

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

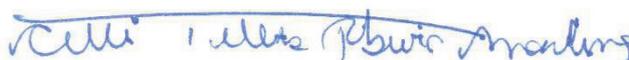
Processo nº.: 0010464-16.2018.8.26.0564

Celli Telles Ribeiro Martins, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, movia pelo **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANUBIO I**, em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nestes Termos
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 12 de abril de 2019.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP n.º 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

1 Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. LOCALIZAÇÃO	4
3. DESCRIÇÃO DO BEM.....	6
3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO	7
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	8
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	13
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
6.1. METODOLOGIA.....	14
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS	15
7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL.....	17
8. CONCLUSÃO	20
9. CONSIDERAÇÕES	21
10. ENCERRAMENTO	23

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 2 – IPTU

ANEXO 3 – CERTIDÕES

ANEXO 4 – PESQUISA

ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial multifamiliar constituído de um apartamento, localizado na Rua Cleonice Cândida Fanani, nº 150 e 180, “CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I” – Apartamento 32 – “BLOCO I” – Bairro Jordanópolis – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP: 09894-360.

O trabalho foi realizado foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 e utilizado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, válidos a partir de dezembro de 2017.

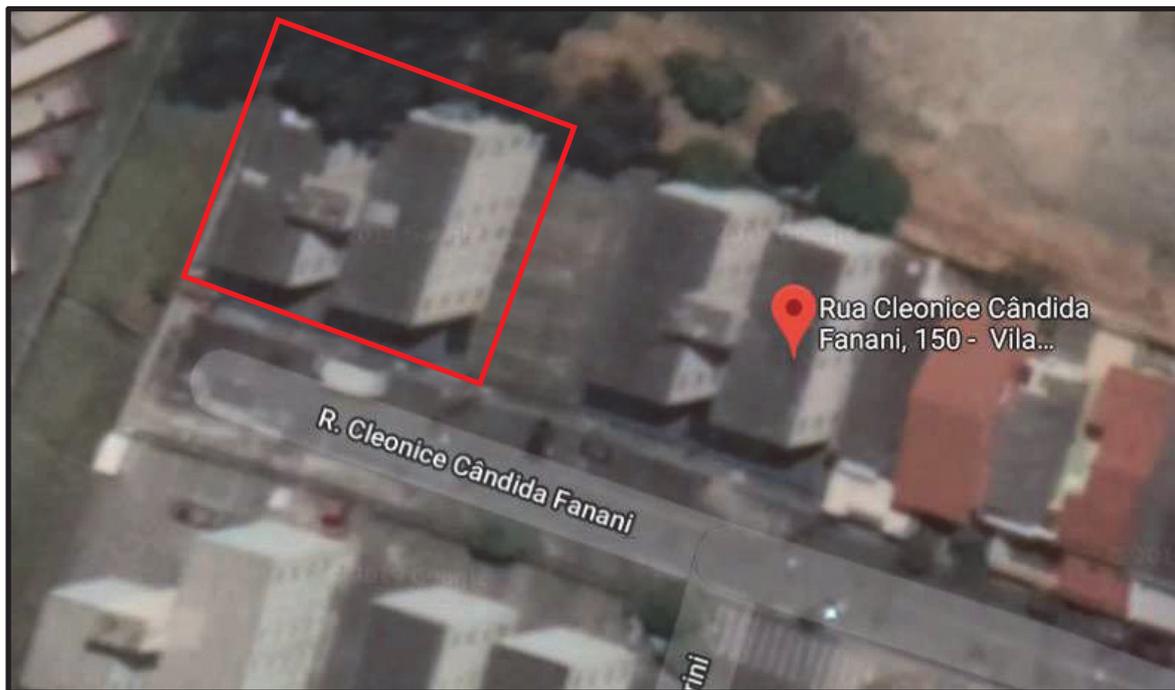
Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula n.º 105.012 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1, Certidão de Dados Cadastrais – IPTU, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita no ANEXO 2; Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro; Certidão de Valor Venal do Exercício 2019, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita; Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2019, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças e Certidão de Relação de Débitos, emitido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro, e podem ser verificados no ANEXO 3.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

A vistoria foi realizada na data de 26 de março de 2019.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício residencial constituído por 2 (dois) Blocos, pertencentes ao “CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I”, com 4 (quatro) unidades por andar, possuindo cada torre 4 (quatro) andares, totalizando 32 (trinta e duas) unidades.

O Condomínio dispõe de: vaga de garagem descoberta.

As Edificações foram executados em alvenaria convencional, com fachadas externas em pintura e esquadrias de alumínio e possui 11 (onze) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 105.012– ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e sua Inscrição municipal sob n.º 027.157.064.014 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 53,59 m² de área real privativa, 11,00 m² de área comum não proporcional, 17,441m² de área comum proporcional, totalizando 82,031 m² de área real total, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 3,125% e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

- Sala;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- 2 Dormitórios;
- 1 Banheiros;
- 1 vagas de garagem descoberta.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando não foi possível fazer sua vistoria, desta forma foi vistoriado em 26 de março de 2019, imóvel paradigma conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 14 (quatorze) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum está boas condições. O apartamento avaliando não foi vistoriado, sendo feita vistoria em imóvel paradigma, apresentadas no relatório fotográfico apresentado a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Cleonice Cândida Fanani – Vista geral do acesso



Foto 2 – Entrada do “CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I”

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

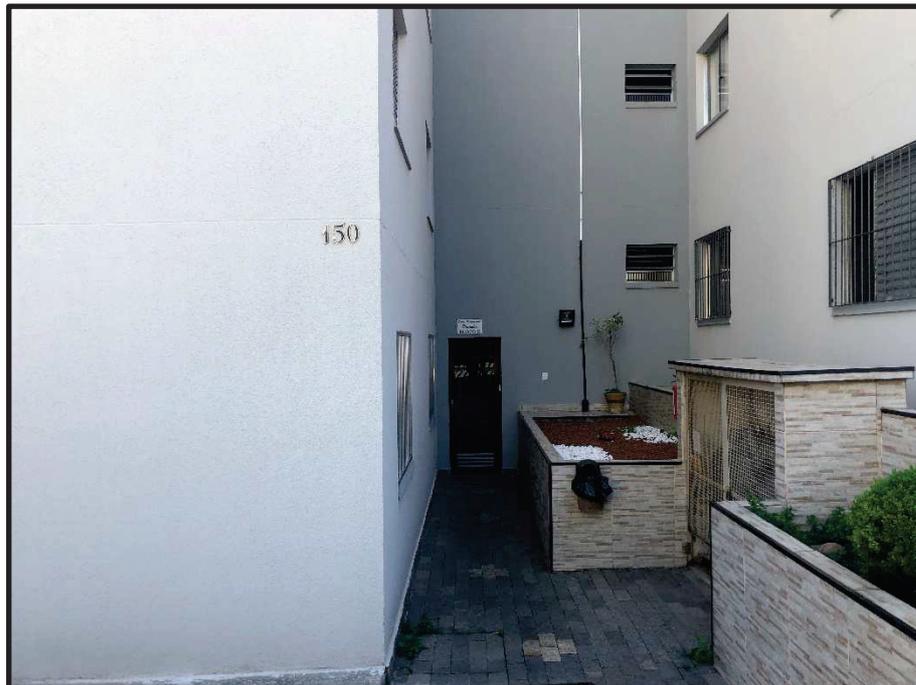


Foto 3 – “CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I” – BLOCO I



Foto 4 – “CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I” – Sala –
Apartamento paradigma

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 5 – “CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I” – Cozinha – Apartamento paradigma



Foto 6 – “CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I” – Área de serviço – Apartamento paradigma

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 7 – “CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I” – Banheiro – Apartamento paradigma

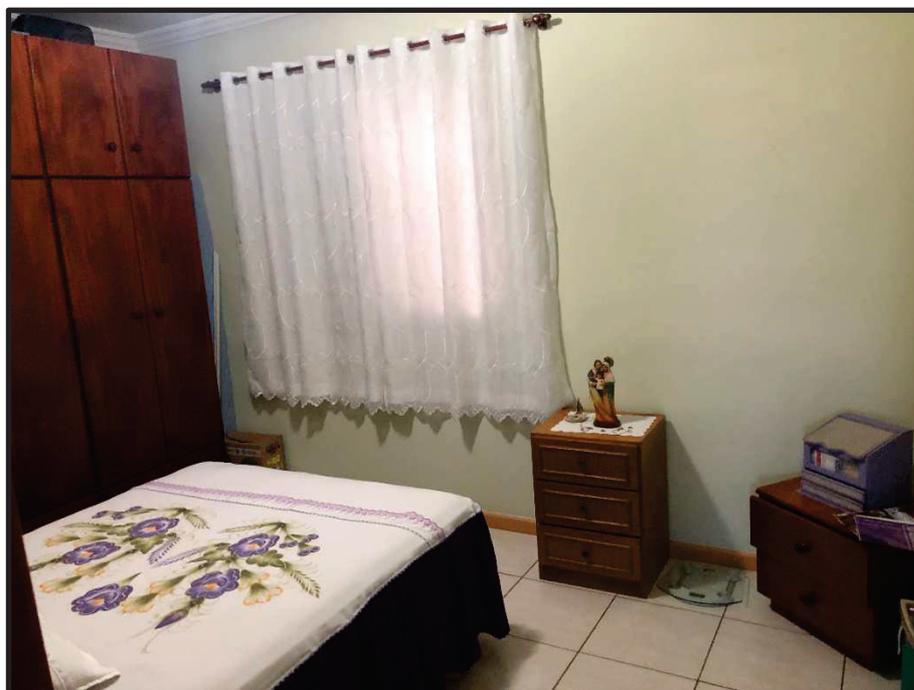


Foto 8– “CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I” – Dormitório 1 – Apartamento paradigma

