



ANEXXA ENGENHARIA - CREA 0599486

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5657.08.04.2019

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel RUA HUMBERTO I, 236 – ED. ILSE – BLOCO A Conjunto: 61														
Cidade SÃO PAULO	UF SP													
Objetivo da Avaliação DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA PARA CONJUNTOS COMERCIAIS														
Finalidade da Avaliação DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO														
Solicitante e/ou Interessado INDÚSTRIAS ARTEB S/A														
Proprietário INDÚSTRIAS ARTEB S/A														
Pressupostos e Ressalvas VALOR EXARADO PARA O IMÓVEL LIVRE E DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS OU INTERVENÇÕES DE TERCEIROS.														
Áreas ED. ILSE – BLOCO A – ÁREA PRIVATIVA PARADIGMA DO CONJUNTO: 56,89 M² <i>*ver quadro de áreas completo na fl. 05/09</i>														
Metodologia utilizada MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO														
Especificação da Avaliação GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III, COM GRAU DE PRECISÃO III														
Avaliação	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3">EDIFÍCIO ILSE</th> </tr> <tr> <th>Conjunto</th> <th>Área Privativa</th> <th>Valor de Mercado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">61</td> <td style="text-align: center;">56,89 m²</td> <td style="text-align: center;">R\$ 636.412,06</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">R\$ 636.412,06</td> </tr> </tbody> </table>		EDIFÍCIO ILSE			Conjunto	Área Privativa	Valor de Mercado	61	56,89 m ²	R\$ 636.412,06			R\$ 636.412,06
EDIFÍCIO ILSE														
Conjunto	Área Privativa	Valor de Mercado												
61	56,89 m ²	R\$ 636.412,06												
		R\$ 636.412,06												
Valor de Mercado ADOTADO: R\$ 636.400,00														
Valor de Liquidez Forçada: R\$ 508.800,00														

Nome do Responsável Técnico MARIO RUBIANO FILHO	CPF do RT 107.087.898-70	Formação do RT ENG. CIVIL	CREA do RT 0601502970
Nome do Representante Legal LEDA GALVÃO FELIX DA CUNHA	CPF do RL 055.899.778-35		
Nome da Empresa ANEXXA ENGENHARIA	CNPJ 00.150.505/0001-32		

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

SÃO PAULO, 08 DE ABRIL DE 2019.

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5657.08.04.2019



01. IMÓVEL

- a) Conjunto comercial 61 que compõem o Edifício Ilse – Bloco A localizados na Rua Humberto I, nº 220 e 236 – Vila Mariana – São Paulo/SP.
- b) O Bloco A – Edifício Ilse é constituído por 4 conjuntos comerciais em cada pavimento tipo.
- c) O quadro a seguir apresentam as unidades objeto deste estudo:

EDIFÍCIO ILSE		
Conjunto	Matricula	Área Privativa
61	72.153	56,89 m ²

- d) A unidade avaliada é classificada conforme o IBAPE/SP apresentando Estado de Conservação: B - entre nova e regular; Padrão Construtivo: Comercial Superior com elevador.

02. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho foi a determinação do valor de mercado para compra e venda do conjunto comercial que compõe o conjunto 61 o Edifício Ilse – Bloco A e localizado na Rua Humberto I, nº 236 – Vila Mariana – São Paulo/SP.

03. INTERESSADO

INDÚSTRIAS ARTEB S/A

04. PROPRIETÁRIO

INDÚSTRIAS ARTEB S/A

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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

- Na documentação disponibilizada e constituída por: Matrícula 72.153 do 1º C.R.I. de São Paulo/SP;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 21/03/2019;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários e empreendedor, dentre outros).

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5657.08.04.2019



Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O avaliando está localizado no bairro denominado Vila Mariana, na cidade de São Paulo e conta com uma infraestrutura completa de prestadores de comércio e serviços.

Região que abriga um misto de casas antigas e prédios modernos, a Vila Mariana é um bairro tradicional de São Paulo, localizada na Zona Sul. A área fica perto do centro da cidade, e abriga uma população de 344.632 habitantes (segundo dados divulgados pelo IBGE). Segundo a subprefeitura do município, os moradores são responsáveis por uma renda média em torno de 3,6 mil mensais, índice acima da média da capital paulista.

Trata-se de uma região urbana, com predominância de prédios comerciais e com múltiplos andares, construções residenciais de até dois pavimentos, observando-se ocupação e uso diversificado no entorno imediato, com topografia predominantemente ondulada.

A Vila Mariana é responsável por abrigar importantes pontos do município tanto no setor cultural e de lazer quanto de saúde e educação. O Parque do Ibirapuera, que é o mais frequentado de São Paulo, situado na região há 58 anos, oferece uma área verde onde as pessoas podem andar de bicicleta, correr, ou apenas relaxar. Lá é possível até mesmo visitar os museus de Arte Contemporânea (MAC), Arte Moderna (MAM) e o pavimento de exposições Oca.

Está presente também na Vila Mariana a Cinemateca Brasileira, que reúne um acervo rico das obras cinematográficas nacionais. Além disso, os moradores também podem aproveitar o Centro Cultural de São Paulo e outras atrações.

Em relação à educação, o bairro conta com escolas públicas e particulares como o Colégio Bandeirantes, Etapa, Arquidiocesano, Liceu Pasteur, Benjamin Constant, entre outros. Lá também está localizada a UNIFESP (Universidade Federal de São Paulo), a ESPM (Escola Superior de Propaganda e Marketing) e o Centro Universitário Belas Artes.

Na área da saúde, há o Hospital Dante Pazzanese de Cardiologia e a Associação Pró-Hope de apoio às crianças com câncer.

Vale mencionar a presença marcante do Instituto Biológico que abre um centro de pesquisa vinculado à Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, voltado à produção, difusão e transferência de tecnologias e conhecimento científico nas áreas de agronegócio, biossegurança e atividades correlatas. Localiza-se nos arredores do Parque do Ibirapuera. O instituto foi criado em 1927, para combater uma praga que, três anos antes, havia devastado os cafezais paulistas. Em pouco tempo, tornou-se referência nacional na área de pesquisa agrícola. É um dos principais centros de formação de cientistas do estado, com forte atuação na área de pós-graduação.

A Vila Mariana está próxima à Avenida Paulista e à Vinte Três de Maio, o bairro é de fácil acesso para quem utiliza transporte público ou particular. As ruas Domingo de Moraes, Sena Madureira e Vergueiro são as principais vias da região e facilitam o tráfego dos moradores ao centro da cidade e outros locais.

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5657.08.04.2019



A linha azul do metrô serve ao bairro com as estações Paraíso e Ana Rosa (também na linha verde), Vila Mariana e Santa Cruz, estação que conta com o principal shopping da área.

De acordo com a subprefeitura, a história da Vila Mariana começou a ganhar força em 1887, quando o Matadouro Municipal (local onde hoje abriga a Cinemateca) começou a funcionar. Isso gerou um aumento na população no bairro, além da chegada das oficinas de Ferro Carril e da fábrica de fósforos. Em 1928 o Instituto Biológico foi construído e somente concluído em 1945. Sua principal finalidade era controlar as pragas que infestavam os cafezais, o que incentivou o agronegócio na região.

A origem do nome do bairro tem diversas teorias. Uma delas é de que seria a junção do nome da esposa Maria e da mãe Anna do coronel da guarda nacional Carlos Eduardo Petit. Outra possibilidade vem do nome da esposa de Kuhlman, engenheiro que foi responsável pela construção da estrada de ferro na região.

A infraestrutura urbana disponibiliza a maioria dos melhoramentos públicos existentes na cidade de Guarulhos, tais como: energia elétrica, água, iluminação pública, entrega postal e telefonia, entre outros. O transporte público encontra-se disponível através de linhas regulares de ônibus que trafegam pela microrregião e nos principais eixos viários da região, permitindo o acesso ao centro da cidade e outros bairros, além de cidades vizinhas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- a) Conjunto comercial 61 que compõem o Edifício Ilse – Bloco A localizados na Rua Humberto I, nº 220 e 236 – Vila Mariana – São Paulo/SP.
- a) O Bloco A – Edifício Ilse é constituído por 4 conjuntos comerciais em cada pavimento tipo.
- b) O quadro a seguir apresenta as unidades objeto deste estudo:

EDIFÍCIO ILSE		
Conjunto	Matricula	Área Privativa
61	72.153	56,89 m ²

- c) A unidade avalianda é classificada conforme o IBAPE/SP apresentando Estado de Conservação: B - entre nova e regular; Padrão Construtivo: Comercial Superior com elevador.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- a) O mercado imobiliário local para conjuntos comerciais apresenta ofertas de imóveis de diversos padrões e nossa pesquisa em campo identificou algumas amostras que foram determinantes para a convicção de valor.
- b) Quantidade de ofertas: normal para imóvel com localização e porte similar.
- c) Demanda: se ajustando ao momento econômico atual e, portanto, com cenário de liquidez restrito.

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5657.08.04.2019



09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

- a) O valor de mercado exarado para o avaliando está em conformidade com a NBR 14.653-1 e 14.653-2 (relativa a avaliações de imóveis urbanos), tendo sido aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o objetivo de atingir-se o Grau de Fundamentação III. Utilizando-se ainda modelos de regressão linear, aplicamos a inferência estatística fazendo uso do "software" "SisRen 1.90 (Sistema de Redes Neurais e Sistema de Regressão Linear Múltipla)."
- b) A pesquisa abrangeu 27 elementos comparativos de imóveis em oferta, todos efetivamente utilizados, coletados em março de 2019 (ver Anexo II), com tipologia assemelhada ao objeto avaliando. Foram consultados os principais agentes de mercado da região, bem como pesquisadas as ofertas declaradas através de pesquisa em campo e via telefone.
- c) A amostra utilizada, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através do tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados.
- d) Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foram desenvolvidos modelos de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:
- **(X1) Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento comparativo. Amplitude da amostra aproveitada: 32,00 m² a 76,00 m².
 - **(X2) Padrão:** variável independente Proxy, que classifica o padrão construtivo das amostras e do objeto através da publicação do IBAPE-SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" com base nos índices de R8N e CUB. Amplitude da amostra: 1,35 a 2,53.
 - **(X3) Localização:** independente dicotômica, que informa a respeito das qualidades relativas à localização, considerando principalmente as condições de acesso ao polo e vista panorâmica, através das classificações: 0=regular e 1=boa.
 - **(Y) Unte (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 6.381,82/m² a R\$ 12.327,91/m².
- e) Os modelos inferenciais que mostraram melhor ajuste aos pontos das amostras encontram-se detalhadamente apresentados no Anexo III.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA – BLOCO A - ED ILSE

Atributos de entrada:

Área Privativa	56,89 m ²
Padrão	2,53
Local	0,00

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5657.08.04.2019



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

	Mínimo	Unitário Calculado	Máximo
	-3,91%	R\$ 10.626,34/m²	+3,91%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	UNITÁRIO	TOTAL	AMPLITUDE
Mínimo	R\$ 10.210,69/m²	R\$ 611.518,67	-3,91%
Calculado	R\$ 10.626,34/m²	R\$ 636.412,06	---
Máximo	R\$ 11.042,00/m²	R\$ 661.305,45	+3,91%

10.2 QUADRO RESUMO DO VALOR DE COMPRA E VENDA DOS OBJETOS

EDIFÍCIO ILSE		
Conjunto	Área Privativa	Valor de Mercado
61	56,89 m ²	R\$ 636.400,00
Total		R\$ 508.800,00

Valor de Mercado ADOTADO: R\$ 636.400,00

Valor de Liquidez Forçada: R\$ 508.800,00

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no Anexo IV)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos aos imóveis em questão, os valores de mercado para compra e venda acima exarados.

