

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

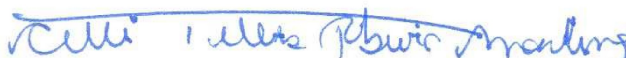
Processo nº.: 1013174-55.2019.8.26.0564

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 – Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, movida pelo **CONDOMÍNIO STAR LIFE RESIDENCE CLUB**, em face de **MARCIO FERNANDES DE SOUZA 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, 18 de dezembro de 2019.



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

Celli Telles Ribeiro Martins

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

1 Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. LOCALIZAÇÃO	4
3. DESCRIÇÃO DO BEM.....	6
3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	7
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	20
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	21
6.1. METODOLOGIA.....	21
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS.....	22
7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL	24
8. CONCLUSÃO	27
9. CONSIDERAÇÕES	28
10. ENCERRAMENTO	30
ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL	
ANEXO 2 – IPTU	
ANEXO 3 – CERTIDÕES	
ANEXO 4 – PESQUISA	
ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	

Celli Telles Ribeiro Martins

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

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial multifamiliar constituído de um apartamento, localizado na Avenida João Firmino, 1520, apartamento 1013, 1º andar – “EDIFÍCIO MOON LIFE” – “CONDOMÍNIO STAR LIFE RESIDENCE CLUB – Bairro Assunção– Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09812-450.

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

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 55.355 6 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1 e Inscrição Municipal 025.075.003.093 no ANEXO 2.

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 em imóvel paradigma conforme Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 na data de 19 de novembro de 2019.

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)

Celli Telles Ribeiro Martins

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

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício residencial constituído por 3 (três) torres, pertencentes ao “CONDOMÍNIO STAR LIFE RESIDENCE CLUB” com 4 (quatro) unidades por andar, possuindo cada torre 15 (quinze) andares totalizando 180 (cento e oitenta) unidades.

O Condomínio dispõe de: salão de festa, piscina adulto e infantil, quadra, academia e vaga de garagem.

As Edificações foram executados em alvenaria convencional, com fachadas externas em textura e esquadrias de alumínio e possui 9 (nove) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 55.355 – 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 o imóvel possui 57,368 m² de área privativa real, 10,010 m² de área real comum de divisão não proporcional e 39,360 m² de, área real comum de divisão proporcional totalizando 106,738 m² de área real total, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 0,35163% e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

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

Celli Telles Ribeiro Martins

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando o imóvel paradigma foi vistoriado em 19 de novembro de 2019, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 9 (nove) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum está em condições regular, assim como o apartamento vistoriado, desta forma as condições do imóvel serão apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



Celli Telles Ribeiro Martins

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

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Avenida João Firmino – Vista geral do acesso

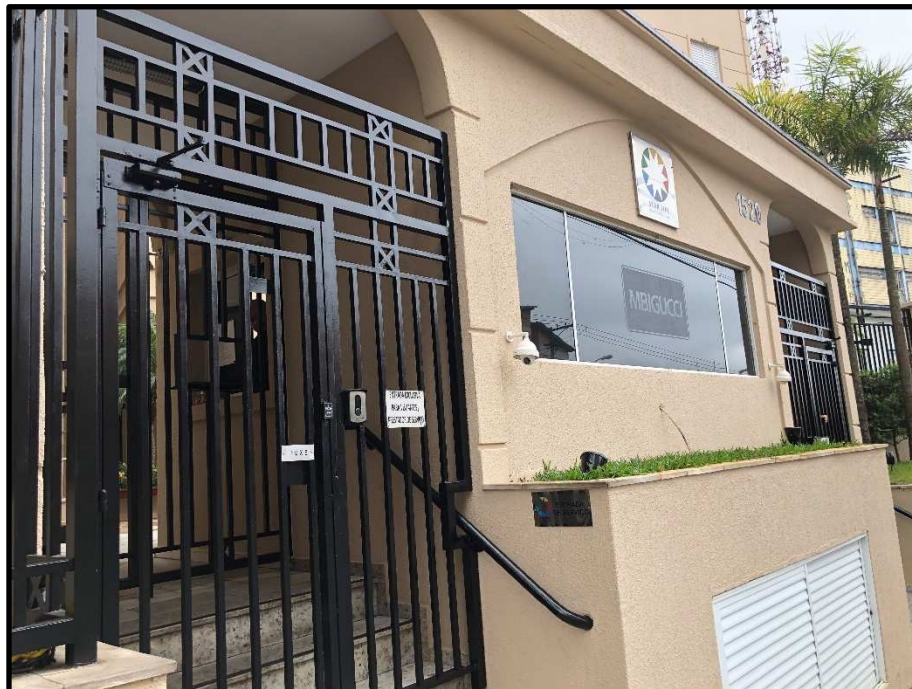


Foto 2 – Avenida João Firmino, 1520 –
Entrada do – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB”

Celli Telles Ribeiro Martins

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

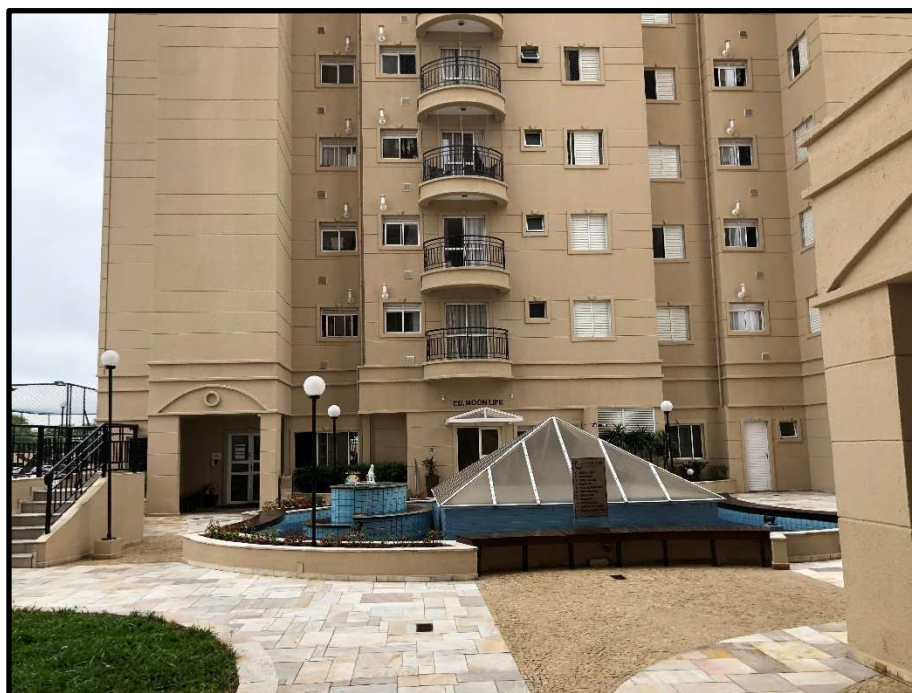


Foto 3 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Entrada

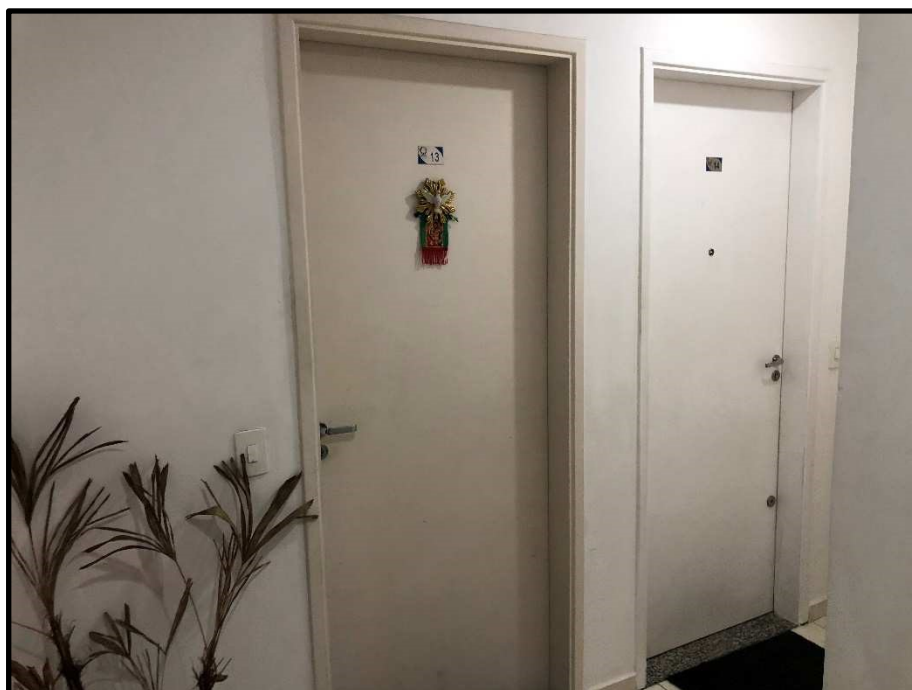


Foto 4 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Porta de Entrada – apartamento 13

Celli Telles Ribeiro Martins

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

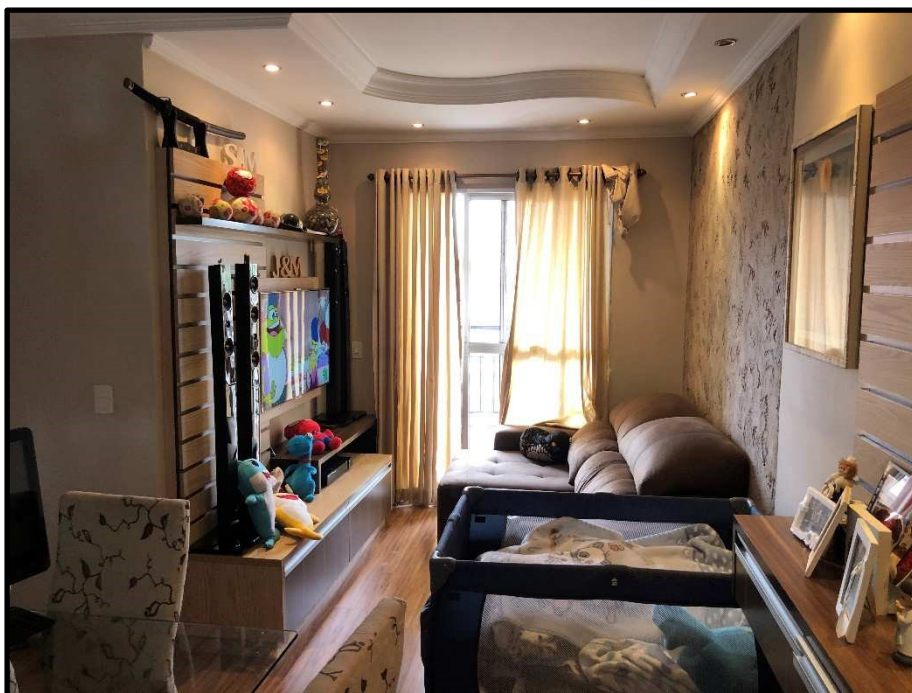


Foto 5 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Sala de estar – apartamento 13