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Foto 9 – “CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I” – Dormitório 2 – Apartamento paradigma



Foto 10 – “CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I” – Vagas de garagem – Apartamento paradigma

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A situação econômica do país é delicada, apesar de o PIB – Produto Interno Bruto, ter crescido 0,8% no 3º trimestre de 2018 em comparação ao mesmo período, dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a moeda brasileira acumula a valorização de 4,3% ante o Dolar.

Em seu informe anual, a Organização Internacional do Trabalho – OIT aponta para uma taxa de desemprego no Brasil de 12,8% em 2017 e 12,5% ao final de 2018. Para 2019, o índice pode cair para 12,2% e, em 2020, essa taxa seria de 11,7%.

De acordo com a OIT, a queda na taxa de desemprego está ligada à recuperação da economia. Em 2018, a expansão foi de apenas 0,7%. Mas a perspectiva da entidade é de que o crescimento seja de 2,4% em 2019.

Segundo as previsões da OIT, em números absolutos, o total de brasileiros desempregados chegará a 13,1 milhões em 2019 e, em 2020, o número seria de 12,7 milhões. Números da Pnad Contínua apontam, no entanto, que o número de brasileiros desempregados era menor no final de 2018 - um total de 12,195 milhões.

Apesar das quedas, o departamento de pesquisa da OIT estima que um retorno a taxas de 7% de desemprego no Brasil não ocorrerá no curto prazo. O índice havia sido registrado antes de 2014.

Para que esse número tenha uma melhora mais rápida, um forte aumento de demanda teria de ser registrado na economia nacional. A OIT tampouco acredita que, de imediato, a reforma trabalhista possa dar um impulso e seus resultados teriam de ser aguardados para os próximos anos.

Com os dados expostos acima verificamos que existe um movimento de melhora na economia está fazendo surgir algumas tendências do mercado imobiliário para 2019, como: Facilidade De Crédito Para Financiamento; Ampliação Do Programa Minha Casa, Minha Vida; Aumento Da Confiança Do Consumidor; Queda Da Inflação e Utilização De Plataformas Digitais.

Assim sendo verificamos que para o imóvel avaliando a localização é boa, apesar do mercado ainda se apresenta recessivo e hoje encontramos muitos imóveis disponíveis aos arredores, conforme pesquisa (ANEXO 4).



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. METODOLOGIA

Para Avaliação do Valor de um imóvel segundo norma técnica ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto o quanto possível, semelhantes às do avaliando.
- **Método Involutivo**, onde a pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.
- **Método da Renda**, para as avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) são levantadas todas as receitas e despesas do empreendimento, monta-se um fluxo de caixa e estabelece a taxa mínima de atratividade, desta forma estima-se o Valor do Imóvel
- **Método Evolutivo**, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

Para Avaliação do Imóvel em questão foi utilizado o **Método Comparativo Direto de dados de Mercado**, onde apurou-se o valor do apartamento por metro quadrado

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de abril de 2019 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel, foi vistoriado foi paradigma pertencente a mesma torre – BLOCO I, foram coletados 109 elementos e utilizados 88 elementos conforme ANEXO 4.



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SisDEA, que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas de mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações, indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

a) Fator Área Privativa:

Variável quantitativa expressa em m², que significa do apartamento (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada.**

b) Fator Idade Aparente:

Variável quantitativa idade de construção da edificação (valor unitário). **Variável Utilizada.**

c) Fator Dormitórios:

Variável quantitativa expressa que número de vagas de dormitórios. **Variável Utilizada.**

d) Fator Suítes:

Variável quantitativa expressa que número de suítes (valor unitário). **Variável Utilizada.**

e) Fator Vaga de Garagem:

Variável quantitativa expressa que número de vagas de garagem (valor unitário). **Variável Utilizada.**

f) Fator Elevador:

Variável dicotômica indica a presença ou ausência de elevadores no prédio, com base nos códigos (0 = não possui elevador e 1 = possui elevador), variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

g) Fator Estado de Conservação:

Variável qualitativa (códigos alocados), com base nos códigos (1 = Regular, 2 = Bom e 3 = Novo), esta variável não foi utilizada em virtude de não representar significância e causando desequilíbrio na análise dos dados.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

h) Fator Valor Unitário:

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m² (R\$/m²).

Variável Utilizada.

i) Fator Valor Total:

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m² (R\$/m²), variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

7. ANALISE DO VALOR DO IMÓVEL

Para o Cálculo do Valor do Imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” para o imóvel avaliando.

Este método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros imóveis similares, pelo preço imóvel, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições próprias.

Para se obter maior rigor na avaliação do imóvel utilizou-se o método de estatística inferencial, na avaliação do valor de mercado de imóveis, que consiste em calcular as relações estatísticas no âmbito das informações colhidas em amostras, possibilitando prever o valor de um parâmetro desconhecido, com explicação na teoria das probabilidades.

As dimensões e áreas dos elementos comparativos foram obtidas dos informantes e ou vendedores.

Foram coletados 109 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 88 elementos.

Utilizou-se os métodos recomendados pela NBR-14.653-2 da ABNT para alcançar o **Grau de Fundamentação III e de Precisão III**.

A Memória de Cálculo é apresentada no ANEXO 5.



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

Grau de Fundamentação:

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

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	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 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	3
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

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	18

Grau de Precisão:

Para o enquadramento no Grau de Precisão, a **tabela 3** exige que a **amplitude do intervalo de confiança de 80%** em torno do valor central da estimativa, atenda as seguintes exigências:

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

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

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Avenida Nova Cantareira	MÁXIMO	4.191,79	(2,02%)	4,04% < 30%	III
	MÉDIO	4.108,94			
	MÍNIMO	4.026,09	(2,02%)		

Com base na inferência estatística, obteve-se a equação de regressão:

Valor Unitário = + 7638,592913 – 8,591766862 * Área Privativa + 714,74084 * Dormitórios – 203,8191179 * Suítes – 2761,127804 / Vagas de Garagem – 658,4064865 * ln (idade aparente)

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

8. CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel avaliado em números redondos é de:

R\$ 220.000,00

(Duzentos e vinte mil Reais)

Para o mês de abril de 2019



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

9. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida na Matrícula do Imóvel (Anexo 1). No entanto, o signatário deste laudo não efetuou investigação e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho.

A avaliação do imóvel o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

Pode-se verifica na Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários – 2019, IPTU 2018 e 2019, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças conforme ANEXO 3.

O laudo de avaliação o Imóvel consiste apenas no valor do mesmo, sendo excluídos os valores referente a tarifas de água, luz, IPTU, entre outros.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos, invasões, sobreposição de divisas ou eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel, nem tampouco a descoberta de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afeta o valor apresentado.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel (exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho) foram cumpridos.

O Imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais Administrativas, legislativas ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações como passíveis de serem obtidas ou renovadas.



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícias de Engenharia.

O signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para sua execução.

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no item 1. INTRODUÇÃO e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

A aceitação deste Laudo de Avaliação do Imóvel implica concordância com os termos, teor e fora desta declaração de independência, contingências e limitações.



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 23 folhas a contar essa e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme Lei Federal 6.496 – Art. 1º, Art 2º e Art 3º e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 12 de abril de 2019.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins

CREA/SP n.º 5061497892

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230190440473

1. Responsável Técnico

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS

Título Profissional: **Engenheira Civil**

RNP: **2601908998**

Registro: **5061497892-SP**

Empresa Contratada: **DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA ME**

Registro: **2155095-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**

Nº: **107**

Complemento:

Bairro: **ANCHIETA**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09606-000**

Contrato: **0010464-16.2018.8.6.0564**

Celebrado em: **01/11/2018**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **2.500,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua CLEONICE CÂNDIDA FANANI**

Nº: **150**

Complemento: **BLOCO I - Apartamento 32**

Bairro: **JORDANÓPOLIS**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09894-360**

Data de Início: **26/03/2019**

Previsão de Término: **26/04/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Avaliação	Edificação	82,03100	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

Esta ART é referente ao Processo Judicial nº.: 0010464-16.2018.8.26.0564, da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação dos Imóveis: Matrícula 105.012 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP e Inscrição Municipal 027.157.064.014. O Laudo Pericial na qual esta ART é parte integrante segue a Norma ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens.