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5657.08.04.2019



13. ANEXOS

- Anexo I: Mapa de localização do imóvel;
- Anexo II: Fotografias
- Anexo III: Tabela de dados amostrais
- Anexo IV: Cálculos – Tratamentos estatísticos.
- Anexo V: Tabela demonstrativa do grau de fundamentação
- Anexo VI: Documentação

São Paulo, 08 de Abril de 2019.

Responsável técnico: Mario Rubiano Filho

CPF: 107.087.898-70

Eng. Civil – CREA 060.150.297-0

Representante legal: Leda Galvão Felix da Cunha

CPF: 055.899.778-35

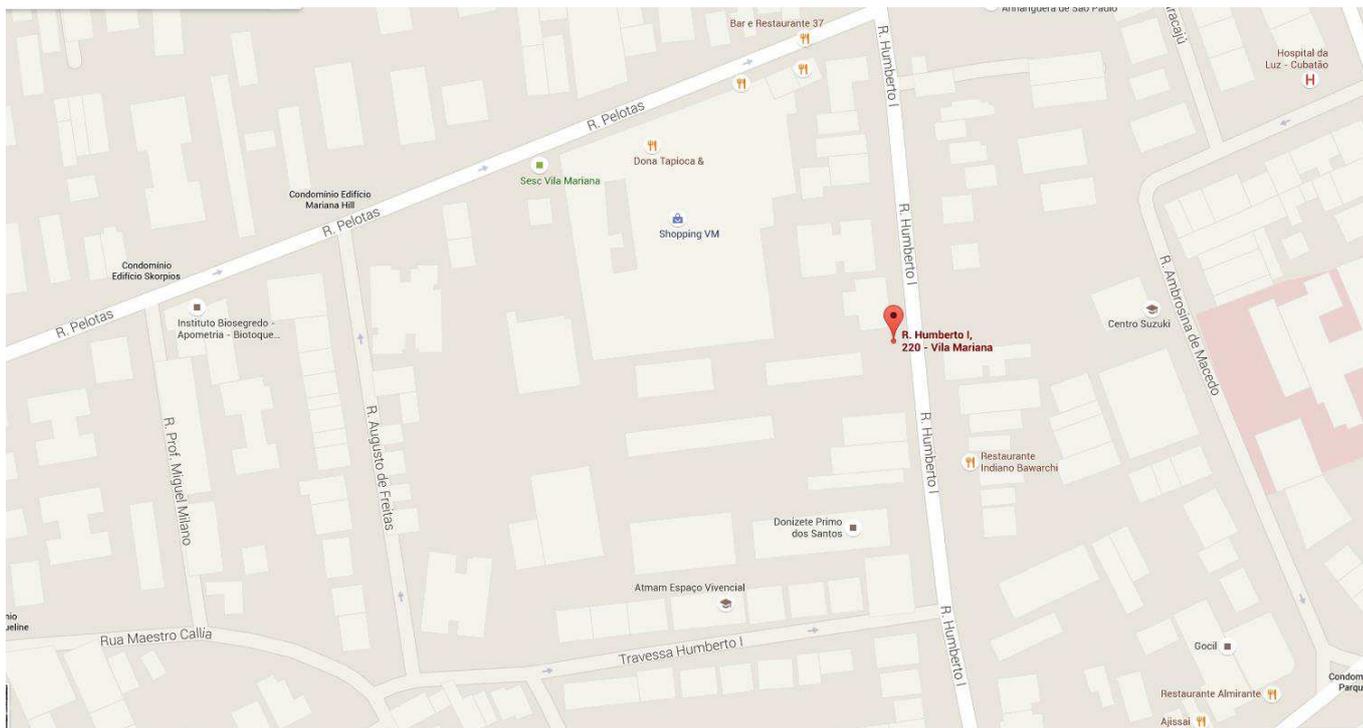
Arq. – CAU A14167-4

ANEXO I

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5657.08.04.2019



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Fonte: www.google.com.br



VISTA AÉREA

Fonte: www.google.com.br

ANEXO II

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5657.08.04.2019



EDIFÍCIO ILSE



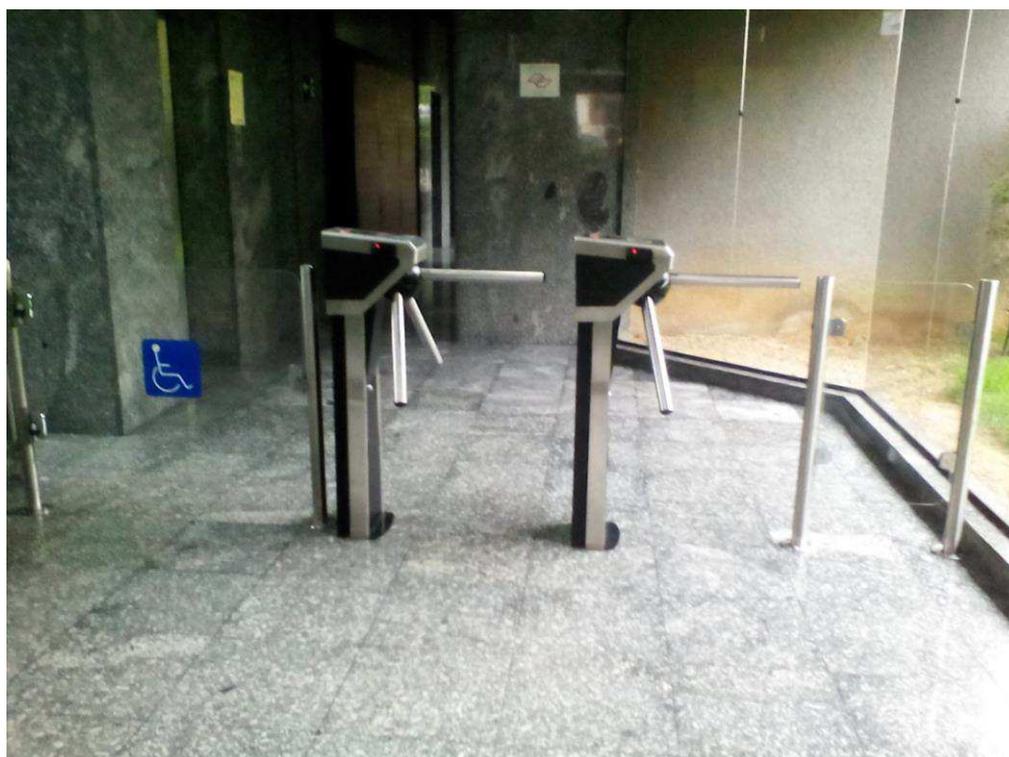
EDIFÍCIO ILSE



ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5657.08.04.2019



RECEPÇÃO



CONTROLE DE ACESSO



ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5657.08.04.2019



ASPECTOS DO LOGRADOURO



ASPECTOS DO LOGRADOURO



ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5657.08.04.2019



ACESSO AO SUBSOLO



HALL DE ELEVADORES - TIPO



ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5657.08.04.2019



ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL



ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL



ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5657.08.04.2019



ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL



ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL



ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5657.08.04.2019



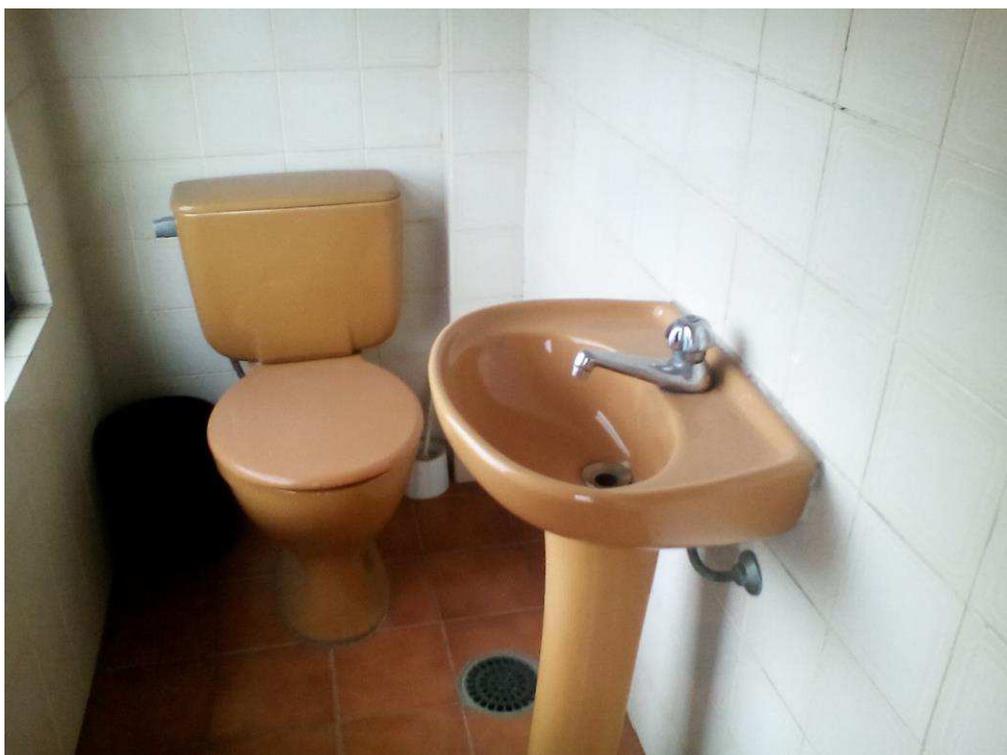
ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL



ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL



ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5657.08.04.2019



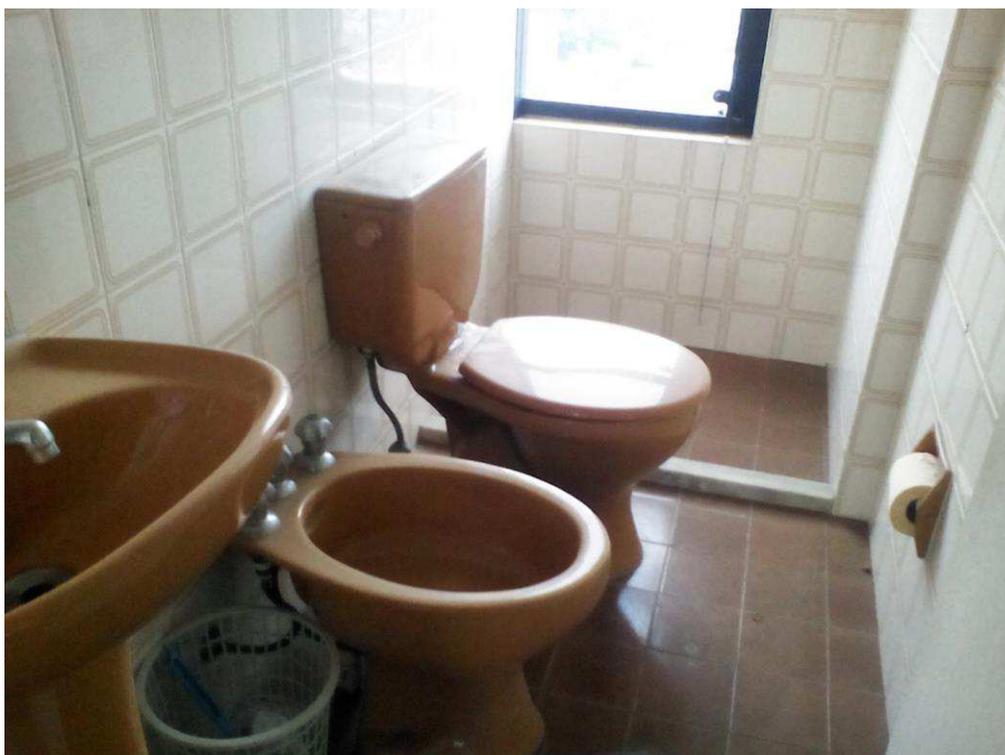
ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL



ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL



ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5657.08.04.2019

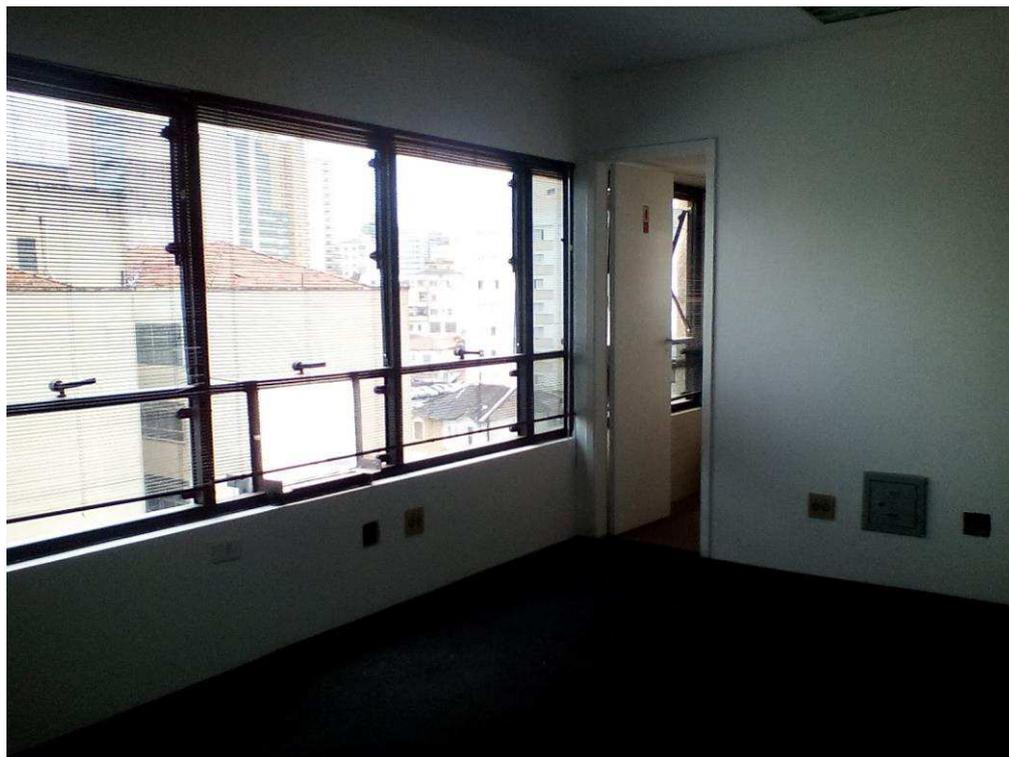


ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL



ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5657.08.04.2019



ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL



ASPECTOS DO CONJUNTO COMERCIAL

ANEXO III

ELEMENTOS COMPARATIVOS – COM MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXXA ENGENHARIA

TIPO DE NEGOCIAÇÃO: VENDAS - CONJ. COMERCIAL

MARÇO

2019

Endereço	BAIRRO	Área útil	Valor	At/R\$	Fonte
1 Rua Humberto I, 343	VILA MARIANA	45 m²	R\$ 450.000,00	R\$ 10.000,00	EDRE CORRETOR (11) 95610-0880
2 Rua Vergueiro, 2279	VILA MARIANA	54 m²	R\$ 680.000,00	R\$ 12.592,59	GRAZIANO IMÓVEIS (11) 97101-1117
3 Rua Tenente Gomes Ribeiro, 77	VILA MARIANA	44 m²	R\$ 418.000,00	R\$ 9.500,00	2S FERNANDES (11) 4302-7570
4 Rua Doutor Thirso Martins, 100	VILA MARIANA	32 m²	R\$ 340.000,00	R\$ 10.625,00	NELSON DE OLIVEIRA (11) 3115-0084
5 Rua Doutor Diogo de Faria, 55	VILA MARIANA	57 m²	R\$ 680.000,00	R\$ 11.929,82	LOPES SANTOS TOMAZ (11) 3660-0252
6 Rua Doutor Neto de Araújo, 320	VILA MARIANA	40 m²	R\$ 450.000,00	R\$ 11.250,00	EDUARDO ELOY (11) 99486-0096
7 Rua Vergueiro, 2253	VILA MARIANA	55 m²	R\$ 525.000,00	R\$ 9.545,45	RICARDO GRASIANO (11) 97101-1117
8 Rua Padre Machado, 455	VILA MARIANA	55 m²	R\$ 390.000,00	R\$ 7.090,91	ARK IMOVEIS (11) 4285-0112
9 Rua Tenente Gomes Ribeiro, 212	VILA MARIANA	52 m²	R\$ 450.000,00	R\$ 8.653,85	GDX CONSULTORIA (11) 5181-3775
10 Avenida Prefeito Fábio Prado, 211	VILA MARIANA	53 m²	R\$ 688.000,00	R\$ 12.981,13	ROSER OUTLET (11) 4420-3048
11 Rua Domingos de Moraes, 2187	VILA MARIANA	52 m²	R\$ 632.653,00	R\$ 12.166,40	UNION SP IMOVEIS (11) 2936-8111
12 Rua Caravelas, 140	VILA MARIANA	63 m²	R\$ 695.000,00	R\$ 11.031,75	RE/MAX Flow (11) 5071-3896
13 Rua Doutor Neto de Araújo, 320	VILA MARIANA	39 m²	R\$ 430.000,00	R\$ 11.025,64	MORATTA PARAISO (11) 97131-2803
14 Rua Vergueiro, 3086	VILA MARIANA	48 m²	R\$ 400.000,00	R\$ 8.333,33	MORATTA VILA MARIANA (11) 94703-6278
15 Av. Lins de Vasconcelos, 3282	VILA MARIANA	76 m²	R\$ 800.000,00	R\$ 10.526,32	NOVA SÃO PAULO MATRIZ (11) 4056-5677
16 Rua Vergueiro, 1350	VILA MARIANA	64 m²	R\$ 700.000,00	R\$ 10.937,50	LELLO MOCCA (11) 3018-0000
17 Rua Domingos de Moraes, 2781	VILA MARIANA	38 m²	R\$ 369.410,00	R\$ 9.721,32	PAULISTA IMOVEIS (11) 3080-2525
18 Rua Santa Cruz, 722	VILA MARIANA	38 m²	R\$ 430.000,00	R\$ 11.315,79	IVO IMÓVEIS (11) 2595-5500
19 Rua Tutóia, 224	VILA MARIANA	40 m²	R\$ 450.000,00	R\$ 11.250,00	AZULLE IMOVEIS (11) 96497-3006
20 Rua Humberto I, 298	VILA MARIANA	55 m²	R\$ 450.000,00	R\$ 8.181,82	FMS CORPORATE (11) 2337-7674
21 Rua Vergueiro, 1855	VILA MARIANA	40 m²	R\$ 350.000,00	R\$ 8.750,00	UNION SP IMOVEIS (11) 2936-8111
22 Rua Sena Madureira, 151	VILA MARIANA	43 m²	R\$ 589.000,00	R\$ 13.697,67	HFLEX CRECI: 21109-J-SP (11) 5080-0020
23 Avenida Onze de Junho, 1067	VILA MARIANA	38 m²	R\$ 400.000,00	R\$ 10.526,32	GABRIEL UGEDA DE BRITO (11) 3854-7005
24 Rua Domingos de Moraes, 2777	VILA MARIANA	38 m²	R\$ 350.000,00	R\$ 9.210,53	PARAISO NETIMOVEIS (11) 3149-3130
25 Rua Afonso Celso, 1221	VILA MARIANA	49 m²	R\$ 450.000,00	R\$ 9.183,67	MACHADO E SANCHES (11) 2613-5111
26 Rua Pedro de Toledo, 80	VILA MARIANA	62 m²	R\$ 592.800,00	R\$ 9.561,29	JOSEFA DE SIQUEIRA SOUSA (11) 5574-0610
27 Rua Doutor Diogo de Faria, 1087	VILA MARIANA	64 m²	R\$ 630.000,00	R\$ 9.843,75	RODRIGO LACOME (11) 99987-0187
28 Rua Borges Lagoa, 1065	VILA MARIANA	60 m²	R\$ 550.000,00	R\$ 9.166,67	EDUARDO JORDÃO (11) 96838-8081
29 Rua Loefgren, 1304	VILA MARIANA	50 m²	R\$ 570.000,00	R\$ 11.400,00	UNION SP IMOVEIS (11) 2936-8111
30 Rua Borges Lagoa, 971	VILA MARIANA	53 m²	R\$ 480.000,00	R\$ 9.056,60	SCALZITTI & AUERBACH (11) 3415-9748



ELEMENTO 2

CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA

Rua Humberto I

Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 450.000,00

45	45	2	R\$ 10.000	R\$ 476	R\$ 350
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU



ELEMENTO 3

CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA

Rua Vergueiro

Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 680.000,00

54	90	500	R\$ 12.593	R\$ 702	R\$ 372
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU



ELEMENTO 4

CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA

Rua Tenente Gomes Ribeiro

Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 418.000,00

44	45	1	R\$ 9.500	R\$ 950	R\$ 311
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU



Rua Doutor Thirso Martins

Sala Comercial com 1 Quarto à Venda, 32 m² por R\$ 340.000

COD. 1014

Rua Doutor Thirso Martins, 100 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

32m²	1 quarto	2 banheiros	Não informado
			SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Sala comercial Em edifício para Venda em Vila Mariana São Paulo-SP - 1014

Edifício Astúrias Tropical o local ideal para instalação de sua empresa, prédio conta com auditório e portaria 24 horas, manobrista, localização privilegiada com acesso ao Metrô linha Verde e as seguintes avenidas e rodovias Avenida 23 de Maio, Avenida Domingo de Morais, Avenida dos Bandeirantes, Avenida Paulista, Avenida Ricardo Jafet, Marginal Pinheiros, Rodovia dos Imigrantes.

ELEMENTO 5

Sala Comercial à Venda, 57 m² por R\$ 680.000

COD. 345-IM332988

Rua Doutor Diogo de Faria - Vila Clementino, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 57m²
 Não informado [SOLICITAR](#)
 Não informado [SOLICITAR](#)
 2 vagas

Comercial-São Paulo-VILA CLEMENTINO | Ref.: 345-IM332988

Excelente sala comercial, a duas quadras do metrô Sta. Cruz. pronto para receber Empresa ou Office, Com 56 m², dois banheiros, copa, recepção, duas salas, depósito de 2x1 ao lado da sala e duas vagas de garagem. piso porcelanato.. A localização é perfeita, e a 5 minutos da Avenida Paulista, com fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas, a Avenida 23 de Maio e a Avenida Ricardo Jafet, ainda a região disponibiliza toda infraestrutura de serviços como bancos, hotéis, restaurantes, magazines e serviços médicos. Além de transportes com o terminal de ônibus para todas as regiões da cidade, metrô e pontos de táxi.

