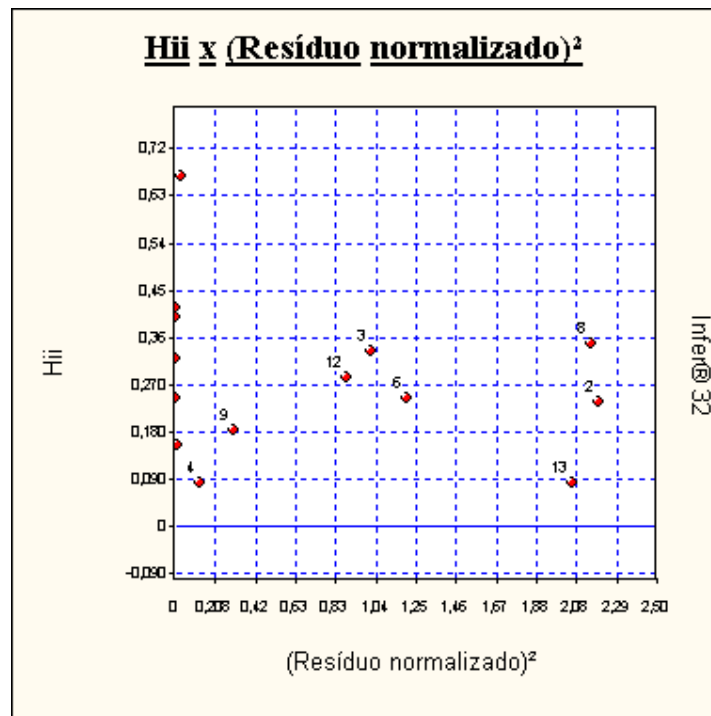
F tabelado: 11,28 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$3,1038 \times 10^{-4}$	0,1557	Sim
2	0,2242	0,2375	Sim
3	0,1929	0,3353	Sim
4	$3,2580 \times 10^{-3}$	0,0843	Sim
5	$1,3528 \times 10^{-3}$	0,4161	Sim
6	0,1283	0,2436	Sim
7	0,0422	0,6685	Sim
8	0,4438	0,3486	Sim
9	0,0209	0,1836	Sim
10	$1,9263 \times 10^{-4}$	0,3998	Sim
11	$3,0241 \times 10^{-6}$	0,3190	Sim
12	0,1217	0,2823	Sim
13	0,0498	0,0816	Sim
14	$2,6186 \times 10^{-4}$	0,2435	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



*Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.*

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	64,29 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-3,4580x10 ⁻⁵	0,0692	0,0714	0,0691	2,2344x10 ⁻³
8	-3,4300x10 ⁻⁵	0,0708	0,1429	6,2494x10 ⁻⁴	0,0720
6	-2,5619x10 ⁻⁵	0,1361	0,2143	6,7183x10 ⁻³	0,0781
7	-3,8900x10 ⁻⁶	0,434	0,2857	0,2195	0,1480
1	-1,7591x10 ⁻⁶	0,470	0,3571	0,1842	0,1128
14	-1,1575x10 ⁻⁶	0,480	0,4286	0,1230	0,0516
10	-6,1477x10 ⁻⁷	0,489	0,5000	0,0609	0,0105
11	9,7857x10 ⁻⁸	0,502	0,5714	1,6729x10 ⁻³	0,0697
5	1,5538x10 ⁻⁶	0,527	0,6429	0,0448	0,1163
4	8,4011x10 ⁻⁶	0,641	0,7143	2,2811x10 ⁻³	0,0737
9	1,2855x10 ⁻⁵	0,709	0,7857	5,1478x10 ⁻³	0,0765
12	2,1992x10 ⁻⁵	0,827	0,8571	0,0412	0,0301
3	2,3531x10 ⁻⁵	0,843	0,9286	0,0137	0,0852
13	3,3490x10 ⁻⁵	0,924	1,0000	4,1987x10 ⁻³	0,0756

Maiores diferença obtida: 0,2195

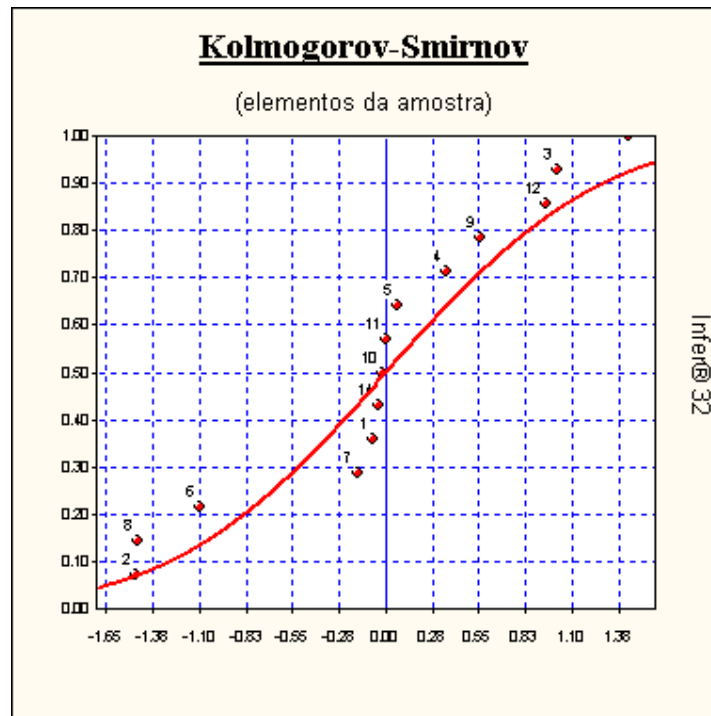
Valor crítico: 0,3490 (para o nível de significância de 5 %)

*Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuem distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 7
Número de elementos negativos .	: 7
Número de sequências	: 7
Média da distribuição de sinais	: 7
Desvio padrão	: 1,871

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior	: -0,2782
Limite superior .	: -0,8345
Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)	

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

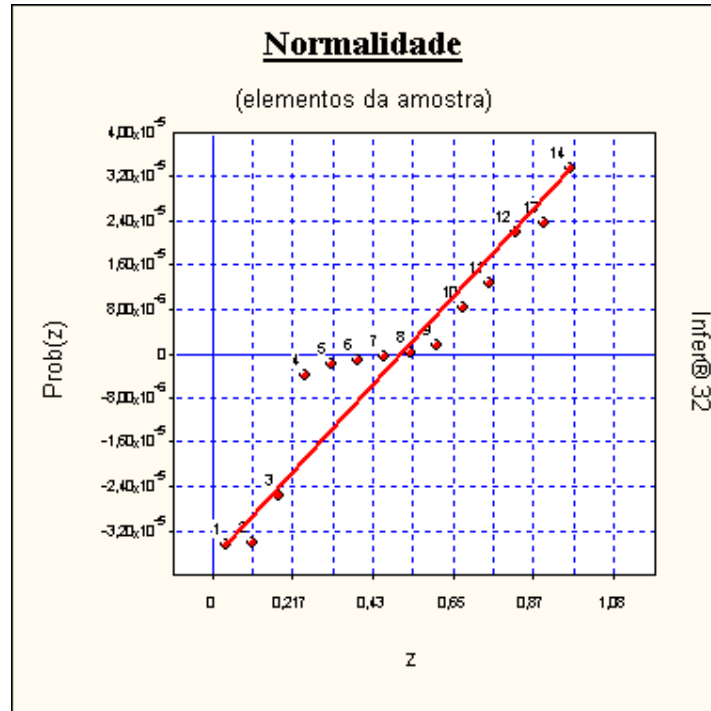
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0351
 (nível de significância de 5,0%)

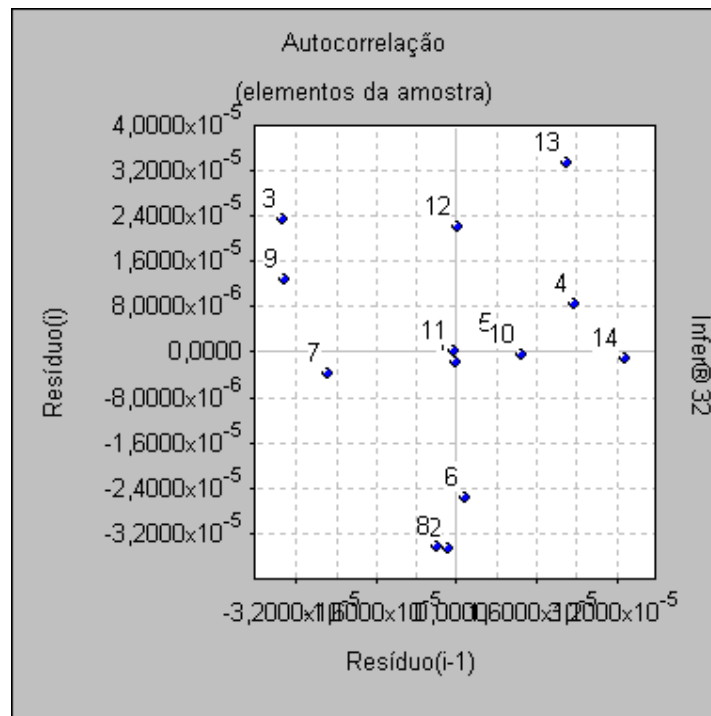
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,75 4-DU = 2,25

