

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.: 1027329-34.2017.8.26.0564

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 **CONJUNTO RESIDENCIAL ATHENAS II**, em face de **ANSELMO JESUS DOS SANTOS**, 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, 15 de agosto 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 Rua Tiradentes, nº 1993, integrante do Condomínio “Conjunto Residencial Athenas II” – Apartamento 23 – “BLOCO 4” – Jardim Montanhão - Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09781-220.

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

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula n.º 100.442 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 gravemes de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

A vistoria foi realizada na data de 09 de agosto de 2018.

Celli Telles Ribeiro Martins

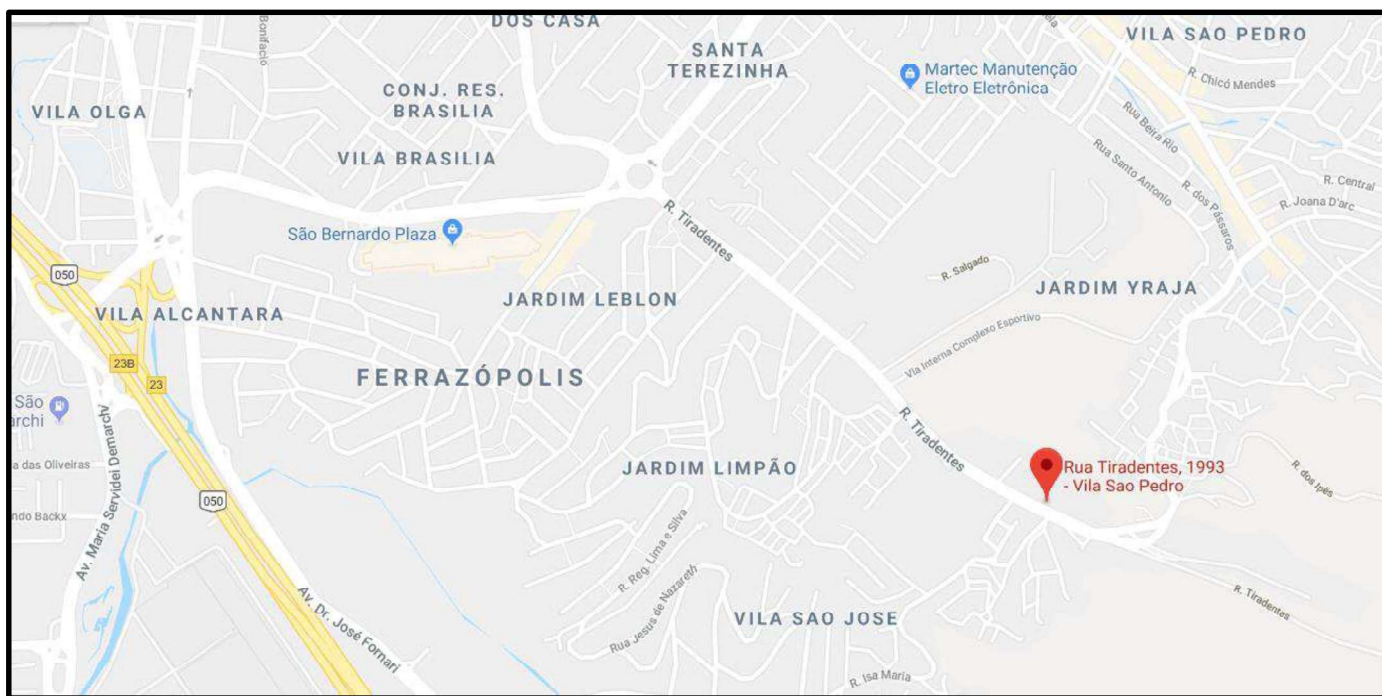
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
 e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Rua Tiradentes, nº 1993, integrante do Condomínio “Conjunto Residencial Athenas II” – Apartamento 23 – “BLOCO 4” – Jardim Montanhão - Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09781-220.

A característica predominante é residencial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 3,0 Km do Rodovia Anchieta e 13,0 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

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um Condomínio residencial constituído por 5 (cinco) torres, pertencentes ao “Conjunto Residencial Athenas II”, com 4 (quatro) unidades por andar nos Blocos 1, 2 e 3, possuindo cada bloco 7 (sete) andares, totalizando de 160 (cento e sessenta) unidades.

O Condomínio dispõe de: Brinquedoteca com cozinha, Playground, Quadra Poliesportivas, Bicicletário. O Condomínio possui projeto aprovado para a construção de Salão de Festas, Academia e área de convivência com duas churrasqueiras, possui também autorização em todas as esferas legais para construção do poço artesiano para abastecimento do condomínio.

As Edificações foram executados em alvenaria convencional, com fachadas externas em pintura e esquadrias de alumínio e possui 14 (quatorze) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 100.442 – ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e sua Inscrição municipal sob n.º 511.001.040.107 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula somam o imóvel possui 49,1532m² de área útil real, 10,72434 m² de área comum real e 59,87754 m² de área total de real, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 0,625% e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas e demonstrado na Planta a seguir:

- Sala;
- Cozinha;
- Lavandeira;
- 2 Dormitórios;
- 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

O Imóvel avaliando foi vistoriado em 09 de agosto de 2018 e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 14 (quatorze) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum está boas condições, está previsto a construção de: academia, salão de festas, área de convivência com churrasqueira e poço artesiano. O apartamento encontra-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 – Rua Tiradentes – Vista Geral do acesso



Foto 2 – Acesso do Condomínio “Conjunto Residencial Athenas II”

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 3 – Conjunto Residencial Athenas II – entrada do Bloco 4

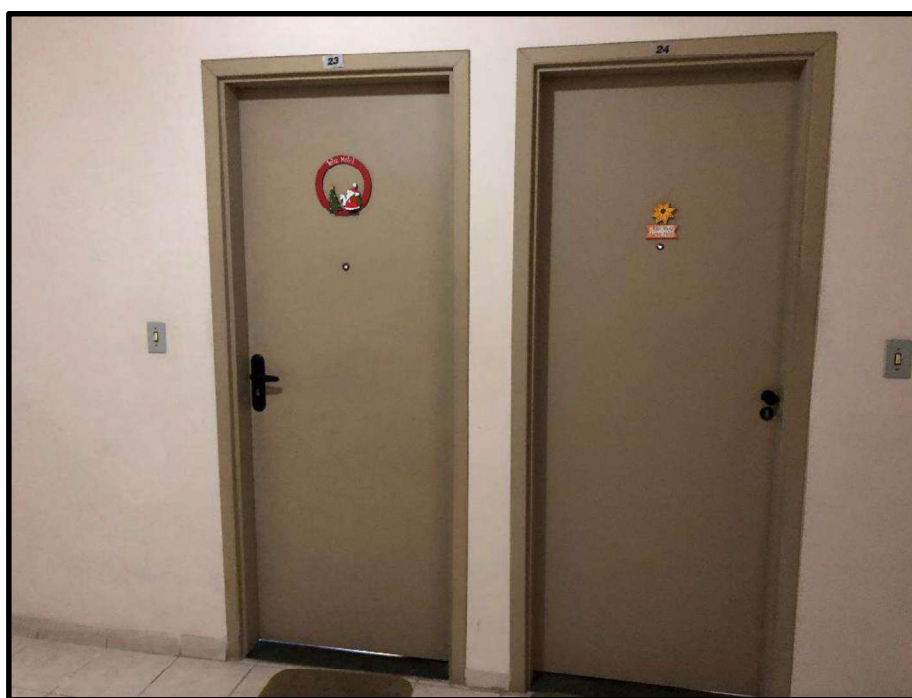


Foto 4 – Bloco 4 – Porta do Apartamento 23 – avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