ELEMENTO 6



Rua Doutor Neto de Araújo

Sala Comercial à Venda, 40 m² por R\$ 450.000

COD. b815b5

Rua Doutor Neto de Araújo, 320 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 40m²
 Não informado [SOLICITAR](#)
 2 banheiros

 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(17\)](#)

Sala Comercial (venda ou locação) com 40 metros quadrados em Vila Mariana - São Paulo - SP. super bem localizado a 250 metros do metro vila mariana.

1 sala GRANDE (pode-se fazer divisorias de dry wall) + copa + 2 banheiros + 1 vaga ----- Rua Dr. Neto de Araújo, 320 - com 3 elevadores - estacionamento no prédio (pago) - sala de reunião (locação) - 2 aparelhos de ar condicionado instalado - pode alterar configuração da sala (drywal)

IPTU MENSAL = R\$ 215,00

ELEMENTO 7

Sala Comercial com 1 Quarto à Venda, 55 m² por R\$ 525.000

COD. MAROSA

Rua Vergueiro, 2253 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 55m²
 1 quarto

 1 banheiro

 Não informado

[SOLICITAR](#)[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Ao Lado Metro Ana Rosa

Excelente conjunto comercial, nunca utilizado, ao lado do metro Ana Rosa, piso em porcelanato, ar condicionado Central, Forro em Gesso, Iluminação toda de led.

Parte elétrica e infra pronta

R\$ 520.000,00 mais transferência de R\$ 300.000,00

ELEMENTO 8

Sala Comercial à Venda, 55 m² por R\$ 390.000

COD. ARK30

Rua Padre Machado, 455 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 55m²
 Não informado [SOLICITAR](#)
 2 banheiros

 2 vagas

Sala Comercial na Vila Mariana

EXCELENTE IMÓVEL COMERCIAL, TOTALMENTE REFORMADO, ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, PRÓXIMO DO METRÔ SANTA CRUZ, A 200 METROS DO FÓRUM DO JABAQUARA, AMPLA OFERTA DE SERVIÇOS, BANCOS, RESTAURANTES, SALA COM 02 BANHEIROS, AR CONDICIONADO, COPA, 02 VAGAS DE GARAGEM, O CONDOMÍNIO DISPONIBILIZA SALA PARA REUNIÃO, VAGA DE GARAGEM PARA VISITANTE, CAFETEIRA, LANCHONETE COM ALMOÇO.

ELEMENTO 9



Sala Comercial à Venda, 52 m² por R\$ 450.000

COD. CJ0083

Rua Tenente Gomes Ribeiro, 212 - Vila Clementino, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

52m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Conjunto comercial à venda, Vila Clementino, São Paulo - CJ0083.
conjunto comercial duplex na vila clemente, com 57m², 1 vaga na garagem, com ar condicionado. -

ELEMENTO 10



Sala Comercial à Venda, 53 m² por R\$ 688.000

COD. SA0200

Condomínio Offices Klabin • Avenida Prefeito Fábio Prado, 211 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

53m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Salas Duplex de 53 e 59m² - Todas com pé direito Duplo, Obras Prontas!
COMERCIAL CHÁCARA KLABIN
Salas de 53 a 59m²
TODAS COM PÉ DIREITO DUPLO

ELEMENTO 11



Sala Comercial à Venda, 52 m² por R\$ 632.653

COD. SA0983

Rua Domingos de Moraes, 2187 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

52m² Não informado 2 banheiros 1 vaga

[SOLICITAR](#)

Sala à venda, 52 m² por R\$ 632.653 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Bellíssima sala comercial para venda na Vila Mariana, bairro de São Paulo.
Localizado próximo às estações Vila Mariana e Shopping Metrô Santa Cruz, universidade FMU, correios, academia Smart fit, colégio Poliedro, agências bancárias, restaurantes, escolas, hospital Santa Cruz, clínicas, igrejas, supermercados, farmácias, comércios e vias de fácil acesso, como R. Domingos de Moraes.

ELEMENTO 12



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA

Rua Caravelas
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 695.000,00

Locação R\$ 3.500

63 2.000 2 R\$ 11.032 R\$ 1.214 R\$ 531

ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGAS VALOR DO M² CONDOMÍNIO IPTU

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICENTE ROMANO SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2019 às 17:51, sob o número WSBO19700989437. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002812-96.2016.8.26.0564 e código 67F2ABE.

ELEMENTO 13



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Rua Doutor Neto de Araújo
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 430.000,00
Locação R\$ 2.100

39 **39** **1**
ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGA

R\$ 11.026 **R\$ 450**
VALOR DO M² CONDOMÍNIO

ELEMENTO 14



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Rua Vergueiro
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 400.000,00
Locação R\$ 1.600

48 **48** **1**
ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGA

R\$ 8.333 **R\$ 960**
VALOR DO M² CONDOMÍNIO

ELEMENTO 15



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Avenida Lins de Vasconcelos
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 800.000,00

76 **120**
ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 10.526 **R\$ 1.700** **R\$ 1.500**
VALOR DO M² CONDOMÍNIO IPTU

ELEMENTO 16



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Rua Vergueiro
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 700.000,00

64 **64**
ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 10.938
VALOR DO M²

ELEMENTO 17



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Rua Domingos de Morais
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 369.410,00

38	38	1	R\$ 9.721	R\$ 550
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO

ELEMENTO 18



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Rua Santa Cruz
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 430.000,00
Locação R\$ 2.300

38	45	1	R\$ 11.316	R\$ 630	R\$ 229
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

ELEMENTO 19



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Rua Tutóia
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 450.000,00
Locação R\$ 1.900

40	40		R\$ 11.250	R\$ 777	R\$ 479
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)		VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

ELEMENTO 20



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA
Rua Humberto I
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 450.000,00

55	55	1	R\$ 8.182	R\$ 1.663
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO

ELEMENTO 21



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA

Rua Vergueiro
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 350.000,00

40	40	1	R\$ 8.750	R\$ 1.016	R\$ 238
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

ELEMENTO 22



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA

Rua Sena Madureira
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 589.000,00

43	43	1	R\$ 13.698	R\$ 800
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO

ELEMENTO 23



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA

Avenida Onze de Junho
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 400.000,00

38	38	1	R\$ 10.526	R\$ 410	R\$ 270
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

ELEMENTO 24



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA

Rua Domingos de Morais
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 350.000,00

Locação R\$ 1.700

38	38	1	R\$ 9.211	R\$ 415	R\$ 79
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

ELEMENTO 25



CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA

Rua Afonso Celso
Vila Mariana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 450.000,00

Locação R\$ 2.000

49	49	1	R\$ 9.184	R\$ 640	R\$ 250
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

ELEMENTO 26



Sala Comercial à Venda, 62 m² por R\$ 592.800

COD. CCAL002

Rua Pedro de Toledo, 80 - Vila Clementino, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

62m²	Não informado	1 banheiro	1 vaga
------	---------------	------------	--------

[SOLICITAR](#)[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

Conjunto Comercial - 62 m² - ao lado do Metro Santa Cruz

Conjunto comercial em vão livre, piso com forração antiga, luminárias embutidas, teto em gesso, copa, banheiro. Edifício com segurança 24 horas, controle de acesso, catracas, 02 elevadores, 12 andares, 04 conjuntos por andar.

ELEMENTO 27



Sala Comercial à Venda, 64 m² por R\$ 630.000

COD. DFARIA1087.D2N.VC

Rua Doutor Diogo de Faria, 1087 - Vila Clementino, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

64m²	Não informado	1 banheiro	2 vagas
------	---------------	------------	---------

[SOLICITAR](#)[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Sala comercial à venda com 64m²

OPORTUNIDADE! Sala comercial de 64m² em um dos mais importantes pólos de saúde de São Paulo. Próximo ao Hospital Paulista, Hospital São Paulo, dentre outros.

Região com excelente infraestrutura - serviços e gastronomia, além do fácil acesso a qualquer ponto da cidade.

A sala conta com 1 banheiro, 1 copa, ar condicionado e 2 vagas de garagem.

ELEMENTO 28



Sala Comercial com 3 Quartos à Venda, 60 m² por R\$ 550.000

COD. AP- 1811

Rua Borges Lagoa, 1065 - Vila Clementino, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

60m²	3 quartos	2 banheiros	2 vagas
		1 suíte	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(18\)](#)

SALA COMERCIAL VILA CLEMENTINO, RUA BORGES LAGOA.

Excelente sala comercial situado na melhor região da VILA CLEMENTINO, CONDOMÍNIO NEW WORK TOWER!

Totalmente reformado com sistema de ar condicionado em todos os ambientes, equipe composto de seguranças, portaria, recepção, sala para reuniões, e 2 vagas para automóveis.

ELEMENTO 29



Sala Comercial à Venda, 50 m² por R\$ 570.000

COD. CJ4961

Rua Loeffgren, 1304 - Vila Clementino, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

50m²

Não informado

2 banheiros

1 vaga

[SOLICITAR](#)

Conjunto à venda, 50 m² por R\$ 570.000 - Vila Clementino - São Paulo/SP

Belíssima sala comercial para venda na Vila Clementino, bairro de São Paulo.

Localizado próximo à estação Hospital São Paulo e Shopping Metrô Santa Cruz, Universidade PUC, restaurantes/bares, padarias, agências bancárias, academia Smart fit, correios, clínicas, Hospital São Paulo e Santa Cruz, escolas, Pão de Açúcar, UNIFESP, Foro Regional, igrejas, Museu Lasar Segall, comércios e vias de fácil acesso, como R. Domingos de Moraes.

Sala mobillada, 2 banheiros, piso elevado e ar condicionado. 1 vaga de garagem.