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

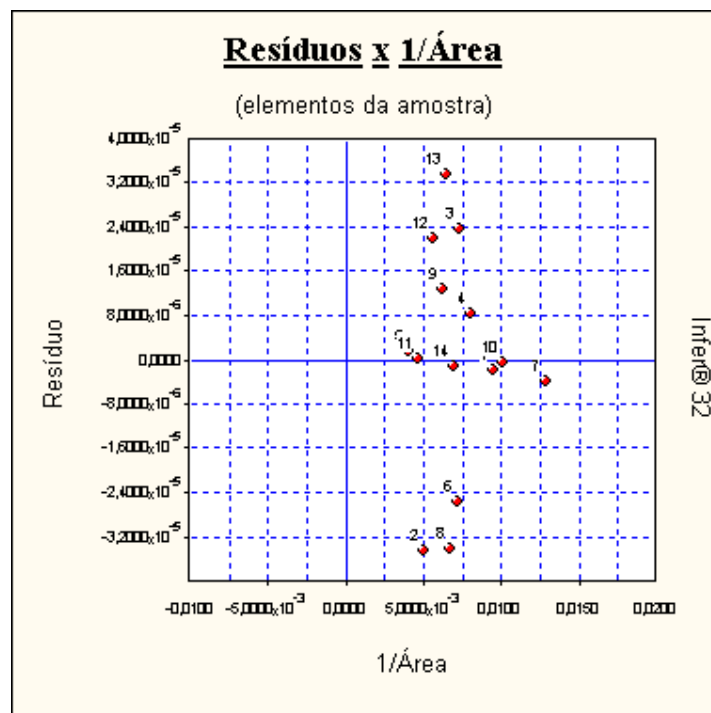
Gráfico de Autocorrelação

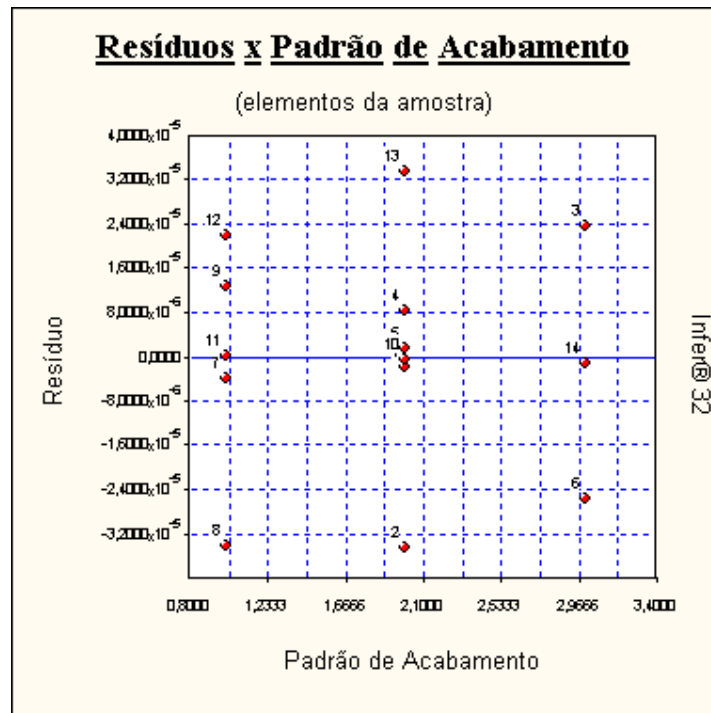
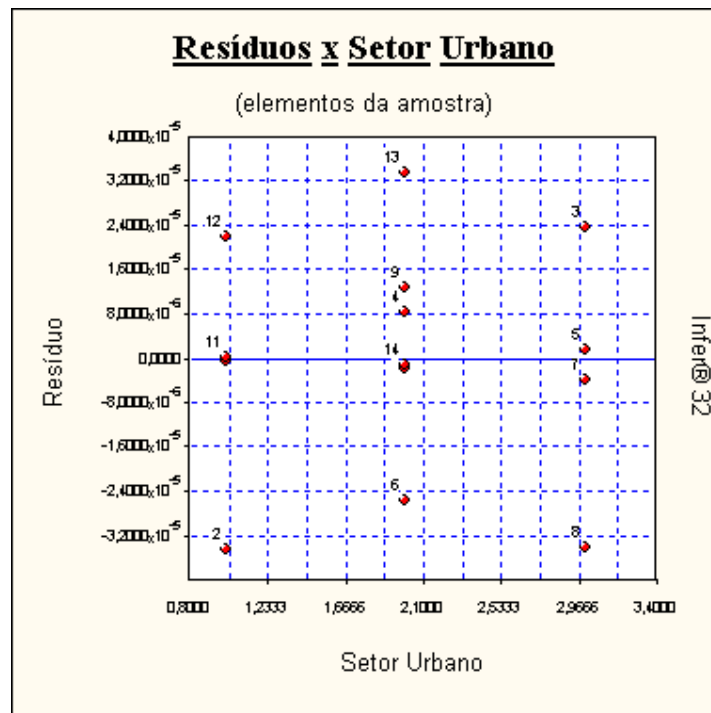


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

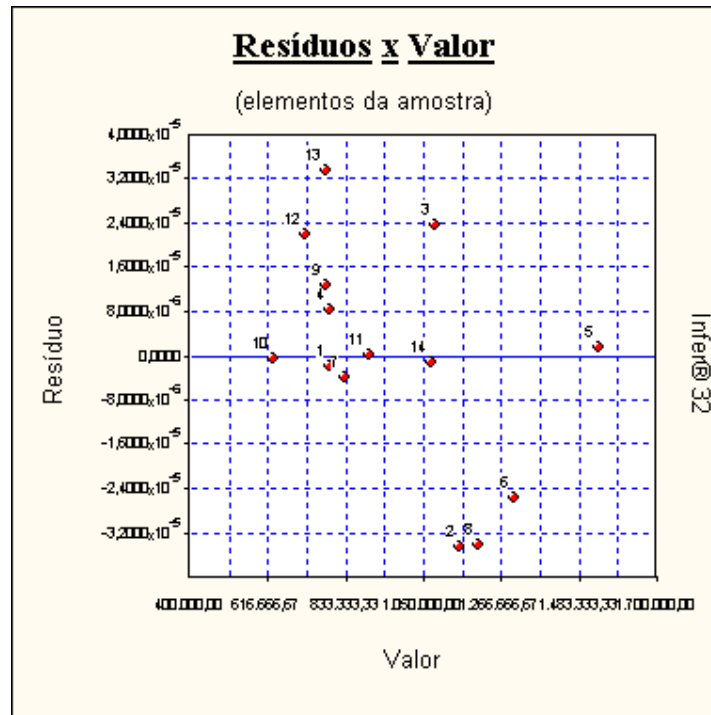
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