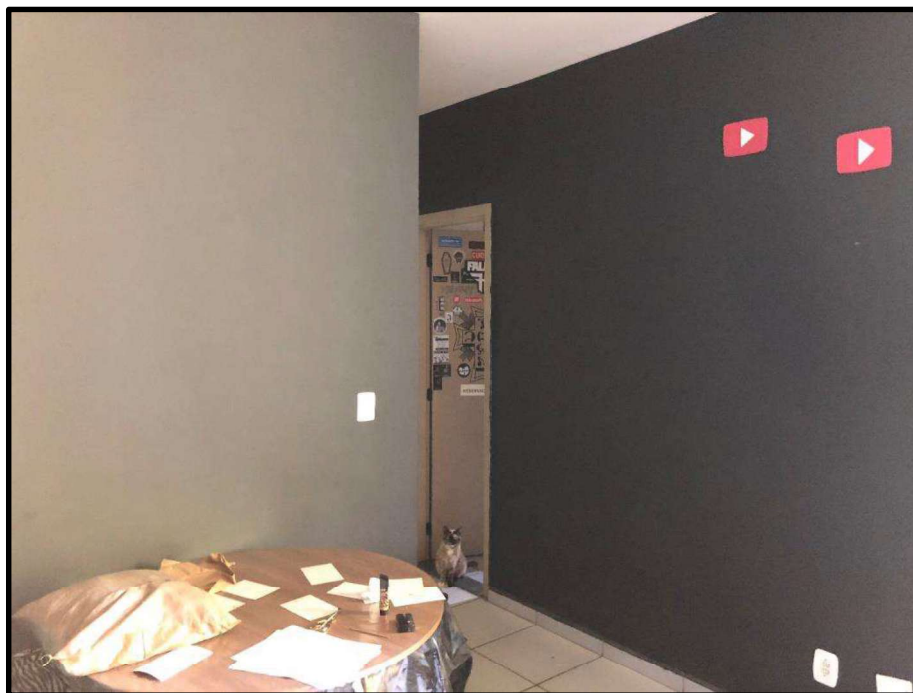


Foto 5 – Sala do apartamento 23 – vista 1 – avaliando

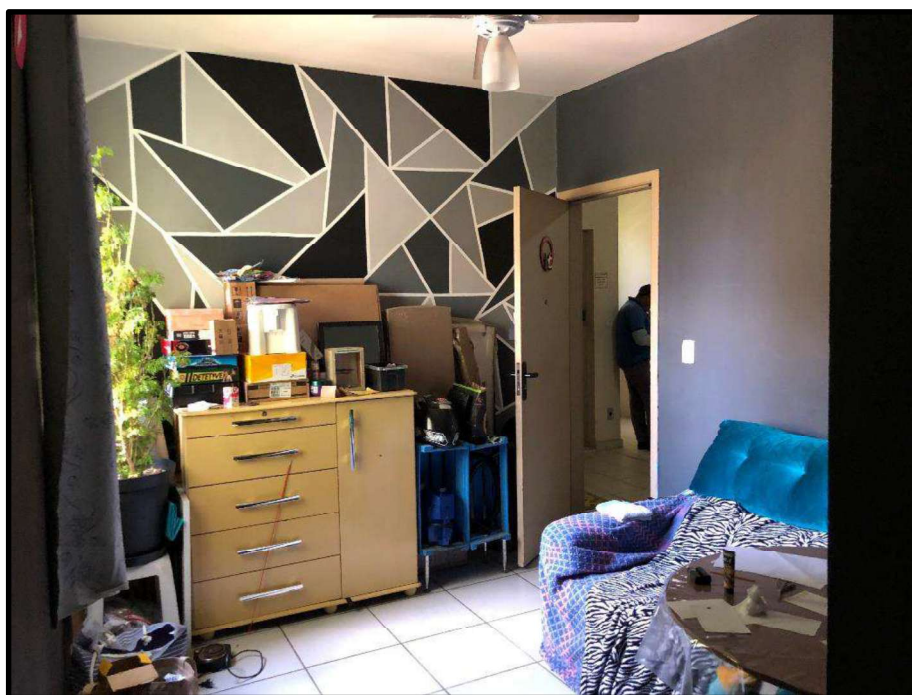


Foto 6 – Sala do apartamento 23 – vista 2 – avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 7 – Cozinha do apartamento 23 – avaliando

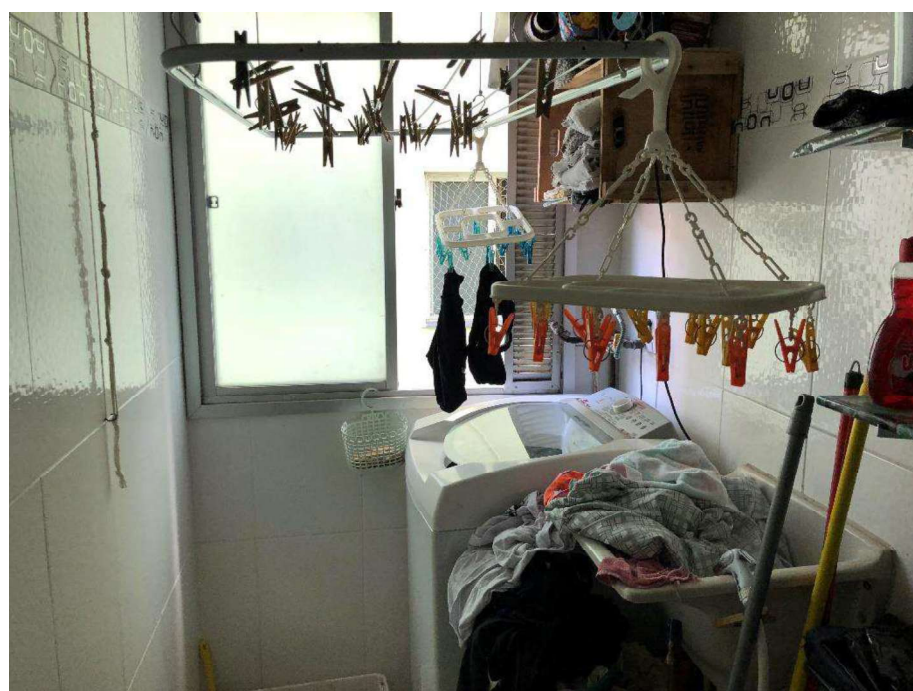


Foto 8 – Cozinha – apartamento 23 – avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