Foto 6 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Sala de jantar – apartamento 13

Celli Telles Ribeiro Martins

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

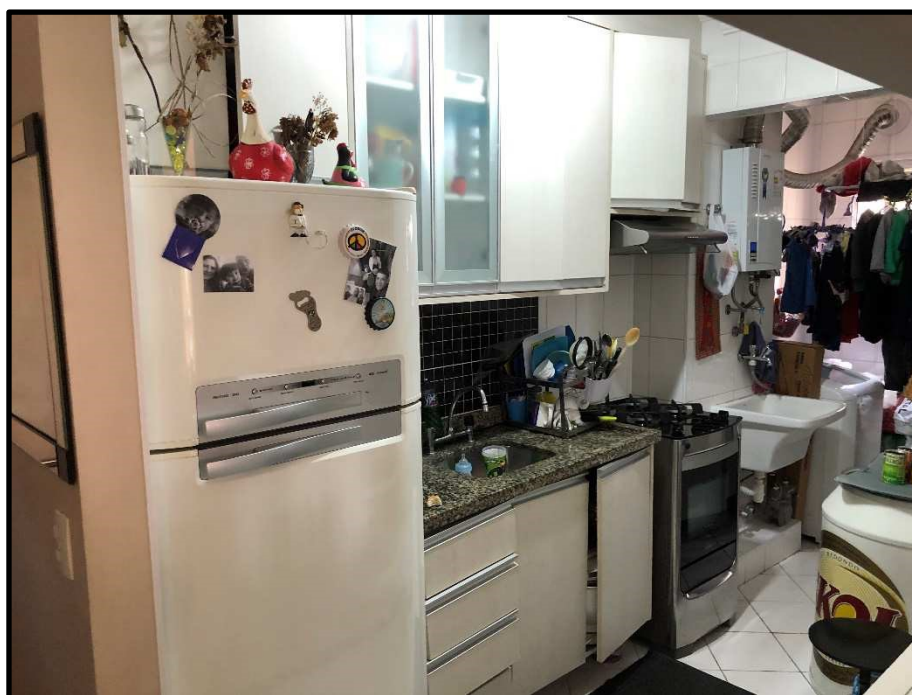


Foto 7 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Cozinha – apartamento 13

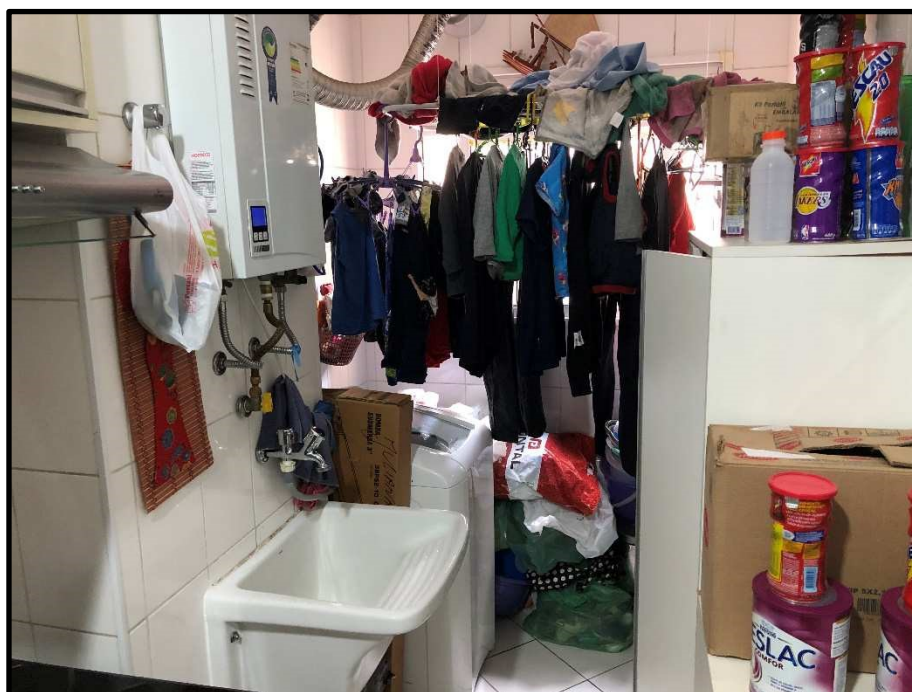


Foto 8 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Área de serviço – apartamento 13

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 9 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Banheiro 1 – apartamento 13

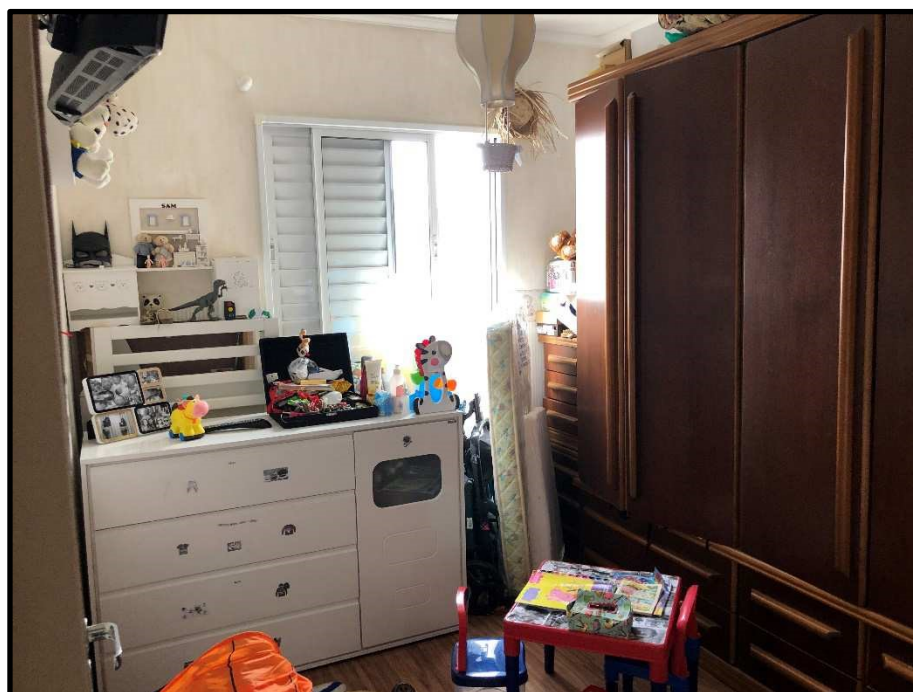


Foto 10 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Dormitório 1 – apartamento 13

Celli Telles Ribeiro Martins

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

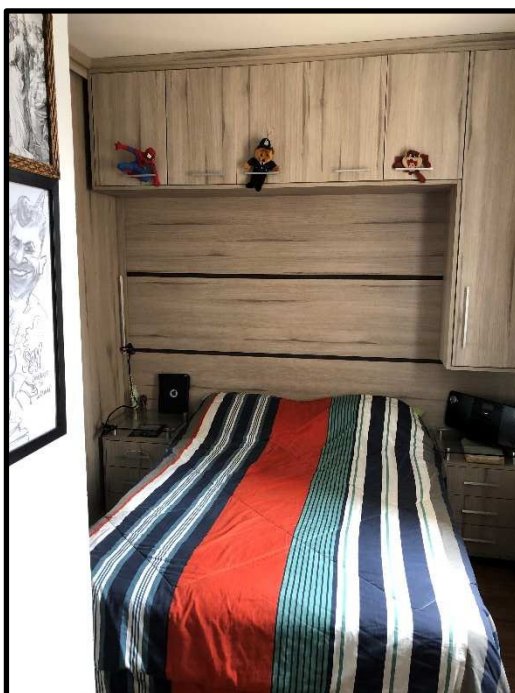


Foto 11 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Dormitório 2 – SUÍTE
 – apartamento 13



Foto 12 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – banheiro 2 – SUÍTE –
 apartamento 13

Celli Telles Ribeiro Martins

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

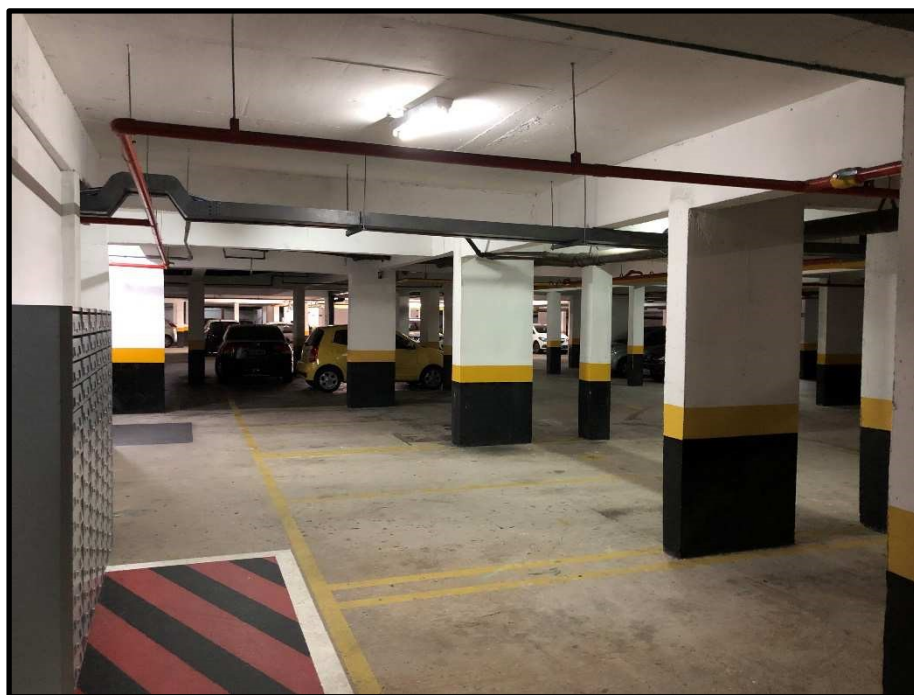


Foto 13 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Vagas de garagem



Foto 14 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Churrasqueira

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 15 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Playground



