
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

Processo nº: **1017280-05.2016.8.26.0002 (01)**
Classe: Despesas Condominiais (cumprimento de sentença)
Requerente: **Condomínio Edifício Jardins do Morumbi**
Requerido: **Sidnei J. Mano S/C Advogados**

LUCAS AOAS S. PEREIRA, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062450, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1. RESUMO.....	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1. Dos autos.....	4
2.2. Avaliação de imóvel semelhante.....	5
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
3.1. Localização	6
3.2. Mapa Fiscal	7
3.3. Zoneamento	7
3.4. Melhoramentos da Região.....	8
3.5. Ocupação	8
4. VISTORIA DO IMÓVEL.....	9
4.1. Condomínio	9
4.2. Unidade Autônoma	10
4.2.1. Acabamentos internos	10
4.2.2. Áreas	11
4.2.3. Padrão Construtivo	11
4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência.....	12
5. AVALIAÇÃO.....	13
5.1. Metodologia.....	13
5.2. Pesquisa de Mercado	13
5.3. Resultados.....	15
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	16
7. CONCLUSÕES.....	17
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS	19
9. ENCERRAMENTO	20
10. ANEXO I – Documentação Fotográfica	21
11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado	36
12. ANEXO III – Memória de Cálculos.....	48

1. RESUMO**Imóvel avaliando:**

Rua Diego de Castilho, 500 – apartamento nº111 - Ed. Camélia do Cond.

Jardins do Morumbi – Jd. Fonte do Morumbi – São Paulo/SP

**ressalta-se que na matrícula e no cadastro imobiliário municipal constam como endereço do imóvel, equivocadamente, a Rua Diego de Castilho nº 31.*

Data da avaliação: Maio/2019

Matrículas: 133.413 (15ºOfício de Registro Imóveis de SP)

Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado

Tratamento de dados: Inferência Estatística

Valor do Imóvel:

R\$ 1.230.000,00

(hum milhão, duzentos e trinta mil reais)

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 111 do Ed. Camélia, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio e mesma torre, com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma, designada apartamento nº111, situado no 11º pavimento do Bloco Ed. Camélia, do Condomínio Jardins do Morumbi, localizado na Rua Diego de Castilho, 500, CEP: 05704-070, bairro Jd. Fonte do Morumbi, município de São Paulo/SP, de matrícula nº133.413 do 15º Cartório de Registro Imobiliário de São Paulo/SP.

Ressalta-se que na matrícula (Doc1) e no cadastro imobiliário municipal (Doc.2) constam como endereço do imóvel, equivocadamente, a Rua Diego de Castilho nº 31.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, referente a despesas condominiais em atraso, ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI, em face de SIDNEI J. MANO S/C ADVOGADOS, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Para tanto, sobreveio a penhora dos direitos sobre o imóvel pertencente ao executado. Este perito foi nomeado para avaliação do bem



2.2. Avaliação de imóvel semelhante

Tendo sido as partes devidamente intimadas acerca da data designada para a diligência pericial, este perito não logrou êxito em realizar a vistoria, haja vista a ausência do proprietário do imóvel, morador ou qualquer outra pessoa que pudesse permitir o acesso deste avaliador ao bem.

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, unidade nº 111 do Bloco Camélia, optou-se por examinar uma unidade semelhante no mesmo edifício, com mesma área privativa e disposição dos ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial.

A Norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos”, prevê a possibilidade de avaliação de imóvel semelhante ao avaliando, quando este não é visitável:

“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração”. (Grifo nosso)

Foi deferida pelo Juízo a avaliação do imóvel semelhante ao penhorado, em Decisão de fls. 201.



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Diego de Castilho, 500, na quadra completada pela Av. Carlos Queiroz Telles e Rua Domênico Perotti

Distante cerca de 15 km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Marginal Pinheiros e Av. Giovanni Gronchi.