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local data

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS - CPF: 263.245.468-96

Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-93

9. Informações

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

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

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

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



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

ANEXO 1

MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

ficha

105.012

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 24 de outubro de 2005

IMÓVEL : Apartamento nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do Bloco I, parte integrante do CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I, com acesso pela Rua Cleonice Cândida Fanani nºs 150 e 180, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e circulação interna, com a área real privativa de 53,59m², área real comum de divisão não proporcional de 11,00m², área real comum de divisão proporcional de 17,441m², área real total de 82,031m², equivalente a uma fração ideal no terreno de 3,125%, confrontando no sentido de quem o adentra, pela frente com o hall de circulação e área condominial dos edifícios, pelo lado direito com o recuo da construção e limites do terreno, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 1, e pelos fundos com área condominial dos edifícios e divisas do terreno. Cabe ao apartamento o direito ao uso de uma vaga para veículo em local indeterminado do estacionamento localizado no andar térreo. O Condomínio Conjunto Residencial Danúbio I está construído em um terreno constituído pelos lotes números 1, 2 e 3 da quadra 9, do Jardim Novo Sergipe, com a área de 1.233,50m².

CADASTRO MUNICIPAL : 027.157.064.000 (área maior)

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA, inscrita no CNPJ sob nº 00.654.314/0001-08, com sede na Rua da Consolação nº 331, sala 902, São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR : Matrícula nº. 56246, aberta em 26 de abril de 1988, na qual a Instituição de Condomínio encontra-se registrada sob nº 6, nesta Serventia.

A Escrevente

Denise Schafraan
DENISE SCHAFFRAN

O Oficial

André de Azevedo Palmeira
ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA

AV.1, em 21 de junho de 2016.

Prenotação nº 460.840, de 17 de junho de 2016.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 17 de junho de 2016, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pelo Escrevente Técnico Judiciário do 4º Ofício Cível do Foro Regional do Jabaquara, Comarca de São Paulo/SP, Sra. Kilian Heinz Strelow, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 0000633-56.2010, constando como exequente MARCELLO RODRIGUES DE SOUZA, CPF/MF nº 278.692.558-40, e como executada a COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA - EM LIQUIDAÇÃO,

Continua no Verso

matrícula

105.012

ficha

1

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

anteriormente qualificada, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$129.377,63, e figurando a executada como depositária do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,

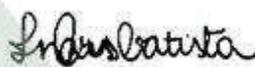

FELIPE ZOGAIB FERREIRA PASCOA

Av.2, em 19 de junho de 2017.

Prenotação nº 477.119, de 16 de junho de 2017.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 14 de junho de 2017, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pelo Coordenador do 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Campinas/SP, Sr. Eugenio Braun Junior, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 0026255-85.2016.8.26.0114, constando como exequente MARINALVA GONÇALVES BEZERRA, CPF nº 172.734.178-31, e como executada a COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA - EM LIQUIDAÇÃO, anteriormente qualificada, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$154.904,01, figurando a executada como depositária do bem penhorado.

A Escrevente Autorizada,


THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA

AV.3, em 23 de janeiro de 2017.

Prenotação nº 487.116, de 08 de janeiro de 2018.

Nos termos da Carta de Arrematação expedida aos 27 de outubro de 2017, assinada digitalmente por Cristiane Campos Melatto Peixoto, por ordem do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Dr. Fábio Fresca, extraída dos autos do Procedimento Comum - Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro, processo nº 0000633-56.2010.8.26.0003, instruída com Certidão de Valor Mínimo Apurado de 2018, procedo à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se, atualmente, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 027.157.064.014.

Continua na Ficha Nº 2

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

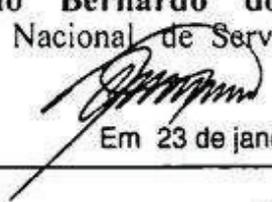
matrícula

ficha

105.012

2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Bernardo do Campo - SP
 Código Nacional de Serventias nº 12231-7


 Em 23 de janeiro de 2018

O Escrevente Autorizado,


 FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

R.4, em 23 de janeiro de 2018.

Prenotação nº 487.116, de 08 de janeiro de 2018.

Pela Carta de Arrematação referida na Av.3, extraída dos autos do Procedimento Comum - Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro, processo nº 0000633-56.2010.8.26.0003, que tramitou na 4ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, constando como requerente MARCELLO RODRIGUES DE SOUZA, e como requerida COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA - EM LIQUIDAÇÃO, ambos anteriormente qualificados, é feito este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi ARREMATADO por PAULA NESTAFANHA BASTOS E SOUZA, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.233.267-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 219.439.118-51, residente e domiciliada na Avenida Jardim Zoológico, nº 97, apartamento nº 22, Jardim São Caetano, na cidade de São Caetano do Sul/SP, pelo valor de R\$107.000,00.

O Escrevente Autorizado,


 FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.5, em 23 de janeiro de 2017.

Prenotação nº 487.116, de 08 de janeiro de 2018.

Nos termos da Carta de Arrematação referida na Av.3, procedo à presente averbação para constar que, em decorrência da Arrematação retro registrada, fica CANCELADA a PENHORA averbada sob o nº 1, nesta matrícula, restando o imóvel livre da referida constrição.

O Escrevente Autorizado,


 FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.6, em 14 de setembro de 2018.

Prenotação nº 498.144, de 06 de setembro de 2018.

Continua no Verso

matrícula

105.012

ficha

2

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

Nos termos do r. Mandado expedido aos 04 de setembro de 2018, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, Dr. Fábio Henrique Prado de Toledo, extraído dos autos do Cumprimento Provisório de Sentença, processo nº 0026255-85.2016.8.26.0114, procedo à presente averbação para constar que fica CANCELADA a PENHORA averbada sob o nº 2, nesta matrícula, restando o imóvel livre da referida constrição.

O Escrevente Autorizado,


 FRANCISCO BERUSSO DE AQUINO

R.7, em 15 de outubro de 2018.

Prenotação nº 499.341, de 2 de outubro de 2018.

Pelo instrumento particular de 25 de setembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 e Lei 9.514, de 20 de novembro 1997, a proprietária PAULA NESTAFANHA BASTOS E SOUZA, brasileira, solteira, maior, empresária, RG nº 34.233.267-3/SSP-SP, CPF nº 219.439.118-51, residente e domiciliada na Avenida Jardim Zoológico, nº 97, Jardim São Caetano, em São Caetano do Sul/SP, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$175.000,00, a PAULO SERGIO CAITANO DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, maior, moldador maquinista, RG nº 2.791.805/SSP-PB, CPF nº 012.369.154-02, residente e domiciliado na Rua Apostolo Felipe, nº 374, Bairro Eldorado, em Diadema/SP; e JOSÉ GERALDO CAITANO DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, maior, eletricitista, RG nº 3.167.501/SSP-PB, CPF nº 070.630.054-80, residente e domiciliado na Rua Alvares Machado, nº 324, Bairro Eldorado, em Diadema/SP. Do valor acima noticiado, R\$47.050,00 foram pagos com recursos próprios. A presente aquisição é feita na seguinte proporção: 50% para Paulo Sergio Caitano do Nascimento e 50% para José Geraldo Caitano do Nascimento.

O Escrevente Autorizado,


 DARLI APARECIDO MARTINELI

R.8, em 15 de outubro de 2018.

Prenotação nº 499.341, de 2 de outubro de 2018.

