

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.: 0006796-37.2018.8.26.0564

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 **SPAZIO SAN VICENT**, em face de **JULIO CESAR MACHADO DE MELLO E OUTRO**, 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 julho 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	16
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
6.1. METODOLOGIA	17
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS	18
7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL	20
8. CONCLUSÃO	23
9. CONSIDERAÇÕES	24
10. ENCERRAMENTO	26
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 Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763, apartamento 307, 2º pavimento da “TORRE 3” – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – Bairro Planalto – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09895-400.

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 nº 60.142 do 2º 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 27 de junho de 2019.



Celli Telles Ribeiro Martins

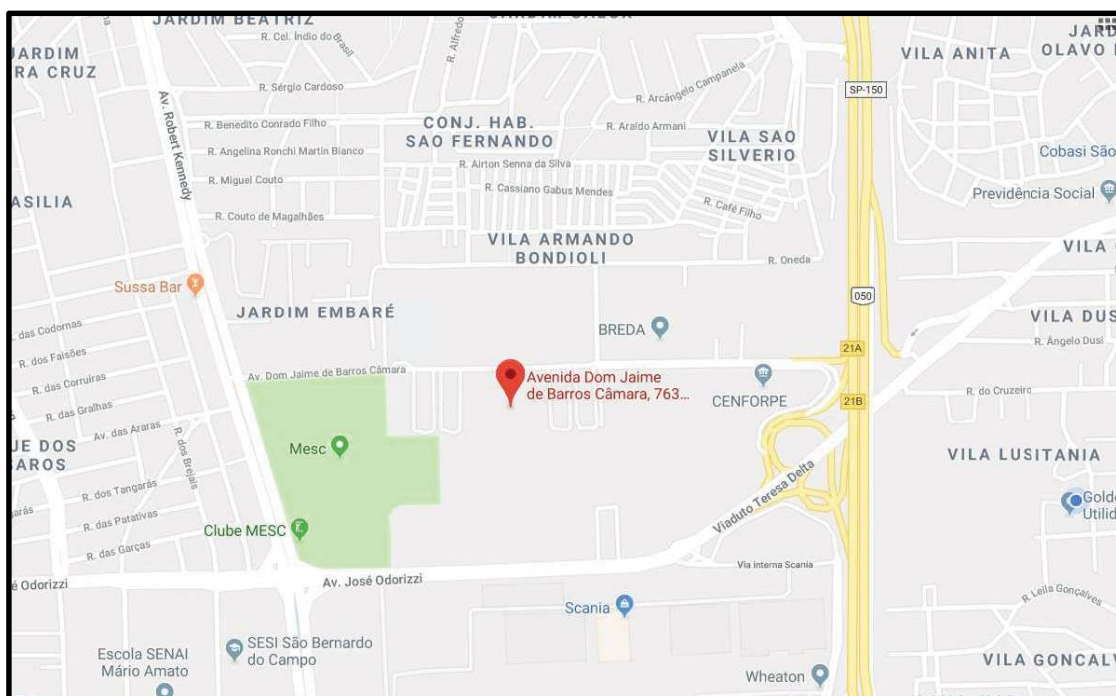
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763, apartamento 307, 2º pavimento da “TORRE C” – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – Bairro Planalto – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09895-400.

A característica predominante é residencial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 0,8 Km do Rodovia Anchieta e 5,0 Km da Rodovia dos Imigrantes.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de gás, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias, etc.



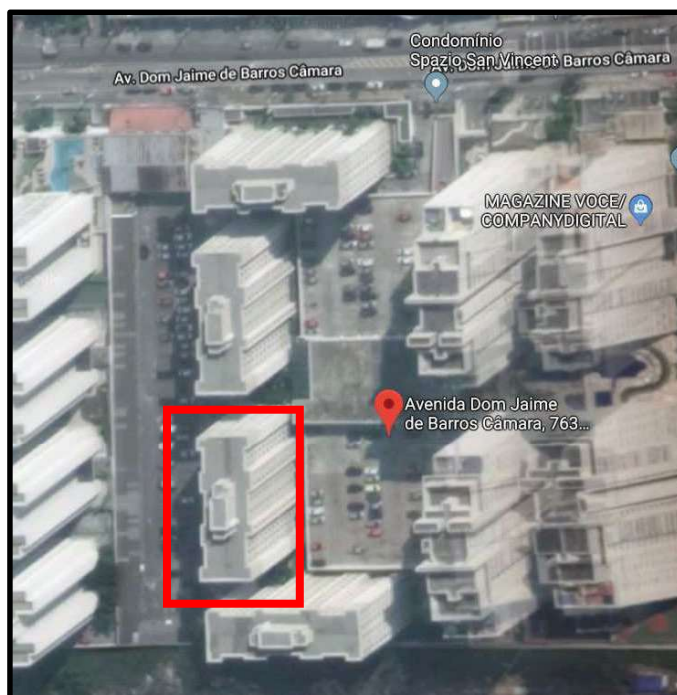
Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the expert Celli Telles Ribeiro Martins.

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 4 (quatro) torres, pertencentes ao “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” com 8 (oito) unidades por andar, possuindo cada torre 12 (doze) andares, totalizando 384 (trezentos e oitenta e quatro) unidades.

O Condomínio dispões de: salão de festa, academia, espaço kids, sala de jogos, playgrounds, miniquadra, churrasqueira e vagas de garagem.

As Edificações foram executados em alvenaria convencional, com fachadas externas em textura e esquadrias de alumínio e possui 6 (seis) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 60.142 – ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e sua Inscrição municipal sob n.º 016.015.121.215 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 54,9000 m² de área real privativa (estando nesta incluída uma vaga de garagem, com área de 10,3500 m²), 27,8053 m² de área real comum, totalizando 82,7053 m² de área real total, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 0,002507836 e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

- Sala;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- 2 Dormitórios;
- 1 Banheiro;
- 1 vaga de garagem.

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 o mesmo foi vistoriado em 27 de junho de 2019, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 7 (sete) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum está boas condições assim como apartamento, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico 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 – Avenida Dom Jaime de Barros Câmara – Vista geral do acesso

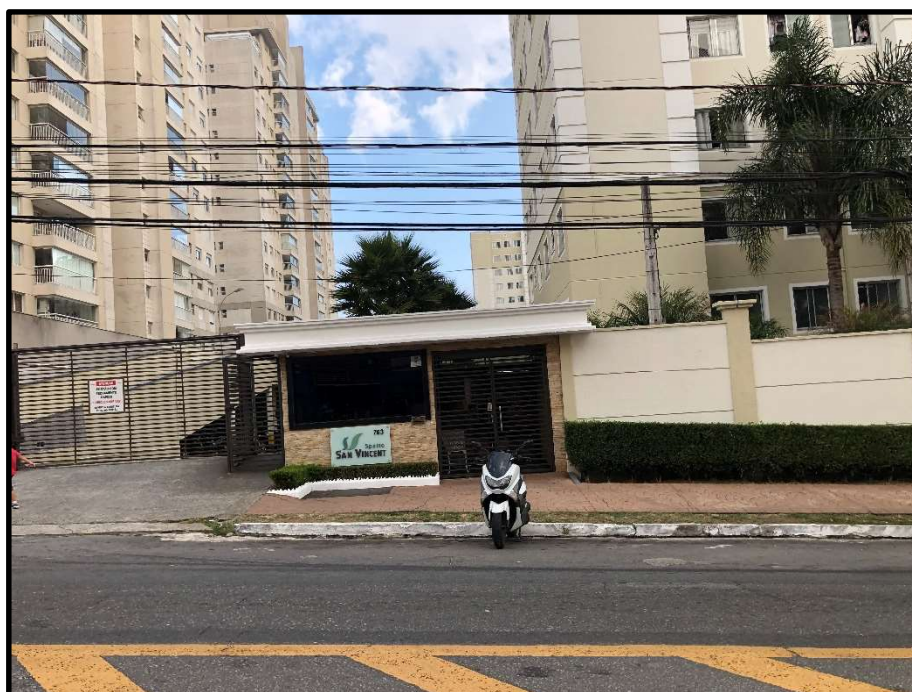


Foto 2 – Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763, –
Entrada do “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT”

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 3 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – TORRE 3



Foto 4 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – TORRE 3 – Apartamento 307 – Sala

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 5 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – TORRE 3 – Apartamento 307 – Cozinha



Foto 6 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – TORRE 3 – Apartamento 307 – Área de serviço

