

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.: 1014336-61.2014.8.26.0564

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, movida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MARES**, em face de **RAFAEL HAUSCHKE ZULIANI 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, 04 de julho de 2018.



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	17
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
6.1. METODOLOGIA	18
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS	19
7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL	21
8. CONCLUSÃO	24
9. CONSIDERAÇÕES	25
10. ENCERRAMENTO	27

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 apartamento, localizado PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº51, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MARES” – Apartamento 24 – “BLOCO D – EDIFÍCIO MAR BALTICO” – Bairro Vila Gonçalves – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09725-120.

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 -2002/2006”, válidos a partir de fevereiro de 2007.

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula n.º 121.036 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1, , Certidão de Dados Cadastrais – IPTU, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita no ANEXO 2; Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro; Certidão de Valor Venal do Exercício 2018, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita; Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2018, 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 28 de junho de 2018.

Celli Telles Ribeiro Martins

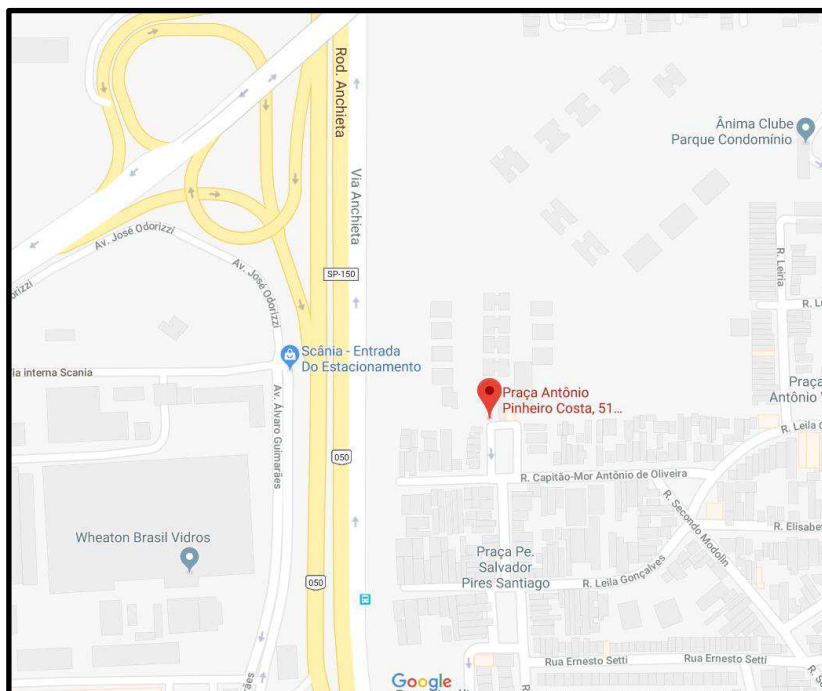
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº51, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MARES” – Apartamento 51 – “BLOCO D – EDIFÍCIO MAR BALTICO” – Bairro Vila Gonçalves – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09725-120.

A característica predominante é residencial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 0,5 Km do Rodovia Anchieta e 4,0 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)

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 Condomínio residencial constituído por 4 (quatro) torres, pertencentes ao “CCONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MARES”, com 4 (oito) unidades por andar inclusive o térreo, possuindo cada torre 17 (doze) andares, totalizando de 288 (duzentos e oitenta e oito) unidades.

O Condomínio dispões de: Quadra Poliesportiva, Playground, Salão de Festas e Churrasqueira.

As Edificações foram executados em alvenaria, com fachadas externas em pintura e esquadrias de alumínio e possui 7 (sete) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 121.036 – ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo.

De acordo com a matrícula somam o imóvel possui 46,203 m² de área privativa real, 10,005 m² de área comum real de divisão não proporcional e 12,147 m² de área comum real proporcional, constituindo área total real de 68,355 m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 0,3482% e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas a seguir:

- Sacada;
- Sala para dois ambientes;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- 2 Dormitórios;
- Banheiro.

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

O Imóvel avaliando foi vistoriado em 28 de junho de 2018 e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 7 (sete) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum e o apartamento encontram-se em estado bom de conservação, e pode ser verificado no relatório fotográfico apresentado a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



Celli Telles Ribeiro Martins

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

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

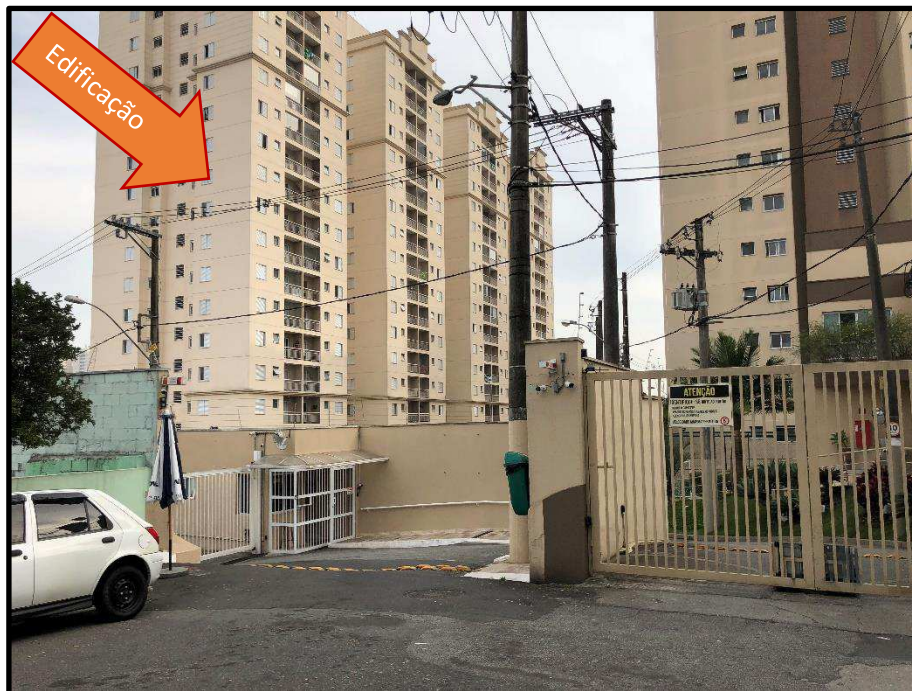


Foto 1 – PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº51– Vista Geral do acesso