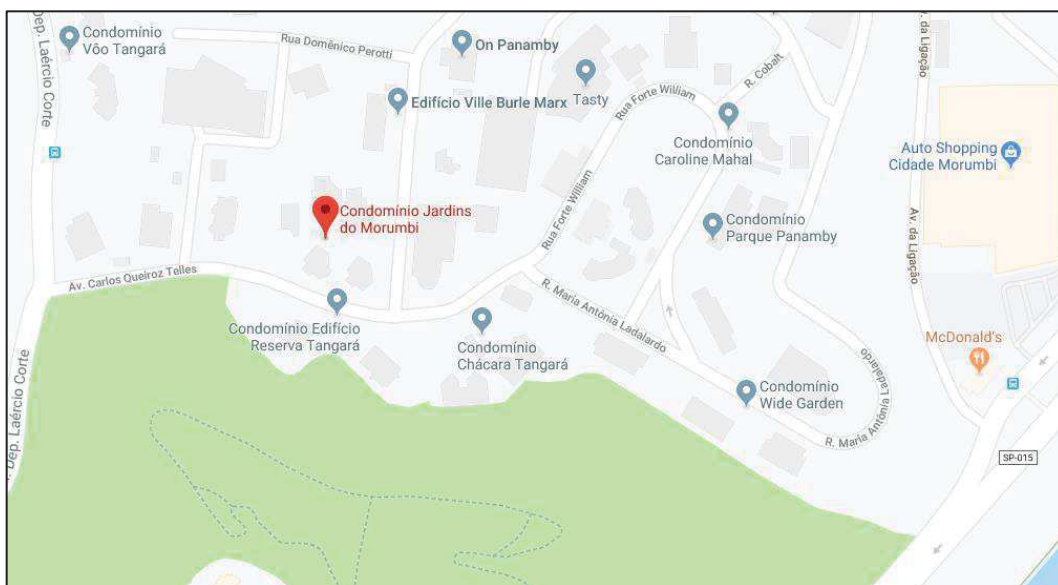


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

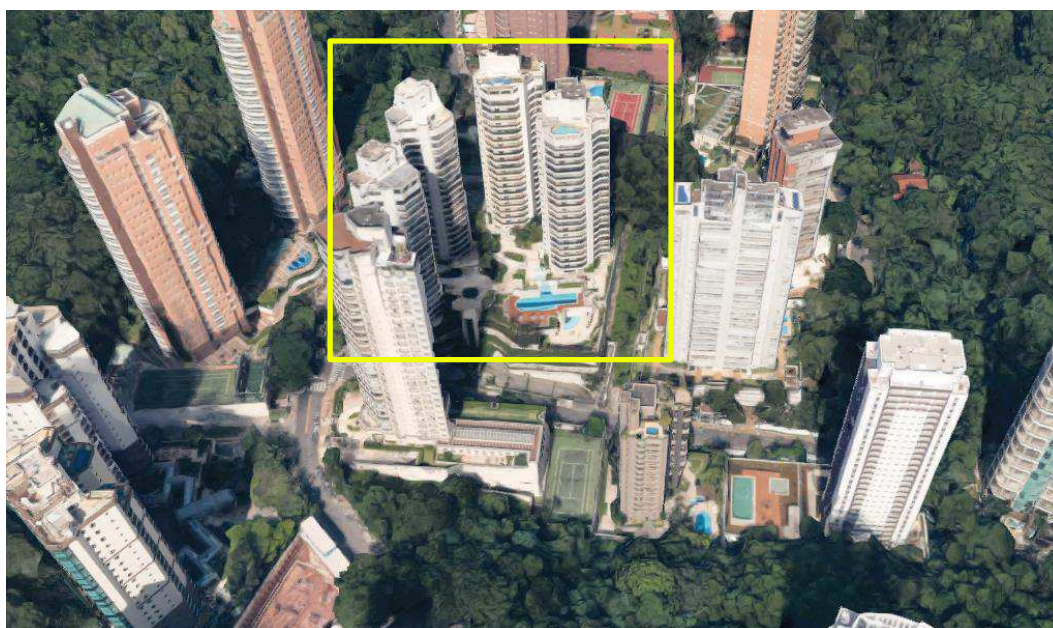


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

Assinatura manuscrita em azul, consistindo de uma letra 'L' estilizada seguida de uma letra 'A'.

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 067 do SETOR 301 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 1.698,00 (jan/2014).

ÍNDICE FISCAL = R\$ 2.100,00 (jan/2019)



Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em ZM, Zona Mista.

Segundo o texto da Lei, temos:

“Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que

LA

se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação...”

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.



4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a **Lei nº10.358/2001** - artigo **431-A** do CPC. Porém, na data agendada, não havia ninguém no imóvel que pudesse franquear a entrada deste Perito no bem avaliando. Por essa razão **a vistoria foi realizada em outro apartamento do mesmo condomínio, mesma torre, com mesma área e disposição de cômodos (imóvel semelhante)**. A Avaliação por semelhança foi autorizada judicialmente e está de acordo com a Norma NBR 14653 devida as circunstâncias mencionadas.

A vistoria do imóvel semelhante, qual seja unidade 51 da Torre Camélia, ocorreu no dia 07/03/19 às 14:00, compareceram:

- Engº Lucas Aoas Sales Pereira – Perito Judicial

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Jardins do Morumbi e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	4 torres 4 Subsolos: Garagem e Áreas Técnicas Térreo: Garagem e Lazer 1º ao 19º andar: Apartamentos 'Tipo' Residenciais 20º andar: Apartamento Duplex
Estrutura	Estrutura convencional concreto
Fachada	Textura e pastilha
Circulação Vertical	3 elevadores e escadarias para cada torre
Piso Externo	Cerâmica e jardim
Equipamentos de Lazer	Salão de festas, Academia, Salão Infantil, Brinquedoteca, Salão de Jogos e Piscina, Quadra Poliesportiva, Sauna,
Vagas de Garagem	3 vagas
Taxa condominial	R\$2800,00 (aprox..)

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento semelhante nº 51 do Bloco Ed. Camélia encontra-se no 5º andar, e é constituído por: Sala de Estar/Jantar, Copa, Cozinha, Área de Serviço, Banheiros (x3), Dormitório (x4), Galeria, Terraço, Lavabo, WC., Dep. De Empregada, Despensa.

4.2.1. Acabamentos internos

O imóvel avaliando possui os acabamentos descritos abaixo:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar / Jantar	Madeira	Pintura	Pintura
Cozinha	Cerâmica	Pintura	Pintura
Copa	Cerâmica	Pintura	Pintura
Área de Serviço	Cerâmica	Azulejo	Pintura
Terraço	Granito	Pintura	Forro
Galeria	Madeira	Pintura	Pintura
Dormitórios (x1)	Laminado	Pintura	Pintura
Suítes (x3)	Laminado	Pintura	Pintura
Banheiro (x5)	Mármore	Pastilhas no Box	Forro de Gesso
Lavabo	Mármore	Pintura	Forro de Gesso
D.E.	Cerâmica	Pintura	Pintura

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Bancadas de granito com louça
Hall de Social	Piso cerâmico e forro de gesso

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula, as seguintes áreas

Área Privativa: 216,91 m²

Área Comum: 176,24 m². Já incluída a área correspondente a 3 (três) vagas de garagem.

Área Total: 393,15 m²

Fração Ideal: 1,2116%

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO FINO (com elevador)

Valor Unitário: 2,652 de R₈N (valor mínimo do intervalo)

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Superior: Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa

de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais”

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Entre Regular e necessitando de reparos simples: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.”.