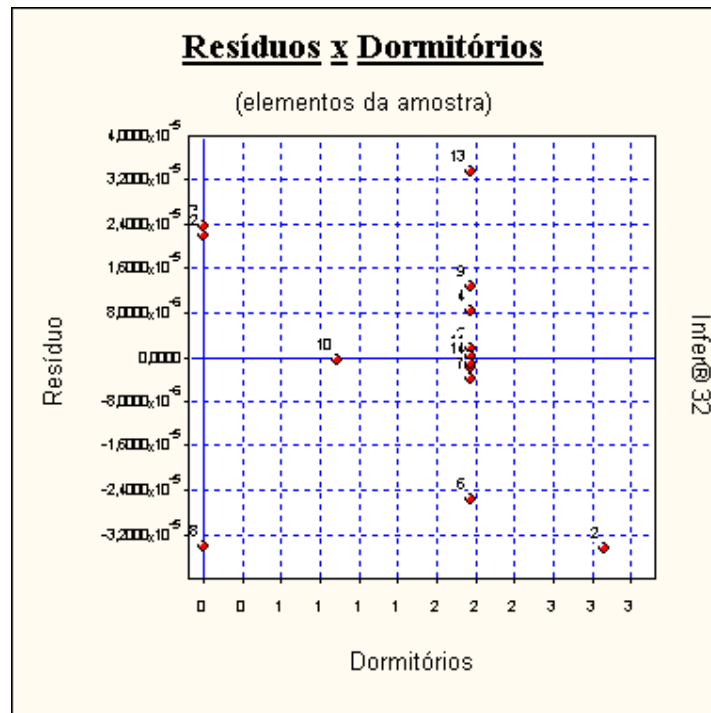


Resíduos x Variáveis Independentes**Resíduos x Variáveis Independentes**

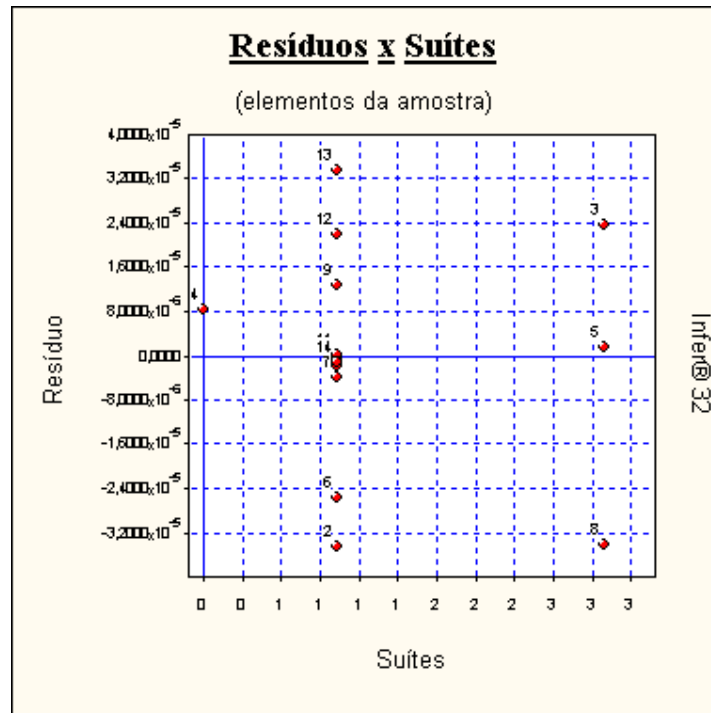
Resíduos x Variáveis Omitidas



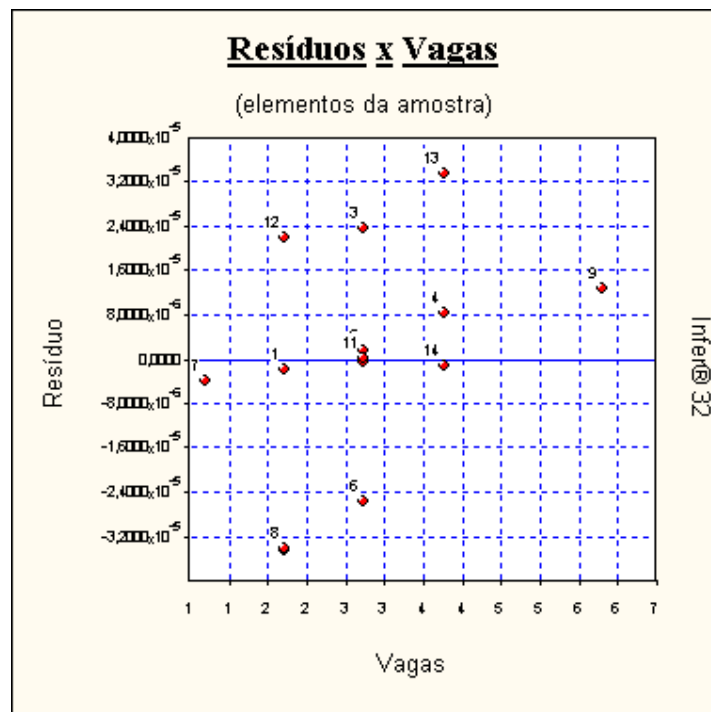
Resíduos x Variáveis Omitidas



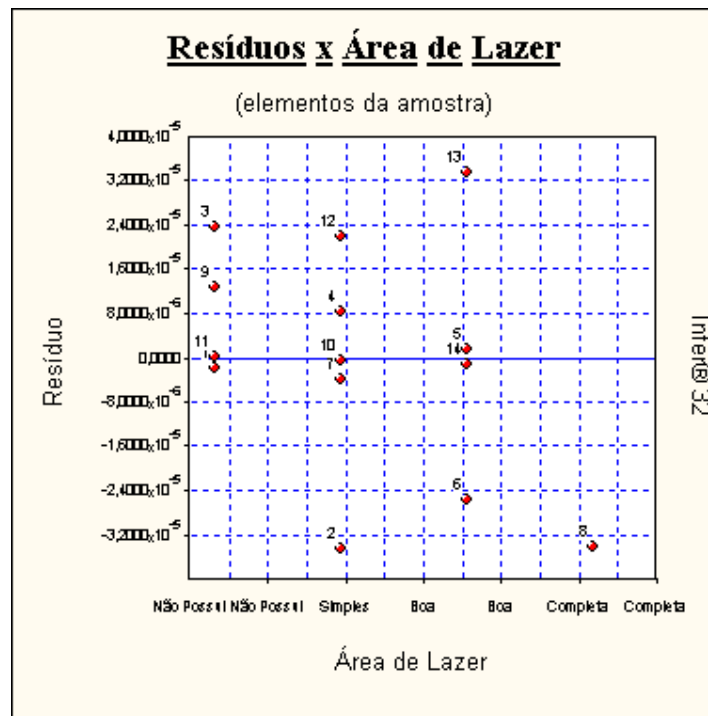
Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	78,00	250,00	404,00
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Médio
Setor Urbano	Localização Ruim	Localização Ótima	Localização Boa