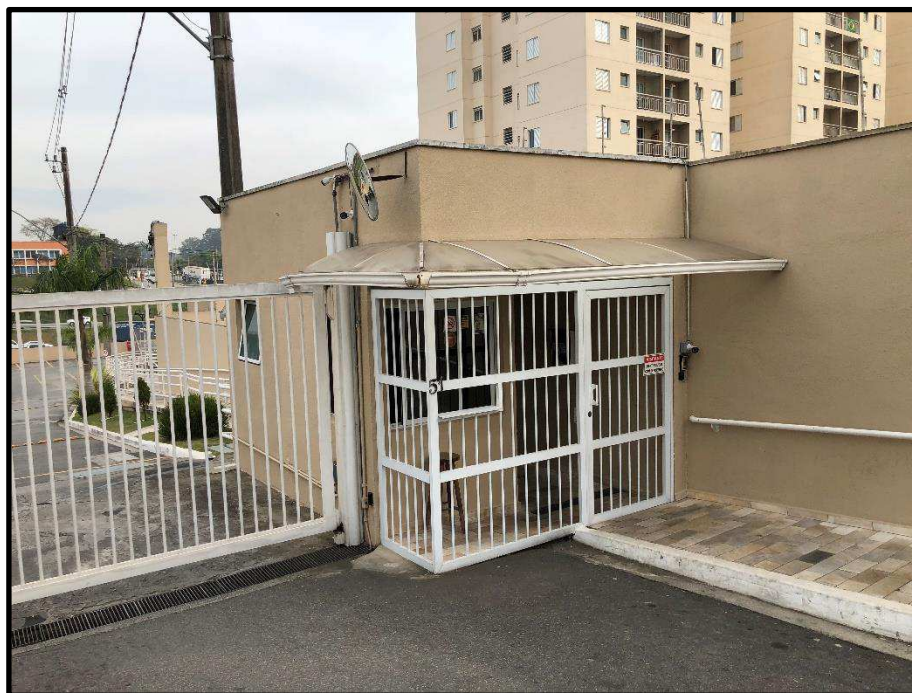


Foto 2 – PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº51– Portaria

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

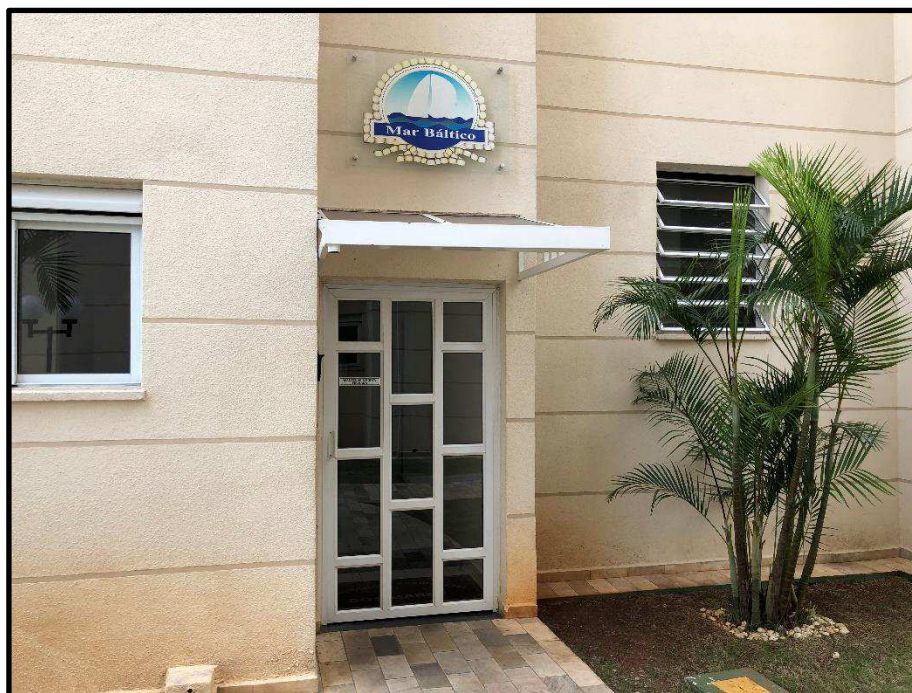


Foto 3 – Condomínio Residencial dos Mares – Entrada do Edifício Mar Báltico



Foto 4 – Edifício Mar Báltico – Hall Elevadores

Celli Telles Ribeiro Martins

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

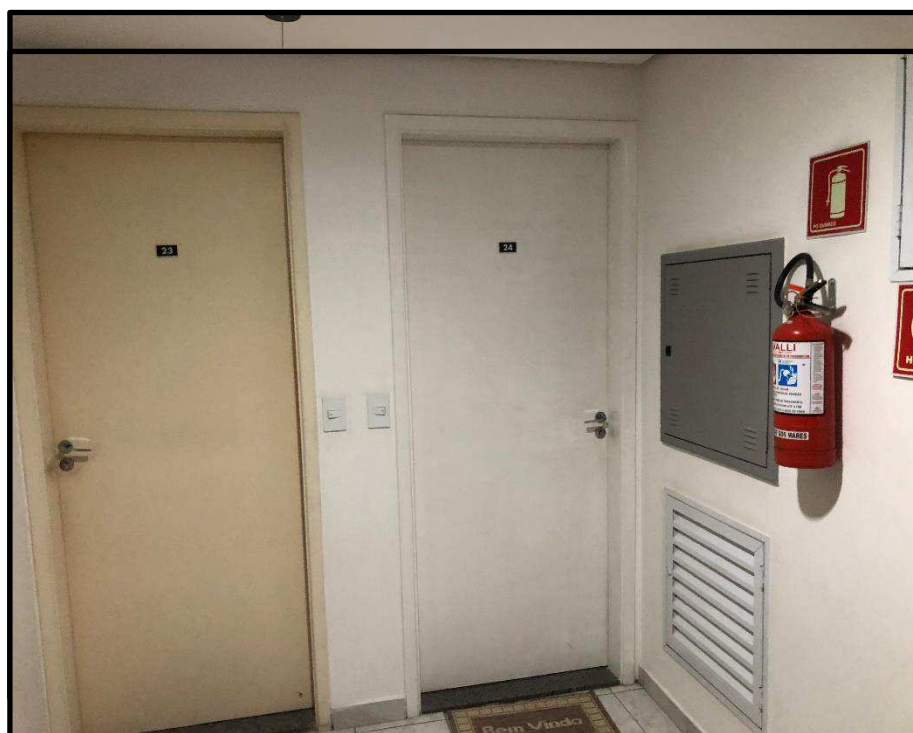


Foto 5 – Edifício Mar Báltico – Porta de entrada apartamento 24 – avaliando

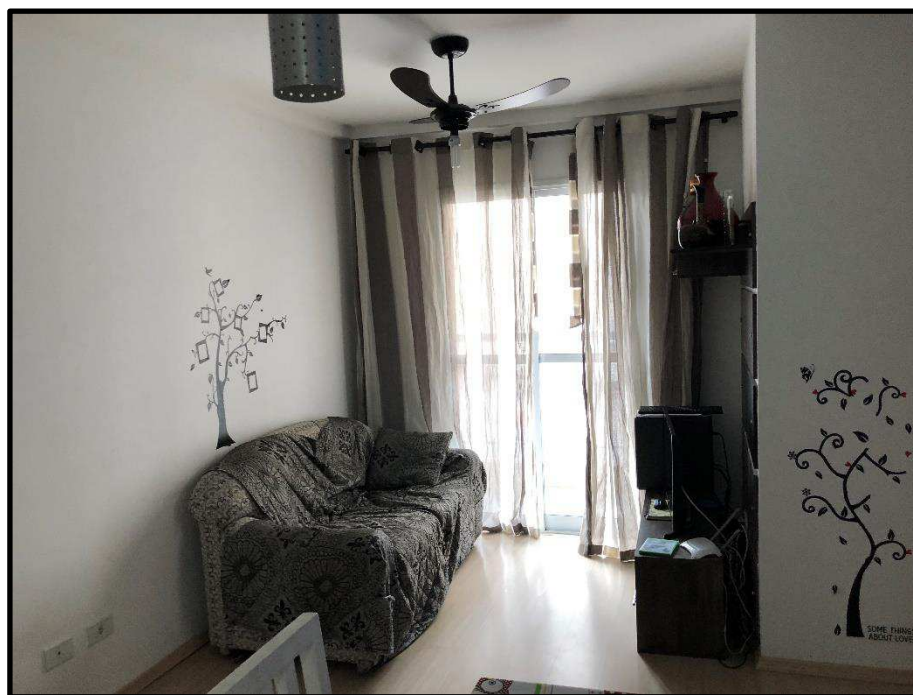


Foto 6 – Sala de Estar – apartamento 24 – avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

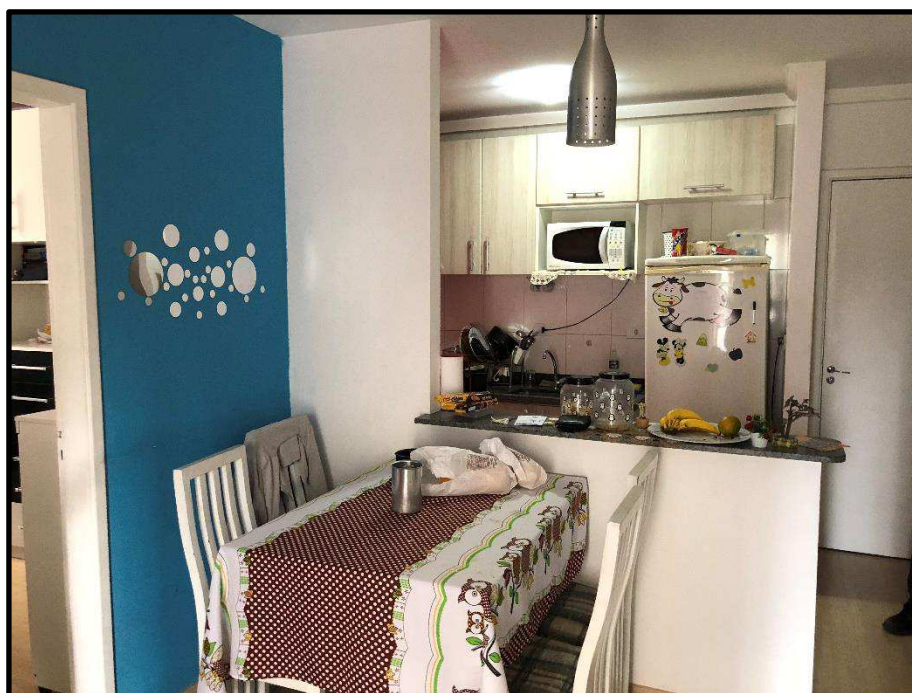


Foto 7 – Sala de jantar – apartamento 24 – avaliando

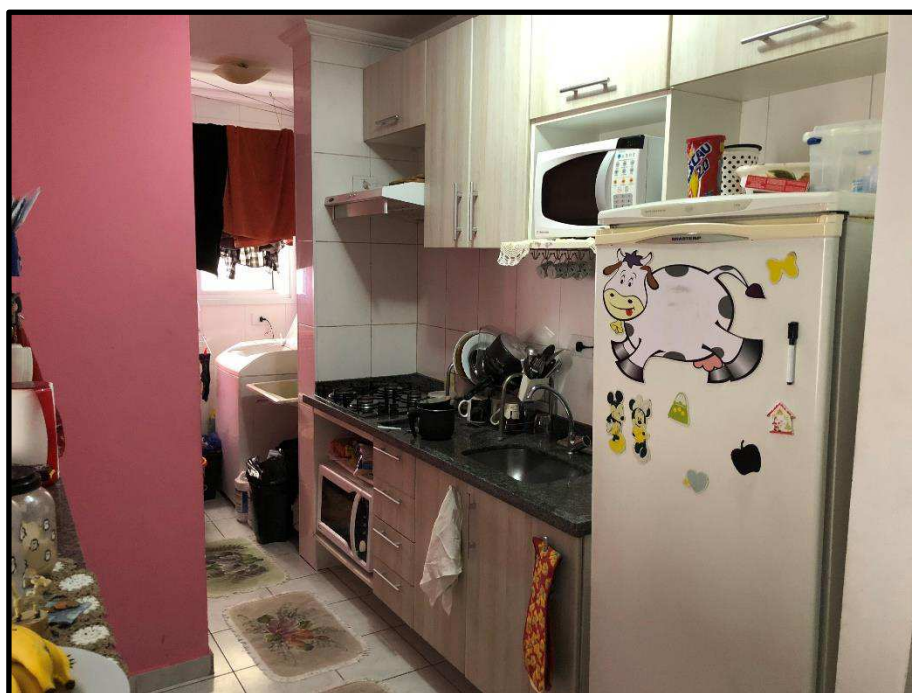


Foto 8 – Cozinha – apartamento 24 – avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