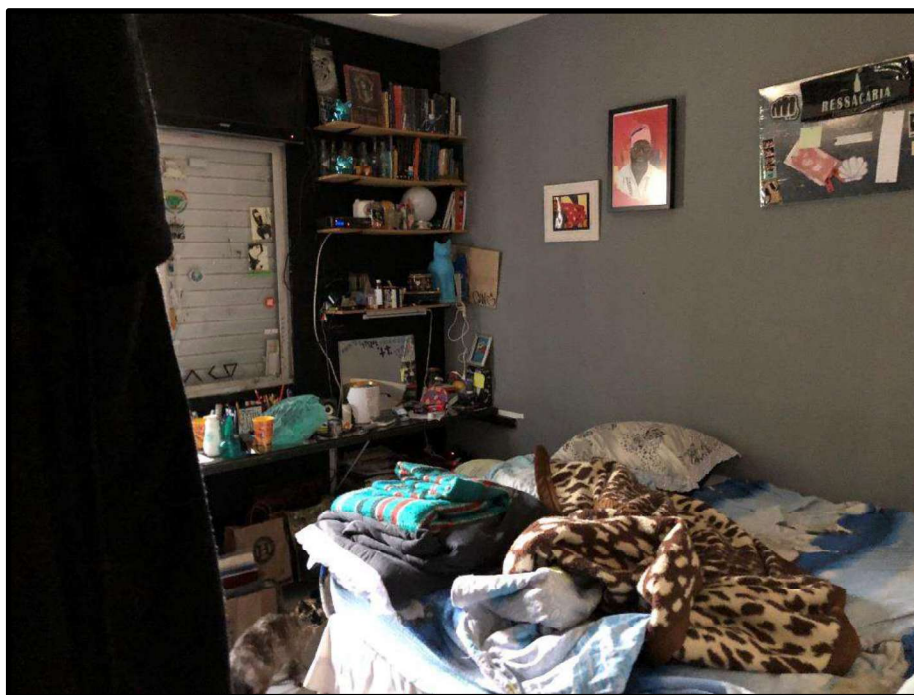


Foto 9 – Dormitório 1 – apartamento 23 – avaliando

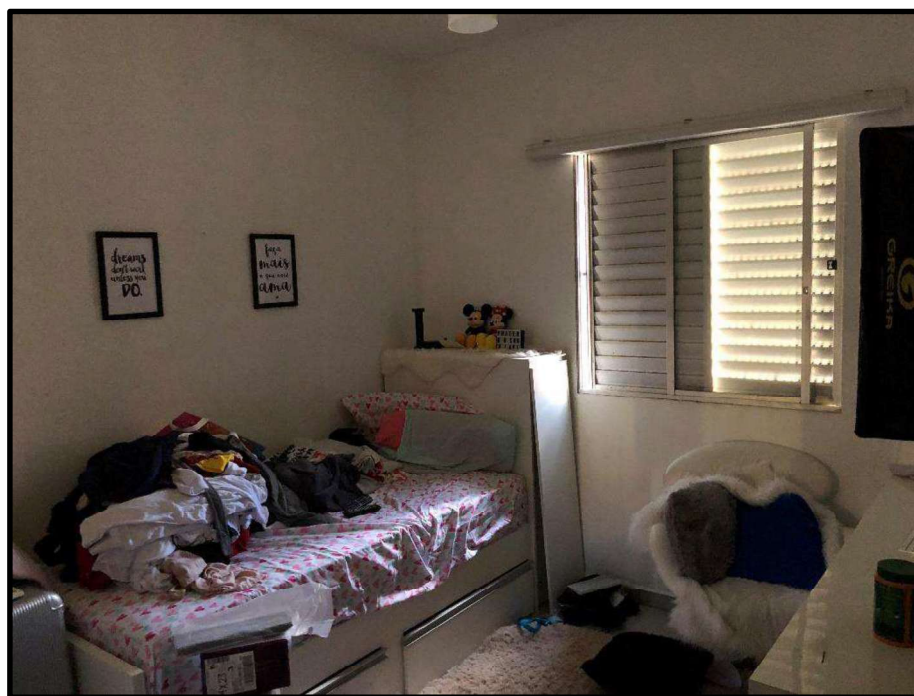


Foto 10 – Dormitório 2 – apartamento 23 – avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 11 – Banheiro – apartamento 23 – avaliando

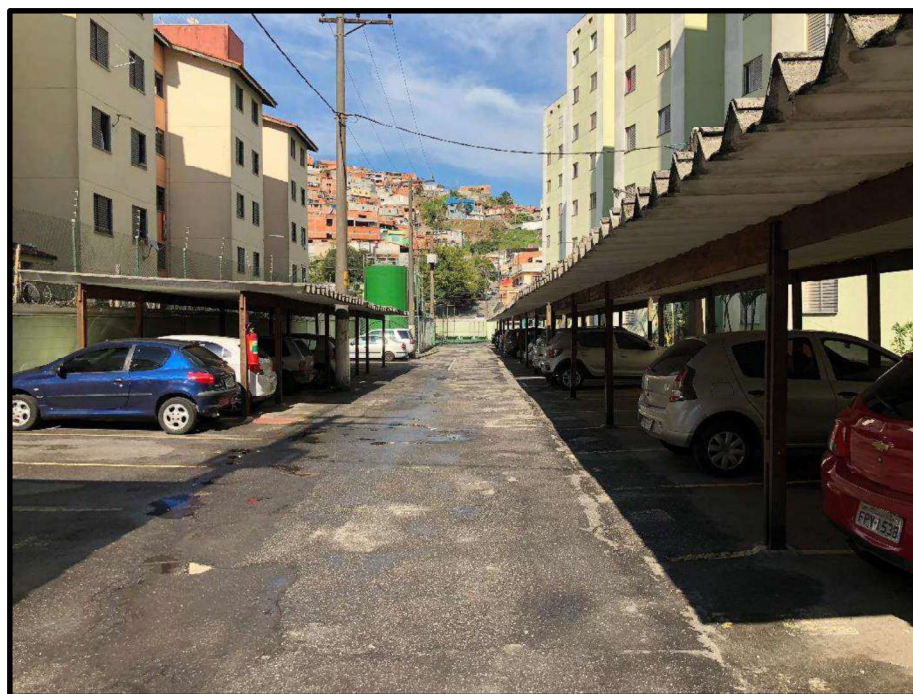


Foto 12 – Vagas de garagem – Conjunto Residencial Athenas II

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 13 – Caixas d'água – Conjunto Residencial Athenas II

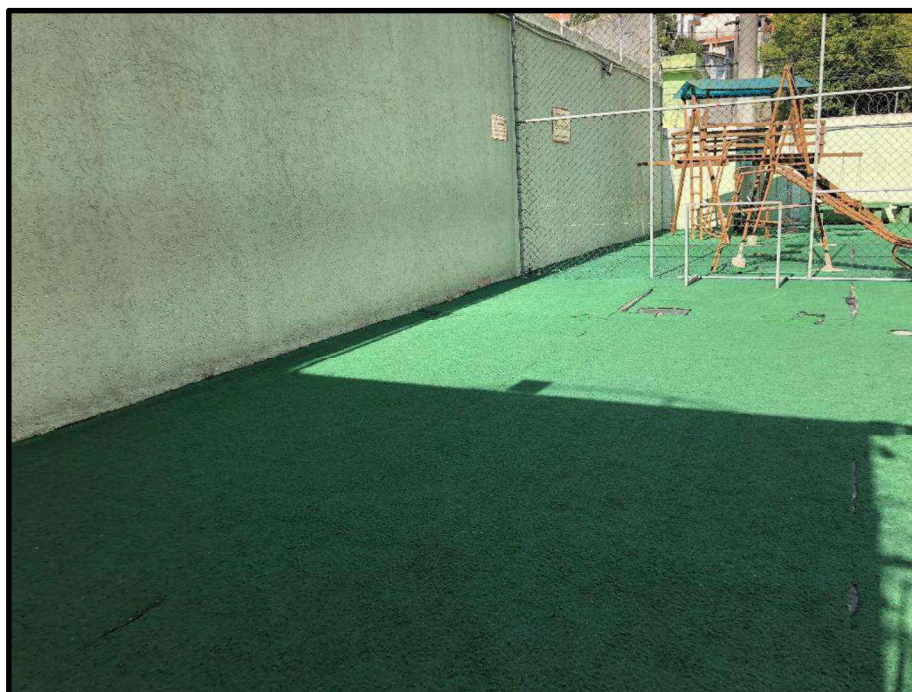


Foto 14 – Quadra Poliesportiva – Conjunto Residencial Athenas II

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 15 – Playground – Conjunto Residencial Athenas II

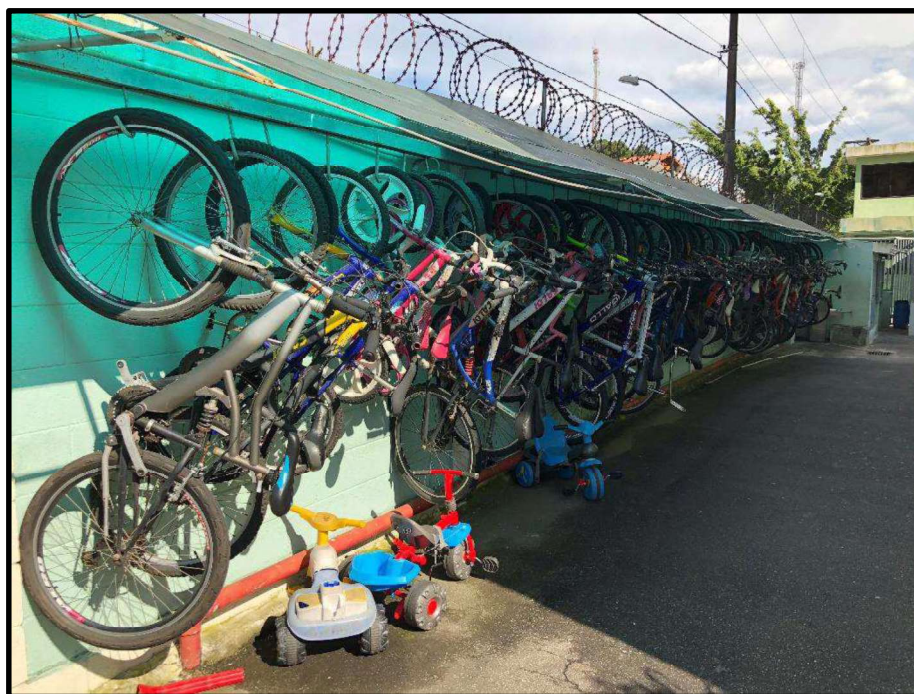


Foto 16 – Bicicletário – Conjunto Residencial Athenas II

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 17 – Brinquedoteca – Conjunto Residencial Athenas II



