


LAUDO DE AVALIAÇÃO**RESUMO**

Endereço do imóvel Rua Galeno de Almeida, nº 245		
Cidade São Paulo	UF SP	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda		
Finalidade da Avaliação Garantia Imobiliária		
Solicitante e/ou Interessado Haus Mitre Pinheiros		
Proprietário Mitre Galeno Empreendimentos SPE LTDA		

Tipo de Imóvel Studio	Áreas do imóvel (m²) 27,22 m² de área privativa
Metodologia Método Comparativo direto de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 520.000,00	Classificação quanto a liquidez do Imóvel Média
---	---

Nome do Responsável Técnico Lucas Silva de Oliveira	CPF do RT 494.100.998-38	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT 5071299975-SP
---	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Assinatura do Responsável Técnico

São Paulo - SP
Local/Data

, 09 de Dezembro de 2025

01 **IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

Haus Mitre Pinheiros

02. **FINALIDADE**

Garantia Imobiliária

03. **OBJETIVO**

Determinação do valor de mercado de compra e venda.

04. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

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

- Na documentação fornecida: **RGI do imóvel**
- Não foi possível acessar o imóvel.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05 **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

- Tipo do bem: Studios
- Matrícula n.º 110009
- Fração ideal: 0,0031065%.
- Endereço: Rua Galeno de Almeida, nº 245
- Cidade: São Paulo/SP
- Área Privativa (m²): 27,22 m²
- Nº do Apartamento: 404

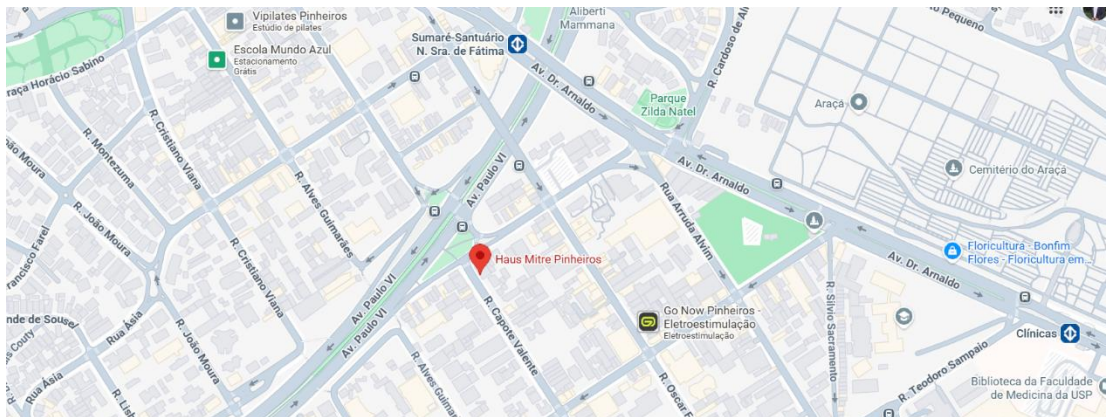
Caracterização da região:

O imóvel está situado na Rua Galeno de Almeida, nº 245, no bairro de Pinheiros, uma das regiões mais consolidadas, tradicionais e valorizadas da Zona Oeste de São Paulo. Trata-se de uma área predominantemente residencial, marcada por edifícios de médio e alto padrão, ruas tranquilas e arborizadas, além de um ambiente urbano bem estruturado e com forte presença de comércios, serviços e opções culturais.

A região conta com infraestrutura urbana completa, incluindo redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, iluminação pública e coleta de lixo. Em termos de mobilidade, o endereço possui excelente acesso, estando próximo a importantes vias da cidade, como a Rua Oscar Freire, a Avenida Doutor Arnaldo e a Avenida Rebouças, que facilitam o deslocamento para diversas regiões da capital. A oferta de transporte público também é ampla, com pontos de ônibus nas proximidades e fácil acesso às estações Clínicas e Sumaré do Metrô (Linha 2–Verde).

O entorno oferece uma grande variedade de conveniências: farmácias, padarias, mercados, academias, cafés e restaurantes, além de áreas voltadas ao lazer e à cultura. A poucos minutos encontram-se locais de grande relevância, como a Avenida Paulista, o Beco do Batman, o Instituto Tomie Ohtake e diversos polos gastronômicos característicos de Pinheiros. A região é reconhecida pela combinação equilibrada entre vida urbana intensa e ruas residenciais acolhedoras.

A localização proporciona alta qualidade de vida, unindo praticidade, mobilidade, segurança e um amplo acesso a serviços, comércio e opções de lazer.



Localização do Avaliando e entorno.
(Fonte: Google)

Caracterização do Imóvel:

Stúdio com Alto padrão de acabamento, o referido apartamento possui padrão de compatível aos demais imóveis encontrados na coleta de dados.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de São Paulo possui uma população de aproximadamente **11,9 milhões de habitantes** no município. Considerando a atual conjuntura do mercado para venda residencial preços do metro quadrado elevados no Pinheiros, o que reflete perfil de bairro valorizado, com infraestrutura, serviços e procura diferenciada. A quantidade de ofertas de bens similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada média. O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo alto, sendo as áreas similares à maior parte dos imóveis selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, este é classificado como de **LIQUIDEZ MÉDIA**.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 08 de Dezembro de 2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 50 dados em regiões próximas ao imóvel avaliado, dos quais 39 foram utilizados na modelagem estatística após testes realizados no software.

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

- **Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área Privativa de cada elemento. Amplitude da amostra 18,00 a 35,00 m². *Hipótese: espera-se que quanto maior a área privativa, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada).*
- **Padrão de acabamento:** Variável independente Códigos Alocados. Amplitude de 1 a 3.

Código 1: Foi considerado imóveis de padrão bom com piso em cerâmica ou laminados, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1º linha ou alumínio, padrão minha casa minha vida.

Código 2: Foi considerado imóveis de padrão bom com piso em cerâmica ou laminados, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex, com forro de gesso e detalhamentos, ambientes frios com granitos/mármore e esquadrias de madeira de 1° ou esquadrias alumínio e vidro. fls. 284

Código 3: Foi considerado imóveis de alto padrão com piso em porcelanato, laje de concreto pré-moldado com forro e detalhamentos, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1° ou esquadrias alumínio, vidro e persiana.

Hipótese: espera-se que quanto maior o número do padrão, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).

➤ **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de oferta/transação e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 14.687,31 a R\$ 29.444,44.

Foram testadas ainda as variáveis abaixo que não conseguiram explicar de forma adequada os valores de mercado e por isso foram desabilitadas:

➤ **Vagas de Garagem:** variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem de cada elemento da amostra. Amplitude da amostra: 0 a 1. *Hipótese: espera-se que quanto mais vagas de garagem, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).*

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

➤ **Banheiros:** Variável independente quantitativa que representa o número de banheiros do apartamento. Amplitude de 1 a 2. *Hipótese: espera-se que quanto mais banheiros, maior o valor unitário. (desabilitada).*

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (soma 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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

*Atingiu-se grau II de fundamentação, conforme item 9.2.1.1 d) da NBR 14.653-2

09 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Atributos de entrada:

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua galeno de Almeida, nº 245	-
Vagas de Garagem	2	Não
Área total	27,22	Não
Banheiro	1	Desabilitada
Padrão de acabamento	2	Não
Contato	-	-
Telefone do contato	-	-

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

•Imóvel avaliando 1:

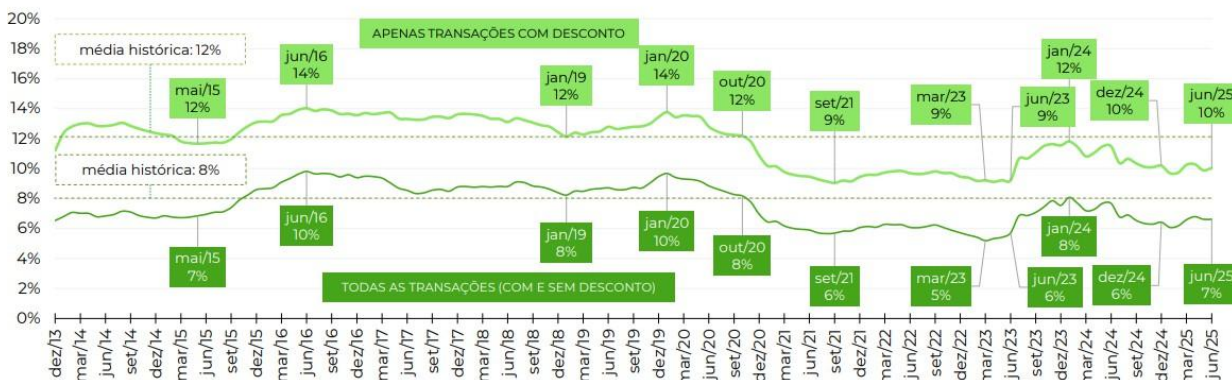
Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	R\$ 20.065,34	2,05%	
Valor Médio	R\$ 20.485,55	-	III
Valor Máximo	R\$ 20.905,77	2,05%	

Resultados para o limite do Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 17.412,72	R\$ 473.974,17	-15%
Calculado	R\$ 20.485,55	R\$ 557.616,67	---
Máximo	R\$ 23.558,38	R\$ 641.259,17	15%
Valor adotado		R\$ 520.000,00	

Estimativa do valor de mercado 27,22x R\$ 20.485,55 = R\$ 557.616,67. Devido a todos os dados obtidos serem de oferta consideramos que há neles embutidos uma margem de negociação e por isso optou-se em usar o campo de arbítrio de acordo com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Para fundamentar utilizamos 7% o ajuste tomando como base estudo do instituto datazap que calcula o desconto médio nas negociações de imóveis em todo o Brasil:

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



Raio-X Fipezap: Perfil Da Demanda De Imóveis - 2º Trimestre De 2025

R\$ 557.616,67 – 7% = R\$ 518583,5031 arredondando de acordo com a norma em 1% atribuímos em R\$ 520.000,00

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado de compra e venda de:

Valor de avaliação: R\$ 520.000,00 (Quinhentos e vinte mil reais).

11. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor.
- Anexo III: Documentação do imóvel.

São Paulo/SP, 09 de Dezembro de 2025.

Responsável técnico: Lucas Silva de Oliveira

CPF: 494.100.998-38

Eng. Civil – CREA **5071299975-SP**

ANEXO I

TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Dados Desabilitados	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total	Padrão de Acabamento	Valor unitário	Informante	Contato
	1	0	27	1	17407,41	Moraes Reis Imóveis Eireli	1123392985
	1	0	27	2	23555,56	Ingrid T Da Silva	1197151081
	1	0	25	2	20800	Ingrid T Da Silva	1197151081
*	1	0	27	1	21111,11	Luciana Borges Imoveis Ltda	1136413966
	1	0	27	2	19629,63	Exp Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	1138482090
*	1	0	25	2	17080	Só Flats Negócios Imobiliários	1130590846
	1	0	33	3	19090,91	Itamar Imobi	1195619903
	1	1	32	1	20312,5	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	0	25	2	19156	Family Broker Sp	1199950836
	1	0	28	1	15875	Grupo Kaza São Paulo 17	1199222736
	1	0	26	2	22088,65	Carlos Ferrari Imóveis	1122876666
	1	0	28	2	20287,5	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	1199915790
	1	0	26	2	20769,23	C2+ Negócios Imobiliários	1136731020
	1	1	35	2	21857,14	Allflats	1131241818
	1	0	27	1	17777,78	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	1199915790
	1	0	30	2	18333,33	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	0	27	2	21481,48	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	1	35	2	22285,71	Lu Batalha	1199465437
	1	0	26	2	24038,46	Só Flats Negócios Imobiliários	1130590846
	1	0	32	1	14687,31	Grupo Kaza São Paulo 128	1138963939
	1	1	32	2	21875	Bbz Imóveis	1193503119
	1	1	35	3	21714,29	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	0	35	2	21428,57	Ingrid T Da Silva	1197151081
	1	0	27	2	20370,37	Grupo Kaza - Onlinematriz	1138963939
*	1	1	34	2	17352,94	Sh Prime Imóveis	1147502300
	1	0	34	2	17617,65	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	0	27	1	18481,48	Hflex	1138930033
	1	1	34	3	23235,29	Itamar Imobi	1195619903
	2	1	34	2	25000	Exp Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	1138482090
*	1	1	29	1	16448,28	Camargo Prime	1121450777
	1	1	34	2	20888,24	Bbz Imóveis	1193503119
	1	0	28	2	21785,71	Allflats	1131241818
	1	1	32	1	20625	Yma Imóveis	1127689034
	1	0	29	1	15779,31	Grupo Kaza São Paulo 154	1138963939
*	1	0	27	1	25925,93	Plus Imóveis - Creci 030564-J-Sp	1130508800
	1	0	25	3	23000	Só Flats Negócios Imobiliários	1130590846
*	1	0	24	1	14375	Grupo Kaza São Paulo 38	1197589716
*	1	0	28	1	11785,71	Re/Max Gol Iii	1130147302
	1	1	32	2	23750	C2+ Negócios Imobiliários	1136731020
	1	0	28	2	21945	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	1199915790
*	1	0	25	2	15000	Century 21 House Prime	1138970600
*	1	1	33	2	17818,18	Augusto Gomes	1199940035
	1	0	26	2	18653,85	Ligue Imóveis	1137667733
*	1	0	31	2	25322,58	Grupo Kaza São Paulo 36	1196076970
	1	0	26	2	18423,08	Madah Imóveis Ltda	1130316885
	2	0	26	2	20423,08	C2+ Negócios Imobiliários	1136731020
	1	0	30	1	19666,67	Grupo Kaza São Paulo 40	1197666254
*	1	0	19	3	30531,5789	Imóveis Pro	(11) 92080-8000
	1	0	18	2	26111,1111	Revenda Imóvel	(11) 94313-1338
	1	1	18	2	29444,4444	M.P.V.A NEGOCIOS	(11) 94313-1338

Obs. Foram desabilitados os dados marcados com * após tratamento estatístico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WJM/J25428051833. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075330-40.2024-8.26.0400 e código gvGrBtd.

ANEXO II

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Lucas Oliveira
Modelo:	Apartamento - Pinheiros
Data do modelo:	terça-feira, 9 de dezembro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	50
Dados utilizados no modelo:	39

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Banheiros	Numérica	Quantitativa		Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa		Sim
Área total	Numérica	Quantitativa		Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente		Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Vagas de Garagem	0,00	1,00	1,00	0,28
Área total	18,00	35,00	17,00	28,87
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,87
Valor unitário	14.687,31	29.444,44	14.757,13	20.760,30

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8471290 / 0,8471290
Coefficiente de determinação:	0,7176275
Fisher - Snedecor:	29,65
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

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	227232918,925	3	75744306,308	29,650
Não Explicada	89411740,616	35	2554621,160	
Total	316644659,541	38		

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

Valor unitário = +7952,841734 +3747,85421 * Vagas de Garagem +270831,2327 / Área total +3726,478448 * ln (Padrão de Acabamento)

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vagas de Garagem	x	6,14	0,00
Área total	1/x	5,95	0,00
Padrão de Acabamento	ln(x)	4,86	0,00
Valor unitário	y	4,62	0,01

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Vagas de Garagem	x1	0,00	-0,34	0,12	0,45
Área total	x2	-0,34	0,00	0,03	0,38
Padrão de Acabamento	x3	0,12	0,03	0,00	0,53
Valor unitário	y	0,45	0,38	0,53	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Vagas de Garagem	x1	0,00	0,68	0,38	0,72
Área total	x2	0,68	0,00	0,41	0,71
Padrão de Acabamento	x3	0,38	0,41	0,00	0,63
Valor unitário	y	0,72	0,71	0,63	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

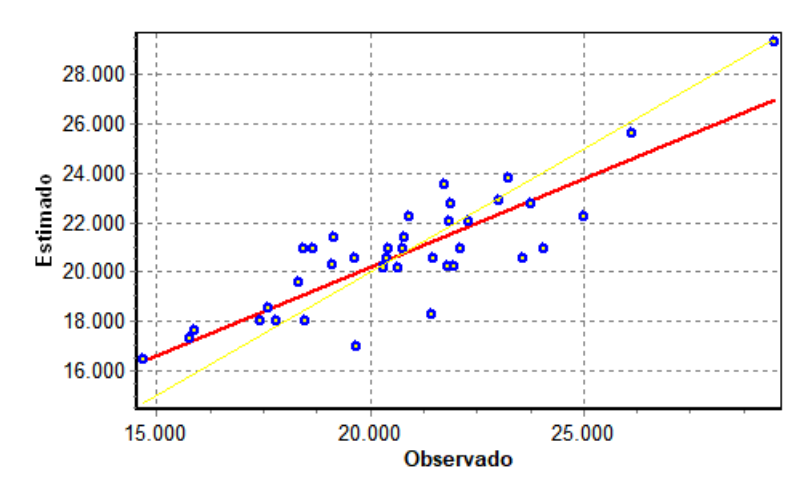
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	17.407,41	17.983,63	-576,22	-3,3102%	-0,360515	0,00427900
2	23.555,56	20.566,63	2.988,93	12,6889%	1,870049	0,03845200
3	20.800,00	21.369,09	-569,09	-2,7360%	-0,356055	0,00168300
5	19.629,63	20.566,63	-937,00	-4,7734%	-0,586239	0,00377900
7	19.090,91	20.253,80	-1.162,89	-6,0913%	-0,727573	0,02649400
8	20.312,50	20.164,17	148,33	0,7302%	0,092803	0,00059900
9	19.156,00	21.369,09	-2.213,09	-11,5530%	-1,384636	0,02545300
10	15.875,00	17.625,39	-1.750,39	-11,0261%	-1,095142	0,03920000
11	22.088,65	20.952,43	1.136,22	5,1439%	0,710887	0,00583900
12	20.287,50	20.208,38	79,12	0,3900%	0,049500	0,00002800
13	20.769,23	20.952,43	-183,20	-0,8821%	-0,114618	0,00015200
14	21.857,14	22.021,73	-164,59	-0,7530%	-0,102976	0,00033800
15	17.777,78	17.983,63	-205,85	-1,1579%	-0,128790	0,00054600
16	18.333,33	19.563,55	-1.230,22	-6,7103%	-0,769695	0,00838100
17	21.481,48	20.566,63	914,85	4,2588%	0,572385	0,00360200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código gVQFnRtq.

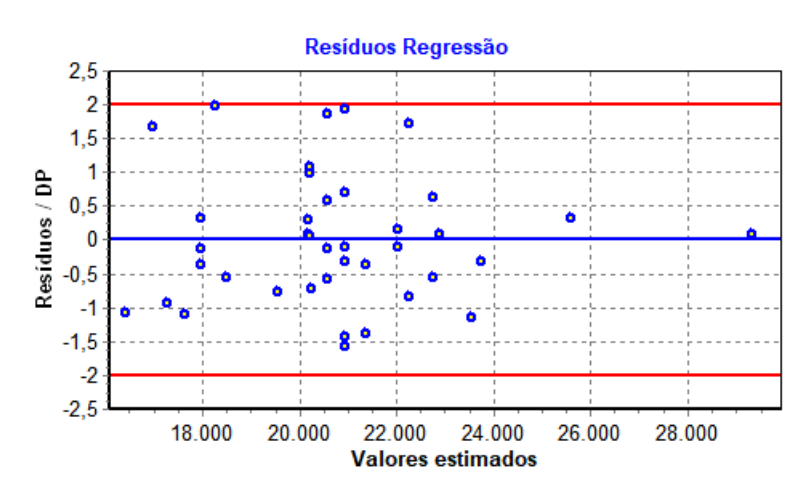
18	22.285,71	22.021,73	263,98	1,1845%	0,165162	0,00087000
19	24.038,46	20.952,43	3.086,03	12,8379%	1,930801	0,04307300
20	14.687,31	16.416,32	-1.729,01	-11,7721%	-1,081767	0,04708300
21	21.875,00	22.747,17	-872,17	-3,9871%	-0,545680	0,00835200
22	21.714,29	23.532,69	-1.818,40	-8,3742%	-1,137693	0,06917700
23	21.428,57	18.273,87	3.154,70	14,7219%	1,973759	0,11599700
24	20.370,37	20.566,63	-196,26	-0,9634%	-0,122789	0,00016600
26	17.617,65	18.501,46	-883,81	-5,0166%	-0,552965	0,00790000
27	18.481,48	17.983,63	497,85	2,6938%	0,311485	0,00319400
28	23.235,29	23.760,28	-524,99	-2,2594%	-0,328461	0,00550400
29	25.000,00	22.249,32	2.750,68	11,0027%	1,720985	0,08947000
31	20.888,24	22.249,32	-1.361,08	-6,5160%	-0,851569	0,02190600
32	21.785,71	20.208,38	1.577,33	7,2402%	0,986866	0,01105000
33	20.625,00	20.164,17	460,83	2,2343%	0,288321	0,00578600
34	15.779,31	17.291,85	-1.512,54	-9,5856%	-0,946332	0,02995300
36	23.000,00	22.880,05	119,95	0,5215%	0,075050	0,00019600
39	23.750,00	22.747,17	1.002,83	4,2224%	0,627428	0,01104200
40	21.945,00	20.208,38	1.736,62	7,9135%	1,086527	0,01339500
43	18.653,85	20.952,43	-2.298,58	-12,3223%	-1,438121	0,02389600
45	18.423,08	20.952,43	-2.529,35	-13,7292%	-1,582504	0,02893500
46	20.423,08	20.952,43	-529,35	-2,5919%	-0,331189	0,00126700
47	19.666,67	16.980,55	2.686,12	13,6582%	1,680592	0,09895000
49	26.111,11	25.582,02	529,09	2,0263%	0,331030	0,01913700
50	29.444,44	29.329,87	114,57	0,3891%	0,071682	0,00308300