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

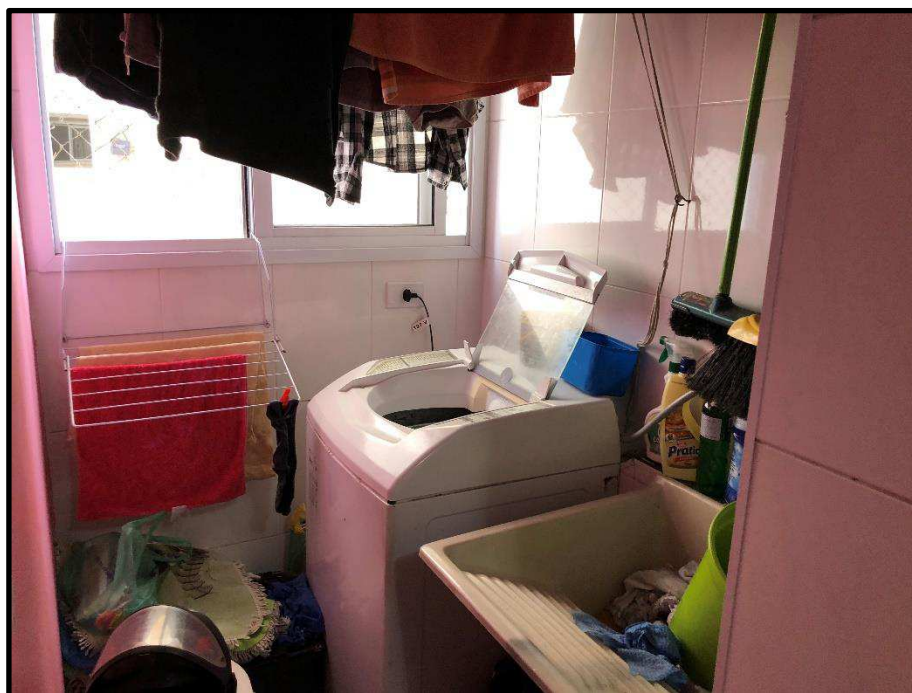


Foto 9 – Área de serviço – apartamento 24 - avaliando



Foto 10 – Dormitório 1 – apartamento 24 - avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

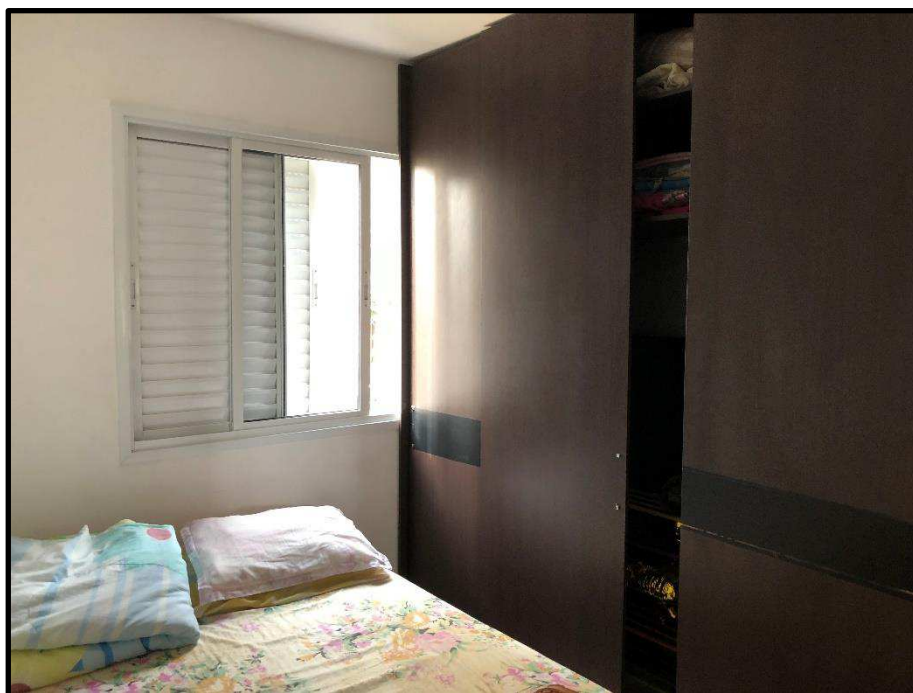


Foto 11 – Dormitório 2 – apartamento 24 – avaliando



Foto 12 – Banheiro – apartamento 24 – avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

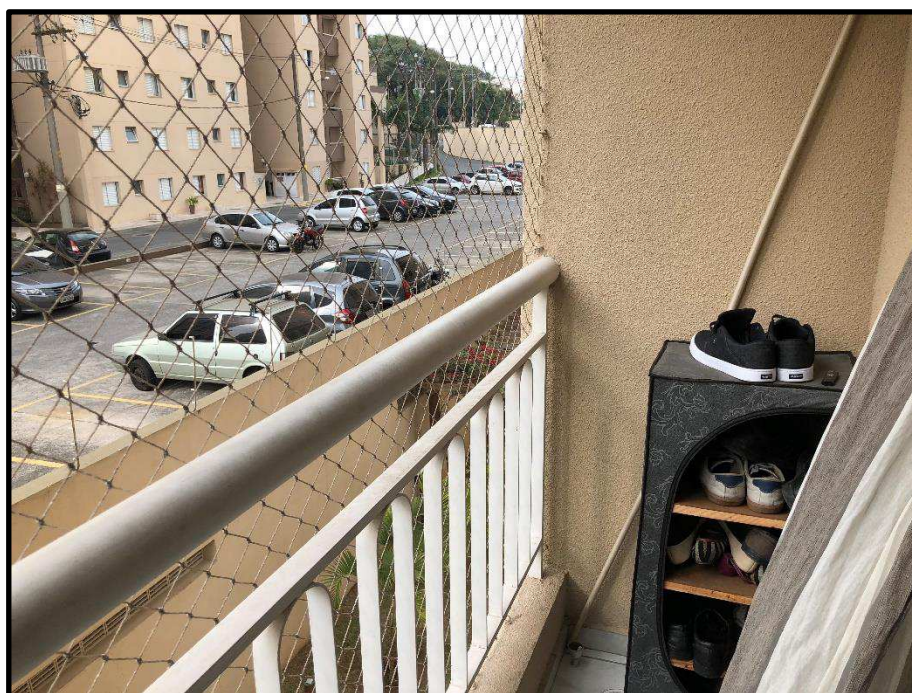


Foto 13 – Banheiro – apartamento 61 – avaliando



Foto 14 – Condomínio Residencial dos Mares – vagas de garagem

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 15 – Condomínio Residencial dos Mares – quadra poliesportiva



Foto 16 – Condomínio Residencial dos Mares – Playground

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 17 – Condomínio Residencial dos Mares – Salão de Festas



Foto 18 – Condomínio Residencial dos Mares – 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

A situação econômica do país é delicada, apesar de o PIB – Produto Interno Bruto, ter crescido 0,3% no 1º trimestre em comparação ao mesmo período, dados divulgados pelo FGV, a moeda brasileira acumula desvalorização de 5,6% em relação ao dólar, desde o início do ano. O desemprego no país foi de 13,1%, em média, no primeiro trimestre, de acordo com dados do IBGE. É a maior taxa de desemprego trimestral do país desde maio do ano passado (13,3%)

O cenário econômico acima exposto, aliado a queda de consumo, redução da produtividade comercial e industrial, tem efeitos diretos na liquidez de ativos imobiliários, seja residencial, comercial ou industrial.

A localização do Imóvel avaliado é boa, o mercado está recessivo e hoje são encontrados 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 Involutivo**, onde apurou-se o valor do apartamento por metro quadrado

Para apuração do preço foi utilizada uma pesquisa realizada no mês de julho de 2018 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel, foi vistoriado apartamento 21 da Torre D – “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MARES”, foram coletados 95 elementos e utilizados 81 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 Área Total:

Variável quantitativa expressa em m², que significa o tamanho da área total pertencente a unidade da edificação, esta variável não foi utilizada em virtude de não representar significância e causando desequilíbrio na análise dos dados.

c) Fator Idade Aparente:

Variável quantitativa idade de construção da edificação (valor unitário), esta variável não foi utilizada em virtude de não representar significância e causando desequilíbrio na análise dos dados.

d) Fator Dormitórios:

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

e) Fator Suítes:

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

f) Fator Vaga de Garagem:

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

g) 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 Utilizada.**

Celli Telles Ribeiro Martins

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

h) 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.

i) Fator Valor Unitário:

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

j) 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 95 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 81 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	5.122,81	(1,97%)	3,86% < 30%	III
	MÉDIO	5.023,97			
	MÍNIMO	4.928,88	(1,89%)		

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

Valor Unitário = + 0,000133539987 – 0,00414968107 / Área Privativa – 1,549733849 E-005 * Dormitórios + 2,333960254 E-005 * Suítes + 0,0002105376046 / Vaga de Garagem – 2,08664915 E-005 * Elevador (1=sim) – 2,34690637 e-005 / 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\$ 230.000,00

(Duzentos e trinta mil Reais)

Para o mês de julho de 2018



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.

O laudo de avaliação do 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.

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.

Celli Telles Ribeiro Martins

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

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 257 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, 04 de julho de 2018.