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 7 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – TORRE 3 – Apartamento 307 – Banheiro



Foto 8– “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – TORRE 3 – Apartamento 307 – Dormitório 1

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 9 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – TORRE 3 – Apartamento 307 – Dormitório 2

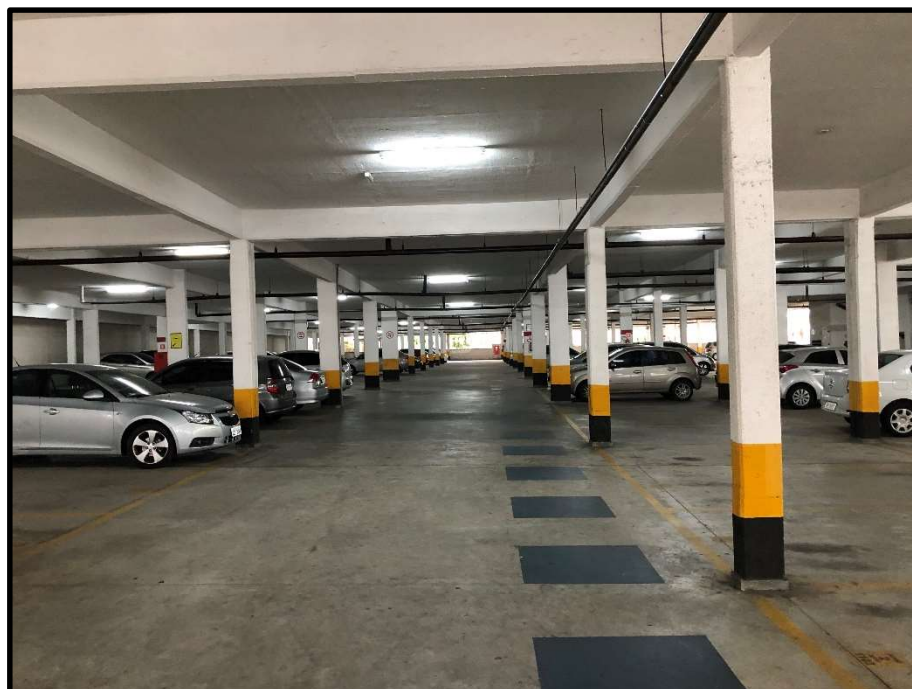


Foto 10 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – Vaga de garagem

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 11 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – Playground 1

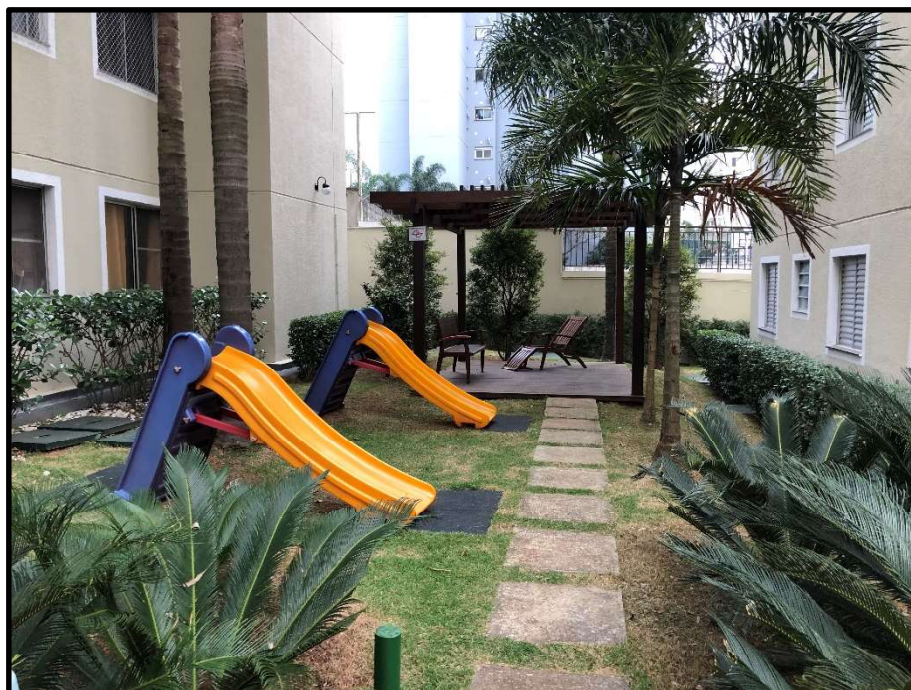


Foto 12 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – Playground 2

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 13 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – Playground 3



Foto 14 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – Miniquadra

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 15 – “CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT” – Churrasqueira

Celli Telles Ribeiro Martins

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

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O desempenho da economia brasileira neste ano tem sido decepcionante para muitos setores, mas nem todas as notícias são negativas. Um dos mais importantes geradores de emprego e riqueza no país, o mercado imobiliário dá sinais claros e consistentes de crescimento, tanto em vendas quanto em lançamentos de empreendimentos.

Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic), o número de contratos para aquisição de imóveis residenciais avançou 9,7% nos três primeiros meses do ano na comparação com o mesmo período de 2018. Foram vendidos 28,7 mil imóveis, ante 26,1 mil de janeiro a março do ano anterior. Já o total de lançamentos no mesmo trimestre registrou alta de 4,2%, com 14,7 mil unidades em todo o país.

Embora o aparente descolamento entre a indústria da construção e a economia como um todo seja motivo de festa para as empresas do setor, a comemoração está sendo discreta. É consenso que uma eventual demora na recuperação da atividade econômica, em razão de atrasos na aprovação das reformas, pode comprometer a performance do setor imobiliário nos próximos meses.

Embora com cautela, a previsão é de crescimento robusto para o setor neste ano. A Cbic estima aumento de 10% a 15% nas vendas no fechamento de 2019, puxado pelo segmento de imóveis de médio e alto padrões, no qual as moradias são financiadas por fundos que utilizam recursos da poupança.

Os números endossam essa perspectiva. Os financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) atingiram R\$ 5,77 bilhões em abril último, expansão de 2,2% em relação ao mês anterior e de 40,3% perante abril de 2018.

No primeiro quadrimestre de 2019, foram aplicados R\$ 21,4 bilhões na aquisição e construção de imóveis com recursos do SBPE, elevação de 39,7% em relação ao mesmo período do ano passado. No acumulado de 12 meses (maio de 2018 a abril de 2019), os empréstimos de R\$ 63,5 bilhões para aquisição e construção de imóveis com recursos do SBPE asseguraram elevação de 40,2% frente ao apurado nos 12 meses anteriores.

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 julho de 2019 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 114 elementos e utilizados 93 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 114 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 93 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	4.688,68	(1,85%)	3,70% < 30%	III
	MÉDIO	4.603,30			
	MÍNIMO	4.517,92	(1,85%)		

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

Valor Unitário = + 7732,919167 – 8,766062574 * Área Privativa + 693,3968652 * Dormitórios – 190,5464784 * Suítes – 2698,824972 / Vagas de Garagem – 686,7371857 * 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\$ 252.000,00

(Duzentos e cinquenta e dois mil Reais)

Para o mês de julho 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, 2016, 2017 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 referentes 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 afetar 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 26 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 julho 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
28027230190845085

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: **0006796-37.2018.8.26.0564**

Celebrado em: **03/05/2019**

Vinculada à Art nº:

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

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida DOM JAIME DE BÁRROS CÂMARA**

Nº: **763**

Complemento: **TORRE 3 - APARTAMENTO 307**

Bairro: **PLANALTO**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09895-400**

Data de Início: **11/06/2019**

Previsão de Término: **19/07/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	Avaliação	Edificação	Alvenaria	82,71000	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.: 0006796-37.2018.8.26.0564, da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação dos Imóveis: Matrícula 60.142 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP e Inscrição Municipal 016.015.121.215. 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2019 às 12:48, sob o número WSB019702083460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006796-37.2018.8.26.0564 e código 707C8BF.