Algumas das características do Casa sob avaliação encontram-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 404,00
- Padrão de Acabamento = Médio
- Setor Urbano = Localização Boa

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor = ???
- Dormitórios = 8
- Suítes = 0
- Vagas = 10
- Área de Lazer = Boa
- Endereço do Imóvel = Rua Ouricuri, 329 - Vila Formosa - São Paulo - SP
- Fonte / Contato = ???

A variável Área extrapolou o limite amostral.

Estima-se Valor R\$/m² do Casa = R\$/m² 4.883,35

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ R\$/m^2] = 1/(3,3713 \times 10^{-4} - 9,9463 \times 10^{-3} / [Área] - 2,5040 \times 10^{-5} \times [Padrão\ de\ Acabamento] - 2,8828 \times 10^{-5} \times [Setor\ Urbano])$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 4.445,10

Máximo: R\$/m² 5.417,47

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II de extrapolação em +15,0% do limite amostral superior e de -15,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 404 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.972.874,72

Valor de Mercado mínimo = R\$ 1.795.821,16

Valor de Mercado máximo = R\$ 2.188.658,94

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação
Área	78,00	250,00	404,00
Padrão de Acabamento	Baixo	Alto	Médio
Setor Urbano	Localização Ruim	Localização Ótima	Localização Boa

Característica do objeto sob avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovação
Área	61,6% acima do lim. superior	Aprovada
Padrão de Acabamento	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Setor Urbano	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

1 característica do objeto sob avaliação extrapolar os limites amostrais dentro dos limites de extrapolação permitidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é permitido que uma característica do objeto sob avaliação extrapole os limites amostrais, portanto as extrapolações das características do objeto sob

avaliação atendem aos parâmetros selecionados.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 12.207,69
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 4.600,00

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Valor R\$ /m ²	4.000,00	10.615,38	4.883,35	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 15,0% acima do limite amostral superior e de até 15,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 4.883,35
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 9.766,71
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação
Área	9.815,40	5.273,93	100,9% acima do lim. superior
Padrão de Acabamento	4.351,28	5.563,68	13,9% acima do lim. superior
Setor Urbano	4.280,73	5.683,45	16,3% acima do lim. superior

Variável independente	Aprovada
Área	Não aprovada
Padrão de Acabamento	Aprovada
Setor Urbano	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, a estimativa de uma variável nos limites amostrais extrapola as variações admitidas para o valor estimado:

- Área

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	4.483,35	5.361,72	878,37	17,84 %
Padrão de Acabamento	4.844,05	4.923,30	79,25	1,62 %
Setor Urbano	4.883,35	4.883,35	0,00	0,00 %
E(Valor R\$ /m ²)	4.121,46	5.990,82	1.869,36	36,97 %
Valor estimado	4.445,10	5.417,47	972,37	19,72 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor R\$ /m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-1,4532	-0,1202%
Padrão de Acabamento	597,1376	0,2445%
Setor Urbano	687,4645	0,2815%

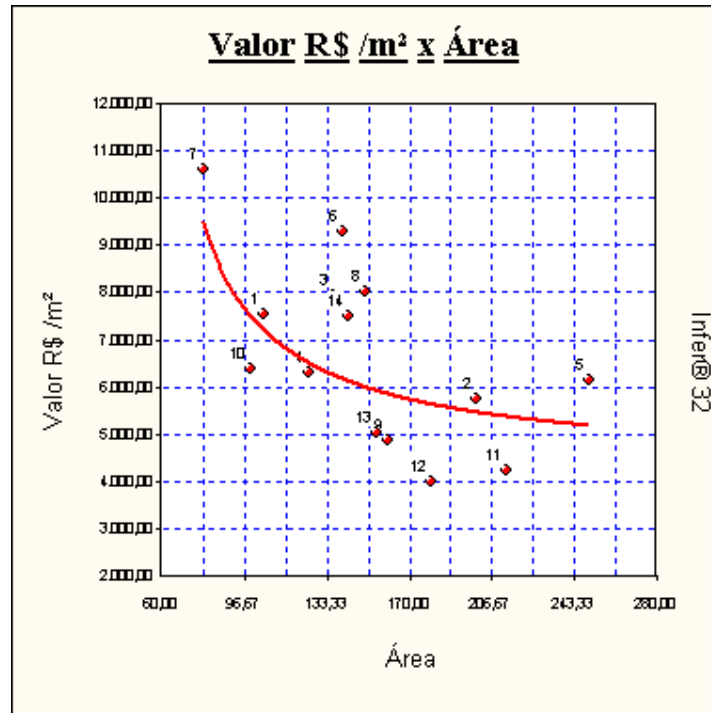
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 139,2303
- Padrão de Acabamento = 1,8571
- Setor Urbano = 2,0000



Curvas de Nível

Não existem informações neste item do relatório.

Gráficos da Regressão (3D)

Não existem informações neste item do relatório.