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
28027230180796036

1. Responsável Técnico

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS

Título Profissional: **Engenheira Civil**

RNP: **2601908998**

Registro: **5061497892-SP**

Registro: **2155095-SP**

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

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: **1014336-61.2014.8.26.0564**

Celebrado em: **13/06/2018**

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: **Praça ANTÔNIO PINHEIRO COSTA**

Nº: **51**

Complemento: **BLOCO D - APARTAMENTO 24**

Bairro: **VILA GONÇALVES**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09725-120**

Data de Início: **14/06/2018**

Previsão de Término: **16/07/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Avaliação Edificação Alvenaria	46,20300	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.: 1014336-61.2014.8.26.0564 da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação do Imóvel: Matrícula 121.036 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP, Inscrição Imobiliária 002.073.021.156. 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 04/07/2018 às 13:17, sob o número WSBO18701722832. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014336-61.2014.8.26.0564 e código 424F6B0.

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

São Paulo de filho de 2018
Local data

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS

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



Valor ART R\$ 82,94

Registrada em: 03/07/2018

Valor Pago R\$ 82,94

Nosso Numero: 28027230180796036

Versão do sistema

Impresso em: 04/07/2018 12:43:00

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

O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
121.036ficha
1**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Bernardo do Campo - SP

Em 25 de maio de 2011

IMÓVEL: Apartamento nº 24 situado no 2º andar do "EDIFÍCIO MAR BÁLTICO" (Edifício D), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MARES", com acesso pelo nº 51 da PRAÇA ANTONIO PINHEIRO DA COSTA; composto de 2 dormitórios, área de circulação, banheiro, sala para dois ambientes com sacada, hall, cozinha e área de serviço; com área privativa real de 46,203m², área comum real de divisão não proporcional de 10,005m², área comum real de divisão proporcional de 12,147m², área total construída real de 68,355m², fração ideal de terreno, construção e partes comuns de 0,3482%, equivalente no terreno a 20,791m². Ao apartamento nº 24 está vinculada a vaga de garagem simples nº 46, situada no pavimento térreo do empreendimento, a qual comporta em virtude de suas dimensões a guarda de 1 automóvel de passeio do porte médio no padrão nacional. A unidade confronta no sentido de quem da porta de entrada a observa, na frente com a caixa de escadaria, com o hall do andar e com espaço aéreo sobre o jardim; no lado direito, confronta com espaço aéreo sobre o jardim; no lado esquerdo, confronta com o apartamento de final nº 3; e nos fundos, confronta com espaço aéreo sobre o jardim. O "EDIFÍCIO MAR BÁLTICO" (Edifício D), parte integrante do empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MARES" acha-se construído em terreno com área de 5.971,28m² e acesso pela Praça Antonio Pinheiro da Costa.

CADASTRO MUNICIPAL: 002.073.021.000 (Área Maior).

PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA IPOÃ LTDA, com sede na Rua Frei Gaspar nº 646, Centro, São Bernardo do Campo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.384.345/0001-61.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 108.269, aberta em 23 de fevereiro de 2007, onde a Instituição Parcial de Condomínio acha-se registrada sob o nº 11, nesta Serventia.

A Escrevente Autorizada,



TALITA SCARIOT

Av.1, em 25 de maio de 2011.

Conforme Registro nº 3 feito na matrícula nº 108.269 desta Serventia em 30 de março de 2010, procedo esta averbação para constar que por escritura pública a proprietária CONSTRUTORA IPOÃ LTDA, anteriormente qualificada, instituiu SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM, em uma área correspondente a 650,47 metros quadrados do imóvel da matrícula nº 108.269, do terreno em que se situa o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MARES", em favor de

Continua no Verso

Este documento foi digitalizado pelo sistema de digitalização do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2018 às 13:17, sob o número WSBO18701722832 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014336-61.2014.8.26.0564 e código 424F6B0



matrícula

121.036

ficha

1

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.695.227/0001-93, com sede na Rua Lourenço Marques, nº 158, Vila Olímpia, em São Paulo/SP. A Servidão Perpétua de Passagem referida abrange, entre outras áreas, a VAGA nº 46, situada no pavimento térreo e vinculada ao apartamento nº 24 objeto desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,



TALITA SCARIOT

Av.2, em 24 de agosto de 2011.

Nos termos do instrumento particular de 22 de julho de 2011, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1966 e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977, de 07 de julho de 2009, instruído com cópia do documento do valor venal de agosto de 2011, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 002.073.021.156.

O Escrevente Autorizado,



LUCAS DE ALMEIDA SANTO

R.3, em 24 de agosto de 2011.

Pelo instrumento particular referido na Av.2, a proprietária, CONSTRUTORA IPOÃ LTDA., anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$130.000,00, a RAFAEL HAUSCHKE ZULIANI, gerente, RG 34.258.773-0-SSP/SP, CPF/MF 303.998.808-52, residente e domiciliado na Rua Tocantins, nº 781, São Caetano do Sul/SP e FERNANDA DA SILVA SANTOS, analista logística, RG 33.061.702-4-SSP/SP, CPF/MF 308.762.088-20, residente e domiciliada na Rua João XXIII, nº 230, nesta cidade, ambos brasileiros, solteiros, maiores. Do valor acima noticiado, R\$2.879,71 foram pagos com recursos próprios em moeda corrente e R\$10.120,29 foram debitados da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço titulada pelos adquirentes.

O Escrevente Autorizado,

Continua na Ficha Nº 2



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
121.036

folha
2

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

Em 24 de agosto de 2011

R.4, em 24 de agosto de 2011.

Pelo instrumento particular referido na Av.2, os adquirentes RAFAEL HAUSCHKE ZULIANI e FERNANDA DA SILVA SANTOS, anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento que esta lhes concedeu, no valor de R\$117.000,00, que deverá ser pago através de 300 prestações mensais e consecutivas, sendo o encargo inicial de R\$1.182,08, incluídos juros à taxa nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a., seguros e taxa de administração, vencendo-se a primeira prestação em 22 de agosto de 2011. Origem dos recursos: FGTS. Sistema de amortização: SAC-Novo. O contrato, contendo as demais condições do financiamento, está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,

(a) LUCAS DE ALMEIDA SANTO
LUCAS DE ALMEIDA SANTO

Esta matrícula está sendo reconstituída nesta data em virtude da original ter sido extraviada. São Bernardo do Campo, 26 de junho de 2018.

O Oficial,

ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA

Av.05 em 28 de junho de 2018.

Prenotação nº 492.053 de 27 de abril de 2018.

Nos termos do instrumento particular de 24 de abril de 2018, procedo esta averbação para constar que fica CONSOLIDADA a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, anteriormente qualificada, tendo em vista prévio procedimento de intimação dos devedores fiduciantes RAFAEL HAUSCHKE ZULIANE e FERNANDA DA SILVA SANTOS, anteriormente qualificados, protocolizado sob nº 476.314 em 31 de maio de 2017, notificado os devedores sem que tenham efetuado pagamento no prazo legal. Foi apresentada a guia nº 144180001614 de recolhimento do ITBI, sendo o valor de consolidação do imóvel de R\$181.151,10 e o respectivo recolhimento na importância

Continua no Verso

Este documento foi registrado eletronicamente no dia 04/07/2018 às 13:17, sob o número WSBO18701722832
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014336-61.2014.8.26.0564 e código 424F6B0.



matrícula
121.036

ficha
2

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

de R\$4.528,77 conforme comprovante.

A Escrevente Autorizada,



JANAINA DOS SANTOS COELHO


CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, até a presente data com **EXCEÇÃO** da **PRENOTAÇÃO** sob número **476314** feita em 31/05/2017 por **PRAZO INDETERMINADO**, que se refere ao procedimento em curso de intimação de devedor fiduciante, previsto no artigo 26 da Lei 9514/1997. O referido é verdade e da fé. São Bernardo do Campo, 03 de Julho de 2018. (13:48). O Escrevente Autorizado _____ **MARCOS ANTONIO DE OLIVEIRA NETO**, subscreve e assina.

Rec: Emols: R\$ 30,69, Est.: R\$ 8,72, IPESP: R\$ 5,97, TJ: R\$ 2,11, FGRPN: R\$ 1,62, MP: R\$ 1,47, ISS: R\$ 0,63, Total: R\$ 51,21

Recebemos a importância supra.

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP
PROTOCOLO: 721887

ATENÇÃO
CERTIDÃO COM REMISSÃO
A TÍTULO CONTRADITÓRIO
1º Registro de Imóveis e Anexos
São Bernardo do Campo

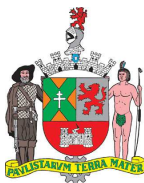

 Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo
Marcos Antonio de Oliveira Neto
 Escrevente Autorizado

Celli Telles Ribeiro Martins

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

ANEXO 2

IPTU



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 7B5LR7D434TQ

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 002.073.021.156
CONTRIBUINTE: RAFAEL HAUSCHKE ZULIANI
LOCAL DO IMÓVEL: PRACA ANTONIO PINHEIRO DA COSTA
NÚMERO: 51
CEP: 09725120
AP/SL/LJ/CJ: AP.24
BLOCO: D
ARRUAMENTO: RES. DOS MARES
COMPLEMENTO: ED. MAR BALTICO
ÁREA DE TERRENO: 5971,28 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 20,79 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 68,35 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: 13/06/2018 ÀS 18:02:59

Chave de Segurança: 71N5UPV6E

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELES RIBEIRO MAR FINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2018 às 16:17, sob o número WGBD016701722002. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014336-61.2014.8.26.0564 e código 424F6B0.

