



**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33^a VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Processo Digital: 0026456-12.2022.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**, requerido por **Clayton Francisco Guimarães**, contra **Ivan Moriconi**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Juliana Chaves - Engenheira Civil – CREA 5070781670
Telefone: (11) 9 8459-6558
E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel

R. Francisco Dias, 855 - Bosque da Saúde
São Paulo - SP, 04148-000

Cidade São Paulo	UF SP
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 05/08/2025
Área construída do imóvel (m²) 235,00 m ²	
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado	
Executado Ivan Moriconi	



Pressupostos e Ressalvas

Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 1.318.000,00

(Um milhão, trezentos e dezoito mil reais.)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel

Liquidez Normal

Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670
---	---	---------------------------------

Assinatura do Responsável Técnico






ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado à R. Francisco Dias, 855 - Bosque da Saúde - São Paulo - SP, 04148-000. Sob a matrícula nº 52.286.

2. EXEQUENTE

Clayton Francisco Guimarães.

3. EXECUTADO

Ivan Moriconi.

4. FINALIDADE

Cumprimento de sentença - Compra e Venda.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um imóvel de uso misto registrado junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 05 de agosto de 2025, às 15:40horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- O imóvel encontra-se ocupado.
- A vistoria foi acompanhada pelo atual inquilino.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

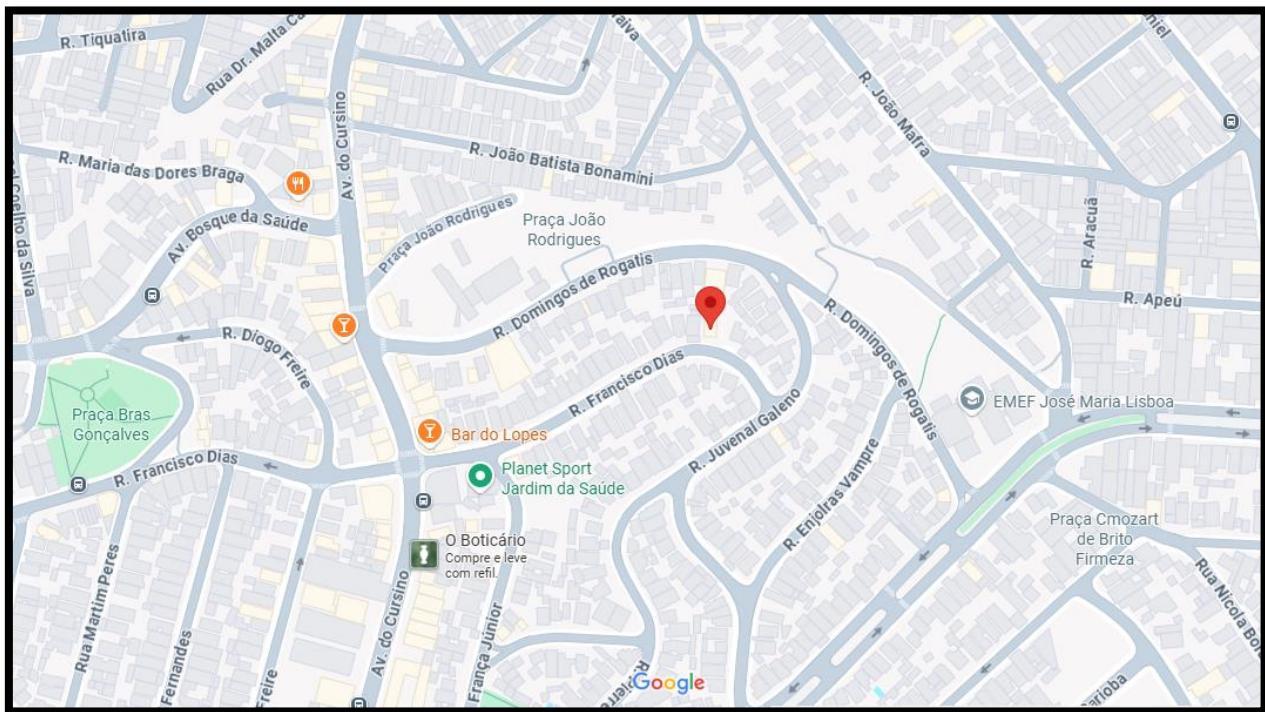
Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área construída	235,00	m ²
Área total	364,00	m ²
Frente	10,00	m ²
Comprimento	36,40	m ²