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.confea.org.br

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

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



Valor ART R\$ 85,96 Registrada em: 05/07/2019 Valor Pago R\$ 85,96

Nosso Numero: 28027230190845085 Versão do sistema

Impresso em: 10/07/2019 16:33:48

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

Matrícula
-60.142-

Ficha
-1-

20 Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 12 de dezembro de 2012.-

IMÓVEL :- UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº. 307, localizado no 2º Pavimento da "TORRE 3" parte integrante do "CONDOMÍNIO SPAZIO SAN VINCENT" situado na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, nº. 763, na Linha Jurubatuba, contendo a área real privativa de 54,9000m² (estando nesta incluída uma vaga de garagem, com área de 10,3500m²); uma área real de uso comum de 27,8053m², perfazendo a área real total de 82,7053m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002507836; confrontando de quem da circulação interna do pavimento olha para a entrada do apartamento, pela frente com o hall, com parte dos apartamentos de finais 5 e com as áreas comuns externas do condomínio; pelo lado direito, com as áreas comuns externas do condomínio; pelo lado esquerdo, com os apartamentos de finais 8; e, pelos fundos, com as áreas comuns externas do condomínio. Ao referido apartamento está vinculada a vaga de garagem nº. 236. O "CONDOMÍNIO SPAZIO SAN VINCENT", acha-se construído em terreno com a área de 8.475,54 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 47.533, deste Registro Imobiliário. Inscr. Munic. nº. 016.015.121.000.-

PROPRIETÁRIOS :- JULIO CESAR MACHADO DE MELLO, brasileiro, servidor público estadual, RG. 25.604.605-0-SSP-SP., CPF. 166.613.888-62, e s/mr. ELIANA MARTINS CHAVES DE MELLO, brasileira, do lar, RG. 34.992.298-6-SSP-SP., CPF. 291.567.688-77, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Moinho Fabrini, 383, apto. 13, Bloco 15, Independência, em São Bernardo do Campo - SP.-

REGISTRO ANTERIOR :- R.663 feito em data de 02 de maio de 2011, e R.1.341 feito em data de 12 de dezembro de 2012, ambos na Matrícula nº. 47.533, deste Registro Imobiliário.-

:-
- Bel. Carlos Alberto Gaia -
- Oficial Substituto -

Av.1/60.142 :- Em 12 de dezembro de 2012.-

:- Pelo registro nº. 664, feito na Matrícula nº. 47.533, em data de 02 de maio de 2011, neste Registro Imobiliário, e nos termos do instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 30 de setembro de 2010, JULIO CESAR MACHADO DE MELLO e s/mr. ELIANA MARTINS CHAVES DE MELLO, já qualificados, "ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE" uma fração ideal de 0,002507836 do terreno, vinculada à futura benfeitoria, consistente do apartamento nº. 307 da TORRE 3, integrante do CONDOMÍNIO SPAZIO SAN VINCENT, que se localizará na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763, Bairro Planalto, perfeitamente descrito e caracterizado na Incorporação objeto do R.11 da matrícula 47.533, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF., CNPJ. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$93.510,29, (com origem nos recursos do FGTS) pagáveis no prazo de 300 meses, em prestações mensais e sucessivas, reajustáveis pelo SAC-NOVO, à taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano, e

(Vide Verso).-

Matrícula
-60.142-

Ficha
-1-
verso

efetiva de 5,6409% ao ano, a primeira delas no valor de R\$756,12, vencendo-se o primeiro encargo de acordo com a cláusula sétima do instrumento, nos termos da Lei nº. 9.514/97, com as demais condições constantes do título.-

AVERBADO POR

:-
Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

Av.2/60.142

:- Em 04 de abril de 2019.-

PENHORA ONLINE

:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 831 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pelo 8º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000257393, extraída da Ação de Execução Civil nº de ordem 0006796-37.2018.8.26.0564, assinado digitalmente pelo Sr. Guilherme Stabile Nogueira, Escrevente Técnico Judiciário do referido ofício, requerida por SPAZIO SAN VINCENT, CNPJ. 15.399.756/0001-22, em face de:- JULIO CESAR MACHADO DE MELLO, CPF. 166.613.888-62 e ELIANA MARTINS CHAVES, CPF. 291.567.688-77, e na qualidade de terceiro:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ. 00.360.305/0001-04, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADA" tendo a causa o valor de R\$12.104,75, e depositado em mãos de JULIO CESAR MACHADO DE MELLO.- (Prenotação n.º 262895 de 22/03/2019)

Bel. Carlos Alberto Gaia
Oficial Substituto

AVERBADO POR

Av.3/60.142

:- Em 04 de abril de 2019.-

PENHORA ONLINE

:- Pela mesma Certidão mencionada na Av.2 desta matrícula, Protocolo de Penhora Online: PH000257393, extraída da Ação de Execução Civil nº de ordem 0006796-37.2018.8.26.0564, assinado digitalmente pelo Sr. Guilherme Stabile Nogueira, Escrevente Técnico Judiciário do referido ofício, requerida por SPAZIO SAN VINCENT, CNPJ. 15.399.756/0001-22, em face de:- JULIO CESAR MACHADO DE MELLO, CPF. 166.613.888-62 e ELIANA MARTINS CHAVES, CPF. 291.567.688-77, e na qualidade de terceiro:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ. 00.360.305/0001-04, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADA" tendo a causa o valor de R\$12.104,75, e depositado em mãos de ELIANA MARTINS CHAVES.-

Bel. Carlos Alberto Gaia
Oficial Substituto

AVERBADO POR

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

ANEXO 2

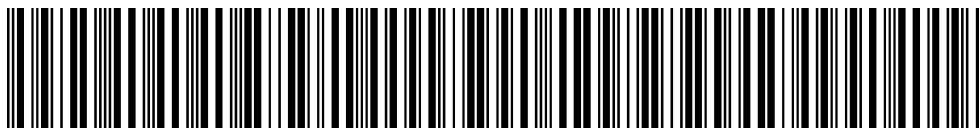
IPTU

 <p style="text-align: center;">MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOURO</p>		
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS		
Data de Emissão: 05/07/2019		Hora: 10:39:59
Inscrição Imobiliária: 016.015.121.215		
Local: AV. DOM JAIME DE BARROS CAMARA 763 TORRE-3		
Ap/SI/Lj/Ps/Cj/Bx: AP.307		Bloco: 3
Bairro: C.SPAZIO SAN VINCENT Município: SAO BERNARDO DO CAMPO		
UF: SP		CEP: 09895-400
Cód. Débito Automático: 1.016.015.121.215-26		
Referente 2019	Lançamento 101190114365	Principal R\$ 71,47
Parcela: 05/12		Atualização Monetária R\$ 0,29
<p><u>Rede Bancária autorizada a receber até a data de vencimento</u></p> <p>Banco do Brasil - Santander - Itaú - Mercantil do Brasil</p> <p>-</p> <p>Caixa Econômica Federal - Bancoob - Bradesco</p>		Multa: R\$ 3,59
		Juros: R\$ 1,51
		Honorários: R\$ 0,00
Código do Processamento -10.101.143.651.900.0549	Vencimento 05/07/2019	Valor Total a Pagar R\$ 76,86

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

81650000000 4 76863995201 1 90705101011 0 43651900051 3



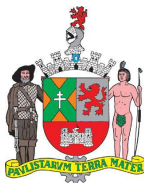
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO				
IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Cód. Débito Automático: 1.016.015.121.215-26			Código de Processamento -10.101.143.651.900.0549	
Inscrição Imobiliária: 016.015.121.215		Parcela: 05/12	Lançamento 101190114365	
Data Emissão 05/07/2019	Referente 2019	Vencimento 05/07/2019	Principal R\$ 71,47	
Multa R\$ 3,59	Juros R\$ 1,51		Atualização R\$ 0,29	Valor a Pagar R\$ 76,86

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 DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 1OJJ3FAOA3QF

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 016.015.121.215
CONTRIBUINTE: JULIO CESAR MACHADO DE MELLO
LOCAL DO IMÓVEL: AVEN. DOM JAIME DE BARROS CAMARA
NÚMERO: 763
CEP: 09895400
LOTE: 22 E 23
AP/SL/LJ/CJ: AP.307
BLOCO: 3
ARRUAMENTO: C.SPAZIO SAN VINCENT
COMPLEMENTO: TORRE-3
ÁREA DE TERRENO: 8475,54 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 21,26 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 82,71 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.