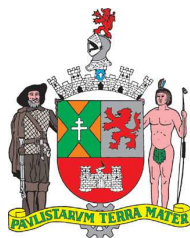
Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

ANEXO 3

CERTIDÕES



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

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 002.073.021.156

Contribuinte: RAFAEL HAUSCHKE ZULIANI

CPF: 303.998.808-52

Local do Imóvel: PRACA ANTONIO PINHEIRO DA COSTA

Nº: 51

LOTE: QUADRA: BLOCO: D AP / SL / LJ / AP.24

ARRUAMENTO: RES. DOS MARES

CEP: 9725-120 COMPLEMENTO: ED. MAR BALTICO

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

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes de Tributos e Rendas 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 às 17:51:37

13/06/2018

<hora e data de Brasília>

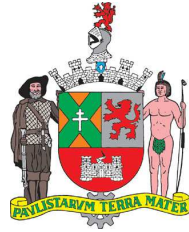
Código de Autenticidade da Certidão: C1N743HVU

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: 30399880852

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

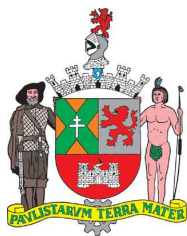
VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 13/06/2018

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	ETC	101/14-0018086	2014	0404804/2	Ord.01503032/2018-02	420,60	826,59
IPTU	E	101/15-0018532	2015		Ord.01503032/2018-02	604,92	1.007,02
IPTU	K	101/16-0019525	2016			606,65	834,66
IPTU	KE	101/17-0020354	2017		Ord.01503032/2018-02	706,68	850,61
IPTU	K	101/18-0021668	2018			720,72	747,05
CONSVIA	R	106/15-0018532	2015			32,40	58,97
CONSVIA	R	106/16-0019525	2016			35,75	53,78
CONSVIA	R	106/17-0020354	2017			38,48	49,25
CONSVIA	R	106/18-0021668	2018			39,54	44,12

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 4.472,05

EMITIDO NO DIA: 13/06/2018 ÀS 17:47:29



CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2018

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 002.073.021.156
ENDEREÇO: PRACA ANTONIO PINHEIRO DA COSTA **NÚMERO:** 51
BLOCO: D
APARTAMENTO: AP.24
COMPLEMENTO: ED. MAR BALTICO
LOTE:
QUADRA:
ARRUAMENTO: RES. DOS MARES
ÁREA DE TERRENO: 5.971,28 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 20,79 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 68,35 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 14.272,09	R\$ 158.602,55	R\$ 172.874,64

[CENTO E SETENTA E DOIS MIL, OITOCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 13/06/2018, 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: 13/06/2018 ÀS 18:01:01

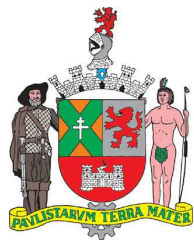
Chave de Segurança: 42FA9078J

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLE RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2018 às 13:17, sob o número WSBO18701722832. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014336-61.2014.8.26.0564 e código 424F6B0.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2018

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 002.073.021.156
CONTRIBUINTE: RAFAEL HAUSCHKE ZULIANI
LOCAL DO IMÓVEL: PRACA ANTONIO PINHEIRO DA COSTA **NÚMERO:** 51
BLOCO: D
AP: AP.24
COMPLEMENTO: ED. MAR BALTICO

ARRUAMENTO: RES. DOS MARES

ÁREA DE TERRENO: 5.971,28 m²

ÁREA PROPORCIONAL: 20,79 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 68,35 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 9.782,11	R\$ 108.706,34	R\$ 118.488,45

[CENTO E DEZOITO MIL, QUATROCENTOS E OITENTA E OITO REAIS E QUARENTA E CINCO 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 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: 13/06/2018 ÀS 18:01:42

Chave de Segurança: 3982LC5IW

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		Gonçalves Imóveis	(11) 4331-4000	Avenida Kennedy	Paulicéia	53	reparos simples	2	0	1	não	10	220.000,00	4.150,94
2		Gonçalves Imóveis	(11) 4331-4000	Avenida Kennedy	Paulicéia	50	reparos simples	2	0	1	sim	10	270.000,00	5.400,00
3		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Camargo, 474	Paulicéia	54	reparos simples	2	0	1	não	20	225.000,00	4.166,67
4		Guaira New Corporation	(11) 4348-1900	Rua Camargo, 590	Paulicéia	48	reparos simples	2	0	1	sim	20	240.000,00	5.000,00
5		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Camargo, 474	Paulicéia	54	reparos simples	2	0	1	não	15	220.000,00	4.074,07
6		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Camargo, 474	Paulicéia	54	bom	2	0	1	não	15	250.000,00	4.629,63
7		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Camargo, 590	Paulicéia	50	reparos simples	2	0	1	sim	20	240.000,00	4.800,00








	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)
8		Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Camargo, 474	Paulicéia	55	reparos simples	2	0	1	não	20	220.000,00	4.000,00
9		PHD Imóveis	(11) 4332-2222	Rua Camargo, 474	Paulicéia	56	bom	2	0	1	não	20	285.000,00	5.089,29
10		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Camargo, 590	Paulicéia	47	reparos simples	2	0	1	sim	20	234.000,00	4.978,72
11		Prime Imóveis	(11) 3843-0406	Rua Camargo, 590	Paulicéia	50	reparos simples	2	0	1	sim	20	235.000,00	4.700,00
12		Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Camargo, 590	Paulicéia	52	reparos simples	2	0	1	sim	20	225.000,00	4.326,92
13		Giseli Imóveis	(11) 4302-7847	Rua Drausio, 250	Paulicéia	53	reparos simples	2	0	1	não	20	235.000,00	4.433,96
14		Guaira New Corporation	(11) 4126-7300	Rua Gal Bertoldo Kinger, 995	Paulicéia	54	bom	2	0	1	não	25	245.000,00	4.537,04
15		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Gino Amadei, 505	Paulicéia	67	reparos simples	2	0	1	não	10	250.000,00	3.731,34
16		Giseli Imóveis	(11) 4302-7847	Rua João Biancalana, 187	Paulicéia	52	reparos simples	2	0	1	sim	10	298.000,00	5.730,77

	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)
17		Disk Imóveis	(11) 4302-7451	Rua João Biancalana, 130	Paulicéia	55	reparos simples	2	0	1	não	10	235.000,00	4.272,73
18		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua João Biancalana, 187	Paulicéia	59	reparos simples	2	0	1	sim	2	300.000,00	5.084,75
19		Imobiliaria Nova São Paulo	(11) 4056-5677	Rua João Biancalana, 187	Paulicéia	50	reparos simples	2	0	1	sim	10	250.000,00	5.000,00
20		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Júlio de Mesquita, 825	Paulicéia	60	reparos simples	2	0	1	não	10	286.000,00	4.766,67
21		Pilli Imóveis	(11) 4366-3977	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	53	Novo	2	0	1	sim	2	275.000,00	5.188,68
22		Viana Negócios Imobiliários	(11) 4224-7722	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	Novo	2	0	1	sim	2	275.000,00	5.288,46
23		Pinotti Imóveis	(11) 4302-7603	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	Novo	2	0	1	sim	2	265.000,00	5.096,15
24		Di Castro Imóveis	(11) 4122-0066	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	Novo	2	0	1	sim	2	290.000,00	5.576,92
25		Guaira New Corporation	(11) 4348-1900	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	56	reparos simples	2	0	1	não	25	250.000,00	4.464,29
26		Paulo Roberto Leardi	(11) 4941-1918	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	53	reparos simples	2	0	1	sim	20	280.000,00	5.283,02
27		Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	bom	2	0	1	sim	20	335.000,00	6.442,31
28		Malconado móveis	(11) 4302-7797	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	reparos simples	2	0	1	sim	1	249.000,00	4.788,46
29		Sonia Rodrigues	(11) 99121-5053	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	reparos simples	2	0	1	sim	20	239.000,00	4.596,15
30		Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Martins, 377	Paulicéia	69	reparos simples	2	0	1	sim	25	280.000,00	4.057,97
31		Deise	(11) 4950-7186	Rua MMDC, 611/627	Paulicéia	50	reparos simples	2	0	1	sim	20	255.000,00	5.100,00
32		KOYAMA imóveis	(11) 4302-7410	Rua MMDC, 611/627	Paulicéia	50	reparos simples	2	0	1	sim	20	260.000,00	5.200,00







	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)
33		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Casper Libero, 1605	Paulicéia	55	bom	2	0	1	não	10	235.000,00	4.272,73
34		Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Casper Libero, 351	Paulicéia	118	bom	2	1	2	sim	10	450.000,00	3.813,56
35		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Casper Libero, 639/945	Paulicéia	49	reparos simples	2	0	1	sim	10	300.000,00	6.122,45
36		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Casper Libero, 1684	Paulicéia	59	reparos simples	2	0	1	não	10	230.000,00	3.898,31
37		MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Casper Libero, 1684	Paulicéia	58	reparos simples	2	0	1	não	15	296.800,00	5.117,24
38		Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Casper Libero, 351	Paulicéia	118	reparos simples	2	1	1	sim	10	400.000,00	3.389,83
39		Revaps Imobiliária e Corretora de Seguros	(11) 4178-1108	Rua Casper Libero	Paulicéia	72	reparos simples	2	0	1	não	25	235.000,00	3.263,89
40		Revaps Imobiliária e Corretora de Seguros	(11) 4178-1108	Rua Casper Libero	Paulicéia	72	reparos simples	2	0	1	não	25	250.000,00	3.472,22