5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001. ”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:



El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m ²	Área Privativa (m ²)	Ind. Fiscal	Distância ao Parque (m)	Distância à Favela (m)	Quartos	Banheiros	Vagas	Valor do Condomínio	CUB depreciado (R\$/m ²)
1	Rua Ventura Ladalardo, 50	550.000,00	495.000,00	7.071,43	70	1.428	1.300	1.700	2	2	2	R\$ 850,00	2.654,36
2	Rua Maria Antônia Ladalardo, 325	2.500.000,00	2.250.000,00	8.964,14	251	1.381	1.200	1.600	4	6	4	R\$ 3.600,00	3.746,90
3	Rua Antonio Aggio, 49	300.000,00	270.000,00	5.192,31	52	1.126	1.100	1.500	2	1	2	R\$ 500,00	2.787,70
4	Rua Forte William, 115	1.990.000,00	1.791.000,00	7.621,28	235	1.422	1.100	1.600	4	6	5	R\$ 3.600,00	3.643,81
5	Rua Forte William, 151	4.200.000,00	3.780.000,00	8.852,46	427	1.422	1.150	1.600	4	6	5	R\$ 5.130,00	3.643,81
6	Rua Forte William, 115	1.600.000,00	1.440.000,00	5.538,46	260	1.422	1.100	1.600	4	6	5	R\$ 3.256,00	3.643,81
7	Rua Deputado João Sussumu Hirata, 650	949.900,00	854.910,00	6.195,00	138	1.301	1.500	1.000	4	3	3	R\$ 1.200,00	3.616,85
8	Rua Deputado João Sussumu Hirata, 650	948.900,00	854.010,00	6.014,15	142	1.301	1.500	1.000	4	5	4	R\$ 980,00	3.616,85
9	Rua Diego de Castilho, 111	1.400.000,00	1.260.000,00	6.268,66	201	1.544	1.000	1.500	4	5	3	R\$ 2.600,00	3.265,03
10	Rua Diego de Castilho, 500	1.199.999,00	1.079.999,10	5.000,00	216	1.698	950	1.100	4	5	3	R\$ 2.800,00	2.988,13
11	Rua Diego de Castilho, 500	1.300.000,00	1.170.000,00	5.416,67	216	1.698	950	1.100	4	5	3	R\$ 2.800,00	2.988,13
12	Rua Itatupa, 107	392.200,00	352.980,00	4.525,38	78	1.360	1.400	1.300	3	3	2	R\$ 815,00	2.343,13
13	Rua Deputado Laércio Corte, 625	690.000,00	621.000,00	4.776,92	130	1.698	1.000	750	2	3	3	R\$ 1.339,00	2.559,04
14	Rua Deputado Laércio Corte, 625	850.000,00	765.000,00	5.884,62	130	1.698	1.000	750	4	5	3	R\$ 1.500,00	2.246,48
15	Rua Lydia Damus Maksoud, 120	289.999,00	260.999,10	3.728,56	70	996	1.300	1.600	3	2	1	R\$ 680,00	1.969,40
16	Rua Deputado Laércio Corte, 1350	3.490.000,00	3.141.000,00	7.042,60	446	1.742	140	1.400	4	6	6	R\$ 5.900,00	3.570,74
17	Rua Marie Nader Calfat, 351	375.000,00	337.500,00	5.192,31	65	1.094	1.600	1.400	2	2	1	R\$ 650,00	2.335,30
18	Rua Deputado Laércio Corte, 1455	5.650.000,00	5.085.000,00	8.377,27	607	1.592	270	1.500	5	7	6	R\$ 7.000,00	4.296,73
19	Rua Deputado Laércio Corte, 1465	7.500.000,00	6.750.000,00	9.507,04	710	1.592	230	1.500	5	8	8	R\$ 8.500,00	4.290,79
20	Avenida Carlos Queiroz Telles, 81	1.300.000,00	1.170.000,00	5.200,00	225	1.778	1.000	1.300	4	5	4	R\$ 2.600,00	2.766,68
21	Avenida Carlos Queiroz Telles, 101	3.400.000,00	3.060.000,00	8.337,87	367	1.698	950	1.200	5	6	6	R\$ 4.069,00	2.880,91
22	Avenida Carlos Queiroz Telles, 201	1.100.000,00	990.000,00	4.583,33	216	1.698	1.050	1.100	4	5	3	R\$ 2.500,00	2.742,94
23	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, 37	950.000,00	855.000,00	6.627,91	129	1.624	1.400	1.000	3	4	2	R\$ 1.068,00	3.160,15
24	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, 408	2.300.000,00	2.070.000,00	9.200,00	225	1.711	1.200	750	4	4	4	R\$ 1.996,00	4.027,02

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.



5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 24 elementos comparativos, sendo apenas 21 representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 5.709,49 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, vd}} \times A$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD}}$: Valor Unitário de Venda [R\$/m²]

A: Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, VD}} \times A$$

$$V_{\text{VD}} = 5.709,49 \times 216$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 1.233.250,88 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 1.230.000,00$$

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo não foi inspecionado e vistoriado *in loco*, considerou-se para balizar a avaliação um imóvel semelhante da mesma torre do mesmo condomínio.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização e as condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria, o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliando.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Rua Diego de Castilho, 500 – apartamento nº111 - Ed. Camélia do Cond. Jardins do Morumbi – Jd. Fonte do Morumbi – São Paulo/SP</i> <i>*ressalta-se que na matrícula e no cadastro imobiliário municipal constam como endereço do imóvel, equivocadamente, a Rua Diego de Castilho nº 31.</i>
Data da avaliação: Maio/2019
Matrículas: 133.413 (15ºOfício de Registro Imóveis de SP)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$ 1.230.000,00 <i>(hum milhão, duzentos e trinta mil reais)</i>

Devido à impossibilidade de se realizar a vistoria do imóvel avaliando, apartamento 111 do Ed. Camélia, optou-se por examinar uma unidade semelhante do mesmo condomínio e mesma torre, com mesma área privativa e disposição dos



Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

ambientes, assim como igual idade, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas para veículos e despesa condominial



8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. Quesitos do Autor

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos pelo Autor.

8.2. Quesitos da Ré

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos pela Ré.



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 47 (quarenta e cinco) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos, além de dois Documentos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 17 de Maio de 2019.