Foto 18 – Cozinha da Brinquedoteca – Conjunto Residencial Athenas II

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 utilizado uma pesquisa realizada no mês de agosto de 2018 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel, foi vistoriado apartamento 23 da Bloco 4 – Condomínio “Conjunto Residencial Athenas II”, foram coletados 105 elementos e utilizados 87 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). **Variável Utilizada.**

d) Fator Dormitórios:

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

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 105 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 87 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%	2
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	17

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	4.703,60	(2,77%)	5,46% < 30%	III
	MÉDIO	4.577,02			
	MÍNIMO	4.453,84	(2,69%)		

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

$$\ln \text{Valor Unitário} = + 9,237461679 + 27,78258741 / \text{Área Privativa} - 0,923408764 / \text{Dormitórios} - 0,04160276475 * \text{Suites} - 0,7352156308 / \text{Vaga de Garagem} - 0,0622258902$$

Celli Telles Ribeiro Martins

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

8. CONCLUSÃO

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

R\$ 220.000,00

(Duzentos e vinte mil Reais)

Para o mês de agosto 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.

Pode-se verifica na Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários – 2018, IPTU 2016, 2017 e 2018, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças conforme ANEXO 3.

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

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

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

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

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

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

Celli Telles Ribeiro Martins

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

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

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

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

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

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

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

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



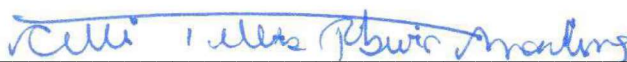
Celli Telles Ribeiro Martins

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

10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 27 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, 15 de agosto 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
28027230180990789

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: **1027329-34.2017.8.26.0564**

Celebrado em: **22/05/2018**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **2.300,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua TIRADENTES**

Nº: **1993**

Complemento: **apto 23 - bloco 4**

Bairro: **FERRAZÓPOLIS**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09781-220**

Data de Início: **09/08/2018**

Previsão de Término: **10/09/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **ANSELMO JESUS DOS SANTOS**

CPF/CNPJ: **056.310.078-86**

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	Avaliação	Edificação	Alvenaria	59,87754	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Esta ART é referente ao Processo nº: 1027329-34.2017.8.26.0564 da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação do Imóvel: Matrícula nº 100.442 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP, Inscrição Imobiliária 511.001.040.107. 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 15/08/2018 às 17:08, sob o número WSB018702161800. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027329-34.2017.8.26.0564 e código 461FD1E.

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 Bernado 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: 14/08/2018 Valor Pago R\$ 82,94 Nosso Numero: 28027230180990789 Versão do sistema
Impresso em: 15/08/2018 16:16:33

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
100.442

ficha
1

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

Em 12 de março de 2004

IMÓVEL:- Apartamento nº 23, localizado no segundo andar do BLOCO "4" parte integrante do Condomínio "CONJUNTO RESIDENCIAL ATHENAS II", com acesso pelo nº 1993 da Rua Tiradentes; contendo sala, corredor, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e lavanderia; com o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva descoberta em lugar indeterminado, para guarda e estacionamento de um veículo de porte pequeno ou médio; tendo a área útil real de 49,1532m², área comum real de 10,72434m², área total real de 59,87754m², correspondendo a fração ideal de 0,625% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; confrontando de quem olha de frente para o Bloco, por onde tem o acesso, pela frente com o apartamento de final "4" e área livre do condomínio (jardim); do lado esquerdo com o hall de circulação e caixa de escadas, do lado direito e nos fundos com área livre do condomínio (jardim). O mencionado conjunto acha-se construído em terreno com a área de 5.894,08m² de frente para a Rua Tiradentes.

CADASTRO MUNICIPAL:- 511.001.031.000 (só terreno).

PROPRIETARIO:- ANSELMO JESUS DOS SANTOS, brasileiro, separado judicialmente, mecânico de manutenção, RG. n. 14.197.857-SSP/SP e CPF n. 056.310.078-86, residente e domiciliado em Santo André, neste Estado, na Rua Abernezia n. 135.

REGISTRO ANTERIOR:- Registros nºs 219 e 421 na Matrícula nº 63.357, aberta em 22 de janeiro de 1991, onde a Instituição de Condomínio acha-se Registrada sob o nº 317 nesta Serventia.

O Substituto do Oficial,


HEITOR BECHELLI

AV.1, em 12 de março de 2004.

Conforme Registro nº 220, feito na Matrícula nº 63357, procedo esta averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta Matrícula encontra-se onerado com HIPOTECA a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL -CEF, sediada no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, = CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, para garantir dívida no valor de R\$1.000,00, com prazo de amortização de 13

* CONTINUA NO VERSO *

12331-7-709001-725000-0518
Este documento foi registrado no dia 15/08/2018 às 17:08, sob o número WSB018702161800
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027329-34.2017.8.26.0564 e código 461FD1E



matrícula
100.442

ficha
1
verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

meses.

O Substituto do Oficial,

[Handwritten Signature]
HEITOR BECHELLI

Av.2, em 20 de abril de 2018.

Prenotação nº 491.251, de 11 de abril de 2018.

Conforme certidão emitida eletronicamente aos 11 de abril de 2018, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pelo escrevente Luís Carlos Varella, do 8º Ofício Cível desta Comarca, extraída dos autos da ação de execução civil, processo nº 1027329-34.2017.8.26.0564, constando como exequente o CONJUNTO RESIDENCIAL ATHENAS II, CNPJ 05.460.995/0001-97, como executado ANSELMO JESUS DOS SANTOS, e como terceiro a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ambos anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$5.758,13, e figurando o executado como depositário do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,

[Handwritten Signature]
MÁRCIO ANTÔNIO FILINTO

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 6.015/73, 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. O referido é verdade e dá fé. São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas. O Escrevente Autorizado **ERICO HIDEO LIMA MORIKAWA**, subscreve e assina.

A Primeira Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo pertenceu. Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 23/10/1891 a 23/12/1912; Ao 3º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/12/1912 a 25/12/1927; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 26/12/1927 a 31/08/1931; Ao 0º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/09/1931 a 20/11/1942; Ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo de 21/11/1942 a 07/04/1954; Ao 1º Registro de Imóveis de Santo André de 08/04/1954 a 08/10/1955; Ao 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 09/10/1955 até a presente data.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo
José Ricardo Miranda
Escrevente Autorizado

Ao Oficial.: R\$ 30,69
Ao Estado.: R\$ *8,72
Ao IPESP...: R\$ *5,97
Ao Reg.Civil R\$ *1,62
Ao Trib.Just R\$ *2,11
Ao ISS.....: R\$ *0,63
Total.....: R\$ 51,21
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:29:28 horas do dia 09/08/2018
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "C").

Código de controle de certidão :
Pedido Nº 724346



10044209082018 M 100442

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2018 às 17:08, sob o número WSBO18702161800. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027329-34.2017.8.26.0564 e código 461FD1E.