	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)
41		DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	695.000,00	5650,41
42		Rodrigo	(11) 98312-0893	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	895.000,00	7.276,42
43		Douglas	(11) 98264-5324	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	bom	4	2	3	sim	6	1.290.000,00	7.166,67
44		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	700.000,00	5.691,06
45		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	820.000,00	6.666,67
46		ALTAVISTA IMOVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	181	bom	4	2	3	sim	6	1.345.000,00	7.430,94
47		Rivaldo	(41) 98865-6564	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	698.000,00	5.674,80
48		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	800.000,00	6.504,07
49		GISELI IMÓVEIS.	(11) 4302-7847	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	848.000,00	6.894,31
50		GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	bom	4	4	4	sim	6	1.400.000,00	5.907,17
51		ALTAVISTA IMOVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	790.000,00	6.422,76
52		LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	765.000,00	6.219,51
53		DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	bom	3	1	2	sim	6	1.160.000,00	7.483,87
54		DONIZETE IMÓVEIS - JARDIM	(11) 4994-3477	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	bom	4	3	3	sim	6	1.060.000,00	6.838,71
55		Imoveis Amaro	(11) 2831-0210	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	bom	4	4	3	sim	6	1.370.000,00	7.611,11
56		Jose Antonio da Costa	(11) 94777-9714	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	bom	4	3	3	sim	6	1.180.000,00	6.555,56
57		Jose Antonio da Costa	(11) 94777-9714	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	bom	4	4	4	sim	6	1.450.000,00	6.118,14
58		Cerquini Imóveis	(11) 4369-7947	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	bom	4	4	4	sim	6	1.249.000,00	5.270,04
59		Jamila Bruni	(11) 99181-5262	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	bom	4	3	3	sim	6	1.070.000,00	5.944,44
60		Fernando	(11) 98768-1933	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	bom	4	4	3	sim	6	865.000,00	4.805,56
61		DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	bom	3	3	2	sim	6	1.290.000,00	8.322,58
62		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	bom	3	3	2	sim	6	820.000,00	5.290,32
63		GISELI IMÓVEIS.	(11) 4302-7847	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	bom	4	2	2	sim	6	860.000,00	5.512,82
64		DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	890.000,00	5.705,13
65		DONIZETE IMOVEIS VILA ASSUNÇÃO	(11) 4435-3535	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	bom	3	3	3	sim	6	950.000,00	6.129,03
66		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	800.000,00	5.128,21
67		GRANDINI IMOVEIS	(11) 3433-4700	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	850.000,00	5.448,72

	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)	
68		FLORENCE GRUPO	(11) 99276-1376	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	bom	2	0	1	sim	3	229.000,00	4.490,20	
69		JULI IMOVEIS	(11) 4368-6933	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	bom	2	0	1	sim	3	230.000,00	5.111,11	
70		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	
71		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	
72		Guaira New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	48	bom	2	0	1	sim	3	250.000,00	5.208,33	
73		GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	250.000,00	5.434,78	
74		CORAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	bom	2	0	1	sim	3			
75		LELLO ABC	(11) 4469-0566	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	47	bom	2	0	1	sim	3	295.000,00	6.276,60	
76		Guaira New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	215.000,00	4.673,91	
77		MOBILIARIA SHANGRILAR	(11) 4302-7952	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	bom	2	0	1	sim	3	239.000,00	4.686,27	
78		HSM IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Dom Jaime de Barros Camara, 515	Planalto	76	bom	3	1	1	sim	23	325.000,00	4.276,32	
79		Guaira New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida Dom Jaime de Barros Camara, 515	Planalto	76	bom	3	1	1	sim	23	365.000,00	4.802,63	
80		GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Dom Jaime de Barros Camara, 515	Planalto	76	bom	3	0	1	sim	23	310.000,00	4.078,95	
81		GISELI IMÓVEIS.	(11) 4302-7847	Avenida Dom Jaime de Barros Camara, 515	Planalto	77	bom	3	1	1	sim	23	320.000,00	4.155,84	
82		CORAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Avenida Dom Jaime de Barros Camara, 515	Planalto	70	bom	3	0	1	sim	23	315.000,00	4.500,00	
83		LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avenida Dom Jaime de Barros Camara, 515	Planalto	77	bom	3	0	1	sim	23	310.000,00	4.025,97	
84		Pinotti Imóveis	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Camara, 515	Planalto	77	bom	3	1	1	sim	23	297.000,00	3.857,14	
85		Pinotti Imóveis	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Camara, 515	Planalto	69	bom	3	0	1	sim	23	276.000,00	4.000,00	
86			Naf Negócios Imobiliários LTDA,	(11) 4126-7300	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	47	bom	2	0	1	sim	6	232.000,00	4.936,17
87			Marinete Mendes Barbosa Torres,	(11) 99658-0216	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	50	bom	2	0	1	sim	6	215.000,00	4.300,00
88	Casari Imóveis		(11) 4122-7777	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	50	bom	2	0	1	sim	6	215.000,00	4.300,00	
89	Gisele de Freitas		(11) 43529111	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	47	bom	2	0	1	sim	6	225.000,00	4.787,23	
90	Naf Negócios Imobiliários LTDA,		(11) 4126-7300	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	46	bom	2	0	1	sim	6	225.000,00	4.891,30	
91	ARTHUR DAISUKE SUZUKI		(11) 99828-5592	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	48	bom	2	0	1	sim	6	225.000,00	4.687,50	
92	PREVELATO CORRETORA E SERVIÇOS IMOBILIARIOS		(11) 2786-8583	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	47	bom	2	0	1	sim	6	227.900,00	4.848,94	
93	SEBASTIAO AMARO DA SILVA IMÓVEIS E DOCUMENTAÇÃO ME		(11) 4351-4292	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	48	bom	2	0	1	sim	6	230.000,00	4.791,67	
94	GILMAR BONIFÁCIO		(11) 4347-9980	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	49	bom	2	0	1	sim	6	230.000,00	4.693,88	
95	Corazza Imoveis S/S LTDA		(11) 4122-0700	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	46	bom	2	0	1	sim	6	235.000,00	5.108,70	

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

ANEXO 3

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Modelo do SisDEA						
Autor:	Celli Telles Ribeiro Martins					
Modelo:	Condomínio Residencial dos Mares					
Data de criação:	14/06/2018					
Área de concentração:	Avaliação de Bens					
Tipologia em estudo:	Apartamentos					
Descrição do modelo:	Avaliação de apartamento sito PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51					
Dados do modelo:	95					
Dados utilizados:	81					
Variáveis do modelo:	7					
Variáveis utilizadas:	7					
	Regressão			Estimativa		
Coef. de correlação	0,912724994			0,907641852		
Coef. de determinação	0,833066914			0,823813732		
Desvio padrão	1,41328E-05			383,6689472		
Normalidade:	[64, 97, 100]					

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t
Area privativa	0,01	0,00	0,02	0,00	-5,96
Dormitórios	2,49	2,00	4,00	0,00	-2,82
Suítes	0,74	0,00	4,00	0,00	7,09
Vagas de garagem	0,82	0,25	1,00	0,00	13,03
Elevador (1=Sim)	0,85	0,00	1,00	0,00	-4,20
Idade aparente	0,17	0,04	1,00	0,00	-2,07
Valor unitário	0,00	0,00	0,00	0,00	5,63
Análise da Variância					
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado	
Explicada	7,3761E-08	6	1,229E-08	61,54856522	
Não explicada	1,4781E-08	74	1,997E-10		
Total	8,8542E-08	80			

Sig(%)	transf
0,01	1/x
0,62	x
0,01	x
0,01	1/x
0,01	x
4,21	1/x
0,01	1/y

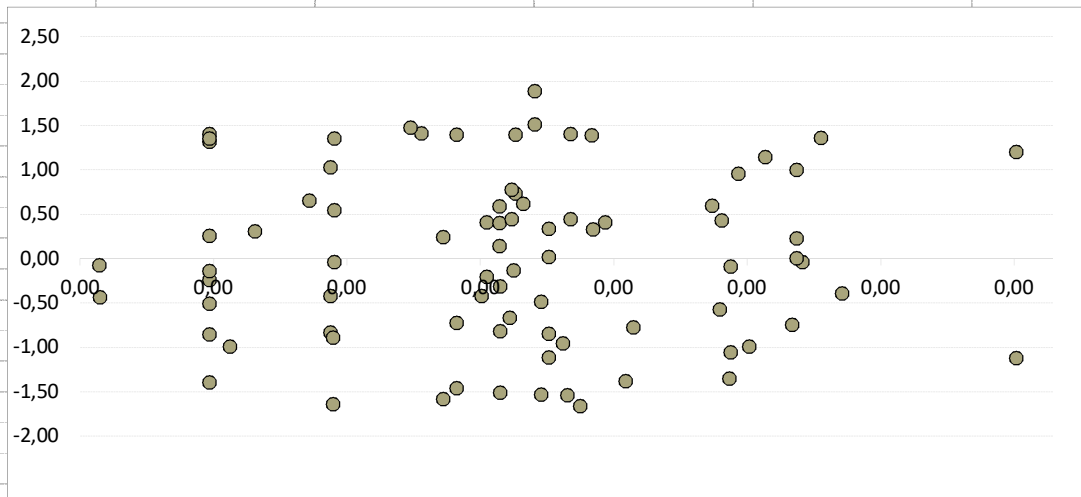
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do inform	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	sim
Estado de conserva	Numérica	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	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Elevador (1=Sim)	Numérica	Dicotomica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio	sim
Idade aparente	Numérica	Quantitativa	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	sim