8.1 LOCALIZAÇÃO

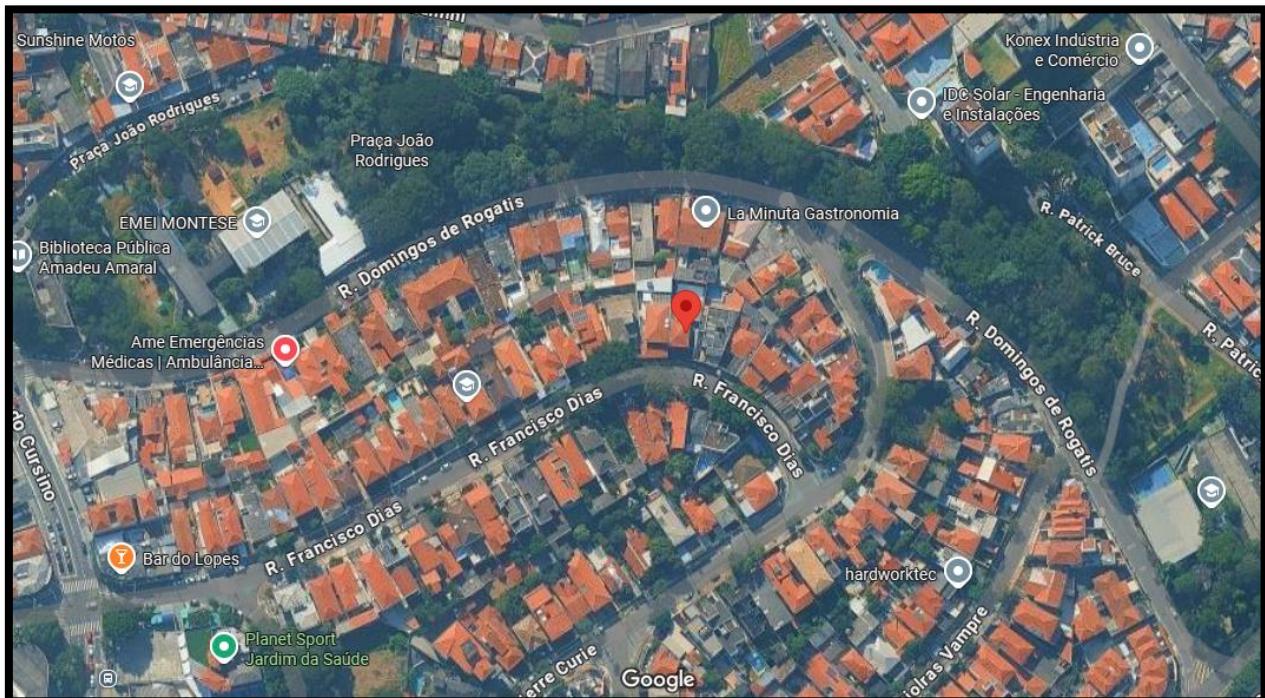
O imóvel, objeto desta avaliação está localizado na R. Francisco Dias, 855 - Bosque da Saúde - São Paulo - SP, 04148-000. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

Figura 1: Mapa local



Fonte: Google Maps em 12/08/2025

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 12/08/2025

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Casa da Cultura Municipal Ipiranga; Praça Brás Gonçalves; Fatec Ipiranga.
Principal Via de Acesso:	Av. Pres. Tancredo Neves; Av. do Cursino; Rua Vergueiro.
Uso Predominante:	Residencial

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de um **sobrado**, atualmente ocupado por empresa do ramo de autopeças, dispondo de área destinada a estoque e demais dependências.

Casa Principal:

- **Pavimento térreo:** garagem coberta com capacidade para aproximadamente 3 veículos, integrada a um depósito; 1 sala e 1 copa.
- **Pavimento superior:** 3 salas, 1 banheiro e 1 sacada.

Edícula (localizada nos fundos):

- **Pavimento térreo:** 1 sala.
- **Pavimento superior:** 2 salas e 1 banheiro.

O imóvel conta ainda com **quintal e piscina**.

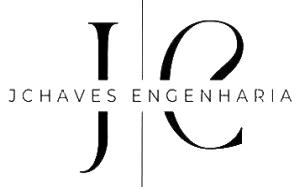


Figura 3: IPTU

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)			
CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
049.016.0039-7	2025	01	01/01/2025
Situação: Ativa Local do Imóvel: R FRANCISCO DIAS, 855 JARDIM DA SAUDE CEP 04148-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R FRANCISCO DIAS, 855 JARDIM DA SAUDE CEP 04148-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Mensagens:			
			
Dados cadastrais do terreno:		Dados cadastrais da construção:	
Área incorporada (m²):	400	Área construída (m²):	235
Área não incorporada (m²):	0	Área ocupada pela construção (m²):	165
Área total (m²):	400	Ano da construção corrigido:	1976
Testada (m):	10,00	Padrão da construção:	1-C
Uso: comercial			

Juliana Chaves - Engenheira Civil – CREA 5070781670
 Telefone: (11) 9 8459-6558
 E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com



Figura 4: Matrícula 52.286

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		14	fls. 141
matrícula	52.286	data	14 RISP
			CNM
			111211.2.0052286-45
			São Paulo, 20 de maio de 1982
IMÓVEL: - Rua Francisco Dias nº 855, lote 39, da quadra 22, - Jardim da Saúde, na Saúde 21º Subdistrito.-			
UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO , medindo 10,00m de frente - - - 30,43m da frente aos fundos, do lado direito onde confronta - - - com o lote nº 40, 30,22m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 38 e 14,13m nos fundos, onde confina com os lotes 24, - - 25 e 26 todos da mesma quadra, encerrando a área de 364,00m ² r-			
CONTRIBUINTE: - 049.016.0039-7.-			
REGISTRO ANTERIOR: - Tr. 62.428 deste Registro.-			
PROPRIETÁRIOS: - DUILIO MORICONI, italiano, do comércio (Rg. -- 703.463) e s/mr. PALMIRA DA CUNHA MORICONI, brasileira, do lar (Rg. 6.172.032 - CIC. em comum 499.169.638-00), casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital.-			
A Escr. aut. <u>Satiko Taniguchi</u> (Satiko Taniguchi).-			
<u>R. 1/ 52.286</u> , em 20 de maio de 1.982.-			
TÍTULO: - Doação.-			

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:



Imagen 1 – Fachada



Imagen 2 – Garagem



Juliana Chaves - Engenheira Civil – CREA 5070781670
Telefone: (11) 9 8459-6558
E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com