ELEMENTO 30



Sala Comercial à Venda, 53 m² por R\$ 480.000

COD. Cj0184

Rua Borges Lagoa, 971 - Vila Clementino, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

53m²

Não informado

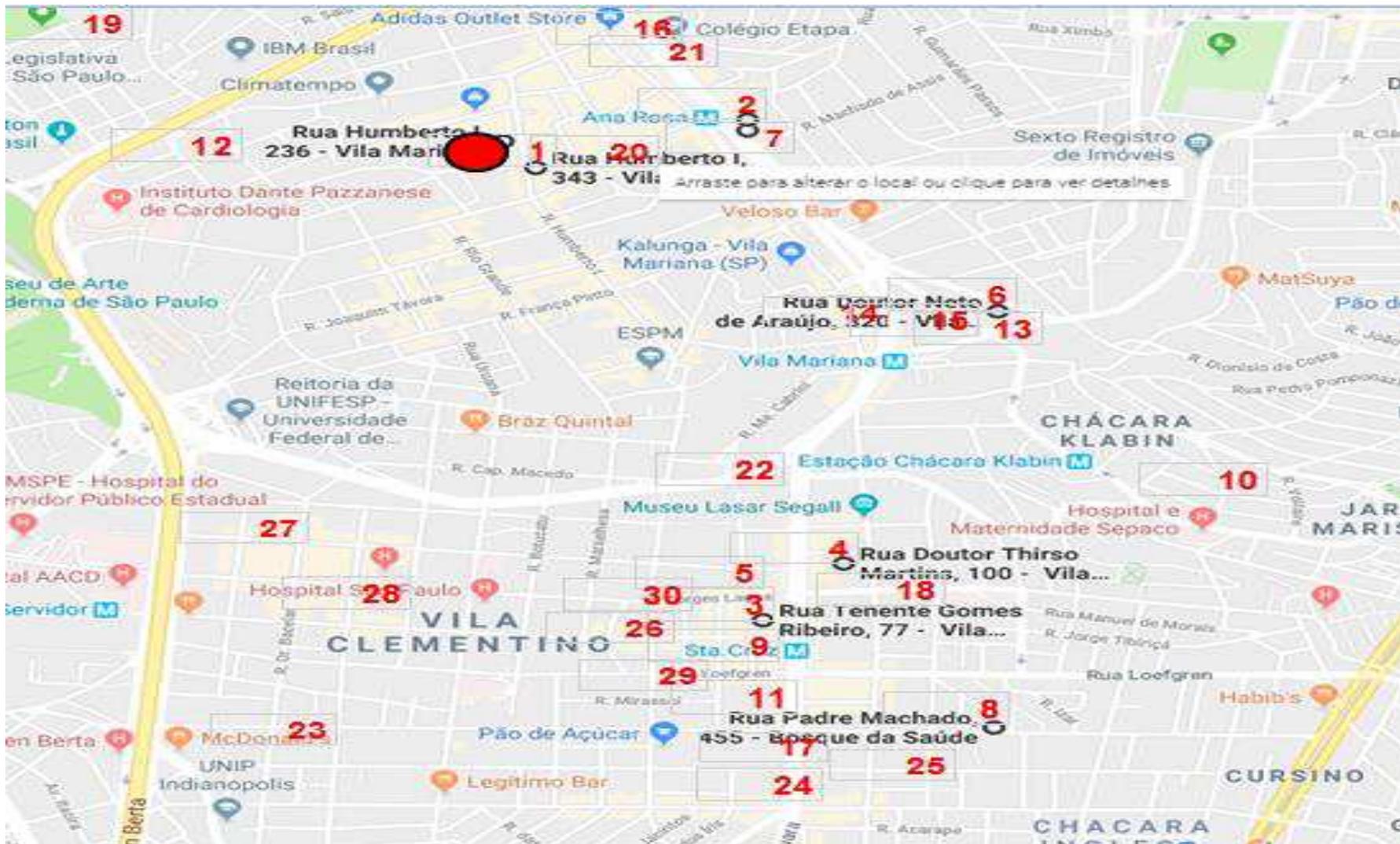
1 banheiro

1 vaga

[SOLICITAR](#)[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Conjunto à venda, 53 m² por R\$ 480.000 - Vila Clementino - São Paulo/SP

Vende-se Conjunto Comercial / Sala - todo mobillado - Rua Borges - Vila Clementino - Com 53 ÁREA ÚTIL (M²) - 66 ÁREA TOTAL (M²) - 01 VAGA - Sala bem arejada, totalmente mobillada, ar condicionado em todos os ambientes, persianas rolo e todo o mobillário está incluso no preço. O consumo da água é individualizado. Portaria 24hs - Características do Imóvel: Acessibilidade, Ar Condicionado, Armário de Cozinha, Gesso - Sanca - Teto Rebaixado, Janelas Grandes, Mobillado, Móveis Planejados, Papel de Parede -



Mapa de Localização fonte: www.googlemaps.com.br

ANEXO IV

CÁLCULO DA PARÇELA DE TERRENO – REGRESSÃO LINEAR

Regressão Linear e Redes Neurais

Dado	Endereço	Complemento	Informante
1	Rua Humberto I, 343	V. MARIANA	EDRE CORRETOR (11) 95610-0880
2	Rua Vergueiro, 2279	V. MARIANA	GRAZIANO IMÓVEIS (11) 97101-1117
3	Rua Tenente Gomes Ribeiro, 77	V. MARIANA	2S FERNANDES (11) 4302-7570
4	Rua Doutor Thirso Martins, 100	V. MARIANA	NELSON DE OLIVEIRA (11) 3115-0084
5	Rua Doutor Diogo de Faria, 55	V. MARIANA	LOPES SANTOS TOMAZ (11) 3660-0252
6	Rua Doutor Neto de Araújo, 320	V. MARIANA	EDUARDO ELOY (11) 99486-0096
7	Rua Vergueiro, 2253	V. MARIANA	RICARDO GRASIANO (11) 97101-1117
8	Rua Padre Machado, 455	V. MARIANA	ARK IMOVEIS (11) 4285-0112
9	Rua Tenente Gomes Ribeiro, 212	V. MARIANA	GDX CONSULTORIA (11) 5181-3775
10	Avenida Prefeito Fábio Prado, 211	V. MARIANA	ROSER OUTLET (11) 4420-3048
11	Rua Domingos de Moraes, 2187	V. MARIANA	UNION SP IMOVEIS (11) 2936-8111
12	Rua Caravelas, 140	V. MARIANA	RE/MAX Flow (11) 5071-3896
13	Rua Doutor Neto de Araújo, 320	V. MARIANA	MORATTA PARAISO (11) 97131-2803
14	Rua Vergueiro, 3086	V. MARIANA	MORATTA VILA MARIANA (11) 94703-6278
15	Av. Lins de Vasconcelos, 3282	V. MARIANA	NOVA SÃO PAULO MATRIZ (11) 4056-5677
16	Rua Vergueiro, 1350	V. MARIANA	LELLO MOOCA (11) 3018-0000
17	Rua Domingos de Moraes, 2781	V. MARIANA	PAULISTA IMOVEIS (11) 3080-2525
18	Rua Santa Cruz, 722	V. MARIANA	IVO IMÓVEIS (11) 2595-5500
19	Rua Tutóia, 224	V. MARIANA	AZULLE IMOVEIS (11) 96497-3006
20	Rua Humberto I, 298	V. MARIANA	FMS CORPORATE (11) 2337-7674
21	Rua Vergueiro, 1855	V. MARIANA	UNION SP IMOVEIS (11) 2936-8111
22	Rua Sena Madureira, 151	V. MARIANA	HFLEX CRECI: 21109-J-SP (11) 5080-0020
23	Avenida Onze de Junho, 1067	V. MARIANA	GABRIEL UGEDA DE BRITO (11) 3854-7005
24	Rua Domingos de Moraes, 2777	V. MARIANA	PARAISO NETIMOVEIS (11) 3149-3130
25	Rua Afonso Celso, 1221	V. MARIANA	MACHADO E SANCHES (11) 2613-5111
26	Rua Pedro de Toledo, 80	V. MARIANA	JOSEFA DE SIQUEIRA SOUSA (11) 5574-0...
27	Rua Doutor Diogo de Faria, 1087	V. MARIANA	RODRIGO LACOME (11) 99987-0187

	Dado	Área	Padrão	Local	Valor Uni...
	1	45,00	1,83	0,00	9.000,00
	2	54,00	2,02	1,00	11.333,33
	3	44,00	1,65	0,00	8.550,00
	4	32,00	2,02	0,00	9.562,50
	5	57,00	2,22	0,00	10.736,84
	6	40,00	2,02	0,00	10.125,00
	7	55,00	1,65	1,00	8.590,91
	8	55,00	1,45	0,00	6.381,82
	9	52,00	1,45	0,00	7.788,46
	10	53,00	2,22	0,00	11.683,02
	11	52,00	2,02	1,00	10.949,76
	12	63,00	2,02	0,00	9.928,57
	13	39,00	2,02	0,00	9.923,08
	14	48,00	1,35	1,00	7.500,00
	15	76,00	2,53	1,00	9.473,68
	16	64,00	2,02	1,00	9.843,75
	17	38,00	1,83	1,00	8.749,18
	18	38,00	2,22	0,00	10.184,21
	19	40,00	2,02	1,00	10.125,00
	20	55,00	1,45	0,00	7.363,64
	21	40,00	1,35	1,00	7.875,00
	22	43,00	2,22	1,00	12.327,91
	23	38,00	2,02	0,00	9.473,68
	24	38,00	1,45	1,00	8.289,47
	25	49,00	1,45	0,00	8.265,31
	26	62,00	2,02	0,00	8.605,16
	27	64,00	2,02	0,00	8.859,38

Resultados Estatísticos

Modelo

ED ARTEB

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 27 / 27

Total Variáveis / Consideradas = 4 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 16 - 0,8554212 / 0,8554212

Determinação = 16 - 0,7317454 / 0,7317454

R2 Ajustado = 16 - 0,6967557 / 0,6967557

Testes de Hipóteses

F Calculado = 20,91

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 70%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 85%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 96%

Diversos

Desvio Padrão = 772,47

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área	x	-1,89	7,16
Padrão	1/x	-7,80	0,01
Local	x	1,90	6,97
Valor Unitário	x		

Estimativas

Modelo

ED ARTEB

Endereço

Endereço: RUA HUMBERTO I, 236
Complemento: Edifício Ilse: 61, BL. A
Bairro: VILA MARIANA
Município: SÃO PAULO
UF: SP

Variáveis

Área = 59,89
Padrão = 2,53
Local = 0,00

Valor Unitário

Máximo (3,91%): 11.042,00
Médio: 10.626,34
Mínimo (3,91%): 10.210,69

Valor Total

Máximo: 661.305,45
Médio: 636.412,06
Mínimo: 611.518,67

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Função Estimativa

Modelo : ED ARTEB

Função Estimativa:

Valor Unitário =
+16915,95613
-27,32513772 * Área
-11772,35372 / Padrão
+577,394047 * Local

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área	49,4074	-1,89	-27,3251	x	-1,30
Padrão	1,8719	-7,80	-11772,4	1/x	4,02
Local	0,0000	1,90	+577,394	x	6,22
Valor Unitário	9276,7437	T-Indep	+16916	x	