14)GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

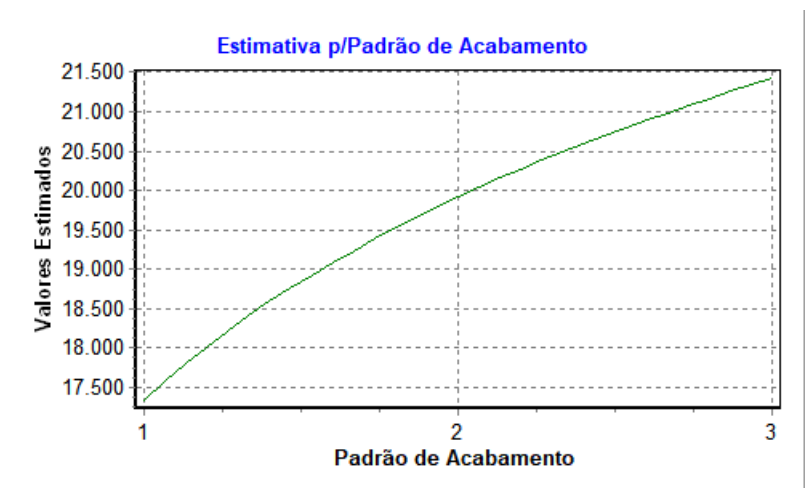
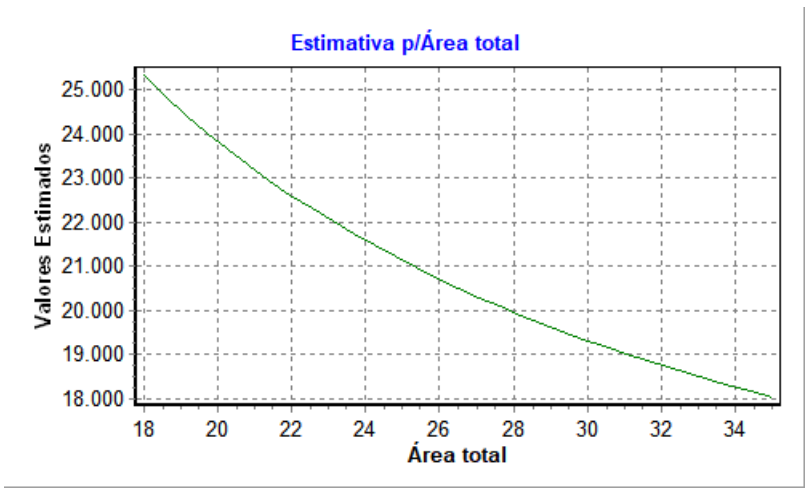
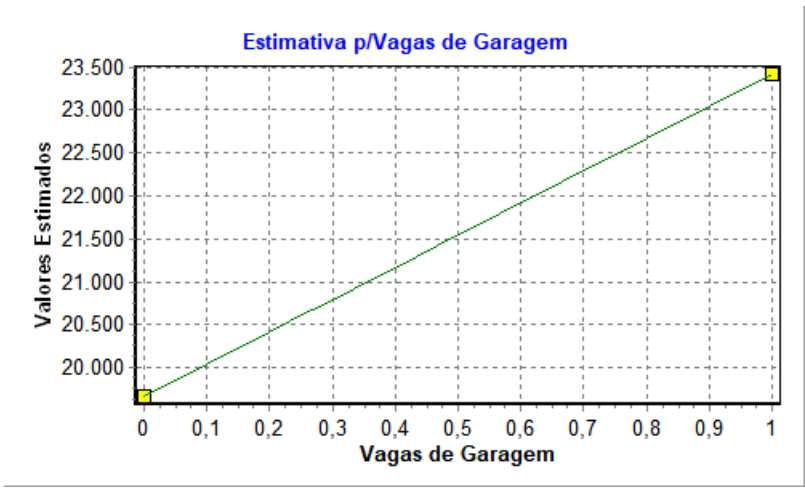
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



ANEXO III - DOCUMENTO DO IMÓVEL

Protocolo nº 816.672 - matrícula:110009 - Pag. 1 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

fls. 198



O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula 110009

ficha 1

São Paulo, 23 de JANEIRO de 2023

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

Imóvel: **STUDIO NR Nº 404**, localizado no 4º pavimento do Setor Studio, integrante do condomínio **HAUS MITRE PINHEIROS**, situado na Rua Galeno de Almeida nº 245 e Rua Capote Valente nºs 996 e 998, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa coberta de 27,220m², área comum de 14,183m², área total de 41,403m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0031065. O condomínio HAUS MITRE PINHEIROS acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 102442, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 130, a instituição e especificação de condomínio.

PROPRIETÁRIA: MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ 31.386.797/0001-30, com sede nesta cidade de São Paulo, Alameda Santos nº 700, 5º andar, sala P.

REGISTROS ANTERIORES: R.7-27417, de 09/08/2019; R.18-40247, de 23/09/2019; R.6-40248, de 02/09/2019; R.3-46733, de 30/08/2019; R.7-58268, de 18/09/2019; R.10-59235, de 02/10/2019; R.9-59236, de 02/10/2019; R.7-76786, de 02/09/2019; R.5-99245, de 20/08/2009; e AV.1-102434, de 23/10/2019.

Contribuintes municipais nºs 013.006.0508-1, 013.006.0069-1, 013.006.0070-5, 013.006.0071-3, 013.006.0072-1, 013.006.0073-1, 013.006.0074-8 e 013.006.0075-6.

Selo digital: 111195311371853209542123U.

Evandro Ricardo Domingos de Araújo Substituto

ABERTURA DE MATRÍCULA

AV.1-110009. 23/JANEIRO/2023. Matrícula aberta a requerimento da (continua no verso)

Documento assinado digitalmente
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166892. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código PVVNAJm6.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código gVQFnRtq.

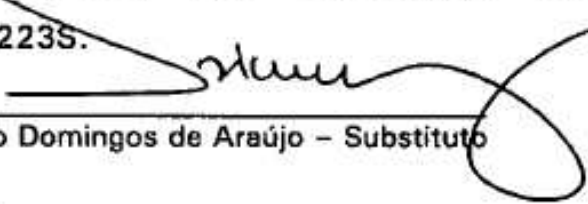


Valide aqui este documento

matrícula
110009

ficha
1
verso

incorporadora datado de 19/12/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 371853, em 20/12/2022. Selo digital: 1111953113718532095422235.

Averbado por 
Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

TRANSPORTE DE HIPOTECA

AV.2-110009. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por instrumento particular de 07/01/2020, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 342201, em 27/08/2020, que deu origem ao R.4-102442, a proprietária deu em **HIPOTECA** de primeiro, único e especial grau, a fração ideal **93,39%** do imóvel da matrícula nº **102442**, a fim de promover a construção do empreendimento HAUS MITRE PINHEIROS, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantia da abertura do crédito no valor de R\$25.354.000,00, a ser liberado por meio de parcelas relacionadas no título, pagável no prazo máximo de 18 meses, vencendo-se a primeira prestação em 15/05/2023, com juros às taxas anuais, nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%, e prazo de carência de 6 meses, com juros às taxas anuais, nominal de 7,72% e efetiva de 8,00%, na forma ajustada. Demais cláusulas e condições constantes do título. Em decorrência do registro da instituição de condomínio (R.130-102442), a dívida passa a ser garantida por 145 unidades autônomas.

Prenotação nº 371853, de 20/12/2022. Selo digital: 111195331371853209541923B.

Averbado por 
Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código PVVNaJm6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código gVQFnRtq.

Valide aqui
este documentoLIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5matrícula
110009ficha
2**TRANSPORTE ÁREA CONTAMINADA E REABILITAÇÃO**

AV.3-110009. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por requerimento datado de 14/07/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 366458, em 15/07/2022, acompanhado do termo de reabilitação para uso declarado nº 2028/2022, datado de 11/07/2022, emitido no processo nº CETESB.006209/2020-27, pela Biol. Maria da Gloria Figueiredo, do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, CNPJ 43.776.491/0001-70, com sede nesta cidade de São Paulo, objeto da AV.6-102442, foi constatado que o imóvel localizado à Rua Galeno de Almeida nº 245 e registrado sob matrícula nº 102.442, neste 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, esteve contaminado por metais e, posteriormente, com base na Informação Técnica nº 151/2022/ICRR apensada ao sobredito processo CETESB.006209/2020-27, o imóvel foi considerado reabilitado para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional. Prenotação nº 371853, de 20/12/2022. Selo digital: 111195331371853209542423K.

Averbado por

Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto**CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

AV.4-110009. 11/MAIO/2023. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento parcial da hipoteca objeto do R.4-102442, referido na AV.2-110009, em relação ao imóvel desta matrícula, autorizado pelo credor Banco Bradesco S/A, no instrumento particular datado de 28/2/2023, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 375414, (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D'ANIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166992. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D'ANIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código gvQFnRtq.



Valide aqui este documento

matricula

110009

ficha

2

verso

em 12/4/2023. Selo digital: 111195331375414210879623K.

Averbado por

Renata Paula de Souza
Renata Paula de Souza - Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

saec

Documento assinado digitalmente

onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código PVVNsJm6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código gVQFnRtq.



CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Valido aqui da mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos notados até 07/10/2024. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 08/10/2024

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Sônia Ferreira Mendes** - Extraída por: **Sônia Ferreira Mendes**

Assinado Digitalmente

Cartório	R\$: 42,22
Estado	R\$: 12,00
Ipesp	R\$: 8,21
Sinereg	R\$: 2,22
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90
Município	R\$: 0,86
MP	R\$: 2,03
Total	R\$: 70,44

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1111953C3HT0011127758W24A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423168992. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código gVQFnRtg.

LAUDO DE AVALIAÇÃO RESUMO

Endereço do imóvel			
Rua Galeno de Almeida nº 245, Studio nº 404			
Cidade	UF		
Jardim América, São Paulo	SP		
Objetivo da Avaliação			
Determinação do valor de mercado			
Finalidade da Avaliação			
Avaliação Patrimonial			
Solicitante e/ou Interessado			
Haus Mitre Pinheiros			
Proprietário			
MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.			
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m ²)		
Apartamento	Área privativa: 27,22 m²		
Metodologia	Especificação		
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Grau de Fundamentação III, Grau de Precisão III		
Valor de Avaliação do Imóvel		Classificação quanto a liquidez do Imóvel	
R\$ 523.000,00		Alta	
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Hevelin Rodrigues Camargo	317.866.708-36	Eng. Civil	5071055491 - SP

Assinatura do Responsável Técnico
São Paulo, 12 de Dezembro de 2025.

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Haus Mitre Pinheiros

02. FINALIDADE

Avaliação Patrimonial

03. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

- Na documentação fornecida: Matrícula.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Apartamento
- Matrícula n.º 110009
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado.
- Área construída: 27,22 m², Área Total: 41,403 m²

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de São Paulo, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo). A região é formada por construções de padrão construtivo alto, possui alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres. (Wikipédia).

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de São Paulo possui uma população de aproximadamente 11,9 milhões habitantes, estimativa de agosto 2025, a cidade mais populosa do Brasil.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é alta e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada alta.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas similares das áreas de imóveis selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ ALTA**.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo, além de planilha excel.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 09/12/2025 a 12/12/2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 60 dados de apartamentos do bairro jardim América, e 34 efetivamente utilizados no modelo.

Os dados excluídos estão marcados com (*) asterisco. Anexo I

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

- **Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. 25,00 m² a 35,00 m²

- **IBGE:** Variável Proxy que indica renda média de um bairro específico, disponibilizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Amplitude da amostra: R\$ 7.230,04 à R\$ 16.582,83.
- **Vagas de Garagem:** Variável quantitativa que indica a quantidade total de vagas de garagem. Amplitude 0 e 1.
- **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja a relação entre o valor total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 14.687,31 a R\$ 24.687,50.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em Anexo.

09. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do Terreno:

Variável	
Área Privativa	27,22 m ²
IBGE	R\$14.824,14
Vagas de Garagem	0
Valor Unitário	R\$ 20.690,79

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

Intervalo de confiança		
Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
R\$ 20.690,79	R\$ 20.211,46	R\$ 21.193,41
	(2,32 %)	(2,43%)

Resultados para o Campo de Arbitrio:

Campo de arbitrio			
	Unitário R\$/ m ²	Total R\$	Amplitude
Limite Inferior (-15%)	R\$ 17.587,17	R\$ 478.722,89	(-15%)
Médio	R\$ 20.690,79	R\$ 563.203,40	
Limite superior(+15%)	R\$ 23.794,41	R\$ 647.683,91	(+15%)
Valor adotado R\$ 523.000,00			

Descontou-se 8% do valor central calculado de R\$ 563.203,40, por usar dados de oferta, baseado na ultima atualização do DataZap desconto em transação imobiliária. Arredondou - se o valor final em até +ou - 1% preconizado em Norma chegando ao valor de R\$ 523.000,00.

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado:

Valor de R\$ 523.000,00 (Quinhentos e vinte e três mil reais).

12. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação.
- Anexo III: Documentação do imóvel.

Responsável Técnico: Hevelin Rodrigues Camargo

CPF: 317.866.708-36 Engenheira Civil – CREA 5071055491

ANEXO I

Bairro	Endereço	Renda IBGE	Vagas de garagem	Area privativa	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Valor Total
Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 1	8490,18	0	27,00	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-79	R\$ 19.629,63	R\$ 530.000,00
Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1458	14388,77	0	32,00	Franca Prime Negocios Imobiliarios	(11) 3642-558	R\$ 16.562,50	R\$ 530.000,00
Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 2004	12961,1	0	25,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 20.800,00	R\$ 520.000,00
Pinheiros	Rua Fradique Coutinho, Nº 982	7964,93	1	35,00	Olimpia House	(11) 3937-390	R\$ 17.000,00	R\$ 595.000,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1380	14388,77	1	31,00	Farol Azul Imobiliária LTDA	(11) 2236-440	R\$ 16.772,58	R\$ 519.950,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 251	7926,96	0	26,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 22.500,00	R\$ 585.000,00
Pinheiros	Rua dos Pinheiros, Nº 1057	14682,66	0	26,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 24.038,46	R\$ 625.000,00
Pinheiros	Rua Galeno de Almeida, Nº 245	14824,14	0	28,00	Europa Brokers Imóveis	(11) 94764-68	R\$ 18.964,29	R\$ 531.000,00
Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 105	7926,96	0	29,00	Pedro Moreira	(11) 97555-68	R\$ 17.172,41	R\$ 498.000,00
Pinheiros	Rua Arruda Alvim, Nº 180	9254,75	0	26,00	Pedro Luiz Rogato Valente	(11) 99532-44	R\$ 19.038,46	R\$ 495.000,00
* Pinheiros	Avenida Eusébio Matoso, Nº 661	10669,18	0	25,00	Imóveis Pro	(11) 4248-300	R\$ 16.004,00	R\$ 400.100,00
Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 1216	7674,71	0	26,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 20.769,23	R\$ 540.000,00
* Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 240	7230,04	0	25,00	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-100	R\$ 17.120,00	R\$ 428.000,00
Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 105	7926,96	0	26,00	Century 21 House Prime	(11) 3897-060	R\$ 19.192,31	R\$ 499.000,00
* Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 998	14824,14	1	29,00	Olimpia House	(11) 3937-390	R\$ 18.275,86	R\$ 530.000,00
* Pinheiros	Rua Artur de Azevedo, Nº 135	10752,09	0	25,00	Imoplay Real Estate	(11) 4211-850	R\$ 25.080,00	R\$ 627.000,00
* Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 857	10269,01	0	27,00	Khondo	(11) 3088-491	R\$ 15.925,93	R\$ 430.000,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 135	7926,96	0	28,00	Emcasa	(11) 4380-857	R\$ 20.714,29	R\$ 580.000,00
Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 444	7817,3	0	25,00	Grupo Kaza São Paulo 46	(11) 98515-10	R\$ 20.400,00	R\$ 510.000,00
Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 73	16582,83	0	28,00	Re/Max Boutique	(11) 2892-418	R\$ 21.250,00	R\$ 595.000,00
* Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 923	13048,47	0	27,00	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-12	R\$ 15.888,89	R\$ 429.000,00
Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 163	11593,51	1	32,00	Bbz Imóveis	(11) 93503-11	R\$ 24.687,50	R\$ 790.000,00
Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 950	15809,98	0	25,00	Rofe Imóveis	(11) 5051-068	R\$ 21.600,00	R\$ 540.000,00
Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 193	8667,33	1	32,00	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-100	R\$ 20.312,50	R\$ 650.000,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 230	12498,6	0	35,00	Adelino Alves Imóveis	(11) 4369-240	R\$ 18.085,71	R\$ 633.000,00
Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1516	14388,77	0	26,00	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-12	R\$ 22.884,62	R\$ 595.000,00
Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 75	8490,18	0	25,00	Family Broker Sp	(11) 99950-83	R\$ 19.156,00	R\$ 478.900,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães	7926,96	0	25,00	Guilherme De Souza Rezende	(11) 99133-77	R\$ 24.400,00	R\$ 610.000,00
Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 363	7641,53	1	33,00	J Negro Imoveis Ltda-Me	(11) 2062-100	R\$ 20.909,09	R\$ 690.000,00
* Pinheiros	Rua Butantã	7641,53	0	25,00	Andrade Imobiliária	(11) 4777-920	R\$ 14.760,00	R\$ 369.000,00
Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 345	7641,53	0	32,00	Grupo Kaza São Paulo 17	(11) 96076-97	R\$ 14.848,03	R\$ 475.137,00
* Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 327	10259	0	33,00	Itamar Imobi	(11) 95619-90	R\$ 19.093,94	R\$ 630.100,00
Pinheiros	Rua Oscar Freire, Nº 2293	14824,14	0	27,00	Re/Max The Collection Imobi	(11) 91607-18	R\$ 22.222,22	R\$ 600.000,00
Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 517	10929,54	1	35,00	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-100	R\$ 21.714,29	R\$ 760.000,00
Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 1	8980,53	0	27,00	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-79	R\$ 17.777,78	R\$ 480.000,00
Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 345	7641,53	0	31,00	Rofe Imóveis	(11) 5051-068	R\$ 15.000,00	R\$ 465.000,00
Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 265	15451,59	0	25,00	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-230	R\$ 24.000,00	R\$ 600.000,00
Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	7230,04	1	29,00	Grupo Kaza São Paulo 160	(11) 3896-393	R\$ 24.586,21	R\$ 713.000,00
* Pinheiros	Rua Cunha Gago	0	1	32,00	Lopes Central Consultoria De Imoveis Ltd	(11) 96918-81	R\$ 22.500,00	R\$ 720.000,00
* Pinheiros	Rua Amália de Noronha, Nº 282	14388,77	0	33,00	Adell Imóveis	(11) 93005-90	R\$ 12.512,12	R\$ 412.900,00
* Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 717	9858,94	0	26,00	Arthur G. S. Ferreira	(11) 97318-76	R\$ 17.307,69	R\$ 450.000,00
Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 370	10929,54	0	27,00	Brasil Flats Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(11) 2867-477	R\$ 21.481,48	R\$ 580.000,00
Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 80	9815,2	1	32,00	C2+ Negócios Imobiliários	(11) 3673-102	R\$ 23.750,00	R\$ 760.000,00
* Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	14430,61	0	26,00	Emcasa	(11) 4380-857	R\$ 17.538,46	R\$ 456.000,00
Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	7230,04	0	30,00	Europa Real Estate.	(11) 94163-00	R\$ 17.633,33	R\$ 529.000,00
* Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi	14430,61	1	25,00	Anil Imóveis - São Paulo	(80) 0005-070	R\$ 20.576,00	R\$ 514.400,00
Pinheiros	Rua dos Pinheiros, Nº 1057	14682,66	1	35,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 20.000,00	R\$ 700.000,00
* Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	7230,04	0	25,00	Só Flats Negócios Imobiliários	(11) 3059-084	R\$ 17.080,00	R\$ 427.000,00
* Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 717	9858,94	0	31,00	C2+ Negócios Imobiliários	(11) 3673-102	R\$ 19.677,42	R\$ 610.000,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1182	11906,47	1	31,00	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-12	R\$ 20.516,13	R\$ 636.000,00
Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 323	7641,53	0	32,00	Grupo Kaza São Paulo 128	(11) 3896-393	R\$ 14.687,31	R\$ 469.994,00
Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 231	7974,5	0	25,00	Foxter SP	(11) 5198-081	R\$ 20.000,00	R\$ 500.000,00
* Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	14430,61	0	30,00	Monteiro Rizzo Consultoria Imobiliária Ltda	(11) 98106-20	R\$ 21.666,67	R\$ 650.000,00
Pinheiros	Rua Francisco Leitão	14430,61	0	25,00	LOCAL IMÓVEIS - Alto De Pinheiros	(11) 3094-058	R\$ 21.800,00	R\$ 545.000,00
* Pinheiros	Rua Butantã, Nº 408	7089,23	1	27,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 16.481,48	R\$ 445.000,00
* Pinheiros	Avenida Pedroso de Moraes	14430,61	1	29,00	Paulo Roberto Leardi	(11) 3284-700	R\$ 19.401,83	R\$ 562.653,00
* Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	14430,61	0	25,00	Eloim Consultoria De Imoveis	(11) 3999-091	R\$ 19.200,00	R\$ 480.000,00
Pinheiros	Rua Galeno de Almeida, Nº 307	11769,51	0	27,00	Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-666	R\$ 19.074,07	R\$ 515.000,00
Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 957	7557,65	0	26,00	Imóveis Pro	(11) 4248-300	R\$ 18.465,38	R\$ 480.100,00
* Pinheiros	Avenida Pedroso de Moraes	14430,61	1	28,00	Leardi Chácara Santo Antônio 270	(11) 99363-20	R\$ 19.062,00	R\$ 533.736,00