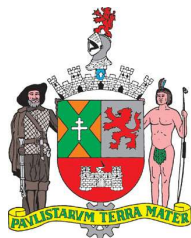
EMITIDO NO DIA: 05/07/2019 ÀS 10:45:51

Chave de Segurança: 9EMHNAPRV

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



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

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 016.015.121.215
 Contribuinte: JULIO CESAR MACHADO DE MELLO
 CPF: 166.613.888-62
 Local do Imóvel: AVEN. DOM JAIME DE BARROS CAMARA Nº: 763
 LOTE 22 E 23 QUADRA: BLOCO: 3 AP / SL / LJ / CJ: AP.307
 ARRUAMENTO: C.SPAZIO SAN VINCENT
 CEP: 9895-400 COMPLEMENTO: TORRE-3

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 **10:43:27** **05/07/2019** <hora e data de Brasília>

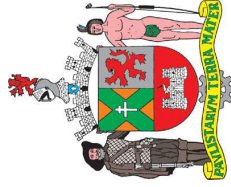
Código de Autenticidade da Certidão: BO5DEDGR4

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: 16661388862

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

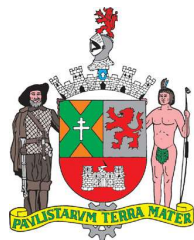
VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 05/07/2019

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	ET	101/16-0106021	2016	0456279/2	Ord.01503307/2018-02	483,24	777,50
IPTU	ET	101/17-0108276	2017	0456279/2	Ord.01503307/2018-02	787,08	1.110,70
IPTU		101/19-0114365	2019			571,76	580,91
CONSVIA	R	106/15-0103177	2015			32,40	67,62
CONSVIA	R	106/16-0106021	2016			35,75	62,14
CONSVIA	R	106/17-0108276	2017			38,48	57,47
CONSVIA	R	106/18-0112966	2018			39,54	52,06
CONSVIA	R	106/19-0114365	2019			41,28	47,01

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 2.755,41

EMITIDO NO DIA: 05/07/2019 ÀS 10:39:46



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: 016.015.121.215
CONTRIBUINTE: JULIO CESAR MACHADO DE MELLO
LOCAL DO IMÓVEL: AVEN. DOM JAIME DE BARROS CAMARA **NÚMERO:** 763
BLOCO: 3
AP: AP.307
COMPLEMENTO: TORRE-3
LOTE: 22 E 23

ARRUAMENTO: C.SPAZIO SAN VINCENT

ÁREA DE TERRENO: 8.475,54 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 21,26 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 82,71 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 9.026,36	R\$ 139.235,66	R\$ 148.262,02

[CENTO E QUARENTA E OITO MIL, DUZENTOS E SESENTA E DOIS REAIS E DOIS 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.

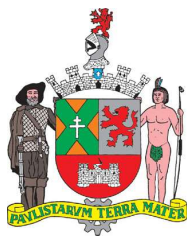
EMITIDO NO DIA: 05/07/2019 ÀS 10:46:24

Chave de Segurança: 7KTMHO0BW

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: 016.015.121.246
ENDEREÇO: AVEN. DOM JAIME DE BARROS CAMARA **NÚMERO:** 763
BLOCO: 3
APARTAMENTO: AP.706
COMPLEMENTO: TORRE-3
LOTE: 22 E 23
QUADRA:
ARRUAMENTO: C.SPAZIO SAN VINCENT
ÁREA DE TERRENO: 8.475,54 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 21,78 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 84,56 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 13.295,52	R\$ 204.670,81	R\$ 217.966,33

[DUZENTOS E DEZESSETE MIL, NOVECENTOS E SESENTA E SEIS REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 05/07/2019, 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: 05/07/2019 ÀS 10:46:51

Chave de Segurança: 7C7IO0CL2

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



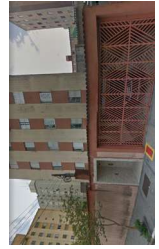
ANEXO 4

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 Afonso Pinetti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	695.000,00	5.650,41
2		Rodrigo	(11) 9812-0893	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	895.000,00	7.276,42
3		Douglas	(11) 98264-5324	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	180	bom	4	2	3	sim	6	1.290.000,00	7.166,67
4		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	700.000,00	5.691,06
5		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	820.000,00	6.666,67
6		ALIANÇA IMÓVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	181	bom	4	2	3	sim	6	1.345.000,00	7.430,94
7		Ruaodo	(11) 98865-6564	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	698.000,00	5.674,80
8		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	800.000,00	6.504,07
9			(11) 4302-7847	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	848.000,00	6.894,31
10		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	237	bom	4	4	4	sim	6	1.400.000,00	5.907,17
11		ALIANÇA IMÓVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	790.000,00	6.422,76
12		LEARBI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	765.000,00	6.219,51
13		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	155	bom	3	1	2	sim	6	1.160.000,00	7.483,87
14		DONIZETE IMÓVEIS - JARDIM	(11) 4994-3477	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	155	bom	4	3	3	sim	6	1.060.000,00	6.838,71
15		Imoveis Amaro	(11) 2831-0210	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	180	bom	4	4	3	sim	6	1.370.000,00	7.611,11
16		Jose Antonio de Costa	(11) 94777-9744	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	180	bom	4	3	3	sim	6	1.180.000,00	6.555,56
17		Jose Antonio de Costa	(11) 94777-9744	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	237	bom	4	4	4	sim	6	1.450.000,00	6.118,14
18		Corquijal Imóveis	(11) 4369-7947	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	237	bom	4	4	4	sim	6	1.249.000,00	5.270,04
19		Jamilla Brunil	(11) 99181-5362	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	180	bom	4	3	3	sim	6	1.070.000,00	5.944,44
20		Fernando	(11) 98768-1331	Avenida Afonso Pinetti, 500	Centro	180	bom	4	4	3	sim	6	865.000,00	4.805,56
21		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Afonso Pinetti, 601	Centro	155	bom	3	3	2	sim	6	1.290.000,00	8.322,58
22		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Afonso Pinetti, 601	Centro	155	bom	3	3	2	sim	6	820.000,00	5.290,32
23		GIUSEPPE IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Afonso Pinetti, 601	Centro	156	bom	4	2	2	sim	6	860.000,00	5.512,82
24		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Afonso Pinetti, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	890.000,00	5.705,13
25		DONIZETE IMÓVEIS VILA ASSUNÇÃO	(11) 4333-3535	Avenida Afonso Pinetti, 601	Centro	155	bom	3	3	3	sim	6	950.000,00	6.129,03
26		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Afonso Pinetti, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	800.000,00	5.128,21
27		GRANDINI IMÓVEIS	(11) 3435-4700	Avenida Afonso Pinetti, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	850.000,00	5.448,72
28		FLORENCE GRUPO	(11) 99276-1746	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	bom	2	0	1	sim	3	229.000,00	4.490,20
29		JULI IMÓVEIS	(11) 4368-6933	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	bom	2	0	1	sim	3	230.000,00	5.111,11
30		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	265.000,00	5.760,87
31		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	bom	2	0	1	sim	3	310.000,00	6.888,89
32		Guaria New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	48	bom	2	0	1	sim	3	250.000,00	5.208,33
33		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	260.000,00	5.634,78
34		COBAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	bom	2	0	1	sim	3		
35		LELO ABC	(11) 4469-0566	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	47	bom	2	0	1	sim	3	295.000,00	6.276,60
36		Guaria New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	215.000,00	4.673,91
37		MOBILIARIA SHANGHAI	(11) 4302-7952	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	bom	2	0	1	sim	3	239.000,00	4.686,27