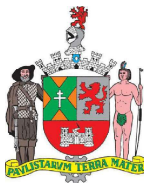
Celli Telles Ribeiro Martins

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: 2C37PGS7JUBO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 511.001.040.107
CONTRIBUINTE: ANSELMO JESUS DOS SANTOS
LOCAL DO IMÓVEL: RUA TIRADENTES
NÚMERO: 1993
CEP: 09781500
LOTE: P/43
AP/SL/LJ/CJ: AP.23
BLOCO: BL4
ARRUAMENTO: SAO BERNARDO NOVO
COMPLEMENTO: C.J. RES. ATENAS II
ÁREA DE TERRENO: 5894,08 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 36,84 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 59,88 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: 14/08/2018 **ÀS** 13:07:57

Chave de Segurança: 323GCYNKP

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

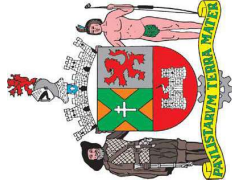
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2018 às 17:06; Sub-Protocolo WSDC16702161600. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027329-34.2017.8.26.0564 e código 461FD1E.

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 TESOUREIRO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Inscrição Imobiliária - 511.001.040.107 - CPF: 056631007886

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

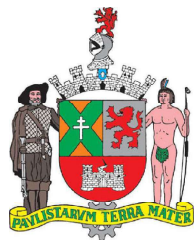
VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 14/08/2018

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	K	101/16-0191254	2016	-	-	253,26	364,09
IPTU	K	101/17-0195644	2017	-	-	350,46	443,96
IPTU	-	101/18-0200765	2018	-	-	40,06	40,06
CONSVIA	R	106/15-0186547	2015	-	-	32,40	60,86
CONSVIA	R	106/16-0191254	2016	-	-	35,75	55,57
CONSVIA	R	106/17-0195644	2017	-	-	38,48	50,98
CONSVIA	R	106/18-0200765	2018	-	-	39,54	45,76

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 1.061,28

EMITIDO NO DIA: 14/08/2018 ÀS 13:07:36



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: 511.001.040.107
CONTRIBUINTE: ANSELMO JESUS DOS SANTOS
LOCAL DO IMÓVEL: RUA TIRADENTES **NÚMERO:** 1993
BLOCO: BL4
AP: AP.23
COMPLEMENTO: CJ. RES. ATENAS II
LOTE: P/43

ARRUAMENTO: SAO BERNARDO NOVO

ÁREA DE TERRENO: 5.894,08 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 36,84 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 59,88 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 3.636,20	R\$ 50.291,42	R\$ 53.927,62

[CINQUENTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E VINTE E SETE REAIS E SESENTA 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 DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

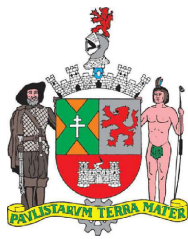
EMITIDO NO DIA: 14/08/2018 ÀS 14:22:17

Chave de Segurança: 1NP7YPI7T

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 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: 511.001.040.107
ENDEREÇO: RUA TIRADENTES NÚMERO: 1993
BLOCO: BL4
APARTAMENTO: AP.23
COMPLEMENTO: CJ. RES. ATENAS II
LOTE: P/43
QUADRA:
ARRUAMENTO: SAO BERNARDO NOVO
ÁREA DE TERRENO: 5.894,08 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 36,84 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 59,88 m²
VALOR DO TERRENO : VALOR DA CONSTRUÇÃO : VALOR TOTAL :
R\$ 5.454,30 R\$ 75.437,13 R\$ 80.891,43

[OITENTA MIL, OITOCENTOS E NOVENTA E UM REAIS E QUARENTA E TRÊS CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 14/08/2018, 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 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 14/08/2018 ÀS 14:25:16

Chave de Segurança: 5CYK3XFLX

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



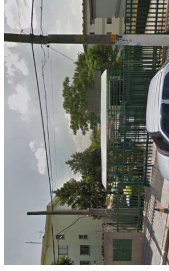

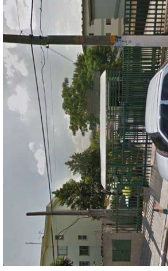


	Foto da Fachada do Imóvel	Imobiliária	Contato	Endereço	Bairro	Área Útil	Estado de Conservação	Dormitórios	Suítes	Vaga de Garagem	Elevador	Idade Aparente (Anos)	Preço (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1		Gonçalves Imóveis	(11) 4331-4000	Avenida Kennedy	Paulicéia	53	reparos simples	2	0	1	não	10	220.000,00	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) 4346-1900	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

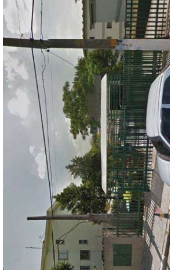


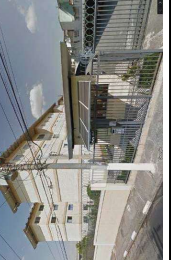

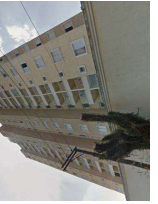
	Foto da Fachada do Imóvel	Imobiliária	Contato	Endereço	Bairro	Área Útil	Estado de Conservação	Dormitórios	Suítes	Vaga de Garagem	Elevador	Idade Aparente (Anos)	Preço (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
8		Cesari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Camargo, 474	Paulicéia	55	reparos simples	2	0	1	não	20	220.000,00	4.000,00
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) 3845-0406	Rua Camargo, 590	Paulicéia	50	reparos simples	2	0	1	sim	20	235.000,00	4.700,00
12		Cesari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Camargo, 590	Paulicéia	52	reparos simples	2	0	1	sim	20	225.000,00	4.326,92
13		Gielli 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 Gall Bertoldo Kingler, 995	Paulicéia	54	bom	2	0	1	não	25	245.000,00	4.557,04
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		Gielli Imóveis	(11) 4502-7847	Rua João Blancalana, 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		Diak Imóveis	(11) 4802-7451	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		Imobiliária Nova São Paulo	(11) 4056-5877	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		Pili Imóveis	(11) 4566-9977	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	53	Novo	2	0	1	sim	2	275.000,00	5.188,68
22		Viana Negócios Imobiliários	(11) 4324-7721	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	Novo	2	0	1	sim	2	275.000,00	5.288,46
23		Piretti Imóveis	(11) 4802-7603	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	Novo	2	0	1	sim	2	265.000,00	5.096,15
24		Di Castro Imóveis	(11) 4122-0068	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	Novo	2	0	1	sim	2	290.000,00	5.576,92
25		Guaira New Corporation	(11) 4348-1909	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	5.285,02
27		Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	boim	2	0	1	sim	20	335.000,00	6.442,31
28		Malconado Imóveis	(11) 4802-7797	Rua Júlio de Mesquita, 1280	Paulicéia	52	reparos simples	2	0	1	sim	1	249.000,00	4.789,46
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 MIMDC, 611/627	Paulicéia	50	reparos simples	2	0	1	sim	20	255.000,00	5.100,00
32		KOYAMA Imóveis	(11) 4802-7410	Rua MIMDC, 611/627	Paulicéia	50	reparos simples	2	0	1	sim	20	260.000,00	5.200,00