Imagen 3 – Garagem



Imagen 4 – Sala do pavimento inferior

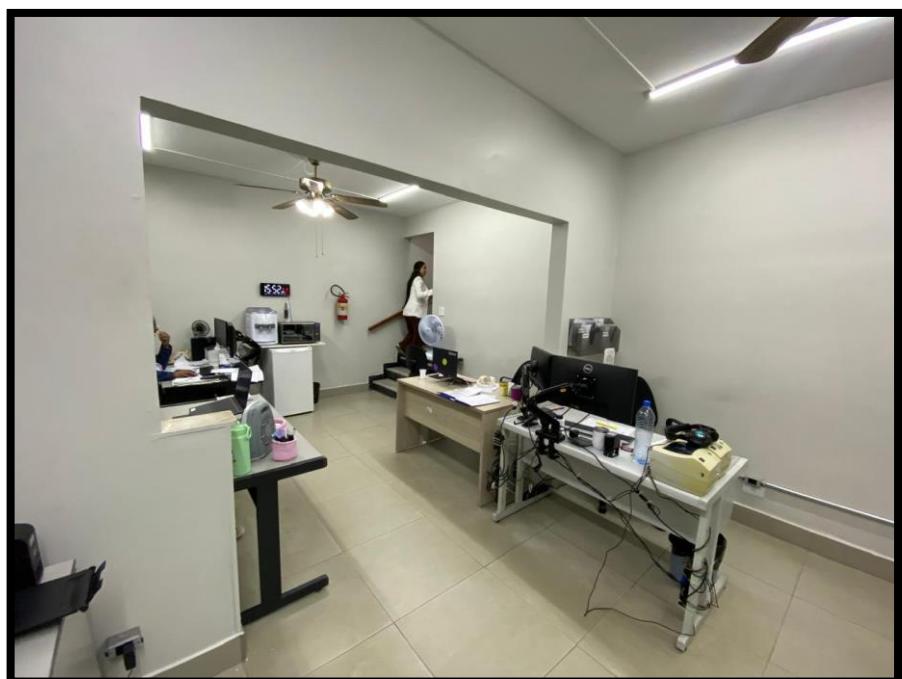


Imagen 5 – Sala do pavimento inferior

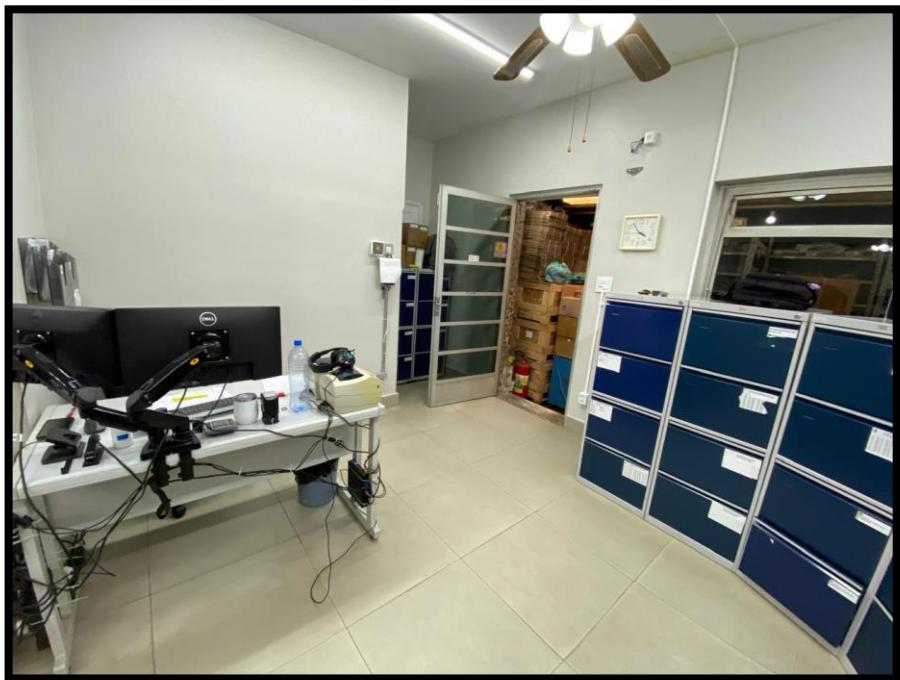


Imagen 6 – Escada de acesso ao piso superior