Informante	Telefone do informante	Endereço	Bairro	Area privativa	Estado de conservação	Dormitórios	Suites	Vagas de garagem	Elevador (1=Sim)	Idade aparente	Valor total	Valor unitário
Gonçalves Imóveis	(11) 4331-4000	Avenida Kennedy	Paulicéia	53	1	2	0	1	0	10	220.000,00	4.150,94
Gonçalves Imóveis	(11) 4331-4000	Avenida Kennedy	Paulicéia	50	1	2	0	1	1	10	270.000,00	5.400,00
MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Camargo	Paulicéia	54	1	2	0	1	0	10	225.000,00	4.166,67
Guaira New Corporation	(11) 4348-1900	Rua Camargo	Paulicéia	58	1	2	0	1	1	20	240.000,00	5.000,00
MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Camargo	Paulicéia	63	1	2	0	1	0	20	220.000,00	4.074,07
MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Camargo	Paulicéia	54	2	2	0	1	0	20	250.000,00	4.629,63
MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Camargo	Paulicéia	50	1	2	0	1	1	20	240.000,00	4.800,00
Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Camargo	Paulicéia	55	1	2	0	1	0	20	220.000,00	4.000,00
* PHD Imóveis	(11) 4332-2222	Rua Camargo	Paulicéia	56	2	2	0	1	0	20	285.000,00	5.089,09
MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Camargo	Paulicéia	47	1	2	0	1	1	20	234.000,00	4.978,72
Prime Imóveis	(11) 3843-0406	Rua Camargo	Paulicéia	50	1	2	0	1	1	20	235.000,00	4.700,00
Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Camargo	Paulicéia	52	1	2	0	1	1	20	225.000,00	4.326,92
Giseli Imóveis	(11) 4302-7847	Rua Drausio	Paulicéia	53	1	2	0	1	0	20	235.000,00	4.433,96
Guaira New Corporation	(11) 4126-7300	Rua Gal Beroldo Kingler	Paulicéia	54	2	2	0	1	0	25	245.000,00	4.537,04
MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Gina Amadei	Paulicéia	67	1	2	0	1	0	10	250.000,00	3.731,34
* Giseli Imóveis	(11) 4302-7847	Rua João Biancalana	Paulicéia	52	1	2	0	1	1	10	298.000,00	5.730,77
Disk Imóveis	(11) 4302-7451	Rua João Biancalana	Paulicéia	55	1	2	0	1	1	10	235.000,00	4.272,73
MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua João Biancalana	Paulicéia	59	1	2	0	1	1	2	300.000,00	5.084,75
Imobiliária Nova São Paulo	(11) 4056-5677	Rua João Biancalana	Paulicéia	50	1	2	0	1	1	10	250.000,00	5.000,00
MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Júlio de Mesquita	Paulicéia	60	1	2	0	1	1	10	286.000,00	4.766,67
Pilli Imóveis	(11) 4366-3977	Rua Júlio de Mesquita	Paulicéia	53	3	2	0	1	1	2	275.000,00	5.188,68
Viana Negócios Imobiliária	(11) 4224-7722	Rua Júlio de Mesquita	Paulicéia	52	3	2	0	1	1	2	275.000,00	5.288,46
Pinotti Imóveis	(11) 4302-7603	Rua Júlio de Mesquita	Paulicéia	52	3	2	0	1	1	2	265.000,00	5.096,15
Di Castro Imóveis	(11) 4122-0066	Rua Júlio de Mesquita	Paulicéia	52	3	2	0	1	1	2	290.000,00	5.576,92
Guaira New Corporation	(11) 4348-1900	Rua Júlio de Mesquita	Paulicéia	56	1	2	0	1	0	25	250.000,00	4.464,29
Paulo Roberto Leardi	(11) 4941-1918	Rua Júlio de Mesquita	Paulicéia	53	1	2	0	1	1	20	280.000,00	5.283,02
* Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Júlio de Mesquita	Paulicéia	52	2	2	0	1	1	20	335.000,00	6.442,30
Malconado Imóveis	(11) 4302-7797	Rua Júlio de Mesquita	Paulicéia	52	1	2	0	1	1	1	249.000,00	4.788,46
Sonia Rodrigues	(11) 99121-5053	Rua Júlio de Mesquita	Paulicéia	52	1	2	0	1	1	20	239.000,00	4.596,15
Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Martins	Paulicéia	69	1	2	0	1	0	25	280.000,00	4.057,97
Deise	(11) 4950-7186	Rua MMDC	Paulicéia	50	1	2	0	1	1	20	255.000,00	5.100,00
KOYAMA Imóveis	(11) 4302-7410	Rua MMDC	Paulicéia	50	1	2	0	1	1	20	260.000,00	5.200,00
MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Casper Líbero	Paulicéia	55	2	2	0	1	0	10	235.000,00	4.272,73
Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Casper Líbero	Paulicéia	118	2	2	1	1	1	10	450.000,00	3.813,56
* MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Casper Líbero	Paulicéia	49	1	2	0	1	0	10	300.000,00	6.122,45
MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Casper Líbero	Paulicéia	59	1	2	0	1	0	10	230.000,00	3.898,31
* MV Imóveis	(11) 4173-1899	Rua Casper Líbero	Paulicéia	58	1	2	0	1	0	15	296.800,00	5.117,24
Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Casper Líbero	Paulicéia	118	1	2	1	1	1	10	400.000,00	3.389,83
* Revaps Imobiliária e Corretora de Seguros	(11) 4178-1108	Rua Casper Líbero	Paulicéia	72	1	2	0	1	0	25	235.000,00	3.263,89
* Revaps Imobiliária e Corretora de Seguros	(11) 4178-1108	Rua Casper Líbero	Paulicéia	72	1	2	0	1	0	25	250.000,00	3.472,22
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) 98312-0893	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	895.000,00	7.276,42
Douglas	(11) 98264-5324	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	2	3	1	6	1.290.000,00	7.166,67
REMAXX MAXXI	(11) 430-7633	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	700.000,00	5.691,06
OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	820.000,00	6.666,67
ALTAVISTA IMÓVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	181	2	4	2	3	1	6	1.345.000,00	7.430,94
Rivaldo	(41) 98865-6564	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	698.000,00	5.674,80
OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	800.000,00	6.504,07
GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	848.000,00	6.894,31
GONÇALVES IMÓVEIS	(11) 4331-4000	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	1	4	1	6	1.400.000,00	5.907,17
ALTAVISTA IMÓVEIS	(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	765.000,00	6.219,51
* DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	2	3	1	2	1	6	1.160.000,00	7.483,87
DONIZETE IMÓVEIS - JARDIM	(11) 4994-3477	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	2	4	3	3	1	6	1.060.000,00	6.838,71
* Imóveis Amaro	(11) 2831-0210	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	4	3	1	6	1.370.000,00	7.611,11
José Antônio da Costa	(11) 94777-9714	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	2	2	1	6	1.180.000,00	6.555,56
José Antônio da Costa	(11) 94777-9714	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.450.000,00	6.118,14
Cerquini Imóveis	(11) 4369-7947	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.249.000,00	5.270,04
Jamila Bruni	(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	3	1	6	865.000,00	4.805,56

*	DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	2	1	6	1.290.000,00	8.322,58
	REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	2	1	6	820.000,00	5.290,32
	GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	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 IMÓVEIS	(11) 4435-3535	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	3	1	6	950.000,00	6.129,03
	REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	800.000,00	5.128,21
	GRANDINI IMÓVEIS	(11) 3433-4700	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	850.000,00	5.448,72
	FLORENCE GRUPO	(11) 99276-1376	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	2	2	0	1	1	3	229.000,00	4.490,00
	JULI IMÓVEIS	(11) 4368-6933	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	1	3	230.000,00	5.111,00
	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	265.000,00	5.761,00
*	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	1	3	310.000,00	6.889,00
	GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	48	2	2	0	1	1	3	250.000,00	5.208,00
	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	250.000,00	5.435,00
	CORAZZA IMÓVEIS SÃO 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 IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	215.000,00	4.674,00
	MOBILIARIA SHANGRILAR	(11) 4302-7952	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	2	2	0	1	1	3	239.000,00	4.686,00
	HSM IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	2	3	1	1	1	23	325.000,00	4.276,00
*	GUAIRA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	2	3	1	1	1	23	365.000,00	4.803,00
	GONÇALVES IMÓVEIS. 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 IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	3	1	1	1	23	320.000,00	4.078,00
	CORAZZA IMÓVEIS SÃO 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 Imóveis	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	3	1	1	1	23	297.000,00	3.857,00
*	Pinotti Imóveis	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	69	2	3	0	1	1	23	276.000,00	4.000,00
	Naf Negócios Imobiliários LTDA,	(11) 4126-7300	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	47	2	2	0	1	1	7	232.000,00	4.936,00
	Marinete Mendes Barbosa Torres,	(11) 99658-0216	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	50	2	2	0	1	1	7	215.000,00	4.300,00
	Casari Imobiliária e Administração de Bens	(11) 4122-7777	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	50	2	2	0	1	1	7	220.000,00	4.400,00
	Gisele de Freitas	(11) 4352-9111	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	47	2	2	0	1	1	7	225.000,00	4.787,00
	Naf Negócios Imobiliários LTDA,	(11) 4126-7300	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	46	2	2	0	1	1	7	225.000,00	4.891,00
	ARTHUR DAISUKE SUZUKI	(11) 99828-5592	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	48	2	2	0	1	1	7	225.000,00	4.687,00
	PREVELATO CORRETORA E SERVICOS IMOBILIARIOS	(11) 2786-8583	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	47	2	2	0	1	1	7	227.900,00	4.848,00
	SEBASTIAO AMARO DA SILVA IMÓVEIS E DOCUMENTAÇÃO ME	(11) 4351-4292	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	48	2	2	0	1	1	7	230.000,00	4.791,00
	GILMAR BONIFACIO	(11) 4347-9980	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	49	2	2	0	1	1	7	230.000,00	4.696,00
	Corazza Imoveis S/S LTDA	(11) 4122-0700	PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	46	2	2	0	1	1	7	235.000,00	5.108,00