Análise de Sensibilidade

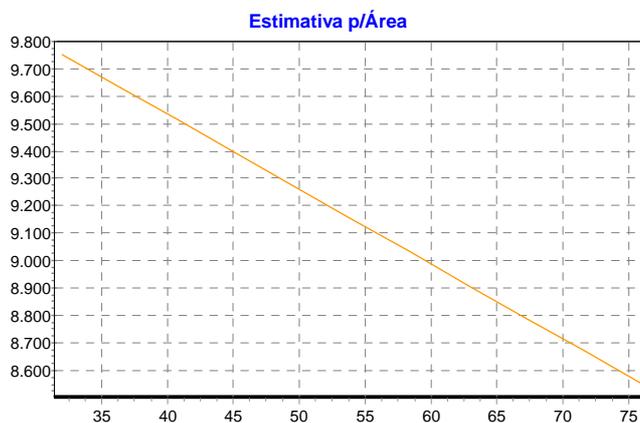
Modelo : ED ARTEB

Variável: Área

Amplitude: de 32 a 76

Valor Médio: 49,4074

Valores Calculados: de 9752,4 a 8550,1



Análise de Sensibilidade

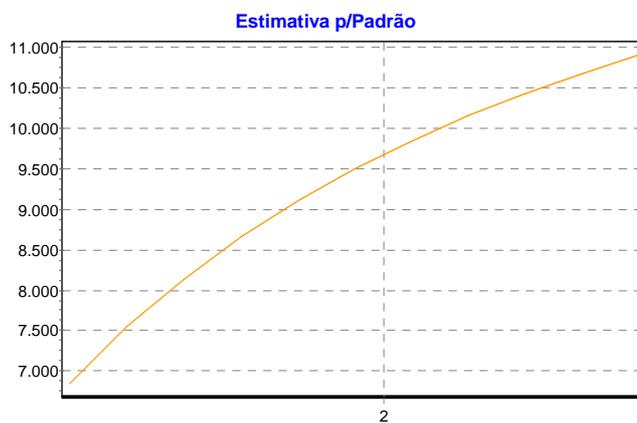
Modelo : ED ARTEB

Variável: Padrão

Amplitude: de 1,35 a 2,53

Valor Médio: 1,87185

Valores Calculados: de 6845,63 a 10912,8



Análise de Sensibilidade

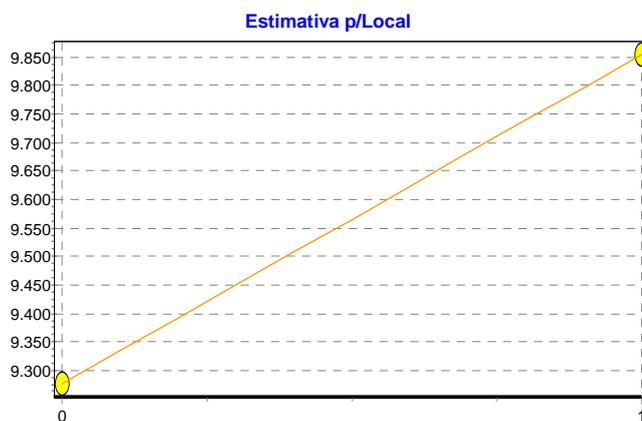
Modelo : ED ARTEB

Variável: Local

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 9276,74 a 9854,14



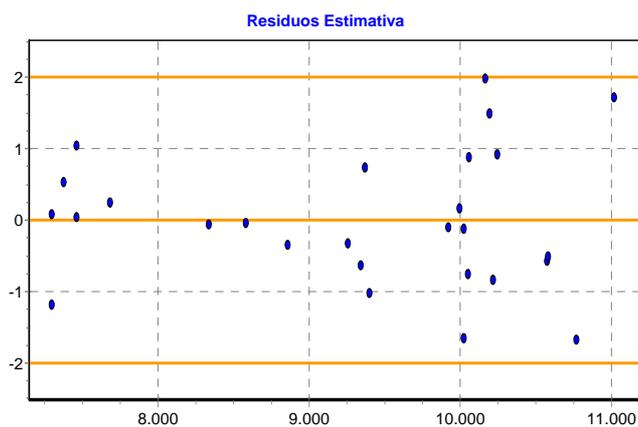
Regressão Linear e Redes Neurais

Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	9.000,00	9.253,34	-253,34	-2,81%	-0,32	-0,32
2	11.333,33	10.189,89	1.143,43	10,08%	1,48	1,48
3	8.550,00	8.578,89	-28,89	-0,33%	-0,03	-0,03
4	9.562,50	10.213,65	-651,15	-6,80%	-0,84	-0,84
5	10.736,84	10.055,56	681,27	6,34%	0,88	0,88
6	10.125,00	9.995,05	129,94	1,28%	0,16	0,16
7	8.590,91	8.855,70	-264,79	-3,08%	-0,34	-0,34
8	6.381,82	7.294,20	-912,38	-14,29%	-1,18	-1,18
9	7.788,46	7.376,18	412,27	5,29%	0,53	0,53
10	11.683,02	10.164,86	1.518,15	12,99%	1,96	1,96
11	10.949,76	10.244,54	705,21	6,44%	0,91	0,91
12	9.928,57	9.366,57	561,99	5,66%	0,72	0,72
13	9.923,08	10.022,37	-99,29	-1,00%	-0,12	-0,12
14	7.500,00	7.461,48	38,51	0,51%	0,04	0,04
15	9.473,68	10.763,53	-1.289,85	-13,61%	-1,66	-1,66
16	9.843,75	9.916,64	-72,89	-0,74%	-0,09	-0,09
17	8.749,18	10.022,01	-1.272,83	-14,54%	-1,64	-1,64
18	10.184,21	10.574,73	-390,52	-3,83%	-0,50	-0,50
19	10.125,00	10.572,44	-447,44	-4,41%	-0,57	-0,57
20	7.363,64	7.294,20	69,43	0,94%	0,08	0,08
21	7.875,00	7.680,08	194,91	2,47%	0,25	0,25
22	12.327,91	11.015,50	1.312,40	10,64%	1,69	1,69
23	9.473,68	10.049,70	-576,02	-6,08%	-0,74	-0,74
24	8.289,47	8.336,13	-46,66	-0,56%	-0,06	-0,06
25	8.265,31	7.458,15	807,15	9,76%	1,04	1,04
26	8.605,16	9.393,89	-788,73	-9,16%	-1,02	-1,02
27	8.859,38	9.339,24	-479,86	-5,41%	-0,62	-0,62

Dad	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	0,19%	0,46%	0,09%
2	7,96%	9,52%	7,39%
3	1,14%	0,00%	1,55%
4	0,12%	3,08%	-0,96%
5	3,95%	3,38%	4,16%
6	1,28%	0,12%	1,71%
7	1,02%	0,51%	1,21%
8	16,80%	6,06%	20,74%
9	4,55%	1,23%	5,76%
10	10,96%	16,79%	8,82%
11	5,22%	3,62%	5,81%
12	0,73%	2,30%	0,16%
13	0,72%	0,07%	0,96%
14	6,43%	0,01%	8,78%
15	0,04%	12,12%	-4,37%
16	0,54%	0,03%	0,73%
17	0,62%	11,80%	-3,47%
18	1,47%	1,11%	1,61%
19	1,28%	1,45%	1,22%
20	7,43%	0,03%	10,15%
21	4,04%	0,27%	5,43%
22	17,75%	12,55%	19,65%
23	0,04%	2,41%	-0,81%
24	2,05%	0,01%	2,80%
25	2,15%	4,74%	1,19%
26	0,98%	4,53%	-0,31%
27	0,40%	1,67%	-0,06%

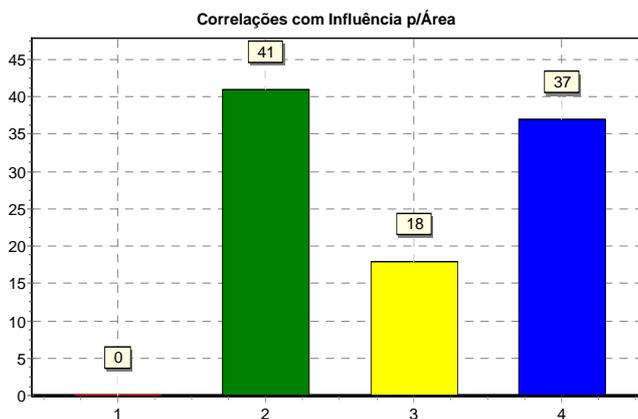
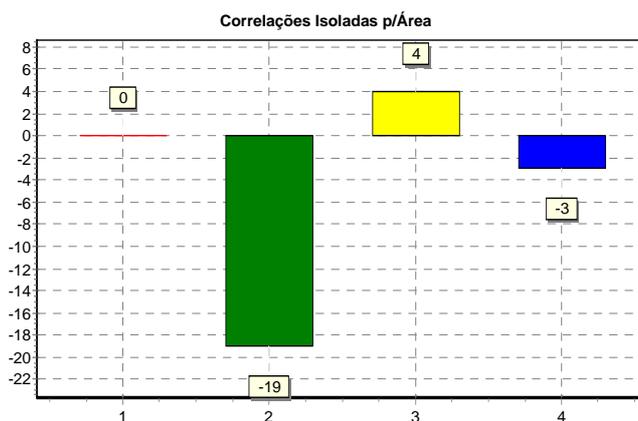
Análise dos Resíduos

Modelo : ED ARTEB



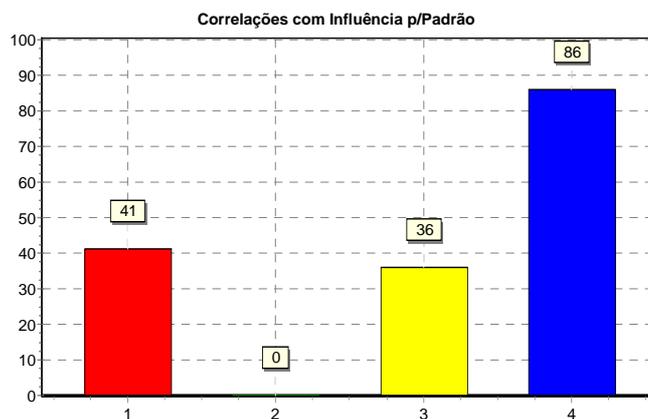
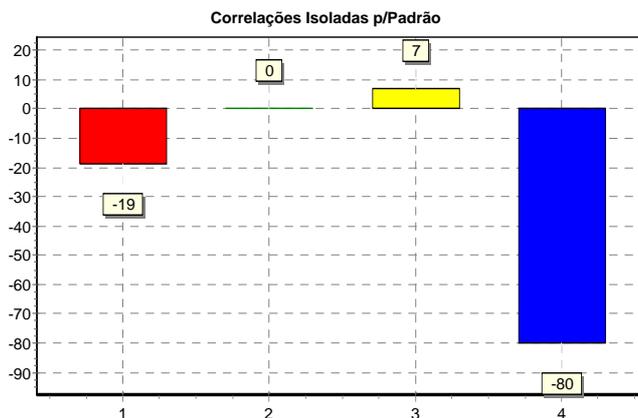
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : ED ARTEB



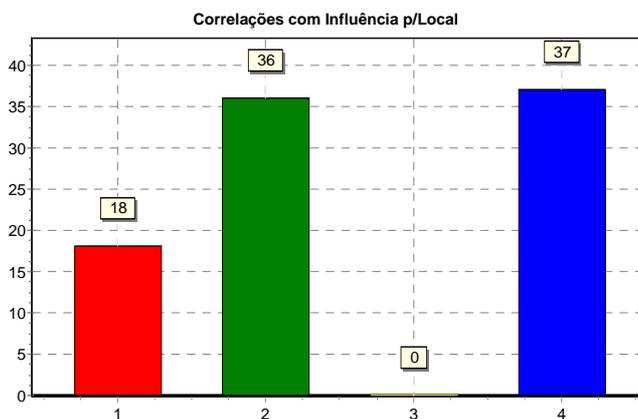
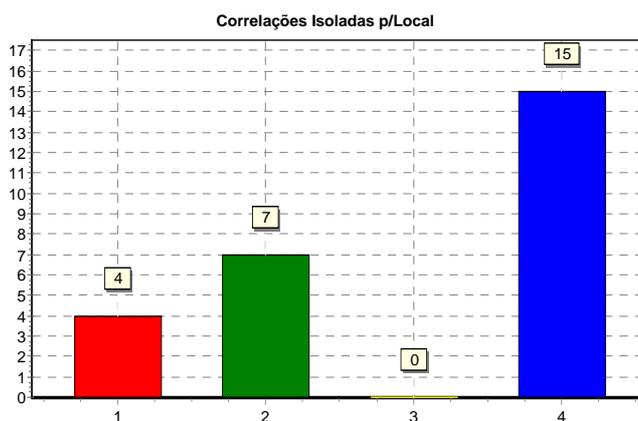
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : ED ARTEB