Continua na Ficha Nº 3

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

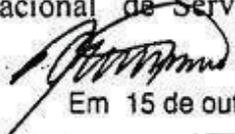
matrícula

ficha

105.012

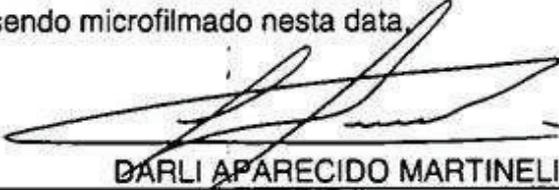
3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
 Código Nacional de Serventias nº 12231-7


 Em 15 de outubro de 2018

Pelo instrumento particular referido no R.7, os adquirentes PAULO SERGIO CAITANO DO NASCIMENTO e JOSÉ GERALDO CAITANO DO NASCIMENTO, anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, sediado na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, em garantia ao financiamento que este lhes concedeu, no valor de R\$127.950,00, acrescido da importância de R\$3.300,00, valor este destinado ao pagamento de despesas acessórias, totalizando R\$131.250,00, que deverá ser pago por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, no valor total inicial de R\$1.453,11, incluídos juros à taxa efetiva anual de 9,8000%, taxa nominal anual 9,3855%, taxa efetiva mensal de 0,7821%, taxa nominal mensal de 0,7821% e acessórias, vencendo-se a primeira prestação em 25 de outubro de 2018 e a última em 25 de setembro de 2048. Periodicidade de Atualização da Prestação: Mensal. Sistema de Amortização: SAC. Enquadramento do financiamento: SFH. O título, com as demais condições do financiamento está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,


 DARLI APARECIDO MARTINELI

matrícula

ficha

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

ANEXO 2

IPTU



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 60MDULL40I2C

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 027.157.064.014

CONTRIBUINTE: PAULA NESTAFANHA BASTOS E SOUZA

LOCAL DO IMÓVEL: RUA CLEONICE CANDIDA FANANI

NÚMERO: 180

CEP: 09894360

QUADRA: 9

LOTE: 1,2 E 3

AP/SL/LJ/CJ: AP.32

BLOCO: 1

ARRUAMENTO: JARDIM NOVO SERGIPE

COMPLEMENTO: COND.EDIF.SILVANA

ÁREA DE TERRENO: 1233,50 m²

ÁREA PROPORCIONAL: 38,56 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 82,03 m²

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 03/04/2019 ÀS 11:07:55

Chave de Segurança: A2E1D0HQ4

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

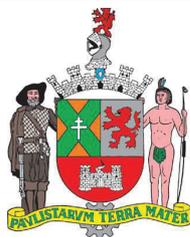
Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

ANEXO 3

CERTIDÕES



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DO TESOURO

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 027.157.064.014

Contribuinte: PAULA NESTAFANHA BASTOS E SOUZA

CPF: 219.439.118-51

Local do Imóvel: RUA CLEONICE CANDIDA FANANI

Nº: 180

LOTE 1,2 E 3

QUADRA: 9

BLOCO: 1

AP / SL / LJ / CJ: AP.32

ARRUAMENTO: JARDIM NOVO SERGIPE

CEP: 9894-360

COMPLEMENTO: COND.EDIF.SILVANA

O Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de Inscrição Imobiliária supramencionada, referente à **Tributos e Rendias Municipais, CONSTA(M) PENDÊNCIA(S)**, até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes de Tributos e Rendias Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Certidão expedida na forma do Art. 340, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1969 e Resolução SF nº 549, de 27 de fevereiro de 2015.

Certidão emitida

11:11:22

03/04/2019

<hora e data de Brasília>

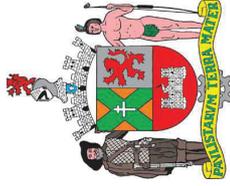
Código de Autenticidade da Certidão: 70M6W3NU7

Válida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da sua emissão.

A aceitação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na internet, na página da Secretaria de Finanças <http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DO TESOUREIRO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21943911851

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência

R: Com Recurso

T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)

J: Com Recurso Judicial

E: Executado

TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado

Y: Intimação

K: Protesto

Z: Sustado

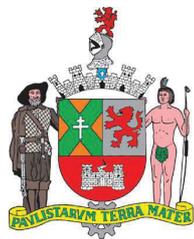
VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 03/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	*	101/19-0171083	2019			669,36	682,13
IPTU		101/19-2500222	2018			539,90	539,90
CONSVIA	R	106/19-0171083	2019			41,28	45,18
CONSVIA	R	106/19-2500224	2018			41,28	44,59

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 1.311,80

EMITIDO NO DIA: 03/04/2019 ÀS 11:05:59



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2019

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 027.157.064.014
CONTRIBUINTE: PAULA NESTAFANHA BASTOS E SOUZA
LOCAL DO IMÓVEL: RUA CLEONICE CANDIDA FANANI **NÚMERO:** 180
BLOCO: 1
AP: AP.32
COMPLEMENTO: COND.EDIF.SILVANA
LOTE: 1,2 E 3
QUADRA: 9
ARRUAMENTO: JARDIM NOVO SERGIPE
ÁREA DE TERRENO: 1.233,50 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 38,56 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 82,03 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 18.686,58	R\$ 66.810,15	R\$ 85.496,73

[OITENTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS E SETENTA E TRÊS CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DÉCORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

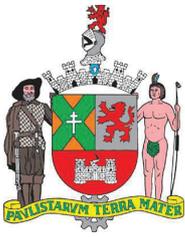
EMITIDO NO DIA: 03/04/2019 ÀS 11:14:34

Chave de Segurança: 42J4EQXMQ

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2019

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 027.157.064.014
ENDEREÇO: RUA CLEONICE CANDIDA FANANI **NÚMERO:** 180
BLOCO: 1
APARTAMENTO: AP.32
COMPLEMENTO: COND.EDIF.SILVANA
LOTE: 1,2 E 3
QUADRA: 9
ARRUAMENTO: JARDIM NOVO SERGIPE
ÁREA DE TERRENO: 1.233,50 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 38,56 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 82,03 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 29.898,52	R\$ 106.896,24	R\$ 136.794,76

[CENTO E TRINTA E SEIS MIL, SETECENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 03/04/2019, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 03/04/2019 ÀS 11:15:32

Chave de Segurança: 1IVKG4C1F

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

ANEXO 4

PESQUISA

	Foto da Fachada do Imóvel	Imobiliária	Contato	Endereço	Bairro	Área Útil	Estado de Conservação	Dormitórios	Suítes	Vaga de Garagem	Elevador	Idade Aparente (Anos)	Preço (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	123	bon	3	1	2	sim	6	695.000,00	5.650,41
2		Rodrigo	(11) 98312-0893	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	123	bon	3	1	2	sim	6	895.000,00	7.276,42
3		Douglas	(11) 98264-5324	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	180	bon	4	2	3	sim	6	1.290.000,00	7.166,67
4		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	123	bon	3	1	2	sim	6	700.000,00	5.691,06
5		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	123	bon	3	1	2	sim	6	820.000,00	6.666,67
6		ALTAVISTA IMÓVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	181	bon	4	2	3	sim	6	1.345.000,00	7.430,94
7		Rhábilo	(41) 9865-6564	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	123	bon	3	1	2	sim	6	698.000,00	5.674,80
8		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	123	bon	3	1	2	sim	6	800.000,00	6.504,07
9		GONÇALVES IMÓVEIS - AGENCIA - MATRIZ	(11) 4302-7687	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	123	bon	3	1	2	sim	6	848.000,00	6.894,31
10		GONÇALVES IMÓVEIS - AGENCIA - MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	237	bon	4	4	4	sim	6	1.400.000,00	5.907,17
11		ALTAVISTA IMÓVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	123	bon	3	1	2	sim	6	790.000,00	6.422,76
12		LEANDI SBC - CENTRO	(11) 4122-5997	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	123	bon	3	1	2	sim	6	765.000,00	6.219,51
13		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	155	bon	3	1	2	sim	6	1.160.000,00	7.483,97
14		DONZETE IMÓVEIS - JARDIM	(11) 4994-3477	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	155	bon	4	3	3	sim	6	1.060.000,00	6.838,21
15		Imóveis Anairo	(11) 2831-0210	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	180	bon	4	4	3	sim	6	1.370.000,00	7.611,11
16		Jose Antonio da Costa	(11) 94777-9714	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	180	bon	4	3	3	sim	6	1.180.000,00	6.555,56
17		Jose Antonio da Costa	(11) 94777-9714	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	237	bon	4	4	4	sim	6	1.450.000,00	6.118,14
18		Cerquini Imóveis	(11) 4389-7947	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	237	bon	4	4	4	sim	6	1.249.000,00	5.270,04
19		Jamila Bunt	(11) 99181-5262	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	180	bon	4	3	3	sim	6	1.070.000,00	5.944,44
20		Fernando	(11) 98768-9333	Avenida Adolfo Prati, 500	Centro	180	bon	4	4	3	sim	6	865.000,00	4.805,56
21		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adolfo Prati, 601	Centro	155	bon	3	3	2	sim	6	1.290.000,00	8.322,58
22		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Adolfo Prati, 601	Centro	155	bon	3	3	2	sim	6	820.000,00	5.290,32
23		GISEL IMÓVEIS	(11) 4302-7687	Avenida Adolfo Prati, 601	Centro	156	bon	4	2	2	sim	6	860.000,00	5.512,82
24		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adolfo Prati, 601	Centro	156	bon	3	3	3	sim	6	890.000,00	5.705,13
25		DONZETE IMÓVEIS VILA ASSUNÇÃO	(11) 4435-3335	Avenida Adolfo Prati, 601	Centro	155	bon	3	3	3	sim	6	950.000,00	6.129,03
26		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Adolfo Prati, 601	Centro	156	bon	3	3	3	sim	6	800.000,00	5.129,21
27		GRANDINI IMÓVEIS	(11) 3433-4700	Avenida Adolfo Prati, 601	Centro	156	bon	3	3	3	sim	6	850.000,00	5.448,72
28		FLORENCE GRUPO	(11) 99276-1376	Avenida do Trabalho, 3207	Taboão	51	bon	2	0	1	sim	3	229.000,00	4.490,20
29		RIU IMÓVEIS	(11) 4368-6933	Avenida do Trabalho, 3207	Taboão	45	bon	2	0	1	sim	3	230.000,00	5.111,11
30		GONÇALVES IMÓVEIS - AGENCIA - MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Trabalho, 3207	Taboão	46	bon	2	0	1	sim	3	265.000,00	5.760,87
31		GONÇALVES IMÓVEIS - AGENCIA - MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Trabalho, 3207	Taboão	45	bon	2	0	1	sim	3	310.000,00	6.888,89
32		Guara New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida do Trabalho, 3207	Taboão	48	bon	2	0	1	sim	3	250.000,00	5.208,33
33		GONÇALVES IMÓVEIS - AGENCIA - MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Trabalho, 3207	Taboão	46	bon	2	0	1	sim	3	250.000,00	5.434,78
34		CORAZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Avenida do Trabalho, 3207	Taboão	45	bon	2	0	1	sim	3		
35		LELO ABC	(11) 4469-0566	Avenida do Trabalho, 3207	Taboão	47	bon	2	0	1	sim	3	295.000,00	6.276,60
36		Guara New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida do Trabalho, 3207	Taboão	46	bon	2	0	1	sim	3	215.000,00	4.673,91
37		MOBILIARIA SHANGHAI	(11) 4302-7952	Avenida do Trabalho, 3207	Taboão	51	bon	2	0	1	sim	3	239.000,00	4.686,27