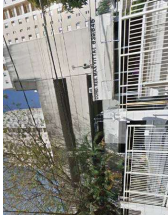





	Foto da Fachada do Imóvel	Imobiliária	Contato	Endereço	Bairro	Área Útil	Estado de Conservação	Dormitórios	Suítes	Vaga de Garagem	Elevador	Idade Aparente (Anos)	Preço (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
33		MV Imóveis	(11) 4178-1899	Rua Casper Libero, 1605	Paulicéia	55	bom	2	0	1	não	10	235.000,00	4.272,73
34		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) 4178-1899	Rua Casper Libero, 659/645	Paulicéia	49	reparos simples	2	0	1	sim	10	300.000,00	6.122,45
36		MV Imóveis	(11) 4178-1899	Rua Casper Libero, 1684	Paulicéia	59	reparos simples	2	0	1	não	10	230.000,00	3.896,31
37		MV Imóveis	(11) 4178-1899	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 Pinatti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	695.000,00	5.650,41	
42		Rodrigo	(11) 98312-0883	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	895.000,00	7.276,42	
43		Douglas	(11) 98264-5324	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	180	bom	4	2	3	sim	6	1.290.000,00	7.166,67	
44		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	700.000,00	5.691,06	
45		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	820.000,00	6.666,67	
46		ALTAVISTA IMOVEIS	(11) 2378-0459	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	181	bom	4	2	3	sim	6	1.345.000,00	7.430,94	
47		Rivaldo	(41) 98865-6564	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	698.000,00	5.674,80	
48		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	800.000,00	6.504,07	
49		GISELI IMÓVEIS	(11) 4802-7847	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	848.000,00	6.894,31	
50		GONCALVES IMÓVEIS AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	237	bom	4	4	4	4	sim	6	1.400.000,00	5.907,17
51		ALTAVISTA IMOVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	790.000,00	6.422,76	
52		LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avenida Aldino Pinatti, 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 Pinatti, 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 Pinatti, 500	Centro	155	bom	4	3	3	3	sim	6	1.060.000,00	6.838,71
55		Imoveis Amaro	(11) 2831-0210	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	180	bom	4	4	4	3	sim	6	1.370.000,00	7.611,11
56		Jose Antonio da Costa	(11) 9477-9714	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	180	bom	4	3	3	3	sim	6	1.180.000,00	6.555,56
57		Jose Antonio da Costa	(11) 9477-9714	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	237	bom	4	4	4	4	sim	6	1.450.000,00	6.118,14
58		Carquini Imoveis	(11) 4889-7947	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	237	bom	4	4	4	4	sim	6	1.249.000,00	5.270,04
59		Jamila Bruni	(11) 99181-5262	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	180	bom	4	3	3	3	sim	6	1.070.000,00	5.944,44
60		Fernando	(11) 98788-8933	Avenida Aldino Pinatti, 500	Centro	180	bom	4	4	4	3	sim	6	865.000,00	4.805,56
61		DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinatti, 601	Centro	155	bom	3	3	3	2	sim	6	1.290.000,00	8.322,58
62		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinatti, 601	Centro	155	bom	3	3	3	2	sim	6	820.000,00	5.290,32
63		GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Aldino Pinatti, 601	Centro	156	bom	4	2	2	2	sim	6	860.000,00	5.512,82
64		DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinatti, 601	Centro	156	bom	3	3	3	3	sim	6	890.000,00	5.705,13
65		DONIZETE IMÓVEIS VILA ASSUNÇÃO	(11) 4435-3535	Avenida Aldino Pinatti, 601	Centro	155	bom	3	3	3	3	sim	6	950.000,00	6.125,03
66		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinatti, 601	Centro	156	bom	3	3	3	3	sim	6	800.000,00	5.128,21
67		GRANDINI IMOVEIS	(11) 3433-4700	Avenida Aldino Pinatti, 601	Centro	156	bom	3	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 IMÓVEIS	(11) 4868-6933	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		LEILO 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 SHANGRI-LAR	(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	Rua Dom Jaime de Barros Câmara,	Pinhalto	76	bom	3	1	1	sim	23	325.000,00	4.276,32
79		Guaira New Corporation	(11) 4302-7463	Rua Dom Jaime de Barros Câmara,	Pinhalto	76	bom	3	1	1	sim	23	365.000,00	4.802,63
80		GONÇALVES IMÓVEIS - AGENCIA - MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Dom Jaime de Barros Câmara,	Pinhalto	76	bom	3	0	1	sim	23	310.000,00	4.076,95
81		GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Rua Dom Jaime de Barros Câmara,	Pinhalto	77	bom	3	1	1	sim	23	320.000,00	4.155,84
82		CORAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Rua Dom Jaime de Barros Câmara,	Pinhalto	70	bom	3	0	1	sim	23	315.000,00	4.500,00
83		LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Rua Dom Jaime de Barros Câmara,	Pinhalto	77	bom	3	0	1	sim	23	310.000,00	4.025,97
84		Pinotti Imóveis	(11) 4302-7532	Rua Dom Jaime de Barros Câmara,	Pinhalto	77	bom	3	1	1	sim	23	297.000,00	3.857,14
85		Pinotti Imóveis	(11) 4302-7532	Rua Dom Jaime de Barros Câmara,	Pinhalto	69	bom	3	0	1	sim	23	276.000,00	4.000,00
86		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lucitânia	91	bom	3	1	2	sim	6	550.000,00	6.043,96
87		PINDOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lucitânia	91	bom	3	1	2	sim	6	595.000,00	6.536,46
88		GONÇALVES IMÓVEIS - AGENCIA - MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Braga, 202	Vila Lucitânia	92	bom	3	1	2	sim	6	580.000,00	6.304,35
89		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lucitânia	91	bom	3	1	2	sim	6	545.000,00	5.989,01
90		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lucitânia	91	bom	3	1	2	sim	6	545.000,00	5.989,01
91		Guaira New Corporation	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lucitânia	91	bom	3	1	2	sim	5	555.000,00	6.098,90
92		Guaira New Corporation	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lucitânia	91	bom	3	1	2	sim	7	590.000,00	6.483,52
93		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lucitânia	91	bom	3	1	2	sim	6	554.000,00	6.087,91
94		GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Rua Braga, 202	Vila Lucitânia	91	bom	3	1	2	sim	6	575.000,00	6.316,68
95		PINDOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lucitânia	107	bom	3	1	2	sim	6	550.000,00	5.140,19

	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)
96		GRELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	bom	2	0	1	sim	14	220.000,00	3.666,67
97		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	bom	2	0	1	sim	14	190.000,00	3.800,00
98		FABRÍCIO CORRETOR	(11) 97399-8556	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	bom	2	0	1	sim	14	210.000,00	3.816,18
99		GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ Gueira New Corporation	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	58	bom	2	0	1	sim	14	180.000,00	3.103,45
100		GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4302-7463	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	bom	2	0	1	sim	14	195.000,00	3.900,00
101		GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	49	bom	2	0	1	sim	14	200.000,00	4.081,63
102		DISK IMÓVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	bom	2	0	1	sim	14	200.000,00	3.636,36
103		GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	bom	2	0	1	sim	14	220.000,00	3.666,67
104		GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, IMATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	bom	2	0	1	sim	14	205.000,00	4.100,00
105		DISK IMÓVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	54	bom	2	0	1	sim	14	200.000,00	3.703,70

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:	Conjunto Residencial Athenas II					
Data de criação:	14/08/2018					
Área de concentração:	Avaliação de Bens					
Tipologia em estudo:	Apartamentos					
Descrição do modelo:						
Avaliação de apartamento sito Rua Tiradentes, 1993 - Bloco 4 - Apartamento 23						
Dados do modelo:	105					
Dados utilizados:	87					
Variáveis do modelo:	6					
Variáveis utilizadas:	6					
	Regressão			Estimativa		
Coef. de correlação	0,800494392			0,818707288		
Coef. de determinação	0,640791271			0,670281623		
Desvio padrão	0,11289652			507,7746924		
Normalidade:	[72, 93, 96]					