LUCAS AOAS S. PEREIRA



10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Portaria Fachada



Foto 02 – Acesso à Torre

LA

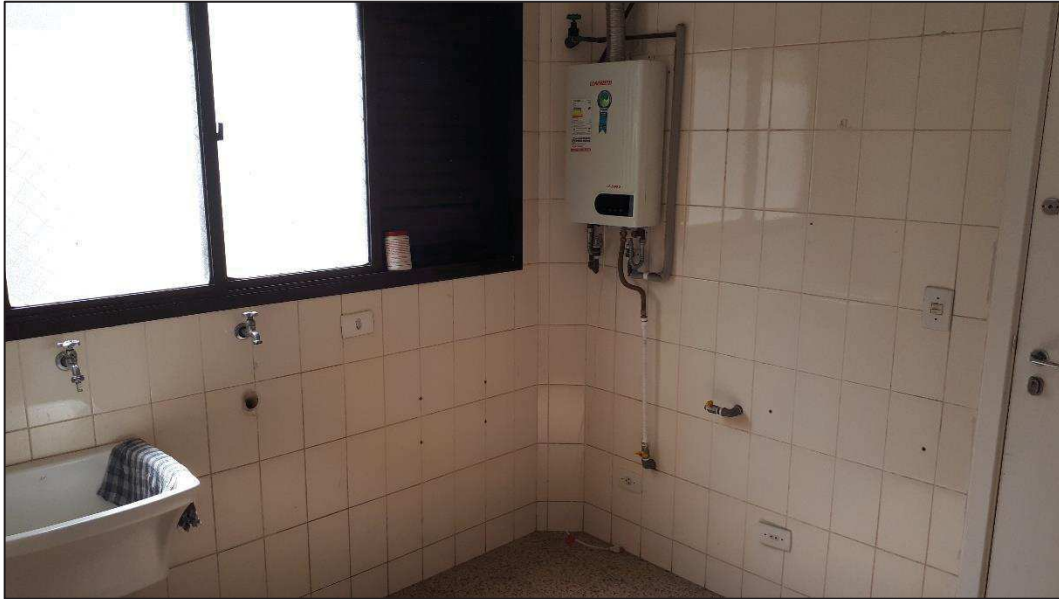


Foto 03 – Área de Serviço

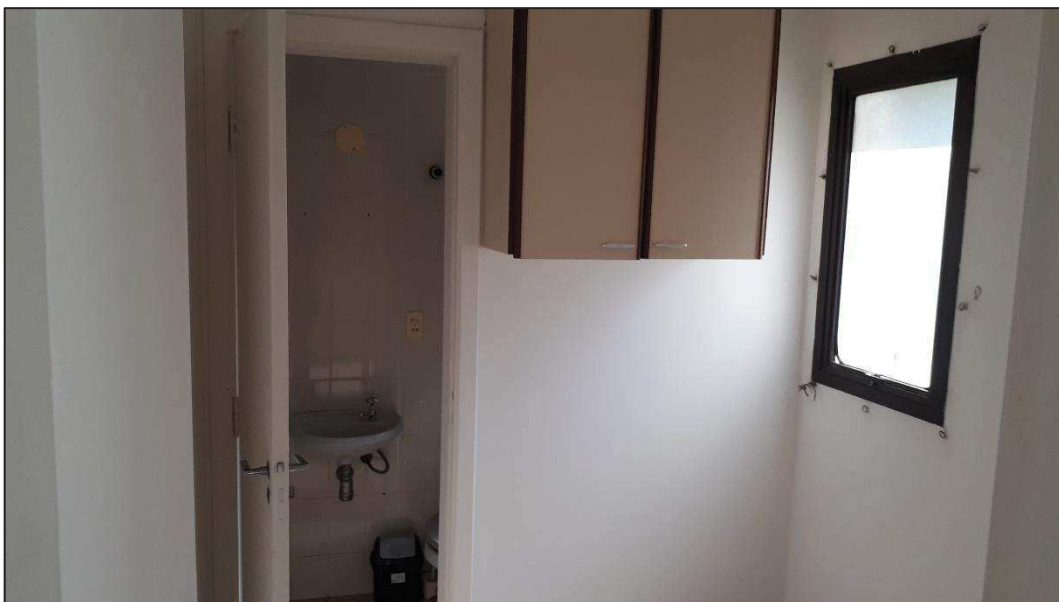


Foto 04 – Dep. Empregados

LA



Foto 05 – Cozinha



Foto 06 – Copa

LA



Foto 07 – Sala de Estar



Foto 08 – Lavabo

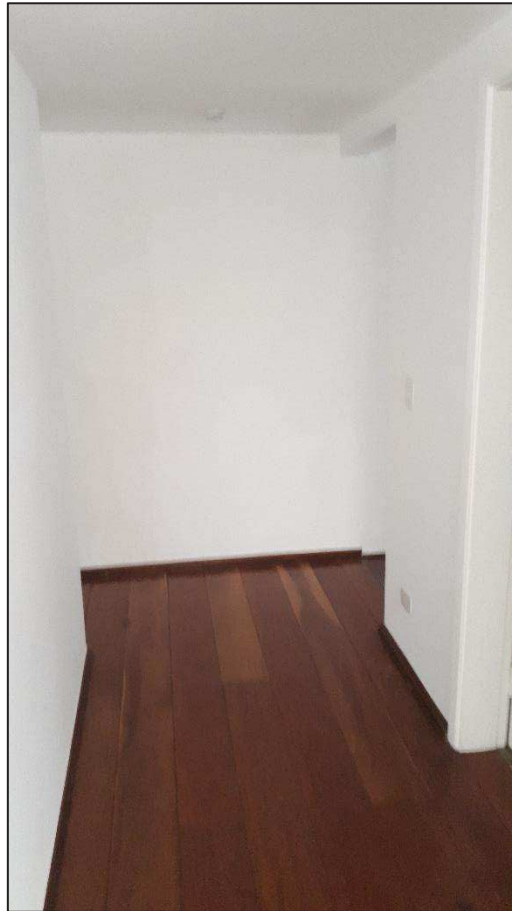


Foto 09 – Galeria

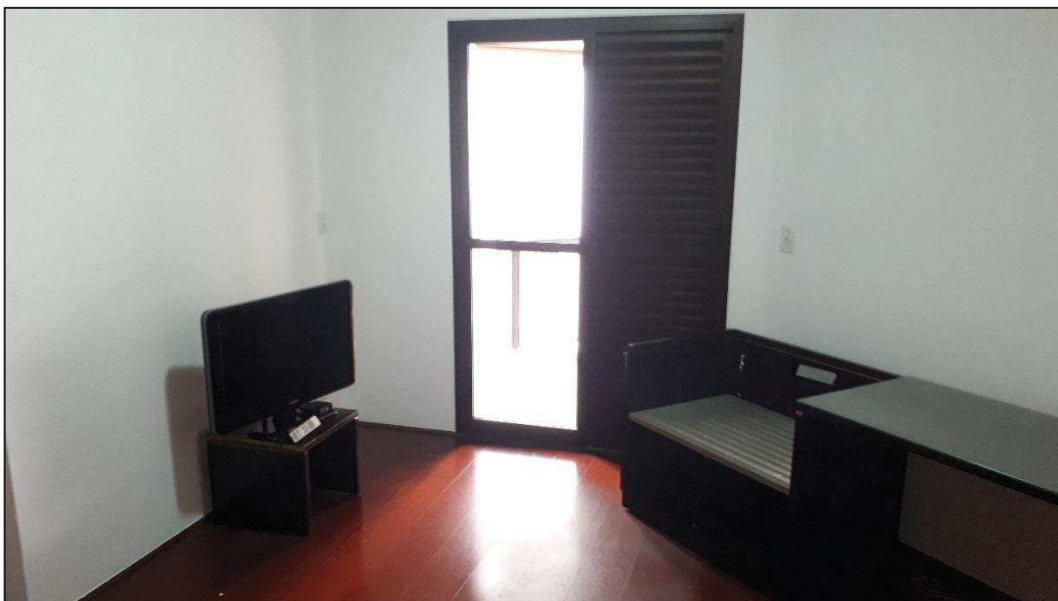


Foto 10 - Dormitório

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.