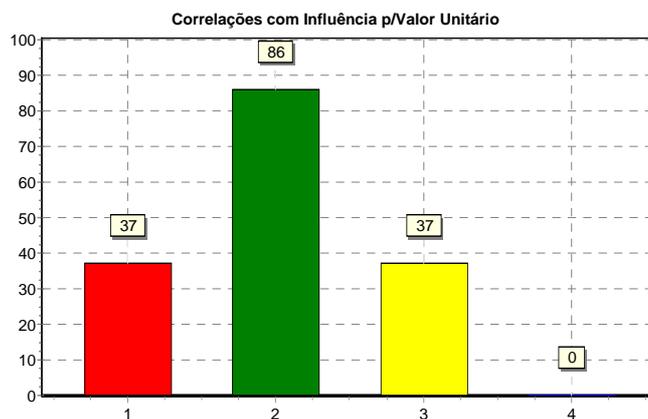
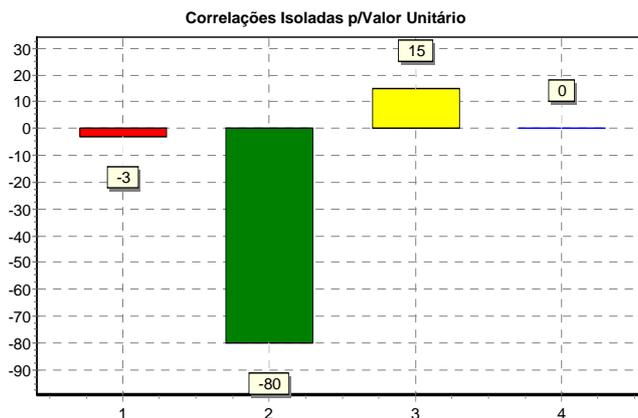
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : ED ARTEB



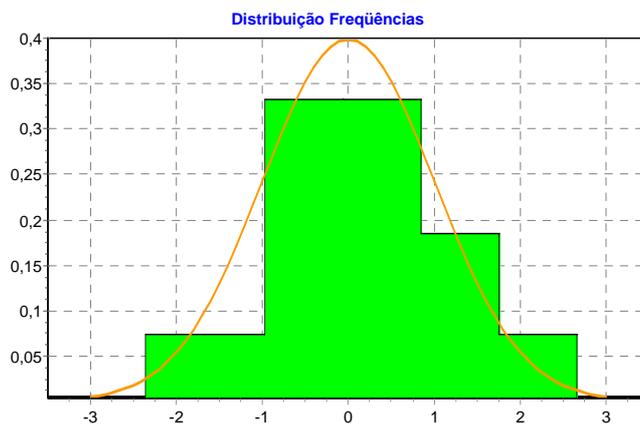
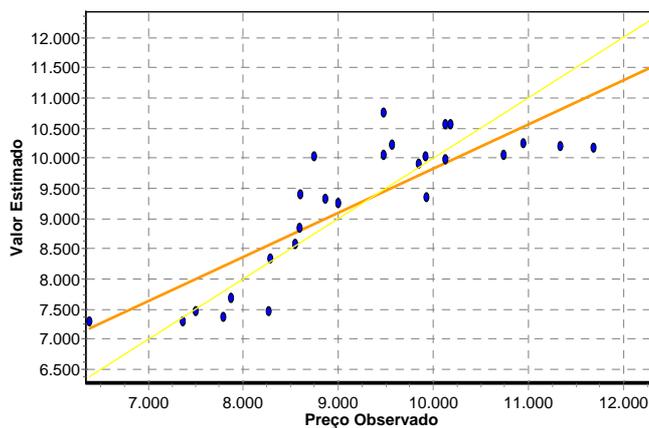
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : ED ARTEB



Testes de Aderência

Modelo : ED ARTEB



ANEXO V

GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Especificação do Laudo nº	5657.08.04.2019	08/04/2019	 ANEXXA ENGENHARIA
Imóvel	CONJUNTOS COMERCIAIS		
Endereço	RUA HUMBERTO I, 220 E 236 - conjunto 61 - bl. A		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS			
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.653-2			

Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação							
1	Caracterização do imóvel avaliado	Grau III - Completa quanto a todas as variáveis analisadas			3	Grau III			
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	6 (k+1)	24	número de variáveis independentes consideradas no modelo	3	3	Grau III	
		para Grau II	4 (k+1)	16	k = nº de variáveis independentes				
		para Grau I	3 (k+1)	12	nº de dados considerados no modelo	27			
3	Identificação dos dados de mercado	Grau II - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem				2	Grau II		
4	Extrapolação para o Grau III = Não admitida, para os demais segundo critério ao lado	Qtd de Variáveis extrapoladas		0		3	Grau III		
		a) as medidas do avaliado atende a:	Não se Aplica		sim				
		b) vir. estimado atende a:	Não se aplica		sim				
5	Nível de significância a (soma do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) para o Grau III = < 10% para o Grau II = < 20% para o Grau I = < 30%	nome da variável	sigmat	nome da variável	sigmat	Máximo Obtido	3	Grau III	
		ÁREA	7,16%	Variável 11	0,00%				
		PADRAO	0,01%	Variável 12	0,00%				
		LOCAL	6,97%	Variável 13	0,00%				
		Variável 4	0,00%	Variável 14	0,00%				
		Variável 5	0,00%	Variável 15	0,00%				
		Variável 6	0,00%	Variável 16	0,00%				
		Variável 7	0,00%	Variável 17	0,00%				
		Variável 8	0,00%	Variável 18	0,00%				
		Variável 9	0,00%	Variável 19	0,00%				
		Variável 10	0,00%	Variável 20	0,00%				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	para o Grau III = < 1% para o Grau II = < 2% para o Grau I = < 5%	Nível de Significância Obtido no Modelo		0,01%	3	Grau III		

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear Tabela 2

Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2			
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 2	pts	Grau Possível	
Pontos Mínimos	16	10	6	Pontos Obtidos	Totais	17	Grau Possível = III
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	demais	Grau Possível = III
Pontos Mínimos	12	8	6	III	12	5	
demais itens	grau II	grau I		II	12	5	
Pontos Mínimos	4	2		I	17		
Pontos Máximos possíveis	18	12	6	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2		17	Grau III

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:			
a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens de a a m);	atendeu	Grau III
b	apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu	
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	adoção da estimativa de tendência central	atendeu	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO	Grau III
---	-----------------

GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2

Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores				Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central			
Descrição	III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida	
	≤ (menor ou igual)			IC - Mínimo			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	30%	40%	50%	10.210,69	3,91%	7,82%	
				10.626,34			
				11.042,00	3,91%		

GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO FINAL	Grau III
-------------------------------	-----------------

ANEXO VI

DOCUMENTAÇÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

72.153

ficha

-1-

São Paulo, 19 de Dezembro de 1.994.

O CONJUNTO PARA ESCRITÓRIO Nº 61, no 6º andar do ED. ILSE, - Bloco "A", na rua Humberto I, nºs 220 e 236, no 9º subdistrito - V. MARIANA, contribuinte 037.090.0261-3, com uma área / real privativa de 56,89m2s, área real comum proporcional de 51,901m2s, encerrando a área real total de 108,791m2s, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,8240% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem "A" no 1º subsolo.- PROPRIETÁRIAS:-- ARTIL S/A MERCANTIL E CONSTRUTORA, com sede nesta Capital, na rua Pelotas, 93, CGC 61.594.339/0001-58 e a ARTCRIS S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO, com sede n/cap., na rua Pelotas, número-93, CGC 61.594.578/0001-08.- TÍTULO AQUISITIVO:-- ESCRITURA - de 02/05/63 do 11º Cart. de Notas, desta Capital, transcrita sob nº 53.407 em 04/9/63, e escritura de 30/11/89, do 22º -- Cartório de Notas, d/cap., registrada sob nºs 09 à 64 em 05/02/90 na matrícula 26.918.- O OFICIAL INTERINO.-----

R-1/72.153 Por instrumento particular de 18/10/1.994 as proprietárias, já qualificadas, atribuíram entre si as unidades do CONJUNTO ARTIL, de tal forma que o imóvel desta matrícula, no valor de R\$ 25.173,92, ficou pertencendo exclusivamente a ARTCRIS S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada; São Paulo, 19 de dezembro de 1.994.- EU, [assinatura] aux a datilografei.--- O OFICIAL SUBST. [assinatura]---

> AV-2/72.153 Procede-se a presente averbação, para ficar constando que na realidade o EDIFÍCIO ILSE, BLOCO "A" recebeu

(CONTINUA NO VERSO)

matricula

72.153

ficha

-1-v2

recebeu o nº 236 da rua Humberto Primo e não c/mo constou;--
 São Paulo, 09 de janeiro de 1.995.--- EU [assinatura],
 aux. a datilografei.--- O OFICIAL SUBST., [assinatura]

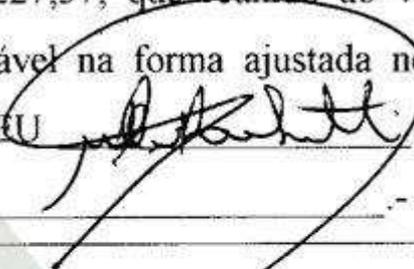
R-3/72.153 Por escritura de 27/09/96, do 12º Cartório de Notas, desta
 Capital, (livro nº 1390 - Fls. 6), ARTCRIS S/A INDÚSTRIA E
COMÉRCIO, com sede nesta Capital, na Rua Iguatinga, nº 248, sala 4,
 inscrita no CGC sob nº 61.594.578/0001-08, TRANSMITIU POR VENDA
FEITA a JAPAN LEASING DO BRASIL S/A ARRENDAMENTO
MERCANTIL, com sede em Barueri, neste Estado, na Praça das Dracenas,
 74, conjunto 1-A, inscrita no CGC sob nº 46.377.537/0001-76, pelo valor
 de R\$ 87.500,00, o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 10 de outubro de
 1.996.- EU [assinatura] AUXILIAR A DIGITEI.- O
 SUBSTITUTO [assinatura]

AV-4/72.153 Procede-se a presente averbação, para constar que o
 imóvel objeto desta matrícula, atualmente é lançado pelo contribuinte
 número 037.100.0072-6, conforme se verifica do aviso recibo referente ao
 exercício de 1.999, pela PMSP--- São Paulo, 23 de julho de 1.999.--- EU
[assinatura] AUXILIAR A DIGITEI.- O SUBSTITUTO

R-5/72.153 Por instrumento particular datado de 18 de fevereiro de
 (continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
72.153ficha
02

São Paulo, 19 de dezembro de 1.994.-

1.999, a JAPAN LEASING DO BRASIL S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede em Barueri, neste Estado, na Praça das Dracenas, nº 74, conjunto 1-A, inscrita no CGC sob nº 46.377.537/0001-76, COMPROMETEU-SE A VENDER em caráter irrevogável e irretratável á ARTUR EBERHARDT S/A., com sede nesta Capital, na rua Iguatinga, nº 248, bloco 1, inscrita no CGC sob nº 61.594.818/0001-74, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 68.227,37, que reunido ao valor de outros, perfaz R\$ 1.364.547,49, resgatável na forma ajustada no título.--- São Paulo, 23 de julho de 1.999.--- EU  AUXILIAR A DIGITEI.- O SUBSTITUTO

R. 06 – Em 08 de fevereiro de 2001

Ref. prenotação n. 187.883, de 05 de fevereiro de 2001

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 24 de janeiro de 2001, às fls. 267 à 270, no livro 1649, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 68.227,37 (sessenta e oito mil duzentos e vinte e sete reais e trinta e sete centavos), a **ARTUR EBERHARDT S.A.**, qualificada, cumprindo compromisso de venda e compra registrado sob n. 05. Consta do título que a alienante apresentou a Certidão Negativa de Débitos n. 010032000-21028020, emitida em 06.12.2000, pelo INSS e a Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de negativa, n. E-4.276.591, emitida em 04.12.2000. Valor venal proporcional: R\$ 80.521,60. (Microfilme n. 187.883).