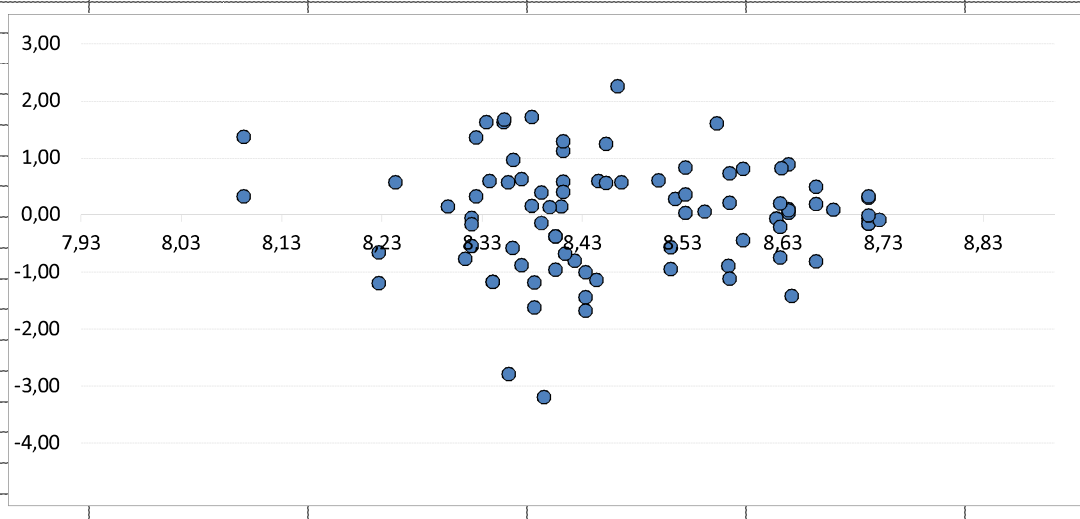
Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	0,02	0,00	0,02	27,78	4,66	0,01	1/x
Dormitórios	0,44	0,25	0,50	-0,92	-3,19	0,20	1/x
Suítes	0,62	0,00	4,00	-0,04	-1,59	11,60	x
Vagas de garagem	0,85	0,25	1,00	-0,74	-5,89	0,01	1/x
Idade aparente	2,21	0,00	3,22	-0,06	-3,48	0,08	ln(x)
Valor unitário	8,47	8,03	8,75	9,24	69,77	0,01	ln(y)
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	1,84168705	5	0,3683374	28,89913			
Não explicada	1,03239556	81	0,0127456				
Total	2,8740826	86					

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	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	Númérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	sim
Estado de conserva	Númérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo não	não
Dormitórios	Númérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Suítes	Númérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Vagas de garagem	Númérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Elevador (1=Sim)	Númérica	Dicotomica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio	não
Idade aparente	Númérica	Quantitativa	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	sim
Valor total	Númérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Valor unitário	Númérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	sim

Cerquini Imóveis	(11) 4365-7947	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	1	6	1.249.000,00	5.270,04
Jamilla Bruni	(11) 99181-5262	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	3	1	6	1.070.000,00	5.944,44
Fernando	(11) 98768-1933	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	4	1	6	865.000,00	4.805,56
DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	1	6	1.290.000,00	8.322,58
REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	2	2	1	6	820.000,00	5.290,32
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	4	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	1	6	890.000,00	5.705,13
DONIZETE IMOVEIS	(11) 4435-3535	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	1	6	960.000,00	6.129,03
REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	1	6	800.000,00	5.128,21
GRANDINI IMOVEIS	(11) 3435-4700	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	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	3	229.000,00	4.490,00
JULI IMOVEIS	(11) 4366-6933	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	3	230.000,00	5.111,00
GONÇALVES IMOVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	3	265.000,00	5.761,00
GONÇALVES IMOVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	3	310.000,00	6.889,00
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	48	2	0	0	1	3	250.000,00	5.208,00
GONÇALVES IMOVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	3	250.000,00	5.435,00
CORAZZA IMOVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4469-0566	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	47	2	2	0	1	3	295.000,00	6.277,00
LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4302-7483	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	3	215.000,00	4.674,00
MOBILIARIA SHANGRILAR	(11) 4302-7952	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	2	0	0	1	3	239.000,00	4.686,00
HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	2	3	1	1	23	325.000,00	4.276,00
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7463	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	2	2	1	1	23	365.000,00	4.803,00
GONÇALVES IMOVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	68	2	3	0	1	23	310.000,00	4.589,00
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	3	1	1	23	320.000,00	4.078,00
CORAZZA IMOVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4317-1030	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	70	2	3	0	1	23	315.000,00	4.500,00
LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4302-7632	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	3	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	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	23	276.000,00	4.000,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	1	6	550.000,00	6.044,00
PINOTTI IMOVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	1	6	595.000,00	6.538,00
GONÇALVES IMOVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	1	6	580.000,00	6.304,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	1	6	545.000,00	5.989,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	1	6	545.000,00	5.989,00
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	1	7	590.000,00	6.484,00
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	1	5	555.000,00	6.099,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4302-7847	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	1	6	564.000,00	6.088,00
GISELI IMOVEIS.	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	1	6	575.000,00	6.319,00
GISELI IMOVEIS.	(11) 4302-7847	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	107	2	3	1	1	6	550.000,00	5.140,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	2	2	0	1	14	220.000,00	3.666,67
FABRÍCIO CORRETOR	(11) 97399-5656	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	1	14	190.000,00	3.800,00
GONÇALVES IMOVEIS. AGENCIA. STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	58	2	2	0	1	14	210.000,00	3.818,18
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7483	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	58	2	2	0	1	14	180.000,00	3.103,00
GONÇALVES IMOVEIS. AGENCIA. STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	49	2	2	0	1	14	195.000,00	3.900,00
DISK IMOVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	2	2	0	1	14	200.000,00	4.082,00
GONÇALVES IMOVEIS. AGENCIA. STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	2	2	0	1	14	200.000,00	3.636,00
GONÇALVES IMOVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	1	14	220.000,00	3.666,67
DISK IMOVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	54	2	2	0	1	14	205.000,00	4.100,00
DISK IMOVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	54	2	2	0	1	14	200.000,00	3.074,00