Foto 16 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – salão de festas

Celli Telles Ribeiro Martins

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

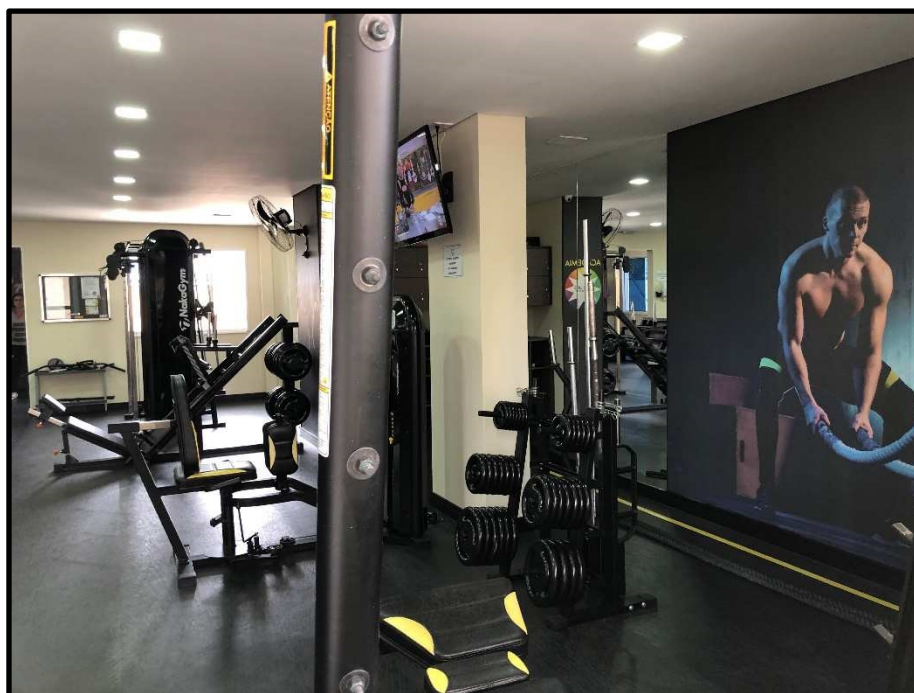


Foto 17 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Academia



Foto 18 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Quadra

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 19 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Piscinas



Foto 20 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Pista de Skate

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 21 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Spa

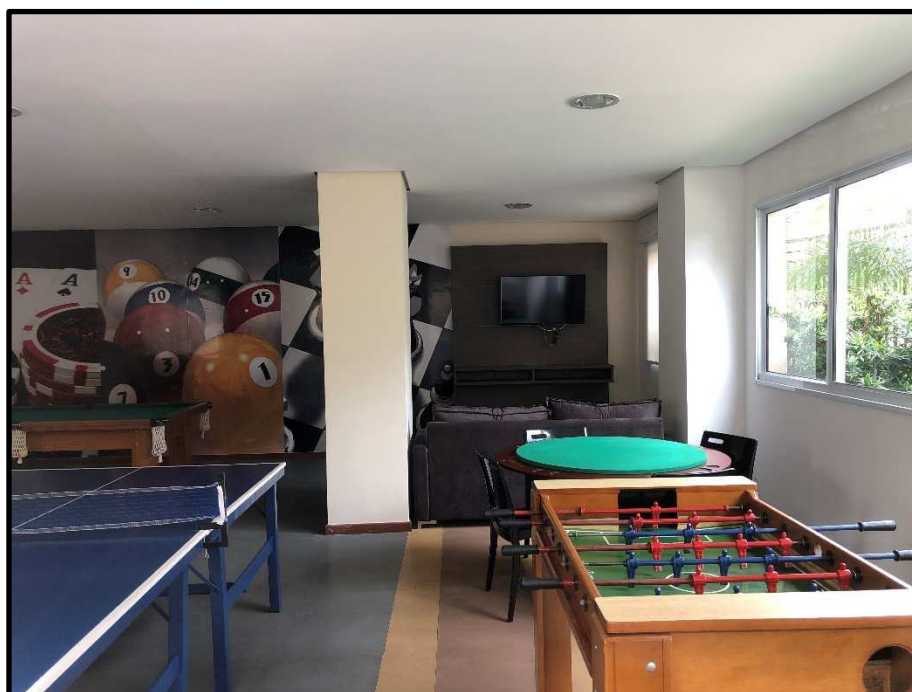


Foto 22 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Salão de Jogos

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 23 – “CONDOMÍNIO” STAR LIFE RESIDENCE CLUB” – MOON LIFE – Salão de Festas

Celli Telles Ribeiro Martins

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

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

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



Celli Telles Ribeiro Martins

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

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. METODOLOGIA

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

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

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

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de dezembro de 2019 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 135 elementos e utilizados 117 elementos conforme ANEXO 4.

Celli Telles Ribeiro Martins

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

6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

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

a) Fator Área Privativa:

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

b) Fator Idade Aparente:

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

c) Fator Dormitórios:

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

d) Fator Suítes:

Variável quantitativa expressa que número de suítes (valor unitário), variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel

e) Fator Vaga de Garagem:

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

f) Fator Elevador:

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

g) Fator Estado de Conservação:

Variável qualitativa (códigos alocados), com base nos códigos (1 = Regular, 2 = Bom e 3 = Novo). **Variável Utilizada.**

Celli Telles Ribeiro Martins

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

h) Fator Valor Unitário:

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

Variável Utilizada.

i) Fator Valor Total:

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



Celli Telles Ribeiro Martins

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

7. ANÁLISE 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 135 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 117 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 3.

Celli Telles Ribeiro Martins

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

Grau de Fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Celli Telles Ribeiro Martins

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

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

Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	18

Grau de Precisão:

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

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

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

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Avenida Nova Cantareira	MÁXIMO	4.660,78	(1,97%)	3,91% < 30%	III
	MÉDIO	4.570,51			
	MÍNIMO	4.482,00	(1,94%)		

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

$\ln(\text{Valor Unitário}) = + 9,198081338 - 0,002047576057 * \text{Área Privativa} - 0,1298607709 * \text{Estado de conservação} + 0,08820574993 * \text{Dormitórios} - 0,4803228671 / \text{Vagas de Garagem} - 0,008587123254 * \text{idade aparente}$

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\$ 265.000,00

(Duzentos e sessenta e cinco mil Reais)

Para o mês de dezembro de 2019



Celli Telles Ribeiro Martins

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

9. CONSIDERAÇÕES

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

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

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.

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.

Celli Telles Ribeiro Martins

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

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.



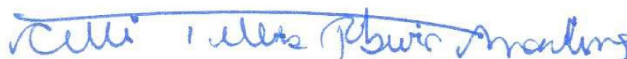
Celli Telles Ribeiro Martins

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 30 folhas a contar essa e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 18 de dezembro de 2019.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins

CREA/SP n.º 5061497892

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

ANEXO 1

MATRÍCULA DO IMÓVEL

Matrícula
-55.355-

Ficha
-1-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 20 de outubro de 2010.-

IMÓVEL :- **UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº. 13, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO MOON LIFE, integrante do CONDOMÍNIO STAR LIFE RESIDENCE CLUB, o qual tem entrada pelo nº. 1520 da Avenida João Firmino, no Bairro Jurubatuba, contendo a área privativa real de 57,368m2, área real comum de divisão não proporcional de 10,010m2, correspondente a 01 vaga simples indeterminada, localizada no 1º, 2º ou no 3º subsolo do condomínio para a guarda de 01 veículo de passeio de pequeno porte, mais a área real comum de divisão proporcional de 39,360m2, encerrando a área real total de 106,738m2, cabendo-lhes no terreno e nas partes comuns do condomínio a fração ideal de 0,35163%, contendo cada apartamento 02 dormitórios, sendo 01 suíte, sala de jantar conjugada com sala de estar, sacada, cozinha, banheiro e área de serviço; confrontando no sentido de quem da Av. João Firmino olhar para o condomínio, pela frente e pelo lado esquerdo, confronta com o espaço aéreo condominial, do lado direito com o hall social do andar, com espaço aéreo condominial, e com o apartamento de final 2, e pelos fundos com o apartamento de final 4. O CONDOMÍNIO STAR LIFE RESIDENCE CLUB, acha-se construído em terreno com a área de 3.699,80 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 19.466, deste Registro Imobiliário. Inscr. Munic. nº. 025.075.003.000 (em área maior).-**

PROPRIETÁRIA :- **M. BIGUCCI COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Travessa Daré, nº. 61, Rudge Ramos, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ. 46.665.303/0001-24.-**

REGISTRO ANTERIOR :- **R.4 feito em data de 27 de dezembro de 2005 na Matrícula nº. 19.466, deste Registro Imobiliário.-**

[Assinatura]
- Bel. Edson José Zerbinatti -
- Oficial Delegado -

R.1/55.355

:- Em 21 de dezembro de 2010.-

:- Por instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 08 de dezembro de 2010, a proprietária:- **M. BIGUCCI COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições e às de Terceiros nº. 356472010-21034020, emitida em 26/10/2010, válida até 24/04/2011, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº. CBCC.0439.4FFF.11EB, expedida em 10/12/2010, válida até 08/06/2011, "**VENDEU**" o imóvel à **EVANDRO MAXIMIANO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, RG. 336859673-SSP-SP., CPF. 298.310.788-45, residente e domiciliado na Rua Emilio Giordano, 582, em São Manoel, em Americana - SP., pelo preço ajustado de R\$191.149,47, dos quais R\$18.177,00 são referentes aos recursos da conta vinculada do FGTS, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

[Assinatura]
Belª. Edivânia de Moraes Montalvão - Escrevente Autorizada.-

(Vide Verso).-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:23, sob o número WSBO19703988750. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013174-55.2019.8.26.0564 e código 7FCDD5A.

Matrícula
-55.355-

Ficha
-1-
verso

R.2/55.355

:- Em 21 de dezembro de 2010.-

:- Pelo mesmo instrumento mencionado no R.1 desta matrícula, **EVANDRO MAXIMIANO DOS SANTOS, solteiro, já qualificado, "ALIENOU FIDUCIARIAMENTE"** o imóvel ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência Rudge Ramos – SP, prefixo 2897-5, CNPJ. 00.000.000/0867-20, para garantia da dívida, no valor de R\$140.000,00, pagáveis no prazo de 301 meses, em prestações mensais e sucessivas, reajustáveis pelo SAC, com data de vencimento da primeira prestação após a carência em 05/02/2011, com período de carência de capital de 30/11/2010 à 05/01/2011, o período de amortização de 06/01/2011 à 05/12/2035, com a taxa de juros no período de carência de juros nominal de 8,088% ao ano, efetiva de 8,4% ao ano, e 0,674% ao mês efetiva; com taxa de juros de amortização nominal de 8,088% ao ano, efetiva de 8,4% ao ano, e 0,674% ao mês efetiva, a primeira delas no valor de R\$1.494,00, nos termos da Lei nº. 9:514/97, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

Bel^ª. Edivânia de Moraes Montalvão -- Escrevente Autorizada.-

Av.3/55.355

:- Em 10 de abril de 2014.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL

:- Por instrumento particular passado em São Bernardo do Campo - SP, datado de 28 de março de 2014, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no **Cadastro Imobiliário Municipal sob nº. 025.075.003.093.-** (Prenotação nº 224588 de 03/04/2014)

AVERBADO POR

Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.4/55.355

:- Em 10 de abril de 2014.-

CASAMENTO

:- Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.3 desta matrícula e Certidão de Casamento Matrícula nº. 121418.01.55.2011.3.00025.057.0009879-57, no Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Americana, Estado de São Paulo, **EVANDRO MAXIMIANO DOS SANTOS, casou-se com MARIANA MARTINS BERNARDINO**, em data de 21/01/2011, tendo adotado o **Regime da Comunhão Parcial de Bens.**