Foto 11 – Suíte 1



Foto 12 – Banheiro 1



Foto 13 – Banheiro 2



Foto 14 – Suíte 2

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters 'L' and 'A'.



Foto 15 – Banheiro 3



Foto 16 – Closet

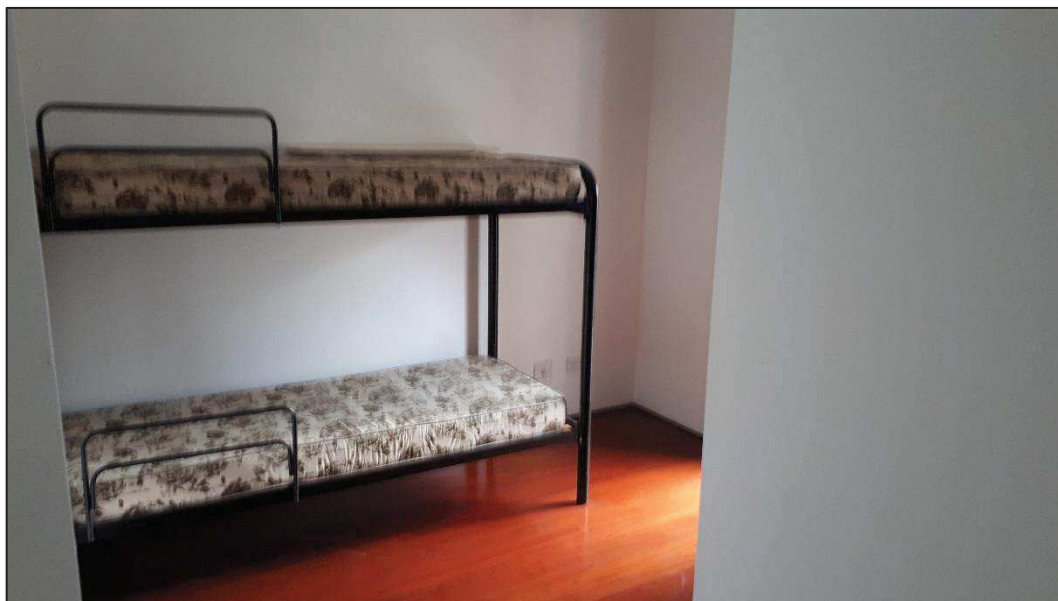


Foto 17 – Suíte 3

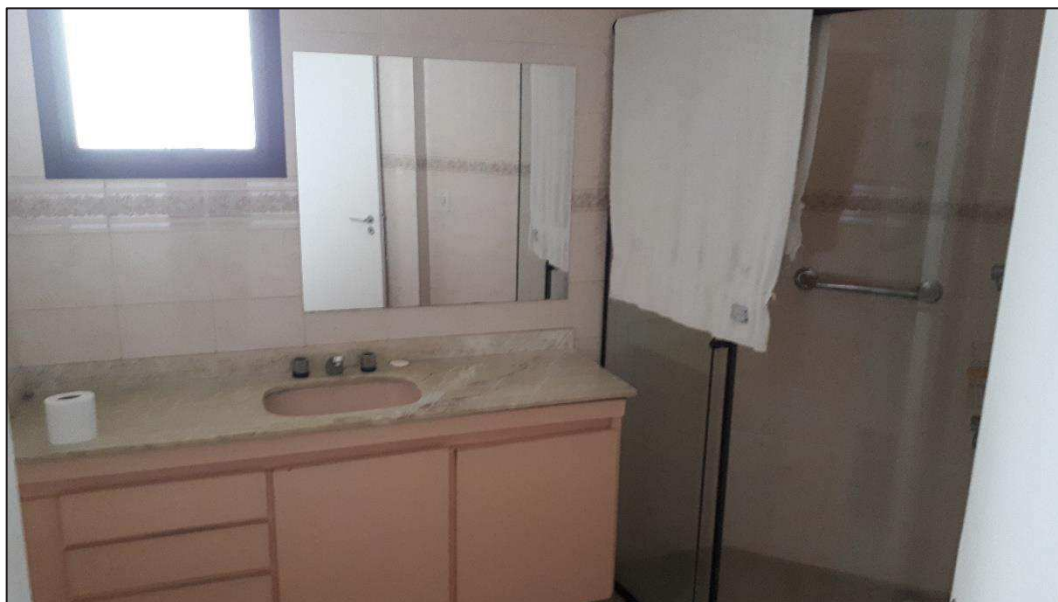


Foto 18 – Banho 4



Foto 19 – Hall (térreo)



Foto 20 – Circulação externa

LA



Foto 21 – Brinquedoteca



Foto 22 – Jardins

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'LA'.