38		HSM IMÓVEIS	(111)4330-0101	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	bon		3	1	1	sim	325.000,00	4.276,32
39		Guia New Corporation	(111)4302-7463	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	bon		3	1	1	sim	365.000,00	4.802,63
40		GONÇALVES IMÓVEIS - AGÊNCIA - MATRIZ	(111)4331-4000	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	bon		3	0	1	sim	310.000,00	4.078,95
41		GEEL IMÓVEIS	(111)4302-7847	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	bon		3	1	1	sim	310.000,00	4.155,84
42		CORAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(111)4302-7666	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	70	bon		3	0	1	sim	315.000,00	4.590,00
43		LEARDI SBC - CENTRO	(111)4317-1030	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	bon		3	0	1	sim	310.000,00	4.025,97
44		Prodel Imóveis	(111)4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	bon		3	1	1	sim	297.000,00	3.857,14
45		Prodel Imóveis	(111)4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	69	bon		3	0	1	sim	276.000,00	4.000,00
46		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(111)4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	bon		3	1	2	sim	550.000,00	6.043,96
47		PHINOTTI IMÓVEIS	(111)4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	bon		3	1	2	sim	595.000,00	6.538,46
48		GONÇALVES IMÓVEIS - AGÊNCIA - MATRIZ	(111)4331-4000	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	92	bon		3	1	2	sim	580.000,00	6.304,35
49		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(111)4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	bon		3	1	2	sim	545.000,00	5.989,01
50		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(111)4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	bon		3	1	2	sim	545.000,00	5.989,01
51		Guia New Corporation	(111)4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	bon		3	1	2	sim	555.000,00	6.098,90
52		Guia New Corporation	(111)4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	bon		3	1	2	sim	590.000,00	6.483,52
53		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(111)4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	bon		3	1	2	sim	554.000,00	6.087,91
54		GEEL IMÓVEIS	(111)4302-7847	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	bon		3	1	2	sim	575.000,00	6.318,68
55		PHINOTTI IMÓVEIS	(111)4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	107	bon		3	1	2	sim	550.000,00	5.140,19
56		GEEL IMÓVEIS	(111)4302-7847	Rua Trindentes, 1993	Montanhão	60	bon		2	0	1	sim	220.000,00	3.666,67
57		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(111)4351-4292	Rua Trindentes, 1993	Montanhão	50	bon		2	0	1	sim	190.000,00	3.800,00
58		FABRICO CORRETOR	(111)9739-9556	Rua Trindentes, 1993	Montanhão	55	bon		2	0	1	sim	210.000,00	3.818,18
59		GONÇALVES IMÓVEIS - AGÊNCIA - STO ANDRÉ	(111)4421-8000	Rua Trindentes, 1993	Montanhão	58	bon		2	0	1	sim	160.000,00	3.103,45
60		Guia New Corporation	(111)4302-7463	Rua Trindentes, 1993	Montanhão	50	bon		2	0	1	sim	195.000,00	3.900,00
61		GONÇALVES IMÓVEIS - AGÊNCIA - STO ANDRÉ	(111)4421-8000	Rua Trindentes, 1993	Montanhão	49	bon		2	0	1	sim	200.000,00	4.081,63
62		DISK IMÓVEIS	(111)4302-7451	Rua Trindentes, 1993	Montanhão	55	bon		2	0	1	sim	200.000,00	3.636,36
63		GONÇALVES IMÓVEIS - AGÊNCIA - STO ANDRÉ	(111)4421-8000	Rua Trindentes, 1993	Montanhão	60	bon		2	0	1	sim	220.000,00	3.666,67
64		GONÇALVES IMÓVEIS - AGÊNCIA - MATRIZ	(111)4331-4000	Rua Trindentes, 1993	Montanhão	50	bon		2	0	1	sim	205.000,00	4.100,00
65		DISK IMÓVEIS	(111)4302-7451	Rua Trindentes, 1993	Montanhão	54	bon		2	0	1	sim	200.000,00	3.703,70
66		EU IMÓVEIS	(111)4308-6933	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	bon		3	2	2	sim	720.000,00	5.615,38
67		HSM IMÓVEIS	(111)4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	bon		3	3	3	sim	800.000,00	6.153,85
68		JPM ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(111)3005-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bon		3	2	3	sim	731.400,00	5.540,91
69		ART HOME CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA ME	(111)4388-9009	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bon		3	2	2	sim	645.000,00	4.886,36
70		Emerson Massaret	(111)3436-3377	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bon		3	2	3	sim	715.000,00	5.416,67
71		HSM IMÓVEIS	(111)4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bon		3	3	3	sim	699.000,00	5.295,45
72		Rozari Imóveis	(111)3424-7000	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	bon		3	3	3	sim	740.000,00	5.692,31
73		COORDENADORA DE IMÓVEIS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA	(111)3005-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bon		3	3	3	sim	640.000,00	4.848,48
74		Martins e Pesian Ass. Imob. LTDA	(111)3458-6638	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bon		3	3	3	sim	870.000,00	6.590,91
75		LUZIMOVEIS GESTAO E ELABORACAO DE RELATORIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(111)2381-2611	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	bon		3	2	3	sim	685.000,00	5.269,23

Para documento e cópia do original, assinado digitalmente por CELLL TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2019 às 10:41, sob o número WSB019701044258 e código 6853CF8

76		HSM IMÓVEIS	(11)4320-0101	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussofeli	66	bon	2	0	1	sim	15	270.000,00	4.090,91	
77		Casali Imóveis	(11)4122-7777	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussofeli	56	bon	2	0	1	sim	15	280.000,00	5.000,00	
78		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11)4868-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussofeli	70	bon	2	0	1	sim	15	300.000,00	4.285,71	
79		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11)4868-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussofeli	70	bon	2	0	1	sim	15	300.000,00	4.285,71	
80		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11)4868-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussofeli	64	bon	2	0	1	sim	15	330.000,00	5.156,25	
81		IMOBILIARIA SPANSRUIAR	(11)3032-7932	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lucia	79	bon	3	1	2	sim	7	447.000,00	5.658,23	
82		OPEN NEGÓCIOS	(11)4990-0707	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lucia	73	bon	2	1	2	sim	7	450.000,00	6.164,38	
83		GUARA IMÓVEIS	(11)4302-7463	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lucia	76	bon	2	1	2	sim	7	445.000,00	5.855,26	
84		IMOVES FOR YOU LTDA ME	(11)4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lucia	74	bon	3	1	1	1	sim	7	379.900,00	5.133,78
85		IMOVES FOR YOU LTDA ME	(11)4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lucia	73	bon	3	1	1	1	sim	7	389.900,00	5.341,10
86		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11)4351-4292	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lucia	79	bon	3	1	1	1	sim	7	380.000,00	4.810,13
87		PATRIMONIO ABC IMOVES	(11)4332-3000	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lucia	73	bon	3	1	1	1	sim	7	360.000,00	4.911,51
88		GESEL IMÓVEIS.	(11)4302-7847	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	bon	2	0	0	1	sim	16	287.000,00	4.629,03
89	PHD IMÓVEIS.	(11)4332-2222	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	60	bon	2	0	0	1	sim	16	295.000,00	4.916,67	
90	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11)4427-5346	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	61	bon	2	0	0	1	sim	16	330.000,00	5.409,84	
91	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11)4351-4000	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	bon	2	0	0	1	sim	16	275.000,00	4.435,48	
92	SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11)4351-4292	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	58	bon	2	0	0	1	sim	16	275.000,00	4.741,38	