AVERBADO POR

Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

(Vide Ficha 2).-

Matrícula
-55.355-

Ficha
-2-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.
CNS Nº 11.252-4
S. B. do Campo, 10 de abril de 2014.-

Av.5/55.355 :- Em 10 de abril de 2014.-

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA


:- A Alienação Fiduciária objeto do R.2 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Bernardo do Campo - SP, datado de 28 de março de 2014.-

AVERBADO POR :- 
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

R.6/55.355 :- Em 10 de abril de 2014.-

VENDA E COMPRA

:- Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.3 desta matrícula, o proprietário:- **EVANDRO MAXIMIANO DOS SANTOS**, brasileiro, engenheiro, RG. 336859673-SSP-SP, OPF. 298.310.788-45, casado com **MARIANA MARTINS BERNARDINO**, brasileira, do lar, RG. 402192370-SSP-SP, CPF. 365.272.758-46, residentes e domiciliados na Avenida João Firmino, 1520, apto. 13, em São Bernardo do Campo - SP, "**VENDEU**" o imóvel à **MARCIO FERNANDES DE SOUZA**, brasileiro, **divorciado**, empresário, RG. 289555267-SSP-SP., CPF. 183.718.118-70, residente e domiciliado na Rua Teodumira Barreira de Figueiredo, 114, casa 03, em São Bernardo do Campo - SP, pelo preço ajustado de R\$353.000,00. Compareceu no presente instrumento como Interveniante Quitante:- BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília, Capital Federal, CNPJ. 00.000.000/0001-91, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR :- 
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

R.7/55.355 :- Em 10 de abril de 2014.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

:- Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.3 desta matrícula, **MARCIO FERNANDES DE SOUZA**, solteiro, já qualificado, "**ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**" o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$315.000,00, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, pagáveis no prazo de 420 meses, à taxa de juros balcão: nominal de 8,5101% ao ano e efetiva de 8,8500% ao ano e taxa de juros reduzida: nominal de 8.0000% ao ano e efetiva de 8.3000% ao ano, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR :- 
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

(Vide Verso).-

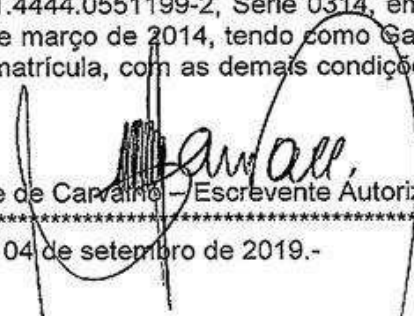
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:23, sob o número WSBO19703988750. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013174-55.2019.8.26.0564 e código 7FCDD5A.

Matrícula
-55.355-

Ficha
-2-
verso

Av.8/55.355 :- Em 10 de abril de 2014.-

CÉDULA CRÉDITO IMOBILIÁRIO
:- Nos termos do artigo 18º, parágrafo 5º da Lei 10.931 de 02 de Agosto de 2.004, procede a presente averbação para constar que a emissora:- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **emite a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular** sob o n.º. 1.4444.0551199-2, Série 0314, emitida em São Bernardo do Campo - SP, datado de 28 de março de 2014, tendo como Garantia Real, a Alienação Fiduciária objeto do R.7 desta matrícula, com as demais condições constantes da cédula.-

AVERBADO POR :- 
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.9/55.355 :- Em 04 de setembro de 2019.-

PENHORA ONLINE
:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 831 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pelo 8º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000283556, extraída da Ação de Execução Civil nº de ordem **1013174-55.2019.8.26.0564**, assinado digitalmente pelo Sr. Guilherme Stabile Nogueira, Escrevente Técnico Judiciário do referido ofício, requerida por CONDOMINIO STAR LIFE RESIDENCE CLUB, CNPJ. 12.983.670/0001-54, em face de:- JULIANA PEREIRA DA SILVA, CPF. 217.250.488-25 e MARCIO FERNANDES DE SOUZA, CPF. 183.718.118-70, e na qualidade de terceiro:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ. 00.360.305/0001-04, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$19.917,98, e depositado em mãos de MARCIO FERNANDES DE SOUZA.- (Prenotação n.º 266083 de 27/08/2019)

AVERBADO POR :- 
Bel. Marcelo Gomes - Escrevente Autorizado.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:23, sob o número WSBO19703988750. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013174-55.2019.8.26.0564 e código 7FCDD5A.

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: 3H4NGVCF0BSL

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 025.075.003.093
CONTRIBUINTE: MARCIO FERNANDES DE SOUZA
LOCAL DO IMÓVEL: AVEN. JOAO FIRMINO
NÚMERO: 1520
CEP: 09812450
AP/SL/LJ/CJ: AP.13
ARRUAMENTO: C.STAR LIFE RES.CLUB
COMPLEMENTO: ED. MOON LIFE
ÁREA DE TERRENO: 3699,80 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 12,90 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 106,74 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: 18/12/2019 ÀS 08:56:04

Chave de Segurança: 9U7G2PHNP

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

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

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

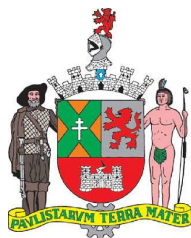
Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

ANEXO 3

CERTIDÕES



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

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 025.075.003.093

Contribuinte: MARCIO FERNANDES DE SOUZA

CPF: 183.718.118-70

Local do Imóvel: AVEN. JOAO FIRMINO

Nº: 1520

LOTE QUADRA: BLOCO: AP / SL / LJ / CJ: AP.13

ARRUAMENTO: C.STAR LIFE RES.CLUB

CEP: 9812-450 COMPLEMENTO: ED. MOON LIFE

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 **08:57:52** **18/12/2019** <hora e data de Brasília>

Código de Autenticidade da Certidão: 343R7QJRJ

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 TESOURO
RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Inscrição Imobiliária - 025.075.003.093 - CPF: 18371811870

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

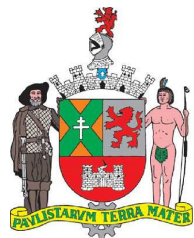
VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 18/12/2019

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

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	KH	101/19-0158739	2019			999,36	1.046,02
IPTU		101/20-0163591	2020			1.024,92	1.024,92
CONSVIA	R	106/15-0144243	2015			32,40	42,03
CONSVIA	R	106/16-0147999	2016			35,75	41,89
CONSVIA	R	106/17-0151133	2017			38,48	42,30
CONSVIA	R	106/18-0155890	2018			39,54	42,23
CONSVIA	R	106/19-0158739	2019			41,28	42,45
CONSVIA	R	106/20-0163591	2020			42,38	42,38

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 2.324,22

EMITIDO NO DIA: 18/12/2019 ÀS 08:59:29



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 025.075.003.093
CONTRIBUINTE: MARCIO FERNANDES DE SOUZA
LOCAL DO IMÓVEL: AVEN. JOAO FIRMINO **NÚMERO:** 1520
AP: AP.13
COMPLEMENTO: ED. MOON LIFE
ARRUAMENTO: C.STAR LIFE RES.CLUB
ÁREA DE TERRENO: 3.699,80 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 12,90 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 106,74 m²
VALOR DO TERRENO : **VALOR DA CONSTRUÇÃO :** **VALOR TOTAL :**
R\$ 8.472,39 R\$ 171.283,53 R\$ 179.755,92

[CENTO E SETENTA E NOVE MIL, SETECENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS E NOVENTA 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 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

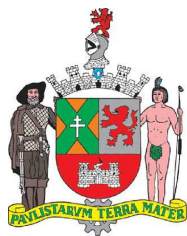
EMITIDO NO DIA: 18/12/2019 ÀS 09:07:50

Chave de Segurança: 99WL5I6XD

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

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2019

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 025.075.003.093
ENDEREÇO: AVEN. JOAO FIRMINO **NÚMERO:** 1520
BLOCO:
APARTAMENTO: AP.13
COMPLEMENTO: ED. MOON LIFE
LOTE:
QUADRA:
ARRUAMENTO: C.STAR LIFE RES.CLUB
ÁREA DE TERRENO: 3.699,80 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 12,90 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 106,74 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 11.826,60	R\$ 239.094,67	R\$ 250.921,28

[DUZENTOS E CINQUENTA MIL, NOVECENTOS E VINTE E UM REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 18/12/2019, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

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

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

EMITIDO NO DIA: 18/12/2019 ÀS 09:08:17

Chave de Segurança: 60TAP4ESH

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



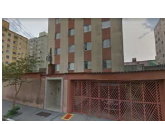



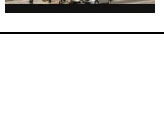

ANEXO 4





PESQUISA

	Foto da Fachada do Imóvel	Imobiliária	Contato	Endereço	Bairro	Área Útil	Estado de Conservação	Dormitórios	Suites	Vaga de Garagem	Elevador	Idade Aparente (Anos)	Preço (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1		DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	695.000,00	5.650,41
2		Rodrigo	(11) 98212-0393	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	895.000,00	7.276,42
3		Douglas	(11) 98264-5124	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	180	bom	4	2	3	sim	6	1.290.000,00	7.166,67
4		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	700.000,00	5.691,06
5		DPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	820.000,00	6.666,67
6		ALTAVISTA IMOVES	(11) 2379-0459	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	181	bom	4	2	3	sim	6	1.345.000,00	7.436,94
7		Waldio	(11) 98865-6564	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	698.000,00	5.674,80
8		DPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	800.000,00	6.504,07
9		ISEU IMÓVEIS.	(11) 4302-7847	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	848.000,00	6.894,31
10		DONALVES IMÓVEIS - AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	297	bom	4	4	4	sim	6	1.400.000,00	5.907,27
11		ALTAVISTA IMOVES	(11) 2379-0459	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	790.000,00	6.422,76
12		LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-3030	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	765.000,00	6.216,51
13		DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	155	bom	3	1	2	sim	6	1.160.000,00	7.483,82
14		DONIZETE IMÓVEIS - JAIRMA	(11) 4994-3477	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	155	bom	4	3	3	sim	6	1.000.000,00	6.438,71
15		Inovais Amaro	(11) 2831-0210	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	180	bom	4	4	3	sim	6	1.370.000,00	7.611,11
16		Jose Antonio da Costa	(11) 94777-0714	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	180	bom	4	3	3	sim	6	1.180.000,00	6.555,56
17		Jose Antonio da Costa	(11) 94777-0714	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	237	bom	4	4	4	sim	6	1.450.000,00	6.138,34
18		Carquei Imóveis	(11) 4369-7947	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	297	bom	4	4	4	sim	6	1.249.000,00	5.270,04
19		Jamila Bruni	(11) 99381-5262	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	180	bom	4	3	3	sim	6	1.070.000,00	5.944,44
20		Fernando	(11) 98798-1933	Avenida Adilino Prati, 500	Centro	180	bom	4	4	3	sim	6	865.000,00	4.805,56
21		DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adilino Prati, 601	Centro	115	bom	3	2	2	sim	6	1.240.000,00	8.232,38
22		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Adilino Prati, 601	Centro	155	bom	3	3	2	sim	6	820.000,00	5.296,37
23		ISEU IMÓVEIS.	(11) 4302-7847	Avenida Adilino Prati, 601	Centro	156	bom	4	2	2	sim	6	860.000,00	5.512,82
24		DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adilino Prati, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	800.000,00	5.105,13
25		DONIZETE IMOVES VILA ASSURGAO	(11) 4435-3535	Avenida Adilino Prati, 601	Centro	155	bom	3	3	3	sim	6	960.000,00	6.210,00
26		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Adilino Prati, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	800.000,00	5.128,21
27	BRANDINI IMOVES	(11) 3433-4700	Avenida Adilino Prati, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	850.000,00	5.448,72	
28		LOMENCE GRUPO	(11) 99276-1376	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	bom	2	0	1	sim	3	229.000,00	4.490,20
29		ILI IMOVES	(11) 4388-4933	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	230.000,00	5.111,11
30		DONALVES IMÓVEIS - AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	265.000,00	5.760,87
31		DONALVES IMÓVEIS - AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	bom	2	0	1	sim	3	310.000,00	6.888,89
32		Saiaira New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	48	bom	2	0	1	sim	3	210.000,00	5.208,33
33		DONALVES IMÓVEIS - AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	250.000,00	5.434,79
34		DORAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	bom	2	0	1	sim	3		
35		ELLO ABC	(11) 4469-0566	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	47	bom	2	0	1	sim	3	295.000,00	6.276,60
36		Saiaira New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	215.000,00	4.673,91
37		MOBILIARIA SHANGHAIAR	(11) 4302-7952	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	bom	2	0	1	sim	3	239.000,00	4.686,27