Alberto Estevam Dornetto Rizzo
 ESCRIVENTE


Flauzônio Araújo dos Santos
 OFICIAL

R. 07 – Em 14 de março de 2001

Ref. prenotação n. 188.391, de 01 de março de 2001

.....(continua no verso).....

matrícula

72.153

ficha

02v

HIPOTECA CEDULAR: Pela Cédula de Crédito Industrial, n. CEB 2001/0008, conforme ao Decreto-Lei 413 de 09 de janeiro de 1969, emitida nesta Capital, em 19 de janeiro de 2001, a proprietária deu o imóvel, conjuntamente com outros, em hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, ao **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha n. 177, Porto Alegre - RS, para garantia de uma dívida contraída por **INDUSTRIAS ARTEB S.A.**, inscrita no CNPJ(MF) sob n. 62.291.380/0001-18, com sede na Avenida Piraporinha n. 1221, sala 01, Vila Olga - São Bernardo do Campo/SP, no valor de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), destinados ao financiamento de Capital de Giro, com praça de pagamento em qualquer agência do credor e vencimento final em 19 de janeiro de 2003, pagará a creditada o valor da dívida em 24 (vinte e quatro) parcelas, mensais e sucessivas, vencíveis nos dias 19 de cada mês, correspondendo cada uma delas a 1/24 do principal da dívida, vencendo-se a primeira em 19 de fevereiro de 2001, incidindo juros à taxa efetiva de 2,20% ao mês, equivalente a uma taxa de 29,85% ao ano, a título de juros e atualização monetária, calculada desde a data da contratação até seus respectivos vencimentos e apropriada mensalmente, incidente sobre o valor de cada parcela, e exigíveis nas mesmas datas previstas, constando do título outras cláusulas e condições. A Cédula de Crédito Industrial encontra-se registrada sob n. 4.310, no Livro 3-AUX., desta Serventia. (Microfilme n. 188.391).


Luiz Carlos Costa
ESCREVENTE


Flausilino Araújo dos Santos
OFICIAL

Av. 08 - Em 28 de maio de 2003

Ref. prenotação n. 207.585, de 21 de maio de 2003

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se a requerimento devidamente formalizado, firmado pelo credor, nesta Capital, em 12 de fevereiro de 2003, o CANCELAMENTO DA HIPOTECA objeto do R. 07 supra. (Microfilme n. 207.585).


Pedro Sérgio Rizzo Zuttion
ESCREVENTE


Adriano Damásio
Substituto do Oficial

AV. 09 - Em 26 de novembro de 2014

Ref. prenotação n. 331.651, de 25 de novembro de 2014

CONTRIBUINTE: Averba-se, a requerimento devidamente formalizado, firmado nesta
.....-(continua na ficha 03)-.....

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital
CNS 11.145-0

matrícula

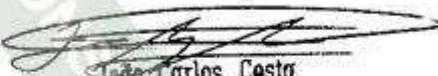
72.153

ficha

03

São Paulo, 26 de novembro de 2014

Capital, em 24 de novembro de 2014, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte n. 037.100.0221-4, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2014 n. 2.2014.000583005-0, emitida em 18 de novembro de 2014, pela Prefeitura do Município de São Paulo. (Microfilme n. 331.651)



João Carlos Costa
Escrivente

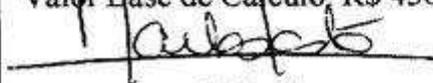


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

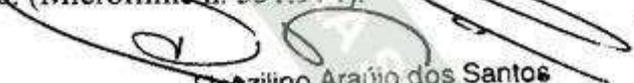
R. 10 – Em 5 de dezembro de 2014

Ref. Prenotação n. 331.974, de 4 de dezembro de 2014

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis lavrada em 1º de dezembro de 2014, páginas 043/062, no livro n. 4.232, do 14º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, juntamente com outros, ao **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 62.232.889/0001-90, com sede na Avenida Paulista n. 1.793 – Bela Vista, nesta Capital, para garantia das obrigações principais e acessórias, incluindo principal, juros, tributos, taxas, emolumentos, obrigações de reembolso, multas compensatórias, indenizações, honorários advocatícios e outras despesas devidas atualmente, quando dos seus vencimentos, ou vencimento antecipado, ou de outra forma, e de todas as demais obrigações oriundas da Cédula de Crédito Bancário n. 75155-5, emitida em 28 de novembro de 2014, seus aditivos e de quaisquer outras operações de crédito que, eventualmente, já tiverem sido ou que vierem a ser firmadas entre o credor fiduciário, a fiduciante e o devedor, no período de 10 (dez) anos, contados a partir de 28 de novembro de 2014, ou seja, até 28 de novembro de 2024, e até o valor máximo de principal global de R\$ 8.724.800,00 (oito milhões setecentos e vinte e quatro mil e oitocentos reais), constando do título taxa de juros e demais cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. Valor Base de Cálculo: R\$ 436.240,00. (Microfilme n. 331.974).



Luiz Carlos Costa
Escrivente



Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 11 – Em 24 de fevereiro de 2017

Ref. prenotação n. 354.435, de 7 de fevereiro de 2017

CANCELAMENTO: Averba-se, a requerimento do credor, devidamente formalizado, firmado nesta Capital, em 16 de agosto de 2016, o cancelamento da propriedade

------(continua no verso)-----

matrícula

72.153

ficha

03

verso

fiduciária objeto do R.10 supra. (Microfilme n. 354.435).

Naibanna Medeiros Mendonça
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL



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
28027230190362421

1. Responsável Técnico

MARIO RUBIANO FILHO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2605680380**

Registro: **0601502970-SP**

Empresa Contratada: **ANEXXA-ENGENHARIA CONSULTORIA E COMERCIO LTDA**

Registro: **0599486-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **INDUSTRIAS ARTEB LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

CPF/CNPJ: **62.291.380/0001-18**

Endereço: **Avenida PIRAPORINHA**

Nº: **1221**

Complemento:

Bairro: **PLANALTO**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09891-002**

Contrato: **2818/ANEXXA**

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

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **2.545,26**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua RUA HUMBERTO I 220**

Nº: **220**

Complemento: **CONJUNTO 61**

Bairro: **VILA MARIANA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04018-902**

Data de Início: **26/03/2019**

Previsão de Término: **02/04/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Execução					
1	Avaliação	Edificação de Alvenaria	Alvenaria em Tijolos Maciços	56,89000	metro quadrado

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

5. Observações

AVALIAÇÃO CONJUNTO 61

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

MARIO RUBIANO FILHO - CPF: 107.087.898-70

INDUSTRIAS ARTEB LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CPF/CNPJ:
62.291.380/0001-18

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 85,96 Registrada em: 27/03/2019 Valor Pago R\$ 85,96 Nosso Numero: 28027230190362421 Versão do sistema
Impresso em: 29/03/2019 16:07:34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICENTE ROMANO SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2019 às 17:51, sob o número WSBO19700989437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002812-96.2016.8.26.0564 e código 67F2ABE.

INSTRUÇÕES:

Nro do Registro: 599486

CREASP: 0601502970

Nome: MARIO RUBIANO FILHO

- BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.

A quitacao do titulo ocorrera apos a compensacao bancaria.

Deposito/transerencia nao serao aceitos para quitacao.

Pagamento a menor implica inadimplencia.

Nao pagar apos o vencimento.

Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Física.

Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Jurídica.

Recibo do Pagador



001-9

00190.00009 02802.723011 90362.421175 1 78490000008596

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço					ANEXXA-ENGENHARIA CONSULTORIA E COMERCIO LTDA CPF/CNPJ: 00150505000132				
RUA: JOSE GETULIO 373, SAO PAULO -SP CEP:01509001					Sacador/Avalista				
Nosso-Número		Nr. Documento		Data de Vencimento		Valor do Documento		(=) Valor Pago	
28027230190362421		28027230190362421		04/04/2019		85,96			
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço					CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77				
AV BRIG FARIA LIMA 1059 9 ANDAR , SAO PAULO - SP CEP: 1452002					Agência/Código do Beneficiário				
3336-7 / 401783-8					Autenticação Mecânica				



001-9

00190.00009 02802.723011 90362.421175 1 78490000008596

Local de Pagamento					Data de Vencimento				
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO					04/04/2019				
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ					Agência/Código do Beneficiário				
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77					3336-7 / 401783-8				
Data do Documento		Nr. Documento		Espécie DOC		Aceite		Data do Processamento	
26/03/2019		28027230190362421		DS		N		26/03/2019	
Uso do Banco		Carteira		Espécie		Quantidade		xValor	
28027230190362421		17		R\$				Nosso-Número	
								28027230190362421	
Informações de Responsabilidade do Beneficiário					(-) Desconto/Abatimento				
Nro do Registro: 599486 CREASP: 0601502970 Nome: MARIO RUBIANO FILHO - BOL									
ETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE. A quitacao									
do titulo ocorrera apos a compensacao bancaria. Deposito/transerencia nao									
serao aceitos para quitacao. Pagamento a menor implica inadimplencia. Nao p									
agar apos o vencimento.									
					(+ Juros/Multa				
					(-) Valor Cobrado				

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço					ANEXXA-ENGENHARIA CONSULTORIA E COMERCIO LTDA CPF/CNPJ: 00150505000132				
RUA: JOSE GETULIO 373,					Código de Baixa				
SAO PAULO-SP CEP:01509001					Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação				
Sacador/Avalista									



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICENTE ROMANO SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/04/2019 às 17:51, sob o número WSBO19700989437. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002812-96.2016.8.26.0564 e código 67F2ABE.

**30**
horas**Comprovante de pagamento de boleto****Dados da conta debitada / Pagador Final**Agência/conta: **0912/08469-6** CPF/CNPJ: **61.594.818/0001-74** Empresa: **ARTUR EBERHARDT IND E COM LTDA****Dados do pagamento**

Identificação no meu comprovante:

		00190 00009 02802 723011 90362 421175 1 784900000008596	
Beneficiário:	CONSELHO REG DE ENGENHARIA E A	CPF/CNPJ do beneficiário:	60.985.017/0001-77
Razão Social:	CONSELHO REG DE ENGENHARIA E	Data de vencimento:	04/04/2019
		Valor do boleto (R\$):	85,96
		(-) Desconto (R\$):	0,00
		(+) Mora/Multa (R\$):	0,00
Pagador:	ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA	CPF/CNPJ do pagador:	00.150.505/0001-32
		(=) Valor do pagamento (R\$):	85,96
		Data de pagamento:	27/03/2019
Autenticação mecânica 875AFA7671FA148276AC33B598C00D44AE69BDED		Pagamento realizado em espécie: Não	

Operação efetuada em **27/03/2019 às 17:25:16** via Sispag, CTRL 799677888000403.