Foto 23 – S. Jogos



Foto 24 – Piscina

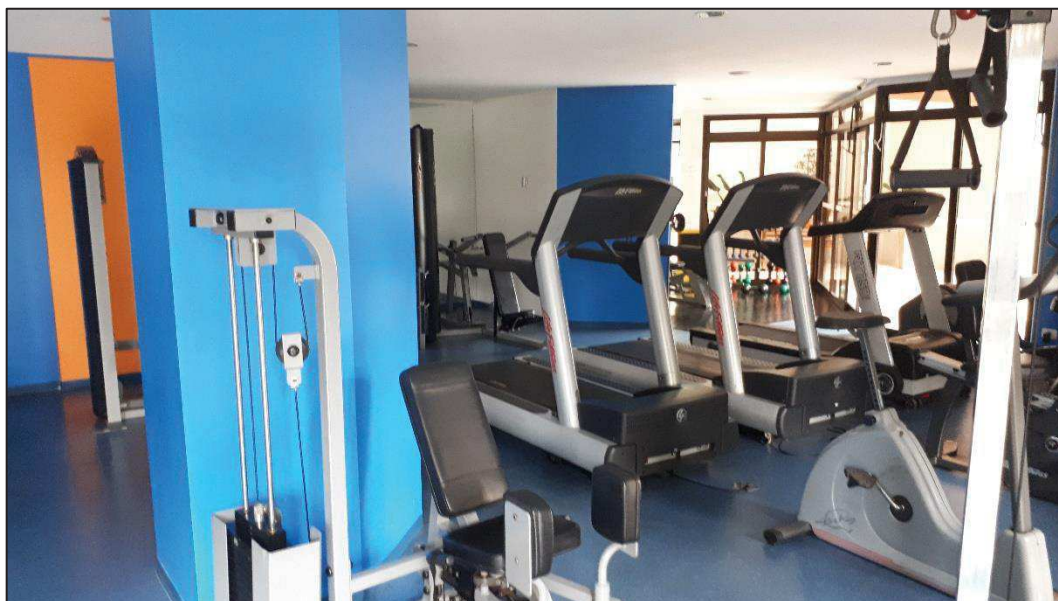


Foto 25 – Academia



Foto 26 – Quadra poliesportiva

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters 'L' and 'A'.



Foto 27 – Playground



Foto 28 – Quadra de Tênis



Foto 29 – Rua Carlos Queiroz Telles (entrada social)



Foto 30 – Rua Carlos Queiroz Telles (entrada social)

Handwritten signature of Lucas Aoas S. Pereira.

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>01</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Ventura Ladalardo, 50</u>
Bairro	<u>Panamby</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>70 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Rodrigo Martins</u>
Tel.:	<u>94015-4640</u>
Valor	<u>550.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>02</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Maria Antônia Ladalardo, 325</u>
Bairro	<u>Panamby</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>251 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Vincenzo Giannella</u>
Tel.:	<u>98160-0894</u>
Valor	<u>2.500.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>03</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Antonio Aggio, 49</u>
Bairro	<u>Morumbi</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>52m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Abiatar</u>
Tel.:	<u>4303-7400</u>
Valor	<u>300.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>04</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Forte William, 115</u>
Bairro	<u>Panamby</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>235m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Gerson Siqueira</u>
Tel.:	<u>99575-0264</u>
Valor	<u>1.990.000,00</u>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2019 às 17:29, sob o número WSTA19703012833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017280-05.2016.8.26.0002 e código 9546F3E.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>05</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Forte William, 151</u>
Bairro	<u>Panamby</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>427m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Julio de Castro</u>
Tel.:	<u>98306-0913</u>
Valor	<u>4.200.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>06</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Forte William, 115</u>
Bairro	<u>Panamby</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>260 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>ARTIMOB Negócios</u>
Tel.:	<u>98828-9279</u>
Valor	<u>1.600.000,00</u>



LA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2019 às 17:29, sob o número WSTA19703012833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017280-05.2016.8.26.0002 e código 9546F3E.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>07</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Deputado João Sussumu Hirata, 650</u>
Bairro	<u>Morumbi</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>138m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Fabyano Travayn</u>
Tel.:	<u>99827-6806</u>
Valor	<u>949.900,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>08</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Deputado João Sussumu Hirata, 650</u>
Bairro	<u>Morumbi</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>142m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Corretora Sula</u>
Tel.:	<u>95027-4411</u>
Valor	<u>948.900,00</u>



LA

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>09</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Diego de Castilho, 111</u>		
Bairro	<u>Panamby</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
	IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>201m²</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Vera Helena</u>		
Tel.:	<u>99995-6565</u>		
Valor	<u>1.400.000,00</u>		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>10</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Diego de Castilho, 500</u>		
Bairro	<u>Panamby</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
	IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>216m²</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>MARCIA REGINA</u>		
Tel.:	<u>95216-1334</u>		
Valor	<u>1.199.999,00</u>		



LA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2019 às 17:29, sob o número WSTA19703012833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017280-05.2016.8.26.0002 e código 9546F3E.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>11</u>	LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Diego de Castilho, 500</u>		
Bairro	<u>Panamby</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>216m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Ricardo José</u>		
Tel.:	<u>99916-9520</u>		
Valor	<u>1.300.000,00</u>		
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>12</u>	LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Itatupa, 107</u>		
Bairro	<u>Morumbi</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>78m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Grupo Possi</u>		
Tel.:	<u>2175-8255</u>		
Valor	<u>392.200,00</u>		

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>13</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Deputado Laércio Corte, 625</u>		
Bairro	<u>Panamby</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
	IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>130m²</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Remax Triple A</u>		
Tel.:	<u>4750-6694</u>		
Valor	<u>690.000,00</u>		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>14</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Deputado Laércio Corte, 625</u>		
Bairro	<u>Panamby</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
	IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>130m²</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>juliana campanha</u>		
Tel.:	<u>97182-7500</u>		
Valor	<u>850.000,00</u>		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2019 às 17:29, sob o número WSTA19703012833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017280-05.2016.8.26.0002 e código 9546F3E.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 15**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Lydia Damus Maksoud, 120Bairro Morumbi Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 70m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Couto ConsultoriaTel.: 4259-2531Valor 289.999,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 16**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Deputado Laércio Corte, 1350Bairro Panamby Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea 446m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Costa & Silva