38		HSM IMÓVEIS	[11] 4330-0101	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	bom	3	1	1	sim	23	525.000,00	4.276,81
39		Suária New Corporation	[11] 4302-7463	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	bom	3	1	1	sim	23	365.000,00	4.802,63
40		SOMCALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	[11] 4331-4000	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	bom	3	0	1	sim	23	310.000,00	4.578,95
41		ISEU IMÓVEIS	[11] 4302-7847	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	bom	3	1	1	sim	23	330.000,00	4.555,84
42		CORAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	[11] 4302-7666	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	70	bom	3	0	1	sim	23	315.000,00	4.500,00
43		EARIDI SBC - CENTRO	[11] 4317-5030	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	bom	3	0	1	sim	23	310.000,00	4.025,97
44		Prontis Imóveis	[11] 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	bom	3	1	1	sim	23	297.000,00	3.857,14
45		Prontis Imóveis	[11] 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	69	bom	3	0	1	sim	23	276.000,00	4.000,00
46		SOUZA SILVA IMÓVEIS	[11] 4355-4292	Rua Braga, 202	Vila Lucilândia	95	bom	3	1	2	sim	6	550.000,00	6.043,36
47		PHOTI IMÓVEIS	[11] 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lucilândia	95	bom	3	1	2	sim	6	595.000,00	6.538,48
48		SOMCALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	[11] 4331-4000	Rua Braga, 202	Vila Lucilândia	92	bom	3	1	2	sim	6	580.000,00	6.304,35
49		SOUZA SILVA IMÓVEIS	[11] 4355-4292	Rua Braga, 202	Vila Lucilândia	95	bom	3	1	2	sim	6	545.000,00	5.989,01
50		SOUZA SILVA IMÓVEIS	[11] 4355-4292	Rua Braga, 202	Vila Lucilândia	95	bom	3	1	2	sim	6	545.000,00	5.989,01
51		Suária New Corporation	[11] 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lucilândia	95	bom	3	1	2	sim	5	555.000,00	6.098,90
52		Suária New Corporation	[11] 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lucilândia	95	bom	3	1	2	sim	7	560.000,00	6.483,53
53		SOUZA SILVA IMÓVEIS	[11] 4355-4292	Rua Braga, 202	Vila Lucilândia	95	bom	3	1	2	sim	6	554.000,00	6.087,91
54		ISEU IMÓVEIS	[11] 4302-7847	Rua Braga, 202	Vila Lucilândia	95	bom	3	1	2	sim	6	575.000,00	6.318,68
55		PHOTI IMÓVEIS	[11] 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lucilândia	107	bom	3	1	2	sim	6	550.000,00	5.540,53
56		ISEU IMÓVEIS	[11] 4302-7847	Rua Tiradentes, 1993	Montanha	60	bom	2	0	1	sim	14	220.000,00	3.666,67
57		SOUZA SILVA IMÓVEIS	[11] 4355-4292	Rua Tiradentes, 1993	Montanha	50	bom	2	0	1	sim	14	190.000,00	3.800,00
58		FABRÍCIO CORREYOR	[11] 97399-5656	Rua Tiradentes, 1993	Montanha	55	bom	2	0	1	sim	14	210.000,00	3.818,18
59		SOMCALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STD ANDRÉ	[11] 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanha	58	bom	2	0	1	sim	14	180.000,00	3.103,45
60		Suária New Corporation	[11] 4302-7463	Rua Tiradentes, 1993	Montanha	50	bom	2	0	1	sim	14	195.000,00	3.900,00
61		SOMCALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STD ANDRÉ	[11] 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanha	49	bom	2	0	1	sim	14	200.000,00	4.081,63
62		DISK IMÓVEIS	[11] 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanha	55	bom	2	0	1	sim	14	200.000,00	3.636,36
63		SOMCALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STD ANDRÉ	[11] 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanha	60	bom	2	0	1	sim	14	220.000,00	3.666,67
64		SOMCALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	[11] 4331-4000	Rua Tiradentes, 1993	Montanha	50	bom	2	0	1	sim	14	205.000,00	4.100,00
65		DISK IMÓVEIS	[11] 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanha	54	bom	2	0	1	sim	14	200.000,00	3.703,70
66		LEU IMÓVEIS	[11] 4368-6933	Avenida Engenheiro Isaac Garças	Vila Caminho do Mar	130	bom	3	2	2	sim	14	730.000,00	5.615,38
67		HSM IMÓVEIS	[11] 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garças	Vila Caminho do Mar	130	bom	3	3	3	sim	14	800.000,00	6.515,85
68		ZM ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	[11] 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garças	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	2	3	sim	14	731.400,00	5.540,91
69		MAT HOME CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA ME	[11] 4368-9009	Avenida Engenheiro Isaac Garças	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	2	2	sim	14	645.000,00	4.886,36
70		Emerson Massanet	[11] 3436-3377	Avenida Engenheiro Isaac Garças	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	2	3	sim	14	715.000,00	5.416,67
71		HSM IMÓVEIS	[11] 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garças	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	3	3	sim	14	699.000,00	5.295,45
72		Nazary Imóveis	[11] 3424-7000	Avenida Engenheiro Isaac Garças	Vila Caminho do Mar	130	bom	3	3	3	sim	14	740.000,00	5.692,31
73		COORDENADORA DE IMÓVEIS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA	[11] 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garças	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	3	3	sim	14	640.000,00	4.848,48
74		Martini e Pissani Ass. Imob. LTDA	[11] 3948-6638	Avenida Engenheiro Isaac Garças	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	3	3	sim	14	870.000,00	6.590,91
75		LIZENOVES GESTÃO E ELABORAÇÃO DE RELATÓRIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME	[11] 3361-3631	Avenida Engenheiro Isaac Garças	Vila Caminho do Mar	130	bom	3	2	3	sim	14	685.000,00	5.369,23

76		HSM IMÓVEIS	[11] 4330-0201	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	66	bom	2	0	1	sim	15	270.000,00	4.096,91
77		Casear Imóveis	[11] 4122-7777	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	56	bom	2	0	1	sim	15	280.000,00	5.000,00
78		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	[11] 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	70	bom	2	0	1	sim	15	900.000,00	4.285,71
79		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	[11] 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	70	bom	2	0	1	sim	15	900.000,00	4.285,71
80		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	[11] 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	64	bom	2	0	1	sim	15	330.000,00	5.156,25
81		IMOBILIARIA SHANGHAI	[11] 4302-7952	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	79	bom	3	1	2	sim	7	447.000,00	5.658,23
82		OPEN NEGÓCIOS	[11] 4090-0707	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	73	bom	2	1	2	sim	7	450.000,00	6.164,38
83		GUARA IMÓVEIS	[11] 4302-7463	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	76	bom	2	1	2	sim	7	445.000,00	5.855,26
84		MOVES FOR YOU LTDA ME	[11] 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	74	bom	3	1	1	sim	7	379.000,00	5.133,79
85		MOVES FOR YOU LTDA ME	[11] 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	73	bom	3	1	1	sim	7	389.900,00	5.341,50
86		SOUZA SILVA IMÓVEIS	[11] 4351-4292	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	79	bom	3	1	1	sim	7	380.000,00	4.810,13
87		PATRIMÔNIO ABC IMÓVEIS	[11] 4232-3000	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	73	bom	3	1	1	sim	7	360.000,00	4.931,51
88		ISEU IMÓVEIS	[11] 4302-7847	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	bom	2	0	1	sim	16	287.000,00	4.629,03
89		PHD IMÓVEIS	[11] 4332-2222	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	60	bom	2	0	1	sim	16	295.000,00	4.916,67
90		ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	[11] 4417-5346	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	61	bom	2	0	1	sim	16	330.000,00	5.409,84
91		SONCALVES IMÓVEIS AGENCIA MATRIZ	[11] 4331-4000	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	bom	2	0	1	sim	16	275.000,00	4.435,48
92		SOUZA SILVA IMÓVEIS	[11] 4351-4292	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	58	bom	2	0	1	sim	16	275.000,00	4.741,38