ANEXO II

Modelo:

Haus Mitre Pinheros

Data de Referência:

sexta-feira, 12 de dezembro de 2025

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

Renda IBGE = 14.824,14

Vagas de garagem = 0

Area privativa = 27,22

Bairro = Pinheiros

Endereço = Rua Galeno de Almeida, Nº 245 Nº404

Informante =

Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (2,32%) = 20.211,46

Médio = 20.690,79

Máximo (2,43%) = 21.193,41

Valor Total

Mínimo = 550.156,03

Médio = 563.203,40

Máximo = 576.884,67

Intervalo Predição

Mínimo = 519.119,61

Máximo = 615.469,23

Mínimo (7,83%) = 19.071,26

Máximo (9,28%) = 22.610,92

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 17.587,17

RL Máximo = 23.794,41

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Hevelin Camargo
Modelo:	Haus Mitre Pinheros
Data do modelo:	sexta-feira, 12 de dezembro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	60
Dados utilizados no modelo:	34

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Renda IBGE	Numérica	Proxy		Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Renda IBGE	7.230,04	16.582,83	9.352,79	10.641,67
Vagas de garagem	0,00	1,00	1,00	0,24
Area privativa	25,00	35,00	10,00	28,56
Valor unitário	14.687,31	24.687,50	10.000,19	20.041,39

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9211059 / 0,9008774
Coeficiente de determinação:	0,8484360
Fisher - Snedecor:	55,98
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	3	0,000	55,979
Não Explicada	0,000	30	0,000	
Total	0,000	33		

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

Valor unitário = $1/(+8,568197795E-05 -1,050611241E-05 * \ln(\text{Renda IBGE}) -1,924195549E-05 * \text{Vagas de garagem} +2,334663035E-06 * \text{Area privativa})$



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda IBGE	ln(x)	-5,74	0,00
Vagas de garagem	x	-10,79	0,00
Area privativa	x	10,03	0,00
Valor unitário	1/y	4,56	0,01

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda IBGE	x1	0,00	-0,13	-0,18	-0,46
Vagas de garagem	x2	-0,13	0,00	0,73	-0,30
Area privativa	x3	-0,18	0,73	0,00	0,30
Valor unitário	y	-0,46	-0,30	0,30	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda IBGE	x1	0,00	0,64	0,59	0,72
Vagas de garagem	x2	0,64	0,00	0,74	0,89
Area privativa	x3	0,59	0,74	0,00	0,88
Valor unitário	y	0,72	0,89	0,88	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00005100	0,00005400	-0,00000300	-5,3573%	-0,907492	0,01261100
2	0,00006000	0,00006000	0,00000100	0,9504%	0,190802	0,00355800
3	0,00004800	0,00004500	0,00000400	7,3178%	1,169838	0,03252500
4	0,00005900	0,00005400	0,00000500	8,5759%	1,677404	0,15936100
7	0,00004200	0,00004600	-0,00000400	-9,5748%	-1,324439	0,04538000
8	0,00005300	0,00005000	0,00000300	4,8908%	0,857540	0,02032600
9	0,00005800	0,00005900	-0,00000100	-1,4255%	-0,276026	0,00177900
10	0,00005300	0,00005000	0,00000200	3,9852%	0,696025	0,00735900
12	0,00004800	0,00005200	-0,00000400	-8,8283%	-1,413404	0,05160900
14	0,00005200	0,00005200	0,00000000	0,0866%	0,015004	0,00000500
19	0,00004900	0,00005000	-0,00000100	-1,7364%	-0,283021	0,00265600
20	0,00004700	0,00004900	-0,00000200	-4,0695%	-0,636773	0,01676200
22	0,00004100	0,00004300	-0,00000200	-5,7389%	-0,772958	0,02866000
23	0,00004600	0,00004200	0,00000400	8,2620%	1,271860	0,06407000



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

24	0,00004900	0,00004600	0,00000300	6,7920%	1,111844	0,05527800
26	0,00004400	0,00004600	-0,00000200	-4,8014%	-0,697640	0,01178300
27	0,00005200	0,00004900	0,00000300	6,1293%	1,063937	0,03030700
29	0,00004800	0,00005000	-0,00000200	-3,5942%	-0,571572	0,01594600
31	0,00006700	0,00006600	0,00000100	1,3314%	0,298153	0,00659400
33	0,00004500	0,00004800	-0,00000300	-6,2601%	-0,936701	0,02196500
34	0,00004600	0,00005000	-0,00000400	-9,5584%	-1,463687	0,12352300
35	0,00005600	0,00005300	0,00000300	5,6308%	1,053166	0,01444000
36	0,00006700	0,00006400	0,00000300	3,8235%	0,847572	0,03581200
37	0,00004200	0,00004300	-0,00000100	-2,5093%	-0,347649	0,00447500
38	0,00004100	0,00004100	0,00000000	-0,2821%	-0,038149	0,00016800
42	0,00004700	0,00005100	-0,00000400	-9,5968%	-1,485482	0,02363400
43	0,00004200	0,00004500	-0,00000200	-5,8783%	-0,822992	0,02896100
45	0,00005700	0,00006200	-0,00000600	-9,9695%	-1,879946	0,13985000
47	0,00005000	0,00004700	0,00000300	5,2937%	0,880110	0,07548800
51	0,00006800	0,00006600	0,00000200	2,3994%	0,543209	0,02188900
52	0,00005000	0,00005000	0,00000000	0,6768%	0,112524	0,00039800
54	0,00004600	0,00004300	0,00000200	5,3217%	0,811717	0,02016500
58	0,00005200	0,00005000	0,00000200	4,1694%	0,726844	0,00636000
59	0,00005400	0,00005300	0,00000200	2,9454%	0,530383	0,00764800

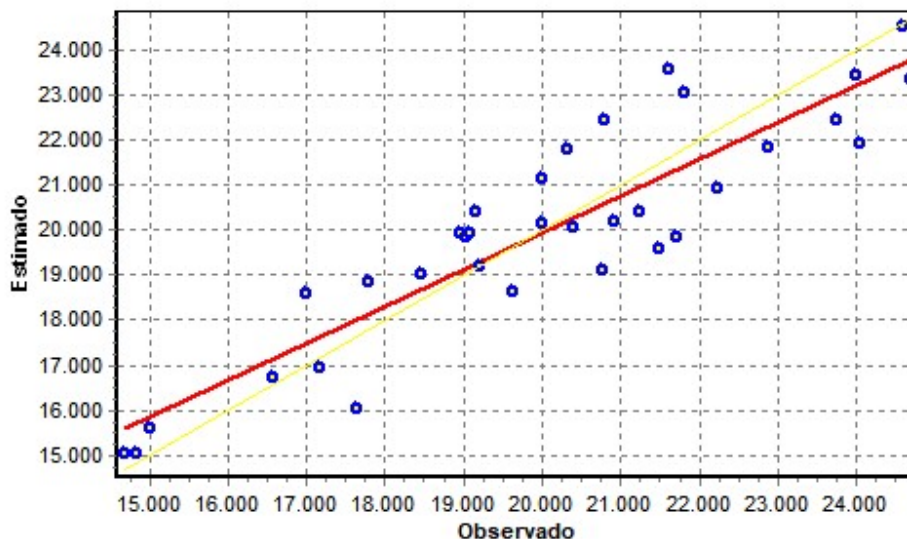
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

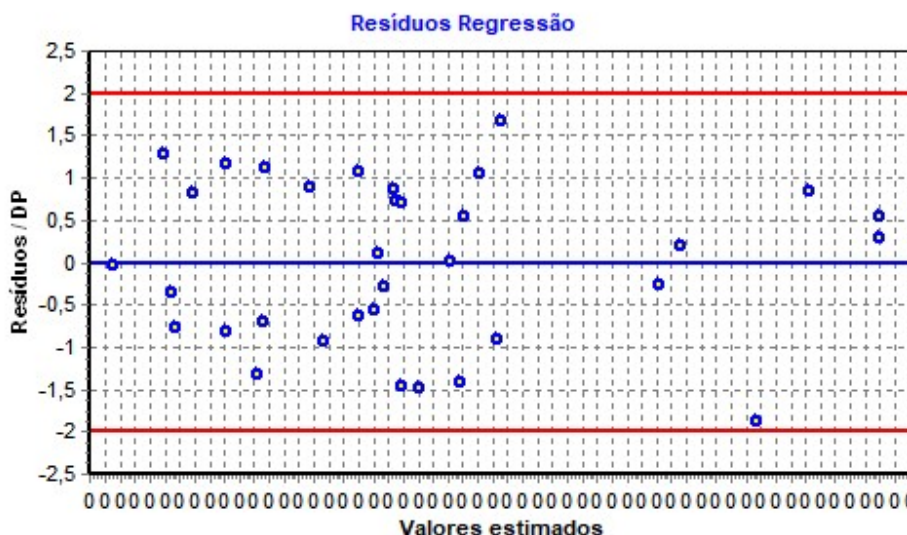
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

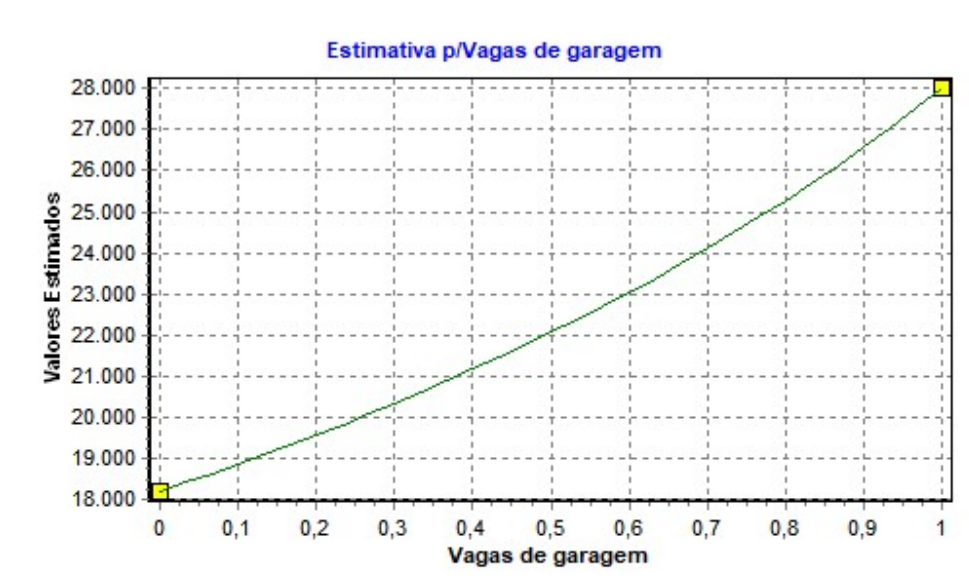
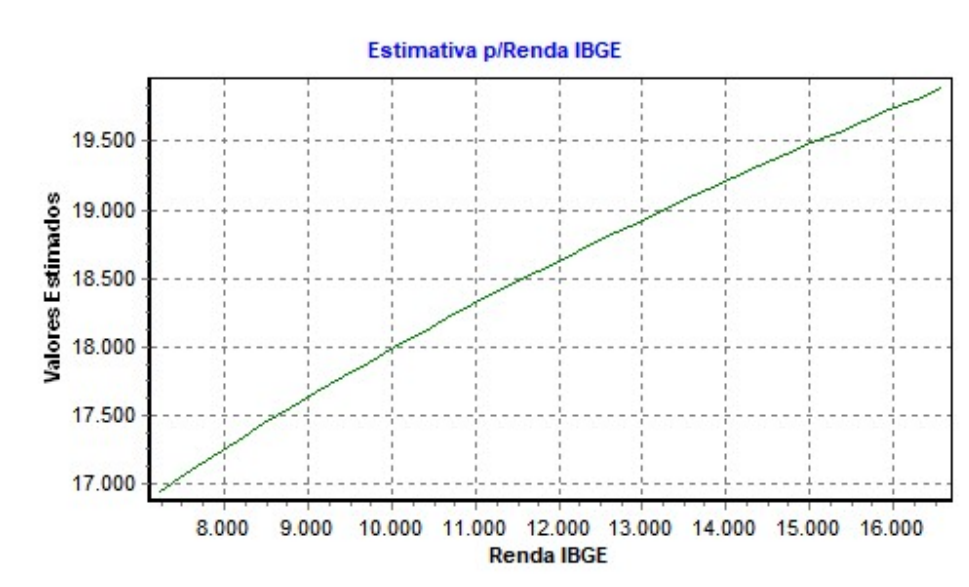
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

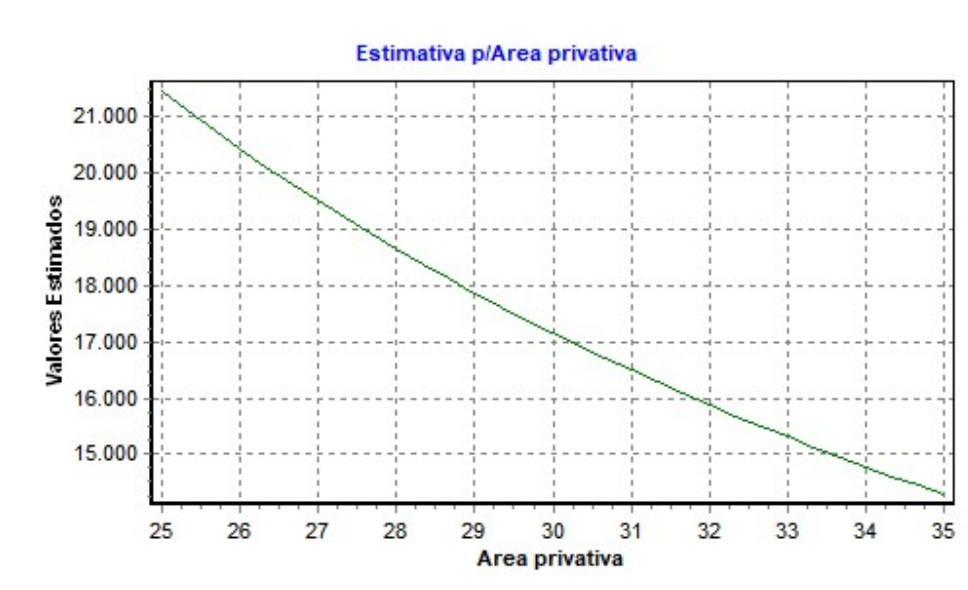


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro	Endereço	Informante	Telefone do informante
1		Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 1	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-7908!
2		Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1458	Franca Prime Negocios Imobiliarios	(11) 3642-5555
3		Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 2004	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
4		Pinheiros	Rua Fradique Coutinho, Nº 982	Olimpia House	(11) 3937-3900
5	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1380	Farol Azul Imobiliária LTDA	(11) 2236-4405
6	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 251	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
7		Pinheiros	Rua dos Pinheiros, Nº 1057	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
8		Pinheiros	Rua Galeno de Almeida, Nº 245	Europa Brokers Imóveis	(11) 94764-6583!
9		Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 105	Pedro Moreira	(11) 97555-6541!
10		Pinheiros	Rua Arruda Alvim, Nº 180	Pedro Luiz Rogato Valente	(11) 99532-4422!
11	*	Pinheiros	Avenida Eusébio Matoso, Nº 661	Imóveis Pro	(11) 4248-3000
12		Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 1216	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
13	*	Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 240	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-1000
14		Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 105	Century 21 House Prime	(11) 3897-0600
15	*	Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 998	Olimpia House	(11) 3937-3900
16	*	Pinheiros	Rua Artur de Azevedo, Nº 135	Imoplay Real Estate	(11) 4211-8500
17	*	Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 857	Khondo	(11) 3088-4911
18	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 135	Emcasa	(11) 4380-8578
19		Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 444	Grupo Kaza São Paulo 46	(11) 98515-1081!
20		Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 73	Re/Max Boutique	(11) 2892-4155

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

21	*	Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 923	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-1205!
22		Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 163	Bbz Imóveis	(11) 93503-1195!
23		Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 950	Rofe Imóveis	(11) 5051-0688
24		Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 193	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-1000
25	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 230	Adelino Alves Imóveis	(11) 4369-2408
26		Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1516	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-1205!
27		Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 75	Family Broker Sp	(11) 99950-8369!
28	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães	Guilherme De Souza Rezende	(11) 99133-7721!
29		Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 363	J Negro Imoveis Ltda-Me	(11) 2062-1000
30	*	Pinheiros	Rua Butantã	Andrade Imobiliária	(11) 4777-9200
31		Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 345	Grupo Kaza São Paulo 17	(11) 96076-9704!
32	*	Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 327	Itamar Imobi	(11) 95619-9036!
33		Pinheiros	Rua Oscar Freire, Nº 2293	Re/Max The Collection Imobi	(11) 91607-1818!
34		Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 517	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-1000
35		Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 1	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-7908!
36		Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 345	Rofe Imóveis	(11) 5051-0688
37		Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 265	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2300
38		Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	Grupo Kaza São Paulo 160	(11) 3896-3939
39	*	Pinheiros	Rua Cunha Gago	Lopes Central Consultoria De Imoveis Ltd	(11) 96918-8188!
40	*	Pinheiros	Rua Amália de Noronha, Nº 282	Adell Imóveis	(11) 93005-9016!
41	*	Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 717	Arthur G. S. Ferreira	(11) 97318-7695!
42		Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 370	Brasil Flats Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(11) 2867-4777
43		Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 80	C2+ Negócios Imobiliários	(11) 3673-1020
44	*	Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	Emcasa	(11) 4380-8578

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

45		Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	Europa Real Estate.	(11) 94163-0078!
46	*	Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi	Anil Imóveis - São Paulo	(80) 0005-0705
47		Pinheiros	Rua dos Pinheiros, Nº 1057	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
48	*	Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	Só Flats Negócios Imobiliários	(11) 3059-0846
49	*	Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 717	C2+ Negócios Imobiliários	(11) 3673-1020
50	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1182	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-1205!
51		Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 323	Grupo Kaza São Paulo 128	(11) 3896-3939
52		Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 231	Foxtex SP	(11) 5198-0818
53	*	Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	Monteiro Rizzo Consultoria Imobiliaria Ltda	(11) 98106-2063!
54		Pinheiros	Rua Francisco Leitão	LOCAL IMÓVEIS - Alto De Pinheiros	(11) 3094-0555
55	*	Pinheiros	Rua Butantã, Nº 408	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
56	*	Pinheiros	Avenida Pedroso de Morais	Paulo Roberto Leardi	(11) 3284-7000
57	*	Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	Eloim Consultoria De Moveis E Administracao De Condominios Ltda - Me	(11) 3999-0913
58		Pinheiros	Rua Galeno de Almeida, Nº 307	Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-6666
59		Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 957	Imóveis Pro	(11) 4248-3000
60	*	Pinheiros	Avenida Pedroso de Morais	Leardi Chácara Santo Antônio 270	(11) 99363-2098!

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Renda IBGE	Vagas de garagem	Area privativa	Valor unitário
1		8.490,18	0	27,00	19.629,63
2		14.388,77	0	32,00	16.562,50
3		12.961,10	0	25,00	20.800,00
4		7.964,93	1	35,00	17.000,00
5	*	14.388,77	1	31,00	16.772,58
6	*	7.926,96	0	26,00	22.500,00
7		14.682,66	0	26,00	24.038,46



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

8		14.824,14	0	28,00	18.964,29
9		7.926,96	0	29,00	17.172,41
10		9.254,75	0	26,00	19.038,46
11	*	10.669,18	0	25,00	16.004,00
12		7.674,71	0	26,00	20.769,23
13	*	7.230,04	0	25,00	17.120,00
14		7.926,96	0	26,00	19.192,31
15	*	14.824,14	1	29,00	18.275,86
16	*	10.752,09	0	25,00	25.080,00
17	*	10.269,01	0	27,00	15.925,93
18	*	7.926,96	0	28,00	20.714,29
19		7.817,30	0	25,00	20.400,00
20		16.582,83	0	28,00	21.250,00
21	*	13.048,47	0	27,00	15.888,89
22		11.593,51	1	32,00	24.687,50
23		15.809,98	0	25,00	21.600,00
24		8.667,33	1	32,00	20.312,50
25	*	12.498,60	0	35,00	18.085,71
26		14.388,77	0	26,00	22.884,62
27		8.490,18	0	25,00	19.156,00
28	*	7.926,96	0	25,00	24.400,00
29		7.641,53	1	33,00	20.909,09
30	*	7.641,53	0	25,00	14.760,00
31		7.641,53	0	32,00	14.848,03
32	*	10.259,00	0	33,00	19.093,94
33		14.824,14	0	27,00	22.222,22
34		10.929,54	1	35,00	21.714,29
35		8.980,53	0	27,00	17.777,78
36		7.641,53	0	31,00	15.000,00
37		15.451,59	0	25,00	24.000,00
38		7.230,04	1	29,00	24.586,21
39	*	0,00	1	32,00	22.500,00
40	*	14.388,77	0	33,00	12.512,12
41	*	9.858,94	0	26,00	17.307,69
42		10.929,54	0	27,00	21.481,48
43		9.815,20	1	32,00	23.750,00
44	*	14.430,61	0	26,00	17.538,46
45		7.230,04	0	30,00	17.633,33
46	*	14.430,61	1	25,00	20.576,00
47		14.682,66	1	35,00	20.000,00
48	*	7.230,04	0	25,00	17.080,00
49	*	9.858,94	0	31,00	19.677,42
50	*	11.906,47	1	31,00	20.516,13
51		7.641,53	0	32,00	14.687,31
52		7.974,50	0	25,00	20.000,00
53	*	14.430,61	0	30,00	21.666,67

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

54		14.430,61	0	25,00	21.800,00
55	*	7.089,23	1	27,00	16.481,48
56	*	14.430,61	1	29,00	19.401,83
57	*	14.430,61	0	25,00	19.200,00
58		11.769,51	0	27,00	19.074,07
59		7.557,65	0	26,00	18.465,38
60	*	14.430,61	1	28,00	19.062,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	20.211,46	2,32%	
Valor Médio	20.690,79	-	III
Valor Máximo	21.193,41	2,43%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Pinheiros	-
Endereço	Rua Galeno de Almeida, Nº 245 Nº404	-
Renda IBGE	14.824,14	Não
Vagas de garagem	0,00	Não
Area privativa	27,22	Não
Informante		-
Telefone do informante		-



O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula
110009

ficha
1

São Paulo, 23 de JANEIRO de 2023

Imóvel: **STUDIO NR Nº 404**, localizado no 4º pavimento do Setor Studio, integrante do condomínio **HAUS MITRE PINHEIROS**, situado na Rua Galeno de Almeida nº 245 e Rua Capote Valente nºs 996 e 998, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa coberta de 27,220m², área comum de 14,183m², área total de 41,403m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0031065. O condomínio HAUS MITRE PINHEIROS acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 102442, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 130, a instituição e especificação de condomínio.