Imóveis

Tel.: 4750-7545Valor 3.490.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	<u>17</u>			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Rua Marie Nader Calfat, 351</u>			
Bairro	<u>Morumbi</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
	IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>65m²</u>			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>7G7</u>			
Tel.:	<u>4218-0707</u>			
Valor	<u>375.000,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO				
NÚMERO	<u>18</u>			
	LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Rua Deputado Laércio Corte, 1455</u>			
Bairro	<u>Panamby</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
	IMÓVEL			
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área	<u>607m²</u>			
	TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>RICARDO K. OSHIO</u>			
Tel.:	<u>99273-4889</u>			
Valor	<u>5.650.000,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>19</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Deputado Laércio Corte, 1465</u>
Bairro	<u>Panamby</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>710m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>RICARDO K. OSHIO</u>
Tel.:	<u>99273-4889</u>
Valor	<u>7.500.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>20</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Avenida Carlos Queiroz Telles, 81</u>
Bairro	<u>Panamby</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>225</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>PURO IMÓVEIS</u>
Tel.:	<u>2222-1818</u>
Valor	<u>1.300.000,00</u>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AOAS SALES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2019 às 17:29, sob o número WSTA19703012833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017280-05.2016.8.26.0002 e código 9546F3E.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>21</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Avenida Carlos Queiroz Telles, 101</u>		
Bairro	<u>Panamby</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
	IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>367</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Luciane</u>		
Tel.:	<u>95000-2697</u>		
Valor	<u>3.400.000,00</u>		
			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>22</u>		
	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Avenida Carlos Queiroz Telles, 201</u>		
Bairro	<u>Panamby</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
	IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área	<u>216</u>		
	TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Sylvio Roberto</u>		
Tel.:	<u>98111-6626</u>		
Valor	<u>1.100.000,00</u>		
			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>23</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Doutor Chibata Miyakoshi, 37</u>
Bairro	<u>Panamby</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>129</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>PURO IMÓVEL</u>
Tel.:	<u>2222-1818</u>
Valor	<u>950.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>24</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Doutor Chibata Miyakoshi, 408</u>
Bairro	<u>Panamby</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área	<u>225</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>ELIZA BR7</u>
Tel.:	<u>99946-9687</u>
Valor	<u>2.300.000,00</u>



12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Maio de 2019

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	21

O programa utilizado para os cálculos e tratamento estatístico foi o SisDea Home v1, da Pelli Sistemas Eng. Ltda.

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente “Valor unitário” e as 9 (nove) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Distância ao Parque Burle Marx
- Distância à Favela (distância à favela Paraisópolis)
- Número de quartos;
- Número de banheiros;
- Número de vagas de garagem;
- Padrão CUB (Custo Unitário Brasileiro);
- Valor do Condomínio

Segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, variáveis independentes que possuem alto grau de correlação linear com outras variáveis independentes devem ser descartadas.

As variáveis “número de dormitórios” e “número de banheiros” e mostraram-se fortemente correlacionadas com a “Área privativa”, por esse motivo foram descartadas. Já a variável “índice fiscal” mostrou-se fortemente correlacionada com a “distância à Favela”. A variável “vagas de garagem” apresentou altos índices de Significância.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 4 variáveis: “área privativa”, “CUB depreciado”, “valor do condomínio” e “distância à favela”.



Fizeram parte da pesquisa de imóveis um total de 24 elementos, conforme demonstrado na Tabela 1, porém os elementos de nº 1, 2 e 21 foram descartados. Ambos se apresentavam como Pontos Influenciadores, mais conhecidos como ‘outliers’, e discrepantes, em diversos modelos testados, que devem ser melhor analisados, conforme orientação da norma ABNT NBR 14653-2 em seu item A.2.1.6. A análise realizada, com e sem os pontos suspeitos, identificou que esses elementos causavam erros de mensuração, ‘piorando’ a qualidade dos resultados calculados.

Variável CUB depreciado:

Para análise do estado de conservação, obsolescimento e padrão construtivo dos imóveis, optou-se por definir uma variável independente que unisse essas três características como uma variável única, de modo a preservar os graus de liberdade necessários à modelagem. A norma NBR 14653-2 admite tal emprego:

“As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.”

Os dados ‘Conservação’, ‘K’, ‘Foc’ e ‘padrão’, foram obtidos através do estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

O R8N vem do CUB, Custo Unitário Básico, que é o principal indicador do setor da construção, calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil em todo o país.

$$\text{CUB depreciado} = \text{‘Foc’} \times \text{‘padrão’} \times \text{‘R8N’}$$



Assim, para cálculo do chamado 'CUB Depreciado' utilizou-se a seguinte tabela de dados:

El.	Endereço	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão CUB	Idade real (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	Rua Ventura Ladalardo, 50	2.654,36	2,172	8	0,850	0,924	8,09%	60	13%	d	0,88	1389,16
2	Rua Maria Antônia Ladalardo, 325	3.746,90	3,066	8	0,850	0,924	8,09%	50	13%	d	0,88	1389,16
3	Rua Antonio Aggio, 49	2.787,70	2,160	1	0,911	0,992	8,09%	60	2%	d	0,93	1389,16
4	Rua Forte William, 115	3.643,81	3,066	11	0,819	0,892	8,09%	50	18%	d	0,86	1389,16
5	Rua Forte William, 151	3.643,81	3,066	11	0,819	0,892	8,09%	50	18%	d	0,86	1389,16
6	Rua Forte William, 115	3.643,81	3,066	11	0,819	0,892	8,09%	50	18%	d	0,86	1389,16
7	Rua Deputado João Sussumu Hirata, 650	3.616,85	2,640	2	0,983	0,983	0,00%	60	3%	a	0,99	1389,16
8	Rua Deputado João Sussumu Hirata, 650	3.616,85	2,640	2	0,983	0,983	0,00%	60	3%	a	0,99	1389,16
9	Rua Diego de Castilho, 111	3.265,03	2,652	12	0,858	0,880	2,52%	50	20%	c	0,89	1389,16
10	Rua Diego de Castilho, 500	2.988,13	2,652	16	0,764	0,831	8,09%	50	27%	d	0,81	1389,16
11	Rua Diego de Castilho, 500	2.988,13	2,652	16	0,764	0,831	8,09%	50	27%	d	0,81	1389,16
12	Rua Itatupa, 107	2.343,13	2,172	12	0,721	0,880	18,10%	60	20%	e	0,78	1389,16
13	Rua Deputado Laércio Corte, 625	2.559,04	2,172	16	0,810	0,831	2,52%	60	27%	c	0,85	1389,16
14	Rua Deputado Laércio Corte, 625	2.246,48	2,172	16	0,681	0,831	18,10%	60	27%	e	0,74	1389,16
15	Rua Lydia Damus Maksoud, 120	1.969,40	1,926	17	0,670	0,818	18,10%	60	28%	e	0,74	1389,16
16	Rua Deputado Laércio Corte, 1350	3.570,74	3,066	13	0,798	0,868	8,09%	50	22%	d	0,84	1389,16
17	Rua Marie Nader Calfat, 351	2.335,30	1,926	15	0,841	0,844	0,32%	60	25%	b	0,87	1389,16
18	Rua Deputado Laércio Corte, 1455	4.296,73	3,490	12	0,858	0,880	2,52%	50	20%	c	0,89	1389,16
19	Rua Deputado Laércio Corte, 1465	4.290,79	3,600	15	0,822	0,844	2,52%	50	25%	c	0,86	1389,16
20	Avenida Carlos Queiroz Telles, 81	2.766,68	2,406	18	0,785	0,805	2,52%	60	30%	c	0,83	1389,16
21	Avenida Carlos Queiroz Telles, 101	2.880,91	2,652	19	0,727	0,792	8,09%	50	32%	d	0,78	1389,16
22	Avenida Carlos Queiroz Telles, 201	2.742,94	2,652	16	0,681	0,831	18,10%	50	27%	e	0,74	1389,16
23	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, 37	3.160,15	2,406	7	0,932	0,935	0,32%	60	12%	b	0,95	1389,16
24	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, 408	4.027,02	3,066	7	0,932	0,935	0,32%	50	12%	b	0,95	1389,16

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 10,33%, **grau 3 de precisão** para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
<input type="checkbox"/> Valor Unitário	
Mínimo (5,03%)	5.422,29
Médio	5.709,49
Máximo (5,30%)	6.011,91
<input type="checkbox"/> Valor Total	
Mínimo	1.171.215,00
Médio	1.233.250,88
Máximo	1.298.572,62
<input type="checkbox"/> Intervalo Predição	
Mínimo	1.032.641,23
Máximo	1.472.832,67
Mínimo (16,27%)	4.780,75
Máximo (19,43%)	6.818,67
<input type="checkbox"/> Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	4.853,07
RL Máximo	6.565,92
<input type="checkbox"/> Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
<input type="checkbox"/> Coefficientes	
Correlação	1 - 0,8947846

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8947846 / 0,8957255
Coefficiente de determinação:	0,8006394
Fisher - Snedecor:	16,06
Significância do modelo (%):	0,01

Coefficiente de Correlação = 89,17% > 75% → OK!

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,037	4	0,259	16,064
Não Explicada	0,258	16	0,016	
Total	1,295	20		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,510417278 + 33,33296732 / \text{Area privativa} + 314,6446931 / \text{Dist. à Favela} + 0,2206928979 * \ln(\text{Valor Condomínio}) + 0,0003224518815 * \text{CUB depreciado}$$
Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	1,73	10,36
Dist. à Favela	1/x	1,94	7,00
Valor Condomínio	ln(x)	1,93	7,21
CUB depreciado	x	5,37	0,01
Valor unitário	ln(y)	4,99	0,01

Significância abaixo de 30% → OK!**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dist. à Favela	-0,03	0,72
Valor Condomínio	-0,91	0,92
CUB depreciado	-0,69	0,45
Valor unitário	-0,61	0,40

Correlações parciais para Dist. à Favela	Isoladas	Influência
Valor Condomínio	-0,25	0,73
CUB depreciado	-0,15	0,42
Valor unitário	-0,03	0,44

Correlações parciais para Valor Condomínio	Isoladas	Influência
CUB depreciado	0,69	0,31
Valor unitário	0,65	0,43

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,86	0,80



Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	III
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	II
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	II
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	III
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Grau de Fundamentação do Modelo: II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

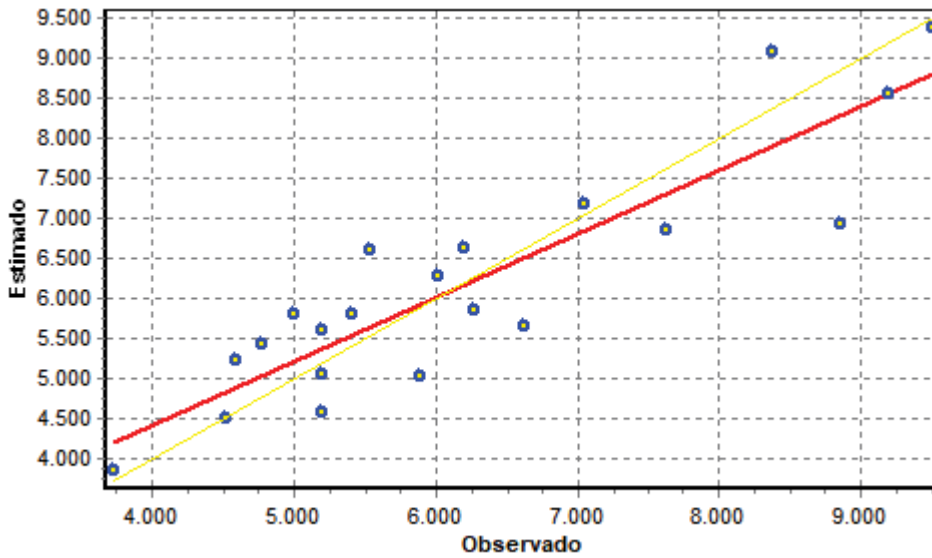


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