93		CASARI IMOBILIARIA E ADMINISTRACAO DE BENS EIRELI	[11] 4122-7777	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 196	Jardim Trajã	60	bom	2	0	1	não	15	189.000,00	3.150,00
94		PREVELATO CORRETORA E SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA	[11] 2786-8583	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 196	Jardim Trajã	56	bom	2	0	1	não	15	220.000,00	3.928,57
95		Corazza Imoveis S/S LTDA EPP	[11] 4802-7666	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 196	Jardim Trajã	58	bom	2	0	1	não	15	210.000,00	3.620,68
96		Corazza Imoveis S/S LTDA EPP	[11] 4802-7666	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 127	Jardim Trajã	54	bom	2	0	1	sim	14	220.000,00	4.074,07
97		DSB IMOVES NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	[11] 4802-7451	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 127	Jardim Trajã	54	bom	2	0	1	sim	14	225.000,00	4.156,67
98		SONCALVES IMOVES E CONDOMINIOS LTDA	[11] 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 95	Jardim Trajã	65	bom	2	0	1	sim	18	240.000,00	3.692,31
99		SONCALVES IMOVES E CONDOMINIOS LTDA	[11] 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 95	Jardim Trajã	63	bom	2	0	1	sim	18	238.000,00	3.619,05
100		CASARI IMOBILIARIA E ADMINISTRACAO DE BENS EIRELI	[11] 4122-7777	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 80	Jardim Trajã	52	bom	2	0	1	sim	11	215.000,00	4.134,62
101		CORAZZA IMOVES S/S LTDA EPP	[11] 4302-7666	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 80	Jardim Trajã	50	bom	2	0	1	sim	11	225.000,00	4.500,00
102		SONCALVES IMOVES E CONDOMINIOS LTDA	[11] 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 80	Jardim Trajã	50	bom	2	0	1	sim	11	230.000,00	4.600,00
103		SONCALVES IMOVES E CONDOMINIOS LTDA	[11] 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 80	Jardim Trajã	50	bom	2	0	1	sim	11	215.000,00	4.300,00
104		MSM IMOVES LTDA - ME	[11] 4330-0201	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 80	Jardim Trajã	50	bom	2	0	1	sim	11	230.000,00	4.600,00
105		IMOVES ALIANÇA	[11] 4109-9211	Rua Cleonice Candida Fanari, 150 e 180	Jordandópolis	53	bom	2	0	1	não	14	210.000,00	3.962,26
106		SOUZA SILVA IMOVES	[11] 4351-4292	Rua Cleonice Candida Fanari, 150 e 180	Jordandópolis	50	bom	2	0	1	não	14	210.000,00	4.200,00
107		BK CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	[11] 4317-5030	Rua Cleonice Candida Fanari, 150 e 180	Jordandópolis	54	bom	2	0	1	não	14	234.000,00	4.333,33
108		SONCALVES IMOVES - AGENCIA SANTO ANDRÉ	[11] 4421-8000	Rua Cleonice Candida Fanari, 150 e 180	Jordandópolis	54	bom	2	0	1	não	14	220.000,00	4.074,07
109		MOBILIÁRIA ESPECIALISTA IMOVES LTDA	[11] 4335-5083	Rua Cleonice Candida Fanari, 150 e 180	Jordandópolis	54	bom	2	0	1	não	14	220.000,00	4.074,07
110		Casari Imobiliária e Administração de Bens Eireli	[11] 4122-7777	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Pianalto	46	bom	2	0	1	sim	6	250.000,00	5.555,56
111		Corazza Imoveis S/S LTDA EPP	[11] 4302-7666	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Pianalto	53	bom	2	0	1	sim	6	250.000,00	4.716,98
112		Open Negócios Imobiliários	[11] 4990-0707	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Pianalto	53	bom	2	0	1	sim	6	250.000,00	4.716,98
113		Mov Imoveis Ltda	[11] 4361-9956	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Pianalto	53	bom	2	0	1	sim	6	249.000,00	4.698,11
114		Souza Silva Imoveis	[11] 4351-4292	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Pianalto	54	bom	2	0	1	sim	6	275.000,00	5.092,58

115		PHD IMOVEIS	(11) 4832-2222	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópolis	63	bom	2	1	1	sim	9	275.000,00	4.365,08
116		Corazza Imóveis S/S LTDA EPP	(11) 4802-7666	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópolis	61	bom	2	1	1	sim	9	280.000,00	4.590,16
117		COLONIA CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA. - EPP	(11) 4996-8700	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópolis	62	bom	2	1	1	sim	9	280.000,00	4.516,13
118		HSM IMOVEIS LTDA. - ME	(11) 4830-0201	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópolis	65	bom	2	1	1	sim	9	207.000,00	4.568,23
119		PHD IMOVEIS	(11) 4832-2222	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópolis	63	bom	2	1	1	sim	9	320.000,00	5.079,37
120	Corazza Imóveis S/S LTDA EPP	(11) 4802-7666	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópolis	62	bom	2	1	1	sim	9	315.000,00	5.080,65	
121		Luiz Carlos Ferreira	(11) 99516-1695	Rua Particular Flora Bulcão Veremate,70	Ferrazópolis	48	bom	3	0	1	sim	2	207.800,00	4.329,17
122		ATTITUDE IMOVEIS LTDA ME	(11) 4750-7471	Rua Particular Flora Bulcão Veremate,70	Ferrazópolis	50	bom	2	0	1	sim	2	240.000,00	4.800,00
123		NUCLEIA DOS SANTOS SILVA	(11) 4861-0700	Rua Particular Flora Bulcão Veremate,70	Ferrazópolis	48	bom	3	0	1	sim	2	214.900,00	4.477,08
124		FREITAS & SOUZA ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA. - ME	(11) 2381-5034	Rua Particular Flora Bulcão Veremate,70	Ferrazópolis	48	bom	2	0	1	sim	2	214.800,00	4.475,00
125		Márcia Capella Imóveis	(11) 94797-0755	Rua Particular Flora Bulcão Veremate,70	Ferrazópolis	48	bom	2	0	1	sim	2	224.900,00	4.685,42
126		Grandiré Imóveis Ltda	(11) 3433-4700	Rua das Laranjeiras, 153	Parque Terra Nova	70	bom	2	0	1	sim	34	275.600,00	3.937,14
127		Grandiré Imóveis Ltda	(11) 3433-4700	Rua das Laranjeiras, 153	Parque Terra Nova	65	bom	2	0	1	sim	34	275.000,00	4.230,77
128		SONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4831-4040	Rua das Laranjeiras, 153	Parque Terra Nova	70	bom	2	0	1	sim	34	206.000,00	4.228,57
129		SONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4831-4040	Rua das Laranjeiras, 153	Parque Terra Nova	65	bom	2	0	1	sim	34	225.000,00	3.923,08
130		Grandiré Imóveis Ltda	(11) 3433-4700	Rua das Laranjeiras, 153	Parque Terra Nova	54	bom	2	0	1	sim	34	245.000,00	4.537,04
131		SABANA IMOVEIS	(11) 4365-2100	Avenida São Firmino, 1520	Assunção	53	bom	2	0	1	sim	9	350.000,00	6.603,77
132		Click Residence Imóveis	(11) 2778-4004	Avenida São Firmino, 1520	Assunção	48	bom	2	0	1	sim	9	320.000,00	6.666,67
133		Quarta Negócios Imobiliários	(11) 4348-2900	Avenida São Firmino, 1520	Assunção	66	bom	3	1	2	sim	9	424.000,00	6.424,24
134		Quarta Negócios Imobiliários	(11) 4348-2900	Avenida São Firmino, 1520	Assunção	52	bom	2	1	1	sim	9	360.000,00	6.923,08
135		Quarta Negócios Imobiliários	(11) 4348-2900	Avenida São Firmino, 1520	Assunção	52	bom	2	1	1	sim	9	340.000,00	6.538,46

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:	"CONDOMÍNIO STAR LIFE RESIDENCE CLUB"					
Data de criação:	10/12/2019					
Área de concentração:	Avaliação de Bens					
Tipologia em estudo:	Apartamentos					
Descrição do modelo:	Avenida João Firmino, 1520					
Dados do modelo:	135					
Dados utilizados:	117					
Variáveis do modelo:	6					
Variáveis utilizadas:	6					
	Regressão			Estimativa		
Coef. de correlação	0,794126761			0,794346118		
Coef. de determinação	0,630637312			0,630985755		
Desvio padrão	0,110986758			563,0173971		
Normalidade:	[72, 92, 96]					

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	78,03	43,00	156,00	0,00	-2,48	1,46	x
Estado de conservação	2,03	2,00	3,00	-0,13	-1,96	5,28	x
Dormitórios	2,44	2,00	4,00	0,09	2,59	1,08	x
Vagas de garagem	0,82	0,33	1,00	-0,48	-5,12	0,01	1/x
Idade aparente	11,31	2,00	34,00	-0,01	-5,46	0,01	x
Valor unitário	8,50	8,19	8,89	9,20	46,79	0,01	ln(y)
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	2,33448965	5	0,4668979	37,90352622			
Não explicada	1,36730472	111	0,0123181				
Total	3,70179437	116					

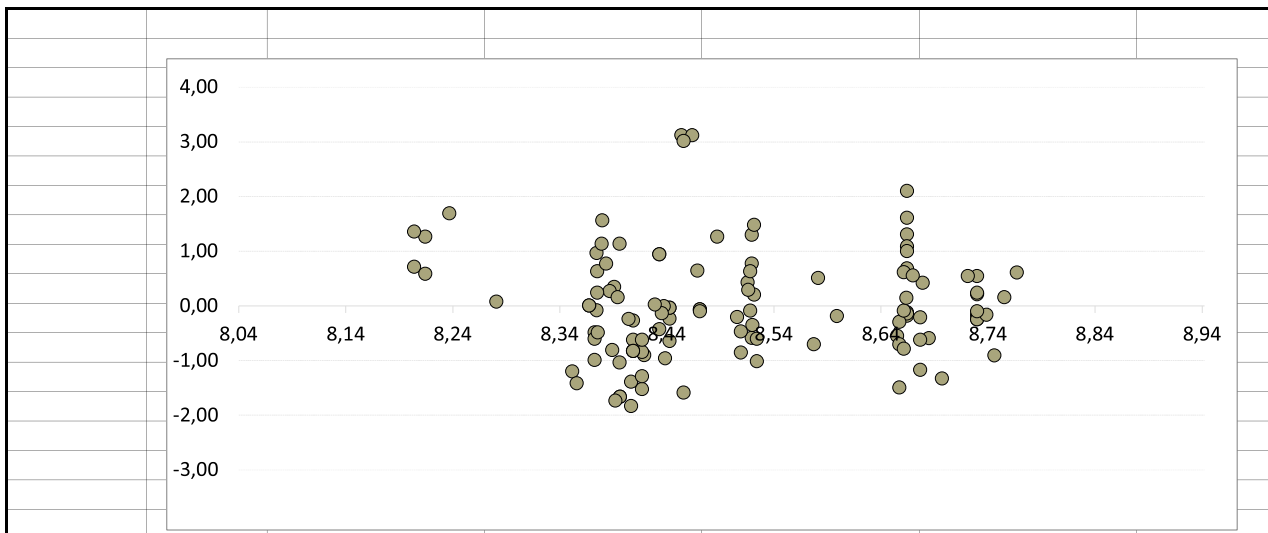
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	sim
Estado de conservação	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)	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	não
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	não
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	Área privativa	Estado de conservação	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Elevador (1=Sim)	Idade aparente	Valor total	Valor unitário
	DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	695.000,00	5.650,40
	Rodrigo	(11) 98512-0893	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	895.000,00	7.276,42
	Douglas	(11) 98294-5324	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	2	3	1	6	1.290.000,00	7.166,67
	REMAX MAXXI	(11) 430-7633	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	700.000,00	5.691,06
	OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	820.000,00	6.666,67
	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) 98865-8564	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	898.000,00	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
	CONÇALVES IMÓVEIS	(11) 4331-4000	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	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 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(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	2	4	1	6	1.450.000,00	6.118,14
	Cerquini Imóveis	(11) 4369-7847	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.249.000,00	5.270,04
	Jamila Brun	(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 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(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 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(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	4.480,00
	JULI IMÓVEIS	(11) 4368-8933	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	1	3	230.000,00	5.111,00
	CONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	265.000,00	5.761,00
	CONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	1	3	310.000,00	6.889,00
	GAURA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	48	2	2	0	1	1	3	250.000,00	5.208,00
	CONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, 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
	LELO ABC	(11) 4469-0568	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	47	2	2	0	1	1	3	295.000,00	6.277,00
	GAURA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	245.000,00	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
	GAURA 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
	CONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, 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	278.000,00	4.000,00
	SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	550.000,00	6.044,00
	PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	595.000,00	6.538,00
	CONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	580.000,00	6.304,00
	SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	545.000,00	5.989,00
	SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	545.000,00	5.989,00
	GAURA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	5	555.000,00	6.099,00
	GAURA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	7	590.000,00	6.484,00
	SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	554.000,00	6.088,00
	GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	1	6	575.000,00	6.319,00
	PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	107	2	3	1	2	1	6	550.000,00	5.140,00
	GISELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	2	2	0	1	1	14	220.000,00	3.666,67
	SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	1	1	14	190.000,00	3.900,00
	FABRÍCIO CORRETOR	(11) 97399-5656	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	2	2	0	1	1	14	210.000,00	3.818,18
	CONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	58	2	2	0	1	1	14	180.000,00	3.103,00
	GAURA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	1	1	14	195.000,00	3.900,00
	CONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	49	2	2	0	1	1	14	200.000,00	4.382,00
	DISK IMÓVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	2	2	0	1	1	14	200.000,00	3.636,00