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Fachada



Fachada



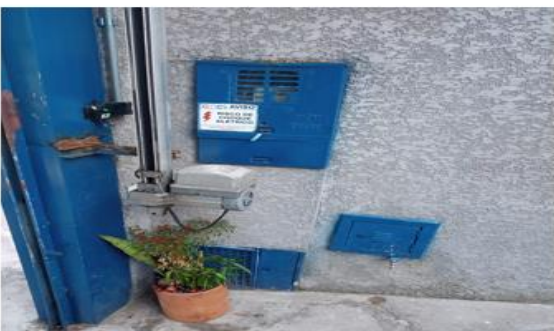
Vista da Rua à Direita



Vista da Rua à Esquerda



Identificação Numérica



Medidores



Fachada Interna



Acesso ao Subsolo (Almoxarife)



Almoxarife



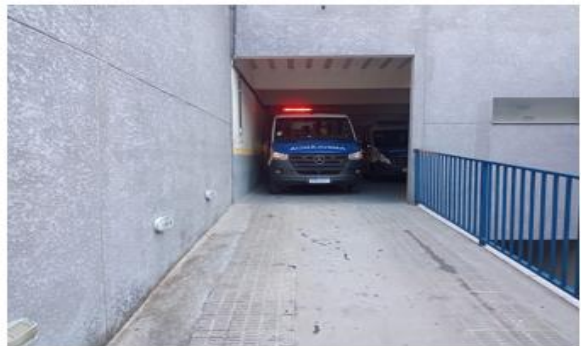
Almoxarife



Almoxarife



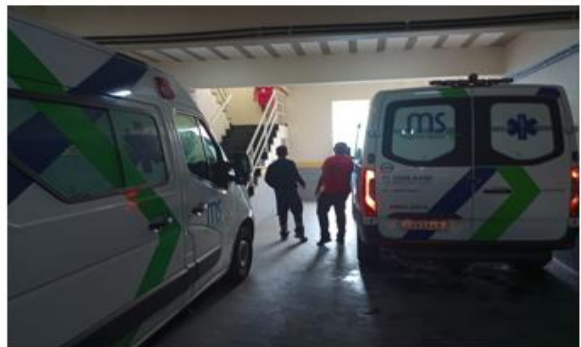
Almoxarife



Acesso a Garagem



Garagem



Garagem



Banheiro 1



Banheiro 2



Copa



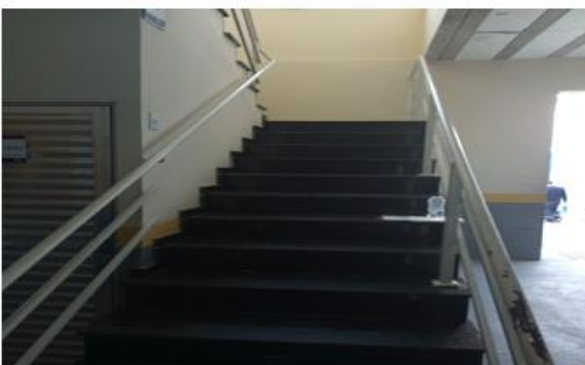
Dormitório



Despensa 1



Despensa 2



Acesso ao Piso Superior



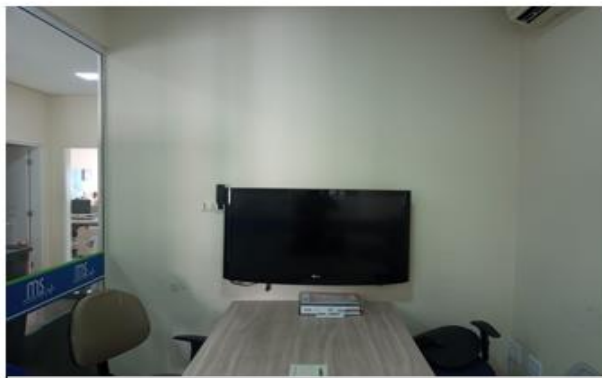
Recepção



Sala Principal



Sala Principal



Sala de Reunião



Sala de Reunião



Banheiro 1



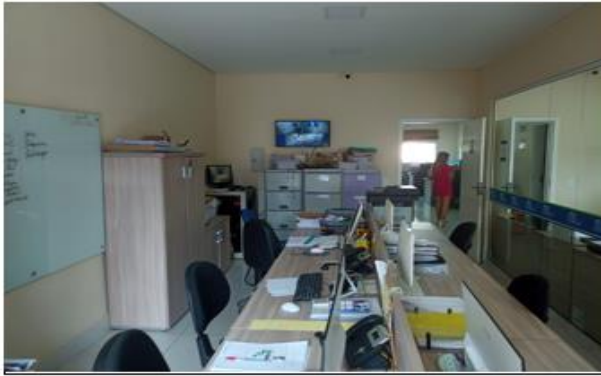
Banheiro 2



Depósito



Sala 3



Sala 3



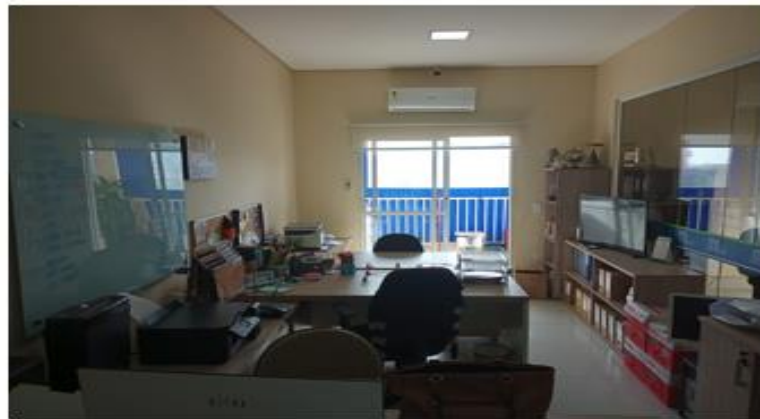
Copa



Copa



Sala 4



Sala 4


ANEXO III

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
		Cadastro do Imóvel: 055.248.0062-0	
Local do Imóvel: R OURICURI, S/N LT 16-B QD 83-A CEP 03365-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R OURICURI, 337 CEP 03365-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	219	Testada (m):	6,54
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	219		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	404	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	135	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2021		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.644,00		
- da construção:	2.280,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	360.036,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	893.487,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.253.523,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	27/02/2025		
Número do Documento:	2.2025.000649555-4		
Solicitante:	ANDERSON RAMOS (CPF 307.862.678-44)		



Valide aqui
a certidão.