38		HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avendida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	boom	3	1	1	sim	23	325.000,00	4.276,32
39		Guaira New Corporation	(11) 4302-7463	Avendida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	boom	3	1	1	sim	23	365.000,00	4.802,63
40		GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avendida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	boom	3	0	1	sim	23	310.000,00	4.078,95
41		GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7847	Avendida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	boom	3	1	1	sim	23	320.000,00	4.155,84
42		CORAZA IMOVEIS SAO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Avendida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	70	boom	3	0	1	sim	23	315.000,00	4.200,00
43		LEAPRO SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avendida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	boom	3	0	1	sim	23	310.000,00	4.025,97
44		Pinotti Imóveis	(11) 4302-7532	Avendida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	boom	3	1	1	sim	23	297.000,00	3.857,14
45		Pinotti Imóveis	(11) 4302-7532	Avendida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	69	boom	3	0	1	sim	23	276.000,00	4.000,00
46		SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lurdiana	91	boom	3	1	2	sim	6	550.000,00	6.943,26
47		PINOTTI IMOVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lurdiana	91	boom	3	1	2	sim	6	595.000,00	6.938,46
48		GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Braga, 202	Vila Lurdiana	92	boom	3	1	2	sim	6	580.000,00	6.904,35
49		SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lurdiana	91	boom	3	1	2	sim	6	545.000,00	5.889,01
50		SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lurdiana	91	boom	3	1	2	sim	6	545.000,00	5.889,01
51		Guaira New Corporation	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lurdiana	91	boom	3	1	2	sim	5	555.000,00	6.898,90
52		Guaira New Corporation	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lurdiana	91	boom	3	1	2	sim	7	590.000,00	6.883,52
53		SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lurdiana	91	boom	3	1	2	sim	6	554.000,00	6.087,91
54		GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7847	Rua Braga, 202	Vila Lurdiana	91	boom	3	1	2	sim	6	575.000,00	6.318,68
55		PINOTTI IMOVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lurdiana	107	boom	3	1	2	sim	6	550.000,00	5.140,19
56		GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7847	Rua Tiradentes, 1993	Montanhalo	60	boom	2	0	1	sim	14	220.000,00	3.666,67
57		SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Tiradentes, 1993	Montanhalo	50	boom	2	0	1	sim	14	190.000,00	3.800,00
58		FABRICO CORRETOR	(11) 97399-5656	Rua Tiradentes, 1993	Montanhalo	55	boom	2	0	1	sim	14	210.000,00	3.818,18
59		GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhalo	58	boom	2	0	1	sim	14	180.000,00	3.103,45
60		Guaira New Corporation	(11) 4302-7463	Rua Tiradentes, 1993	Montanhalo	50	boom	2	0	1	sim	14	195.000,00	3.900,00
61		GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhalo	49	boom	2	0	1	sim	14	200.000,00	4.081,63
62		DISK IMOVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhalo	55	boom	2	0	1	sim	14	200.000,00	3.636,36
63		GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhalo	60	boom	2	0	1	sim	14	220.000,00	3.666,67
64		GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhalo	50	boom	2	0	1	sim	14	205.000,00	4.100,00
65		DISK IMOVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhalo	54	boom	2	0	1	sim	14	200.000,00	3.703,70
66		JULI IMOVEIS	(11) 4368-6933	Avendida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	boom	3	2	2	sim	14	730.000,00	5.615,38
67		HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avendida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	boom	3	3	3	sim	14	800.000,00	6.153,85
68		IDM ASSESSORIA IMOBILIARIA	(11) 9455-4530	Avendida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	boom	3	2	3	sim	14	731.400,00	5.540,91
69		ART HOME CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA ME	(11) 4368-9009	Avendida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	boom	3	2	2	sim	14	645.000,00	4.886,36
70		Emerson Maisnet	(11) 4346-3377	Avendida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	boom	3	2	3	sim	14	715.000,00	5.416,67
71		HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avendida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	boom	3	3	3	sim	14	699.000,00	5.295,45
72		Rezarir Imóveis	(11) 3424-7000	Avendida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	boom	3	3	3	sim	14	740.000,00	5.692,31
73		COORDENADORA DE IMOVEIS SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA	(11) 3045-4530	Avendida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	boom	3	3	3	sim	14	640.000,00	4.848,48
74		Mertins e Pessan Ass. Imob. LTDA	(11) 3458-6638	Avendida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	boom	3	3	3	sim	14	870.000,00	6.590,91
75		LUZIMOVEIS GESTAO E ELABORACAO DE RELATORIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(11) 2381-7631	Avendida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	boom	3	2	3	sim	14	685.000,00	5.269,23

76		HSM IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	66	bom	2	0	1	sim	15	270.000,00	4.690,91
77		Caarl Imóveis	(11) 4122-7777	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	56	bom	2	0	1	sim	15	280.000,00	5.000,00
78		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11) 4386-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	70	bom	2	0	1	sim	15	300.000,00	4.285,71
79		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11) 4386-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	70	bom	2	0	1	sim	15	300.000,00	4.285,71
80		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11) 4386-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	64	bom	2	0	1	sim	15	330.000,00	5.156,25
81		IMOBILIÁRIA SHANGRIAR	(11) 4302-7952	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	79	bom	3	1	2	sim	7	447.000,00	5.658,23
82		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	73	bom	2	1	2	sim	7	450.000,00	6.164,38
83		GLÁRIA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	76	bom	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 Luzia	74	bom	3	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 Luzia	73	bom	3	1	1	sim	7	389.900,00	5.341,10
86		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	79	bom	3	1	1	sim	7	380.000,00	4.810,13
87		PATRIMONIO ABC IMOVES	(11) 4232-3000	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	73	bom	3	1	1	sim	7	360.000,00	4.931,51
88		GIJSEI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Robert Kennedy, 3571	Asunção	62	bom	2	0	1	sim	16	287.000,00	4.629,03
89		PHD IMÓVEIS	(11) 4332-2222	Avenida Robert Kennedy, 3571	Asunção	60	bom	2	0	1	sim	16	295.000,00	4.916,67
90		ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4427-5346	Avenida Robert Kennedy, 3571	Asunção	61	bom	2	0	1	sim	16	330.000,00	5.409,84
91		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Robert Kennedy, 3571	Asunção	62	bom	2	0	1	sim	16	275.000,00	4.435,48
92		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Avenida Robert Kennedy, 3571	Asunção	58	bom	2	0	1	sim	16	275.000,00	4.741,38

93		CASARI IMOBILIARIA E ADMINISTRACAO DE BENS EBRELI	(11) 4122-7777	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 196	Jardim Yrajá	60	bom	2	0	1	não	15	189.000,00	3.150,00
94		PREVELATO CORRETORA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(11) 2786-8583	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 196	Jardim Yrajá	56	bom	2	0	1	não	15	220.000,00	3.928,57
95		Corazza Imóveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 196	Jardim Yrajá	58	bom	2	0	1	não	15	210.000,00	3.620,69
96		Corazza Imóveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 127	Jardim Yrajá	54	bom	2	0	1	sim	14	220.000,00	4.074,07
97		DISK IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(11) 4302-7451	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 127	Jardim Yrajá	54	bom	2	0	1	sim	14	225.000,00	4.166,67
98		GONCALVES IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 95	Jardim Yrajá	65	bom	2	0	1	sim	18	240.000,00	3.692,31
99		GONCALVES IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 95	Jardim Yrajá	63	bom	2	0	1	sim	18	238.000,00	3.619,05
100		CASARI IMOBILIARIA E ADMINISTRACAO DE BENS EBRELI	(11) 4122-7777	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 80	Jardim Yrajá	52	bom	2	0	1	sim	11	215.000,00	4.134,62
101		CORAZZA IMÓVEIS S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 80	Jardim Yrajá	50	bom	2	0	1	sim	11	235.000,00	4.500,00
102		GONCALVES IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 80	Jardim Yrajá	50	bom	2	0	1	sim	11	230.000,00	4.600,00
103		GONCALVES IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 80	Jardim Yrajá	50	bom	2	0	1	sim	11	215.000,00	4.300,00
104		HSM IMÓVEIS LTDA - ME	(11) 4330-0101	Rua Padre Tarcisio Zanetti, 80	Jardim Yrajá	50	bom	2	0	1	sim	11	230.000,00	4.600,00
105		IMÓVEIS ALIANÇA	(11) 4109-9211	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 x 180	Jordãoópolis	53	bom	2	0	1	não	14	210.000,00	3.962,26
106		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 x 180	Jordãoópolis	50	bom	2	0	1	não	14	210.000,00	4.200,00
107		BPC CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	(11) 4317-1030	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 x 180	Jordãoópolis	54	bom	2	0	1	não	14	234.000,00	4.333,33
108		GONCALVES IMÓVEIS - AGENCIA SANTO ANDRÉ	(11) 4212-8000	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 x 180	Jordãoópolis	54	bom	2	0	1	não	14	220.000,00	4.074,07
109		IMOBILIARIA ESPECIALISTA IMÓVEIS LTDA	(11) 4335-5083	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 x 180	Jordãoópolis	54	bom	2	0	1	não	14	220.000,00	4.074,07
110		Casari Imobiliária e Administração de Bens Ebreli	(11) 4122-7777	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Pinhalto	45	bom	2	0	1	sim	6	250.000,00	5.355,56
111		Corazza Imóveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Pinhalto	53	bom	2	0	1	sim	6	250.000,00	4.716,98
112		Open Negócios Imobiliários	(11) 4990-0707	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Pinhalto	53	bom	2	0	1	sim	6	250.000,00	4.716,98
113		Mv Imóveis Ltda	(11) 4961-5956	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Pinhalto	53	bom	2	0	1	sim	6	249.000,00	4.698,11
114		Souza Silva Imóveis	(11) 4351-4292	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Pinhalto	54	bom	2	0	1	sim	6	275.000,00	5.092,59