GONCALVES IMOVEIS. AGENCIA. STO ANDRE	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	2	2	0	1	1	14	220.000,00	3.666,67
GONCALVES IMOVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	1	1	14	205.000,00	4.100,00
DISK IMOVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	54	2	2	0	1	1	14	200.000,00	5.074,00
JULI IMOVEIS	(11) 4368-6533	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	2	2	1	14	730.000,00	5.615,00
HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	3	3	1	14	800.000,00	6.154,00
J2M ASSESSORIA IMOBILIARIA	(11) 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	2	3	1	14	731.400,00	5.541,00
ART HOME CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA ME	(11) 4368-9009	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	2	2	1	14	645.000,00	4.896,96
Emerson Massanet	(11) 3436-3377	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	133	2	3	2	3	1	14	715.000,00	5.375,00
HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	3	3	1	14	899.000,00	5.296,45
Rozanir Imoveis	(11) 3424-7000	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	3	3	1	14	750.000,00	5.692,31
COORDENADORA DE IMOVEIS SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA	(11) 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	3	3	1	14	640.000,00	4.848,48
Martins e Passan Ass. Imob. LTDA	(11) 3458-6638	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	3	3	1	14	870.000,00	6.590,00
LUIZIMOVEIS GESTAO E ELABORACAO DE RELATORIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(11) 2381-2531	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	2	3	1	14	685.000,00	5.269,00
HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	66	2	2	0	1	1	15	270.000,00	4.090,91
Casari Imoveis	(11) 4122-7777	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	56,002	2	2	0	1	1	15	280.000,00	5.000,00
PORTO REAL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	70	2	2	0	1	1	15	300.000,00	4.285,71
PORTO REAL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	64	2	2	0	1	1	15	330.000,00	5.156,25
IMOBILIARIA SHANGRILAR	(11) 4302-7952	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luz	79	2	3	1	2	1	7	447.000,00	5.658,23
OPEN NEGOCIOS	(11) 4990-0707	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luz	73	2	2	1	2	1	7	450.000,00	6.164,38
IMOVEIS FOR YOU LTDA ME	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luz	74	2	3	1	1	1	7	379.900,00	5.133,78
IMOVEIS FOR YOU LTDA ME	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luz	73	2	3	1	1	1	7	389.900,00	5.341,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luz	79	2	3	1	1	1	7	380.000,00	4.810,00
PATRIMONIO ABC IMOVEIS	(11) 4232-3000	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luz	73	2	3	1	1	1	7	360.000,00	4.932,51
GISELI IMOVEIS.	(11) 4302-7947	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	2	2	0	1	1	16	287.000,00	4.629,03
PHD IMOVEIS.	(11) 4332-2222	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	60	2	2	0	1	1	16	295.000,00	4.916,67
ELITE NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4427-5346	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	61	2	2	0	1	1	16	330.000,00	5.409,84
GONCALVES IMOVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	2	2	0	1	1	16	275.000,00	4.435,48
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	58	2	2	0	1	0	16	275.000,00	4.741,38
CASARI IMOBILIARIA E ADMINISTRACAO DE BENS EIRELI	(11) 4122-7777	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 196	Jardim Yrajá	60	2	2	0	1	0	15	189.000,00	3.150,00
PREVELATO CORRETORA E SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA	(11) 2796-8583	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 196	Jardim Yrajá	56	2	2	0	1	0	15	220.000,00	3.929,00
Corazza Imoveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 196	Jardim Yrajá	58	2	2	0	1	0	15	210.000,00	3.621,00
Corazza Imoveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 127	Jardim Yrajá	54	2	2	0	1	1	14	220.000,00	4.074,00
DISK IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	(11) 4302-7451	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 127	Jardim Yrajá	54	2	2	0	1	1	14	225.000,00	4.167,00
GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 95	Jardim Yrajá	65	2	2	0	1	1	18	240.000,00	3.692,00
GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 95	Jardim Yrajá	63	2	2	0	1	1	18	228.000,00	3.619,00
CASARI IMOBILIARIA E ADMINISTRACAO DE BENS EIRELI	(11) 4122-7777	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	52	2	2	0	1	1	11	215.000,00	4.135,00
CORAZZA IMOVEIS S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	2	0	1	1	11	225.000,00	4.500,00
GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	2	0	1	1	11	230.000,00	4.600,00
GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	51	2	2	0	1	1	11	215.000,00	4.300,00
HSM IMOVEIS LTDA - ME	(11) 4330-0101	Rua Padre Tarcisio Zanotti, 80	Jardim Yrajá	50	2	2	0	1	1	11	230.000,00	4.600,00
IMOVEIS ALIANÇA	(11) 4109-9211	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordãoópolis	53	2	2	0	1	0	14	210.000,00	3.962,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordãoópolis	50	2	2	0	1	0	14	210.000,00	4.200,00
BPC CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	(11) 4317-1030	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordãoópolis	54	2	2	0	1	0	14	234.000,00	4.333,00
GONCALVES IMOVEIS - AGENCIA SANTO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordãoópolis	54	2	2	0	1	0	14	220.000,00	4.074,00
IMOBILIARIA ESPECIALISTA IMOVEIS LTDA	(11) 4335-5083	Rua Cleonice Candida Fanani, 150 e 180	Jordãoópolis	54	2	2	0	1	1	14	220.000,00	4.074,00
Casari Imobiliária e Administração de Bens Eireli	(11) 4122-7777	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Planalto	45	2	2	0	1	1	7	250.000,00	5.556,00
Corazza Imoveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Planalto	53	2	2	0	1	1	7	250.000,00	4.717,00
Open Negocios Imobiliarios	(11) 4990-0707	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Planalto	53	2	2	0	1	1	7	250.000,00	4.717,00
Mv Imoveis Ltda	(11) 4361-6866	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Planalto	53	2	2	0	1	1	7	249.000,00	4.698,00
Souza Silva Imoveis	(11) 4351-4292	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 763	Planalto	54	2	2	0	1	1	7	275.000,00	5.093,00
PHD IMOVEIS	(11) 4332-2222	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópo	63	2	2	1	1	1	9	275.000,00	4.365,00
Corazza Imoveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópo	61	2	2	1	1	1	9	280.000,00	4.590,00
COLONIA CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA - EPP	(11) 4996-8700	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópo	62	2	2	1	1	1	9	290.000,00	4.516,00
HSM IMOVEIS LTDA - ME	(11) 4330-0101	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópo	65	2	2	1	1	1	9	297.000,00	4.569,00
PHD IMOVEIS	(11) 4332-2222	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópo	63	2	2	1	1	1	9	320.000,00	5.079,00
Corazza Imoveis S/S LTDA EPP	(11) 4302-7666	Alameda Dom Pedro de Alcântara, 775	Nova Petrópo	63	2	2	1	1	1	9	315.000,00	5.080,00
Luiz Carlos Ferreira	(11) 99516-1695	Rua Particular Flora Bulcão Vertemate, 70	Ferrazópolis	43	3	2	0	1	1	2	207.800,00	4.329,17
ATTITUDE IMOVEIS LTDA ME	(11) 4750-7471	Rua Particular Flora Bulcão Vertemate, 70	Ferrazópolis	50	2	2	0	1	1	2	240.000,00	4.800,00
JUCLEICA DOS SANTOS SILVA	(11) 4861-0790	Rua Particular Flora Bulcão Vertemate, 70	Ferrazópolis	48	3	2	0	1	1	2	214.900,00	4.477,00
FREITAS & SOUZA ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA - ME	(11) 2381-5034	Rua Particular Flora Bulcão Vertemate, 70	Ferrazópolis	48	2	2	0	1	1	2	214.800,00	4.475,00
Márcia Capella Imoveis	(11) 94797-0755	Rua Particular Flora Bulcão Vertemate, 70	Ferrazópolis	48	2	2	0	1	1	2	224.900,00	4.685,62
Grandini Imoveis Ltda	(11) 3433-4700	Rua das Laranjeiras, 153	Parque Terra	70	2	2	0	1	1	34	275.600,00	3.937,14
Grandini Imoveis Ltda	(11) 3433-4700	Rua das Laranjeiras, 153	Parque Terra	65	2	2	0	1	1	34	275.000,00	4.230,77
GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua das Laranjeiras, 153	Parque Terra	70	2	2	0	1	1	34	296.000,00	4.228,57
GONCALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA	(11) 4331-4040	Rua das Laranjeiras, 153	Parque Terra	65	2	2	0	1	1	34	255.000,00	3.923,07
Grandini Imoveis Ltda	(11) 3433-4700	Rua das Laranjeiras, 153	Parque Terra	54	2	2	0	1	1	34	245.000,00	4.537,04
SARAIVA IMÓVEL	(11) 4365-2100	Avenida João Firmino, 1520	Assunção	53	2	2	0	1	1	9	350.000,00	6.603,77