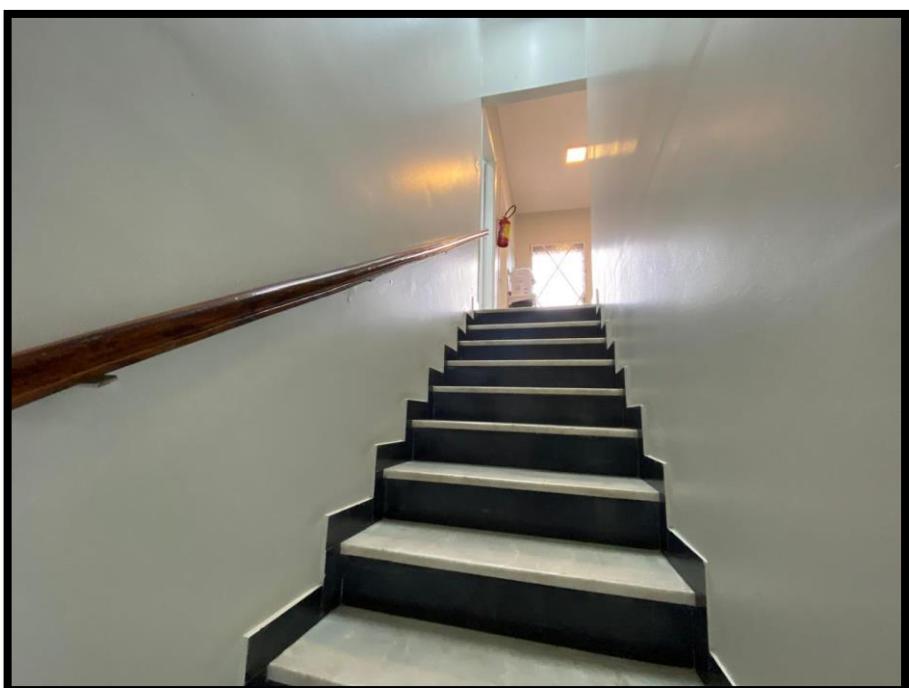
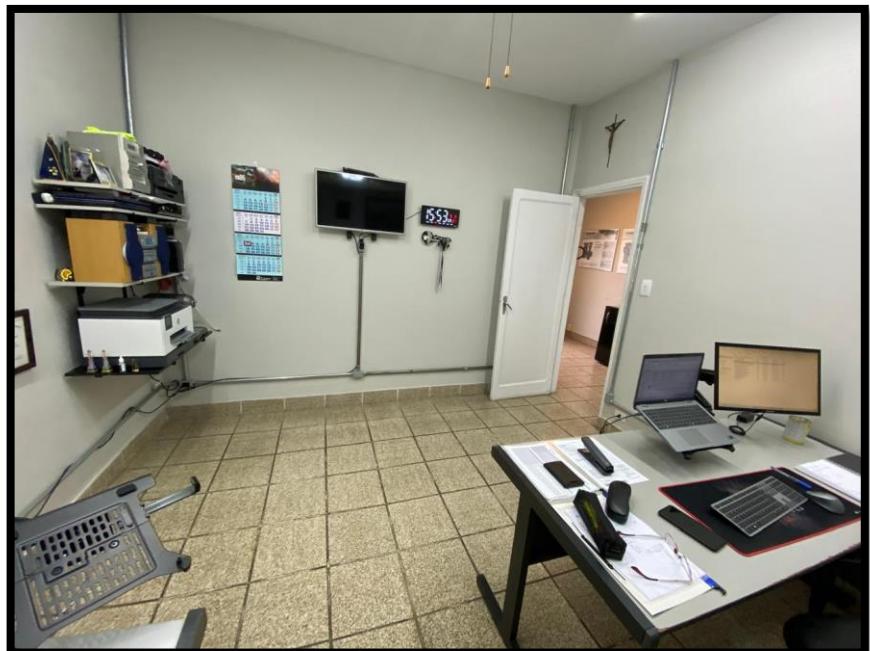


Imagen 7 – Hall



Imagen 8 – Sala 1



Juliana Chaves - Engenheira Civil – CREA 5070781670
Telefone: (11) 9 8459-6558
E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com