PROPRIETÁRIA: MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ 31.386.797/0001-30, com sede nesta cidade de São Paulo, Alameda Santos nº 700, 5º andar, sala P.

REGISTROS ANTERIORES: R.7-27417, de 09/08/2019; R.18-40247, de 23/09/2019; R.6-40248, de 02/09/2019; R.3-46733, de 30/08/2019; R.7-58268, de 18/09/2019; R.10-59235, de 02/10/2019; R.9-59236, de 02/10/2019; R.7-76786, de 02/09/2019; R.5-99245, de 20/08/2009; e AV.1-102434, de 23/10/2019.

Contribuintes municipais nºs 013.006.0508-1, 013.006.0069-1, 013.006.0070-5, 013.006.0071-3, 013.006.0072-1, 013.006.0073-1, 013.006.0074-8 e 013.006.0075-6.

Selo digital: 111195311371853209542123U.


Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Substituto

ABERTURA DE MATRÍCULA

AV.1-110009. 23/JANEIRO/2023. Matrícula aberta a requerimento da
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2025 às 19:33, sob o número WJMJ25428066892. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código 8992A0gr6.



Valide aqui
este documento

matrícula

110009

ficha

1

verso

incorporadora datado de 19/12/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 371853, em 20/12/2022. Selo digital: 111195311371853209542223S.

Averbado por

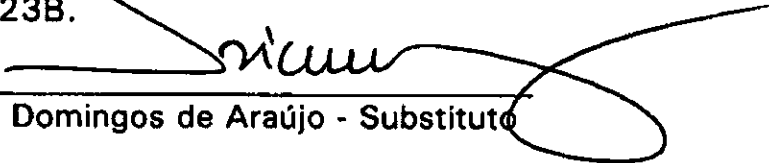

Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

TRANSPORTE DE HIPOTECA

AV.2-110009. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por instrumento particular de 07/01/2020, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 342201, em 27/08/2020, que deu origem ao R.4-102442, a proprietária deu em **HIPOTECA** de primeiro, único e especial grau, a fração ideal **93,39%** do imóvel da matrícula nº 102442, a fim de promover a construção do empreendimento HAUS MITRE PINHEIROS, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantia da abertura do crédito no valor de R\$25.354.000,00, a ser liberado por meio de parcelas relacionadas no título, pagável no prazo máximo de 18 meses, vencendo-se a primeira prestação em 15/05/2023, com juros às taxas anuais, nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%, e prazo de carência de 6 meses, com juros às taxas anuais, nominal de 7,72% e efetiva de 8,00%, na forma ajustada. Demais cláusulas e condições constantes do título. Em decorrência do registro da instituição de condomínio (R.130-102442), a dívida passa a ser garantida por 145 unidades autônomas.

Prenotação nº 371853, de 20/12/2022. Selo digital: 111195331371853209541923B.

Averbado por


Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

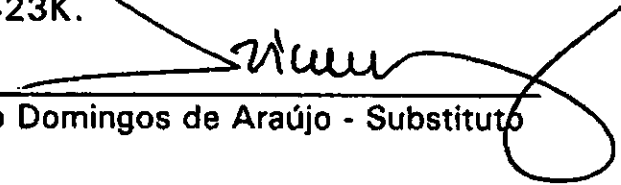
matrícula
110009

ficha
2

TRANSPORTE ÁREA CONTAMINADA E REABILITAÇÃO

AV.3-110009. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por requerimento datado de 14/07/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 366458, em 15/07/2022, acompanhado do termo de reabilitação para uso declarado nº 2028/2022, datado de 11/07/2022, emitido no processo nº CETESB.006209/2020-27, pela Biol. Maria da Gloria Figueiredo, do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, CNPJ 43.776.491/0001-70, com sede nesta cidade de São Paulo, objeto da AV.6-102442, foi constatado que o imóvel localizado à Rua Galeno de Almeida nº 245 e registrado sob matrícula nº 102.442, neste 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, esteve contaminado por metais e, posteriormente, com base na Informação Técnica nº 151/2022/ICRR apensada ao sobredito processo CETESB.006209/2020-27, o imóvel foi considerado reabilitado para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional. Prenotação nº 371853, de 20/12/2022. Selo digital: 111195331371853209542423K.

Averbado por


Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

AV.4-110009. 11/MAIO/2023. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento parcial da hipoteca objeto do R.4-102442, referido na AV.2-110009, em relação ao imóvel desta matrícula, autorizado pelo credor Banco Bradesco S/A, no instrumento particular datado de 28/2/2023, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 375414, (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 19:33, sob o número WJMJ25428066992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código B99pBA01gr6.



Valide aqui este documento

matrícula

110009

ficha

2

verso

em 12/4/2023. Selo digital: 111195331375414210879623K.

Averbado por

Renata Paula de Souza
Renata Paula de Souza - Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2025 às 19:33, sob o número WJMJ25428066892 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código B99B2A0196.



CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Validade aqui
este documento

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos prenotados até 07/10/2024. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, **08/10/2024**

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Sônia Ferreira Mendes** - Extraída por: **Sônia Ferreira Mendes**

Assinado Digitalmente

Cartório	R\$: 42,22
Estado	R\$: 12,00
Ipesp	R\$: 8,21
Sinoreg	R\$: 2,22
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90
Município	R\$: 0,86
MP	R\$: 2,03
Total	R\$: 70,44

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1111953C3HT001112775BW24A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:33, sob o número WJMJ25428068992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código 899420166.

LAUDO DE AVALIAÇÃO RESUMO

Endereço do imóvel			
Rua Galeno de Almeida nº 245, Studio nº 802			
Cidade	UF		
Jardim América, São Paulo	SP		
Objetivo da Avaliação			
Determinação do valor de mercado			
Finalidade da Avaliação			
Avaliação Patrimonial			
Solicitante e/ou Interessado			
Haus Mitre Pinheiros			
Proprietário			
MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.			
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m ²)		
Apartamento	Área privativa: 26,60 m²		
Metodologia	Especificação		
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Grau de Fundamentação III, Grau de Precisão III		
Valor de Avaliação do Imóvel		Classificação quanto a liquidez do Imóvel	
R\$ 523.000,00		Alta	
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Hevelin Rodrigues Camargo	317.866.708-36	Eng. Civil	5071055491 - SP

Assinatura do Responsável Técnico
São Paulo, 12 de Dezembro de 2025.

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Haus Mitre Pinheiros

02. FINALIDADE

Avaliação Patrimonial

03. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

- Na documentação fornecida: Matrícula.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Apartamento
- Matrícula n.º 110061
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado.
- Área construída: 26,60 m², Área Total: 40,459 m²

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de São Paulo, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo). A região é formada por construções de padrão construtivo alto, possui alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres. (Wikipédia).

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de São Paulo possui uma população de aproximadamente 11,9 milhões habitantes, estimativa de agosto 2025, a cidade mais populosa do Brasil.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é alta e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada alta.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas similares das áreas de imóveis selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ ALTA**.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo, além de planilha excel.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 09/12/2025 a 12/12/2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 60 dados de apartamentos do bairro jardim América, e 34 efetivamente utilizados no modelo.

Os dados excluídos estão marcados com (*) asterisco. Anexo I

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

- **Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. 25,00 m² a 35,00 m²

- **IBGE:** Variável Proxy que indica renda média de um bairro específico, disponibilizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Amplitude da amostra: R\$ 7.230,04 à R\$ 16.582,83.
- **Vagas de Garagem:** Variável quantitativa que indica a quantidade total de vagas de garagem. Amplitude 0 e 1.
- **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja a relação entre o valor total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 14.687,31 a R\$ 24.687,50.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em Anexo.

09. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do Terreno:

Variável	
Área Privativa	26,60m ²
IBGE	R\$14.824,14
Vagas de Garagem	0
Valor Unitário	R\$ 21.329,61

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

Intervalo de confiança		
Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
R\$ 21.329,61	R\$ 20.820,98	R\$ 21.863,71
	(2,38 %)	(2,50%)

Resultados para o Campo de Arbitrio:

Campo de arbitrio			
	Unitário R\$/ m ²	Total R\$	Amplitude
Limite Inferior (-15%)	R\$ 18.130,17	R\$ 482.262,477	(-15%)
Médio	R\$ 21.329,61	R\$ 567.367,62	
Limite superior(+15%)	R\$ 24.529,05	R\$ 652.472,76	(+15%)
Valor adotado R\$ 523.000,00			

Descontou-se 8% do valor central calculado de R\$ 567.367,62, por usar dados de oferta, baseado na ultima atualização do DataZap desconto em transação imobiliária. Arredondou - se o valor final em até +ou - 1% preconizado em Norma chegando ao valor de R\$ 523.000,00.

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado:

Valor de R\$ 523.000,00 (Quinhentos e vinte e três mil reais).

12. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação.
- Anexo III: Documentação do imóvel.

Responsável Técnico: Hevelin Rodrigues Camargo

CPF: 317.866.708-36 Engenheira Civil – CREA 5071055491

ANEXO I

Bairro	Endereço	Renda IBGE	Vagas de garagem	Area privativa	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Valor Total
Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 1	8490,18	0	27,00	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-79	R\$ 19.629,63	R\$ 530.000,00
Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1458	14388,77	0	32,00	Franca Prime Negocios Imobiliarios	(11) 3642-555	R\$ 16.562,50	R\$ 530.000,00
Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 2004	12961,1	0	25,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 20.800,00	R\$ 520.000,00
Pinheiros	Rua Fradique Coutinho, Nº 982	7964,93	1	35,00	Olimpia House	(11) 3937-390	R\$ 17.000,00	R\$ 595.000,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1380	14388,77	1	31,00	Farol Azul Imobiliária LTDA	(11) 2236-440	R\$ 16.772,58	R\$ 519.950,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 251	7926,96	0	26,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 22.500,00	R\$ 585.000,00
Pinheiros	Rua dos Pinheiros, Nº 1057	14682,66	0	26,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 24.038,46	R\$ 625.000,00
Pinheiros	Rua Galeno de Almeida, Nº 245	14824,14	0	28,00	Europa Brokers Imóveis	(11) 94764-65	R\$ 18.964,29	R\$ 531.000,00
Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 105	7926,96	0	29,00	Pedro Moreira	(11) 97555-68	R\$ 17.172,41	R\$ 498.000,00
Pinheiros	Rua Arruda Alvim, Nº 180	9254,75	0	26,00	Pedro Luiz Rogato Valente	(11) 99532-44	R\$ 19.038,46	R\$ 495.000,00
* Pinheiros	Avenida Eusébio Matoso, Nº 661	10669,18	0	25,00	Imóveis Pro	(11) 4248-300	R\$ 16.004,00	R\$ 400.100,00
Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 1216	7674,71	0	26,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 20.769,23	R\$ 540.000,00
* Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 240	7230,04	0	25,00	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-100	R\$ 17.120,00	R\$ 428.000,00
Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 105	7926,96	0	26,00	Century 21 House Prime	(11) 3897-060	R\$ 19.192,31	R\$ 499.000,00
* Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 998	14824,14	1	29,00	Olimpia House	(11) 3937-390	R\$ 18.275,86	R\$ 530.000,00
* Pinheiros	Rua Artur de Azevedo, Nº 135	10752,09	0	25,00	Imoplay Real Estate	(11) 4211-850	R\$ 25.080,00	R\$ 627.000,00
* Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 857	10269,01	0	27,00	Khondo	(11) 3088-491	R\$ 15.925,93	R\$ 430.000,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 135	7926,96	0	28,00	Emcasa	(11) 4380-857	R\$ 20.714,29	R\$ 580.000,00
Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 444	7817,3	0	25,00	Grupo Kaza São Paulo 46	(11) 98515-10	R\$ 20.400,00	R\$ 510.000,00
Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 73	16582,83	0	28,00	Re/Max Boutique	(11) 2892-415	R\$ 21.250,00	R\$ 595.000,00
* Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 923	13048,47	0	27,00	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-12	R\$ 15.888,89	R\$ 429.000,00
Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 163	11593,51	1	32,00	Bbz Imóveis	(11) 93503-11	R\$ 24.687,50	R\$ 790.000,00
Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 950	15809,98	0	25,00	Rofe Imóveis	(11) 5051-068	R\$ 21.600,00	R\$ 540.000,00
Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 193	8667,33	1	32,00	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-100	R\$ 20.312,50	R\$ 650.000,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 230	12498,6	0	35,00	Adelino Alves Imóveis	(11) 4369-240	R\$ 18.085,71	R\$ 633.000,00
Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1516	14388,77	0	26,00	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-12	R\$ 22.884,62	R\$ 595.000,00
Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 75	8490,18	0	25,00	Family Broker Sp	(11) 99950-83	R\$ 19.156,00	R\$ 478.900,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães	7926,96	0	25,00	Guilherme De Souza Rezende	(11) 99133-77	R\$ 24.400,00	R\$ 610.000,00
Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 363	7641,53	1	33,00	J Negro Imoveis Ltda-Me	(11) 2062-100	R\$ 20.909,09	R\$ 690.000,00
* Pinheiros	Rua Butantã	7641,53	0	25,00	Andrade Imobiliária	(11) 4777-920	R\$ 14.760,00	R\$ 369.000,00
Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 345	7641,53	0	32,00	Grupo Kaza São Paulo 17	(11) 96076-97	R\$ 14.848,03	R\$ 475.137,00
* Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 327	10259	0	33,00	Itamar Imobi	(11) 95619-90	R\$ 19.093,94	R\$ 630.100,00
Pinheiros	Rua Oscar Freire, Nº 2293	14824,14	0	27,00	Re/Max The Collection Imobi	(11) 91607-18	R\$ 22.222,22	R\$ 600.000,00
Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 517	10929,54	1	35,00	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-100	R\$ 21.714,29	R\$ 760.000,00
Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 1	8980,53	0	27,00	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-79	R\$ 17.777,78	R\$ 480.000,00
Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 345	7641,53	0	31,00	Rofe Imóveis	(11) 5051-068	R\$ 15.000,00	R\$ 465.000,00
Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 265	15451,59	0	25,00	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-230	R\$ 24.000,00	R\$ 600.000,00
Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	7230,04	1	29,00	Grupo Kaza São Paulo 160	(11) 3896-393	R\$ 24.586,21	R\$ 713.000,00
* Pinheiros	Rua Cunha Gago	0	1	32,00	Lopes Central Consultoria De Imoveis Ltd	(11) 96918-81	R\$ 22.500,00	R\$ 720.000,00
* Pinheiros	Rua Amália de Noronha, Nº 282	14388,77	0	33,00	Adell Imóveis	(11) 93005-90	R\$ 12.512,12	R\$ 412.900,00
* Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 717	9858,94	0	26,00	Arthur G. S. Ferreira	(11) 97318-76	R\$ 17.307,69	R\$ 450.000,00
Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 370	10929,54	0	27,00	Brasil Flats Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(11) 2867-477	R\$ 21.481,48	R\$ 580.000,00
Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 80	9815,2	1	32,00	C2+ Negócios Imobiliários	(11) 3673-102	R\$ 23.750,00	R\$ 760.000,00
* Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	14430,61	0	26,00	Emcasa	(11) 4380-857	R\$ 17.538,46	R\$ 456.000,00
Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	7230,04	0	30,00	Europa Real Estate.	(11) 94163-00	R\$ 17.633,33	R\$ 529.000,00
* Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi	14430,61	1	25,00	Anil Imóveis - São Paulo	(80) 0005-070	R\$ 20.576,00	R\$ 514.400,00
Pinheiros	Rua dos Pinheiros, Nº 1057	14682,66	1	35,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 20.000,00	R\$ 700.000,00
* Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	7230,04	0	25,00	Só Flats Negócios Imobiliários	(11) 3059-084	R\$ 17.080,00	R\$ 427.000,00
* Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 717	9858,94	0	31,00	C2+ Negócios Imobiliários	(11) 3673-102	R\$ 19.677,42	R\$ 610.000,00
* Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1182	11906,47	1	31,00	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-12	R\$ 20.516,13	R\$ 636.000,00
Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 323	7641,53	0	32,00	Grupo Kaza São Paulo 128	(11) 3896-393	R\$ 14.687,31	R\$ 469.994,00
Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 231	7974,5	0	25,00	Foxter SP	(11) 5198-081	R\$ 20.000,00	R\$ 500.000,00
* Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	14430,61	0	30,00	Monteiro Rizzo Consultoria Imobiliária Ltda	(11) 98106-20	R\$ 21.666,67	R\$ 650.000,00
Pinheiros	Rua Francisco Leitão	14430,61	0	25,00	LOCAL IMÓVEIS - Alto De Pinheiros	(11) 3094-055	R\$ 21.800,00	R\$ 545.000,00
* Pinheiros	Rua Butantã, Nº 408	7089,23	1	27,00	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-08	R\$ 16.481,48	R\$ 445.000,00
* Pinheiros	Avenida Pedroso de Moraes	14430,61	1	29,00	Paulo Roberto Leardi	(11) 3284-700	R\$ 19.401,83	R\$ 562.653,00
* Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	14430,61	0	25,00	Eloim Consultoria De Imoveis	(11) 3999-091	R\$ 19.200,00	R\$ 480.000,00
Pinheiros	Rua Galeno de Almeida, Nº 307	11769,51	0	27,00	Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-666	R\$ 19.074,07	R\$ 515.000,00
Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 957	7557,65	0	26,00	Imóveis Pro	(11) 4248-300	R\$ 18.465,38	R\$ 480.100,00
* Pinheiros	Avenida Pedroso de Moraes	14430,61	1	28,00	Leardi Chácara Santo Antônio 270	(11) 99363-20	R\$ 19.062,00	R\$ 533.736,00

ANEXO II

Modelo:

Haus Mitre Pinheros

Data de Referência:

sexta-feira, 12 de dezembro de 2025

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

Renda IBGE = 14.824,14

Vagas de garagem = 0

Área privativa = 26,60

Bairro = Pinheiros

Endereço = Rua Galeno de Almeida, Nº 245, Nº 802

Informante =

Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**Valor Unitário**

Mínimo (2,38%) = 20.820,98

Médio = 21.329,61

Máximo (2,50%) = 21.863,71

Valor Total

Mínimo = 553.838,01

Médio = 567.367,62

Máximo = 581.574,81

Intervalo Predição

Mínimo = 521.699,70

Máximo = 621.797,82

Mínimo (8,05%) = 19.612,77

Máximo (9,59%) = 23.375,86

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 18.130,17

RL Máximo = 24.529,05

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Hevelin Camargo
Modelo:	Haus Mitre Pinheros
Data do modelo:	sexta-feira, 12 de dezembro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	60
Dados utilizados no modelo:	34

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Renda IBGE	Numérica	Proxy		Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Renda IBGE	7.230,04	16.582,83	9.352,79	10.641,67
Vagas de garagem	0,00	1,00	1,00	0,24
Area privativa	25,00	35,00	10,00	28,56
Valor unitário	14.687,31	24.687,50	10.000,19	20.041,39

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9211059 / 0,9008774
Coeficiente de determinação:	0,8484360
Fisher - Snedecor:	55,98
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	3	0,000	55,979
Não Explicada	0,000	30	0,000	
Total	0,000	33		

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

Valor unitário = $1 / (+8,568197795E-05 - 1,050611241E-05 * \ln(\text{Renda IBGE}) - 1,924195549E-05 * \text{Vagas de garagem} + 2,334663035E-06 * \text{Area privativa})$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda IBGE	ln(x)	-5,74	0,00
Vagas de garagem	x	-10,79	0,00
Area privativa	x	10,03	0,00
Valor unitário	1/y	4,56	0,01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda IBGE	x1	0,00	-0,13	-0,18	-0,46
Vagas de garagem	x2	-0,13	0,00	0,73	-0,30
Area privativa	x3	-0,18	0,73	0,00	0,30
Valor unitário	y	-0,46	-0,30	0,30	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda IBGE	x1	0,00	0,64	0,59	0,72
Vagas de garagem	x2	0,64	0,00	0,74	0,89
Area privativa	x3	0,59	0,74	0,00	0,88
Valor unitário	y	0,72	0,89	0,88	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00005100	0,00005400	-0,00000300	-5,3573%	-0,907492	0,01261100
2	0,00006000	0,00006000	0,00000100	0,9504%	0,190802	0,00355800
3	0,00004800	0,00004500	0,00000400	7,3178%	1,169838	0,03252500
4	0,00005900	0,00005400	0,00000500	8,5759%	1,677404	0,15936100
7	0,00004200	0,00004600	-0,00000400	-9,5748%	-1,324439	0,04538000
8	0,00005300	0,00005000	0,00000300	4,8908%	0,857540	0,02032600
9	0,00005800	0,00005900	-0,00000100	-1,4255%	-0,276026	0,00177900
10	0,00005300	0,00005000	0,00000200	3,9852%	0,696025	0,00735900
12	0,00004800	0,00005200	-0,00000400	-8,8283%	-1,413404	0,05160900
14	0,00005200	0,00005200	0,00000000	0,0866%	0,015004	0,00000500
19	0,00004900	0,00005000	-0,00000100	-1,7364%	-0,283021	0,00265600
20	0,00004700	0,00004900	-0,00000200	-4,0695%	-0,636773	0,01676200
22	0,00004100	0,00004300	-0,00000200	-5,7389%	-0,772958	0,02866000
23	0,00004600	0,00004200	0,00000400	8,2620%	1,271860	0,06407000