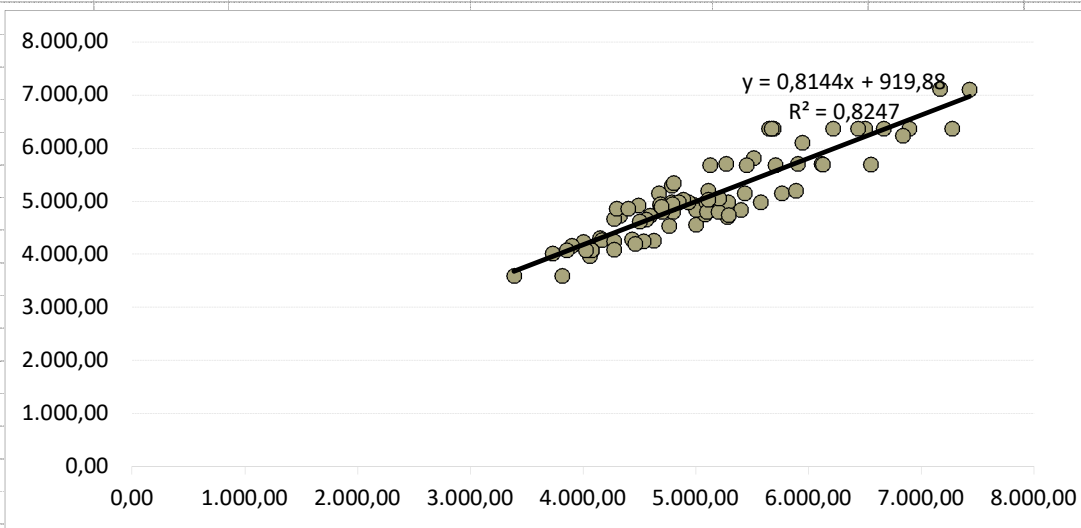
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	0,00	0,00	0,00	3,52%	0,60
2	0,00	0,00	0,00	-11,71%	-1,53
3	0,00	0,00	0,00	2,55%	0,43
4	0,00	0,00	0,00	-9,75%	-1,38
5	0,00	0,00	0,00	-0,24%	-0,04
6	0,00	0,00	0,00	-8,82%	-1,35
7	0,00	0,00	0,00	0,14%	0,02
8	0,00	0,00	0,00	5,42%	0,96
10	0,00	0,00	0,00	-0,94%	-0,13
11	0,00	0,00	0,00	2,22%	0,33
12	0,00	0,00	0,00	8,60%	1,41
13	0,00	0,00	0,00	-3,58%	-0,57
14	0,00	0,00	0,00	-6,75%	-1,05
15	0,00	0,00	0,00	7,17%	1,36
17	0,00	0,00	0,00	8,39%	1,39
18	0,00	0,00	0,00	-6,85%	-0,95
19	0,00	0,00	0,00	-3,44%	-0,49
20	0,00	0,00	0,00	-5,20%	-0,77
21	0,00	0,00	0,00	-4,91%	-0,67
22	0,00	0,00	0,00	-6,13%	-0,82
23	0,00	0,00	0,00	-2,27%	-0,31
24	0,00	0,00	0,00	-11,92%	-1,51
25	0,00	0,00	0,00	-6,27%	-0,99
26	0,00	0,00	0,00	-12,39%	-1,66
28	0,00	0,00	0,00	9,53%	1,41
29	0,00	0,00	0,00	2,91%	0,45
30	0,00	0,00	0,00	-2,26%	-0,39
31	0,00	0,00	0,00	-6,10%	-0,85
32	0,00	0,00	0,00	-8,18%	-1,11
33	0,00	0,00	0,00	-0,53%	-0,09
34	0,00	0,00	0,00	-6,03%	-1,12
36	0,00	0,00	0,00	6,29%	1,14
38	0,00	0,00	0,00	5,75%	1,20
41	0,00	0,00	0,00	11,21%	1,40
42	0,00	0,00	0,00	-14,34%	-1,39
43	0,00	0,00	0,00	-0,74%	-0,07
44	0,00	0,00	0,00	10,57%	1,31
45	0,00	0,00	0,00	-4,76%	-0,51
46	0,00	0,00	0,00	-4,55%	-0,43
47	0,00	0,00	0,00	10,83%	1,35
48	0,00	0,00	0,00	-2,20%	-0,24
49	0,00	0,00	0,00	-8,34%	-0,86
50	0,00	0,00	0,00	-3,52%	-0,42
51	0,00	0,00	0,00	-1,24%	-0,14
52	0,00	0,00	0,00	2,27%	0,26
54	0,00	0,00	0,00	-9,55%	-0,99
56	0,00	0,00	0,00	-15,16%	-1,64
57	0,00	0,00	0,00	-7,22%	-0,84
58	0,00	0,00	0,00	7,64%	1,03
59	0,00	0,00	0,00	2,56%	0,31
60	0,00	0,00	0,00	10,01%	1,47
62	0,00	0,00	0,00	-11,51%	-1,54
63	0,00	0,00	0,00	5,12%	0,66
64	0,00	0,00	0,00	-0,33%	-0,04
65	0,00	0,00	0,00	-7,68%	-0,89
66	0,00	0,00	0,00	9,81%	1,35
67	0,00	0,00	0,00	4,18%	0,54

68	0,00	0,00	0,00	8,84%	1,39
69	0,00	0,00	0,00	1,78%	0,25
70	0,00	0,00	0,00	-11,87%	-1,46
72	0,00	0,00	0,00	-3,09%	-0,42
73	0,00	0,00	0,00	-5,54%	-0,72
74	0,00	0,00	0,00	-13,17%	-1,58
76	0,00	0,00	0,00	9,24%	1,40
77	0,00	0,00	0,00	4,86%	0,73
78	0,00	0,00	0,00	-4,52%	-0,75
80	0,00	0,00	0,00	2,13%	0,33
81	0,00	0,00	0,00	0,03%	0,01
82	0,00	0,00	0,00	2,61%	0,41
83	0,00	0,00	0,00	1,31%	0,23
84	0,00	0,00	0,00	5,45%	1,00
86	0,00	0,00	0,00	1,00%	0,14
87	0,00	0,00	0,00	11,48%	1,89
88	0,00	0,00	0,00	9,42%	1,51
89	0,00	0,00	0,00	3,99%	0,59
90	0,00	0,00	0,00	2,84%	0,41
91	0,00	0,00	0,00	5,13%	0,77
92	0,00	0,00	0,00	2,76%	0,40
93	0,00	0,00	0,00	3,03%	0,45
94	0,00	0,00	0,00	4,12%	0,62
95	0,00	0,00	0,00	-1,47%	-0,20



Dado	Observado	Estimado
1	4.150,94	4.302,26
2	5.400,00	4.833,91
3	4.166,67	4.275,59
4	5.000,00	4.555,96
5	4.074,07	4.064,42
6	4.629,63	4.254,24
7	4.800,00	4.806,64
8	4.000,00	4.229,10
10	4.978,72	4.932,23
11	4.700,00	4.806,64
12	4.326,92	4.734,01
13	4.433,96	4.280,65
14	4.537,04	4.250,00
15	3.731,34	4.019,35
17	4.272,73	4.663,81
18	5.084,75	4.758,64
19	5.000,00	4.833,91
20	4.766,67	4.530,95
21	5.188,68	4.946,04
22	5.288,46	4.983,15
23	5.096,15	4.983,15
24	5.576,92	4.983,15
25	4.464,29	4.201,00
26	5.283,02	4.700,50
28	4.788,46	5.292,64
29	4.596,15	4.734,01
30	4.057,97	3.968,26
31	5.100,00	4.806,64
32	5.200,00	4.806,64
33	4.272,73	4.250,20
34	3.813,56	3.596,63
36	3.898,31	4.159,76
38	3.389,83	3.596,63
41	5.650,40	6.363,87
42	7.276,42	6.363,87
43	7.166,67	7.113,73
44	5.691,06	6.363,87
45	6.666,67	6.363,87
46	7.430,94	7.107,29
47	5.674,80	6.363,87
48	6.504,07	6.363,87
49	6.894,31	6.363,87
50	5.907,17	5.706,06
51	6.442,76	6.363,87
52	6.219,51	6.363,87
54	6.838,71	6.242,41
56	6.555,56	5.692,72
57	6.118,14	5.706,06
58	5.270,04	5.706,06
59	5.944,44	6.100,80
60	4.805,56	5.340,38
62	5.290,32	4.744,25
63	5.512,82	5.810,03
64	5.705,13	5.686,23

65	6.129,03	5.691,78
66	5.128,21	5.686,23
67	5.448,72	5.686,23
68	4.490,00	4.925,55
69	5.111,00	5.203,61
70	5.761,00	5.149,89
72	5.208,00	5.052,10
73	5.435,00	5.149,89
74	5.889,00	5.203,61
76	4.674,00	5.149,89
77	4.686,00	4.925,55
78	4.276,00	4.091,10
80	4.559,00	4.658,31
81	4.078,00	4.079,26
82	4.500,00	4.620,78
83	4.026,00	4.079,26
84	3.857,00	4.079,26
86	4.936,00	4.985,82
87	4.300,00	4.857,53
88	4.400,00	4.857,53
89	4.787,00	4.985,82
90	4.891,00	5.034,00
91	4.687,00	4.940,52
92	4.848,00	4.985,82
93	4.791,00	4.940,52
94	4.696,00	4.897,82
95	5.108,00	5.034,00



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	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
		PRAÇA ANTÔNIO PINHEIRO DA COSTA, nº 51	Vila Gonçalves	46,203	2	2	0	1	1	7	0	0	5.023,97	5.122,81	4.928,88

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			