Imagen 9 – Sala 2

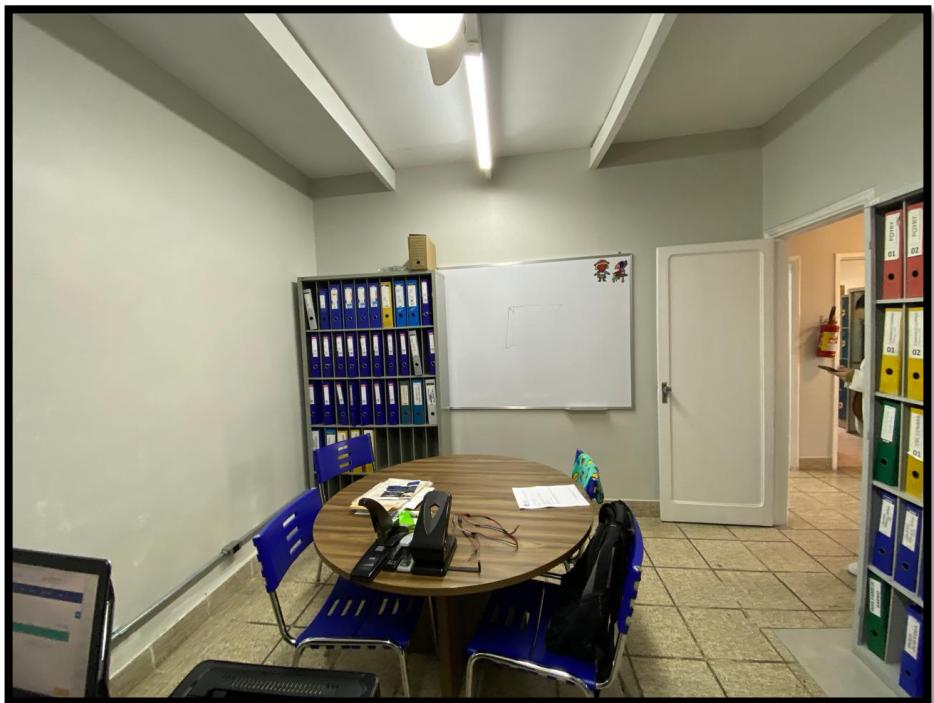


Imagen 10 – Sala 3

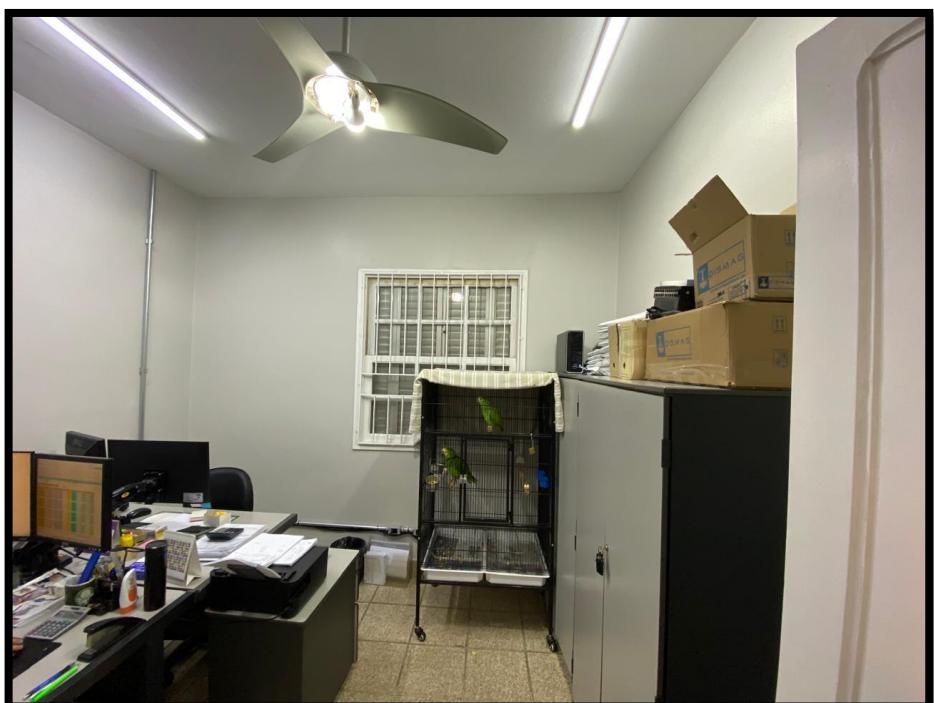


Imagen 11 – Banheiro



Imagen 12 – Depósito



Imagen 13 – Depósito



Imagen 14 – Depósito



Imagen 15 – Sala inferior edícula



Imagen 16 – Banheiro

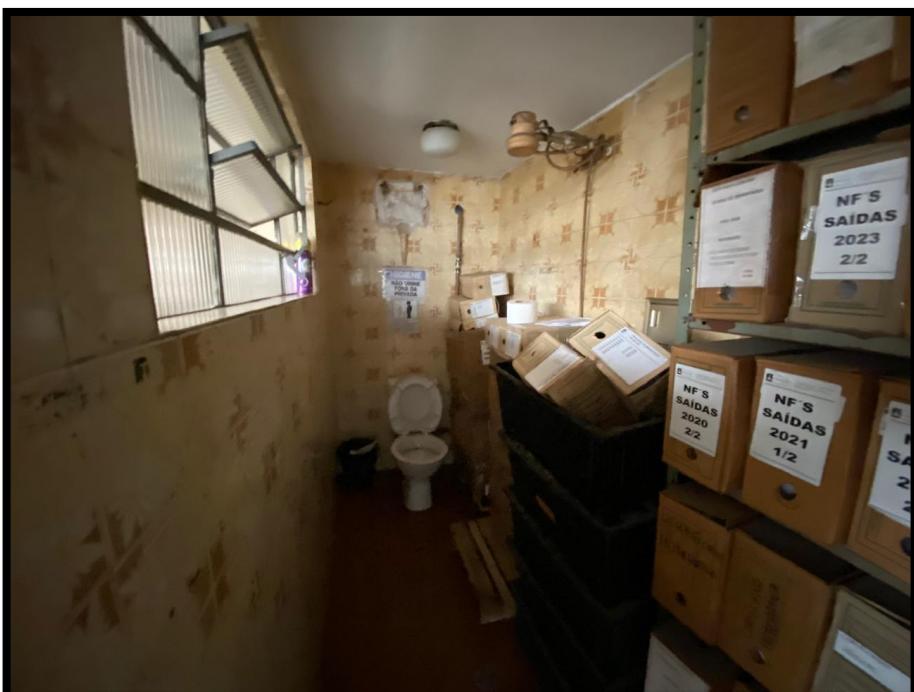


Imagen 17 – Sala 1 Edícula



Imagen 18 – Sala 2 Edícula



Imagen 19 – Quintal



Imagen 20 – Piscina



Juliana Chaves - Engenheira Civil – CREA 5070781670
 Telefone: (11) 9 8459-6558
 E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com

10. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel apresenta características construtivas compatíveis com o uso misto (residencial e comercial), com estrutura convencional em alvenaria e cobertura em telha cerâmica. O padrão construtivo é considerado **NORMAL**, com compartimentação interna tradicional, contemplando áreas destinadas tanto a uso habitacional quanto a atividades comerciais, garantindo funcionalidade e flexibilidade de utilização.

Está localizado na Rua Francisco Dias, nº 855 – Bosque da Saúde – São Paulo/SP em região mista, com predominância de residências e presença de comércios e serviços diversificados. Possui acesso pavimentado, infraestrutura urbana consolidada (abastecimento de água, energia elétrica, rede de esgoto, coleta de lixo, transporte público e ampla oferta de comércio e serviços nas imediações).

O estado de conservação do imóvel é classificado como **necessitando de reparos simples**, como manutenção de acabamentos, pequenos ajustes e intervenções pontuais, que não comprometem sua funcionalidade nem sua utilização imediata.

A **LIQUIDEZ** do imóvel é considerada **NORMAL** para a região, ou seja, sua alienação pode ocorrer dentro de um prazo razoável, desde que o valor de oferta esteja compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Inolutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, apresentados na memória de cálculo em anexo a este laudo.