93		CASARI IMOBILIÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI	(11) 4122-7777	Rua Padre Tanísio Zanetti, 196	Jardim Yvaja	60	bon	2	0	1	não	15	189.000,00	3.150,00
94		PREVIATO CORRETBRA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(11) 2786-8383	Rua Padre Tanísio Zanetti, 196	Jardim Yvaja	56	bon	2	0	1	não	15	220.000,00	3.928,57
95		Conza Imóveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tanísio Zanetti, 196	Jardim Yvaja	58	bon	2	0	1	não	15	210.000,00	3.620,09
96		Conza Imóveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tanísio Zanetti, 127	Jardim Yvaja	54	bon	2	0	1	sim	14	220.000,00	4.074,07
97		DISK IMOVES NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	(11) 4302-7451	Rua Padre Tanísio Zanetti, 127	Jardim Yvaja	54	bon	2	0	1	sim	14	225.000,00	4.166,67
98		GONCALVES IMOVES E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tanísio Zanetti, 95	Jardim Yvaja	65	bon	2	0	1	sim	18	240.000,00	3.692,31
99		GONCALVES IMOVES E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tanísio Zanetti, 95	Jardim Yvaja	63	bon	2	0	1	sim	18	228.000,00	3.619,05
100		CASARI IMOBILIÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI	(11) 4122-7777	Rua Padre Tanísio Zanetti, 80	Jardim Yvaja	52	bon	2	0	1	sim	11	215.000,00	4.134,62
101		CORAZA IMOVES S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tanísio Zanetti, 80	Jardim Yvaja	50	bon	2	0	1	sim	11	225.000,00	4.500,00
102		GONCALVES IMOVES E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tanísio Zanetti, 80	Jardim Yvaja	50	bon	2	0	1	sim	11	230.000,00	4.600,00
103		GONCALVES IMOVES E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tanísio Zanetti, 80	Jardim Yvaja	50	bon	2	0	1	sim	11	215.000,00	4.300,00
104		HSM IMOVES LTDA - ME	(11) 4330-0101	Rua Padre Tanísio Zanetti, 80	Jardim Yvaja	50	bon	2	0	1	sim	11	230.000,00	4.600,00
105		IMOVES ALIANÇA	(11) 4109-9211	Rua Cheonice Guedida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	53	bon	2	0	1	não	14	210.000,00	3.962,26
106		SOUZA SILVA IMOVES	(11) 4351-4322	Rua Cheonice Guedida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	50	bon	2	0	1	não	14	210.000,00	4.200,00
107		BPC CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	(11) 4317-1030	Rua Cheonice Guedida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	54	bon	2	0	1	não	14	234.000,00	4.333,33
108		GONCALVES IMOVES - AGENCIA SANTO ANDRÉ	(11) 4424-8000	Rua Cheonice Guedida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	54	bon	2	0	1	não	14	220.000,00	4.074,07
109		IMOBILIARIA ESPECIALISTA IMOVES LTDA	(11) 4335-5083	Rua Cheonice Guedida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	54	bon	2	0	1	não	14	220.000,00	4.074,07

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

ANEXO 5

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Modelo do SisDEA		
Autor:	Celli Telles Ribeiro Martins	
Modelo:	"CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I"	
Data de criação:	02/04/2019	
Área de concentração:	Avaliação de Bens	
Tipologia em estudo:	Apartamentos	
Descrição do modelo:	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180 - "CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO I"	
Dados do modelo:	109	
Dados utilizados:	88	
Variáveis do modelo:	6	
Variáveis utilizadas:	6	
	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,914964104	0,914964104
Coef. de determinação	0,837159311	0,837159311
Desvio padrão	394,4636419	394,4636419
Normalidade:	[72, 88, 97]	

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	91,02	45,00	237,00	-8,59	-2,89	0,49	x
Dormitórios	2,63	2,00	4,00	714,74	5,54	0,01	x
Suítes	0,95	0,00	4,00	-203,82	-1,89	6,17	x
Vagas de garagem	0,75	0,25	1,00	-2.761,13	-8,81	0,01	1/x
Idade aparente	2,23	1,10	3,14	-658,41	-8,35	0,01	ln(x)
Valor unitário	5.013,33	3.103,00	6.838,71	7.638,59	17,87	0,01	y
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	65595340,9	5	13119068	84,31193			
Não explicada	12759328,3	82	155601,56				
Total	78354669,3	87					

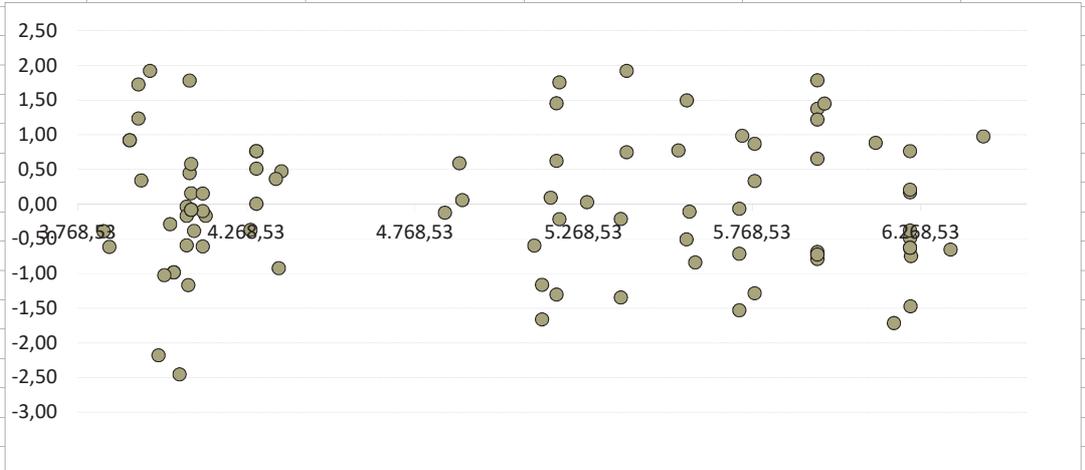
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Area privativa	Númérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	sim
Estado de conservação	Númérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	não
Dormitórios	Númérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Suítes	Númérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Vagas de garagem	Númérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Elevador (1=Sim)	Númérica	Dicotomica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio	não
Idade aparente	Númérica	Quantitativa	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	sim
Valor total	Númérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Valor unitário	Númérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	sim