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 SPAZIO SAN VINCENT"		
Data de criação:	02/07/2019		
Área de concentração:	Avaliação de Bens		
Tipologia em estudo:	Apartamentos		
Descrição do modelo:	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763, apartamento 307 - TORRE 3		
Dados do modelo:	114		
Dados utilizados:	93		
Variáveis do modelo:	6		
Variáveis utilizadas:	6		
	Regressão	Estimativa	
Coef. de correlação	0,908051454	0,908051454	
Coef. de determinação	0,824557443	0,824557443	
Desvio padrão	398,9587848	398,9587848	
Normalidade:	[69, 89, 96]		

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	88,90	45,00	237,00	-8,77	-2,92	0,44	x
Dormitórios	2,59	2,00	4,00	693,40	5,34	0,01	x
Suítes	0,90	0,00	4,00	-190,55	-1,75	8,31	x
Vagas de garagem	0,76	0,25	1,00	-2.698,82	-8,56	0,01	1/x
Idade aparente	2,21	1,10	3,14	-686,74	-8,75	0,01	ln(x)
Valor unitário	5.010,26	3.103,00	6.838,71	7.732,92	17,98	0,01	y
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	65082059,1	5	13016412	81,77776			
Não explicada	13847625,7	87	159168,11				
Total	78929684,9	92					

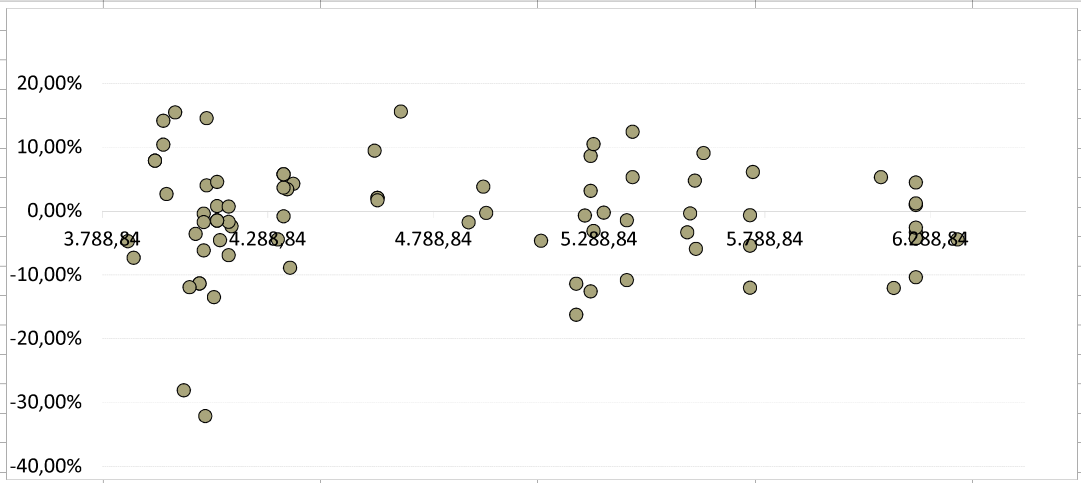
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Area privativa	Númerica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	sim
Estado de conservação	Númerica	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	Númerica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Suítes	Númerica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Vagas de garagem	Númerica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Elevador (1=Sim)	Númerica	Dicotomica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio	não
Idade aparente	Númerica	Quantitativa	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	sim
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	sim

Informante	Telefone do informante	Endereço	Bairro	Area privativa	Estado de conservação	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Elevador (1=Sim)	Idade aparente	Valor total	Valor unitário
DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	695.000,00	5.650,40
Rodrigo	(11) 993124-0893	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	895.000,00	7.278,42
REMAXX MAXXI	(11) 98264-5324	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	2	3	1	6	1.700.000,00	7.166,67
Douglas	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	2.000.000,00	5.691,06
OPEN NEGOCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	181	2	3	1	2	1	6	820.000,00	6.666,67
ALTA VISTA IMOVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	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 NEGOCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	800.000,00	6.504,07
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7647	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	848.000,00	6.894,31
GONCALVES IMOVEIS	(11) 4331-4000	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.400.000,00	5.907,17
ALTAVISTA IMOVEIS	(11) 2379-0459	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	785.000,00	6.219,51
DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	2	4	3	3	1	6	1.160.000,00	7.483,87
DONIZETE IMOVEIS - JARDIM	(11) 4994-3477	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	2	4	3	3	1	6	1.060.000,00	6.838,71
Imoveis Amaro	(11) 2831-0210	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	4	4	1	6	1.370.000,00	7.611,11
José Antônio da Costa	(11) 84777-9714	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	2	2	1	6	1.180.000,00	6.555,56
José Antônio da Costa	(11) 84777-9714	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.450.000,00	6.118,14
Cerquini Imoveis	(11) 4369-7947	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.249.000,00	5.270,04
Jamila Buni	(11) 99181-5262	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	3	3	1	6	1.070.000,00	5.944,44
Fernando	(11) 98768-1933	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	4	4	1	6	865.000,00	4.805,56
DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	2	3	3	3	1	6	1.290.000,00	8.322,58
REMAXX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	3	1	6	820.000,00	5.290,32
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7647	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	4	2	2	1	6	860.000,00	5.512,82
DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	890.000,00	5.705,13
DONIZETE IMOVEIS	(11) 4435-3535	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	3	1	6	950.000,00	6.129,03
GRANDINI IMOVEIS	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	800.000,00	5.128,21
FLORENCE GRUPO	(11) 3433-4700	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	850.000,00	5.448,72
JULI IMOVEIS	(11) 99276-1376	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	76	2	2	0	1	1	3	229.000,00	4.490,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4368-6933	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	230.000,00	5.111,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	1	3	265.000,00	5.761,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	48	2	2	0	1	1	3	310.000,00	6.889,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	1	3	250.000,00	5.208,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4302-7666	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	260.000,00	5.435,00
CORAZZA IMOVEIS SAO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	1	3	265.000,00	5.889,00
LELLO ABC	(11) 4469-0566	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	47	2	2	0	1	1	3	295.000,00	6.277,00
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	215.000,00	4.674,00
MOBILIARIA SHANGRI-LAR	(11) 4302-7952	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	2	2	0	1	1	3	239.000,00	4.866,00
HSM IMOVEIS	(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 IMOVEIS	(11) 4302-7463	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	2	3	1	1	1	23	385.000,00	4.803,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	68	2	3	0	1	1	23	310.000,00	4.559,00
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7647	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	3	1	1	1	23	320.000,00	4.078,00
CORAZZA IMOVEIS SAO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	70	2	3	0	1	1	23	315.000,00	4.500,00
LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	3	1	1	1	23	310.000,00	4.026,00
Pinotti Imoveis	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	2	1	1	1	23	297.000,00	3.857,00
Pinotti Imoveis	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	69	2	3	0	1	1	23	276.000,00	4.000,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	590.000,00	6.044,00
PINOTTI IMOVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	590.000,00	6.536,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	580.000,00	6.304,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	545.000,00	5.989,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	545.000,00	5.989,00
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	545.000,00	6.099,00
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	5	555.000,00	6.484,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	7	590.000,00	6.484,00
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7647	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	554.000,00	6.088,00
PINOTTI IMOVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	107	2	3	1	2	1	6	575.000,00	6.319,00
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7647	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	107	2	3	1	2	1	6	520.000,00	5.140,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	2	0	0	1	1	14	200.000,00	3.666,67
FABRÍCIO CORRETOR	(11) 4351-4292	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	1	1	14	190.000,00	3.800,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 97399-9586	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	2	0	0	1	1	14	210.000,00	3.618,18
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	58	2	2	0	1	1	14	180.000,00	3.105,00
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7463	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	0	0	1	1	14	195.000,00	3.900,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	49	2	2	0	1	1	14	200.000,00	4.082,00
DISK IMOVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	2	2	0	1	1	14	200.000,00	3.636,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	2	2	0	1	1	14	220.000,00	3.666,67
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	1	1	14	205.000,00	4.100,00