13. CONCLUSÃO

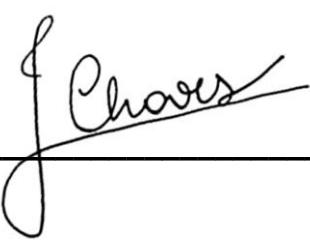
Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Valor	
R\$ 1.318.000,00	Um milhão, trezentos e dezoito mil reais.

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 13 de agosto de 2025.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670

Anexo I - Memória de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	01
Data do modelo:	quarta-feira, 13 de agosto de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitado
ITEM	Texto	Texto		Sim
DATA DA COLETA	Texto	Texto		Sim
CIDADE	Texto	Texto		Sim
ENDERECO	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
CONTATO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE				
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Quantitativa		Não
EVENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Venda 2- Oferta	Não
MACROLOCALIZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Periférica 2- Não Central 3- Central	Não
ÁREA CONSTRUIDA	Numérica	Quantitativa		Sim
PADRÃO CONSTRUTIVO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Mínimo 2-Mínimo/Baixo 3-Baixo 4-Normal/Baixo 5-Normal 6-Alto/Normal 7-Alto	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Residual 2-Reparos importantes/Residual 3-Reparos importantes 4-Reparos simples/Reparos Importantes 5-Reparos simples 6-Regular/Reparos Simples 7-Regular 8-Novo/Regular 9-Novo	Não
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Sim



4)ESTATÍSTICAS DESCRIPTIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA CONSTRUIDA	186,00	320,00	134,00	221,42
PADRÃO CONSTRUTIVO	4,00	7,00	3,00	5,54
VALOR TOTAL	1.000.000,00	2.590.000,00	1.590.000,00	1.418.375,00

5)COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7560847 / 0,8390364
Coeficiente de determinação:	0,5716641
Fisher - Snedecor:	14,01
Significância do modelo (%):	0,01

6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7)OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	14,013
Não Explicada	0,000	21	0,000	
Total	0,000	23		

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

$$1/VALOR\ TOTAL = +1,614597302E-06 -2,922330014E-09 * \text{ÁREA CONSTRUIDA} -4,237802587E-08 * \text{PADRÃO CONSTRUTIVO}$$

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA CONSTRUIDA	x	-4,90	0,01
PADRÃO CONSTRUTIVO	x	-2,31	3,14
VALOR TOTAL	1/y	9,35	0,00



11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA CONSTRUIDA	x1	0,00	-0,06	-0,68
PADRÃO CONSTRUTIVO	x2	-0,06	0,00	-0,29
VALOR TOTAL	y	-0,68	-0,29	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA CONSTRUIDA	x1	0,00	0,36	0,73
PADRÃO CONSTRUTIVO	x2	0,36	0,00	0,45
VALOR TOTAL	y	0,73	0,45	0,00

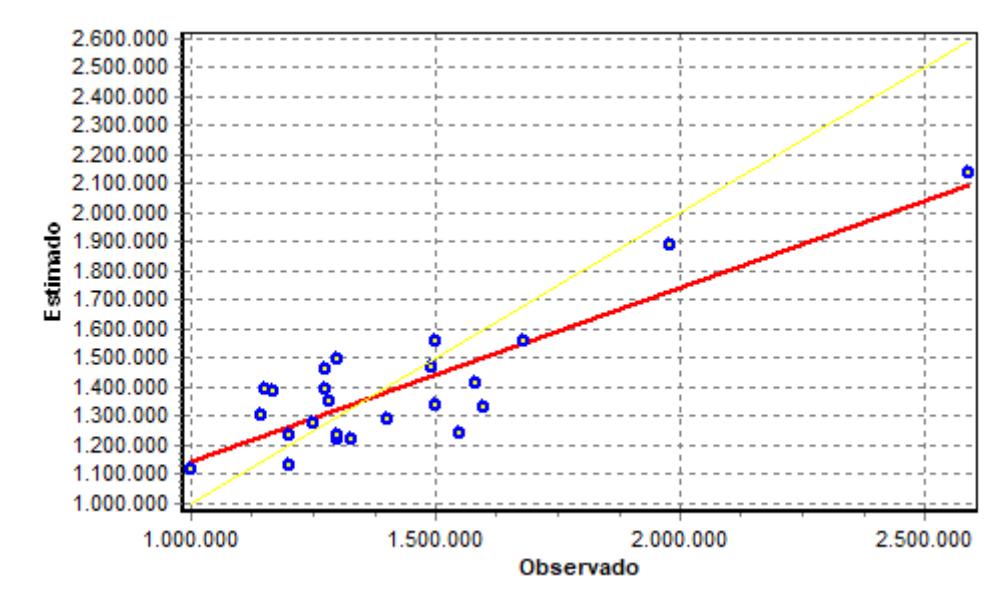
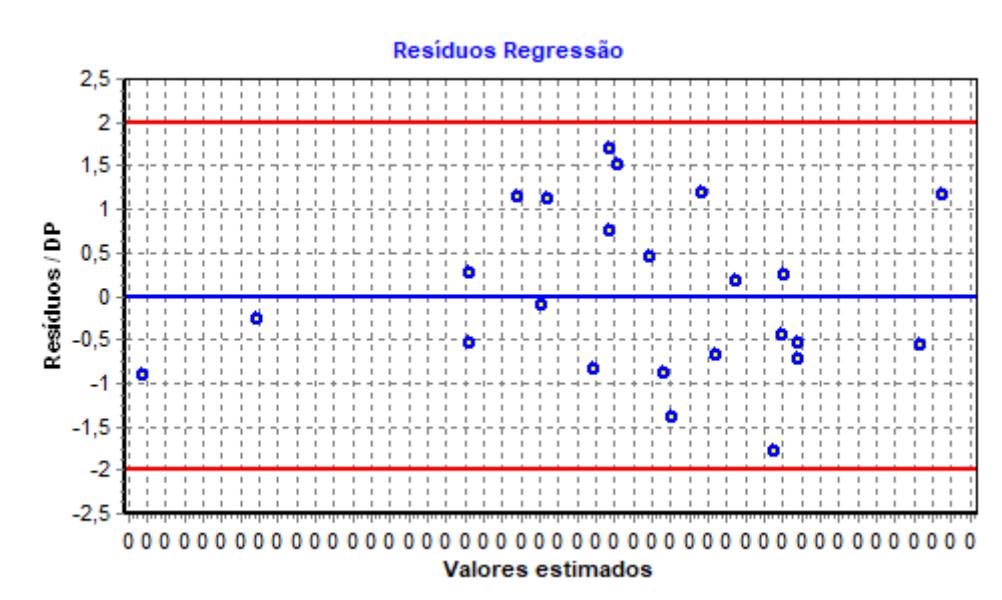
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