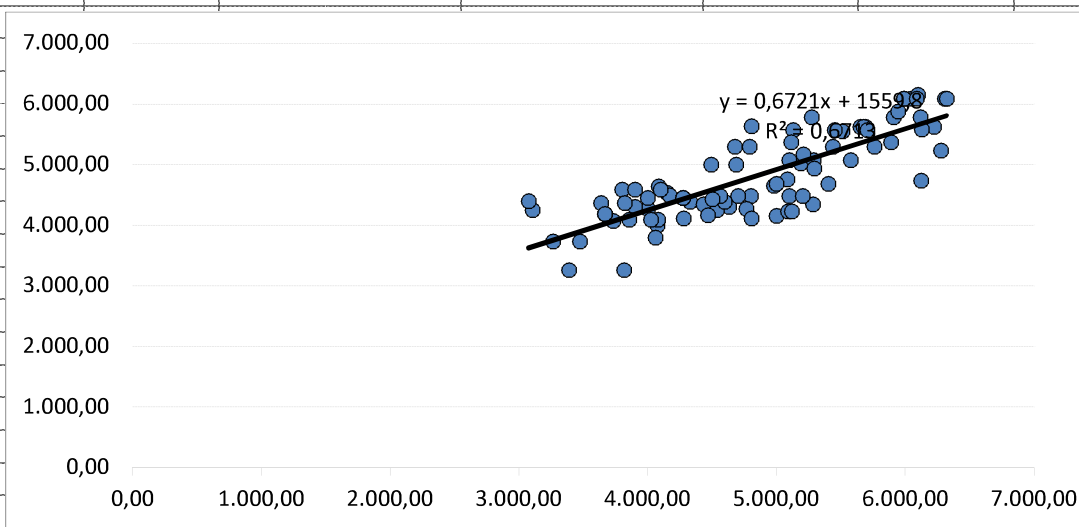
	Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
	1	8,33	8,42	-0,09	-1,08%	-0,80
	2	8,59	8,45	0,14	1,64%	1,25
	3	8,33	8,41	-0,08	-0,92%	-0,68
	4	8,52	8,33	0,18	2,16%	1,63
	5	8,31	8,30	0,02	0,21%	0,15
	6	8,44	8,37	0,07	0,85%	0,63
	7	8,48	8,41	0,07	0,79%	0,59
	8	8,29	8,36	-0,07	-0,79%	-0,58
	9	8,53	8,35	0,18	2,16%	1,64
	10	8,51	8,45	0,07	0,80%	0,60
	11	8,46	8,41	0,05	0,54%	0,40
	12	8,37	8,39	-0,02	-0,19%	-0,14
	13	8,40	8,38	0,02	0,22%	0,17
	14	8,42	8,35	0,07	0,78%	0,58
	15	8,22	8,31	-0,09	-1,06%	-0,77
	17	8,36	8,40	-0,04	-0,51%	-0,38
	18	8,53	8,47	0,07	0,77%	0,58
	19	8,52	8,45	0,06	0,75%	0,57
	20	8,47	8,36	0,11	1,29%	0,97
	21	8,55	8,52	0,03	0,38%	0,29
	22	8,57	8,53	0,04	0,49%	0,37
	23	8,54	8,53	0,00	0,05%	0,04
	24	8,63	8,53	0,09	1,10%	0,84
	25	8,40	8,34	0,07	0,80%	0,60
	26	8,57	8,38	0,19	2,26%	1,72
	28	8,47	8,57	-0,10	-1,19%	-0,89
	29	8,43	8,39	0,04	0,53%	0,39
	30	8,31	8,24	0,07	0,79%	0,58
	31	8,54	8,41	0,13	1,49%	1,13
	32	8,56	8,41	0,15	1,71%	1,30
	33	8,36	8,40	-0,04	-0,51%	-0,38
	34	8,25	8,09	0,16	1,88%	1,37
	35	8,72	8,46	0,26	2,93%	2,26
	36	8,27	8,37	-0,10	-1,21%	-0,88
	37	8,54	8,35	0,19	2,22%	1,68
	38	8,13	8,09	0,04	0,46%	0,33
	39	8,09	8,23	-0,14	-1,67%	-1,20
	40	8,15	8,23	-0,07	-0,90%	-0,65
	41	8,64	8,63	0,00	0,05%	0,04
	44	8,65	8,63	0,01	0,14%	0,10
	47	8,64	8,63	0,01	0,10%	0,08
	50	8,68	8,66	0,02	0,25%	0,19
	52	8,74	8,63	0,10	1,15%	0,89
	57	8,72	8,66	0,06	0,65%	0,50
	58	8,57	8,66	-0,09	-1,08%	-0,82
	59	8,69	8,68	0,01	0,12%	0,09
	60	8,48	8,64	-0,16	-1,89%	-1,42
	62	8,57	8,50	0,07	0,80%	0,61
	63	8,61	8,62	-0,01	-0,09%	-0,07
	64	8,65	8,63	0,02	0,26%	0,20
	65	8,72	8,63	0,09	1,07%	0,83
	66	8,54	8,63	-0,08	-0,98%	-0,74
	67	8,60	8,63	-0,02	-0,27%	-0,21
	68	8,41	8,52	-0,11	-1,28%	-0,95
	69	8,54	8,59	-0,05	-0,59%	-0,45
	70	8,66	8,58	0,08	0,96%	0,73
	72	8,56	8,55	0,01	0,08%	0,06

73	8,60	8,58	0,02	0,28%	0,22
74	8,68	8,59	0,09	1,05%	0,81
75	8,74	8,56	0,18	2,07%	1,61
76	8,45	8,58	-0,13	-1,50%	-1,12
77	8,45	8,52	-0,06	-0,76%	-0,57
78	8,36	8,32	0,04	0,45%	0,33
79	8,48	8,32	0,15	1,81%	1,36
80	8,42	8,41	0,02	0,20%	0,15
81	8,31	8,32	-0,01	-0,06%	-0,05
82	8,41	8,40	0,02	0,19%	0,14
83	8,30	8,32	-0,02	-0,22%	-0,16
84	8,26	8,32	-0,06	-0,74%	-0,54
85	8,29	8,40	-0,11	-1,30%	-0,96
86	8,71	8,71	-0,01	-0,09%	-0,07
88	8,75	8,71	0,03	0,40%	0,31
89	8,70	8,71	-0,02	-0,19%	-0,15
90	8,70	8,71	-0,02	-0,19%	-0,15
91	8,72	8,73	-0,01	-0,11%	-0,09
93	8,71	8,71	0,00	0,00%	0,00
94	8,75	8,71	0,04	0,42%	0,33
96	8,21	8,34	-0,13	-1,61%	-1,17
97	8,24	8,43	-0,19	-2,30%	-1,68
98	8,25	8,38	-0,13	-1,62%	-1,19
99	8,04	8,36	-0,32	-3,92%	-2,79
100	8,27	8,43	-0,16	-1,97%	-1,45
101	8,31	8,44	-0,13	-1,55%	-1,14
102	8,20	8,38	-0,18	-2,23%	-1,62
103	8,21	8,34	-0,13	-1,61%	-1,17
104	8,32	8,43	-0,11	-1,36%	-1,00
105	8,03	8,39	-0,36	-4,48%	-3,19



	Dado	Observado	Estimado
	1	4.150,94	4.543,54
	2	5.400,00	4.688,71
	3	4.166,67	4.499,64
	4	5.000,00	4.159,46
	5	4.074,07	4.004,30
	6	4.629,63	4.309,69
	7	4.800,00	4.490,78
	8	4.000,00	4.269,57
	9	5.089,09	4.231,23
	10	4.978,72	4.652,91
	11	4.700,00	4.490,78
	12	4.326,92	4.395,82
	13	4.433,96	4.351,73
	14	4.537,04	4.250,26
	15	3.731,34	4.072,15
	17	4.272,73	4.457,75
	18	5.084,75	4.761,42
	19	5.000,00	4.688,71
	20	4.766,67	4.274,00
	21	5.188,68	5.022,13
	22	5.288,46	5.073,01
	23	5.096,15	5.073,01
	24	5.576,92	5.073,01
	25	4.464,29	4.172,88
	26	5.283,02	4.351,73
	28	4.788,46	5.296,61
	29	4.596,15	4.395,82
	30	4.057,97	3.800,51
	31	5.100,00	4.490,78
	32	5.200,00	4.490,78
	33	4.272,73	4.457,75
	34	3.813,56	3.265,29
	35	6.122,45	4.742,18
	36	3.898,31	4.307,67
	37	5.117,24	4.234,59
	38	3.389,83	3.265,29
	39	3.263,89	3.737,28
	40	3.472,22	3.737,28
	41	5.650,40	5.624,17
	44	5.691,06	5.624,17
	47	5.674,80	5.624,17
	50	5.907,17	5.779,81
	52	6.219,51	5.624,17
	57	6.118,14	5.779,81
	58	5.270,04	5.779,81
	59	5.944,44	5.881,59
	60	4.805,56	5.641,92
	62	5.290,32	4.939,36
	63	5.512,82	5.554,68
	64	5.705,13	5.576,84
	65	6.129,03	5.583,26
	66	5.128,21	5.576,84
	67	5.448,72	5.576,84
	68	4.490,00	4.998,71

69	5.111,00	5.375,30
70	5.761,00	5.303,64
72	5.208,00	5.171,84
73	5.435,00	5.303,64
74	5.889,00	5.375,30
75	6.277,00	5.235,92
76	4.674,00	5.303,64
77	4.686,00	4.998,71
78	4.276,00	4.118,70
79	4.803,00	4.118,70
80	4.559,00	4.482,35
81	4.078,00	4.099,19
82	4.500,00	4.430,33
83	4.026,00	4.099,19
84	3.857,00	4.099,19
85	4.000,00	4.455,88
86	6.044,00	6.089,11
88	6.304,00	6.089,11
89	5.989,00	6.089,11
90	5.989,00	6.089,11
91	6.099,00	6.158,59
93	6.088,00	6.089,11
94	6.319,00	6.089,11
96	3.666,67	4.185,44
97	3.800,00	4.591,56
98	3.818,18	4.365,39
99	3.103,00	4.252,81
100	3.900,00	4.591,56
101	4.082,00	4.643,93
102	3.636,00	4.365,39
103	3.666,67	4.185,44
104	4.100,00	4.591,56
105	3.074,00	4.406,41



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%	2
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	17
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					
Verificar:	micronumerosidade	extrapolação			