M. 255457 - Pagina: 1/5 - PROT. 1.481.723 - S22050164735D - Yasmim Balbino

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9
20 de junho de 2014

matricula
255.457

ficha
01

São Paulo,

IMÓVEL: UM TERRENO situado na rua Ouricuri, parte do lote 16, da quadra 83-A, no 46º SUBDISTRITO - VILA FORMOSA, designado no projeto de desdobro como lote 16-B, medindo 6,54m de frente, por 31,49m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua o olha, 30,23m do lado esquerdo, e, 7,71m nos fundos, encerrando a área de 218,06m², confrontando do lado direito com a outra parte do lote 16 (designado lote 16-A no projeto), do lado esquerdo com o lote 17, e nos fundos com os lotes 32 e 33.-

PROPRIETÁRIOS: 1) **JOHNY CESAR COSTA**, RG nº 17.964.719-2-SSP/SP, CPF/MF nº 119.082.238-55, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei federal nº 6.515/77, com **ELIZABETH NIMTZ COSTA**, RG. nº 21.868.907-X-SSP/SP, CPF/MF. nº 076.739.748-78, contadores, residentes na rua Euclides Antonio de Souza, nº 212; e, 2) **DENILTON DURAN OLIVEIRA**, técnico contabilista, RG nº 19.467.868-SSP/SP, CPF/MF nº 126.892.848-80, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei federal nº 6.515/77, com **LEIDIANA DE SOUZA DURAN**, contabilista, RG nº 32.816.489-3-SSP/SP, CPF/MF nº 307.393.848-64, residentes na rua Ouricuri, nº 337, Vila Formosa, todos brasileiros e domiciliados nesta Capital.-

REGISTRO ANTERIOR: R.3, feito em 09/08/2002, na matrícula nº 166.136, deste Registro de Imóveis.-

C.CONTRIBUINTE:- 055.248.0020-5 (área maior).-

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Dagenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

R.1/255.457

Em 20 de junho de 2014

Pela Carta de Adjudicação expedida em 05 de Novembro de 2012, e aditada aos 26/09/2013 e 30/05/2014, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé desta Capital, da ação de Procedimento Ordinário (Processo nº 0008030-30.2005.8.26.0008), movida por **JOHNY CESAR COSTA** e sua mulher **ELIZABETH NIMTZ COSTA**, contra **DENILTON DURAN OLIVEIRA** e sua mulher **LEIDIANA DE SOUZA DURAN**,
continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJAD4-QD7A6-46ZUY-RN7U7>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Consumidores



Valide aqui
a certidão.

M. 255457 - Pagina: 2/5 - PROT. 1.481.723 - S22050164735D - Yasmim Balbino

matrícula
255.457

ficha
01

verso

todos já qualificados, o imóvel desta matrícula, em virtude da divisão homologada pela sentença proferida aos 15/08/2005, transitada em julgado aos 20/06/2012, **FOI ATRIBUÍDO** a **JOHNY CESAR COSTA** e sua mulher **ELIZABETH NIMTZ COSTA**, já qualificados, pelo valor de R\$140.610,00 (incluindo outro). - **Protocolo nº 476.937 de 03/06/2014.-**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.02/255.457 Em 11 de agosto de 2016

Da Certidão de Penhora Online datada de 20 de julho de 2016, expedida pelo 1º Ofício Cível do Foro Regional - Ipiranga, desta Capital, extraída dos autos do processo nº 0011649-78.2013.8.26.0010, da ação de execução civil movida pelo **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**, CNPJ/MF nº 45.543.915/0001-81, contra **JOHNY CESAR COSTA**, CPF/MF nº 119.082.238-55, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DE 50% DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$3.024,27. **PROTOCOLO Nº 535.139 de 21/07/2016.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.3/255.457 Em 12 de junho de 2018

Fica **cancelada** a penhora averbada sob nº 2 nesta matrícula, em cumprimento ao mandado expedido em 20 de fevereiro de 2017, pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga desta Capital, nos autos da ação de Procedimento Sumário - Locação de Imóvel (Processo nº 0011649-78.2013.8.26.0010). - **Protocolo nº 586.128 de 05/06/2018.-**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
 Lucca Micalopulos Raymundo - Escr. Autorizado

continua na ficha 02

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJAD4-QD7A6-46ZUY-RN7U7>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
a certidão.

M. 255457 - Pagina: 3/5 - PROT. 1.481.723 - S22050164735D - Yasmim Balbino

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código (CNS) Nº 11.377-9matrícula
255.457ficha
02

São Paulo,

18 de setembro de 2019

Av.04/255.457 Em 18 de setembro de 2019
Da Escritura de 27 de agosto de 2019, Livro nº 2.070, fls. 301/304, e Ata Retificativa datada de 03 de setembro de 2019, livro 2.071, fls. 379/380, ambas do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 22º Subdistrito - Tucuruvi - SP, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via internet pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente através do **CONTRIBUINTE nº 055.248.0062-0**. PROTOCOLO Nº 622.805 de 10/09/2019.