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

24	0,00004900	0,00004600	0,00000300	6,7920%	1,111844	0,05527800
26	0,00004400	0,00004600	-0,00000200	-4,8014%	-0,697640	0,01178300
27	0,00005200	0,00004900	0,00000300	6,1293%	1,063937	0,03030700
29	0,00004800	0,00005000	-0,00000200	-3,5942%	-0,571572	0,01594600
31	0,00006700	0,00006600	0,00000100	1,3314%	0,298153	0,00659400
33	0,00004500	0,00004800	-0,00000300	-6,2601%	-0,936701	0,02196500
34	0,00004600	0,00005000	-0,00000400	-9,5584%	-1,463687	0,12352300
35	0,00005600	0,00005300	0,00000300	5,6308%	1,053166	0,01444000
36	0,00006700	0,00006400	0,00000300	3,8235%	0,847572	0,03581200
37	0,00004200	0,00004300	-0,00000100	-2,5093%	-0,347649	0,00447500
38	0,00004100	0,00004100	0,00000000	-0,2821%	-0,038149	0,00016800
42	0,00004700	0,00005100	-0,00000400	-9,5968%	-1,485482	0,02363400
43	0,00004200	0,00004500	-0,00000200	-5,8783%	-0,822992	0,02896100
45	0,00005700	0,00006200	-0,00000600	-9,9695%	-1,879946	0,13985000
47	0,00005000	0,00004700	0,00000300	5,2937%	0,880110	0,07548800
51	0,00006800	0,00006600	0,00000200	2,3994%	0,543209	0,02188900
52	0,00005000	0,00005000	0,00000000	0,6768%	0,112524	0,00039800
54	0,00004600	0,00004300	0,00000200	5,3217%	0,811717	0,02016500
58	0,00005200	0,00005000	0,00000200	4,1694%	0,726844	0,00636000
59	0,00005400	0,00005300	0,00000200	2,9454%	0,530383	0,00764800

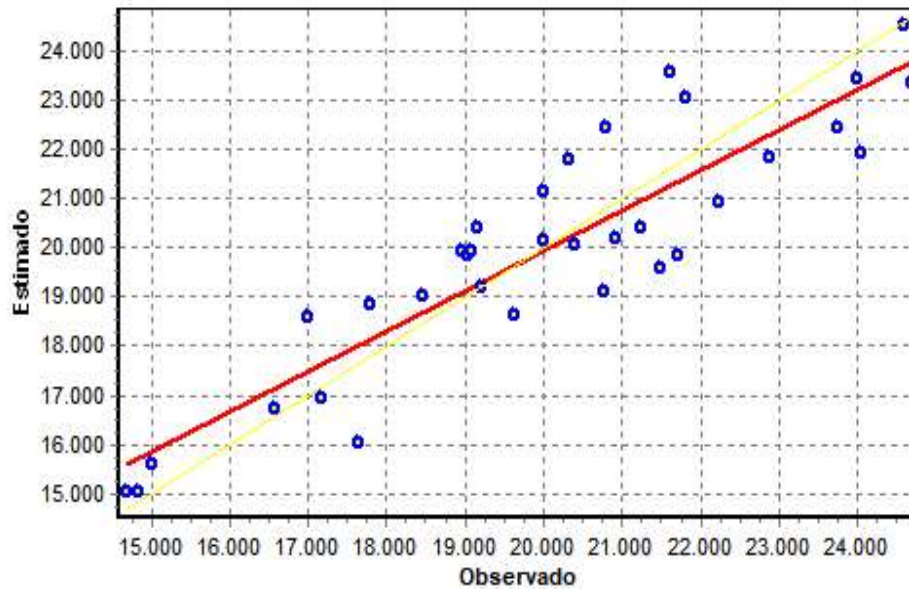
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	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

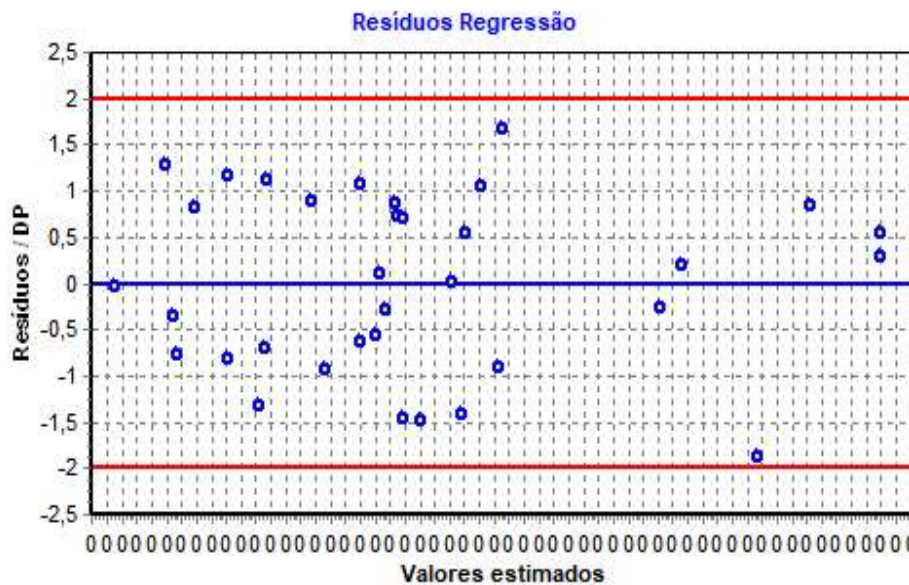
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

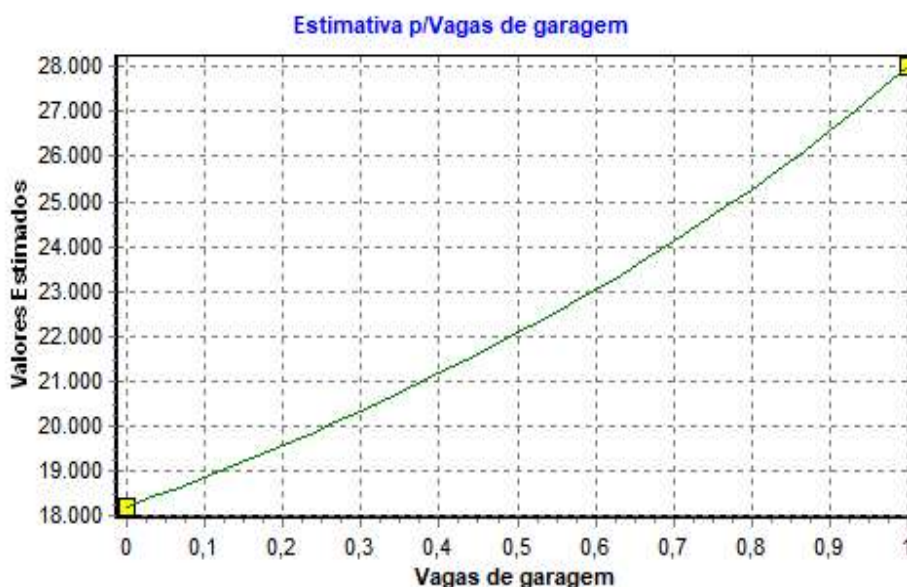
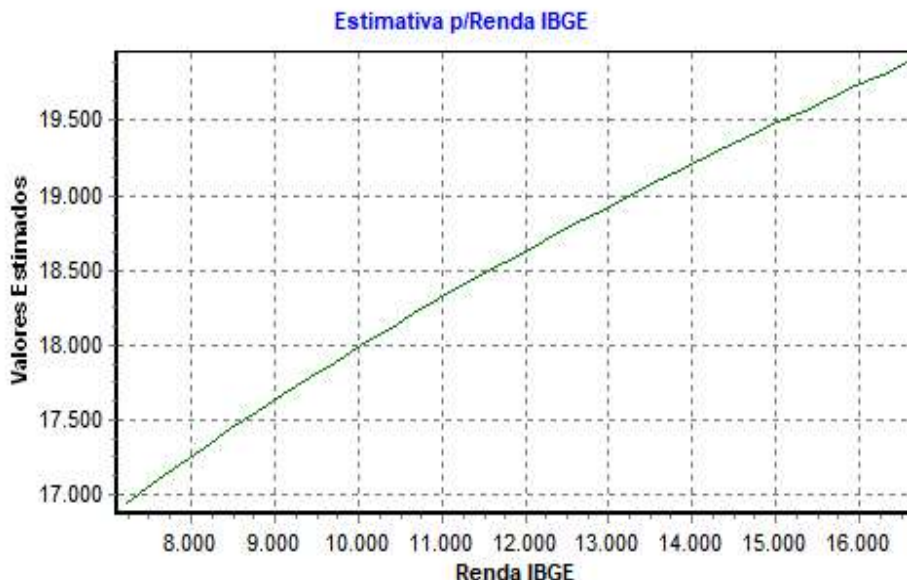
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



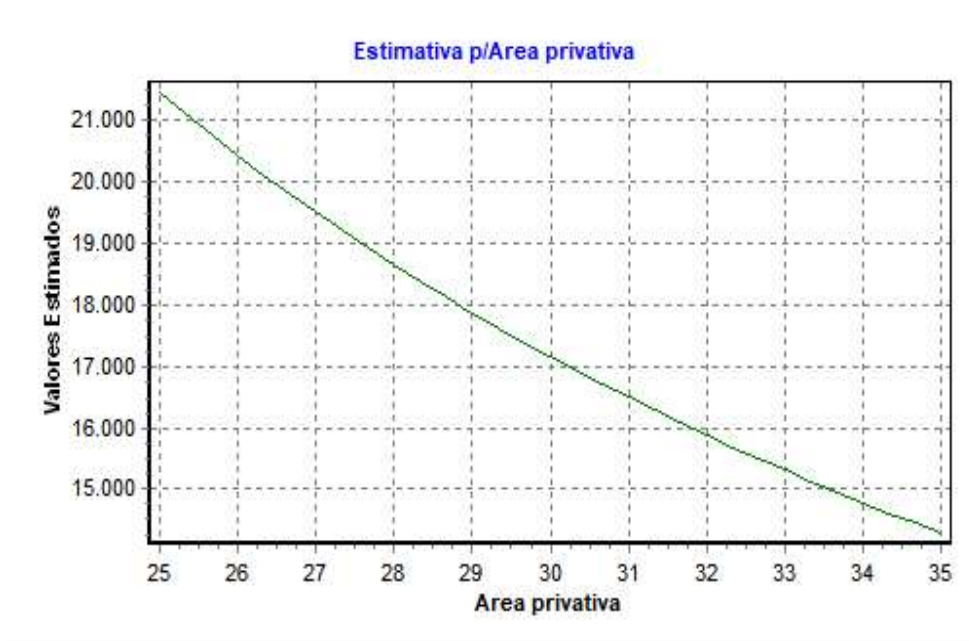
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

 17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro	Endereço	Informante	Telefone do informante
1		Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 1	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-7908!
2		Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1458	Franca Prime Negocios Imobiliarios	(11) 3642-5555
3		Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 2004	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
4		Pinheiros	Rua Fradique Coutinho, Nº 982	Olimpia House	(11) 3937-3900
5	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1380	Farol Azul Imobiliária LTDA	(11) 2236-4405
6	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 251	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
7		Pinheiros	Rua dos Pinheiros, Nº 1057	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
8		Pinheiros	Rua Galeno de Almeida, Nº 245	Europa Brokers Imóveis	(11) 94764-6583!
9		Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 105	Pedro Moreira	(11) 97555-6541!
10		Pinheiros	Rua Arruda Alvim, Nº 180	Pedro Luiz Rogato Valente	(11) 99532-4422!
11	*	Pinheiros	Avenida Eusébio Matoso, Nº 661	Imóveis Pro	(11) 4248-3000
12		Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 1216	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
13	*	Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 240	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-1000
14		Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 105	Century 21 House Prime	(11) 3897-0600
15	*	Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 998	Olimpia House	(11) 3937-3900
16	*	Pinheiros	Rua Artur de Azevedo, Nº 135	Imoplay Real Estate	(11) 4211-8500
17	*	Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 857	Khondo	(11) 3088-4911
18	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 135	Emcasa	(11) 4380-8578
19		Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 444	Grupo Kaza São Paulo 46	(11) 98515-1081!
20		Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 73	Re/Max Boutique	(11) 2892-4155

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

21	*	Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 923	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-1205!
22		Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 163	Bbz Imóveis	(11) 93503-1195!
23		Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 950	Rofe Imóveis	(11) 5051-0688
24		Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 193	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-1000
25	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 230	Adelino Alves Imóveis	(11) 4369-2408
26		Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1516	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-1205!
27		Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 75	Family Broker Sp	(11) 99950-8369!
28	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães	Guilherme De Souza Rezende	(11) 99133-7721!
29		Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 363	J Negro Imoveis Ltda-Me	(11) 2062-1000
30	*	Pinheiros	Rua Butantã	Andrade Imobiliária	(11) 4777-9200
31		Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 345	Grupo Kaza São Paulo 17	(11) 96076-9704!
32	*	Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 327	Itamar Imobi	(11) 95619-9036!
33		Pinheiros	Rua Oscar Freire, Nº 2293	Re/Max The Collection Imobi	(11) 91607-1818!
34		Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 517	Zimmermann Imóveis	(11) 5555-1000
35		Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 1	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	(11) 99915-7908!
36		Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 345	Rofe Imóveis	(11) 5051-0688
37		Pinheiros	Rua Francisco Leitão, Nº 265	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2300
38		Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	Grupo Kaza São Paulo 160	(11) 3896-3939
39	*	Pinheiros	Rua Cunha Gago	Lopes Central Consultoria De Imoveis Ltd	(11) 96918-8188!
40	*	Pinheiros	Rua Amália de Noronha, Nº 282	Adell Imóveis	(11) 93005-9016!
41	*	Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 717	Arthur G. S. Ferreira	(11) 97318-7695!
42		Pinheiros	Rua Fernão Dias, Nº 370	Brasil Flats Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(11) 2867-4777
43		Pinheiros	Rua Capote Valente, Nº 80	C2+ Negócios Imobiliários	(11) 3673-1020
44	*	Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	Emcasa	(11) 4380-8578

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

45		Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	Europa Real Estate.	(11) 94163-0078!
46	*	Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi	Anil Imóveis - São Paulo	(80) 0005-0705
47		Pinheiros	Rua dos Pinheiros, Nº 1057	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
48	*	Pinheiros	Rua Bianchi Bertoldi, Nº 130	Só Flats Negócios Imobiliários	(11) 3059-0846
49	*	Pinheiros	Rua Cunha Gago, Nº 717	C2+ Negócios Imobiliários	(11) 3673-1020
50	*	Pinheiros	Rua Alves Guimarães, Nº 1182	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 93503-1205!
51		Pinheiros	Rua Eugênio de Medeiros, Nº 323	Grupo Kaza São Paulo 128	(11) 3896-3939
52		Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde, Nº 231	Foxtter SP	(11) 5198-0818
53	*	Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	Monteiro Rizzo Consultoria Imobiliaria Ltda	(11) 98106-2063!
54		Pinheiros	Rua Francisco Leitão	LOCAL IMÓVEIS - Alto De Pinheiros	(11) 3094-0555
55	*	Pinheiros	Rua Butantã, Nº 408	Ingrid T Da Silva	(11) 97151-0813!
56	*	Pinheiros	Avenida Pedroso de Morais	Paulo Roberto Leardi	(11) 3284-7000
57	*	Pinheiros	Rua Cardeal Arcoverde	Eloim Consultoria De Imoveis E Administracao De Condominios Ltda - Me	(11) 3999-0913
58		Pinheiros	Rua Galeno de Almeida, Nº 307	Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-6666
59		Pinheiros	Rua Cristiano Viana, Nº 957	Imóveis Pro	(11) 4248-3000
60	*	Pinheiros	Avenida Pedroso de Morais	Leardi Chácara Santo Antônio 270	(11) 99363-2098!

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Renda IBGE	Vagas de garagem	Area privativa	Valor unitário
1		8.490,18	0	27,00	19.629,63
2		14.388,77	0	32,00	16.562,50
3		12.961,10	0	25,00	20.800,00
4		7.964,93	1	35,00	17.000,00
5	*	14.388,77	1	31,00	16.772,58
6	*	7.926,96	0	26,00	22.500,00
7		14.682,66	0	26,00	24.038,46

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

8		14.824,14	0	28,00	18.964,29
9		7.926,96	0	29,00	17.172,41
10		9.254,75	0	26,00	19.038,46
11	*	10.669,18	0	25,00	16.004,00
12		7.674,71	0	26,00	20.769,23
13	*	7.230,04	0	25,00	17.120,00
14		7.926,96	0	26,00	19.192,31
15	*	14.824,14	1	29,00	18.275,86
16	*	10.752,09	0	25,00	25.080,00
17	*	10.269,01	0	27,00	15.925,93
18	*	7.926,96	0	28,00	20.714,29
19		7.817,30	0	25,00	20.400,00
20		16.582,83	0	28,00	21.250,00
21	*	13.048,47	0	27,00	15.888,89
22		11.593,51	1	32,00	24.687,50
23		15.809,98	0	25,00	21.600,00
24		8.667,33	1	32,00	20.312,50
25	*	12.498,60	0	35,00	18.085,71
26		14.388,77	0	26,00	22.884,62
27		8.490,18	0	25,00	19.156,00
28	*	7.926,96	0	25,00	24.400,00
29		7.641,53	1	33,00	20.909,09
30	*	7.641,53	0	25,00	14.760,00
31		7.641,53	0	32,00	14.848,03
32	*	10.259,00	0	33,00	19.093,94
33		14.824,14	0	27,00	22.222,22
34		10.929,54	1	35,00	21.714,29
35		8.980,53	0	27,00	17.777,78
36		7.641,53	0	31,00	15.000,00
37		15.451,59	0	25,00	24.000,00
38		7.230,04	1	29,00	24.586,21
39	*	0,00	1	32,00	22.500,00
40	*	14.388,77	0	33,00	12.512,12
41	*	9.858,94	0	26,00	17.307,69
42		10.929,54	0	27,00	21.481,48
43		9.815,20	1	32,00	23.750,00
44	*	14.430,61	0	26,00	17.538,46
45		7.230,04	0	30,00	17.633,33
46	*	14.430,61	1	25,00	20.576,00
47		14.682,66	1	35,00	20.000,00
48	*	7.230,04	0	25,00	17.080,00
49	*	9.858,94	0	31,00	19.677,42
50	*	11.906,47	1	31,00	20.516,13
51		7.641,53	0	32,00	14.687,31
52		7.974,50	0	25,00	20.000,00
53	*	14.430,61	0	30,00	21.666,67

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

54		14.430,61	0	25,00	21.800,00
55	*	7.089,23	1	27,00	16.481,48
56	*	14.430,61	1	29,00	19.401,83
57	*	14.430,61	0	25,00	19.200,00
58		11.769,51	0	27,00	19.074,07
59		7.557,65	0	26,00	18.465,38
60	*	14.430,61	1	28,00	19.062,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando :

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	20.820,98	2,38%	
Valor Médio	21.329,61	-	III
Valor Máximo	21.863,71	2,50%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Bairro	Pinheiros	-
Endereço	Rua Galeno de Almeida, Nº 245, Nº 802	-
Renda IBGE	14.824,14	Não
Vagas de garagem	0,00	Não
Area privativa	26,60	Não
Informante		-
Telefone do informante		-



O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula
110061

ficha
1

São Paulo, 23 de JANEIRO de 2023

Imóvel: **STUDIO R Nº 802**, localizado no 8º pavimento do Setor Studios, integrante do condomínio **HAUS MITRE PINHEIROS**, situado na Rua Galeno de Almeida nº 245 e Rua Capote Valente nºs 996 e 998, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa coberta de 26,600m², área comum de 13,859m², área total de 40,459m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0030358. O condomínio HAUS MITRE PINHEIROS acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 102442, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 130, a instituição e especificação de condomínio.

PROPRIETÁRIA: MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ 31.386.797/0001-30, com sede nesta cidade de São Paulo, Alameda Santos nº 700, 5º andar, sala P.

REGISTROS ANTERIORES: R.7-27417, de 09/08/2019; R.18-40247, de 23/09/2019; R.6-40248, de 02/09/2019; R.3-46733, de 30/08/2019; R.7-58268, de 18/09/2019; R.10-59235, de 02/10/2019; R.9-59236, de 02/10/2019; R.7-76786, de 02/09/2019; R.5-99245, de 20/08/2009; e AV.1-102434, de 23/10/2019.

Contribuintes municipais nºs 013.006.0508-1, 013.006.0069-1, 013.006.0070-5, 013.006.0071-3, 013.006.0072-1, 013.006.0073-1, 013.006.0074-8 e 013.006.0075-6.

Selo digital: 111195311371853209562523I.

Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Substituto

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPHF-NX9UL>

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2025 às 19:33, sob o número WJMJ25428066892. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código 88B15g02hn



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula 110061

ficha 2

111195331371853209562723A.