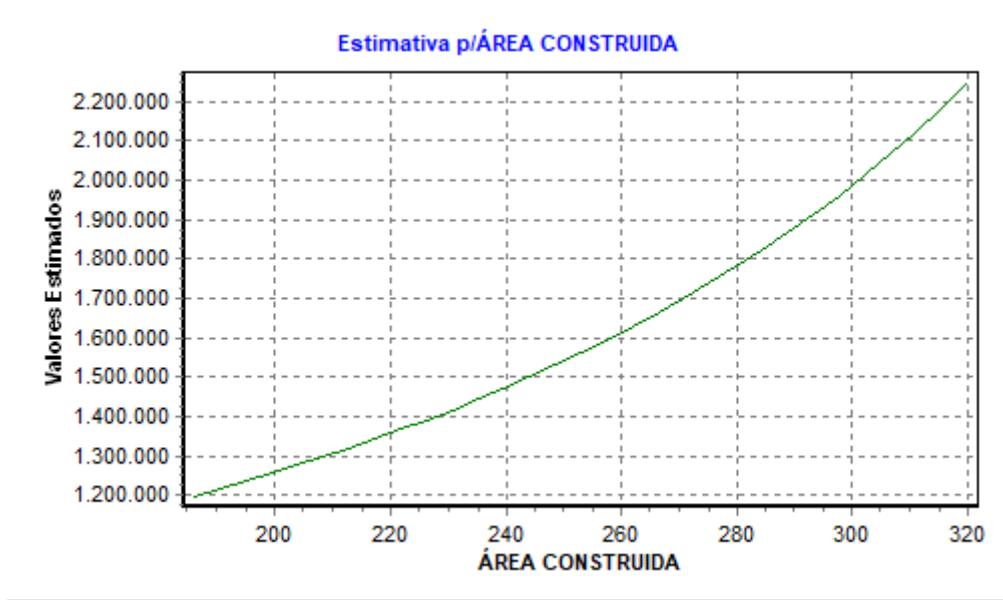
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000100	0,00000100	0,000000000	12,8137%	1,119299	0,03859800
2	0,00000100	0,00000100	0,000000000	10,4313%	1,161767	0,13957100
3	0,00000100	0,00000100	0,000000000	1,9212%	0,171179	0,00085600
4	0,00000100	0,00000100	0,000000000	3,5648%	0,264682	0,00347900
5	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-6,0797%	-0,564267	0,03000500
6	0,00000100	0,00000100	0,000000000	5,1440%	0,446534	0,01372400
7	0,00000100	0,00000100	0,000000000	2,6873%	0,249407	0,00404500
8	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-8,4157%	-0,669488	0,03927400
9	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-11,9960%	-0,890688	0,01640900
10	0,00000100	0,00000100	0,000000000	13,2610%	1,136966	0,03056900
11	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-8,6624%	-0,726478	0,01569200
12	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-4,7266%	-0,265865	0,01024300
14	0,00000100	0,00000100	0,000000000	12,1675%	1,183523	0,03415300
15	0,00000100	0,00000100	0,000000000	15,8376%	1,512769	0,05069100
16	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-20,1644%	-1,403611	0,03956700
17	0,00000100	0,00000100	0,000000000	8,5294%	0,745056	0,01035300
18	0,00000000	0,00000000	0,000000000	-21,0984%	-0,907260	0,47215100
19	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-1,4516%	-0,108503	0,00067700
20	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-8,0060%	-0,530747	0,01729000
21	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-11,9680%	-0,843616	0,06091800
22	0,00000100	0,00000100	0,000000000	17,4971%	1,694530	0,05355400
23	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-24,7884%	-1,781140	0,11758700
24	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-6,3714%	-0,545845	0,00885800
25	0,00000100	0,00000100	0,000000000	-5,2316%	-0,448204	0,00547200

14)TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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



15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

Resíduos da Regressão Linear


16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:


17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desab ilitado	ITEM	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO
1		1	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Artur Dias, 288
2		2	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Artur Dias, 251
3		3	Agosto de 2025	São Paulo	Rua José Alves Passos, 245
4		4	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Gil Fernandes, 350
5		5	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Caxangá, 44
6		6	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Visconde de Guaratiba, SN
7		7	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Guararema, SN
8		8	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Manoel Coelho da Silva, 100
9		9	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Santo Irineu, SN
10		10	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Samambaia, SN
11		11	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Porangaba, 161
12		12	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Gil Fernandes, 83
13	*	13	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Lustosa da Cunha, 157
14		14	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Tucuri, SN
15		15	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Carlos Tiago Pereira, SN
16		16	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Frei Rolim, 766
17		17	Agosto de 2025	São Paulo	Rua General Chagas Santos, 1107
18		18	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Martim Peres, SN
19		19	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Bacuri, 58
20		20	Agosto de 2025	São Paulo	Rua João Rugna, 63
21		21	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Frei Rolim, 846
22		22	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Guararema, 428
23		23	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Vitor Costa, 505
24		24	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Porangaba, 333
25		25	Agosto de 2025	São Paulo	Rua Artur Dias, 133