Selo: 113779331CP000316004BQ19A
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenilia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

R.05/255.457 Em 18 de setembro de 2019
Pela Escritura mencionada na Av.04, **JOHNY CESAR COSTA** e sua mulher **ELIZABETH NIMTZ COSTA**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Alameda Campinas, nº 1.213, Apto 63, e Rua Argonautas, nº 445, já qualificados, **VENDERAM a INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS EIRELI**, CNPJ/MF nº 32.006.000/0001-95, com sede nesta Capital, na Avenida Conselheiro Carrão, nº 1.861, Conjunto 82, Vila Carrão, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$365.750,00.

Selo: 113779321VP000316005SM19Y
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenilia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

R.06/255.457 Em 18 de setembro de 2019
Pela Escritura mencionada na Av.04, **INOVE ADMINISTRAÇÃO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES EM SERVIÇOS MÉDICOS EIRELI**, já qualificada, **DEU EM HIPOTECA O IMÓVEL**, a **JOHNY CESAR COSTA**, e sua mulher **ELIZABETH NIMTZ COSTA**, também já qualificados, para garantia da dívida no valor de R\$265.750,00, pagável na forma e demais condições constantes do título.

Selo: 113779321MA000316006SG19S
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenilia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

(continua no verso)

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JJAD4-QD7A6-46ZUY-RN7U7>

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão.

M. 255457 - Pagina: 4/5 - PROT. 1.481.723 - S22050164735D - Yasmim Balbino

matrícula

255.457

ficha

02

verso

Av.07/255.457 Em 07 de maio de 2021
Pelo Instrumento Particular, datado de 27 de abril de 2021, **JOHNY CESAR COSTA** e sua mulher **ELIZABETH NIMTZ COSTA**, já qualificados, autorizaram o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** registrada sob nº06, nesta matrícula. PROTOCOLO Nº 672.680 de 28/04/2021.

Selo: 113779331XB000681778EU21G
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.08/255.457 Em 05 de novembro de 2021.
Do requerimento datado de 03 de Agosto de 2.021 e do Certificado de Conclusão nº 2021-60472-00 (Processo nº 2021-0.000.951-2), emitido em 02/02/2021, pela Prefeitura desta Capital, verifica-se que no terreno desta matrícula, foi construído um prédio comercial de três pavimentos, com **403,14m2 de área construída**, que recebeu o **número 331 da Rua Ouricuri**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (Aferição: 90.005.78046/79-001 - Período: 10/08/2020 a 08/01/2021), emitida em 26/10/2021, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil - Ministério da Economia, a qual fica arquivada neste Registro de Imóveis. PROTOCOLO Nº 695.075 de 26/10/2021.

Selo: 113779331ET000818369XY21M
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
 Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJAD4-QD7A6-46ZUY-RN7U7>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Contribuinte



Valide aqui
a certidão

M. 255457 - Pagina: 5/5 - PROT. 1.481.723 - Yasmim Balbino

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
M.255457 - PROTOCOLO: 1.481.723

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 12/05/2022. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

Emolumentos:	R\$: 38,17	São Paulo, 13/05/2022.
Estado:	R\$: 10,85	
Sec. Fazenda:	R\$: 07,43	
Registro Civil:	R\$: 02,01	
Tribunal Justiça:	R\$: 02,62	Angela Maria Rodrigues Vieira, Escrevente
Ministério Público:	R\$: 01,83	Mirleide Monteiro, Escrevente
ISS:	R\$: 00,78	..
Total:	R\$: 63,69	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [1137793C3WO000954124TP223]

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UJAD4-QD7A6-46ZUY-RN7U7>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ANEXO V

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250340997

1. Responsável Técnico

ANDERSON RAMOSTítulo Profissional: **Engenheiro Civil**RNP: **2617356469**Registro: **5070214541-SP**Empresa Contratada: **AR AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA**Registro: **2312782-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Ana Lucia Correia da Silva**CPF/CNPJ: **251.239.828-50**Endereço: **Rua OURICURI**Nº: **329**

Complemento:

Bairro: **VILA FORMOSA**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03365-000**

Contrato:

Celebrado em: **20/02/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 3000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida MONTEMAGNO**Nº: **2977**

Complemento:

Bairro: **CHACARA BELENZINHO**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03379-005**Data de Início: **20/02/2025**Previsão de Término: **28/02/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **Ana Lucia Correa da Silva**CPF/CNPJ: **251.239.828-50**Endereço: **Rua OURICURI**Nº: **329**

Complemento:

Bairro: **VILA FORMOSA**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **03365-000**Data de Início: **20/02/2025**Previsão de Término: **28/02/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **Ana Lucia Correa da Silva**CPF/CNPJ: **251.239.828-50**

Endereço: Rua SAIGON	Nº: 246
Complemento:	Bairro: VILA FORMOSA
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 03360-010
Data de Início: 20/02/2025	
Previsão de Término: 28/02/2025	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Judicial	Código:
Proprietário: Ana Lucia Correa da Silva	CPF/CNPJ: 251.239.828-50

4. Atividade Técnica

Execução	Quantidade	Unidade
1 Avaliação de Imóveis para fins residenciais	709,00000	metro quadrado

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

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

5. Observações

Trata-se de avaliação imobiliária do imóvel urbano. Fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local *Anderson Ramos* data
 ANDERSON RAMOS - CPF: 307.862.878-44

Ana Lucia Correa da Silva - CPF/CNPJ: 251.239.828-50

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.confex.org.br

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

AR AVALIACOES E PERICIAS DE AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA:41491729000195
 Dados: 2025.02.27 12:20:47 -03'00'

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11
 E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 27/02/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2520250340997

Versão do sistema

Impresso em: 27/02/2025 11:30:45