Averbado por

Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

TRANSPORTE ÁREA CONTAMINADA E REABILITAÇÃO

AV.3-110061. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por requerimento datado de 14/07/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 366458, em 15/07/2022, acompanhado do termo de reabilitação para uso declarado nº 2028/2022, datado de 11/07/2022, emitido no processo nº CETESB.006209/2020-27, pela Biol. Maria da Gloria Figueiredo, do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, CNPJ 43.776.491/0001-70, com sede nesta cidade de São Paulo, objeto da AV.6-102442, foi constatado que o imóvel localizado à Rua Galeno de Almeida nº 245 e registrado sob matrícula nº 102.442, neste 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, esteve contaminado por metais e, posteriormente, com base na Informação Técnica nº 151/2022/ICRR apensada ao sobredito processo CETESB.006209/2020-27, o imóvel foi considerado reabilitado para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional. Prenotação nº 371853, de 20/12/2022.

Selo digital: 1111953313718532095629236.

Averbado por

Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

AV.4-110061. 12/MAIO/2023. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento parcial da hipoteca objeto do R.4-102442, (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPHF-NX9UL>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 19:33, sob o número WJMJ25428066892. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código 88Bf5g@2hn



CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Validade aqui anotada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos neste documento prenotados até 07/10/2024. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, **08/10/2024**

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Sônia Ferreira Mendes** - Extraída por: **Sônia Ferreira Mendes**

Assinado Digitalmente

Cartório	R\$: 42,22
Estado	R\$: 12,00
Ipesp	R\$: 8,21
Sinoreg	R\$: 2,22
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90
Município	R\$: 0,86
MP	R\$: 2,03
Total	R\$: 70,44

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1111953C3BP001112774QT24J

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPHF-NX9UL>

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO**RESUMO**

Endereço do imóvel	Rua galeno de Almeida, nº 245 – Pinheiros, condomínio Haus Mitre Pinheiros, São Paulo /SP
Objetivo da Avaliação	Determinação do valor de mercado de compra e venda
Finalidade da Avaliação	Garantia Imobiliária
Solicitante/Interessado	Condomínio Haus Mitre Pinheiros
Proprietário	Mitre Galeno Empreendimentos SPE LTDA
Tipo de Imóvel	Apartamento – 26,60 m ² de área privativa
Metodologia	Método comparativo direto de dados de mercado
Valor de Avaliação	R\$ 545.000,00 Liquidez: Alta

FACHADA

(Fonte: Google)

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

A região apresenta **ampla oferta de serviços, comércio e mobilidade urbana**, contando com bares, restaurantes, cafés, lojas independentes, academias e uma variedade de conveniências a curta distância. A localidade é também conhecida pela sua vida cultural vibrante, com feiras, espaços de arte e eventos comunitários que atraem moradores e visitantes.

Em termos de **transporte público e acesso**, o imóvel está próximo de estações de metrô (como Santuário Nossa Senhora de Fátima-Sumaré), além de múltiplas linhas de ônibus e corredores viários importantes que facilitam a conexão com outras regiões da cidade.

O mercado imobiliário na Rua Galeno de Almeida e adjacências é dinâmico e atrativo, com predominância de **empreendimentos residenciais modernos**, que variam de studios a apartamentos de médio e alto padrão, além de espaços comerciais bem localizados. Os valores do m² na via figuram entre os mais elevados de Pinheiros, refletindo a valorização contínua da região.

O imóvel avaliado está inserido em um contexto urbano **consolidado, com infraestrutura completa de serviços**, incluindo proximidade a hospitais, universidades, escolas, parques e centros comerciais, o que contribui para a **valorização imobiliária sustentável** e a demanda constante tanto para moradia quanto para investimento.

4. MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com análise estatística via regressão linear múltipla, conforme ABNT NBR 14653. Pesquisa realizada em dezembro/2025, com 49 dados coletados e 42 aproveitados após tratamento. Onde algumas variáveis foram desabilitadas pois não conseguiram explicar de forma adequada os valores de mercado.

Área Privativa: variável independente quantitativa, que informa a área Privativa de cada elemento. Amplitude da amostra 16,00 a 35,00 m². Hipótese: espera-se que quanto maior a área privativa, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada)

Unit (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de oferta/transação e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 14.687,31 a R\$ 31.875,00.

Banheiros: Variável independente quantitativa que representa o número de banheiros do apartamento. Amplitude de 1 a 2. Hipótese: espera-se que quanto mais banheiros, maior o valor unitário. (*desabilitada*).

Distância Hospital FMUSP (Km): variável independente quantitativa, que informa a distância do imóvel ao polo hospitalar (**Hospital FMUSP**). Amplitude da amostra 0,80 a 3,9 Km. Hipótese: espera-se que quanto menor a distância, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

Padrão de acabamento: Variável independente dicotômica. Amplitude de 1 a 3. (Hipótese confirmada)

- **Código 1:** Foi considerado imóveis de padrão bom com piso em cerâmica ou laminados, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1º linha ou alumínio, padrão minha casa minha vida.
- **Código 2:** Foi considerado imóveis de padrão bom com piso em cerâmica ou laminados, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex, com forro de gesso e detalhamentos, ambientes frios com granitos/mármore e esquadrias de madeira de 1º ou esquadrias alumínio e vidro.
- **Código 3:** Foi considerado imóveis de alto padrão com piso em porcelanato, laje de concreto pré-moldado com forro e detalhamentos, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1º ou esquadrias alumínio, vidro e persiana.

Vagas de Garagem: variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem de cada elemento da amostra. Amplitude da amostra: 0 a 1. Hipótese: espera-se que quanto mais vagas de garagem, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada)

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

Variáveis Numéricas:

Desabilitados	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total	Padrão de Acabamento	Distância Hospital FMUSP (Km)	Valor unitário	Contato	Telefone
	1	0	27	1	3	R\$ 17.407,41	Coraes Reis Imóveis Eire	1123392985
	1	0	27	2	3,2	R\$ 23.555,56	Ingrid T Da Silva	11971510813
	1	0	25	2	2,3	R\$ 20.800,00	Ingrid T Da Silva	11971510813
	1	0	27	2	1,4	R\$ 19.629,63	asil Consultoria Imobiliár	1138482090
	1	0	25	2	3	R\$ 17.080,00	Flats Negócios Imobiliár	1130590846
	1	0	33	3	1,7	R\$ 19.090,91	Itamar Imobi	11956199036
	1	1	32	1	2,7	R\$ 20.312,50	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	0	25	2	3,4	R\$ 19.156,00	Family Broker Sp	11999508369
	1	0	28	1	3,9	R\$ 15.875,00	Grupo Kaza São Paulo 1	11992227362
	1	0	26	2	3	R\$ 22.088,65	Carlos Ferrari Imóveis	1122876666
	1	0	28	2	1	R\$ 20.287,50	Imóveis & Angélica Ribeir	11999157908
	1	0	26	2	1,3	R\$ 20.769,23	2+ Negócios Imobiliáric	1136731020
	1	1	35	2	3,7	R\$ 21.857,14	Allflats	1131241818
	1	0	27	1	2,7	R\$ 17.777,78	Imóveis & Angélica Ribeir	11999157908
	1	0	30	2	1,7	R\$ 18.333,33	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	0	27	2	3,2	R\$ 21.481,48	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	1	35	2	2,7	R\$ 22.285,71	Lu Batalha	11994654373
	1	0	26	2	2,7	R\$ 24.038,46	Flats Negócios Imobiliár	1130590846
	1	0	32	1	3,7	R\$ 14.687,31	Grupo Kaza São Paulo 12	1138963939
	1	1	32	2	2,4	R\$ 21.875,00	Bbz Imóveis	11935031195
	1	1	35	3	3,2	R\$ 21.714,29	Zimmermann Imóveis	1155551000
*	1	0	35	2	2,7	R\$ 21.428,57	Ingrid T Da Silva	11971510813
	1	1	34	2	1,8	R\$ 17.352,94	Sh Prime Imóveis	1147502300
	1	0	34	2	1,7	R\$ 17.617,65	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	0	27	1	1,1	R\$ 18.481,48	Hflex	1138930033
	1	1	34	3	3,2	R\$ 23.235,29	Itamar Imobi	11956199036
	2	1	34	2	1,2	R\$ 25.000,00	asil Consultoria Imobiliár	1138482090
	1	1	29	1	3,6	R\$ 16.448,28	Camargo Prime	1121450777
	1	1	34	2	3,6	R\$ 20.888,24	Bbz Imóveis	11935031195
	1	0	28	2	1	R\$ 21.785,71	Allflats	1131241818
	1	1	32	1	2,8	R\$ 20.625,00	Yma Imóveis	1127689034
*	1	0	27	1	1	R\$ 25.925,93	Imóveis - Creci 030564-	1130508800
*	1	0	28	1	3,4	R\$ 11.785,71	Re/Max Gol Iii	1130147302
	1	1	32	2	1	R\$ 23.750,00	2+ Negócios Imobiliáric	1136731020
*	1	0	25	2	3,7	R\$ 15.000,00	Century 21 House Prime	1138970600
	1	1	33	2	1,7	R\$ 17.818,18	Augusto Gomes	11999400351
	1	0	26	2	0,8	R\$ 18.653,85	Ligue Imóveis	1137667733
*	1	0	31	2	2,5	R\$ 25.322,58	Grupo Kaza São Paulo 3	11960769704
	1	0	26	2	1,7	R\$ 18.423,08	Madah Imóveis Ltda	1130316885
	2	0	26	2	1,2	R\$ 20.423,08	2+ Negócios Imobiliáric	1136731020
	1	0	19	3	0,9	R\$ 30.531,58	Imóveis Pro	(11) 92080-8000
	1	0	18	2	1	R\$ 26.111,11	Revenda Imóvel	(11) 94313-1335
	1	1	18	2	1	R\$ 29.444,44	M.P.V.A NEGOCIOS	(11) 94313-1335
	1	0	19	2	0,85	R\$ 27.526,32	Avelar Moveis Sp Ltda	(11) 98635-6646
	1	0	18	2	0,85	R\$ 26.944,44	Flats Negocios Imobiliari	(11) 98567-4016
	1	0	19	2	0,85	R\$ 28.421,05	Rarus Flats Jardins	(11) 97877-2352
*	2	0	15	1	1,7	R\$ 15.000,00	Grupo Legus	(11) 91841-1001
	1	1	16	2	0,85	R\$ 31.875,00	Rarus Flats Jardins	(11) 97877-2352
*	1	0	12	2	1,1	R\$ 43.333,33	Flats Negócios Imobiliár	(11) 97151-0813

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

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

Valor unitário = +8072,793081 +381,415227 * Dormitórios +1932,155019 * ln (Vagas de Garagem) - 28,2475624 * Área total -719,5890156 * Distancia Shopping Jardim Sul +778,0157854 * Padrão de Acabamento

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO**ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	20.640,68	2,87%	
Valor Médio	21.251,13	-	III
Valor Máximo	21.861,57	2,87%	

- Com amplitude limite do Campo de Arbítrio de 15%:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 18.063,46	R\$ 480.849,32	-15%
Calculado	R\$ 21.251,13	R\$ 565.705,08	---
Máximo	R\$ 24.438,80	R\$ 650.560,84	15%

Valor estimado de mercado: R\$ 545.000,00 (Quinhentos e quarenta e cinco mil reais).
Considerado desconto médio de 7% sobre valores de oferta e arredondando de acordo com a norma em 1%.

6. CONCLUSÃO

Com base nos elementos apresentados, o valor de mercado de compra e venda do imóvel é de R\$ 545.000,00. Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Assinado por:

Breno Cavalcante Alencar

6DE9CDD9DD9143C...

Assinatura do Responsável Técnico

Breno Cavalcante Alencar – 5070084420-SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - ENGENHEIRO BRENO

7. Matrícula

Protocolo nº 816.673 - matrícula:110061 - Pag. 1 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57 fls. 203



O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula
110061

ficha
1

São Paulo, 23 de JANEIRO de 2023

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPHF-NX9UL>

Imóvel: STUDIO R Nº 802, localizado no 8º pavimento do Setor Studios, integrante do condomínio **HAUS MITRE PINHEIROS**, situado na Rua Galeno de Almeida nº 245 e Rua Capote Valente nºs 996 e 998, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa coberta de 26,600m², área comum de 13,859m², área total de 40,459m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0030358. O condomínio HAUS MITRE PINHEIROS acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 102442, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 130, a instituição e especificação de condomínio.

PROPRIETÁRIA: MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ 31.386.797/0001-30, com sede nesta cidade de São Paulo, Alameda Santos nº 700, 5º andar, sala P.

REGISTROS ANTERIORES: R.7-27417, de 09/08/2019; R.18-40247, de 23/09/2019; R.6-40248, de 02/09/2019; R.3-46733, de 30/08/2019; R.7-58268, de 18/09/2019; R.10-59235, de 02/10/2019; R.9-59236, de 02/10/2019; R.7-76786, de 02/09/2019; R.5-99245, de 20/08/2009; e AV.1-102434, de 23/10/2019.

Contribuintes municipais nºs 013.006.0508-1, 013.006.0069-1, 013.006.0070-5, 013.006.0071-3, 013.006.0072-1, 013.006.0073-1, 013.006.0074-8 e 013.006.0075-6.

Selo digital: 111195311371853209562523I.

Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Substituto

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ244423166992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código RB17VChn.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código e8FgBvZk.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - ENGENHEIRO BRENO

Protocolo nº 816.673 - matrícula:110061 - Pag. 2 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

fls. 204



Valide aqui este documento

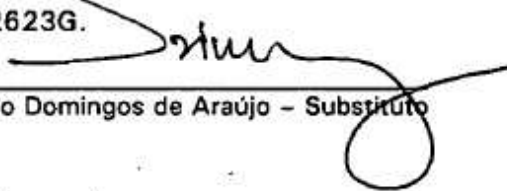
matrícula
110061

ficha
1
verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGB66-QYPHF-NX9JUL>

ABERTURA DE MATRÍCULA

AV.1-110061. 23/JANEIRO/2023. Matrícula aberta a requerimento da proprietária datado de 19/12/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 371853, em 20/12/2022. Selo digital: 111195311371853209562623G.

Averbado por 
Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

TRANSPORTE DE HIPOTECA

AV.2-110061. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por instrumento particular de 07/01/2020, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 342201, em 27/08/2020, que deu origem ao R.4-102442, a proprietária deu em **HIPOTECA** de primeiro, único e especial grau, a fração ideal **93,39%** do imóvel da matrícula nº **102442**, a fim de promover a construção do empreendimento **HAUS MITRE PINHEIROS**, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantia da abertura do crédito no valor de R\$25.354.000,00, a ser liberado por meio de parcelas relacionadas no título, pagável no prazo máximo de 18 meses, vencendo-se a primeira prestação em 15/05/2023, com juros às taxas anuais, nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%, e prazo de carência de 6 meses, com juros às taxas anuais, nominal de 7,72% e efetiva de 8,00%, na forma ajustada. Demais cláusulas e condições constantes do título. Em decorrência do registro da instituição de condomínio (R.130-102442), a dívida passa a ser garantida por 145 unidades autônomas. Prenotação nº 371853, de 20/12/2022. Selo digital: (continua na ficha 2)

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código RB17vQhn.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - ENGENHEIRO BRENO

Protocolo nº 816.673 - matrícula:110061 - Pag. 3 de 5 - Impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

fls. 205



Valido aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula 110061

ficha 2

111195331371853209562723A.

Averbado por Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

TRANSPORTE ÁREA CONTAMINADA E REABILITAÇÃO

AV.3-110061. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por requerimento datado de 14/07/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 366458, em 15/07/2022, acompanhado do termo de reabilitação para uso declarado nº 2028/2022, datado de 11/07/2022, emitido no processo nº CETESB.006209/2020-27, pela Biol. Maria da Gloria Figueiredo, do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, CNPJ 43.776.491/0001-70, com sede nesta cidade de São Paulo, objeto da AV.6-102442, foi constatado que o imóvel localizado à Rua Galeno de Almeida nº 245 e registrado sob matrícula nº 102.442, neste 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, esteve contaminado por metais e, posteriormente, com base na Informação Técnica nº 151/2022/ICRR apensada ao sobredito processo CETESB.006209/2020-27, o imóvel foi considerado reabilitado para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional. Prenotação nº 371853, de 20/12/2022.

Selo digital: 1111953313718532095629236.

Averbado por Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

AV.4-110061. 12/MAIO/2023. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento parcial da hipoteca objeto do R.4-102442, (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPIHF-NX9UL

Documento assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número W.M.J25428051833. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0.100 e código RB17VQm.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - ENGENHEIRO BRENO

Protocolo nº 816.673 - matrícula:110061 - Pag. 4 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

fls. 206



Valide aqui este documento

matrícula

110061

ficha

2

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYHF-NX9UL>

referido na AV.2-110061, em relação ao imóvel desta matrícula, autorizado pelo credor Banco Bradesco S/A, no instrumento particular datado de 28/2/2023, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 375404, em 12/4/2023. Selo digital: 111195331375404210868823L.

Averbado por

Renata Paula de Souza
Renata Paula de Souza - Escrevente

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 107-5330-40.2024-8.26.0100 e código RB17WQhm.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO



Protocolo: 816.673 - CNM: 111195.2.0110061-67 - Pag. 5 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

fls. 207

Valide aqui este documento

CERTIDÃO DE MATRÍCULA
 Valida aqui este documento. Não consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos notados até 07/10/2024. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 08/10/2024

PRAZO DE VALIDADE
 Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Sônia Ferreira Mendes** - Extraída por: **Sônia Ferreira Mendes**
 Assinado Digitalmente

Cartório	R\$: 42,22
Estado	R\$: 12,00
Ipesp	R\$: 8,21
Sinoreg	R\$: 2,22
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90
Município	R\$: 0,86
IMP	R\$: 2,03
Total	R\$: 70,44

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1111953C3BP001112774QT24J

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPHF-NX9UL>


saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código RB17VQhr.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel Rua galeno de Almeida, nº 245		
Cidade São Paulo	UF SP	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda		
Finalidade da Avaliação Garantia Imobiliária		
Solicitante e/ou Interessado Haus Mitre Pinheiros		
Proprietário Mitre Galeno Empreendimentos SPE LTDA		

Tipo de Imóvel Studio	Áreas do imóvel (m²) 26,60 m² de área privativa
Metodologia Método Comparativo direto de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 535.000,00	Classificação quanto a liquidez do Imóvel Média
---	---

Nome do Responsável Técnico Lucas Silva de Oliveira	CPF do RT 494.100.998-38	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT 5071299975-SP
---	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Assinatura do Responsável Técnico

São Paulo - SP
Local/Data

, _ 12 _ de _ Dezembro _ de _ 2025 _

01 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Haus Mitre Pinheiros

02. FINALIDADE

Garantia Imobiliária

03. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

- Na documentação fornecida: **RGI do imóvel**
- Não foi possível acessar o imóvel.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Studios
- Matrícula n.º 110061
- Fração ideal: 0,0030358
- Endereço: Rua Galeno de Almeida, nº 245
- Cidade: São Paulo/SP
- Área Privativa (m²): 26,60m²
- Nº do Apartamento: 802

Caracterização da região:

O imóvel está situado na Rua Galeno de Almeida, nº 245, no bairro de Pinheiros, uma das regiões mais consolidadas, tradicionais e valorizadas da Zona Oeste de São Paulo. Trata-se de uma área predominantemente residencial, marcada por edifícios de médio e alto padrão, ruas tranquilas e arborizadas, além de um ambiente urbano bem estruturado e com forte presença de comércios, serviços e opções culturais.

A região conta com infraestrutura urbana completa, incluindo redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, iluminação pública e coleta de lixo. Em termos de mobilidade, o endereço possui excelente acesso, estando próximo a importantes vias da cidade, como a Rua Oscar Freire, a Avenida Doutor Arnaldo e a Avenida Rebouças, que facilitam o deslocamento para diversas regiões da capital. A oferta de transporte público também é ampla, com pontos de ônibus nas proximidades e fácil acesso às estações Clínicas e Sumaré do Metrô (Linha 2–Verde).

O entorno oferece uma grande variedade de conveniências: farmácias, padarias, mercados, academias, cafés e restaurantes, além de áreas voltadas ao lazer e à cultura. A poucos minutos encontram-se locais de grande relevância, como a Avenida Paulista, o Beco do Batman, o Instituto Tomie Ohtake e diversos polos gastronômicos característicos de Pinheiros. A região é reconhecida pela combinação equilibrada entre vida urbana intensa e ruas residenciais acolhedoras.

A localização proporciona alta qualidade de vida, unindo praticidade, mobilidade, segurança e um amplo acesso a serviços, comércio e opções de lazer.



Localização do Avaliando e entorno.
(Fonte: Google)

Caracterização do Imóvel:

Stúdio com Alto padrão de acabamento, o referido apartamento possui padrão de compatível aos demais imóveis encontrados na coleta de dados.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de São Paulo possui uma população de aproximadamente **11,9 milhões de habitantes** no município. Considerando a atual conjuntura do mercado para venda residencial preços do metro quadrado elevados no Pinheiros, o que reflete perfil de bairro valorizado, com infraestrutura, serviços e procura diferenciada. A quantidade de ofertas de bens similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada média. O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo alto, sendo as áreas similares à maior parte dos imóveis selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, este é classificado como de **LIQUIDEZ MÉDIA**.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 08 de Dezembro de 2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 50 dados em regiões próximas ao imóvel avaliado, dos quais 39 foram utilizados na modelagem estatística após testes realizados no software.