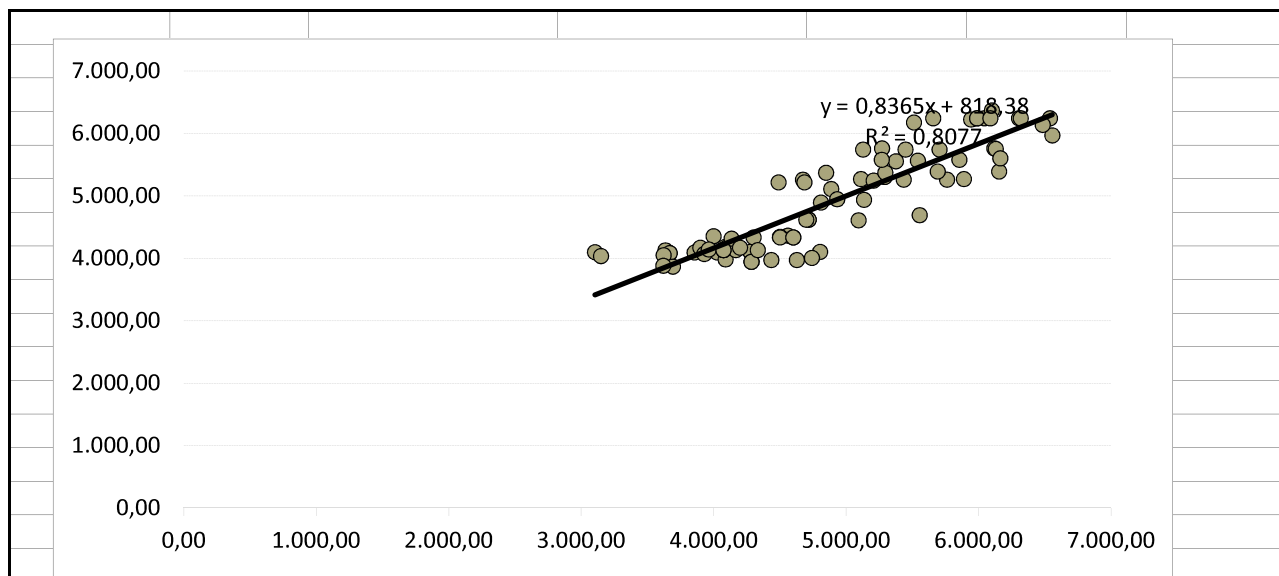
* DISK IMOVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	54	2	0	1	1	14	200.000,00	3.074,00
JULI IMOVEIS	(11) 4368-6933	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	3	2	2	2	14	730.000,00	5.615,00
J2M IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	3	3	3	3	14	800.000,00	6.154,00
J2M ASSESSORIA IMOBILIARIA	(11) 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	3	2	3	3	14	731.400,00	5.541,00
ART HOME CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA ME	(11) 4368-9009	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	3	2	2	2	14	645.000,00	4.886,36
Emerson Massanet	(11) 3436-3377	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	133	3	2	3	3	14	715.000,00	5.375,00
HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	3	3	3	3	14	699.000,00	5.285,45
Rozairim Imoveis	(11) 3424-7000	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	3	3	3	3	14	740.000,00	5.692,31
COORDENADORA DE IMOVEIS SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA	(11) 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	3	3	3	3	14	650.000,00	4.848,48
Martins e Pessan Ass. Imob. LTDA	(11) 3458-6638	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	3	3	3	3	14	870.000,00	6.590,00
LUZIMOVEIS GESTAO E ELABORACAO DE RELATORIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(11) 2381-2631	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	3	2	3	3	14	685.000,00	5.269,00
HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	66	2	0	1	1	15	270.000,00	4.090,91
Casari Imoveis	(11) 4122-7777	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	56.002	2	2	0	1	15	280.000,00	5.000,00
PORTO REAL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	70	2	0	1	1	15	300.000,00	4.285,71
PORTO REAL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	70	2	0	1	1	15	300.000,00	4.285,71
IMOBILIARIA SHANGRI-LAR	(11) 4302-7652	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Mussoline	69	2	0	1	1	15	330.000,00	5.156,25
OPEN NEGOCIOS	(11) 4990-0707	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	79	2	1	2	2	7	447.000,00	5.658,23
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7463	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	73	2	1	2	2	7	450.000,00	6.164,38
IMOVEIS FOR YOU LTDA ME	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	74	2	1	2	2	7	448.000,00	5.695,26
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	74	2	1	2	2	7	379.900,00	5.133,78
IMOVEIS FOR YOU LTDA ME	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	73	2	1	1	1	7	389.900,00	5.341,00
PATRIMONIO ABC IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	79	2	3	1	1	7	380.000,00	4.810,00
GISELI IMOVEIS.	(11) 4302-3000	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	73	2	3	1	1	7	380.000,00	4.932,51
PHD IMOVEIS.	(11) 4302-7847	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	2	0	1	1	16	287.000,00	4.629,03
ELITE NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4332-2222	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	60	2	0	1	1	16	295.000,00	4.916,67
GONCALVES IMOVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4427-5346	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	61	2	0	1	1	16	330.000,00	5.409,84
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4331-4000	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	2	0	1	1	16	275.000,00	4.435,48
GONCALVES IMOVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4351-4292	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	58	2	0	1	1	16	275.000,00	4.741,38
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4122-7777	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 196	Jardim Yrajá	60	2	0	1	0	15	189.000,00	3.150,00
CASARI IMOBILIARIA E ADMINISTRACAO DE BENS EIRELI	(11) 2768-6583	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 196	Jardim Yrajá	58	2	0	1	0	15	220.000,00	3.823,00
PREVELATO CORRETORA E SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 196	Jardim Yrajá	56	2	0	1	0	15	210.000,00	3.621,00
Corazza Imoveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 127	Jardim Yrajá	54	2	2	2	2	14	220.000,00	4.074,00
DISK IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	(11) 4302-7451	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 127	Jardim Yrajá	54	2	0	1	1	14	225.000,00	4.167,00
GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 85	Jardim Yrajá	63	2	0	1	1	18	240.000,00	3.692,00
GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 85	Jardim Yrajá	65	2	0	1	1	18	240.000,00	3.692,00
CASARI IMOBILIARIA E ADMINISTRACAO DE BENS EIRELI	(11) 4122-7777	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	52	2	0	1	1	11	215.000,00	3.619,00
CORAZZA IMOVEIS S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	0	1	1	11	225.000,00	4.135,00
GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	0	1	1	11	230.000,00	4.500,00
GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4330-0101	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	0	1	1	11	215.000,00	4.300,00
HSM IMOVEIS LTDA - ME	(11) 4109-9211	Rua Padre Tarcísio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	0	1	1	11	230.000,00	4.600,00
IMOVEIS ALIANÇA	(11) 4109-9211	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	53	3	0	1	1	14	210.000,00	3.862,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	50	2	0	1	0	14	210.000,00	4.200,00
BPC CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	(11) 4317-1030	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	54	2	0	1	0	14	234.000,00	4.335,00
GONCALVES IMOVEIS - AGENCIA SANTO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	54	2	0	1	0	14	220.000,00	4.074,00
IMOBILIARIA ESPECIALISTA IMOVEIS LTDA	(11) 4335-5083	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordanópolis	54	2	0	1	0	14	220.000,00	4.074,00
Casari Imobiliária e Administração de Bens Eireli	(11) 4122-7777	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Jordanópolis	54	2	0	1	0	14	220.000,00	4.074,00
Corazza Imoveis S/S LTDA EPP	(11) 4990-0707	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Planalto	45	2	0	1	2	7	250.000,00	5.556,00
Open Negócios Imobiliários	(11) 4361-5956	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Planalto	53	2	0	1	1	7	250.000,00	4.717,00
Mv Imoveis Ltda	(11) 4361-5956	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Planalto	53	2	0	1	1	7	250.000,00	4.717,00
Souza Silva Imoveis	(11) 4351-4292	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Planalto	54	2	2	2	2	7	249.000,00	4.698,00
					2	0	1	1	7	275.000,00	5.093,00

	Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
	1	5.650,40	5.964,46	-314,06	-5,56%	-0,79
	4	5.691,06	5.964,46	-273,40	-4,80%	-0,69
	5	6.666,67	5.964,46	702,21	10,53%	1,76
	7	5.674,80	5.964,46	-289,66	-5,10%	-0,73
	8	6.504,07	5.964,46	539,61	8,33%	1,35
	10	5.907,17	5.761,59	145,58	2,46%	0,36
	11	6.442,76	5.964,46	478,30	7,42%	1,20
	12	6.219,51	5.964,46	255,05	4,10%	0,64
	14	6.838,71	6.446,05	392,66	5,74%	0,98
	16	6.555,56	5.967,64	587,92	8,97%	1,47
	17	6.118,14	5.761,59	356,55	5,83%	0,89
	18	5.270,04	5.761,59	-491,55	-9,33%	-1,23
	19	5.944,44	6.226,90	-282,46	-4,75%	-0,71
	22	5.290,32	5.302,85	-12,53	-0,24%	-0,03
	23	5.512,82	6.178,03	-665,21	-12,07%	-1,67
	24	5.705,13	5.743,89	-38,76	-0,68%	-0,10
	25	6.129,03	5.752,65	376,38	6,14%	0,94
	26	5.128,21	5.743,89	-615,68	-12,01%	-1,54
	27	5.448,72	5.743,89	-295,17	-5,42%	-0,74
	28	4.490,00	5.219,36	-729,36	-16,24%	-1,83
	29	5.111,00	5.271,96	-160,96	-3,15%	-0,40
	30	5.761,00	5.263,19	497,81	8,64%	1,25
	32	5.208,00	5.245,66	-37,66	-0,72%	-0,09
	33	5.435,00	5.263,19	171,81	3,16%	0,43
	34	5.889,00	5.271,96	617,04	10,48%	1,55
	36	4.674,00	5.263,19	-589,19	-12,61%	-1,48
	37	4.686,00	5.219,36	-533,36	-11,38%	-1,34
	38	4.276,00	4.104,26	171,74	4,02%	0,43
	39	4.803,00	4.104,26	698,74	14,55%	1,75
	40	4.559,00	4.364,93	194,07	4,26%	0,49
	41	4.078,00	4.095,49	-17,49	-0,43%	-0,04
	42	4.500,00	4.347,40	152,60	3,39%	0,38
	43	4.026,00	4.095,49	-69,49	-1,73%	-0,17
	44	3.857,00	4.095,49	-238,49	-6,18%	-0,60
	45	4.000,00	4.356,17	-356,17	-8,90%	-0,89
	46	6.044,00	6.244,97	-200,97	-3,33%	-0,50
	47	6.538,00	6.244,97	293,03	4,48%	0,73
	48	6.304,00	6.244,97	59,03	0,94%	0,15
	49	5.989,00	6.244,97	-255,97	-4,27%	-0,64
	50	5.989,00	6.244,97	-255,97	-4,27%	-0,64
	51	6.099,00	6.370,18	-271,18	-4,45%	-0,68
	52	6.484,00	6.139,11	344,89	5,32%	0,86
	53	6.088,00	6.244,97	-156,97	-2,58%	-0,39
	54	6.319,00	6.244,97	74,03	1,17%	0,19
	56	3.666,67	4.082,59	-415,92	-11,34%	-1,04
	59	3.103,00	4.100,12	-997,12	-32,13%	-2,50
	60	3.900,00	4.170,25	-270,25	-6,93%	-0,68
	61	4.082,00	4.179,01	-97,01	-2,38%	-0,24
	62	3.636,00	4.126,42	-490,42	-13,49%	-1,23
	63	3.666,67	4.082,59	-415,92	-11,34%	-1,04
	64	4.100,00	4.170,25	-70,25	-1,71%	-0,18
	67	6.154,00	5.389,94	764,06	12,42%	1,92
	68	5.541,00	5.562,95	-21,95	-0,40%	-0,06
	69	4.886,36	5.113,15	-226,79	-4,64%	-0,57
	70	5.375,00	5.554,18	-179,18	-3,33%	-0,45
	71	5.295,45	5.372,40	-76,95	-1,45%	-0,19
	72	5.692,31	5.389,94	302,37	5,31%	0,76
	73	4.848,48	5.372,40	-523,92	-10,81%	-1,31
	75	5.269,00	5.580,48	-311,48	-5,91%	-0,78
	76	4.090,91	3.982,61	108,30	2,65%	0,27

78	4.285,71	3.947,54	338,17	7,89%	0,85
79	4.285,71	3.947,54	338,17	7,89%	0,85
81	5.658,23	6.244,30	-586,07	-10,36%	-1,47
82	6.164,38	5.603,50	560,88	9,10%	1,41
83	5.855,26	5.577,20	278,06	4,75%	0,70
84	5.133,78	4.938,72	195,06	3,80%	0,49
86	4.810,00	4.894,89	-84,89	-1,76%	-0,21
87	4.932,51	4.947,49	-14,98	-0,30%	-0,04
88	4.629,03	3.973,35	655,68	14,16%	1,64
91	4.435,48	3.973,35	462,13	10,42%	1,16
92	4.741,38	4.008,42	732,96	15,46%	1,84
93	3.150,00	4.035,21	-885,21	-28,10%	-2,22
94	3.929,00	4.070,27	-141,27	-3,60%	-0,35
95	3.621,00	4.052,74	-431,74	-11,92%	-1,08
96	4.074,00	4.135,18	-61,18	-1,50%	-0,15
97	4.167,00	4.135,18	31,82	0,76%	0,08
98	3.692,00	3.866,17	-174,17	-4,72%	-0,44
99	3.619,00	3.883,70	-264,70	-7,31%	-0,66
100	4.135,00	4.318,33	-183,33	-4,43%	-0,46
101	4.500,00	4.335,86	164,14	3,65%	0,41
102	4.600,00	4.335,86	264,14	5,74%	0,66
103	4.300,00	4.335,86	-35,86	-0,83%	-0,09
104	4.600,00	4.335,86	264,14	5,74%	0,66
105	3.962,00	4.143,95	-181,95	-4,59%	-0,46
106	4.200,00	4.170,25	29,75	0,71%	0,07
107	4.333,00	4.135,18	197,82	4,57%	0,50
108	4.074,00	4.135,18	-61,18	-1,50%	-0,15
109	4.074,00	4.135,18	-61,18	-1,50%	-0,15
110	5.556,00	4.690,09	865,91	15,59%	2,17
111	4.717,00	4.619,96	97,04	2,06%	0,24
112	4.717,00	4.619,96	97,04	2,06%	0,24
113	4.698,00	4.619,96	78,04	1,66%	0,20
114	5.093,00	4.611,19	481,81	9,46%	1,21



	Dado	Observado	Estimado			
	1	5.650,40	5.964,46			
	4	5.691,06	5.964,46			
	5	6.666,67	5.964,46			
	7	5.674,80	5.964,46			
	8	6.504,07	5.964,46			
	10	5.907,17	5.761,59			
	11	6.442,76	5.964,46			
	12	6.219,51	5.964,46			
	14	6.838,71	6.446,05			
	16	6.555,56	5.967,64			
	17	6.118,14	5.761,59			
	18	5.270,04	5.761,59			
	19	5.944,44	6.226,90			
	22	5.290,32	5.302,85			
	23	5.512,82	6.178,03			
	24	5.705,13	5.743,89			
	25	6.129,03	5.752,65			
	26	5.128,21	5.743,89			
	27	5.448,72	5.743,89			
	28	4.490,00	5.219,36			
	29	5.111,00	5.271,96			
	30	5.761,00	5.263,19			
	32	5.208,00	5.245,66			
	33	5.435,00	5.263,19			
	34	5.889,00	5.271,96			
	36	4.674,00	5.263,19			
	37	4.686,00	5.219,36			
	38	4.276,00	4.104,26			
	39	4.803,00	4.104,26			
	40	4.559,00	4.364,93			
	41	4.078,00	4.095,49			
	42	4.500,00	4.347,40			
	43	4.026,00	4.095,49			
	44	3.857,00	4.095,49			
	45	4.000,00	4.356,17			
	46	6.044,00	6.244,97			
	47	6.538,00	6.244,97			
	48	6.304,00	6.244,97			
	49	5.989,00	6.244,97			
	50	5.989,00	6.244,97			
	51	6.099,00	6.370,18			
	52	6.484,00	6.139,11			
	53	6.088,00	6.244,97			
	54	6.319,00	6.244,97			
	56	3.666,67	4.082,59			
	59	3.103,00	4.100,12			
	60	3.900,00	4.170,25			
	61	4.082,00	4.179,01			
	62	3.636,00	4.126,42			
	63	3.666,67	4.082,59			
	64	4.100,00	4.170,25			
	67	6.154,00	5.389,94			



Informante	Telefone do informante	Endereço	Bairro	Area privativa	Estado de conservação	Dormitórios	Suites	Vagas de garagem	Elevador (1=Sím)	Idade aparente	Valor total	Valor unitário	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
		Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Planalto	54,9	2	2	0	1	1	7	0	0	4.603,30	4.517,92	4.688,68

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			