ID	Desab ilitado	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1		Bosque da Saúde	Sales Imoveis Ltda	(11) 2899-7600
2		Bosque da Saúde	Guaíra Imóveis New	(11) 4993-9500
3		Bosque da Saúde	Graiche Imobiliária	(11) 3145-1322
4		Bosque da Saúde	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 2198-4950
5		Bosque da Saúde	Trade Houseempreendime nto	(11) 95491-7683



6		Bosque da Saúde	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 2198-4950
7		Bosque da Saúde	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 2198-4950
8		Bosque da Saúde	Mega Brasil Imóveis	(11) 5080-2525
9		Bosque da Saúde	Conquista Imóveis Ltda	(11) 2577-0269
10		Bosque da Saúde	Araki Imóveis	(11) 5079-8243
11		Bosque da Saúde	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 2198-4950
12		Bosque da Saúde	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-1788
13	*	Bosque da Saúde	Kavaleski Imóveis _Vida Lar	(11) 2373-1546
14		Bosque da Saúde	Ponto House Imobiliaria	(11) 2501-6264
15		Bosque da Saúde	Union Sp	(11) 94739-6262
16		Bosque da Saúde	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 2198-4950
17		Bosque da Saúde	Escodelar Inteligência	(11) 2476-1867
18		Bosque da Saúde	Icasas Imóveis	(11) 5063-1000
19		Bosque da Saúde	Lello Vendas	(11) 3018-0000
20		Bosque da Saúde	Imobiliária Prime Brokers	(11) 5599-3131
21		Bosque da Saúde	Etic Imóveis	(11) 97093-2722
22		Bosque da Saúde	Kavaleski Imóveis _Vida Lar	(11) 2373-1546
23		Bosque da Saúde	Foxter SP	(11) 5198-0818
24		Bosque da Saúde	Paulo Manoel Galdino	(11) 5041-8228
25		Bosque da Saúde	Orsi Brokers Eireli	(11) 99945-8450

Variáveis Numéricas:

ID	Desab ilitado	VALOR UNITÁRIO	EVENTO	MACROLO CALIZAÇÃ O	ÁREA CONSTRU IDA	PADRÃO CONSTRU TIVO	ESTADO DE CONSERV AÇÃO	VALOR TOTAL
1		5.182,93	2,00	2,00	246,00	5,00	6,00	1.275.000,00
2		5.319,15	2,00	2,00	188,00	4,00	4,00	1.000.000,00
3		6.345,18	2,00	2,00	197,00	6,00	6,00	1.250.000,00
4		5.769,23	2,00	2,00	260,00	5,00	5,00	1.500.000,00
5		6.250,00	2,00	2,00	192,00	4,00	4,00	1.200.000,00
6		6.479,80	2,00	2,00	198,00	7,00	7,00	1.283.000,00
7		5.529,95	2,00	2,00	217,00	4,00	4,00	1.200.000,00



8		7.526,88	2,00	2,00	186,00	7,00	7,00	1.400.000,00
9		7.142,86	2,00	2,00	210,00	6,00	6,00	1.500.000,00
10		5.481,01	2,00	2,00	237,00	6,00	7,00	1.299.000,00
11		6.640,00	2,00	2,00	200,00	5,00	6,00	1.328.000,00
12		7.333,33	2,00	2,00	270,00	7,00	7,00	1.980.000,00
13	*	8.000,00	2,00	2,00	200,00	4,00	4,00	1.600.000,00
14		5.640,39	2,00	2,00	203,00	6,00	5,00	1.145.000,00
15		5.004,29	2,00	2,00	233,00	5,00	5,00	1.166.000,00
16		7.174,89	2,00	2,00	223,00	5,00	4,00	1.600.000,00
17		5.795,45	2,00	2,00	220,00	6,00	6,00	1.275.000,00
18		8.093,75	2,00	2,00	320,00	5,00	5,00	2.590.000,00
19		6.834,86	2,00	2,00	218,00	7,00	7,00	1.490.000,00
20		7.272,73	2,00	2,00	231,00	7,00	6,00	1.680.000,00
21		6.269,84	2,00	2,00	252,00	4,00	5,00	1.580.000,00
22		5.227,27	2,00	2,00	220,00	6,00	5,00	1.150.000,00
23		8.157,89	2,00	2,00	190,00	6,00	7,00	1.550.000,00
24		6.500,00	2,00	2,00	200,00	5,00	5,00	1.300.000,00
25		6.403,94	2,00	2,00	203,00	5,00	4,00	1.300.000,00



18)ESTIMATIVAS DE VALORES:

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.244.204,57	5,65%	
Valor Médio	1.318.673,82	-	III
Valor Máximo	1.402.624,99	6,37%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ITEM	-	
DATA DA COLETA	-	
CIDADE	-	
ENDEREÇO	-	
BAIRRO	-	
INFORMANTE	-	
CONTATO INFORMANTE	-	
ÁREA CONSTRUIDA	235,00	Não
PADRÃO CONSTRUTIVO	4,00	Não