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

- **Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área Privativa de cada elemento. Amplitude da amostra 18,00 a 35,00 m². *Hipótese: espera-se que quanto maior a área privativa, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada).*
- **Padrão de acabamento:** Variável independente Códigos Alocados. Amplitude de 1 a 3.

Código 1: Foi considerado imóveis de padrão bom com piso em cerâmica ou laminados, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1º linha ou alumínio, padrão minha casa minha vida.

Código 2: Foi considerado imóveis de padrão bom com piso em cerâmica ou laminados, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex, com forro de gesso e detalhamentos, ambientes frios com granitos/mármore e esquadrias de madeira de 1° ou esquadrias alumínio e vidro. fls. 369

Código 3: Foi considerado imóveis de alto padrão com piso em porcelanato, laje de concreto pré-moldado com forro e detalhamentos, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1° ou esquadrias alumínio, vidro e persiana.

Hipótese: espera-se que quanto maior o número do padrão, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).

➤ **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de oferta/transação e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 14.687,31 a R\$ 29.444,44.

Foram testadas ainda as variáveis abaixo que não conseguiram explicar de forma adequada os valores de mercado e por isso foram desabilitadas:

➤ **Vagas de Garagem:** variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem de cada elemento da amostra. Amplitude da amostra: 0 a 1. *Hipótese: espera-se que quanto mais vagas de garagem, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).*

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

➤ **Banheiros:** Variável independente quantitativa que representa o número de banheiros do apartamento. Amplitude de 1 a 2. *Hipótese: espera-se que quanto mais banheiros, maior o valor unitário. (desabilitada).*

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

*Atingiu-se grau II de fundamentação, conforme item 9.2.1.1 d) da NBR 14.653-2

09 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Atributos de entrada:

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua galeno de Almeida, nº 245	-
Vagas de Garagem	2	Não
Área total	26,60	Não
Banheiro	1	Desabilitada
Padrão de acabamento	2	Não
Contato	-	-
Telefone do contato	-	-

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

•Imóvel avaliando 1:

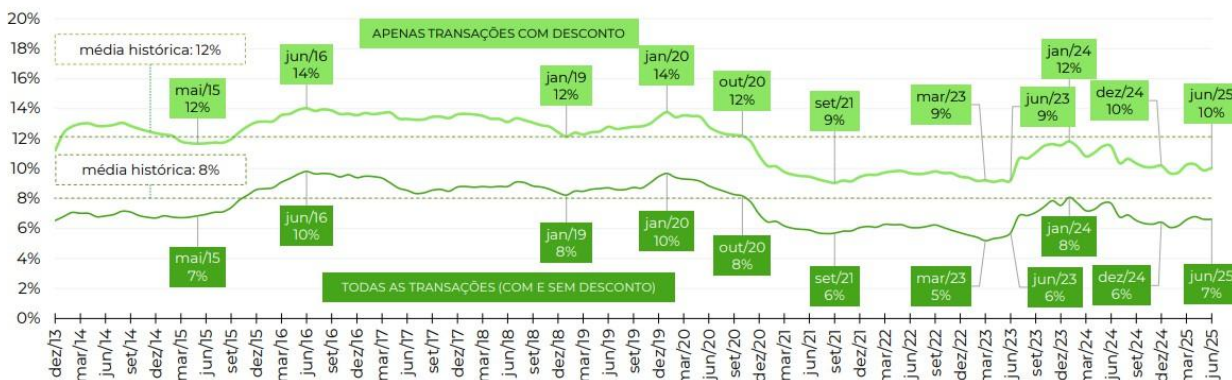
Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	R\$ 20.400,83	2,05%	
Valor Médio	R\$ 20.822,37	-	III
Valor Máximo	R\$ 21.243,91	2,05%	

Resultados para o limite do Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 17.699,01	R\$ 470.793,79	-15%
Calculado	R\$ 20.822,37	R\$ 553.875,04	---
Máximo	R\$ 23.945,73	R\$ 636.956,30	15%
Valor adotado		R\$ 535.000,00	

Estimativa do valor de mercado 26,60 x R\$ 20.822,37= R\$ 553.875,04. Devido a todos os dados obtidos serem de oferta consideramos que há neles embutidos uma margem de negociação e por isso optou-se em usar o campo de arbítrio de acordo com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Para fundamentar utilizamos 7% o ajuste tomando como base estudo do instituto datazap que calcula o desconto médio nas negociações de imóveis em todo o Brasil:

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



Raio-X Fipezap: Perfil Da Demanda De Imóveis - 2º Trimestre De 2025

R\$ 553.875,04 – 7% = R\$ 537.258,788 arredondando de acordo com a norma em 1% atribuímos em R\$ 535.000,00

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado de compra e venda de:

Valor de avaliação: R\$ 535.000,00 (Quinhentos e trinta e cinco mil reais).

11. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor.
- Anexo III: Documentação do imóvel.

São Paulo/SP, 12 de Dezembro de 2025.

Responsável técnico: Lucas Silva de Oliveira

CPF: 494.100.998-38

Eng. Civil – CREA **5071299975-SP**

ANEXO I

TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Dados Desabilitados	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total	Padrão de Acabamento	Valor unitário	Informante	Contato
	1	0	27	1	17407,41	Moraes Reis Imóveis Eireli	11233929859
	1	0	27	2	23555,56	Ingrid T Da Silva	11971510813
	1	0	25	2	20800	Ingrid T Da Silva	11971510813
*	1	0	27	1	21111,11	Luciana Borges Imoveis Ltda	11364139669
	1	0	27	2	19629,63	Exp Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	11384820909
*	1	0	25	2	17080	Só Flats Negócios Imobiliários	11305908469
	1	0	33	3	19090,91	Itamar Imobi	11956199036
	1	1	32	1	20312,5	Zimmermann Imóveis	11555510009
	1	0	25	2	19156	Family Broker Sp	11999508369
	1	0	28	1	15875	Grupo Kaza São Paulo 17	11992227362
	1	0	26	2	22088,65	Carlos Ferrari Imóveis	11228766669
	1	0	28	2	20287,5	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	11999157908
	1	0	26	2	20769,23	C2+ Negócios Imobiliários	11367310209
	1	1	35	2	21857,14	Allflats	11312418189
	1	0	27	1	17777,78	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	11999157908
	1	0	30	2	18333,33	Zimmermann Imóveis	11555510009
	1	0	27	2	21481,48	Zimmermann Imóveis	11555510009
	1	1	35	2	22285,71	Lu Batalha	11994654379
	1	0	26	2	24038,46	Só Flats Negócios Imobiliários	11305908469
	1	0	32	1	14687,31	Grupo Kaza São Paulo 128	11389639399
	1	1	32	2	21875	Bbz Imóveis	11935031199
	1	1	35	3	21714,29	Zimmermann Imóveis	11555510009
	1	0	35	2	21428,57	Ingrid T Da Silva	11971510813
	1	0	27	2	20370,37	Grupo Kaza - Onlinematriz	11389639399
*	1	1	34	2	17352,94	Sh Prime Imóveis	11475023009
	1	0	34	2	17617,65	Zimmermann Imóveis	11555510009
	1	0	27	1	18481,48	Hflex	11389300339
	1	1	34	3	23235,29	Itamar Imobi	11956199036
	2	1	34	2	25000	Exp Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	11384820909
*	1	1	29	1	16448,28	Camargo Prime	11214507779
	1	1	34	2	20888,24	Bbz Imóveis	11935031199
	1	0	28	2	21785,71	Allflats	11312418189
	1	1	32	1	20625	Yma Imóveis	11276890349
	1	0	29	1	15779,31	Grupo Kaza São Paulo 154	11389639399
*	1	0	27	1	25925,93	Plus Imóveis - Creci 030564-J-Sp	11305088009
	1	0	25	3	23000	Só Flats Negócios Imobiliários	11305908469
*	1	0	24	1	14375	Grupo Kaza São Paulo 38	11975897169
*	1	0	28	1	11785,71	Re/Max Gol Iii	11301473029
	1	1	32	2	23750	C2+ Negócios Imobiliários	11367310209
	1	0	28	2	21945	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	11999157908
*	1	0	25	2	15000	Century 21 House Prime	11389706009
*	1	1	33	2	17818,18	Augusto Gomes	11999400359
	1	0	26	2	18653,85	Ligue Imóveis	11376677339
*	1	0	31	2	25322,58	Grupo Kaza São Paulo 36	11960769709
	1	0	26	2	18423,08	Madah Imóveis Ltda	11303168859
	2	0	26	2	20423,08	C2+ Negócios Imobiliários	11367310209
	1	0	30	1	19666,67	Grupo Kaza São Paulo 40	11976662549
*	1	0	19	3	30531,5789	Imóveis Pro	(11) 92080-8000
	1	0	18	2	26111,1111	Revenda Imóvel	(11) 94313-1339
	1	1	18	2	29444,4444	M.P.V.A NEGOCIOS	(11) 94313-1339

Obs. Foram desabilitados os dados marcados com * após tratamento estatístico.

ANEXO II

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Lucas Oliveira
Modelo:	Apartamento - Pinheiros
Data do modelo:	terça-feira, 9 de dezembro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	50
Dados utilizados no modelo:	39

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Banheiros	Numérica	Quantitativa		Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa		Sim
Área total	Numérica	Quantitativa		Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente		Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Vagas de Garagem	0,00	1,00	1,00	0,28
Área total	18,00	35,00	17,00	28,87
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,87
Valor unitário	14.687,31	29.444,44	14.757,13	20.760,30

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.8538008 / 0.8538008
Coefficiente de determinação:	0.7289759
Fisher - Snedecor:	31.38
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	84%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	230826317.503	3	76942105.834	31.380
Não Explicada	85818342.038	35	2451952.630	
Total	316644659.541	38		

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

Valor unitário = +13788.04216 +3756.067997 * Vagas de Garagem +263428.5141 / Área total -5738.004051 / Padrão de Acabamento

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vagas de Garagem	x	6.28	0.00
Área total	1/x	5.89	0.00
Padrão de Acabamento	1/x	-5.11	0.00
Valor unitário	y	7.38	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Vagas de Garagem	x1	0.00	-0.34	-0.10	0.45
Área total	x2	-0.34	0.00	-0.06	0.38
Padrão de Acabamento	x3	-0.10	-0.06	0.00	-0.55
Valor unitário	y	0.45	0.38	-0.55	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Vagas de Garagem	x1	0.00	0.68	0.41	0.73
Área total	x2	0.68	0.00	0.41	0.71
Padrão de Acabamento	x3	0.41	0.41	0.00	0.65
Valor unitário	y	0.73	0.71	0.65	0.00

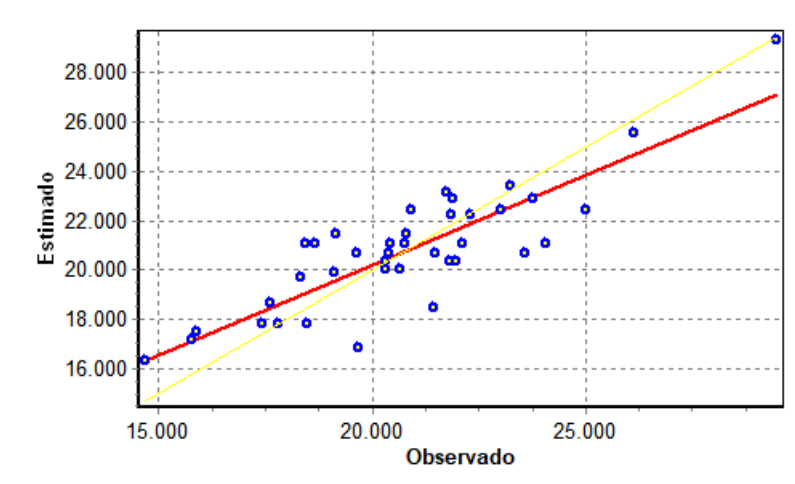
13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	17.407,41	17.806,65	-399,24	-2,2935%	-0,254963	0,00234300
2	23.555,56	20.675,65	2.879,91	12,2260%	1,839173	0,03893200
3	20.800,00	21.456,18	-656,18	-3,1547%	-0,419052	0,00239700
5	19.629,63	20.675,65	-1.046,02	-5,3288%	-0,668013	0,00513600
7	19.090,91	19.858,06	-767,15	-4,0184%	-0,489917	0,00905300
8	20.312,50	20.038,25	274,25	1,3502%	0,175144	0,00220900
9	19.156,00	21.456,18	-2.300,18	-12,0076%	-1,468946	0,02945000
10	15.875,00	17.458,20	-1.583,20	-9,9729%	-1,011066	0,03629500
11	22.088,65	21.050,91	1.037,74	4,6981%	0,662726	0,00526800
12	20.287,50	20.327,20	-39,70	-0,1957%	-0,025354	0,00000800
13	20.769,23	21.050,91	-281,68	-1,3562%	-0,179885	0,00038800
14	21.857,14	22.201,64	-344,50	-1,5761%	-0,220003	0,00157900
15	17.777,78	17.806,65	-28,87	-0,1624%	-0,018437	0,00001200
16	18.333,33	19.699,99	-1.366,66	-7,4545%	-0,872780	0,01136300

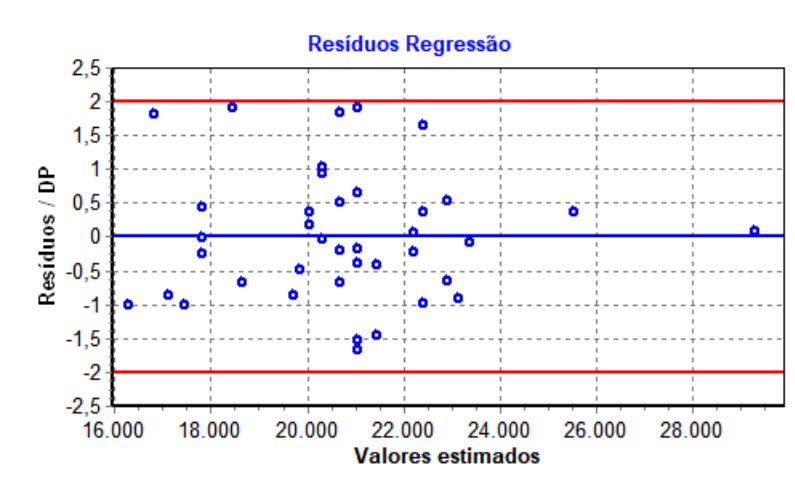
17	21.481,48	20.675,65	805,83	3,7513%	0,514620	0,00304800
18	22.285,71	22.201,64	84,07	0,3773%	0,053691	0,00009400
19	24.038,46	21.050,91	2.987,55	12,4282%	1,907918	0,04366400
20	14.687,31	16.282,18	-1.594,87	-10,8588%	-1,018519	0,04389400
21	21.875,00	22.907,25	-1.032,25	-4,7189%	-0,659217	0,01241400
22	21.714,29	23.157,97	-1.443,68	-6,6485%	-0,921967	0,03719000
23	21.428,57	18.445,57	2.983,00	13,9207%	1,905010	0,11301200
24	20.370,37	20.675,65	-305,28	-1,4987%	-0,194960	0,00043700
26	17.617,65	18.666,94	-1.049,29	-5,9559%	-0,670098	0,01215300
27	18.481,48	17.806,65	674,83	3,6514%	0,430962	0,00669300
28	23.235,29	23.379,34	-144,05	-0,6200%	-0,091993	0,00035100
29	25.000,00	22.423,01	2.576,99	10,3080%	1,645726	0,08356900
31	20.888,24	22.423,01	-1.534,77	-7,3475%	-0,980135	0,02964200
32	21.785,71	20.327,20	1.458,51	6,6948%	0,931436	0,01035800
33	20.625,00	20.038,25	586,75	2,8449%	0,374713	0,01011100
34	15.779,31	17.133,78	-1.354,47	-8,5838%	-0,864994	0,02695900
36	23.000,00	22.412,51	587,49	2,5543%	0,375181	0,00336400
39	23.750,00	22.907,25	842,75	3,5484%	0,538199	0,00827400
40	21.945,00	20.327,20	1.617,80	7,3721%	1,033162	0,01274400
43	18.653,85	21.050,91	-2.397,06	-12,8502%	-1,530813	0,02810900
45	18.423,08	21.050,91	-2.627,83	-14,2638%	-1,678188	0,03378200
46	20.423,08	21.050,91	-627,83	-3,0741%	-0,400944	0,00192800
47	19.666,67	16.830,99	2.835,68	14,4187%	1,810929	0,12272900
49	26.111,11	25.553,96	557,15	2,1338%	0,355811	0,02207600
50	29.444,44	29.310,03	134,42	0,4565%	0,085843	0,00442400

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

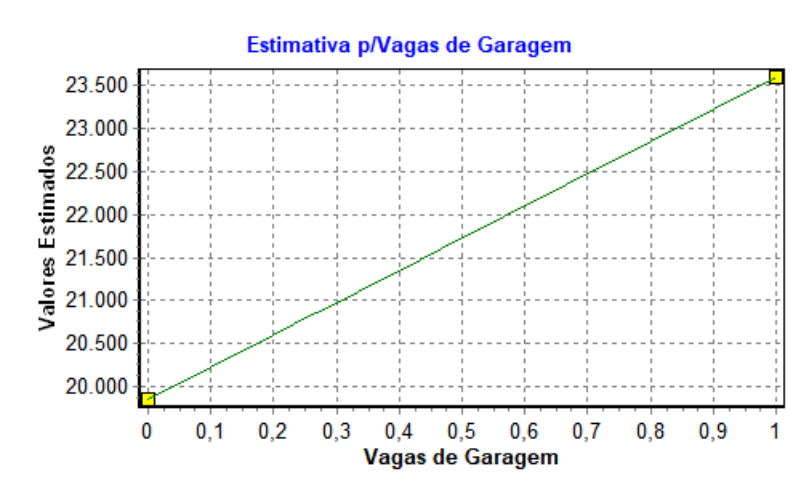
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

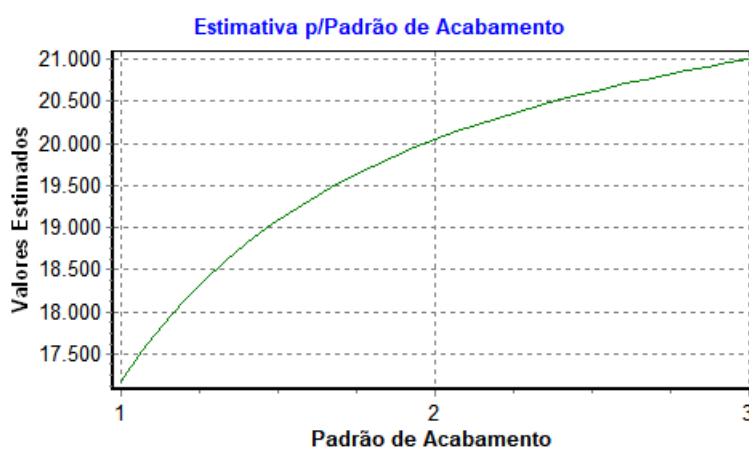
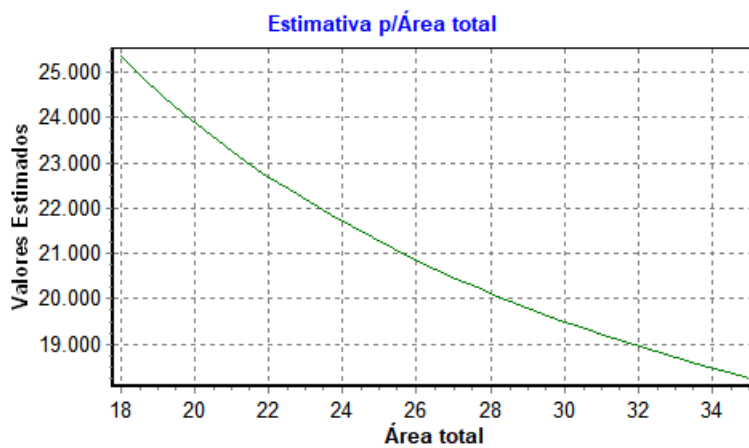


Resíduos da Regressão Linear



15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





ANEXO III - DOCUMENTO DO IMOVEL

Protocolo nº 816.673 - matrícula:110061 - Pag. 1 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

fls. 203



O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo - CNS 11.119-5

matricula
110061

ficha
1

São Paulo, 23 de JANEIRO de 2023

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPHF-NX9UL>

Imóvel: STUDIO R Nº 802, localizado no 8º pavimento do Setor Studios, integrante do condomínio **HAUS MITRE PINHEIROS**, situado na Rua Galeno de Almeida nº 245 e Rua Capote Valente nºs 996 e 998, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa coberta de 26,600m², área comum de 13,859m², área total de 40,459m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0030358. O condomínio HAUS MITRE PINHEIROS acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 102442, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 130, a instituição e especificação de condomínio.

PROPRIETÁRIA: MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ 31.386.797/0001-30, com sede nesta cidade de São Paulo, Alameda Santos nº 700, 5º andar, sala P.

REGISTROS ANTERIORES: R.7-27417, de 09/08/2019; R.18-40247, de 23/09/2019; R.6-40248, de 02/09/2019; R.3-46733, de 30/08/2019; R.7-58268, de 18/09/2019; R.10-59235, de 02/10/2019; R.9-59236, de 02/10/2019; R.7-76786, de 02/09/2019; R.5-99245, de 20/08/2009; e AV.1-102434, de 23/10/2019.

Contribuintes municipais nºs 013.006.0508-1, 013.006.0069-1, 013.006.0070-5, 013.006.0071-3, 013.006.0072-1, 013.006.0073-1, 013.006.0074-8 e 013.006.0075-6.

Selo digital: 111195311371853209562523I.

Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Substituto

(continua no verso)

Documento assinado digitalmente
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/asttdigital/pg/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código RB17vQnn. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código EmYh7P9n.

Valide aqui
este documento

matrícula

110061

ficha

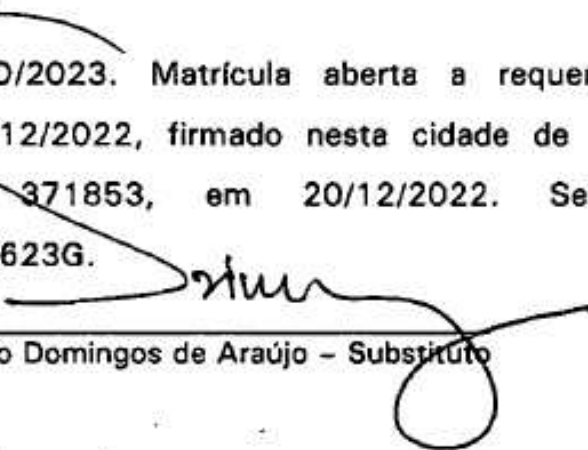
1

verso

ABERTURA DE MATRÍCULA

AV.1-110061. 23/JANEIRO/2023. Matrícula aberta a requerimento da proprietária datado de 19/12/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 371853, em 20/12/2022. Selo digital: 111195311371853209562623G.

Averbado por


 Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto
TRANSPORTE DE HIPOTECA

AV.2-110061. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por instrumento particular de 07/01/2020, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 342201, em 27/08/2020, que deu origem ao R.4-102442, a proprietária deu em **HIPOTECA** de primeiro, único e especial grau, a fração ideal **93,39%** do imóvel da matrícula nº **102442**, a fim de promover a construção do empreendimento HAUS MITRE PINHEIROS, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantia da abertura do crédito no valor de R\$25.354.000,00, a ser liberado por meio de parcelas relacionadas no título, pagável no prazo máximo de 18 meses, vencendo-se a primeira prestação em 15/05/2023, com juros às taxas anuais, nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%, e prazo de carência de 6 meses, com juros às taxas anuais, nominal de 7,72% e efetiva de 8,00%, na forma ajustada. Demais cláusulas e condições constantes do título. Em decorrência do registro da instituição de condomínio (R.130-102442), a dívida passa a ser garantida por 145 unidades autônomas. Prenotação nº 371853, de 20/12/2022. Selo digital: (continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPHF-NX9UL>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula **110061**

ficha **2**

111195331371853209562723A.

Averbado por Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

TRANSPORTE ÁREA CONTAMINADA E REABILITAÇÃO

AV.3-110061. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por requerimento datado de 14/07/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 366458, em 15/07/2022, acompanhado do termo de reabilitação para uso declarado nº 2028/2022, datado de 11/07/2022, emitido no processo nº CETESB.006209/2020-27, pela Biol. Maria da Gloria Figueiredo, do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, CNPJ 43.776.491/0001-70, com sede nesta cidade de São Paulo, objeto da AV.6-102442, foi constatado que o imóvel localizado à Rua Galeno de Almeida nº 245 e registrado sob matrícula nº 102.442, neste 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, esteve contaminado por metais e, posteriormente, com base na Informação Técnica nº 151/2022/ICRR apensada ao sobredito processo CETESB.006209/2020-27, o imóvel foi considerado reabilitado para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional. Prenotação nº 371853, de 20/12/2022. Selo digital: 1111953313718532095629236.

Averbado por Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

AV.4-110061. 12/MAIO/2023. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento parcial da hipoteca objeto do R.4-102442, (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPHF-NX9UL>

v

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJM24423166992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0.100 e código RB174000. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJM25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0.100 e código EmYh7P9n.



Valide aqui este documento

matrícula

110061

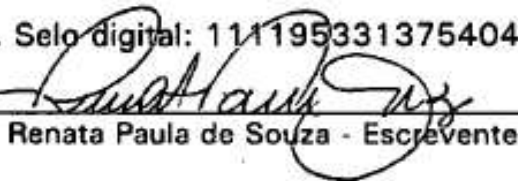
ficha

2

verso

referido na AV.2-110061, em relação ao imóvel desta matrícula, autorizado pelo credor Banco Bradesco S/A, no instrumento particular datado de 28/2/2023, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 375404, em 12/4/2023. Selo digital: 111195331375404210868823L.

Averbado por


Renata Paula de Souza - Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPHF-NX9UL>

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJM12442316692. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código RB17vQhn. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJM125428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código EmYh7P9n.



Valide aqui este documento

CERTIDÃO DE MATRÍCULA
A mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos notados até 07/10/2024. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 08/10/2024

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Sônia Ferreira Mendes** - Extraída por: **Sônia Ferreira Mendes**

Assinado Digitalmente

Cartório	R\$: 42,22
Estado	R\$: 12,00
Ipesp	R\$: 8,21
Sinereg	R\$: 2,22
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90
Município	R\$: 0,86
MP	R\$: 2,03
Total	R\$: 70,44

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site <https://selo.digitaj.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1111953C3BP001112774QT24J

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WF6X2-XGBG6-QYPHF-NX9UL>

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166992.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código EmYh7P9n.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO**RESUMO**

Endereço do imóvel	Rua galeno de Almeida, nº 245 – Pinheiros, condomínio Haus Mitre Pinheiros, São Paulo /SP
Objetivo da Avaliação	Determinação do valor de mercado de compra e venda
Finalidade da Avaliação	Garantia Imobiliária
Solicitante/Interessado	Condomínio Haus Mitre Pinheiros
Proprietário	Mitre Galeno Empreendimentos SPE LTDA
Tipo de Imóvel	Apartamento – 27,22 m ² de área privativa
Metodologia	Método comparativo direto de dados de mercado
Valor de Avaliação	R\$ 525.000,00 Liquidez: Alta

FACHADA

(Fonte: Google)

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

A região apresenta **ampla oferta de serviços, comércio e mobilidade urbana**, contando com bares, restaurantes, cafés, lojas independentes, academias e uma variedade de conveniências a curta distância. A localidade é também conhecida pela sua vida cultural vibrante, com feiras, espaços de arte e eventos comunitários que atraem moradores e visitantes.

Em termos de **transporte público e acesso**, o imóvel está próximo de estações de metrô (como Santuário Nossa Senhora de Fátima-Sumaré), além de múltiplas linhas de ônibus e corredores viários importantes que facilitam a conexão com outras regiões da cidade.

O mercado imobiliário na Rua Galeno de Almeida e adjacências é dinâmico e atrativo, com predominância de **empreendimentos residenciais modernos**, que variam de studios a apartamentos de médio e alto padrão, além de espaços comerciais bem localizados. Os valores do m² na via figuram entre os mais elevados de Pinheiros, refletindo a valorização contínua da região.

O imóvel avaliado está inserido em um contexto urbano **consolidado, com infraestrutura completa de serviços**, incluindo proximidade a hospitais, universidades, escolas, parques e centros comerciais, o que contribui para a **valorização imobiliária sustentável** e a demanda constante tanto para moradia quanto para investimento.

4. MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com análise estatística via regressão linear múltipla, conforme ABNT NBR 14653. Pesquisa realizada em dezembro/2025, com 49 dados coletados e 42 aproveitados após tratamento. Onde algumas variáveis foram desabilitadas pois não conseguiram explicar de forma adequada os valores de mercado.

Área Privativa: variável independente quantitativa, que informa a área Privativa de cada elemento. Amplitude da amostra 16,00 a 35,00 m². Hipótese: espera-se que quanto maior a área privativa, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada)

Unit (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de oferta/transação e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 14.687,31 a R\$ 31.875,00.

Banheiros: Variável independente quantitativa que representa o número de banheiros do apartamento. Amplitude de 1 a 2. Hipótese: espera-se que quanto mais banheiros, maior o valor unitário. (*desabilitada*).

Distância Hospital FMUSP (Km): variável independente quantitativa, que informa a distância do imóvel ao polo hospitalar (**Hospital FMUSP**). Amplitude da amostra 0,80 a 3,9 Km. Hipótese: espera-se que quanto menor a distância, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

Padrão de acabamento: Variável independente dicotômica. Amplitude de 1 a 3. (Hipótese confirmada)

- **Código 1:** Foi considerado imóveis de padrão bom com piso em cerâmica ou laminados, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1º linha ou alumínio, padrão minha casa minha vida.
- **Código 2:** Foi considerado imóveis de padrão bom com piso em cerâmica ou laminados, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex, com forro de gesso e detalhamentos, ambientes frios com granitos/mármore e esquadrias de madeira de 1º ou esquadrias alumínio e vidro.
- **Código 3:** Foi considerado imóveis de alto padrão com piso em porcelanato, laje de concreto pré-moldado com forro e detalhamentos, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1º ou esquadrias alumínio, vidro e persiana.

Vagas de Garagem: variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem de cada elemento da amostra. Amplitude da amostra: 0 a 1. Hipótese: espera-se que quanto mais vagas de garagem, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada)

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

Variáveis Numéricas:

Desabilitados	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total	Padrão de Acabamento	Distância Hospital FMUSP (Km)	Valor unitário	Contato	Telefone
	1	0	27	1	3	R\$ 17.407,41	Coraes Reis Imóveis Eire	1123392985
	1	0	27	2	3,2	R\$ 23.555,56	Ingrid T Da Silva	11971510813
	1	0	25	2	2,3	R\$ 20.800,00	Ingrid T Da Silva	11971510813
	1	0	27	2	1,4	R\$ 19.629,63	asil Consultoria Imobiliár	1138482090
	1	0	25	2	3	R\$ 17.080,00	Flats Negócios Imobiliár	1130590846
	1	0	33	3	1,7	R\$ 19.090,91	Itamar Imobi	11956199036
	1	1	32	1	2,7	R\$ 20.312,50	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	0	25	2	3,4	R\$ 19.156,00	Family Broker Sp	11999508369
	1	0	28	1	3,9	R\$ 15.875,00	Grupo Kaza São Paulo 1	11992227362
	1	0	26	2	3	R\$ 22.088,65	Carlos Ferrari Imóveis	1122876666
	1	0	28	2	1	R\$ 20.287,50	Imóveis & Angélica Ribeir	11999157908
	1	0	26	2	1,3	R\$ 20.769,23	2+ Negócios Imobiliáric	1136731020
	1	1	35	2	3,7	R\$ 21.857,14	Allflats	1131241818
	1	0	27	1	2,7	R\$ 17.777,78	Imóveis & Angélica Ribeir	11999157908
	1	0	30	2	1,7	R\$ 18.333,33	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	0	27	2	3,2	R\$ 21.481,48	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	1	35	2	2,7	R\$ 22.285,71	Lu Batalha	11994654373
	1	0	26	2	2,7	R\$ 24.038,46	Flats Negócios Imobiliár	1130590846
	1	0	32	1	3,7	R\$ 14.687,31	Grupo Kaza São Paulo 12	1138963939
	1	1	32	2	2,4	R\$ 21.875,00	Bbz Imóveis	11935031195
	1	1	35	3	3,2	R\$ 21.714,29	Zimmermann Imóveis	1155551000
*	1	0	35	2	2,7	R\$ 21.428,57	Ingrid T Da Silva	11971510813
	1	1	34	2	1,8	R\$ 17.352,94	Sh Prime Imóveis	1147502300
	1	0	34	2	1,7	R\$ 17.617,65	Zimmermann Imóveis	1155551000
	1	0	27	1	1,1	R\$ 18.481,48	Hflex	1138930033
	1	1	34	3	3,2	R\$ 23.235,29	Itamar Imobi	11956199036
	2	1	34	2	1,2	R\$ 25.000,00	asil Consultoria Imobiliár	1138482090
	1	1	29	1	3,6	R\$ 16.448,28	Camargo Prime	1121450777
	1	1	34	2	3,6	R\$ 20.888,24	Bbz Imóveis	11935031195
	1	0	28	2	1	R\$ 21.785,71	Allflats	1131241818
	1	1	32	1	2,8	R\$ 20.625,00	Yma Imóveis	1127689034
*	1	0	27	1	1	R\$ 25.925,93	Imóveis - Creci 030564-	1130508800
*	1	0	28	1	3,4	R\$ 11.785,71	Re/Max Gol Iii	1130147302
	1	1	32	2	1	R\$ 23.750,00	2+ Negócios Imobiliáric	1136731020
*	1	0	25	2	3,7	R\$ 15.000,00	Century 21 House Prime	1138970600
	1	1	33	2	1,7	R\$ 17.818,18	Augusto Gomes	11999400351
	1	0	26	2	0,8	R\$ 18.653,85	Ligue Imóveis	1137667733
*	1	0	31	2	2,5	R\$ 25.322,58	Grupo Kaza São Paulo 3	11960769704
	1	0	26	2	1,7	R\$ 18.423,08	Madah Imóveis Ltda	1130316885
	2	0	26	2	1,2	R\$ 20.423,08	2+ Negócios Imobiliáric	1136731020
	1	0	19	3	0,9	R\$ 30.531,58	Imóveis Pro	(11) 92080-8000
	1	0	18	2	1	R\$ 26.111,11	Revenda Imóvel	(11) 94313-1335
	1	1	18	2	1	R\$ 29.444,44	M.P.V.A NEGOCIOS	(11) 94313-1335
	1	0	19	2	0,85	R\$ 27.526,32	Avelar Moveis Sp Ltda	(11) 98635-6646
	1	0	18	2	0,85	R\$ 26.944,44	Flats Negocios Imobiliat	(11) 98567-4016
	1	0	19	2	0,85	R\$ 28.421,05	Rarus Flats Jardins	(11) 97877-2352
*	2	0	15	1	1,7	R\$ 15.000,00	Grupo Legus	(11) 91841-1001
	1	1	16	2	0,85	R\$ 31.875,00	Rarus Flats Jardins	(11) 97877-2352
*	1	0	12	2	1,1	R\$ 43.333,33	Flats Negócios Imobiliár	(11) 97151-0813

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

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

Valor unitário = +8072,793081 +381,415227 * Dormitórios +1932,155019 * ln (Vagas de Garagem) - 28,2475624 * Área total -719,5890156 * Distancia Shopping Jardim Sul +778,0157854 * Padrão de Acabamento

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO**ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	20.276,57	3,06%	
Valor Médio	20.916,30	-	III
Valor Máximo	21.556,02	3,06%	

- Com amplitude limite do Campo de Arbítrio de 15%:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 17.778,86	R\$ 483.940,43	-15%
Calculado	R\$ 20.916,30	R\$ 569.341,69	---
Máximo	R\$ 24.053,75	R\$ 654.742,94	15%

Valor estimado de mercado: R\$ 525.000,00 (Quinhentos e vinte e cinco mil reais).

Considerado desconto médio de 7% sobre valores de oferta e arredondando de acordo com a norma em 1%.

6. CONCLUSÃO

Com base nos elementos apresentados, o valor de mercado de compra e venda do imóvel é de R\$ 525.000,00. Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Assinado por:

Breno Cavalcante Alencar

6DE9CDD9DD9143C...

Assinatura do Responsável Técnico

Breno Cavalcante Alencar – 5070084420-SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - ENGENHEIRO BRENO

7. Matrícula

Protocolo nº 816.672 - matrícula:110009 - Pag. 1 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

fls. 198



O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula
110009

ficha
1

São Paulo, 23 de JANEIRO de 2023

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

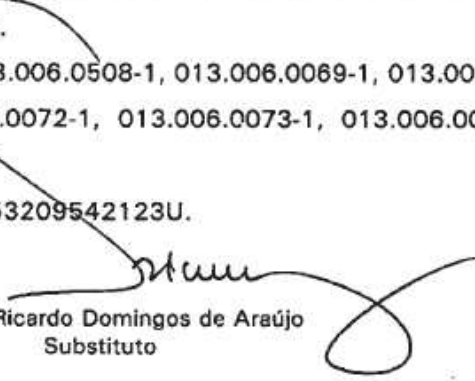
Imóvel: **STUDIO NR Nº 404**, localizado no 4º pavimento do Setor Studio, integrante do condomínio **HAUS MITRE PINHEIROS**, situado na Rua Galeno de Almeida nº 245 e Rua Capote Valente nºs 996 e 998, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa coberta de 27,220m², área comum de 14,183m², área total de 41,403m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0031065. O condomínio HAUS MITRE PINHEIROS acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 102442, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 130, a instituição e especificação de condomínio.

PROPRIETÁRIA: MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ 31.386.797/0001-30, com sede nesta cidade de São Paulo, Alameda Santos nº 700, 5º andar, sala P.

REGISTROS ANTERIORES: R.7-27417, de 09/08/2019; R.18-40247, de 23/09/2019; R.6-40248, de 02/09/2019; R.3-46733, de 30/08/2019; R.7-58268, de 18/09/2019; R.10-59235, de 02/10/2019; R.9-59236, de 02/10/2019; R.7-76786, de 02/09/2019; R.5-99245, de 20/08/2009; e AV.1-102434, de 23/10/2019.

Contribuintes municipais nºs 013.006.0508-1, 013.006.0069-1, 013.006.0070-5, 013.006.0071-3, 013.006.0072-1, 013.006.0073-1, 013.006.0074-8 e 013.006.0075-6.

Selo digital: 111195311371853209542123U.


Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Substituto

ABERTURA DE MATRÍCULA

AV.1-110009. 23/JANEIRO/2023. Matrícula aberta a requerimento da
(continua no verso)

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ25423166892. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0.100 e código PYNWJmC.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - ENGENHEIRO BRENO

Protocolo nº 816.672 - matrícula:110009 - Pag. 2 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

fls. 199



Valide aqui este documento

matrícula

110009

ficha

1

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

incorporadora datado de 19/12/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 371853, em 20/12/2022. Selo digital: 1111953113718532095422235.

Averbado por

Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

TRANSPORTE DE HIPOTECA

AV.2-110009. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por instrumento particular de 07/01/2020, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 342201, em 27/08/2020, que deu origem ao R.4-102442, a proprietária deu em **HIPOTECA** de primeiro, único e especial grau, a fração ideal 93,39% do imóvel da matrícula nº 102442, a fim de promover a construção do empreendimento HAUS MITRE PINHEIROS, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantia da abertura do crédito no valor de R\$25.354.000,00, a ser liberado por meio de parcelas relacionadas no título, pagável no prazo máximo de 18 meses, vencendo-se a primeira prestação em 15/05/2023, com juros às taxas anuais, nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%, e prazo de carência de 6 meses, com juros às taxas anuais, nominal de 7,72% e efetiva de 8,00%, na forma ajustada. Demais cláusulas e condições constantes do título. Em decorrência do registro da instituição de condomínio (R.130-102442), a dívida passa a ser garantida por 145 unidades autônomas. Prenotação nº 371853, de 20/12/2022. Selo digital: 111195331371853209541923B.

Averbado por

Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

(continua na ficha 2)

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0-100 e código PVVNaJm5.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - ENGENHEIRO BRENO

Protocolo nº 816.672 - matrícula:110009 - Pag. 3 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

fls. 200



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula
110009

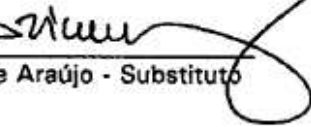
ficha
2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

TRANSPORTE ÁREA CONTAMINADA E REABILITAÇÃO

AV.3-110009. 23/JANEIRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que por requerimento datado de 14/07/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 366458, em 15/07/2022, acompanhado do termo de reabilitação para uso declarado nº 2028/2022, datado de 11/07/2022, emitido no processo nº CETESB.006209/2020-27, pela Biol. Maria da Gloria Figueiredo, do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, CNPJ 43.776.491/0001-70, com sede nesta cidade de São Paulo, objeto da AV.6-102442, foi constatado que o imóvel localizado à Rua Galeno de Almeida nº 245 e registrado sob matrícula nº 102.442, neste 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, esteve contaminado por metais e, posteriormente, com base na Informação Técnica nº 151/2022/ICRR apensada ao sobredito processo CETESB.006209/2020-27, o imóvel foi considerado reabilitado para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional. Prenotação nº 371853, de 20/12/2022. Selo digital: 111195331371853209542423K.

Averbado por


Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

AV.4-110009. 11/MAIO/2023. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento parcial da hipoteca objeto do R.4-102442, referido na AV.2-110009, em relação ao imóvel desta matrícula, autorizado pelo credor Banco Bradesco S/A, no instrumento particular datado de 28/2/2023, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 375414, (continua no verso)

Documento assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ25428051833 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código 15BmzRX3.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - ENGENHEIRO BRENO

Protocolo nº 816.672 - matrícula:110009 - Pag. 4 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

fls. 201



Valide aqui este documento

matricula
110009

ficha
2
verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

em 12/4/2023. Selo digital: 111195331375414210879623K.

Averbado por 
Renata Paula de Souza - Escrevente

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166892. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.9100 e código PVvNlaJm6.



Protocolo: 816.672 - CNM: 111195.2.0110009-29 - Pag. 5 de 5 - impresso por: Juan Carlos Carvalho Santos - 12:57

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Validade igual a da mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos deste documento notados até 07/10/2024. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 08/10/2024

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Sônia Ferreira Mendes** - Extraída por: **Sônia Ferreira Mendes**

Assinado Digitalmente

Cartório	R\$: 42,22
Estado	R\$: 12,00
Ipesp	R\$: 8,21
Sinoreg	R\$: 2,22
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90
Município	R\$: 0,86
MP	R\$: 2,03
Total	R\$: 70,44

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1111953C3HT00112775BW24A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L2XEC-57P8F-MHYBN-7RFVU>

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 19:43, sob o número WJMJ24423166992. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código PVVNaJmJs.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 10:37, sob o número WJMJ25428051833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075330-40.2024.8.26.0100 e código t5BmzRX3.