Click Residence Imóveis	(11) 2778-4004	Avenida João Firmino, 1520	Assunção	48	2	2	0	1	1	9	320.000,00	6.666,67
Guaira Negócios Imobiliários	(11) 4348-1900	Avenida João Firmino, 1520	Assunção	66	2	3	1	2	1	9	424.000,00	6.424,24
Guaira Negócios Imobiliários	(11) 4348-1900	Avenida João Firmino, 1520	Assunção	52	2	2	1	1	1	9	360.000,00	3.923,08
Guaira Negócios Imobiliários	(11) 4348-1900	Avenida João Firmino, 1520	Assunção	52	2	2	1	1	1	9	340.000,00	6.538,46

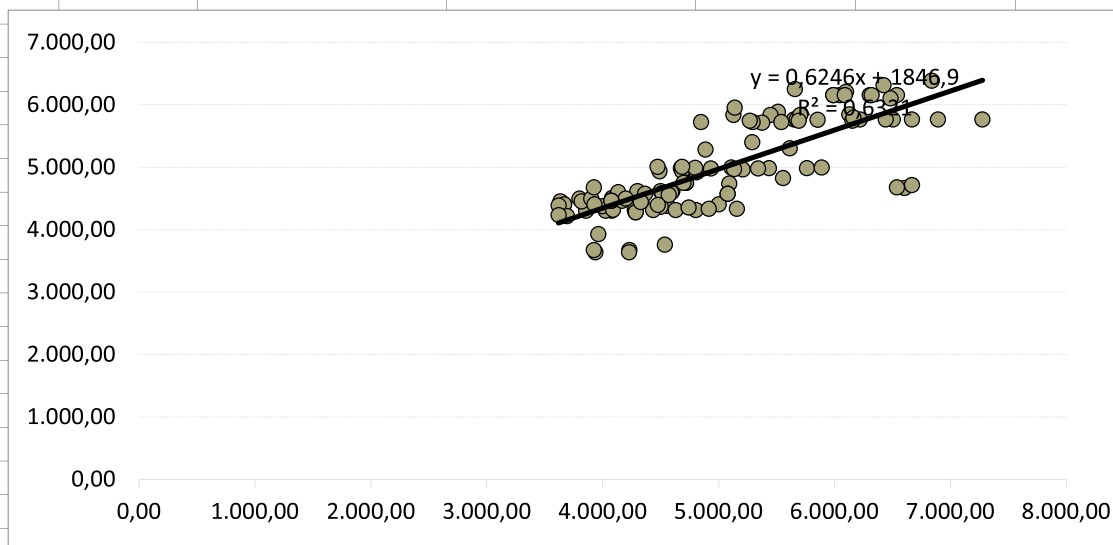
	Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
	1	8,64	8,66	-0,02	-0,23%	-0,18
	2	8,89	8,66	0,23	2,62%	2,10
	4	8,65	8,66	-0,01	-0,15%	-0,12
	5	8,80	8,66	0,15	1,65%	1,31
	7	8,64	8,66	-0,02	-0,18%	-0,14
	8	8,78	8,66	0,12	1,38%	1,09
	9	8,84	8,66	0,18	2,03%	1,61
	11	8,77	8,66	0,11	1,27%	1,00
	12	8,74	8,66	0,08	0,87%	0,68
	14	8,83	8,76	0,07	0,77%	0,61
	22	8,57	8,59	-0,02	-0,24%	-0,18
	23	8,61	8,68	-0,07	-0,76%	-0,59
	24	8,65	8,67	-0,02	-0,26%	-0,21
	25	8,72	8,67	0,05	0,54%	0,42
	26	8,54	8,67	-0,13	-1,51%	-1,17
	27	8,60	8,67	-0,07	-0,80%	-0,62
	28	8,41	8,50	-0,09	-1,13%	-0,85
	29	8,54	8,52	0,02	0,26%	0,20
	30	8,66	8,51	0,14	1,67%	1,30
	32	8,56	8,51	0,05	0,56%	0,43
	33	8,60	8,51	0,09	1,00%	0,78
	34	8,68	8,52	0,16	1,89%	1,48
	36	8,45	8,51	-0,06	-0,77%	-0,58
	37	8,45	8,50	-0,05	-0,61%	-0,47
	38	8,36	8,37	-0,01	-0,10%	-0,08
	39	8,48	8,37	0,11	1,27%	0,97
	40	8,42	8,39	0,04	0,46%	0,35
	41	8,31	8,37	-0,05	-0,65%	-0,49
	42	8,41	8,38	0,03	0,36%	0,27
	43	8,30	8,37	-0,07	-0,81%	-0,60
	44	8,26	8,37	-0,11	-1,33%	-0,99
	45	8,29	8,38	-0,09	-1,08%	-0,81
	46	8,71	8,72	-0,02	-0,21%	-0,16
	47	8,79	8,72	0,06	0,69%	0,54
	48	8,75	8,72	0,02	0,27%	0,22
	49	8,70	8,72	-0,03	-0,31%	-0,25
	50	8,70	8,72	-0,03	-0,31%	-0,25
	51	8,72	8,73	-0,02	-0,20%	-0,16
	52	8,78	8,72	0,06	0,69%	0,55
	53	8,71	8,72	-0,01	-0,12%	-0,10
	54	8,75	8,72	0,03	0,30%	0,24
	55	8,54	8,69	-0,15	-1,72%	-1,33
	56	8,21	8,39	-0,18	-2,25%	-1,66
	57	8,24	8,41	-0,17	-2,05%	-1,52
	58	8,25	8,40	-0,15	-1,87%	-1,39
	60	8,27	8,41	-0,14	-1,73%	-1,29
	61	8,31	8,41	-0,10	-1,20%	-0,90
	62	8,20	8,40	-0,20	-2,48%	-1,83
	63	8,21	8,39	-0,18	-2,25%	-1,66
	64	8,32	8,41	-0,09	-1,12%	-0,84
	66	8,63	8,58	0,06	0,66%	0,51
	67	8,72	8,66	0,07	0,78%	0,62
	68	8,62	8,65	-0,03	-0,38%	-0,29
	69	8,49	8,57	-0,08	-0,92%	-0,70
	70	8,59	8,65	-0,06	-0,71%	-0,55
	71	8,57	8,65	-0,08	-0,91%	-0,70
	72	8,65	8,66	-0,01	-0,11%	-0,09
	73	8,49	8,65	-0,17	-1,96%	-1,50
	75	8,57	8,66	-0,09	-1,01%	-0,78
	76	8,32	8,37	-0,05	-0,65%	-0,49



	Dado	Observado	Estimado			
	1	5.650,40	5.764,31			
	2	7.276,42	5.764,31			
	4	5.691,06	5.764,31			
	5	6.666,67	5.764,31			
	7	5.674,80	5.764,31			
	8	6.504,07	5.764,31			
	9	6.894,31	5.764,31			
	11	6.442,76	5.764,31			
	12	6.219,51	5.764,31			
	14	6.838,71	6.388,01			
	22	5.290,32	5.398,73			
	23	5.512,82	5.884,50			
	24	5.705,13	5.836,72			
	25	6.129,03	5.848,69			
	26	5.128,21	5.836,72			
	27	5.448,72	5.836,72			
	28	4.490,00	4.935,75			
	29	5.111,00	4.996,77			
	30	5.761,00	4.986,54			
	32	5.208,00	4.966,17			
	33	5.435,00	4.986,54			
	34	5.889,00	4.996,77			
	36	4.674,00	4.986,54			
	37	4.686,00	4.935,75			
	38	4.276,00	4.313,63			
	39	4.803,00	4.313,63			
	40	4.559,00	4.384,87			
	41	4.078,00	4.304,80			
	42	4.500,00	4.366,95			
	43	4.026,00	4.304,80			
	44	3.857,00	4.304,80			
	45	4.000,00	4.375,90			
	46	6.044,00	6.154,65			
	47	6.538,00	6.154,65			
	48	6.304,00	6.154,65			
	49	5.989,00	6.154,65			
	50	5.989,00	6.154,65			
	51	6.099,00	6.207,73			
	52	6.484,00	6.102,03			
	53	6.088,00	6.154,65			
	54	6.319,00	6.154,65			
	55	5.140,00	5.956,28			
	56	3.666,67	4.408,87			
	57	3.800,00	4.500,08			
	58	3.818,18	4.454,24			
	60	3.900,00	4.500,08			
	61	4.082,00	4.509,30			
	62	3.636,00	4.454,24			
	63	3.666,67	4.408,87			
	64	4.100,00	4.500,08			
	66	5.615,00	5.305,03			
	67	6.154,00	5.747,18			

	68	5.541,00	5.723,69			
	69	4.886,36	5.283,35			
	70	5.375,00	5.711,99			
	71	5.295,45	5.723,69			
	72	5.692,31	5.747,18			
	73	4.848,48	5.723,69			
	75	5.269,00	5.747,18			
	76	4.090,91	4.317,80			
	77	5.000,00	4.407,10			
	78	4.285,71	4.282,58			
	79	4.285,71	4.282,58			
	80	5.156,25	4.335,52			
	81	5.658,23	6.253,82			
	82	6.164,38	5.796,60			
	83	5.855,26	5.761,10			
	84	5.133,78	4.969,25			
	85	5.341,00	4.979,43			
	86	4.810,00	4.918,63			
	87	4.932,51	4.979,43			
	88	4.629,03	4.316,09			
	89	4.916,67	4.333,80			
	91	4.435,48	4.316,09			
	92	4.741,38	4.351,58			
	94	3.929,00	4.407,12			
	95	3.621,00	4.389,11			
	96	4.074,00	4.463,37			
	97	4.167,00	4.463,37			
	98	3.692,00	4.216,61			
	99	3.619,00	4.233,92			
	100	4.135,00	4.598,64			
	101	4.500,00	4.617,51			
	102	4.600,00	4.617,51			
	103	4.300,00	4.617,51			
	104	4.600,00	4.617,51			
	105	3.962,00	3.927,85			
	106	4.200,00	4.500,08			
	107	4.333,00	4.463,37			
	108	4.074,00	4.463,37			
	109	4.074,00	4.463,37			
	110	5.556,00	4.828,05			
	111	4.717,00	4.749,61			
	112	4.717,00	4.749,61			
	113	4.698,00	4.749,61			
	114	5.093,00	4.739,89			
	115	4.365,00	4.574,11			
	116	4.590,00	4.592,88			
	117	4.516,00	4.583,48			
	118	4.569,00	4.555,41			
	119	5.079,00	4.574,11			
	120	5.080,00	4.574,11			
	121	4.329,17	4.444,26			
	122	4.800,00	4.988,52			
	123	4.477,00	4.398,99			
	124	4.475,00	5.008,99			
	125	4.685,42	5.008,99			

126	3.937,14	3.637,88
127	4.230,77	3.675,31
128	4.228,57	3.637,88
129	3.923,07	3.675,31
130	4.537,04	3.759,03
131	6.603,77	4.668,73
132	6.666,67	4.716,78
133	6.424,24	6.313,16
134	3.923,08	4.678,30
135	6.538,46	4.678,30



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
		Avenida João Firmino, 1520	Assunção	57,368	2	2	1	1	1	9	0	0	4.570,51	4.482,00	4.660,78

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			