Informante	Telefone do informante	Endereço	Bairro	Área privativa	Estado de conservação	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Elevador (1=Sim)	Idade aparente	Valor total	Valor unitário
DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	695.000,00	5.650,40
Rodrigo	(11) 98312-0893	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	895.000,00	7.276,42
Douglas	(11) 98264-5324	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	2	3	1	6	1.290.000,00	7.166,67
REMAX MAXXI	(11) 430-7633	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	700.000,00	5.691,06
OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	820.000,00	6.666,67
ALTA VISTA IMÓVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	181	2	4	2	3	1	6	1.345.000,00	7.430,94
Rivaldo	(41) 98865-6564	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	698.000,00	5.674,80
OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	800.000,00	6.504,07
GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	848.000,00	6.894,31
GONÇALVES IMÓVEIS	(11) 4331-4000	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.400.000,00	9.907,17
ALTA VISTA IMÓVEIS	(11) 2370-0459	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	790.000,00	6.442,76
LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	765.000,00	6.219,51
DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	2	3	1	2	1	6	1.160.000,00	7.483,97
DONIZETE IMÓVEIS - JARDIM	(11) 4994-3477	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	2	4	3	3	1	6	1.060.000,00	6.838,71
Imóveis Amaro	(11) 2831-0210	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	4	3	1	6	1.370.000,00	7.611,11
José Antônio da Costa	(11) 94777-9714	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	2	2	1	6	1.190.000,00	6.585,56
Cerquini Imóveis	(11) 94777-9714	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.450.000,00	6.118,14
Fernando	(11) 4369-7947	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.249.000,00	5.270,04
DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 99181-5262	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	3	3	1	6	1.070.000,00	5.944,44
REMAX MAXXI	(11) 98768-1933	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	4	3	3	1	6	865.000,00	4.805,56
GISELI IMÓVEIS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	2	1	6	1.290.000,00	8.322,58
DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4302-7847	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	4	2	2	1	6	820.000,00	5.290,32
DONIZETE IMÓVEIS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	890.000,00	5.705,13
REMAX MAXXI	(11) 4435-3535	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	3	1	6	950.000,00	6.129,03
GRANDINI IMÓVEIS	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	800.000,00	5.128,21
FLORENCE GRUPO	(11) 3435-4700	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	850.000,00	5.446,72
JULI IMÓVEIS	(11) 99276-1376	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	0	1	3	229.000,00	4.490,00
GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	(11) 4368-6933	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	0	1	3	265.000,00	5.761,00
GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	0	1	3	310.000,00	6.889,00
GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	48	2	2	0	0	1	3	250.000,00	5.200,00
GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	0	1	3	250.000,00	5.435,00
CORAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO - LELLO ABC	(11) 4302-7666	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	0	1	3	265.000,00	5.889,00
GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4469-0566	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	47	2	2	0	0	1	3	295.000,00	6.277,00
MOBILIARIA SHANGRILAR	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	0	1	3	215.000,00	4.674,00
HSM IMÓVEIS	(11) 4302-7952	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	2	2	0	0	1	3	239.000,00	4.686,00
GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	2	3	1	1	1	23	325.000,00	4.276,00
GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	2	3	1	1	1	23	365.000,00	4.803,00
GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4331-4000	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	68	2	3	0	0	1	23	310.000,00	4.589,00
GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	3	0	0	1	23	320.000,00	4.078,00
CORAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO - LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4302-7686	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	70	2	3	0	0	1	23	315.000,00	4.500,00
Pinotti Imóveis	(11) 4317-1030	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	3	1	1	1	23	297.000,00	4.026,00
SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	69	2	3	0	0	1	23	276.000,00	4.000,00
PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	550.000,00	6.044,00
GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	595.000,00	6.538,00
SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	580.000,00	6.304,00
GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	545.000,00	5.989,00
GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	545.000,00	5.989,00
GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	5	555.000,00	6.099,00
GISELI IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	7	590.000,00	6.484,00
PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	575.000,00	6.088,00
GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	107	2	3	1	2	1	6	550.000,00	5.140,00
SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	2	2	0	0	1	14	220.000,00	3.666,67
FABRÍCIO CORRETOR	(11) 4351-4292	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	0	1	14	190.000,00	3.800,00
GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 97399-5656	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	2	2	0	0	1	14	210.000,00	3.818,18
GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	58	2	2	0	0	1	14	160.000,00	3.103,00
GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4302-7463	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	0	1	14	195.000,00	3.900,00
DISK IMÓVEIS	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	49	2	2	0	0	1	14	200.000,00	4.092,00
GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	2	2	0	0	1	14	200.000,00	3.686,67
GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	2	2	0	0	1	14	220.000,00	3.686,67

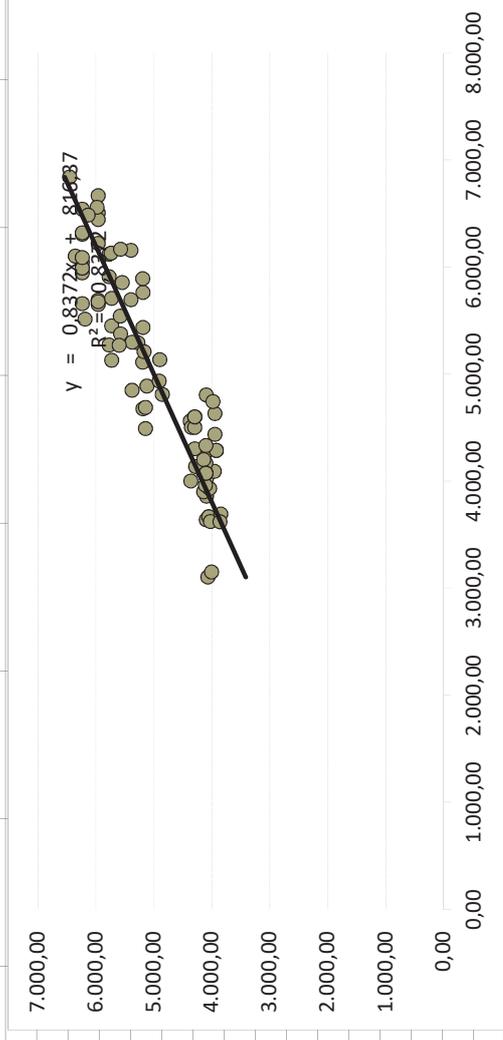
* GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	1	1	14	205.000,00	4.100,00
* DISK IMÓVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	54	2	2	0	1	1	14	200.000,00	3.074,00
* JULI IMÓVEIS	(11) 4368-6933	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	2	1	1	14	730.000,00	5.615,00
* HSM IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	3	3	2	14	800.000,00	6.154,00
* J2M ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(11) 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	2	2	3	1	14	731.400,00	5.541,00
* ART HOME CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA ME	(11) 4368-9009	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	2	2	1	14	645.000,00	4.886,36
* Emerson Massanet	(11) 3436-3377	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	133	2	3	3	3	1	14	715.000,00	5.375,00
* HSM IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	3	3	1	14	699.000,00	5.295,45
* Rozari Imóveis	(11) 3424-7000	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	3	3	3	14	750.000,00	5.682,31
* COORDENADORA DE IMÓVEIS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA	(11) 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	3	3	1	14	640.000,00	4.848,48
* Martins e Pessan Ass. Imob. LTDA	(11) 3458-6638	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	3	3	1	14	870.000,00	6.590,00
* LUZIMÓVEIS GESTÃO E ELABORAÇÃO DE RELATORIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(11) 2381-2631	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	2	3	1	14	695.000,00	5.289,00
* HSM IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	66	2	2	0	1	1	15	270.000,00	4.090,91
* Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	56,002	2	2	0	1	1	15	280.000,00	5.000,00
* PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	70	2	2	0	1	1	15	300.000,00	4.285,71
* PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	70	2	2	0	1	1	15	300.000,00	4.285,71
* PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	64	2	0	1	1	1	15	330.000,00	5.156,25
* IMOBILIÁRIA SHANGHAIAR	(11) 4302-7952	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lu	79	2	3	1	2	1	7	447.000,00	5.658,23
* OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lu	73	2	2	1	2	2	7	450.000,00	6.164,38
* GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lu	76	2	2	1	2	1	7	445.000,00	5.855,26
* IMÓVEIS FOR YOU LTDA ME	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lu	74	2	3	1	1	1	7	379.900,00	5.133,78
* IMÓVEIS FOR YOU LTDA ME	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lu	73	2	3	1	1	1	7	369.900,00	5.341,00
* SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lu	79	2	3	1	1	1	7	389.000,00	4.810,00
* PATRIMONIO/ABC IMÓVEIS	(11) 4232-3000	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Lu	73	2	3	1	1	1	7	360.000,00	4.932,51
* GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7647	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	2	2	0	1	1	16	287.000,00	4.629,03
* PHD IMÓVEIS	(11) 4332-2222	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	60	2	2	0	1	1	16	295.000,00	4.916,67
* ELITE NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4427-5346	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	61	2	2	0	1	1	16	330.000,00	5.409,84
* GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	2	2	0	1	1	16	275.000,00	4.435,48
* SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	58	2	2	0	1	0	16	275.000,00	4.741,38
* CASARI IMOBILIÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI	(11) 4122-7777	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 196	Jardim Yrajá	60	2	2	0	1	0	15	189.000,00	3.150,00
* PREVELATO CORRETORA E SERVIÇOS IMOBILIARIOS LTDA	(11) 2786-8583	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 196	Jardim Yrajá	56	2	2	0	1	0	15	220.000,00	3.929,00
* Corazza Imóveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 196	Jardim Yrajá	58	2	2	0	1	0	15	210.000,00	3.621,00
* Corazza Imóveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 127	Jardim Yrajá	54	2	2	0	1	1	14	220.000,00	4.074,00
* DISK IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIARIOS LTDA	(11) 4302-7451	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 127	Jardim Yrajá	54	2	2	0	1	1	14	225.000,00	4.167,00
* GONÇALVES IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 95	Jardim Yrajá	65	2	2	0	1	1	18	240.000,00	3.692,00
* GONÇALVES IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 95	Jardim Yrajá	63	2	2	0	1	1	18	228.000,00	3.619,00
* CASARI IMOBILIÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI	(11) 4122-7777	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	52	2	2	0	1	1	11	215.000,00	4.135,00
* CORAZZA IMÓVEIS S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	2	0	1	1	11	225.000,00	4.500,00
* GONÇALVES IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	2	0	1	1	11	230.000,00	4.600,00
* GONÇALVES IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	2	0	1	1	11	215.000,00	4.600,00
* HSM IMÓVEIS LTDA - ME	(11) 4330-0101	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	2	0	1	1	11	230.000,00	4.600,00
* IMÓVEIS ALIANÇA	(11) 4109-9211	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	53	3	3	0	1	0	14	210.000,00	3.962,00
* SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	50	2	2	0	1	0	14	210.000,00	4.200,00
* BPC CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	(11) 4317-1030	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	54	2	2	0	1	0	14	234.000,00	4.333,00
* GONÇALVES IMÓVEIS - AGENCIA SANTO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	54	2	2	0	1	0	14	220.000,00	4.074,00
* IMOBILIÁRIA ESPECIALISTA IMÓVEIS LTDA	(11) 4335-5083	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	54	2	2	0	1	0	14	220.000,00	4.074,00

	Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
	1	5.650,40	5.961,94	-311,54	-5,51%	-0,79
	4	5.691,06	5.961,94	-270,88	-4,76%	-0,69
	5	6.666,67	5.961,94	704,73	10,57%	1,79
	7	5.674,80	5.961,94	-287,14	-5,06%	-0,73
	8	6.504,07	5.961,94	542,13	8,34%	1,37
	10	5.907,17	5.776,04	131,13	2,22%	0,33
	11	6.442,76	5.961,94	480,82	7,46%	1,22
	12	6.219,51	5.961,94	257,57	4,14%	0,65
	14	6.838,71	6.454,29	384,42	5,62%	0,97
	16	6.555,56	5.983,13	572,43	8,73%	1,45
	17	6.118,14	5.776,04	342,10	5,59%	0,87
	18	5.270,04	5.776,04	-506,00	-9,60%	-1,28
	19	5.944,44	6.239,50	-295,06	-4,96%	-0,75
	22	5.290,32	5.279,36	10,96	0,21%	0,03
	23	5.512,82	6.189,33	-676,51	-12,27%	-1,72
	24	5.705,13	5.730,96	-25,83	-0,45%	-0,07
	25	6.129,03	5.739,55	389,48	6,35%	0,99
	26	5.128,21	5.730,96	-602,75	-11,75%	-1,53
	27	5.448,72	5.730,96	-282,24	-5,18%	-0,72
	28	4.490,00	5.145,43	-655,43	-14,60%	-1,66
	29	5.111,00	5.196,98	-85,98	-1,68%	-0,22
	30	5.761,00	5.188,39	572,61	9,94%	1,45
	32	5.208,00	5.171,21	36,79	0,71%	0,09
	33	5.435,00	5.188,39	246,61	4,54%	0,63
	34	5.889,00	5.196,98	692,02	11,75%	1,75
	36	4.674,00	5.188,39	-514,39	-11,01%	-1,30
	37	4.686,00	5.145,43	-459,43	-9,80%	-1,16
	38	4.276,00	4.100,46	175,54	4,11%	0,44
	39	4.803,00	4.100,46	702,54	14,63%	1,78
	40	4.559,00	4.373,02	185,98	4,08%	0,47
	41	4.078,00	4.091,87	-13,87	-0,34%	-0,04
	42	4.500,00	4.355,83	144,17	3,20%	0,37
	43	4.026,00	4.091,87	-65,87	-1,64%	-0,17
	44	3.857,00	4.091,87	-234,87	-6,09%	-0,60
	45	4.000,00	4.364,43	-364,43	-9,11%	-0,92
	46	6.044,00	6.236,88	-192,88	-3,19%	-0,49
	47	6.538,00	6.236,88	301,12	4,61%	0,76
	48	6.304,00	6.236,88	67,12	1,06%	0,17
	49	5.989,00	6.236,88	-247,88	-4,14%	-0,63
	50	5.989,00	6.236,88	-247,88	-4,14%	-0,63
	51	6.099,00	6.356,92	-257,92	-4,23%	-0,65
	52	6.484,00	6.135,38	348,62	5,38%	0,88
	53	6.088,00	6.236,88	-148,88	-2,45%	-0,38
	54	6.319,00	6.236,88	82,12	1,30%	0,21
	56	3.666,67	4.053,87	-387,20	-10,56%	-0,98
	59	3.103,00	4.071,05	-968,05	-31,20%	-2,45
	60	3.900,00	4.139,79	-239,79	-6,15%	-0,61
	61	4.082,00	4.148,38	-66,38	-1,63%	-0,17
	62	3.636,00	4.096,83	-460,83	-12,67%	-1,17
	63	3.666,67	4.053,87	-387,20	-10,56%	-0,98
	64	4.100,00	4.139,79	-39,79	-0,97%	-0,10
	67	6.154,00	5.396,48	757,52	12,31%	1,92
	68	5.541,00	5.583,12	-42,12	-0,76%	-0,11
	69	4.886,36	5.122,93	-236,57	-4,84%	-0,60
	70	5.375,00	5.574,52	-199,52	-3,71%	-0,51
	71	5.295,45	5.379,30	-83,85	-1,58%	-0,21
	72	5.692,31	5.396,48	295,83	5,20%	0,75
	73	4.848,48	5.379,30	-530,82	-10,95%	-1,35
	75	5.269,00	5.600,30	-331,30	-6,29%	-0,84
	76	4.090,91	3.956,89	134,02	3,28%	0,34

78	4.285,71	3.922,53	363,18	8,47%	0,92
79	4.285,71	3.922,53	363,18	8,47%	0,92
81	5.658,23	6.238,48	-580,25	-10,26%	-1,47
82	6.164,38	5.575,29	589,09	9,56%	1,49
83	5.855,26	5.549,52	305,74	5,22%	0,78
84	5.133,78	4.900,88	232,90	4,54%	0,59
86	4.810,00	4.857,92	-47,92	-1,00%	-0,12
87	4.932,51	4.909,47	23,04	0,47%	0,06
88	4.629,03	3.948,77	680,26	14,70%	1,72
91	4.435,48	3.948,77	486,71	10,97%	1,23
92	4.741,38	3.983,13	758,25	15,99%	1,92
93	3.150,00	4.008,44	-858,44	-27,25%	-2,18
94	3.929,00	4.042,81	-113,81	-2,90%	-0,29
95	3.621,00	4.025,63	-404,63	-11,17%	-1,03
96	4.074,00	4.105,42	-31,42	-0,77%	-0,08
97	4.167,00	4.105,42	61,58	1,48%	0,16
98	3.692,00	3.845,44	-153,44	-4,16%	-0,39
99	3.619,00	3.862,63	-243,63	-6,73%	-0,62
100	4.135,00	4.281,39	-146,39	-3,54%	-0,37
101	4.500,00	4.298,57	201,43	4,48%	0,51
102	4.600,00	4.298,57	301,43	6,55%	0,76
103	4.300,00	4.298,57	1,43	0,03%	0,00
104	4.600,00	4.298,57	301,43	6,55%	0,76
105	3.962,00	4.114,01	-152,01	-3,84%	-0,39
106	4.200,00	4.139,79	60,21	1,43%	0,15
107	4.333,00	4.105,42	227,58	5,25%	0,58
108	4.074,00	4.105,42	-31,42	-0,77%	-0,08
109	4.074,00	4.105,42	-31,42	-0,77%	-0,08



Dado	Observado	Estimado
1	5.650,40	5.961,94
4	5.691,06	5.961,94
5	6.666,67	5.961,94
7	5.674,80	5.961,94
8	6.504,07	5.961,94
10	5.907,17	5.776,04
11	6.442,76	5.961,94
12	6.219,51	5.961,94
14	6.838,71	6.454,29
16	6.555,56	5.983,13
17	6.118,14	5.776,04
18	5.270,04	5.776,04
19	5.944,44	6.239,50
22	5.290,32	5.279,36
23	5.512,82	6.189,33
24	5.705,13	5.730,96
25	6.129,03	5.739,55
26	5.128,21	5.730,96
27	5.448,72	5.730,96
28	4.490,00	5.145,43
29	5.111,00	5.196,98
30	5.761,00	5.188,39
32	5.208,00	5.171,21
33	5.435,00	5.188,39
34	5.889,00	5.196,98
36	4.674,00	5.188,39
37	4.686,00	5.145,43
38	4.276,00	4.100,46
39	4.803,00	4.100,46
40	4.559,00	4.373,02
41	4.078,00	4.091,87
42	4.500,00	4.355,83
43	4.026,00	4.091,87
44	3.857,00	4.091,87
45	4.000,00	4.364,43



Informante	Telefone do informante	Endereço	Bairro	Área privativa	Estado de conservação	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Elevador (1= Sim)	Índice aparente	Valor total	Valor unitário	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
		Rua Cleonice Cândida Fanani, 150 e 18	J. O. R. D. ANÓ	53,59	2	2	0	1	0	14	0	0	4.108,94	4.026,09	4.191,79

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	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 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	3
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	18
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					III
Verificar:	micronumerosidade	extrapolação			